

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

## AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED MOL – PRUP 7 Stenehei fase II

Toelichtingsnota  
Stedenbouwkundige voorschriften  
Grafisch plan

De Ruimtelijk planner:

S. Sneyers  
Coördinatie – ruimtelijk planner

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 22 maart 2012

De Provinciegriffier,  
(w.g.)

De Voorzitter,  
(w.g.)

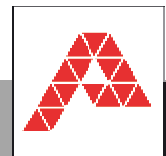
D. Toelen

L. Neefs

Voor eensluidende kopie  
Het departementshoofd

W. Lux

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE  
ANTWERPEN

## colofon

opdrachtgever:



Dienst Ruimtelijke Planning  
Provincie Antwerpen  
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen  
tel.: 03 240 66 00  
fax: 03 240 66 79  
[drp@admin.provant.be](mailto:drp@admin.provant.be)

contactpersoon:

Lutgarde Janssens, [lutgarde.janssens@admin.provant.be](mailto:lutgarde.janssens@admin.provant.be)  
tel.: 03 240 67 64

project:

fase:

datum:

Afbakening Kleinstedelijk Gebied Mol – PRUP 7 Stenehei fase II  
Definitieve vaststelling Provincieraad  
22 maart 2012

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging  
Intergemeentelijke Samenwerking IOK  
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – [www.iok.be](http://www.iok.be)

verantwoordelijke ruimtelijk planner:

Stijn Sneyers

coördinatie:

IOK plangroep

projectteam:

IOK plangroep  
IOK Technische Dienst  
IOK Juridische Dienst

ruimtelijke planning:

**Luk Helsen**, Danny Vaes, Liselotte Raes, Johan Van Opstal, Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Dirk Heylen, David Rombaut, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, , An Vandeplass

CAD-GIS:

secretariaat:

Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren, Anja Dello  
Annick Sprengers

# INHOUD

<b>DEEL 1</b>	<b>TOELICHTINGSNOTA.....</b>	<b>1</b>
1	Inleiding .....	3
1.1	Situering binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol.....	3
1.2	Doelstelling van het PRUP .....	4
1.3	Locatiealternatieven .....	5
	<i>Locatiealternatieven regionale bedrijvigheid .....</i>	<i>5</i>
2	Planningscontext .....	12
2.1	Ruimtelijk beleidskader op gewestelijk niveau .....	12
2.2	Ruimtelijk beleidskader op provinciaal niveau.....	12
2.3	Ruimtelijk beleidskader op gemeentelijk niveau.....	13
2.4	Visie NIRAS nucleaire zone en planMER oppervlakteberging Dessel.....	13
2.5	Relatie met de economische visie van het Campinaproject.....	14
3	Relatie met provinciale taakstelling en lokale behoefte bedrijvigheid.....	16
3.1	Provinciale taakstelling bedrijvigheid.....	16
3.2	Lokale behoefte bedrijvigheid .....	19
4	Beschrijving van het plangebied .....	20
4.1	Bestaande feitelijke toestand .....	20
	4.1.1 Afbakening plangebied.....	20
	4.1.2 Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand .....	20
	4.1.3 Kaarten en fotoreportage .....	23
4.2	Juridisch kader en planologische randvoorwaarden.....	23
5	Afwegingselementen en randvoorwaarden .....	26
5.1	Globale conclusie milieuscreening .....	26
5.2	Fysisch systeem .....	26
5.3	Watertoets .....	27
5.4	Mobiliteit .....	27
5.5	Fauna en flora.....	30
5.6	Landschap en erfgoed.....	30
5.7	Mens .....	31
6	Visie en ontwerp .....	33
6.1	Programma.....	33
6.2	Visie en concepten.....	33
	6.2.1 Visie.....	33
	6.2.2 Ruimtelijke krachtlijnen – concepten .....	34
	6.2.3 Inrichtingselementen – beeldkwaliteit.....	34
	6.2.4 Vertaling naar grafisch plan .....	35
7	Ruimtebalans.....	36
8	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie .....	36
8.1	Planschade.....	36
8.2	Planbaten .....	37
8.3	Bestemmingswijzigingscompensatie .....	37
9	Op te heffen voorschriften .....	37
<b>DEEL 2</b>	<b>STEDENBOUW KUNDIGE VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>39</b>
1	Voorschriften.....	41
	Art. 1 zone voor gemengd lokaal en regionaal bedrijventerrein .....	41
	Art. 2 Visueel dicht groenscherm (overdruk).....	54
	Art. 3 hoofdontsluiting (overdruk).....	56
	Art. 4 secundaire ontsluiting hulpdiensten en dienstvoertuigen (overdruk) .....	56
<b>DEEL 3</b>	<b>BIJLAGEN EN KAARTEN .....</b>	<b>57</b>

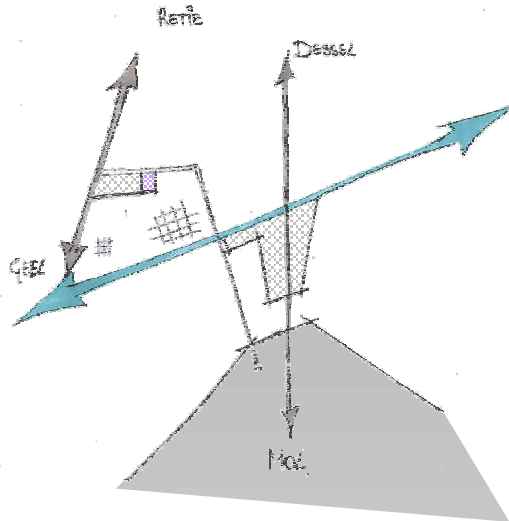


# DEEL 1 Toelichtingsnota



# 1 Inleiding

## 1.1 Situering binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol



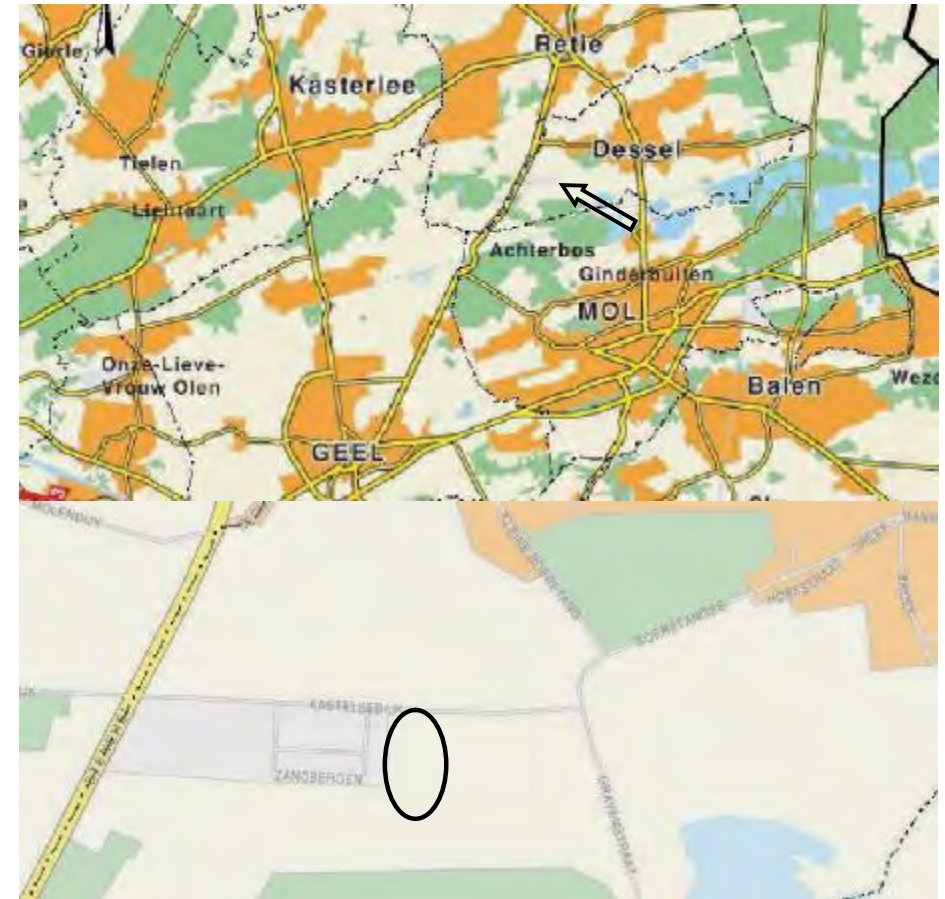
– Kaart 1: Topografische kaart

Het PRUP Stenehei fase II ligt in het zuidwesten van de gemeente Dessel, in de nucleaire zone, aansluitend op de bestaande bedrijvenzone Stenehei. De nucleaire zone ligt ten noorden en ten zuiden van het kanaal Herentals-Bocholt (Kempens Kanaal), deels op het grondgebied van Dessel, deels op het grondgebied van Mol (en een klein stukje in Geel).

Het PRUP ligt ongeveer 300 m ten noorden van een aantal bedrijven met nucleaire activiteit (Belgoproces en FBFC; Belgonucleair wordt momenteel ontmanteld). Ten zuiden van het kanaal Herentals-Bocholt, in de nucleaire zone op het grondgebied van Mol, liggen het VITO en SCK.

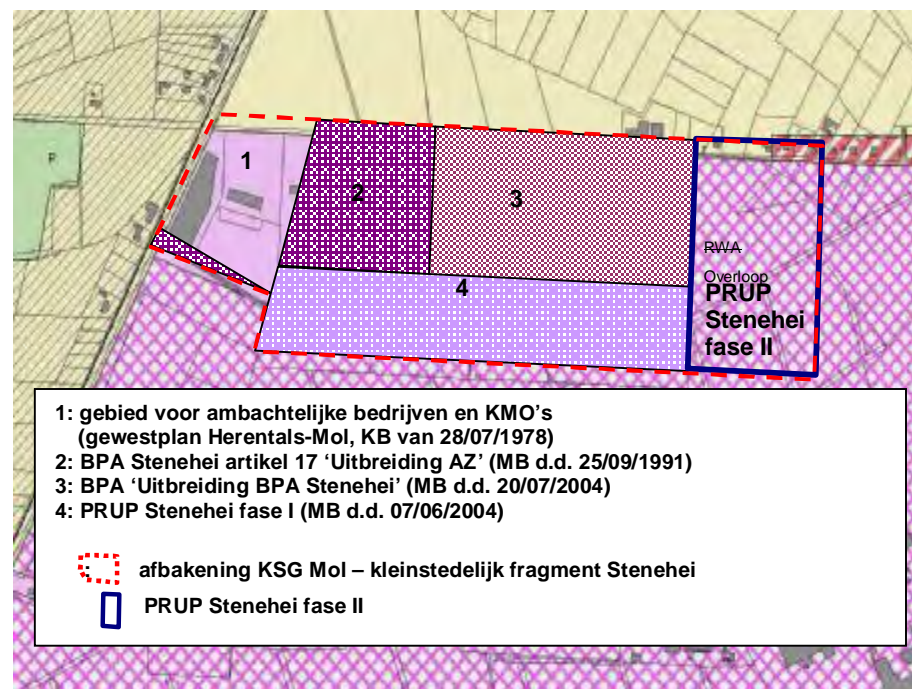
Het gebied wordt via de Kastelsedijk ontsloten naar de N118 Geel-Retie.

Figuur 1: ligging van het plangebied in de omgeving en op het stratenplan



## 1.2 Doelstelling van het PRUP

### Bestaande bedrijvzone Stenehei



**Figuur 2: Situering PRUP Stenehei (fase II) op het gewestplan en plannen van aanleg**

De huidige bedrijvzone Stenehei is het resultaat van een aantal uitbreidingen van de oorspronkelijke KMO-zone die op het gewestplan voorzien was (zie Figuur 2 op blz.4). De bestaande KMO zone Stenehei op het gewestplan werd in het verleden uitgebreid door het BPA Stenehei artikel 17 'Uitbreiding AZ' (MB dd. 25/09/1991). Een tweede uitbreiding gebeurde in het PRUP Stenehei (MB dd. 07/06/2004). Ondertussen werd ook BPA 'Uitbreiding BPA Stenehei' opgemaakt (MB d.d. 20/07/2004), welke een grenscorrectie en update van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA artikel 17 'Uitbreiding AZ' doorvoerde.

### Doelstelling PRUP Stenehei fase II

De vraag die nu voorligt is een uitbreiding van de bedrijvzone met ongeveer 10,4 hectare, in oostelijke richting (in die zin kan nu gesproken worden van PRUP Stenehei fase II).

Het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Stenehei fase II wordt opgemaakt in het kader van de afbakening van het Kleinstedelijk Gebied Mol (PRUP Stenehei fase II ligt binnen de afbakening van het kleinstedelijk fragment Stenehei). Dit PRUP moet voorzien in de herbestemming van nucleaire zone naar zone voor lokale en regionale bedrijvigheid. Het plangebied van het PRUP heeft een totale oppervlakte van ongeveer 10,56 ha. Maximum 5 ha hiervan kan ingevuld worden met lokale bedrijven.

Voor het lokale deel werd n.a.v. de plenaire vergadering planologische delegatie verleend door de gemeente Dessel bij collegebeslissing d.d. 15/01/2011. De invulling van de zone is conform de visie van het GRS Dessel.

### Relatie met PRUP Stenehei fase I d.d. 07/06/2004

De uitbreiding van 10,4 ha in oostelijke richting werd ook al opgenomen als een tweede fase bij het PRUP Stenehei d.d. 07/06/2004 (het zgn. PRUP Stenehei fase I). Tijdens het openbaar onderzoek werden over deze uitbreiding vanuit de verschillende sectoren en de bevolking geen bezwaren ingediend. De provincie heeft, na het openbaar onderzoek, deze tweede fase geschrapt op basis van een advies van de minister: 'Fase II is niet verenigbaar met de ontwikkelingsperspectieven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Een mogelijke afwijking werd onvoldoende gemotiveerd, dit dient verder onderzocht te worden in het kader van het afbakeningsproces voor het Kleinstedelijk Gebied Mol, in het bijzonder het gehele gebied voor vestiging van kerninstallaties. Fase I is aanvaardbaar als uitbreiding van bedrijventerrein Stenehei, rekening houdend met diverse elementen zoals de dringende besteding van de doelstelling 2-middelen en de bereidheid van de gemeente Dessel om de reeds bestemde, maar niet gebruikte KMO-zone van 10 ha in het centrum van Dessel te schrappen, ter compensatie van de uitbreiding van Stenehei. In functie hiervan kan fase I van 12,9 ha beschouwd worden als uitbreiding van bedrijventerrein Stenehei voor kleinere lokale bedrijven die weinig mobiliteitsgenererend zijn en als oplossing voor de herlokalisatieproblematiek zonevreemde bedrijven'.

N.a.v. de opmaak van PRUP Stenehei fase II werd bijkomend onderzoek verricht, rekening houdend met dit advies. Belangrijke elementen zijn:

### Taakstelling en locatie-alternatievenonderzoek

Op basis van de taakstelling m.b.t. de regionale bedrijvigheid en rekening houdend met een locatie-alternatievenonderzoek werd de zone Stenehei fase II geselecteerd om bijkomende bedrijvigheid te voorzien. De taakstelling wordt weergegeven in 3 op blz.16, het locatie-alternatievenonderzoek in 1.3 op blz. 5.



### *Oplossingen en voor de mobiliteitsproblematiek op basis van de Provinciale Mobiliteitsstudie voor de N118*

Het PRUP Stenehei fase I werd opgemaakt vóór de Provinciale Mobiliteitstudie van de N118<sup>1</sup>, waarin de rol van de N118 tussen Geel en Retie in functie van de ontsluiting van de stedelijke gebieden Geel en Mol onderzocht werd en waarin een aantal infrastructurele maatregelen werden vooropgesteld die een goede doorstroming naar het hoofdwegennet moeten garanderen en waarbij de woon- en dorpskernen in het stedelijk gebied Geel en Mol en in Retie en Dessel gevrijwaard blijven. Deze maatregelen zorgen ervoor dat een goede ontsluiting van PRUP Stenehei fase II van en naar het hoofdwegennet gegarandeerd wordt. Voor een verdere informatie hieromtrent wordt verwezen naar 5.4 op blz.27.

#### **Detaileringsniveau PRUP**

In het grafisch plan zal één zone voor gemengde lokale en regionale bedrijvigheid voorzien worden. In overdruk kunnen, indien relevant, de aansluitpunten van de ontsluitingsinfrastructuur op de omgeving (hoofdtoegangen en eventueel toegangen langzaam verkeer) en overgangen naar de omgeving (buffer/groenstructuur indien relevant en structurerend) aangeduid worden.

In de stedenbouwkundige voorschriften worden de toegelaten bedrijfsactiviteit, bebouwingwijze en inrichtingsvoorwaarden omschreven (minimale en/of maximale perceelsgrootte, gabarit gebouwen, ...).

## **1.3 Locatiealternatieven**

### ***Locatiealternatieven regionale bedrijvigheid***

De inventaris en afweging van zoekzones voor bedrijventerreinen werd opgemaakt in voorbereidend onderzoek van het KSG Mol. Dit onderzoek werd tevens als basis gebruikt voor het alternatievenonderzoek in het kader van de planMER PRUP Berkenbossen. In functie van dit RUP worden de methodiek en conclusie van de afweging weergegeven, met op enkele punten een update.

#### *Inventarisatie van zoekzones*

In eerste instantie werd de gemeente gescreend op alle potentiële locaties die een mogelijke ruimtelijk – functionele relatie vertonen met het kleinstedelijk gebied, uitgaande van de onderzochte zones in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en voorbereidend onderzoek. De inventaris beperkte zich tot locaties die effectief tot een verhoging van de juridische voorraad kunnen leiden. Gebieden waar enkel

opvulling of herstructurering binnen de bestaande bestemmingen mogelijk is, werden niet meegenomen, omdat zij geen invulling kunnen geven aan de provinciale taakstelling inzake regionale bedrijvigheid.

Deze inventaris resulteerde in een lijst van 19 verder te onderzoeken locaties. Figuur 3 duidt de zoekzones aan op kaart. Tabel 1 op blz. 9 geeft een schematisch overzicht van het locatieonderzoek in 2 stappen.

#### *Stap 1: Eerste toetsing op basis van uitsluitende criteria*

In een eerste stap werden de locaties getoetst aan de hand van onderstaande uitsluitende criteria:

- Beschikbare ruimte (hoofdzakelijk onbebouwd) minimaal 10 ha aaneengesloten terrein.
- Harde grenzen vanuit de open ruimte:
- Niet gelegen in structureel sterk agrarisch gebied van bovenlokaal belang (herbevestigd agrarisch gebied: HAG)
- Niet gelegen in natuurconcentratiegebied van bovenlokaal belang (Speciale beschermingszones in het kader van de Europese richtlijn NATURA 2000-gebieden; gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk: VEN-gebied)
- (Potenties voor) ruimtelijk – functionele relatie met het kleinstedelijk gebied – provinciale taakstelling

Deze eerste toetsing leidde tot het schrappen van 4 locaties:

- Mol Donk 3 en Mol Donk 4 (< 10 ha). De twee zoekzones Mol Donk 3 en Mol Donk 4 liggen wel tegen elkaar, maar worden van elkaar gescheiden door een gedeelte van een waterplas (uitloper van een waterplan ten westen van de zoekzones). Hierdoor is een ontwikkeling van beide zoekzones als één bedrijventerrein vrijwel onmogelijk. Ook de ontsluiting van de zones kan niet gezamenlijk worden voorzien. Dit maakt dat het bekijken van de zoekzones als één geheel niet kan gebeuren.
- Mol Meergoor en Mol Ginderbuiten wegens ligging in VEN, habitatrichtlijngebied.
- Goormansdijk wegens het feit dat het Vlaamse gewest voor deze locatie een RUP voorziet voor uitbreiding (in het kader van historisch gegroeide bedrijvigheid) waardoor de opportuniteit voor de provinciale taakstelling vervalt.

#### *Stap 2: Tweede toetsing van de zoekzones op basis van afwegingselementen*

De resterende locaties (shortlist) werden geëvalueerd op basis van volgende afwegingselementen:

- Locatieparameters RSV:
  - ruimtelijke en/of functionele relatie met andere stedelijke functies: gelegen in of aansluitend op stedelijk complex of een bestaand bedrijventerrein

<sup>1</sup> Provincie Antwerpen Dienst Mobiliteit, 'Mobiliteitsstudie voor de rol van de N118 (Geel-Mol-Dessel-Retie) voor de omgeving en de ontsluiting van de Kleinstedelijke Gebieden Geel en Mol – eindrapport', Vectris, november 2007.

- ontsluitingsmogelijkheden
- Beschikbare ruimte
- Grens- en/of voorwaardenstellende elementen:
  - fysisch systeem
  - natuur
  - bodemgebruik
- Praktische realisatiemogelijkheden:
  - Economisch, technische en juridische haalbaarheid

Inzake praktische realisatiemogelijkheden worden een aantal locaties niet weerhouden omdat ze te veel onzekerheden bevatten voor een eventuele ontwikkeling op korte of middellange termijn. Het betreft volgende locaties:

- Achterbosheide 1, Achterbosheide 2, VITO (ontwikkelingsperspectieven nucleaire zone)
- Zandwinningsgebied(zandwinning Sibelco)
- De Haag (deels herbevestigd agrarisch gebied, volledig omgeven door woonzone, slechte ontsluiting)

Vijf locaties werden niet weerhouden inzake praktische realisatiemogelijkheden omdat ze te veel onzekerheden bevatten voor een eventuele ontwikkeling op korte of middellange termijn:

- Achterbosheide 1, Achterbosheide 2, VITO (ontwikkelingsperspectieven nucleaire zone)
- Zandwinningsgebied Donk (Groeve met lopende milieuvergunning en stedenbouwkundige vergunning voor gefaseerde ontginning, eigendom Sibelco)
- De Haag (deels herbevestigd agrarisch gebied, volledig omgeven door woonsten, slechte ontsluiting)

De locaties Rauw1, Rauw 2 en Bankei vertonen geen ruimtelijke of functionele link met de voorlopige contour van het KSG Mol, noch met een bestaand bedrijventerrein en zijn gelegen in aaneengesloten openruimtegebieden met hoofdfunctie landbouw, natuur (in relatie met valleigebieden). Voor deze gebieden werd tevens op Vlaams niveau een duidelijke open ruimtevisie geformuleerd in het kader van “regio Neteland). Deze locaties werden daarom niet weerhouden.

Locatie Nieuwedijk werd niet weerhouden omdat de zone geen potenties biedt voor ontwikkeling als regionaal bedrijventerrein. Hoofdverantwoordelijke is de problematische ontsluiting in combinatie met de beperkte omvang.

Van de resterende locaties scoren de locaties Berkenbossen West en Oost het best inzake ontsluitingsmogelijkheden: beide locaties sluiten rechtstreeks aan op een primaire weg (N71) zonder bijkomend aansluitingspunt en met mogelijkheden tot optimalisatie van de bestaande knelpuntaansluiting. Verder is multimodaliteit aanwezig (waterfront kanaal 1350 ton). De locatie Rijsbergdijk scoort op dit vlak minder omdat enkel ontsloten kan worden door bijkomende belasting van het bestaande aansluitpunt op de N71 (zonder optimalisatiemogelijkheden) of via de Postelsesteenweg.

Voor locatie Rijsbergdijk is er tevens een conflict met de Vlaamse visie regio Nederland (afbakening gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur). Ook in de bestaande visies op gemeentelijk en provinciaal niveau wordt (expliciet) voor een andere functionele invulling gekozen. Met name het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Balen voorziet enkel beperkte uitbreiding van het terrein in functie van bestaande (zonevremde) bedrijven met behoud van voldoende buffering tussen de woonzones. De locatie grenst met noordelijke, oostelijke en zuidelijke zijde onmiddellijk aan woongebied wat de oppervlakte noodzakelijke buffering sterk doet toenemen. De noodzakelijke brede buffering reduceert de netto beschikbare oppervlakte en kan ook de kosten-batenbalans (in functie van praktische realisatie) verstoren.

Van de overgebleven locaties scoort Berkenbossen Oost inzake beschikbare oppervlakte beter dan Stenehei en Berkenbossen West. De laatste 2 locaties hebben immers een beperkte beschikbare netto oppervlakte. Een ontwikkeling van Stenehei kan wel voorzien in afwerking van het bestaande regionale bedrijventerrein. Bijkomende voorwaarde voor duurzame ontwikkeling van Stenehei is een optimalisatie van de ontsluiting, i.c. een opwaardering van de N118 tot secundaire weg en invulling van de missing link in de ring rond Geel (noordelijke aansluiting op N19 of oostelijke aansluiting op N71).

Voor Berkenbossen West geldt – gelet op de beperkte oppervlakte en de mogelijke ruimteclaims van een het aangrenzende bestaande logistieke bedrijf- dat een ontwikkeling samen moet bekeken worden met ontwikkeling van Berkenbossen Oost.

Rekening houdend met heel voorgaande afweging en de voorliggende taakstelling komen de locaties Stenehei en Berkenbossen in aanmerking om bijkomende regionaal bedrijventerrein te voorzien.

- Stenehei: mogelijkheid tot beperkte uitbreiding en afwerking van Stenehei, uitgaande van een optimalisatie van de N118 ontsluitingsproblematiek.
- Berkenbossen Oost en West. Het terrein kan rechtstreeks aansluiten op de N71 zonder bijkomend aansluitpunt (en met potentie tot optimalisatie van het bestaande) en er is ruimte beschikbaar mits buffering. Daarnaast sluit het gebied aan op bestaand regionaal bedrijventerrein en is het terrein niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

Voor deze zoeklocaties worden dan ook PRUP's opgemaakt.

**Locatiealternatieven lokale bedrijvigheid**

In het GRS Dessel (zie ook 2.3 op blz.13) wordt aan de provincie de suggestie gedaan om op de tweede uitbreiding van Stenehei (bedoeld wordt voorliggend PRUP Stenehei fase II) ook plaats te bieden aan lokale bedrijven.

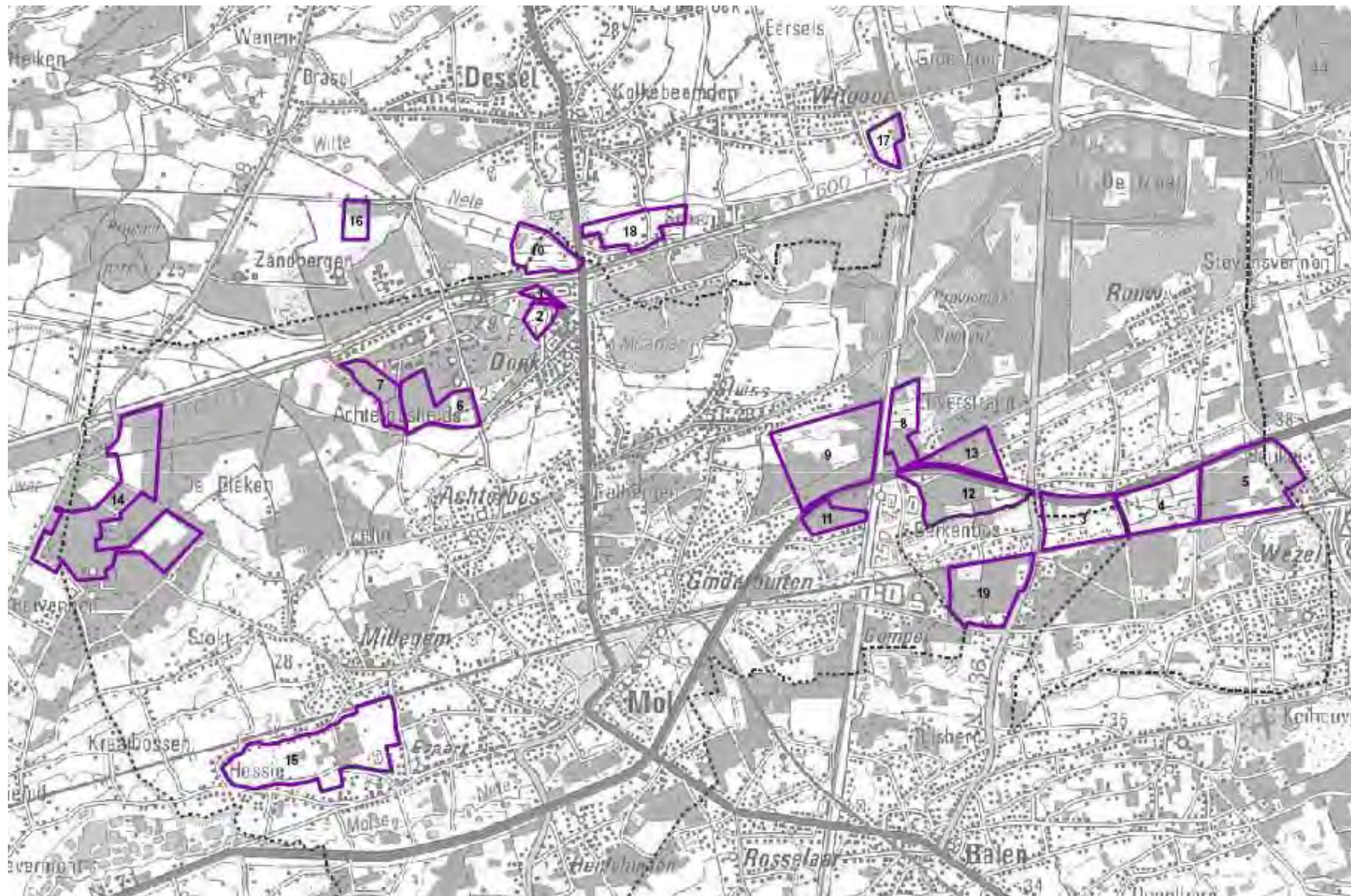
Deze suggestie is een gevolg van een behoefte om ruimte te bieden aan lokale bedrijven enerzijds (zie ook 3.2 op blz.19) en de criteria die in het GRS Dessel gehanteerd worden om dergelijke ruimte voor lokale bedrijven te vinden anderzijds.

Het GRS Dessel hanteert volgende locatieparameters in functie van ruimte voor lokale bedrijven:

- Op de grens van de Kempische as;
- Aansluiting bij bestaande industriële ontwikkelingen;
- Goede ontsluitingsmogelijkheden die weinig overlast betekenen voor het woongebied;
- Landschappelijke en ruimtelijke inpasbaarheid;

De terreinen aan de N118, aansluitend bij de bestaande ontwikkelingen van Stenehei, bieden binnen dit perspectief een oplossing. Een invulling is mogelijk indien een behoefte kan aangetoond worden.

Voortgaande op de afspraken met de federale regering in verband met de berging van kortlevend radioactief afval, zou een compensatie kunnen voorzien worden door het toestaan van de uitbreiding van de bedrijvenszone Stenehei.



Figuur 3: Ligging zoekzones locatiealternatieven

Tabel 1 Schematisch overzicht van de screening in 2 stappen van de potentiële locaties voor regionale bedrijvigheid KSG Mol

Locatie	Opp (ha)	Stap 1	Stap 2					
			Relatie stedelijk gebied, economisch knooppunt	Ontsluiting	Beschikbare ruimte	Grenzen en/of voorwaarden open ruimte (incl. visies andere beleidsniveaus)	Realisatiemogelijkheden	
1	Mol Donk 3	3,5	Niet ok	B < 10 ha				
2	Mol Donk 4	8	Niet ok	B < 10 ha				
3	Mol – Balen Rauw 1	41,5	ok	niet aansluitend op stedelijk complex of een bestaand bedrijventerrein	Rechtstreeks op N71 (primaire weg), mits nieuw aansluitpunt Geen multimodaliteit	ok	Aaneengesloten natuur landbouw Vallei Scheppelijke Nete (Visie regio Neteland: vallei, natuur)	Geen bijzonderheden
4	Mol Rauw 2	40	ok	niet aansluitend op stedelijk complex of een bestaand bedrijventerrein	Rechtstreeks op N71 (primaire weg), mits nieuw aansluitpunt Geen multimodaliteit	ok	Aaneengesloten natuur landbouw Vallei Scheppelijke Nete (visie regio Neteland: vallei, natuur)	Geen bijzonderheden
5	Mol – Balen Bankei	67	ok	niet aansluitend op stedelijk complex of een bestaand bedrijventerrein	Rechtstreeks op N71 (primaire weg), mits nieuw aansluitpunt Geen multimodaliteit	ok	Aaneengesloten natuur landbouw Vallei Scheppelijke Nete (visie regio Neteland: vallei, natuur)	Geen bijzonderheden
6	Mol Achterbosheide 1	32	ok	niet aansluitend op stedelijk complex of een bestaand bedrijventerrein	onrechtstreekse ontsluiting via N118 (voortraject enkele km) statuut wegenis? Geen multimodaliteit	ok	Geen bijzonderheden	Onzekerheid ivm toekomstperspectieven “nucleaire zone”
7	Mol Achterbosheide 2	20	ok	niet aansluitend op stedelijk complex of een bestaand bedrijventerrein	onrechtstreekse ontsluiting via N118 (voortraject enkele km) statuut wegenis?	ok	Geen bijzonderheden	Onzekerheid ivm toekomstperspectieven “nucleaire zone”

Locatie	Opp (ha)	Stap 1	Stap 2					
			Relatie stedelijk gebied, economisch knooppunt	Ontsluiting	Beschikbare ruimte	Grenzen en/of voorwaarden open ruimte (incl. visies andere beleidsniveaus)	Realisatiemogelijkheden	
					Geen multimodaliteit			
8	Mol Meergoor	24	Niet ok	B SBZ-H, VEN 1e fase				
9	Mol Ginderbuiten	80	Niet ok	B SBZ-H, VEN 1e fase				
10	Mol - Dessel Zandwinningsgebied Donk	25	ok	Niet aansluitend op stedelijk complex Bestaand bedrijventerrein aan overzijde kanaal	onrechtstreekse ontsluiting via N118 mits realisatie van nieuwe verbinding waterfront aanwezig, maar beperkt tonnage (600 T)	ok	gevarieerd landschap en bodemgebruik natuurwaarden in ontwikkeling ontginning in fases	Actieve groeve in ontginning (eigendom Sibbelco)
11	Mol Berkenbossen west	13,5	ok	omgeven door stedelijk complex, aansluitend op bestaand regionaal bedrijventerrein	rechtstreekse ontsluiting via N71 (primaire weg) via bestaand aansluitpunt waterfront aanwezig (1350 T)	Ruimte eerder beperkt; ontwikkeling dient samen bekeken te worden met oostelijke deel.	Vallei van de Scheppelijke Neet ten zuiden	Geen bijzonderheden
12	Mol Berkenbossen oost	47	ok	Rand stedelijk complex, aansluitend op bestaand regionaal bedrijventerrein	rechtstreekse ontsluiting via N71 (primaire weg) via bestaand aansluitpunt; optimalisatie aansluitpunt mogelijk waterfront aanwezig (1350 T)	ok	vallei van de Scheppelijk Neet ten zuiden naaldhoutaanplant met stapsteen functie	Geen bijzonderheden
13	Mol Kiezelweg	22,5	ok	Rand stedelijk complex, bestaand regionaal bedrijventerrein aan overzijde weg (N71)	Rechtstreeks op N71 (primaire weg), mits nieuw aansluitpunt Geen multimodaliteit	ok	Visie regio Neteland: natuurverweving	Mogelijk lage netto-bruto verhouding
14	Mol VITO	100	ok	niet aansluitend op stedelijk complex of een bestaand bedrijventerrein	onrechtstreekse ontsluiting via N118 waterfront aanwezig (600	ok	Visie regio Neteland: vrijwaren kleinschalige openruimtegebieden, bosfrag-	Onzekerheid ivm toekomstperspectieven

Locatie		Opp (ha)	Stap 1	Stap 2				
				Relatie stedelijk gebied, economisch knooppunt	Ontsluiting	Beschikbare ruimte	Grenzen en/of voorwaarden open ruimte (incl. visies andere beleidsniveaus)	Realisatiemogelijkheden
					T)		menten	"nucleaire zone"
15	Mol Haag	95	ok	Rand stedelijk complex, niet aansluitend op bestaand bedrijventerrein	onrechtstreeks op N71 na problematisch voortraject geen multimodaliteit	Effectief beschikbare netto oppervlakte wordt sterk gereduceerd door buffering en herbestemd agrarisch gebied	Openruimtekamer met divers bodemgebruik, waarvan deels (professioneel) agrarisch	Mogelijk lage netto-bruto verhouding; ingesloten ligging
16	Dessel Stenehei	10	ok	niet aansluitend op stedelijk complex, aansluitend op bestaand lokaal / regionaal bedrijventerrein	onrechtstreeks op N118 na kort voortraject geen multimodaliteit	Ruimte eerder beperkt; ontwikkeling dient beschouwd als afwerking zone (supplementair)	geen bijzonderheden	Geen bijzonderheden
17	Mol - Dessel Nieuwedijk	12,5	ok	niet aansluitend op stedelijk complex aansluitend op bestaand lokaal bedrijventerrein	onrechtstreeks na problematisch voortraject geen multimodaliteit	Ruimte is beperkt; ontwikkeling dient beschouwd als afwerking (lokaal!) bedrijventerrein	geen bijzonderheden	Mogelijk lage netto-bruto verhouding
18	Dessel Goormansdijk	29,5	Niet ok	<b>B</b> GRUP voor uitbreiding zone in opmaak				
19	Balen Rijsbergdijk	49,5	ok	aansluitend op stedelijk complex, aansluitend op bestaand regionaal bedrijventerrein	rechtstreekse ontsluiting via N71 (primaire weg) via bestaand aansluitpunt; optimalisatie aansluitpunt niet mogelijk waterfront aanwezig (1350 T)	ok	naaldhoutaanplant + diverse natuurelementen (potentie als stapsteen) enkel beperkte uitbreiding ifv bestaande (zonevreemde) bedrijven gedragen door GRS	Geen bijzonderheden



## 2 Planningscontext

### 2.1 Ruimtelijk beleidskader op gewestelijk niveau

De gemeente Mol wordt geselecteerd als een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied binnen de Kempische As, een stedelijk netwerk op Vlaams niveau met een belangrijke industrieel-economische functie en toeristisch-recreatieve potenties in ontwikkeling. Als dusdanig is het ook een economisch knooppunt. Het Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen (zie 2.2) stelt dat terreinen in Dessel die vandaag bestemd zijn voor nucleaire ontwikkelingen, deels mee kunnen worden opgenomen in het KSG Mol. Delen van Dessel die niet tot het KSG Mol behoren liggen in het buitengebied, waar een buitengebiedbeleid dient gevoerd te worden.

Belangrijk voor de ontwikkeling van het PRUP Stenehei is:

- De ligging ten opzichte van de hoofdweg A13 (E313) Antwerpen-Luik, met op- en afrittencomplexen 23 en 24 ten zuiden van Geel
- De ligging ten opzichte van de hoofdweg A21 (E34) Antwerpen-Eindhoven, met op- en afrittencomplexen 25 en 26 ten noorden van Retie
- De ligging ten opzichte van de primaire weg I N71 Geel-Neerpelt, een gewestelijke verbindingsweg ten zuiden van Mol
- De ligging ten opzichte van de primaire weg II R14 (ring rond Geel) en de primaire weg I N19 (noord-zuidverbinding tussen de E313 en de E34, waarvan de ring van Geel een onderdeel is).
- De ligging ten opzichte van het secundaire waterweg (klasse II – 600 ton) kanaal Herentals-Bocholt (het Kempisch Kanaal, ten zuiden van het onderzoeksgebied, grenzend aan Mol), welke verder via het kanaal Dessel-Kwaadmechelen in het Albertkanaal (hoofdwaterweg – mini klasse IV – 1000ton) komt.

### 2.2 Ruimtelijk beleidskader op provinciaal niveau

#### ***Deelruimten Kleine Nete en Kempische As***

Het plangebied (gelegen in de gemeente Dessel) behoort volgens het Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen tot de hoofdruimten Oostelijke Netwerken (ENA en Kempische As) en Netegebied. De netwerken vormen een versterking van de stedelijke en economische structuur in het oosten van de provincie Antwerpen, met het Netegebied als kwetsbare onderlegger. Het onderzoeksgebied van het PRUP Stenehei ligt meerbepaald op de grens van de deelruimte Kleine Nete met de deelruimte Kempische As.

De deelruimte Kempische As wordt gezien als een rij van kleinstedelijke gebieden op een zandrug, verbonden door infrastructuren van hoog niveau, met volgende visie-elementen. De deelruimte Kleine Nete wordt gezien als een kwetsbaar en te koesteren gebied met provinciaal recreatief belang, met volgende visie-elementen.

M.b.t. het PRUP Stenehei zijn de visie-elementen van de gewenste ruimtelijk-economische structuur en van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur van belang:

#### ***Gewenste ruimtelijk-economische structuur***

Als bedrijfsondersteunend hoofddorp kan Dessel, conform de herziening van het RSP Antwerpen (MB 4/5/2011) een nieuw lokaal bedrijventerrein realiseren met richtinggevend grootte van 5 ha.

In Dessel is verder vooral de grondgebonden veehouderij en het toeristisch potentieel (bijv. van het kanaal Dessel-Schoten) van belang.

Het RSP-A stelt dat bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Mol onderzocht moet worden of terreinen die in Dessel vandaag bestemd zijn voor nucleaire ontwikkelingen deels mee kunnen worden opgenomen in dat kleinstedelijke gebied. Ondertussen werd in de studie naar de afbakening van het KSG Mol een deel van de betreffende zone opgenomen in het KSG Mol.

#### ***Gewenste verkeers- en vervoersstructuur***

De ontsluiting voor het KSG Mol (in het netwerk Kempische As) naar het hoofdwegennet (E313 en E34) en het primaire wegennet (N71, primair I die samen met de meer westelijk gelegen noord-zuidverbinding N19 de verbindende functie tussen de hoofdwegen verzorgt) gebeurt volgens het huidige RSP-A als volgt:

- Het plangebied sluit onmiddellijk aan op de N118, welke conform de herziening van het RSP Antwerpen (MB 4/5/2011) als secundaire weg type II geselecteerd wordt. De N118 wordt geselecteerd als secundaire weg type II vanaf Geel (ter hoogte van een nieuw aan te leggen verbinding naar het primair wegennet) tot E34 met inbegrip van de ringweg van Retie, voor de aansluiting van deze as op de E34. Tegelijk wordt de N18 tussen Mol en Turnhout als secundaire weg type III geselecteerd.
- In het gebied van de Kleine Nete wordt de toegankelijkheid beperkt (buiten Retie, dat als extra knooppunt voor openbaar vervoer in aanmerking komt). De bediening gebeurt door het uitbouwen van een netwerk voor langzaam verkeer, gekoppeld aan een bediening voor openbaar vervoer. Binnen de Kempische As daarentegen wordt Mol beschouwd als een multimodaal knooppunt voor personenvervoer van provinciaal niveau: Herentals, Geel en Mol vormen belangrijke knooppunten binnen het bovenlokaal openbaar vervoer en op doelgroepen gericht collectief vervoer.



- De kanalen Dessel-Turnhout-Schoten en Herentals-Bocholt (Kempisch Kanaal) worden geselecteerd als een gebundeld netwerk voor recreatieve lange afstandsbevingen.

## 2.3 Ruimtelijk beleidskader op gemeentelijk niveau

### *Algemene principes*

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Dessel wordt, in relatie tot de ontwikkelingen in het Kleinstedelijk Gebied Mol en de Kempische as, er geopteerd om de bestaande bedrijventerreinen te versterken. Want als meer activiteiten op dezelfde plaats terecht kunnen, is het niet nodig nieuwe ruimte aan te snijden. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit te verkiezen. Daarnaast is het ook efficiënter naar bedrijfsvoering en goedkoper voor de gemeenschap, is een sterkere uitstraling van de Kempische as mogelijk (ontwikkelingen langs beide zijden van het kanaal) en kan ook de bereikbaarheid op een efficiëntere wijze georganiseerd worden.

De voor het PRUP Stenehei relevante elementen m.b.t. locatie en behoefte werden ook vermeld onder 1.3 op blz. 5 en op 3.2 blz. 19.

### *Uitbreiding Lokaal Bedrijventerrein Stenehei*

Voor de ontwikkeling van bijkomende bedrijvigheid te Stenehei is een ruimtelijk onderzoek en de opmaak van een stedenbouwkundig plan voor het geheel nodig. Zowel voor het reeds bestaande terrein als het nieuwe is er nood aan een optimalisatie van het ruimtelijk functioneren. De gemeente wil zich dan ook bewust inzetten om een kwalitatief plan af te leveren.

De toekomstige ontwikkelingen van het bedrijventerrein Stenehei vragen om een degelijke aanpak en mogelijke herinrichting van het huidige terrein. Volgende aanbevelingen worden meegenomen:

- Herstructurering en verdichting van het huidige bedrijventerrein  
Herstructurering omvat in de eerste plaats een herpercelering van het bedrijventerrein op langere termijn om de huidige oppervlakte optimaal te benutten. Een maximale perceelsgrootte kan worden opgelegd met voldoende waarborgen om een hoge bebouwingscoëfficiënt te realiseren. De langgerekte percelen dienen beter benut te worden en bieden mogelijkheid om gezamenlijke opslagplaatsen en buffers uit te bouwen. De toegelaten bouwdiepte dient wel rekening te houden met de achtergelegen stuifduin: opslagplaatsen van vervuilende materialen kunnen bv. niet grenzen aan kwetsbare gebieden... Verdichting omvat het streven naar meerdere bouwlagen, de invulling van ongebruikt terrein, gemeenschappelijke infrastructuur...
- Globaal uitgangspunt voor de invulling van het nieuwe bedrijventerrein  
De aanwezigheid van de duinrelict en de bestaande zone voor nucleaire energie stellen beperkingen aan de invulling van het bedrijventerrein. De leef-

baarheid moet voor alle partijen gegarandeerd kunnen worden. Vanuit deze optiek wordt er geopteerd een duurzaam bedrijventerrein in te planten. Bij het ontwerpen ligt de nadruk op de synergie tussen milieu, economie en ruimte. Een duurzaam bedrijventerrein biedt dan ook veel kansen voor een betere werkomgeving, een hoger bedrijfseconomisch rendement, een lagere milieubelasting en een intensiever gebruik van ruimte.

Hierbij wordt gedacht aan een ruimtelijk samenhangend en kwaliteitsvol ingericht bedrijventerrein. Dit betekent een terrein met:

- intensief ruimtegebruik;
- gezamenlijke nutsvoorzieningen;
- een groen imago met oog voor inpasbaarheid;
- een duidelijk en veilig ontsluitingssysteem;
- hoogwaardige architectuur van de afzonderlijke bedrijfsgebouwen; waarbij vooral de vormelijke kwaliteiten van belang zijn, eerder dan het kostenplaatje.

Bij opmaak van een ontwikkelingsperspectief voor Stenehei kunnen volgende ontwerpconcepten gelden:

- Een sterk landschappelijke integratie waarbij groenstructuren doorgetrokken worden tot op het perceelsniveau;
- Een ontsluiting rechtstreeks op de N118 die de verbinding naar Geel vormt. Dit ontlast tevens de N18.
- Gemeenschappelijke organisatie van parkings/toegangen en een bedrijfsverzamelgebouw als toegang.

In het PRUP Stenehei fase II wordt enkel de nieuwe uitbreiding opgenomen in het plangebied. De gemeente kan in latere fase, in overleg met de provincie, een update/afstemming van de voorschriften van het bestaande bedrijventerrein realiseren. Door het streven naar meer duurzaamheid en kwaliteit evolueren voorschriften continu. Het updaten van bestaande (gedetailleerde) BPA- en PRUP-voorschriften vergt echter een specifieke aanpak waarbij op maat van elk bestaand bedrijf een analyse moet gebeuren.

## 2.4 Visie NIRAS nucleaire zone en planMER oppervlakteberging Dessel

Voor het Geïntegreerd project van oppervlakteberging in Dessel voor het laag- en middelactief kortlevend afval werd een inrichtingsvoorstel voor de noordelijke nucleaire zone uitgewerkt (Figuur 4 op blz.15). De oostelijke uitbreiding van Stenehei conform voorliggend PRUP Stenehei fase II past in deze visie.

Voor het project van de oppervlakteberging is momenteel een planMER in opmaak (richtlijnen hieromtrent werden in september 2010 geformuleerd door de MER-cel).

Het PRUP Stenehei fase II (uitbreiding van het bedrijventerrein Stenehei in oostelijke richting) wordt hierin meegenomen. De resultaten van de planMER-screening van het PRUP Stenehei fase II (beslissing MER-cel d.d. 05/08/2010) worden als beslist beleid beschouwd voor het planMER van NIRAS m.b.t. oppervlakteberging in Dessel.

## **2.5 Relatie met de economische visie van het Campinaproject**

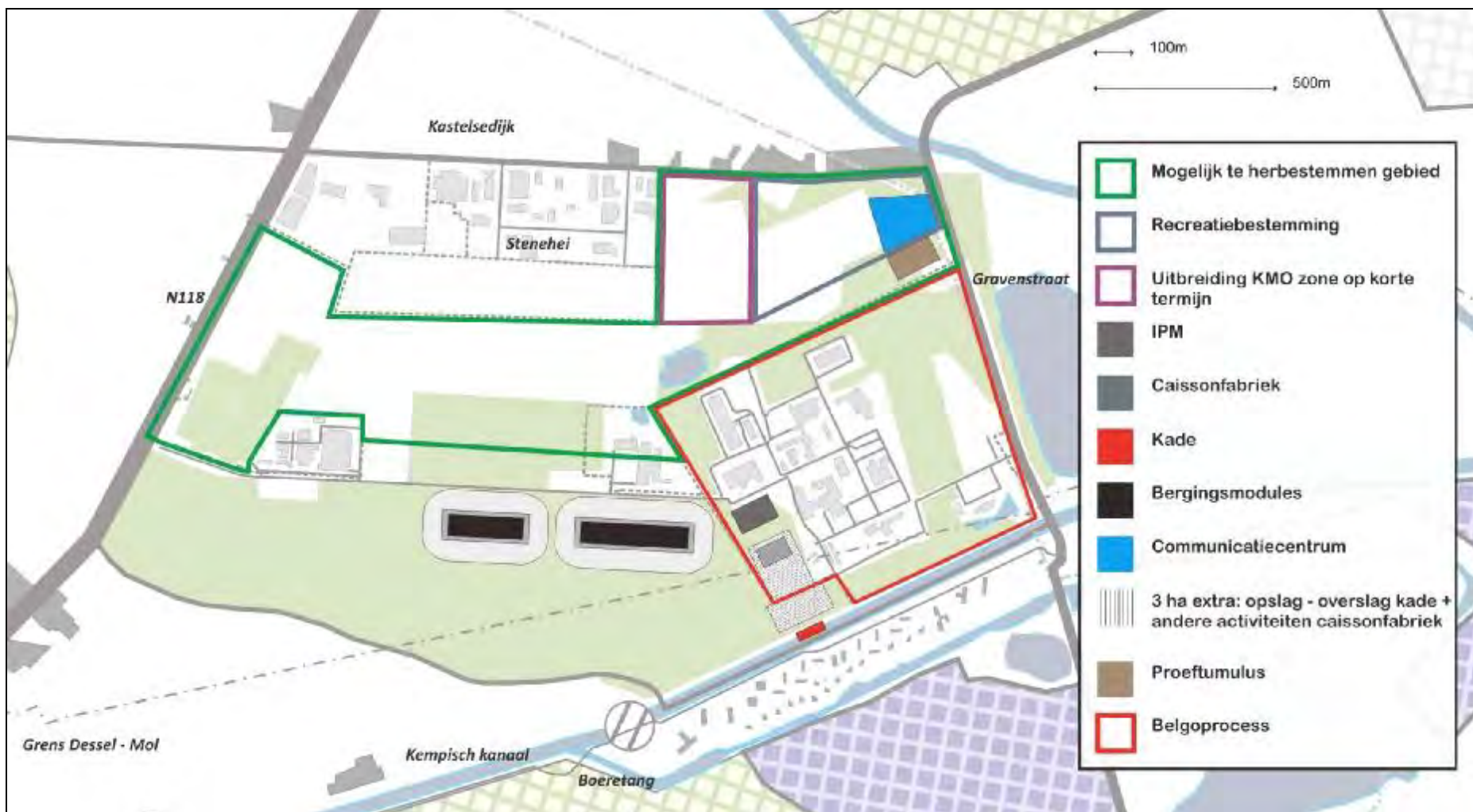
Het Campinaproject werd gelanceerd in 2005-2006<sup>2</sup> als een ontwikkelingsstrategie voor een businesslink tussen 2 Kempense kennispolen (Vlaamse instelling voor Technologisch Onderzoek VITO in Mol en Katholieke Hogeschool Kempen KHK in Geel). Deze businesslink is een antwoord op de resolutie met betrekking tot de reconversie in de Kempen in hoofde van de bedreiging van tewerkstellingsplaatsen in de nucleaire sector.

De vermelde ontwikkelingsstrategie is een economische visie;, welke niet enkel geïmplementeerd moet worden via acties op provinciaal niveau en niet alle acties vereisen een ruimtelijke herbestemming.

Binnen de afbakeningen van het KSG Mol en het KSG Geel werden een aantal PRUP's opgemaakt die binnen de vermelde economische ontwikkelingsstrategie passen.

---

<sup>2</sup> Het Campinaproject werd gelanceerd in 2005-2006 door IOK, in samenspraak met KHK, VITO en de gemeentebesturen van Dessel, Geel en Mol.



**Figuur 4:** Visie NIRAS invulling noordelijke nucleaire zone (bron: NIRAS, 'Een geïntegreerd project van oppervlakteberging in Dessel voor het Belgisch laag- en middelactief kortlevend afval - Kennisgeving planMER inrichtingsvoorstel noordelijke nucleaire zone', Arcadis Belgium nv, 2009.)

## 3 Relatie met provinciale taakstelling en lokale behoefte bedrijvigheid

### 3.1 Provinciale taakstelling bedrijvigheid

#### *Taakstelling planperiode 1992-2007*

De provincie is bevoegd voor de afbakening van bijkomende regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten. In dit kader is in het RSPA aan de provincie een taakstelling van 437 ha bijkomende bedrijventerreinen toebedeeld voor de periode 1992-2007. Dit pakket (pakket 3) omvat ook de bijkomende lokale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten.

#### *Taakstelling planperiode 2007-2012*

Momenteel wordt op Vlaams niveau een gedeeltelijke herziening van het RSV voor de planperiode 2007-2012 voorbereid. Het openbaar onderzoek liep van 10 februari tot en met 11 mei 2010. Parallel hiermee heeft de provincie ook een gedeeltelijke herziening van het RSPA opgestart. Het openbaar onderzoek liep van 15 april 2010 tot en met 13 juli 2010.

In de voorbereiding van de gedeeltelijke herziening van het RSV werd op Vlaams niveau voor de planperiode 1992-2007 een stand van zaken opgemaakt (referentiedatum: 1 januari 2007). Uit deze ruimtebalans blijkt dat er van de totale taakstelling van 2.927 ha (de taakstelling van de verschillende beleidsniveaus) voor de provincie Antwerpen 676 ha zijn gerealiseerd (het betreft de samengetelde cijfers van de 4 pakketten). Er wordt op Vlaams niveau voorgesteld om de 2.251 ha die niet werden gerealiseerd, over te dragen naar de volgende planperiode (2007-2012). Daarnaast wordt er in de gedeeltelijke herziening van het RSV voor de planperiode 2007-2012 een prognose voor bijkomende bedrijventerreinen van 98 ha extra berekend. Samengeteld komt dit neer op een nieuwe taakstelling van 2.349 ha (2.251 ha + 98 ha) voor de planperiode 2007-2012.

In de gedeeltelijke herziening van het RSPA stelt de provincie voor om voor de verdeling over de verschillende pakketten dezelfde verdeling te hanteren als voor de planperiode 1992-2007. Dit komt voor de provincie (pakket 3) neer op een taakstelling van 367 ha voor de planperiode 2007-2012.

#### *Overheveling taakstelling*

In het RSV is de mogelijkheid voorzien om voor bepaalde economische knooppunten waar het uitvoeren van een te omvangrijke taakstelling tot ruimtelijk onverant-

woorde oplossingen zou leiden (= overschrijden van ruimtelijke draagkracht), een gedeelte van de Vlaamse taakstelling toe te wijzen aan economische knooppunten van een lager niveau zoals de kleinstedelijke gebieden (RSV, p. 445).

In het kader hiervan werd op 27 mei 2009 door provincie en Vlaams gewest een protocol ondertekend waarmee een deel van de Vlaamse taakstelling voor de periode 1992-2007 werd overgeheveld van het Vlaams gewest naar de provincie (principebeslissing deputatie dd. 23 april 2009 en goedkeuring deputatie dd. 20 mei 2009). Het gaat over een taakstelling van **150 ha**.

Gelet op het aflopen van de planperiode 1992-2007 wordt in de gedeeltelijke herziening van het RSPA voorgesteld om deze overheveling toe te passen op de overgedragen en herverdeelde cijfers voor de nieuwe planperiode 2007-2012.

#### *Totale taakstelling*

Onder voorbehoud van de goedkeuring van de gedeeltelijke herzieningen van het RSV en het RSPA en rekening houdend met de overheveling komt de globale taakstelling van de provincie (pakket 3) op **517 ha** (367 ha + 150 ha) voor de planperiode 2007-2012.

Dit cijfer van 517 ha omvat een deel van de totale taakstelling 1992-2007 dat niet werd gerealiseerd (door de overdracht zoals voorzien in de gedeeltelijke herziening van het RSV). Hierdoor komt dit cijfer in de plaats van de oorspronkelijke 437 ha van de planperiode 1992-2007, en niet er bovenop.

Realisaties vóór 1 januari 2007 gaven invulling aan de taakstelling van 437 ha uit de planperiode 1992-2007. Realisaties ná 1 januari 2007 geven invulling aan de nieuwe taakstelling van 517 ha voor de planperiode 2007-2012 (zie verder).

De nieuwe taakstelling van 517 ha wordt geoperationaliseerd in de lopende partiële herziening van het RSPA.

#### *Omgaan met provinciale taakstelling*

In het RSPA is geen cijfermatige taakstelling voor bijkomende regionale bedrijventerreinen opgenomen voor de afzonderlijke kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten. Het aantal toe te bedelen hectare wordt geval per geval bepaald tijdens de voorstudies van de afbakeningsprocessen van de kleinstedelijke gebieden of bij de studies voor de regionale bedrijventerreinen in de specifieke economische knooppunten, in functie van de ruimtelijke draagkracht. De hieruit voortvloeiende oppervlakten worden dan telkens getoetst met de globale taakstelling op provinciaal niveau die in zijn globaliteit wordt bijgehouden.

#### *Invulling van de taakstelling*

Voorafgaande opmerking: De oppervlakten werden berekend in GIS. Bij de intekening van de contouren werd volgende werkwijze gehanteerd:

- De contouren worden “bruto” ingetekend. M.a.w. ze omvatten buffers, wegenis, ...;
- Zaken die niets met het bedrijventerrein te maken hebben worden eruitgehaald (bv. woonlinten in PRUP De Kluis);
- Enkel de bijkomende oppervlakte wordt meegenomen. Dus bestaande bedrijvzones volgens het gewestplan en BPA's worden eruitgesneden (bv. PRUP Willebroek-noord);
- Lokale bedrijventerreinen (GemRUP's) in kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten worden meegenomen (voor zover bekend, bv. GemRUP Hoge Mauw Arendonk);
- Regularisaties en uitbreidingen van zonevreemde bedrijven worden niet meegenomen (ook sectorale BPA's/RUP's), dus bv. niet PRUP Rodendijk;
- Bestemmingswijzigingen voor (nieuwe) kantoren worden wel meegeteld (maar komen tot op heden niet voor).

#### **Overzicht naargelang planningsproces**

2 gewestplanwijzigingen werden goedgekeurd na 1 januari 2000 (BVR 30 maart 2001) en dragen dus bij tot de te realiseren taakstelling:

- economisch knooppunt Duffel (Reynaers): 23 ha;
- kleinstedelijk gebied Lier (Hagenbroek): 17 ha.

Beide gewestplanwijzigingen vullen 40 ha van de taakstelling in.

Op 7 juni 2004 werd de afbakening van het kleinstedelijk gebied **Mol** goedgekeurd door de minister. In dit kader werden 3 PRUP's voor bijkomende regionale bedrijventerreinen goedgekeurd:

- PRUP Berkenbossen te Mol: 36 ha bijkomend gemengd regionaal bedrijventerrein als uitbreiding van de bestaande industriezones op het gewestplan. Dit PRUP werd echter door de provincieraad terug ingetrokken als gevolg van een schorsingsarrest door de Raad van State (arrest nr. 144.477 van 17 mei 2005);
- PRUP Holven te Balen (economisch knooppunt): herbestemming van bestaande ambachtelijke zone naar gemengd regionaal bedrijventerrein incl. uitbreiding met 19 ha;
- PRUP Stenehei te Dessel: 13 ha gemengd regionaal bedrijventerrein.

In totaal werden in het kleinstedelijk gebied Mol en in het economisch knooppunt Balen **32 ha** van de provinciale taakstelling gerealiseerd.

Ook bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied **Lier** werd een bijkomend regionaal bedrijventerrein aangeduid. Het PRUP Antwerpsesteenweg werd door de minister goedgekeurd op 28 juli 2006 en is goed voor 26 ha bijkomende regionale bedrijvigheid.

In het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied **Hoogstraten** werd een bijkomende zone aangeduid voor de vestiging van regionale bedrijvigheid. Het PRUP De Kluis werd op 14 mei 2007 door de minister goedgekeurd. Middels dit PRUP werd 62 ha regionaal bedrijventerrein bijgecreëerd. In Hoogstraten heeft de deputatie op 13 juli 2006 ook een GemRUP goedgekeurd (De Meiren-Heuvelstraat). In dit GemRUP wordt 4 ha bijkomend bedrijventerrein gerealiseerd (pakket 3 heeft betrekking op zowel de regionale als de lokale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten (RSV p. 446)). In Hoogstraten werd dus in totaal 66 ha van de taakstelling gerealiseerd.

Als uitvoering van het kaderplan voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de **Brabantse poort** (Niel, Boom, Puurs, Willebroek en Bornem) werden ook reeds een aantal PRUP's opgemaakt:

- PRUP Pullaar te Puurs (economisch knooppunt): omzetting van 31 ha agrarisch gebied naar regionaal bedrijventerrein (goedkeuring minister op 12 juli 2004);
- PRUP Krekelenberg II te Boom (kleinstedelijk gebied) en Niel: omzetting van lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter naar regionaal bedrijventerrein. Omdat het gaat over een bestaande bedrijvzone op het gewestplan, draagt dit PRUP niet bij tot de provinciale taakstelling (goedkeuring minister op 7 juni 2006);
- PRUP Willebroek-noord bis te Willebroek en Puurs (economische knooppunten): herstructurering van een bestaande brownfield met een uitbreiding van 14 ha (goedkeuring minister op 22 december 2008);
- PRUP De Hulst te Willebroek (economisch knooppunt) en Mechelen: bijkomend gemengd regionaal bedrijventerrein van 33 ha als uitbreiding van een bestaand industriegebied volgens het gewestplan (goedkeuring minister op 1 december 2009).

In de Brabantse poort werd dus tot op heden **78 ha** gerealiseerd.

In het economisch knooppunt **Arendonk** heeft de deputatie op 28 augustus 2008 een GemRUP goedgekeurd (Hoge Mauw). In dit GemRUP wordt **14 ha** bijkomend bedrijventerrein gerealiseerd.

In **totaal** werden reeds **256 ha** herbestemd naar regionaal bedrijventerrein.

#### **Chronologisch overzicht**

In onderstaande tabel worden de herbestemmingen die bijdragen tot de provinciale taakstelling samengevat. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- (1) herbestemmingen die werden goedgekeurd vóór 1 januari 2007: deze dragen bij tot de taakstelling voor de planperiode 1992-2007;
- (2) herbestemmingen die werden goedgekeurd ná 1 januari 2007: deze dragen bij tot de taakstelling voor de planperiode 2007-2012.

<b>Vóór 1 januari 2007 (invulling taakstelling 1992-2007):</b>			
Datum goedkeuring	RUP/gewestplanwijziging	Gemeente(n)	# ha
30 maart 2001	Gewestplanwijziging Hagenbroek	Lier	17
30 maart 2001	Gewestplanwijziging Reynaers	Duffel	23
7 juni 2004	PRUP Holven	Balen	19
7 juni 2004	PRUP Stenehei	Dessel	13
12 juli 2004	PRUP Pullaar	Puurs	31
7 juni 2006	PRUP Krekelenberg II	Boom/Niel	0
13 juli 2006	GemRUP De Meiren/Heuvelstraat	Hoogstraten	4
28 juli 2006	PRUP Antwerpsesteenweg	Lier	26
		<b>totaal 1992-2007</b>	<b>133</b>
<b>Ná 1 januari 2007 (invulling taakstelling 2007-2012):</b>			
Datum goedkeuring	RUP/gewestplanwijziging	Gemeente(n)	# ha
14 mei 2007	PRUP De Kluis	Hoogstraten	62
28 augustus 2008	GemRUP Hoge Mauw	Arendonk	14
22 december 2008	PRUP Willebroek-noord bis	Willebroek/Puurs	14
1 december 2009	PRUP De Hulst	Willebroek/Mechelen	33
		<b>totaal 2007-2012</b>	<b>123</b>

### **Saldo planperiode vanaf 2007**

#### *Berekening saldo*

133 ha van de herbestemmingen werden gerealiseerd vóór 1 januari 2007 en zijn aldus reeds meegerekend bij de herberekening die werd gemaakt in het kader van de partiële herziening van het RSV. De herbestemmingen die werden doorgevoerd ná 1 januari 2007 (in totaal 123 ha) geven reeds invulling aan de taakstelling voor de periode 2007-2012.

Het saldo bedraagt dus:

517 ha provinciale taakstelling pakket 3 2007-2012  
 - 123 ha invulling na 1 januari 2007  
 -----  
 394 ha

Er zijn dus nog **394 ha** aan bijkomende regionale bedrijventerreinen te verdelen.

#### *Processen in voorbereiding*

De lopende planningsprocessen moeten worden gekaderd binnen de nieuwe taakstelling voor de planperiode 2007-2012 en werden in dit kader geherevalueerd. Voor bepaalde processen resulteerde dit in een hoger cijfer dan wat initieel (op basis van de taakstelling 1992-2007) werd vooropgesteld in eerdere provinciale beleidsdocumenten.

Het vermelde aantal ha in onderstaande opsomming zijn vermoedelijke cijfers. Het uiteindelijke cijfer zal pas vastliggen op het moment dat de procedures voor de herbestemmingen volledig zijn afgerond. Veel hangt immers nog af van de resultaten van het overleg en het openbaar onderzoek. Om de verdere verdeling over de provincie te bekijken, kan dus voor deze processen voorlopig enkel gewerkt worden met aannames en "vorken" waarbinnen de te herbestemmen oppervlakte zich zal bevinden.

Ten gevolge van de verhoogde taakstelling voor de planperiode 2007-2012, worden voor de lopende planningsprocessen volgende cijfers geraamd:

- Het cijfer voor het PRUP Berkenbossen-Oost en PRUP Berkenbossen-West te Mol blijft, na afronding van het ruimtelijk onderzoek, hetzelfde: 16 à 56 ha (gemiddeld 36 ha);
- Hetzelfde geldt voor het PRUP Stenehei fase 2 te Dessel: 10 ha;
- De totale oppervlakte van het onderzoeksgebied van het PRUP Ooievaarsnest te Puurs bedraagt ca. 50 ha;
- Het cijfer voor de PRUP's in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geel blijven, na afronding van het ruimtelijk onderzoek, ongewijzigd: 30 à 70 ha (gemiddeld 50 ha);
- Momenteel wordt een ruimtelijk onderzoek gevoerd naar de mogelijkheden voor de inplanting van een regionaal bedrijventerrein in de omgeving van de A12 te Willebroek. Uit een eerste ruimtelijke toetsing resulteert een cijfer van 54 ha.

Deze cijfers zijn getoetst aan de taakstelling van 517 ha voor de planperiode 2007-2012. Het spreekt voor zich dat ook in de toekomst deze cijfers kunnen wijzigen als de taakstelling wijzigt.

Processen in voorbereiding (invulling taakstelling planperiode vanaf 2007):

PRUP/planningsproces	Gemeente(n)	Gemiddeld # ha
PRUP Ooievaarsnest	Puurs	50
PRUP's afbakening kleinstedelijk gebied Geel	Geel	70
PRUP's afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg	Heist-op-den-Berg	25
PRUP's omgeving A12 Willebroek	Willebroek	54
GemRUP Winning	Puurs	5
PRUP's Afbakening kleinstedelijk gebied Mol	Mol	46
– PRUP Berkenbossen-Oost	Mol	29
– PRUP Berkenbossen-West	Mol	6
– PRUP Stenehei fase 2	Dessel	11
	<b>totaal in voorbereiding</b>	<b>250</b>

Gemiddeld rest er dus een saldo van 144 ha (394 ha – 250 ha) voor de kleinstedelijke gebieden Boom en Herentals, het economisch knooppunt Malle en eventuele toekomstige herzieningen van reeds afgeronde planningsprocessen (zoals bv. het kleinstedelijk gebied Lier of de Brabantse poort).

#### Opmaak PRUP's in kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol

Binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Mol, worden in verschillende RUP's gebieden herbestemd tot bedrijvigheid.

Conform de stedenbouwkundige voorschriften en de grafische plannen van deze RUP's, worden volgende oppervlaktes in functie van bedrijvigheid voorzien:

**Tabel 2: invulling taakstelling bedrijvigheid KSG Mol**

Naam PRUP	Deelzone	Lokaal/ regionaal	Oppervlakte
PRUP Stenehei	art. 1 – zone voor gemengd bedrijventerrein	Regionaal (max. 5 ha lokaal)	10 ha 56 a
PRUP Berkenbossen-Oost	art 1 – zone voor gemengd bedrijventerrein	Regionaal	33 ha 26 a <sup>3</sup>
PRUP Berkenbossen-West	art 1 – zone voor gemengd bedrijventerrein	Regionaal	7 ha 48 a <sup>4</sup>
TOTAAL			51 ha 30 a

Bron: cf. oppervlaktes grafische plannen

Door realisatie van deze PRUP's wordt dus een deel van de provinciale taakstelling in functie van bedrijvigheid ingevuld. De resterende taakstelling, kan ingevuld worden bij andere stedelijke gebieden in de provincie.

Als conclusie kan gesteld worden dat het bestemmen van zones voor bedrijvigheid in het PRUP Stenehei en het PRUP Berkenbossen-Oost en PRUP Berkenbossen-West past binnen de invulling van de provinciale taakstelling.

### 3.2 Lokale behoefte bedrijvigheid

In het GRS Dessel (zie ook 2.3 op blz.13) wordt de behoefte in functie van lokale bedrijvigheid berekend. Deze wordt hieronder weergegeven.

Binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol wordt een uitbreiding van 23 ha (verdeeld over 2 fasen) aan Stenehei voorzien. Stenehei is aangeduid als een gemengd regionaal bedrijventerrein. De eerste fase van de uitbreiding (PRUP Stenehei: 12,9 ha) is al gerealiseerd. De overige 10 ha kan in een tweede fase worden gerealiseerd, na een ruimtelijke afweging en na een oplossing voor het mobiliteitsprobleem.

3 Deze oppervlakte is de bijkomende oppervlakte bedrijventerrein binnen de afbakening van het PRUP Berkenbossen-Oost ten opzichte van de toestand voor de opmaak van het PRUP (gewestplan + BPA), inclusief reservatiestroken. Deze oppervlakte beslaat voornamelijk de uitbreiding oost-noord + perceelscorrecties. De zone Berkenbossen-oost midden, wordt niet bijgeteld bij de provinciale taakstelling omdat dit niet over nieuwe bedrijventerreinen gaat.

4 Deze oppervlakte is de bijkomende oppervlakte bedrijventerrein binnen de afbakening van het PRUP Berkenbossen-West ten opzichte van de toestand voor de opmaak van het PRUP (gewestplan + BPA), inclusief reservatiestroken.

De tweede uitbreiding van Stenehei zou ook plaats moeten bieden aan lokale bedrijven. Het voorzien van ruimte voor lokale bedrijvigheid te Stenehei wordt als een suggestie meegegeven aan de provincie. De provincie is bevoegd voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol en bepaalt de invulling en de taakstellingen van Stenehei. De gemeente vraagt dan ook om bij de uitwerking van het kleinstedelijk gebied Mol actief te mogen participeren.

In het GRS Dessel wordt de behoefte vanuit 2 invalshoeken gemotiveerd:

- Op het gewestplan van Dessel is in het centrum van de gemeente (achter de Donkerstraat) een reservegebied van 10 ha voor de vestiging en uitbreiding van ambachtelijke bedrijven en kleine middelgrote ondernemingen (KMO zone) aangeduid. De algemene visie ondersteunt economische bedrijvigheid langs het kanaal Bochelt-Herentals en niet in de kern. Door het niet realiseren van de 10 ha ontstaat de mogelijkheid om de kern op te waarderen door de open ruimte rechtstreeks te laten aansluiten. Dit vormt een niet te missen kans voor de gemeente en de motivatie om dit ongebruikte terrein ingekleurd als KMO zone te herlokalisieren. Op basis van de locatieparameters (zie 1.3 op blz.5) komt Stenehei hiervoor in aanmerking.
- Dessel heeft bovendien recht op 5 ha bijkomend lokaal bedrijventerrein voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven (richtinggevend cijfer). De gemeente wenst deze 5 ha te voorzien te Stenehei en zo de lokale bedrijvigheid te concentreren. Wel werd binnen de opmaak van het BPA zonevreemde bedrijven (MB d.d. 17/03/2008) al voor een zestal bedrijven nagegaan welke er voor regularisatie of herlokalisatie in aanmerking komen. Op basis van dit BPA Zonevreemde bedrijven kunnen alvast vijf bedrijven beperkt uitbreiden op het huidige terrein (voor een gezamenlijke oppervlakte van 0.65ha). Een aantal andere bedrijven die initieel mee opgelijst waren bij aanvang van het BPA zonevreemde bedrijven, zijn ondertussen al geheerlokalisatie in de recente uitbreiding van de KMO-zone Stenehei, in de site Verlipack te Mol of elders. Maar uiteraard blijven nog altijd een aantal probleempunten over. Voor de herlokalisatie van deze bedrijven zal een bijkomende ruimte van 5 ha meer dan gewenst zijn.

Op die basis kan nu al bepaald worden hoeveel oppervlakte lokaal bedrijventerrein er op termijn mogelijk nog kan worden gerealiseerd voor de herlokalisatie van de overige zonevreemde bedrijven. De bestaande bedrijfsoppervlakten van de hogervermelde – niet weerhouden bedrijven in de BPA zonevreemde bedrijven – bedraagt momenteel 4,35 ha. Rekening houdende met nog een mogelijke uitbreiding bij hiërocratie zal een bijkomende ruimte van 5 ha dus noodzakelijk zijn.

Binnen het PRUP Stenehei fase II wordt ruimte voorzien voor 5 ha lokale bedrijvigheid (d.i. ongeveer 50% van de oppervlakte van het plangebied).

## 4 Beschrijving van het plangebied

### 4.1 Bestaande feitelijke toestand

#### 4.1.1 Afbakening plangebied

Het plangebied is afgebakend op basis van de voorlopige afbakening in het kader van vooronderzoek m.b.t. het KSG Mol, en komt overeen met het voorstel zoals opgenomen in (de toelichtingsnota van) het PRUP Stenehei fase I (M.B. dd. 07/06/2004).

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 10,4 ha en ligt onmiddellijk ten oosten van de bestaande bedrijvenzone Stenehei, tegen de Kastelsedijk. De zuidelijke grens ligt in het verlengde van de zuidelijke grens van de bestaande bedrijvenzone (d.w.z. op ongeveer 410 m van Kastelsedijk), de oostelijke grens ligt op ongeveer 255 m van de bestaande bedrijvenzone.

#### 4.1.2 Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand

##### *Situering nucleaire zone*

Het PRUP Stenehei fase II ligt ten oosten van de bestaande bedrijvenzone Stenehei in de nucleaire zone. Het deel van de nucleaire zone waarin de bedrijvenzone ligt, ligt tussen het kanaal Herentals-Bocholt (Kempens kanaal), de N118 (met meer westelijk het prinsenpark) en het landbouwgebied rond de vallei van de Witte Nete.





**Figuur 5: Situering PRUP Stenehei fase II in de omgeving**

Het deel van de nucleaire zone ten noorden van het kanaal Herentals-Bocholt bestaat globaal uit een centrale bosstructuur, met daarin de bedrijven Belgoproces en FBFC (opmerking: i.f.v. de toekomstige berging van laag- en middelradioactief kortlevend radioactief afval, zal de bosstructuur tussen Belgoproces en FBFC verder ingenomen worden). Belgonucleair, een voormalige producent van brandstof voor kernreactoren, wordt momenteel ontmanteld. Tussen deze bosstructuur en de bestaande bedrijvenzone Stenehei ligt een gebied dat in agrarisch gebruik is/deels braak ligt.

De bestemming van de 'nucleaire zone' volgens het gewestplan is 'gebied voor de vestiging van kerninstallaties'. In deze gebieden zijn toegelaten<sup>5</sup>: 'nucleaire centrales, onderzoekscentra, inrichtingen die gebruik maken van radioactieve straling of daarmee verband houden. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakings- en onderhoudspersoneel omvatten, met dien verstande dat deze huisvesting aan de buitenkant van de groene gordel rond de installaties ingeplant

<sup>5</sup> Uit de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan Herentals-Mol.

wordt. Die gebieden worden omzoomd met een gordel van hoog- en laagstammig groen waarvan de breedte afhankelijk is van de grootte van de inrichting en de bezettingsgraad van het terrein, maar in elk geval niet minder mag bedragen dan 200 m wanneer hij de scheiding vormt tussen het bedoelde gebied en een woonkern en niet minder dan 100 m overal elders, van de grens van het gebied voor de vestiging van kerninstallaties. In de reeds beboste gedeelten dient de inplanting van de installaties met zorg te worden gekozen, rekening houdend met de bestaande beplanting: die beplanting mag alleen worden gekapt op de plaatsen waar de gebouwen ingeplant, of de parkeerplaatsen en toegangen zullen aangelegd worden'. Het betreffende gebied is grotendeels ongebruikt. Enkel ten zuiden van de bedrijvenzone Stenehei (op een 200 m à 300 m) bevinden zich de bedrijven, Belgoproces, FBFC en het (voormalige) Belgonucleaire dat momenteel ontmanteld wordt. FBFC ligt in KMO-zone, en is dus in feite zonevremd.

### **Bestaande bedrijvenzone Stenehei**

De bestaande bedrijvenzone is in het totaal ongeveer 42 ha groot, door het PRUP Stenehei fase II zou hier nog ongeveer 10,4 ha bijkomen. De bestaande bedrijvenzone is een gevolg van bestemming volgend het gewestplan, BPA-procedures en een PRUP.

De bestaande bedrijvenzone Stenehei vertoont geen duidelijk uitgesproken profiel: het is een gemengd bedrijventerrein (d.w.z. verschillende sectoren vertegenwoordigd, met zowel lokale als (meestal kleinere) regionale bedrijven. Het PRUP Stenehei fase I liet kleinschalige gemengde regionale bedrijven toe, met een maximale perceelsoppervlakte van 20.000m<sup>2</sup>. Seveso-bedrijven werden niet toegelaten. Het mobiliteitsprofiel van de bedrijven moest afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie. Concreet wil dit zeggen dat bedrijven die door de aard van hun activiteiten sterk verkeersgenererend zijn niet aanmerking komen. Ondertussen zijn de infrastructuurwerken beëindigd en werd elk perceel van PRUP Stenehei fase I toegewezen aan een bedrijf. Op een aantal percelen zijn ondertussen de bouwwerken gestart.

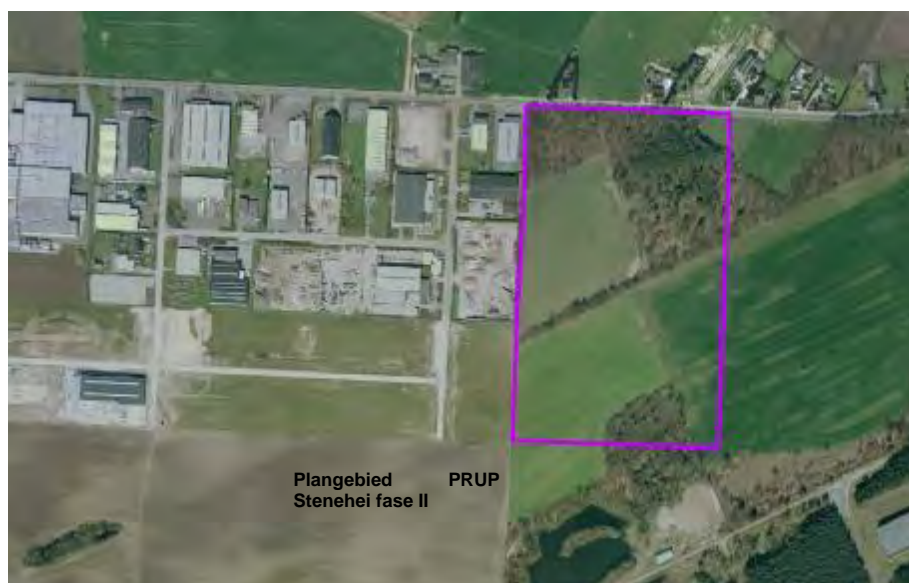
De ontsluiting van de bestaande bedrijvenzone gebeurt via Kastelsedijk, welke onmiddellijk op de N118 aansluit. Langs oostelijke zijde komt de Kastelsedijk via de Boerentangsedreef enerzijds in het centrum van Dessel terecht, anderzijds gaat deze weg richting het kanaal Herentals-Bocholt. De interne ontsluiting van de bestaande KMO-zone gaat als volgt: twee interne wegen (Zandbergen genaamd) sluiten loodrecht aan op Kastelsedijk, en lopen dood op de zuidelijke begrenzing van de bedrijvenzone. Een derde en vierde interne weg (Zandbergen genaamd) lopen evenwijdig met Kastelsedijk en verbinden de 2 andere wegen.

### **Bestaande toestand plangebied PRUP Stenehei fase II**

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 10,4 ha:

- De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de Kastelsedijk.

- De westelijke begrenzing wordt gevormd door de oostelijke begrenzing van huidige bedrijventone Stenehei.
- De zuidelijke begrenzing ligt in het verlengde van de zuidelijke grens van huidige bedrijventone Stenehei.
- De oostelijke grens ligt evenwijdig met en op afstand van 250 m van de grens met de bestaande bedrijventone.



**Figuur 6: Plangebied PRUP Stenehei fase II (luchtfoto 2007)**

### ***Fysisch systeem***

Het onderzoeksgebied kent momenteel voornamelijk een agrarisch gebruik (akker en weides) en is deels bebost (noordelijk en zuidelijk).

Volgens de bodemkaart bestaat het noordelijke, oostelijke en zuidelijke deel van de zoekzone uit een duin. Het centraal/westelijke deel is een droge tot matig natte podzolachtige bodem, met drainageklasse d (matig nat). In de noordoostelijke hoek ligt een depressie: een natte podzol (achtige) bodem met drainageklasse e (nat).

Ten noorden (500-tal meter) van het onderzoeksgebied stroomt de Kleine Nete/Witte Nete, een waterloop van tweede categorie.

Het onderzoeksgebied ligt niet in overstromingsgevoelig gebied (geen risicozone, ROG, NOG).

Het is een vlak gebied.

### ***Natuur en landschap***

Het plangebied is deels spontaan begroeid/bebost (de noordelijke, noordoostelijke en zuidelijke rand), deels in landbouwgebruik.

Het zuidelijk begroeid/bebost deel in het plangebied is een onderdeel (uitstulping) van een aangesloten bos- en groengebied met heiderelicten dat zich centraal en zuidelijk over de nucleaire zone uitstrekt. Het noordelijke deel is er een uitloper van. Het noordelijk/noordoostelijk deel van deze ruimere bos- en groenstructuur begrenst momenteel Kastelsedijk (en een deel van het bestaande bedrijventone Stenehei), in het zuidelijke deel zijn FBFC, Belgonucleaire en Belgoproces ingebed (opm.: deze bosstructuur zal verder aangetast worden bij inplanting van de site voor de berging van nucleair afval).

Het noordelijk en zuidelijk begroeid/bebost deel van het plangebied bestaat uit een soortenarme heide met dominantie van het Pijpestrootje. Op de heide bevindt zich eveneens een jong berkenbos en een oudere dennenaanplant en gesloten naaldhoutaanplant met een specifiek ondergroei van hoge struiken (kleine bomen en struiken, framboos). Het gedeelte heidegebied (vooral het noordelijk deel) is een waardevol relict van de voormalige uitgestrekte gronden, welke kenmerkend waren voor de Kempen. Hier komt eveneens vliegden voor. Het oorspronkelijke reliëf is nog intact, stuifzanden kunnen duidelijk waargenomen worden. De depressie in het uiterste zuiden vormt de overgang naar hoger gelegen droge heidegrond.

### ***Landbouw***

In het plangebied ligt een aaneengesloten geheel van akkers en weiden (centraal maïsteelt, zuidelijk voedergewassen (tricitale), oostelijk grasland).

Ten noorden van Kastelsedijk ligt een uitgestrekt agrarisch gebied rond de Witte Nete.

Ten westen van de N118 ligt, op het grondgebied van de gemeente Retie, een landschappelijk waardevol agrarisch gebied en, dieper gelegen, een parkgebied (met het Prinsenpark).

### ***Wonen***

Er komen geen gebouwen of constructies voor in het plangebied.

De omgeving rond de bestaande bedrijventone is landelijk. Aan de overkant van Kastelsedijk liggen landbouwgronden, waarbij oostelijk een woning/boerderij is ingeplant. Deze woning/boerderij is de eerste van 18 woningen van een naar het oosten gericht lint van woningen (meer bepaald een woongebied met landelijk karakter met nog een 5-tal vrijliggende percelen in het lint). Ten westen van bedrijventone Stenehei (N118) liggen een tweetal woningen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, met op de achtergrond de bossen van het Prinsenpark.

## **Bereikbaarheid**

### *Auto en vrachtwagen*

De ontsluiting van het onderzoeksgebied gaat via de Kastelsedijk (rechtsreeks vanuit het onderzoeksgebied en/of via de bestaande bedrijventone). De Kastelsedijk sluit onmiddellijk aan op de N118. De N18 is momenteel een secundaire weg type II, de N118 en de Kastelsedijk zijn lokale wegen.

Opm.: In het in herziening zijnde RSP-A wordt voorgesteld de N118 geüpgraded tot een secundaire weg type II, de N18 wordt gedowngraded tot een secundaire weg type III.

### *Fiets*

Het PRUP Stenehei ligt op 5,5 km van het centrum van Mol en op 3 km van het centrum van Dessel. Deze afstanden zijn haalbaar m.b.t. het functioneel fietsgebruik.

Langs de Kastelsedijk loopt een provinciale alternatieve functionele fietsroute, langs de N118 een provinciale functionele fietsroute. Langs de N118, langs de Boeretangsedreef en langs het kanaal Herentals-Bocholt loopt een route van het provinciaal recreatief fietsknooppuntennetwerk. Langs de Kastelsedijk ligt een enkelzijdig dubbelrichtingsfietspad (zijde bedrijventerrein).

### *Bus*

Langs de N118 en langs de Boeretangsedreef lopen buslijnen, respectievelijk de lijn Geel/Arendonk - Oud-Turnhout en Turnhout – Mol. Aan het kruispunt van de Kastelsedijk met de N118 is een bushalte ingeplant.

## **4.1.3 Kaarten en fotoreportage**

- Kaart 2: Orthofoto
- Kaart 3: fysisch systeem

## **4.2 Juridisch kader en planologische randvoorwaarden**

In onderstaande tabel op volgende bladzijde zijn het juridisch kader en de planologische randvoorwaarden opgenomen.

Volgende kaart geeft de juridische toestand weer:

Kaart 5: bestaande juridische toestand: sectoraal-juridisch kader

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het PRUP
<b>Planologische randvoorwaarden</b>	
Gewestplan	Binnen de grenzen van het plangebied zijn volgende bestemmingen, volgens het gewestplan Herentals-Mol, aanwezig: – gebied voor vestiging van kerninstallaties
RUP/BPA	De huidige bedrijvenszone Stenehei is het resultaat van een aantal uitbreidingen van de oorspronkelijke KMO-zone die op het gewestplan voorzien was. De bestaande KMO zone Stenehei op het gewestplan werd in het verleden uitgebreid door het BPA Stenehei artikel 17 'Uitbreiding AZ' (MB dd. 25/09/1991). Een tweede uitbreiding gebeurde in het PRUP Stenehei (MB dd. 07/06/2004). Onder-tussen werd ook BPA 'Uitbreiding BPA Stenehei' opgemaakt (MB d.d. 20/07/2004), welke een grenscorrectie en update van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA artikel 17 'Uitbreiding AZ' doorvoerde. De vraag die nu voorligt is een uitbreiding van de bedrijvenszone met ongeveer 10,4 hectare, in oostelijke richting (in die zin kan nu gesproken worden van PRUP Stenehei fase II)
Verkavelingen	/
<b>Mobiliteit</b>	
Buurtwegen	/
Rooilijnen	/
<b>Landbouw</b>	
Ruilverkaveling	/
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Het plangebied is niet gelegen binnen een afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur.
<b>Landschap</b>	
Beschermd monument	/
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Op ongeveer 560 m ten oosten van het plangebied ligt het beschermd landschap 'hoeve "de Boeretang en omgeving' (niet zichtbaar vanuit het onderzoeksgebied)
Erfgoedlandschappen	Op vlak van archeologisch erfgoed bevindt het onderzoeksgebied zich niet in de nabijheid van gekende vindplaatsen.
Inventaris onroerend erfgoed	/
<b>Natuur</b>	
Vogelrichtlijngebied	Het plangebied ligt niet in een vogelrichtlijngebied.
Habitatrichtlijngebied	Het plangebied ligt niet in een habitat- of vogelrichtlijngebied of in VEN gebied of binnen de invloedssfeer ervan. Het habitatrichtlijnge-

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het PRUP
	bied 'valleigebied van de Kleine Nete met aangrenzende brongebieden, moerassen en heiden' ligt op ongeveer 1km ten noorden van het plangebied.
Gebieden van VEN/IVON	Het dichtstbijzijnde VEN-gebied, 'Vallei van de Kleine Nete benedenstrooms', ligt op ongeveer 1100m ten noordwesten van het plangebied
Natuurreservaten	/
<b>Fysisch systeem</b>	
Waterloop	Ten noorden (500-tal meter) van het plangebied stroomt de Kleine Nete/Witte Nete, een waterloop van tweede categorie..
Beschermingszone grondwaterwinning	Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor grondwaterwinning.
Overstromingsgevoelig gebied	Het plangebied ligt niet in overstromingsgevoelig gebied (geen risicozone, ROG, NOG)
<b>Andere</b>	
Voorkooprecht	/
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	/

## 5 Afwegingselementen en randvoorwaarden

Het merendeel van de afwegingselementen en randvoorwaarden wordt aangereikt vanuit de conclusies van de planMER-screening. In deze conclusies van de screening worden, indien relevant, mitigerende maatregelen vermeld, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen 'maatregelen', die als essentieel worden beschouwd, en 'aanbevelingen'. In de planMER-screening wordt geen uitspraak gedaan over het geijkte instrument dat de implementatie van de essentiële maatregelen of aanbevelingen kan garanderen (tenzij hierover in deze fase al uitsluit kan zijn). M.b.t. de doorvertaling van de maatregelen en aanbevelingen naar de PRUP-fase wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de essentiële maatregelen doorvertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP, voor zover deze een ruimtelijke component hebben. Indien dit niet het geval is dan wordt ervan uitgegaan dat de nodige stappen (binnen een ander beleidsdomein) worden genomen. Deze stappen worden opgenomen in de toelichtingsnota bij het PRUP in overleg met de bevoegde instantie.

Hieronder wordt een overzicht gegeven, met eerst de globale conclusies van de milieuscreening (op basis van conclusies MER-cel) en later een focus per thema.

### 5.1 Globale conclusie milieuscreening

Door het PRUP Stenehei wordt een gebied voor de vestiging van kerninstallaties planologisch omgezet naar een zone voor gemengde regionale bedrijvigheid. Het gebied is in de referentietoestand deels bebost en deels in landbouwgebruik. Doordat het gaat om een logische ruimtelijke ontwikkeling, aansluitend op een bestaande bedrijfzone, is de invulling van dit gebied als bedrijfzone te verantwoorden.

Inzake mogelijk significante effecten verdient mobiliteit de meeste aandacht. Door het feit echter dat ingrijpende infrastructurele maatregelen op de N118 (aantakking N118 op de N19g/R14, aanpassing ringweg Retie) als a priori remediërende maatregel worden meegenomen voor het PRUP Stenehei fase II, kunnen significante effecten op vlak van verkeersleefbaarheid e.a. vermeden worden. De implementatie van de vooropgestelde infrastructurele maatregelen in het kader van de studie rond de N118 vormt in die zin een essentiële randvoorwaarde voor de vooropgestelde ontwikkeling in het PRUP Stenehei fase II.

Voor de overige disciplines worden slechts beperkte, niet significante effecten verwacht, rekening houdend met de per discipline voorzien maatregelen, die deels kunnen vertaald worden in de voorschriften. Er worden tevens een aantal aanbevelingen geformuleerd die eventuele effecten nog verder kunnen reduceren.

Rekening houdend met bovenstaande zijn geen significante effecten op het milieu te verwachten door de goedkeuring van dit PRUP.

De beslissing van de dienst MER is in bijlage bij het RUP gevoegd. De screeningsnota is raadpleegbaar via de website van de dienst MER ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)).

Er wordt opgemerkt dat het plangebied van het PRUP Stenehei deel uitmaakt van het ruimer gebied voor het project van de oppervlakteberging, waarvoor momenteel een planMER in opmaak is. De resultaten van de planMER-screening van het PRUP Stenehei fase II (beslissing MER-cel d.d. 05/08/2010) worden als beslist beleid beschouwd voor het planMER van NIRAS m.b.t. oppervlakteberging in Desel (zie ook 2.4 op blz.13).

### 5.2 Fysisch systeem

#### *Conclusie uit screening*

Door het goedkeuren van het PRUP is een beperkte verstoring van de bodemlagen en een grondinname niet te vermijden. De keuze om een bedrijventerrein in te planten aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein, is echter verantwoord. Bovendien is de open ruimte in de nucleaire zone reeds versnipperd. Tevens dient verwezen naar de actuele bestemming – gebied voor de vestiging van kerninstallaties – die in een autonome ontwikkeling grondinname en verstoring van de bodemlagen niet uitsluit.

Het invullen van het onderzoeksgebied heeft mogelijk effecten het watersysteem. Er worden echter geen significante effecten verwacht, uitgaande van de geldende normen en regelgeving; beoordeling van individuele vergunningsaanvragen op basis van de watertoets biedt daarbij de mogelijkheid om ad hoc bijkomende specifieke maatregelen op te leggen.

Als aanbeveling wordt meegegeven: voor ondergrondse constructies dient te worden toegezien dat deze volledig ondoordringend worden voorzien, zodanig dat er geen permanente bemaling ontstaat.

De richtlijnen voor de uitvoering van de watertoets werden in acht genomen bij de beoordeling van de discipline water in het kader van de screening op planMER voor dit RUP.

#### *Doorvertaling van de conclusies van de planMER-screening naar het PRUP - motivatie*

Alle voorwaarden m.b.t. het watersysteem worden - voor zover passend binnen een RUP - verordenend opgelegd in het PRUP. De belangrijkste zijn:

- dat de voorwaarden inzake integraal waterbeheer verordenend worden vastgelegd
- dat bij hoge grondwaterstand vermeden moet worden dat permanente bemaling ontstaat



De overige aspecten dienen gestuurd vanuit een flankerend beleid, zoals ook aangegeven in de screening.

### 5.3 Watertoets

Een gedetailleerde analyse in functie van de watertoets is uitgevoerd onder de disciplines bodem/water van de planMER-screening. Voor de belangrijkste conclusies met doorvertaling naar het PRUP wordt verwezen naar punt 5.2.

Of het afleveren van vergunningen en de bouwwerken die hiermee gepaard gaan (aanleg nieuwe infrastructuur) een impact heeft naar watersysteem, dient bij een vergunningsaanvraag in functie van de watertoets verder worden bekeken. Verwacht wordt dat dit enkel tijdelijke effecten zullen zijn.

Op basis van de getoetste elementen en watertoetskaarten kan voor de voorziene ingrepen een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets, mits het in acht nemen van de aangehaalde aanbevelingen en randvoorwaarden m.b.t. het naleven van de regelgeving terzake.

De analyse van het watersysteem ten behoeve van de watertoets is uitgevoerd vóór het van kracht worden van de nieuwe regelgeving inzake watertoets (BVR 14/10/2011, van kracht vanaf 1/3/2012). De geformuleerde conclusies blijven echter onverminderd geldig rekening houdend met de nieuwe regelgeving.

### 5.4 Mobiliteit

#### **Conclusie uit screening**

Het RUP biedt een kader voor activiteiten die kunnen leiden tot een verhoogde verkeersdruk ter hoogte van enkele woonzones (Retie, Geel St Dymna), waar in de referentiesituatie reeds sprake is van een probleemsituatie. Aan dit RUP worden echter a priori remediërende maatregelen gekoppeld, i.c. infrastructurele maatregelen op de N118 (verbinding N118 – R14 ring rond Geel, doortrekking ring rond Retie tot op de N118, upgrading van de N118). Mits effectieve uitvoering van de 'a priori remediërende maatregelen', zijn geen significante effecten op mobiliteit te verwachten door de goedkeuring van het PRUP. De remediërende maatregelen zorgen voor een verbetering t.o.v. de bestaande toestand.

In functie van een gunstige beoordeling is daarom de implementatie van de vooropgestelde infrastructurele maatregelen in het kader van de studie rond de N118 een essentiële randvoorwaarde voor de vooropgestelde ontwikkeling van de bedrijventoneelzone.

#### **Essentiële maatregelen – randvoorwaarde:**

- De nodige stappen moeten gezet worden om aan de a priori randvoorwaarde te voldoen (implementatie van de vooropgestelde infrastructurele maatregelen in het kader van de Mobiliteitsstudie van de N118, m.n. de verbinding N118-N19g/R14 of N71 en de doortrekking van de ring rond Retie tot de N118).

#### **Aanbevelingen:**

- In de stedenbouwkundige voorschriften wordt de mogelijkheid voorzien om minimum ook een ontsluiting te voorzien via de bestaande bedrijventoneelzone Stenehei.
- In de stedenbouwkundige voorschriften worden garanties ingebouwd dat parkings maximaal gemeenschappelijk voorzien worden.
- Voor de interne ontsluiting van de bedrijventoneelzone kan een verkeerscirculatieplan worden opgemaakt, waarbij bijv. bepaalde toegangen enkel als in- of uitgang kunnen fungeren, zodat het verkeer gestuurd/gespreid kan worden.
- Indien nodig, dan kan een verkeers(lichten)regeling voorzien worden op kruispunten met Kastelsedijk.
- Versterken van alternatieve vervoerswijzen. Een aanzet hiertoe werd gegeven in de mobiliteitsstudie van de N118.
- Bedrijven een bedrijfsvervoerplan laten opmaken.
- Bij parkeervoorzieningen ook infrastructuur voorzien voor fietsparkeerplaatsen.
- In de stedenbouwkundige voorschriften opnemen dat de ontsluiting van het bedrijventerrein voorzien via het bestaande bedrijventerrein (fase I) dient te gebeuren en de toegang langs de Kastelsedijk voor te behouden als noodtoegang.

Binnen de gestelde a priori randvoorwaarde worden geen significante mobiliteitseffecten verwacht.

#### **Verduidelijking: bestaande problematische ontsluiting van en naar het hoofdwegennet van het KSG Mol**

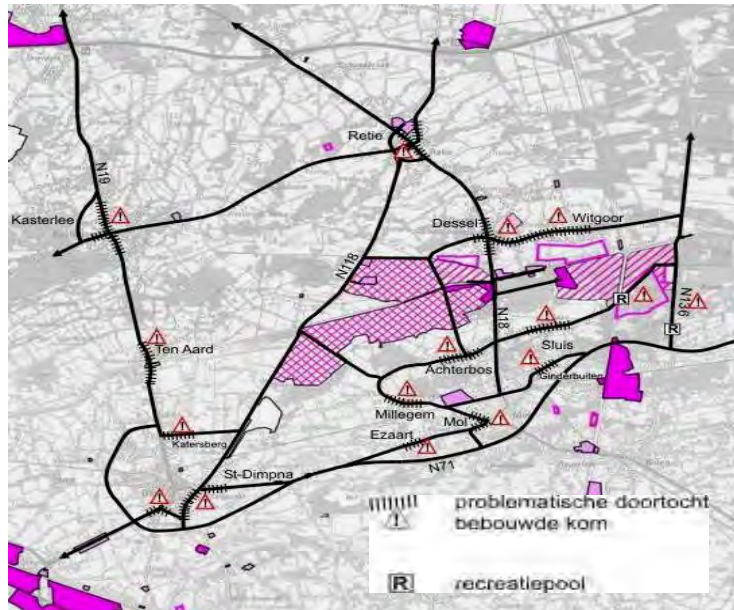
Momenteel zijn er voor het gebied Geel-Mol-Dessel-Retie 3 noord-zuidverbindingen van en naar de E313 en E34: de N19, de N18 en de N118. Volgens de huidige wegencategorisering spelen de N19 en N18 een belangrijke rol.

De aanleiding om de ontsluiting van dit gebied nader te analyseren in vooronderzoek in het kader van de afbakening van het KSG Mol was een gevolg van (zie Figuur 7 op blz. 28):

- De vaststelling dat de huidige ontsluiting van en naar het hoofdwegennet diffuus en problematisch is, waardoor heel wat doortochten door kernen en woonlinten in Geel, Mol, Retie en Dessel te zwaar belast worden met (vracht)verkeer:
  - Geel Ten Aard (N19)

- In Mol zijn er, ondank tonnagebeperking op de N18 in het centrum, problematische doortochten van vrachtverkeer in deelkernen Sluis, Achterbos, Millegem, Ginderbuiten en Ezaart. Ook de doortocht van vrachtverkeer door de recreatiepool Zilverstrand, Zilvermeer, Sunparks,... is een probleem.
- De knelpunten in Dessel worden gevormd door de doortocht van de N18 door het centrum en de doortocht Witgoor op de verbinding N18 en N136.
- In Retie zijn zowel de doortocht van de N18 als de doortocht van de N118 in het centrumgebied een probleem voor de leefbaarheid van de kern.
- In Geel-centrum komt de leefbaarheid in het gedrang, voornamelijk ter hoogte van de doortocht St. Dimpna en de verbingsstraat Katersberg die (niet tegenstaande talrijke verhoogde kruispunten) als sluiproute wordt gebruikt.
- De vaststelling dat in verschillende ruimtelijke beleidsdocumenten nieuwe ontwikkelingen (bedrijvigheid en wonen) voorzien worden in het gebied Geel-Mol-Dessel-Retie, die de huidige ontsluitingstructuur bijkomend zullen belasten. Een deel van deze ontwikkelingen zijn geplande en goedgekeurde ontwikkelingen, een deel staan minder ver en zijn plannen in ontwikkeling. Een aantal van de nieuwe economische ontwikkelingen takken rechtstreeks aan op de N118 (militair domein Kievermont en ontwikkelingen in de nucleaire zone Stenehei).

**Figuur 7: Huidige problemen ontsluiting KSG Mol**



Verduidelijking: maatregelen voor een betere ontsluiting van het KSG Mol van en naar het hoofdwegennet (Provinciale Mobiliteitsstudie van de N118)

**Figuur 8: Infrastructurele maatregelen Provinciale Mobiliteitsstudie N118**





In de provinciale Mobiliteitsstudie van de N118<sup>6</sup> werd de rol (en categorie) van de N118 tussen Geel en Retie, in functie van de ontsluiting van de omgeving van de stedelijke gebieden Geel en Mol (Geel-Mossel-Dessel-Retie), onderzocht.

Op basis van onderzoek in de Mobiliteitstudie van de N118 bleek dat volgende (infrastructurele) maatregelen nodig zijn om een goede doorstroming naar het hoofdwegennet te garanderen, waarbij de woon- en dorpskernen in het stedelijk gebied Geel en Mol gevrijwaard blijven:

- Een wijziging van de N18 van secundaire weg type II naar secundaire weg type III
- Een wijziging van de N118 van lokale weg naar secundaire weg type II
- Een verbinding tussen de N118 en de N19/R14/ring rond Geel (hetzij noordelijk, hetzij oostelijk)
- Een doortrekking van de ring rond Retie tot de N118
- Een verbetering van de bestaande ring rond Retie
- De realisatie van de verbinding tussen de N118 en de N18 ter hoogte van Mol Donk – Dessel Goormansdijk (om de N18 te ontlasten). Deze verbinding sluit aan op Kastelsedijk.
- In Geel, Mol, Dessel en Retie worden tonnagebeperkingen ingevoerd om doorgang van vrachtwagens in centrumgebieden te vermijden.

Voor de volledigheid wordt hier ook de parallelweg van de N19 Kasterlee-Geel vermeld. De ontsluiting via de N19 gaat momenteel door de kernen Kasterlee en Ten Aard in Geel. Op 10/7/2008 besliste de Vlaamse Regering om te kiezen voor de aanleg van het basistracé voor de Noord-Zuidverbinding in de Kempen. Het is een kortsluiting tussen de bestaande N19 tussen Kasterlee-Turnhout en het noordelijke gedeelte van de R14 (ring rond Geel). De bestaande N19 moet door de stad Geel en de gemeente Kasterlee omgebouwd worden tot een meer leefbare weg waar veel conflictsituaties vermeden worden (doorgaand verkeer weren, expliciete verblijfsfunctie).

#### **Verduidelijking: bijkomende verkeersgeneratie ten gevolge van de nieuwe bestemming op basis van het PRUP Stenehei fase II**

In de planMER-screening (en in de mobiliteitsstudie van de N118 ) werd de extra belasting ten gevolge van de verschillende ontwikkelingen die aantakken op de N118 bekeken, waaronder Stenehei fase II. Uit deze studie bleek dat de huidige belasting op de N118 1186 PAE bedraagt richting Retie en 879 PAE richting Geel

<sup>6</sup> Provincie Antwerpen Dienst Mobiliteit, 'Mobiliteitsstudie voor de rol van de N118 (Geel-Mol-Dessel-Retie) voor de omgeving en de ontsluiting van de Kleinstedelijke Gebieden Geel en Mol – eindrapport', Vectris, november 2007. Deze studie maakt deel uit van het voorbereidend onderzoek rond de afbakening van de kleinstedelijke gebieden Mol en Geel, waarvoor de provincie Antwerpen momenteel een aantal Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (PRUP) opmaakt.

(opm.: in de huidige belasting werd ook al het effect meegerekend van de reeds goedgekeurde ontwikkelingen langs de N118 die nu reeds in uitvoering zijn). Volgens de studie zal er ten gevolge van Stenehei fase II een bijkomende belasting zijn van 54 PAE richting Retie, en 54 PAE richting Geel. In de planMER-screening wordt geconcludeerd dat:

- De bijkomende ontwikkeling Stenehei fase II geen probleem vormt voor de belasting van de wegvakken van de N118.
- De verknoping ter hoogte van Geel (Sint Dimpna) en Retie kan wel problemen geven. Er dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de capaciteit van deze nieuw in te richten knooppunten.

De realisatie van een verbinding tussen de N118 en de N19g/R14 ring rond Geel (deze laatste wordt voorzien in het PRUP Regionale Ontsluiting dat eveneens in het kader van de afbakening van het KSG Geel wordt opgemaakt) en de doortrekking van de ring rond Retie tot de N118 zijn dan ook essentiële voorwaarden opdat de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk zou kunnen zijn.

#### **Doorvertaling van de conclusies van de planMER-screening naar het PRUP - motivatie**

Alle voorwaarden m.b.t. mobiliteit worden – voor zover passend binnen een RUP - verordenend opgelegd in het PRUP. De belangrijkste zijn:

- het verordenend vastleggen van de a priori randvoorwaarde voor ontwikkeling (verbinding N118 met N19g/R14)
- het op grafisch plan aanduiden en verordenend opnemen van 1 hoofdtoegang (via Stenehei fase I) en 1 secundaire toegang voor hulpdiensten en dienstvoertuigen (via Kastelsedijk)
- verordenend garanties inbouwen dat parkings maximaal gemeenschappelijk voorzien worden

De reservatiestrook voor de verbinding tussen de N118 en de N19g/R14 wordt voorzien in het PRUP Regionale Ontsluiting, welke in het kader van de afbakening van het Kleinstedelijk Gebied Geel wordt opgemaakt. De PRUP' s in het kader van de afbakening van het KSG Mol (waaronder PRUP Stenehei fase II) en de PRUP' s in het kader van de afbakening van het KSG Geel (waaronder PRUP Regionale Ontsluiting) gaan samen in goedkeuringsprocedure. Door het realiseren van het PRUP Regionale Ontsluiting en het PRUP Stenehei fase II binnen gelijklopende procedures wordt maximale rechtszekerheid geboden.

De overige aspecten dienen gestuurd vanuit een flankerend beleid, zoals ook aangegeven in de screening (zie ook volgend punt).

Tot slot wordt opgemerkt dat voor bestaande bedrijven op grondgebied Dessel met een dringende herlokalisatiebehoefte (zoals blijkt uit bijv. een RUP-procedure of een

planologisch attest), de a priori randvoorwaarde niet geldt. In dit verband wordt ook verwezen naar het punt 'economie' onder 5.7 op blz.31.

#### ***Bijkomende maatregelen op Kastelsedijk in flankeren beleid (lokaal mobiliteitsbeleid)***

Uit het mobiliteitsonderzoek bleek dat de bijkomende wegbelasting lokaal (dus in de omgeving van Stenehei) geen problemen vormt.

Niettemin zal er door de uitbreiding sowieso bijkomend verkeer zijn. In functie van het garanderen van lokale verkeersveiligheid werd in het PRUP geopteerd om de toegang tot de nieuwe zone aan te sluiten op het bestaande deel van het bedrijventerrein, zodat er geen nieuwe toegang rechtstreeks op de Kastelsedijk (ter hoogte van het woonlint) terecht komt (tenzij als 'nooduitgang', in functie van hulpdiensten en dienstvoertuigen).

Binnen het plangebied van het PRUP werden dus alle maatregelen genomen m.b.t. mobiliteit die het instrument toelaat.

Immers, een oplossing voor alle bestaande en toekomstige verkeersstromen vereist ingrepen op verschillende plaatsen en op verschillende beleidsniveaus. Niet alle noodzakelijke maatregelen kunnen op dit ogenblik opgenomen worden in de lopende PRUP's omdat voor een aantal projecten nog onvoldoende gegevens aanwezig zijn, omdat bepaalde maatregelen zich buiten de contouren van het PRUP bevinden, of omdat een PRUP niet het geschikte instrument is.

Bijkomende maatregelen op de Kastelsedijk zijn echter mogelijk (rekening houdend met de categorie en functie van de betreffende weg) in lokaal flankerend beleid (mobiliteitsbeleid, handhaving). In dit verband dient er wel op gewezen te worden dat hierbij rekening moet gehouden worden met het feit dat de Kastelsedijk cf. de Provinciale Mobiliteitstudie van de N118 onderdeel uitmaakt van een nieuwe te voorziene verbinding tussen de N118 en de N18 (zie hoger).

## **5.5 Fauna en flora**

### ***Conclusie uit screening***

Het ontwikkelen van het onderzoeksgebied heeft lokaal invloed op fauna en flora, maar de effecten blijven beperkt tot het plangebied zelf (biotoopverlies). Het verdwijnen van deze natuurwaarden dient genuanceerd te worden, vermist het een reeds versnipperde randzone van een voormalig heidegebied betreft. Een significant effect op de ecologische infrastructuur en op ecologische relaties met de omgeving wordt ook niet verwacht. .

Er kan met andere woorden geoordeeld worden dat er naar aanleiding van het PRUP geen aanzienlijke effecten met betrekking tot fauna en flora te verwachten zijn.

Met betrekking tot de planinhoud kunnen niettemin volgende aanbevelingen als suggesties meegegeven worden:

- Groenvoorziening op niet-bebouwde of verharde gedeeltes van het openbaar domein
- Gebruik van streekeigen beplanting in alle nieuwe openbare groenvoorzieningen.
- Aandachtspunten voor de vergunningen: gebruik maken van efficiënte en gerichte verlichting, storende installaties/gevelonderdelen zoals ventilatoren, poorten, ramen,... naar binnen richten

### ***Doorvertaling van de conclusies van de planMER-screening naar het PRUP - motivatie***

Alle voorwaarden m.b.t. fauna en flora worden - voor zover passend binnen een RUP - verordenend opgelegd in het PRUP. De belangrijkste zijn:

- het verordenend opleggen van het gebruik van streekeigen flora
- het opleggen van een minimum aandeel groen in de 'voortuinzones'

De overige aspecten dienen gestuurd vanuit een flankerend beleid, zoals ook aangegeven in de screening.

## **5.6 Landschap en erfgoed**

### ***Conclusie uit screening***

Er zijn geen significante effecten op landschap en erfgoed te verwachten door de goedkeuring van het PRUP.

### ***Aanbevelingen:***

- De gronden langs Kastelsedijk kunnen als zichtlocaties fungeren, en/of een bomenrij kan de visuele relatie verzachten.
- Dergelijke groene overgang kan ook ten opzichte van de overige grenzen van het bedrijventerrein voorzien worden (voor zover de buffering in de nucleaire zone zelf hiervoor niet zou volstaan)
- Binnen de bedrijvenzone kunnen ook groenstructuren voorzien worden. Hetzij laanbeplanting, groene zones, ... .

### ***Doorvertaling van de conclusies van de planMER-screening naar het PRUP - motivatie***

Alle voorwaarden m.b.t. landschap en erfgoed worden - voor zover passend binnen een RUP - verordenend opgelegd in het PRUP. De belangrijkste is:

- De keuze om een dichte visueel groenscherm te voorzien rondom de bedrijvenzone, zodat een maximale visuele buffering ontstaat (dit gaat dus verder dan wat volgens de planMER-screening aanbevolen wordt). In die zin wordt ook niet gekozen voor een zichtlocatie aan Kastelsedijk, maar voor een dichte, visuele buffer ten opzichte van Kastelsedijk omwille van de aanwezige woningen aan de overzijde.

De overige aspecten dienen gestuurd vanuit een flankerend beleid, zoals ook aangegeven in de screening.

## 5.7 Mens

### **Conclusie uit screening**

Er zijn geen significante effecten op de mens te verwachten door de goedkeuring van het PRUP, mits het nemen van volgende maatregelen:

- Er mogen geen Seveso-bedrijven bedrijven ingeplant worden in het onderzoeksgebied (i.f.v. de veiligheid in het aanliggende woonlint). Binnen de 2 km van het plangebied ligt immers een mogelijk aandachtsgebied: woningen, nucleaire zone.
- Bewoning op het bedrijventerrein is verboden binnen een zone van 100 m ten opzichte van de grens met het gebied voor vestiging van kerninstallaties.

### **Landbouw**

Het onderzoeksgebied neemt ruimte in beslag die in de referentietoestand in agrarisch gebruik is en deels bebost is. Ten opzichte van de referentiesituatie is er dus een grondinname van een harde functie (bedrijventerrein) in het nadeel van openruimtefuncties (landbouw en deels bos).

Bij inplanting van een nieuw bedrijventerrein elders zou sowieso open ruimte aangesneden worden. De keuze om dit te doen aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein is verantwoord. De grondinname van 10 ha is ook beperkt in vergelijking met de zones in agrarisch gebruik of de beboste zone, gezien op schaal van de gehele nucleaire zone. Bovendien is de open ruimte in de nucleaire zone reeds versnipperd door de aanwezigheid van de bestaande bedrijvenzone, de bedrijven met nucleaire activiteit (en de geplande bergingsite), de wegenis,....

### **Economie**

#### *Kleinschalige gemengde regionale bedrijven en lokale bedrijven*

Binnen het plangebied is ruimte voor regionale bedrijven. Naar analogie met de bestaande bedrijvenzone Stenehei worden kleinschalige gemengde regionale bedrijven toegelaten. In het PRUP Stenehei fase I werd hiertoe een maximale per-

ceelsoppervlakte van 20.000m<sup>2</sup> opgelegd. In PRUP Stenehei fase II wordt ook deze maximale perceelsoppervlakte opgelegd (en geen minimum perceelsoppervlakte), enerzijds omdat op eenzelfde type/schaal van bedrijf gemikt wordt zoals op de bestaande bedrijvenzone, anderzijds omdat dan de mogelijkheid bestaat voor de gemeente om ook eerder lokaal georiënteerde bedrijven in te planten (cfr. GRS Dessel). Op die manier ontstaat op het bedrijventerrein een menging van (kleinschalige) regionale en (grootschalige) lokale bedrijven (zoals dat ook in de vorige ontwikkelingsfasen van het bedrijventerrein het geval was).

#### *Mogelijkheden voor bestaande bedrijven op grondgebied Dessel met een dringende herlocalisatiebehoefte*

Bestaande bedrijven op het grondgebied van Dessel die een aantoonbare herlocalisatiebehoefte hebben moeten op korte termijn een plaats kunnen vinden binnen het PRUP Stenehei fase II. Deze bedrijven hebben immers geen alternatief vermits op het grondgebied van Dessel geen andere locatie voor bedrijvigheid beschikbaar is.

Een herlocalisatie op korte termijn, d.w.z. zonder dat de a priori voorwaarde van artikel 1 van de voorschriften geldt, is verantwoord vermits deze bedrijven nu al op het grondgebied van Dessel aanwezig zijn en dus nu ook al (deels) verkeer genereren via de N118. Gezien de hoogdringenheid om te herlocaliseren (bijv. zoals blijkt uit het RUP Zonevremde Bedrijven, MB d.d. 17/03/2008) en het gebrek aan alternatieven voor deze bedrijven is een (beperkte) uitbreiding van deze bedrijven ook mogelijk.

Vermits vanuit het BPA Zonevremde bedrijven (M.B. 17/03/2008) een concreet geval bekend is, waarvan de ruimtebehoefte de tot nu voorgestelde maximale perceelsoppervlakte van 20.000 m<sup>2</sup> overschrijdt, wordt voorgesteld om voor deze bedrijven een maximale perceelsoppervlakte van 30.000 m<sup>2</sup> toe te laten. Het bedrijf moet nog altijd de effectieve grondbehoefte en daaraan gerelateerde tewerkstelling aantonen en krijgt verder een bouwverplichting inzake tijd en volume.

### **Wonen**

#### *Veiligheid*

In het kader van de veiligheidsrapportage kunnen volgende stellingen worden gedaan:

- Binnen het onderzoeksgebied of binnen een straal van 2 km vanaf de contour van het PRUP is er geen SEVESO-inrichting gelegen.
- Binnen het onderzoeksgebied is geen aandachtsgebied gepland.
- Binnen de 2 km ligt er wel een mogelijk aandachtsgebied: woningen, nucleaire zone

In functie van de veiligheid worden volgende maatregelen in het PRUP voorzien:

- Er mogen geen Seveso-bedrijven bedrijven ingeplant worden in het onderzoeksgebied (i.f.v. de veiligheid in het aanliggende woonlint)

- Bewoning op het bedrijventerrein is verboden binnen een zone van 100 m ten opzichte van de grens met het gebied voor vestiging van kerninstallaties. Opm.: in overleg met de FANC (Federaal Agentschap voor nucleaire controle) werd deze zone meer poecifiek afgebakend.

#### *Bescherming van woningen in de omgeving*

Aan de noordzijde van Kastelsedijk, tegenover het plangebied, ligt een woonlint. Om de impact van het PRUP Stenehei fase II op deze woningen te beperken wordt gekozen om:

- De toegang voor gemotoriseerd verkeer te voorzien aansluitend op de wegen van de bestaande bedrijvenzone. Dit laatste zou voor het woonlint de minste impact hebben, vermits de bestaande toegangen naast of net aan de rand van het woonlint liggen. Een secundaire toegang, rechtrees op Kastelsedijk en centraal tegenover het woonlint, wordt wel voorzien, maar deze toegang mag enkel gebruikt worden door hulpdiensten en dienstvoertuigen (en kan tegelijk wel permanent fungeren als toegang voor fietser en voetgangers).
- Er wordt een visueel dicht groenscherm voorzien tussen het bedrijventerrein en de Kastelsedijk. De groenbuffer wordt soecifiek opgebouwd, zodat eventueel visuele hinder vanuit de woningen aan Kastelsedijk minimaal is (zie ook bij 6.2.3 op blz.34).
- De bedrijfspercelen worden 'intern ontsloten, d.w.z. dat de bedrijfspercelen grenzend aan de Kastelsedijk niet rechtstreeks mogen ontsluiten via de Kastelsedijk.
- Er worden geen Seveso-bedrijven toegelaten (zie ook hierboven).

#### **Doorvertaling van de conclusies van de planMER-screening naar het PRUP - motivatie**

Alle voorwaarden m.b.t. discipline mens worden - voor zover passend binnen een RUP - verordenend opgelegd in het PRUP. De belangrijkste zijn:

- Er mogen geen Seveso-bedrijven bedrijven ingeplant worden in het onderzoeksgebied (i.f.v. de veiligheid in het aanliggende woonlint)
- Bewoning op het bedrijventerrein is verboden conform de afspraken met de FANC (zie hieronder)
- Er wordt een visueel dicht groenscherm voorzien tussen het bedrijventerrein en de omgeving (ook t.o.v. de woningen aan Kastelsedijk).

De overige aspecten dienen gestuurd vanuit een flankerend beleid, zoals ook aangegeven in de screening.

#### ***Bijkomende bescherming op basis van overleg met de FANC (Federaal Agentschap voor nucleaire controle)***

Het geldende gewestplanvoorschrift (aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan Herentals-Mol) voor gebieden voor kerninstallaties vermeldt het volgende: 'In de gebieden die zijn aangeduid als gebieden voor de vestiging van kerninstallaties en nucleaire onderzoekscentra zijn slechts toegelaten nucleaire centrales, onderzoekscentra, inrichtingen die gebruik maken van radioactieve straling of daarmee verband houden. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakings- en onderhoudspersoneel omvatten, met dien verstande dat deze huisvesting aan de buitenkant van de groene gordel rond de installaties ingeplant wordt. Die gebieden worden omzoomd met een gordel van hoog- en laagstammig groen waarvan de breedte afhankelijk is van de grootte van de inrichting en de bezettingsgraad van het terrein, maar in elk geval niet minder mag bedragen dan 200 m wanneer hij de scheiding vormt tussen het bedoelde gebied en een woonkern en niet minder dan 100 m overal elders, van de grens van het gebied voor de vestiging van kerninstallaties. In de reeds beboste gedeelten dient de inplanting van de installaties met zorg te worden gekozen, rekening houdend met de bestaande beplanting: die beplanting mag alleen worden gekapt op de plaatsen waar de gebouwen ingeplant, of de parkeerplaatsen en toegangen zullen aangelegd worden'.

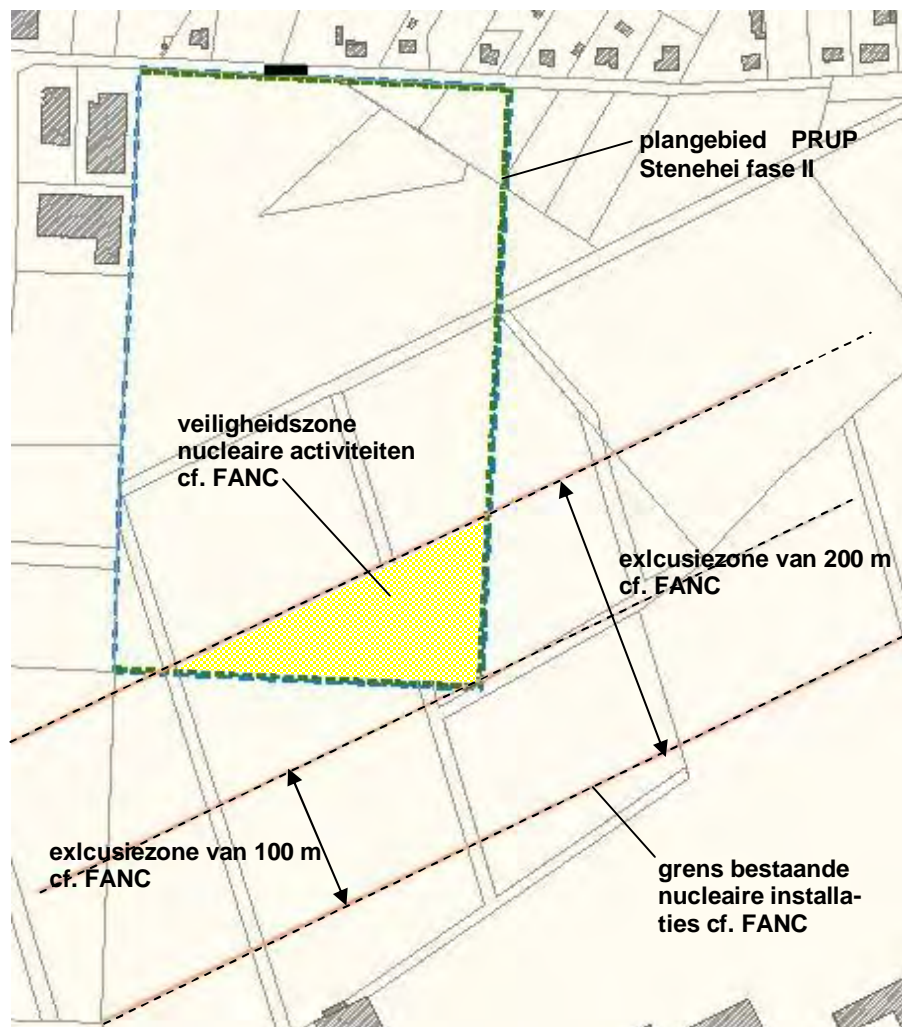
Voor de interpretatie van dit gewestplanvoorschrift, en specifiek voor de manier waarop de vermelde afstandregels (de 100 m- en 200 m-exclusiezone) gehanteerd moeten worden, wordt de visie van het Federaal Agentschap voor Nucleaire Controle (FANC), de Federale Instantie die bevoegd is voor de veiligheid in en rond de nucleaire zones, hieromtrent gevolgd (cf. overleg met de FANC d.d. 25/1/2012).

De FANC stelt dat de 100 m-exclusiezone en de 200 m-exclusiezone gemeten moet worden vanaf de aanwezige nucleaire installaties. Deze grens vanaf de bestaande nucleaire installaties is aangegeven door de Fanc en werd op onderstaande figuur aangeduid.

Wanneer de 100 m-exclusiezone vanaf deze grens wordt uitgezet, dan blijkt dat deze buiten het plangebied ligt (zie onderstaande figuur).

De uiterst zuidoostelijke hoek van het plangebied ligt binnen de 200 m-exclusiezone. Deze zuidoostelijke wordt dan ook opgenomen in het grafisch plan (op het grafisch plan noemt deze 'Veiligheidszone nucleaire activiteiten'). Naast het verbod op bewoning geldt, in overleg met de FANC, een verbod op inrichtingen/activiteiten die een verhoogd risico inhouden op calamiteiten in relatie tot deze nucleaire activiteiten. Met verhoogde risico's wordt bijvoorbeeld bedoeld: verhoogde risico's inzake brand- of ontploffingsgevaar. Het geldende verbod op Seveso-bedrijven (dat voor het hele plangebied geldt) biedt hiervoor een eerste garantie maar ook de opslag van gevaarlijke stoffen in hoeveelheden lager dan de lage drempel volgens de Seveso regelgeving of andere activiteiten moeten op eventuele risico's beoordeeld te worden. Voor alle vergunningsaanvragen die deels of volledig betrekking hebben op deze zuidoostelijke zone, wordt advies ingewonnen bij het

federaal agentschap voor nucleaire controle (FANC). Dit advies biedt garantie op een deskundige toetsing van de aanvraag binnen deze zone. Deze adviesvraag wordt behandeld volgens de bepalingen van de wetgeving ruimtelijke ordening over niet-bindende adviesvragen met betrekking tot vergunningsaanvragen



## 6 Visie en ontwerp

### 6.1 Programma

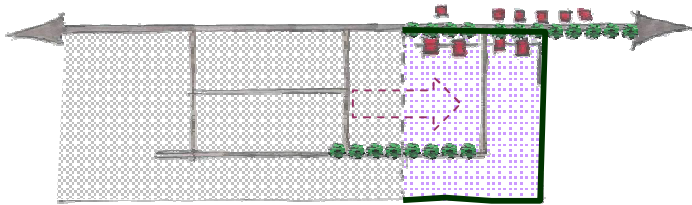
- Er wordt ruimte voorzien voor gemengde regionale bedrijven (het gemengd profiel van het bestaande bedrijventerrein wordt ook toegelaten in de uitbreiding) en lokale bedrijven (op basis van planologische delegatie door het gemeentebestuur van Dessel).
- Naar analogie met de bestaande bedrijvenzone Stenehei wordt (voor een deel) gemikt op eerder kleinschalige gemengde regionale bedrijven. In de vorige PRUP-procedure werd hiertoe expliciet een maximale perceelsoppervlakte van 20.000 m<sup>2</sup> opgelegd. Voor minimum de helft van de oppervlakte moeten de bedrijfsperven een grootte hebben van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>. Het lijkt logisch om maximaal een gelijkaardige perceelsoppervlakte toe te laten. De zone is bestemd voor de vestiging van bedrijven met volgende hoofdactiviteiten:
  - productie, opslag en verwerking van goederen
  - onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
  - De vestiging van louter commerciële (kleinhandel) en dienstverlenende bedrijven (autonome kantoren) is niet wenselijk. Dit houdt in dat er steeds een verwerkende activiteit uitgevoerd moet worden. Een beperkte oppervlakte voor bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten onder de voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn. Bedrijfswoningen kunnen toegelaten worden wanneer deze geïntegreerd worden in een hoofdgebouw. Deze woningen verhogen de sociale veiligheid.
  - Voor bedrijven die op het grondgebied van Dessel liggen en die een aantoonbare herlokalisatiebehoefte hebben wordt als afwijking een maximale perceelsoppervlakte van maximaal 30.000 m<sup>2</sup> toegelaten.
- Seveso-bedrijven worden niet toegelaten. (i.f.v. de veiligheid in het aanliggende woonlint). Binnen de 2 km van het plangebied ligt immers een mogelijk aandachtsged: woningen, nucleaire zone.

### 6.2 Visie en concepten

#### 6.2.1 Visie

- Er wordt gestreefd naar een duurzame uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Stenehei, met zin voor ruimtelijke kwaliteit en een zuinig en efficiënt ruimtegebruik.

- De bedrijven die zich in de uitbreidingszone van de bedrijvenzone Stenehei zouden vestigen mogen, door de aard van de uitgevoerde activiteiten, de huidige en toekomstige vergunningen van de bedrijven in de nucleaire zone in geen geval hypothekeren.



Er wordt opgemerkt dat het plangebied geen watergebonden percelen heeft. Gebruik van kanaal is niet uitgesloten mits voor- natransport indien infrastructuur voorzien is (bijv. van en naar de kade die in functie van het bergingsproject gepland wordt).

### 6.2.2 Ruimtelijke krachtlijnen – concepten

Volgende uitgangspunten worden gehanteerd bij de ontwikkeling en inrichting van Stenehei fase II:

- Bij de inrichting van het bedrijventerrein wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en intensief ruimtegebruik: representatieve bedrijfsruimten maken deel uit van een speels aantrekkelijk straatbeeld, voorzien van gegroepeerde en gekoppelde bebouwing, parkings worden groen ingekleed, mogelijkheden voor alternatieve energiewinning, nastreven van kwaliteitsvolle bedrijfsarchitectuur door bijv. aangepast materiaalgebruik, sculpturale vormelementen, ...
- De ontsluiting takt aan op de ontsluitingswegen van de bestaande bedrijvenzone Stenehei.
- Aandacht voor landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein met aangepaste buffering opzichte van de omgeving. Vermits het plangebied grenst aan een nucleaire zone en aan een bestaand bedrijventerrein worden groenschermen voorzien ten opzichte van de omgeving.

### 6.2.3 Inrichtingselementen – beeldkwaliteit

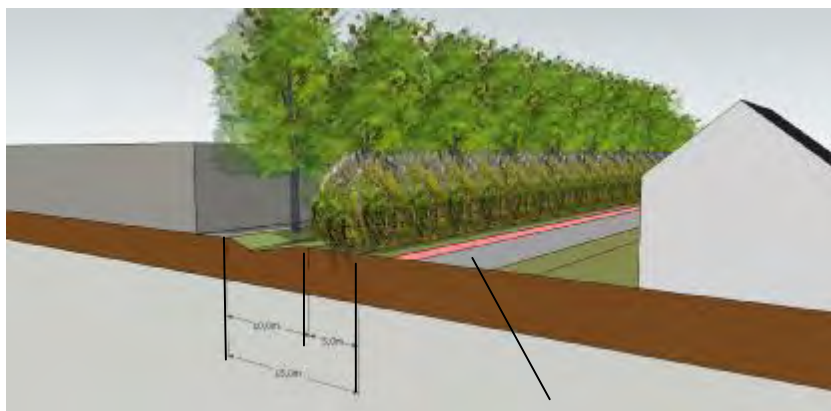
Om de beeldkwaliteit en een kwalitatieve inrichting te garanderen wordt in de voorschriften veel aandacht besteed aan het duurzaam ruimtegebruik, zowel wat betreft de bebouwing als wat betreft de niet bebouwde delen. Volgende elementen zijn van

belang (in de toelichtende kolom bij de voorschriften worden deze verder uitgewerkt):

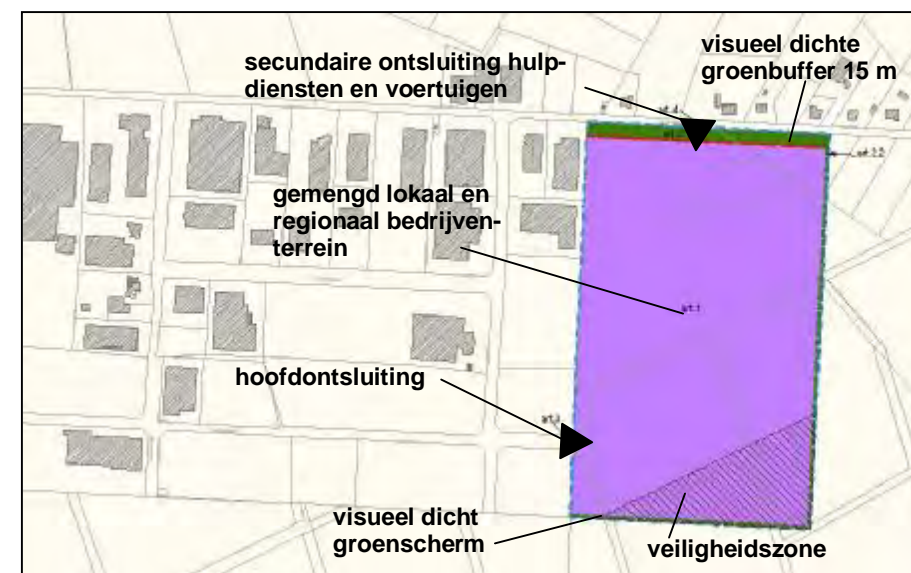
- De parcelering wordt afgestemd op de parcelering van PRUP Stenehei fase I: maximale perceelsgrootte van 20.000 m<sup>2</sup>. Voor bedrijven die op het grondgebied van Dessel liggen en die een aantoonbare herlokalisatiebehoefte hebben wordt als afwijking een maximale perceelsoppervlakte van maximaal 30.000 m<sup>2</sup> toegelaten.
- De inplanting van de gebouwen in functie van een maximale ingebruikname van het bedrijfsperceel
- Gegroepeerde en gekoppelde bebouwing stimuleren (vrijstaande bebouwing als uitzondering, evolutie van halfopen naar gesloten bebouwing mogelijk maken).
- Meerlagige bebouwing toelaten (minimale bouwhoogte van 7m, maximale bouwhoogte van 12m – uitzonderlijk kan hiervan afgeweken worden)
- Vorm-, materiaal- en kleurgebruik in functie van een zichtbare, kwaliteitsvolle architectuur (onderscheid tussen representatieve bedrijfsruimten en de bedrijfs-hal - Door gebruik te maken van specifiekere voorschriften m.b.t. inplanting, bouwhoogten, sculpturale gevelelementen en gevelmaterialen/kleuren wordt de representatieve bedrijfsruimte het uithangbord van het bedrijf en draagt het bij aan de ruimtelijke kwaliteit en het imago van de bedrijfsomgeving).
- Dakvorm en dakbedekking in functie van een duurzame en kwaliteitsvolle inrichting (In het kader van duurzame energie- en waterhuishouding is het wenselijk de aanwezige, ruime dakoppervlakten maximaal te benutten voor opvang hemelwater ten dienste van hergebruik, voor groendaken ten dienste van waterberging en voor fotovoltaïsche zonnepanelen/cellen en/of zonneboilers ten dienste van alternatieve energiewinning.)
- Een aantrekkelijke, functionele inrichting van de representatieve voortuinzone (de zone voor de voorgevel wordt verplicht ingericht als een aaneensluitend private ruimte met semipubliek karakter, en is enkel bestemd voor toegangen, collectief parkeren en structurerende groenvoorzieningen. Er is een verbod voor perceelsafsluitingen en opslag, zodat deze zone maximaal gemeenschappelijk kan gebruikt worden).
- Maximale bundeling van wegenis en infrastructuur (bij. gemeenschappelijke in- en uitritten)
- Parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven
- Aandacht voor toegankelijkheid van gebouwen
- Visuele afscherming van buitenopslag
- Duurzaam, integraal waterbeheer
- Visuele afscherming van het bedrijventerrein t.o.v. de omgeving. Om de visuele kwaliteit van de groenbuffering ten opzichte van de woningen langs Kastelsedijk te verhogen wordt voorgesteld om een ruime buffer van 15m te voorzien. Minimum 5m van deze zone (grenzend aan Kastelsedijk) is bedoeld voor een visueel



dicht groenscherm met een minimale hoogte van 6 m, opgevat als een dichte houtkant al dan niet gecombineerd met hagen. De overige 10 m van de zone wordt aangelegd als een zone waar hoog, opgaand groen (struiken en bomen) gecombineerd wordt met voorziening in functie van waterbeheersing (bijv. een wadi). Dit hoog, opgaand groen steekt boven het groenscherm uit en breekt zo het zicht vanuit de bovenverdiepingen van de woningen naar het bedrijventerrein toe. Dit principe wordt weergegeven in onderstaande figuur. Het overige deel van de buffer (het deel dat niet langs Kastelsedijk ligt) wordt uitgevoerd als groenscherm (dichte houtkant al dan niet gecombineerd met hagen) met een breedte van minimum 5m en een hoogte van minimum 6m.



## 6.2.4 Vertaling naar grafisch plan



**Figuur 9: Ontwerp PRUP Stenehei fase II**

Bij de opmaak van het PRUP worden globaal volgende zones aangeduid (zie Figuur 9):

- Een zone voor gemengde lokale en regionale bedrijvigheid
- Een veiligheidszone, in overdruk op de zone voor gemengde regionale bedrijvigheid: Bewoning is verboden in deze zone. Eveneens wordt voor bedrijven een extra toetsing door de FANC (Federaal Agentschap voor Nucleaire Controle) opgelegd.
- De hoofdtoegang gaat via de bestaande bedrijvenzone van het PRUP Stenehei fase I (er werd hertoe een erfdiensbaarheid voorzien bij ontwikkeling van de vorige fase). Via Kastelsedijk wordt het verkeer dan afgewikkeld naar de N118. Een secundaire ontsluiting, in functie van hulpdiensten en dienstvoertuigen, takt rechtstreeks aan op Kastelsedijk (opm.: de percelen van het bedrijventerrein die grenzen aan Kastelsedijk mogen niet rechtsreeks ontsluiten via Kastelsedijk). Fietsers en voetgangers kunnen gebruik maken van beide toegangen.

- Rondom wordt een visueel dicht groenscherm voorzien als buffer naar de omgeving. Gezien de ligging in nucleaire zone (oostelijke en zuidelijke grens) is de noodzaak van een visuele buffer relatief (cf.: in vorige fasen van het bedrijventerrein werd geen buffer voorzien). In die zin wordt gekozen voor groenschermen van 5m ten opzichte van de nucleaire zone en een groenbuffer van 15 m ten opzichte van (de woningen langs) Kastelsedijk (zie hoger).

## 7 Ruimtebalans

<b>Huidige bestemming</b>		<b>Opp</b>
<i>Categorie</i>	<i>Bestemming</i>	
Gemeenschapsvoorzieningen - nutsvoorzieningen	Gebied voor vestiging van kerninstallaties (gewestplan)	10 ha 56 a
Totaal		10 ha 56 a
<b>Bestemming RUP</b>		<b>Opp</b>
<i>Categorie</i>	<i>Bestemming</i>	
Bedrijvigheid	art 1 – zone voor gemengd lokaal en regionaal bedrijventerrein	10 ha 56 a
Totaal		10 ha 56 a
<b>BALANS</b>		<b>Opp</b>
Bedrijvigheid		+10 ha 56 a
Gemeenschapsvoorzieningen - nutsvoorzieningen		-10 ha 56 a

Bron: Digitaal berekend op basis van bestemmingsplan in Autocad

## 8 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Conform de Vlaamse codex ruimtelijke ordening artikel 2.2.2 §1, 7°, dient er bij elk ruimtelijk uitvoeringsplan in voorkomend geval een register – al dan niet grafisch – te worden opgemaakt van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

Deze regeling is puur planologisch van aard: zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen. Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc.... Zulks zou het planproces uitermate vertragen en bezwaren. (MvT, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p. 40).

De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld moeten worden. Het register kan geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige voorliggende plan. Mogelijk verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

### 8.1 Planschade

In artikel 2.6.1. van de codex staat het volgende vermeld: “§2. Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen” en “§3. Voor de toepassing van planschadevergoeding moet bovendien aan volgende criteria samen worden



voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan: 1° het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §1; 2° het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen; 3° het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan; 4° enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.”

Het PRUP bevat geen percelen die een bestemmingswijziging ondergaan die aanleiding zou kunnen geven tot planschadevergoeding.

## 8.2 Planbaten

Artikel 2.6.4 vermeldt dat planbatenheffing verschuldigd is wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de in 1° tot 15° vermelde bestemmingswijzigingen doorvoert. Artikel 2.6.5 van de codes geeft op in welke gevallen geen planbatenheffing verschuldigd is.

Volgende percelen ondergaan volgens de digitale vergelijking een al dan niet gedeeltelijke bestemmingswijziging die aanleiding kan geven tot een planbatenvergoeding. Hierbij zijn fouten door digitale vergelijking van plannen met verschillende cartografische achtergrond niet uit te sluiten. Alsook werd geen onderzoek naar toepassing van voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

- 6H
- 8A
- 17/02
- 16
- 3N2
- 3R7
- 3T4
- 15/02A

## 8.3 Bestemmingswijzigingscompensatie

Artikel 6.2.1 van het Decreet Grond en Pandenbeleid stelt dat;

“Een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van:

- een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, omzet

naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen" valt;

- een plan van aanleg dat een agrarisch gebied omzet naar een groengebied, een bosgebied of een parkgebied.”

Hieruit volgt dat voor dit PRUP geen bestemmingswijzigingscompensatie geldt.

## 9 Op te heffen voorschriften

### *Voorschriften gewestplan*

De bestemmingen ter plaatse van het plangebied zijn vastgelegd in het gewestplan Herentals - Mol (KB 28.07.78, toegevoegd aan het gewestplan Turnhout bij Besluit VI. R. van 14.12.92).

Het plangebied van het PRUP Stenehei fase II is gelegen in gebied voor de vestiging van kerninstallaties.

Het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen koppelt aan elke bestemming specifieke voorschriften. Uit de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan Herentals-Mol blijkt dat het volgende toegelaten is in gebied voor de vestiging van kerninstallaties: ‘nucleaire centrales, onderzoekscentra, inrichtingen die gebruik maken van radioactieve straling of daarmee verband houden. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakings- en onderhoudspersoneel omvatten, met dien verstande dat deze huisvesting aan de buitenkant van de groene gordel rond de installaties ingeplant wordt. Die gebieden worden omzoomd met een gordel van hoog- en laagstammig groen waarvan de breedte afhankelijk is van de grootte van de inrichting en de bezettingsgraad van het terrein, maar in elk geval niet minder mag bedragen dan 200 m wanneer hij de scheiding vormt tussen het bedoelde gebied en een woonkern en niet minder dan 100 m overal elders, van de grens van het gebied voor de vestiging van kerninstallaties. In de reeds beboste gedeelten dient de inplanting van de installaties met zorg te worden gekozen, rekening houdend met de bestaande beplanting: die beplanting mag alleen worden gekapt op de plaatsen waar de gebouwen ingeplant, of de parkeerplaatsen en toegangen zullen aangelegd worden’.



## **DEEL 2 Stedenbouw kundige voorschriften**



# 1 Voorschriften

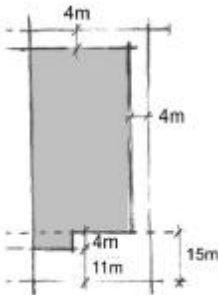
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Voorwaardelijke inrichting en in gebruik name van het bedrijventerrein</b></p> <p>In de planMER-screening die in functie van voorliggend PRUP werd opgemaakt, werd het effect van de bijkomende verkeersgeneratie in functie van het bedrijventerrein van de zone van Art. 1 ingeschat. Hieruit bleek dat er voldoende restcapaciteit is op de wegvakken van de N118 om het bijkomend verkeer af te wikkelen, maar dat er capaciteit- en/of verkeersleefbaarheidsproblemen zijn bij de doortocht van de N118 in de centra Geel Sint-Dimpna en Retie (ook zonder bijkomende ontwikkeling werden deze problemen vastgesteld). Conform de planMER-screening lossen volgende infrastructurele maatregelen deze problemen op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De N118 en de N19/R14 worden ter hoogte van Geel met elkaar verbonden. Deze nieuwe weg wordt voorzien in het PRUP Regionale Ontsluiting, welke in het kader van de afbakening van het Kleinstedelijk Gebied Geel wordt opgemaakt. De PRUP's in het kader van het Kleinstedelijk Gebied Geel en de PRUP's in het kader van Kleinstedelijk Gebied Mol (waaronder voorliggend PRUP) doorlopen gelijktijdig dezelfde goedkeuringsprocedure.</li> <li>- De ring rond Retie wordt doorgetrokken vanop de Pijlstraat/Veldenstraat tot op de N118. Deze doortrekking werd voorzien binnen het goedgekeurde BPA 'De Bempdekens'. Ondertussen is de aanleg ervan voorzien in de planning van de bevoegde administratie.</li> </ul> <p>Nadat deze infrastructurele maatregelen uitgevoerd zijn, wordt geen probleem meer verwacht m.b.t. de verkeersafwikkeling ten gevolge van de ontwikkelingen in het PRUP Stenehei fase II, noch op wegvakniveau, noch in de kernen Retie en Geel Sint-Dimpna. Een bijkomende mobiliteitstoets is dan ook niet nodig.</p> <p>De vermelde infrastructuuringsrepen moeten verwezenlijkt zijn voordat het bedrijventerrein in gebruik kan genomen worden. Dit betekent dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De stedenbouwkundige vergunningen m.b.t. de ontsluitingsinfrastructuur of onbebouwde percelen van het bedrijventerrein afgeleverd kunnen worden wanneer een concrete datum m.b.t. de uitvoering van de nieuwe weginfrastructuur in de omgeving (zie hierboven)</li> </ul>	<p><b>Art. 1 zone voor gemengd lokaal en regionaal bedrijventerrein</b></p> <p>gebiedscategorie 'bedrijvigheid'</p> <p>Onverminderde onderstaande bepalingen kan het bedrijventerrein in de zone onder Art. 1 pas in gebruik genomen worden indien aan volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een nieuwe wegverbinding tussen de N118 en de N19g/R14 rond Geel is aangelegd</li> <li>- de verlenging van de ring rond Retie (doortrekking Pijlstraat/Veldenstraat tot op de N118) is aangelegd</li> </ul>

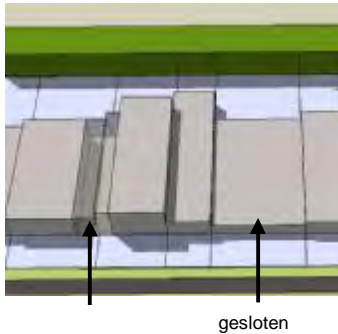
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>gekend is.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bedrijventzone effectief in gebruik kan genomen worden op het ogenblik dat bovenvermelde infrastructuur aangelegd is en functioneert.</li> </ul> <p>'Bestaande bedrijven op het grondgebied van Dessel met een aantoonbare herlokalisatiebehoefte' zijn bedrijven die gevestigd zijn op het grondgebied van Dessel en er hun bedrijfsactiviteiten uitoefenen (dus niet enkel maatschappelijk zetel), en waarvan een herlocalisatiebehoefte blijkt op basis van een planologisch attest of uit een RUP-procedure.</p> <p><b>Bestemming</b></p> <p><i>hoofdbestemming</i></p> <p>Een gemengd lokaal en regionaal bedrijventerrein is een bedrijventerrein bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokale bedrijven, d.i. be- en verwerkend bedrijf die een verzorgend karakter hebben ten aanzien van de omgeving, en die wat schaal betreft aansluiten bij de omgeving en beperkt zijn van omvang.</li> <li>- regionale bedrijven en bedrijven die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving. Een regionaal bedrijf is een bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname en potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</li> </ul> <p>Met opslag wordt de opslag van geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn.</p> <p>De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, vervoer, distributie, opslag, voorraadbeheer,... evenwel zonder dat deze aanzienlijke hinder veroorzaken voor hun omgeving.</p> <p>Maximum 5 ha van de zone mag ingericht worden voor lokale bedrijven, zodat gegarandeerd minimum 50% van de zone voor regionale bedrijven is. Verordenend wordt via de perceelsgrootte geregeld.</p> <p><i>Nevenbestemmingen en niet toegelaten activiteiten</i></p> <p>Een beperkte oppervlakte voor bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten onder de voor-</p>	<p>De voorwaardelijke ontwikkeling geldt niet voor bestaande bedrijven die op het grondgebied van Dessel liggen en die een aantoonbare herlokalisatiebehoefte hebben.</p> <p>Het bedrijventerrein is bestemd voor lokale en regionale bedrijven met volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- productie, opslag en verwerking van goederen</li> </ul> <p>De bedrijven mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- of trillingshinder veroorzaken voor de omgeving. Milieubelastende activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten.</p> <p>Maximum 5 ha van de oppervlakte van de zone is voor lokale bedrijven.</p> <p>Per bedrijfsperceel zijn volgende activiteiten toegestaan als complementaire functie:</p>

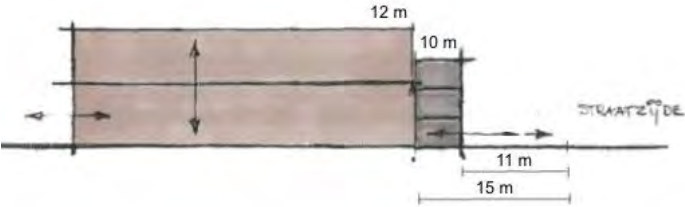

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>waarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn.</p> <p>Bedrijfswoningen kunnen toegelaten worden wanneer deze geïntegreerd worden in een hoofdgebouw. Deze woningen verhogen de sociale veiligheid. De woningen zijn enkel toegelaten buiten de overdrukzone van Art. 1.1.</p> <p>De vestiging van louter kleinhandel en dienstverlenende bedrijven is niet wenselijk. Dit houdt in dat er steeds een verwerkende activiteit uitgevoerd moet worden.</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Deze worden niet toegelaten vermits het plangebied binnen 2 km van woningen (aanliggend woonlint) en nucleaire zone ligt (mogelijk aandachtsgebied).</p> <p>Onder openbare verharde ruimten wordt verstaan: wegen ingericht volgens de wegencategorisering, pleinen, parken, parkeervoorzieningen, ... Onder openbare groene ruimten wordt verstaan: graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Voorbeelden van openbare uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting, fietsenstallingen en ander straatmeubilair. Voorbeelden van openbare nutsvoorzieningen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, constructies m.b.t. de waterhuishouding e.d.</p> <p>Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, windenergie, etc. Het dient hier bijkomend benadrukt te worden dat dergelijke installaties enkel toegestaan zijn mits deze geen negatieve invloed hebben op de hoofdbestemming en mits ze beantwoorden aan de principes van de goede ruimtelijke ordening (schaal, inplanting, impact op landschap, ...).</p> <p><b>Inrichting</b></p> <p>Voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– gerelateerde kantoren en toonzalen, met een maximale oppervlakte van 20% van de gelijkvloerse bruto-vloeroppervlakte van de bebouwing;</li> <li>– een bedrijfswoning ongelijkvloers geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing en met een maximale bruto-vloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup>, behoudens binnen de overdruk van Art. 1.1.</li> </ul> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– louter kleinhandel;</li> <li>– autonome dienstverlenende bedrijven of kantoren</li> <li>– Seveso-inrichtingen</li> </ul> <p>Op het bedrijventerrein zijn tevens volgende aan de hoofdbestemming verwante inrichtingen en voorzieningen toegestaan, voor zover ze de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– openbare verharde en groene ruimten;</li> <li>– openbare uitrustingen en nutsvoorzieningen;</li> <li>– installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie.</li> </ul> <p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving en voor zover voldaan is aan onderstaande</p>




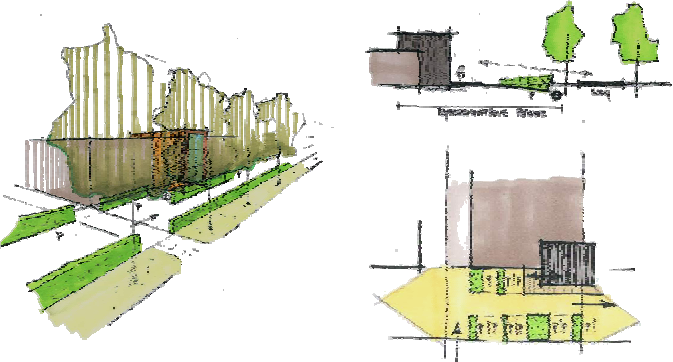
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen.</p> <p>De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de voorgestelde ingreep. De beoordeling door de vergunningverlener van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen afhankelijk van de schaal van de ingreep en de veroorzaakte dynamiek.</p> <p>De zone dient te worden ingericht als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Elk aanvraagdossier moet de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Met het oog op het realiseren van de zone volgens een globaal concept, wordt best een inrichtingsstudie opgemaakt voor de gehele zone.</p> <p>Bij beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient de contextuele inpassing van de aangevraagde ingreep binnen de zone als geheel als randvoorwaarde meegenomen te worden. De vergunningsplichtige ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept.</p> <p>De maximale perceelsgrootte is afgestemd op deze van het PRUP Stenehei fase I, welk grenst aan voorliggend PRUP. Door voor maximaal de helft van de zone een maximale perceelsoppervlakte op te leggen van 5.000 m<sup>2</sup>, bestaat de mogelijkheid om ook lokale bedrijven in te planten (cfr. GRS Dessel). De gemeente Dessel heeft hiertoe planologische delegatie gegeven aan de provincie.</p> <p>'Bestaande bedrijven op het grondgebied van Dessel met een aantoonbare herlokalisatiebehoefte' zijn bedrijven die gevestigd zijn op het grondgebied van Dessel en er hun bedrijfsactiviteiten uitoefenen (dus niet enkel maatschappelijk zetel), en waarvan een herlocalisatiebehoefte blijkt op basis van een planologisch attest of uit een RUP-procedure. De maximale perceelsoppervlakte van 30.000 m<sup>2</sup> is gebaseerd op onderzoek in het kader van het BPA 'Zonevreemde Bedrijven' MB d.d. 17/3/2088.</p> <p>In functie van een duurzaam ruimtegebruik voorziet het RUP dat minimaal 2/3 van de kavel moet worden 'bebouwd'. Met bebouwde oppervlakte worden hier zowel gebouwen als functionele verhardingen (opslag in open lucht, stalplaatsen voor bedrijfsvoertuigen, ..., NIET: parkeerplaatsen voor personenwagens) bedoeld. Op deze manier wordt er op toe-</p>	<p>voorwaarden.</p> <p>1. Globale inrichting</p> <p>Het bedrijventerrein wordt in totaliteit ingericht als een samenhangend geheel, waarbij minstens volgende gemeenschappelijke voorzieningen door de ontwikkelaar moeten worden ingericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– openbare weg- en nutsinfrastructuur;</li> <li>– gemeenschappelijke waterbuffer- en infiltratievoorzieningen;</li> <li>– buffering</li> </ul> <p>Elke nieuwe ontwikkeling of ingreep dient op een kwalitatieve wijze te worden ingepast in de zone als geheel.</p> <p>2. Perceelsgrootte</p> <p>De maximale perceelsoppervlakte bedraagt 20.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Minimum 50% van de zone heeft een perceelsoppervlakte die groter is dan 5.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Voor bestaande bedrijven die op het grondgebied van Dessel liggen en die een aantoonbare herlokalisatiebehoefte hebben geldt als afwijking op de perceelsgrootte dat deze een maximale perceelsoppervlakte van 30.000 m<sup>2</sup> mogen hebben.</p> <p>3. Perceelsbezetting</p> <p>Per bedrijf dient de verhouding effectief bebouwde oppervlakte ten opzichte van de bebouwbare oppervlakte van het bedrijfsperceel (tussen voorgevelbouwlijn en achtergevelbouwlijn) minimaal 2/3 te bedragen.</p>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>gezien dat de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid zo intensief mogelijk benut wordt.</p> <p>De inplanting van de vrijstaande gevels van de bebouwing binnen de bedrijvenzone dient in functie van de ruimtelijke kwaliteit en ook in functie van specifieke gebruiksmodaliteiten aan bepaalde voorwaarden te beantwoorden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Om een ordelijk en kwalitatief straatbeeld te verkrijgen wordt aan de voorzijde van de bedrijfsperven ruimte vrijgehouden voor kwalitatieve buitenaanleg. Deze minimale afstand tot het openbaar domein creëert ook de nodige ademruimte op het bedrijventerrein.</li> <li>- Bij hoekpercelen dient enkel aan de eigenlijke voorzijde van de bebouwing 15 m ruimte te worden vrijgehouden.</li> <li>- Om ruimtelijke accenten te leggen in de bouwvolumes en een dynamisch straatbeeld tot stand te brengen, wordt wel toegestaan om over 1/3de van de gevelbreedte een uitbouw met een diepte van maximum 4 m te voorzien voorbij deze grens.</li> </ul>  <p>- Opdat het laden en lossen gegarandeerd op eigen terrein kan plaatsvinden, wordt in het RUP opgelegd dat gevels met laad- en loskades een minimale afstand van 25 m dienen te respecteren. Deze afstand is afgestemd op de lengte van trekkers met opleggers, en houdt ook rekening met de nodige manoeuvreer-ruimte.</p> <p>Schematische weergave van de afstandsregels.</p> <p>De bedrijven op de bedrijfsperven grenzend aan Kastelsedijk mogen niet rechtsreeks ontsluiten via Kastelsedijk. Dit betekent dat voorgevels van deze bedrijven 'naar binnen gericht' zijn (naar het bedrijventerrein toe). De achtergevels van de bedrijven zijn gericht naar Kastelsedijk.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrijstaande zij- en achtergevels dienen in functie van de brandveiligheid een minimale afstand te bewaren ten opzichte van de perceelsgrens. Op deze manier wordt de toegankelijkheid voor brandweerwagens gegarandeerd. Voor deze gevels bedraagt de afstand minimum 4 m, tenzij dit anders bepaald wordt door de brandweer.</li> <li>- Tussen de bebouwing en de groenbuffer wordt om dezelfde reden ook eenzelfde af-</li> </ul>	<p>4. Plaatsing van gebouwen</p> <p>De afstand van de voorgevel tot de rooilijn bedraagt minimum 15 m, behoudens volgende uitzonderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ondergeschikte voorgevel bij een hoekperceel is gelegen op minimum 8 m van de rooilijn.</li> <li>- Over 1/3<sup>de</sup> van de gevelbreedte kan een representatieve uitbouw met een diepte van maximum 4 m voorzien worden. Deze uitbouw is uitsluitend toegestaan in functie van de representatieve bedrijfsruimten.</li> <li>- Voor geveldelen waarin laad- en loskades voorzien worden, bedraagt de afstand ten opzichte van de rooilijn minimum 25 m.</li> </ul> <p>De minimale bouwbreedte bedraagt 15 meter.</p> <p>De afstand van vrijstaande zij- en achtergevels ten opzichte van de perceelsgrenzen en de groenbuffer (cf Art. 2) bedraagt minimum 4 m tenzij anders bepaald door de brandweer.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>stand gevrijwaard. Deze inplantingsafstand draagt daarnaast ook bij tot de werking van de buffer. Hoe groter de afstand tot de buffer, hoe minder zichtbaar de bebouwing is vanuit de omgeving.</p> <p>Het principe van intensief ruimtegebruik – dat in eerste instantie al gewaarborgd wordt door het opleggen van een minimale perceelsbezetting – wordt verder ondersteund door de bouweenheden op het bedrijventerrein in gekoppelde bebouwing te voorzien. Deze wijze van bebouwing biedt kansen naar een spaarzaam ruimtegebruik gezien de ruimte die normaliter voorzien wordt als afstand tussen belendende percelen, bij koppeling van gebouwen volledig benut kan worden.</p> <p>In bepaalde gevallen is gekoppeld bouwen moeilijk realiseerbaar. Voor deze specifieke gevallen worden in het voorliggende RUP uitzonderingsmaatregelen voorzien. Uitzonderingen worden evenwel enkel toegestaan indien grondig gemotiveerd wordt om welke reden gekoppelde bebouwing niet realiseerbaar is.</p> <p>Voorbeelden waarbij het oprichten van bebouwing in een gekoppelde typologie moeilijk is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restpercelen die ten gevolge van hun vorm of hun specifieke ligging binnen het bedrijventerrein moeilijk in te vullen zijn met bebouwing die aansluit op de gebouwen van de aanpalende percelen.</li> <li>- Wanneer omwille van milieutechnische redenen een afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen noodzakelijk is (bijv. in functie afzuiging en verluchting), en hiervoor geen andere oplossing kan gevonden worden dan vrijstaand te bouwen.</li> <li>- Wanneer het noodzakelijk is dat het bedrijf langs 4 kanten toegankelijk is (bijv. in functie van veiligheid (nooduitgangen) of wanneer de logistieke keten van het bedrijf dit vraagt), en hiervoor geen andere oplossing kan gevonden worden dan vrijstaand te bouwen.</li> </ul> <p>Elk bedrijf krijgt de mogelijkheid de bedrijfsbebouwing naar de toekomst uit te breiden tot tegen de vrije zijdelingse perceelsgrens, mits de eigenaar van het belendende perceel en de brandweer zich hiermee akkoord verklaren.</p> <p>Illustratieve weergave van de evolutie van halfopen naar gesloten bebouwing</p> 	<p>De gebouwen worden minimaal per twee gekoppeld. Minstens één zijgevel van de gebouwen moet op de zijdelingse perceelsgrens geplaatst worden.</p> <p>Vrijstelling van de verplichting tot gekoppeld bouwen is uitsluitend toegestaan wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in de omgeving of wanneer de goede werking van het bedrijf wordt bezwaard.</p> <p>De evolutie van halfopen naar gesloten en van open naar halfopen of gesloten bebouwing is toegestaan, mits toestemming van de eigenaar van het betrokken aanpalende perceel.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Naast het vastleggen van een minimaal bebouwingspercentage en het stimuleren van gekoppelde bebouwing, wordt een duurzaam en intensief ruimtegebruik ook aangemoedigd door meerlagig bouwen toe te staan.</p>  <p>Schematische weergave van de bouwhoogtes</p> <p>Uitzonderingen op de maximum toegestane bouwhoogte zijn mogelijk in geval een hogere bouwhoogte vereist is in functie van de goede werking van het bedrijf. De noozaak voor de afwijking moet worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.</p> <p>Voorbeelden van motivering voor afwijking van minimum bouwhoogte: in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutscabines, portierswachthuis,...)</p> <p>In kader van duurzame energie- en waterhuishouding is het wenselijk de aanwezige ruime dakoppervlakten maximaal te benutten voor opvang van hemelwater ten dienste van hergebruik, groendaken ten dienste van waterberging en voor zonnepanelen/cellen op de daken ten dienste van alternatieve energiewinning.</p>  <p>Illustratieve weergave van de toepassing van groendaken en zonnepanelen/cellen.</p>	<p>5. Bouwhoogte</p> <p>De bouwhoogte bedraagt minimum 7 m en maximum 12 m, behoudens volgende uitzonderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Voor de representatieve uitbouw bedraagt de maximale bouwhoogte 10 m.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering kunnen bouwdelen hoger dan de maximale bouwhoogte worden opgericht onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>– De afwijking is slechts mogelijk over maximum 10% van de bebouwde oppervlakte.</li> <li>– De hogere bouwdelen dienen begrepen binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 12 m op 4 m van de zonegrens.</li> </ul> </li> <li>– Mits technische of bedrijfseconomische motivering kan van de vooropgestelde minimumhoogte afgeweken worden</li> </ul> <p>6. Dakvorm en dakbedekking</p> <p>Dakvorm en dakhelling worden maximaal afgestemd op een mogelijke benutting van (passieve) zonne-energiewinning, voor zover de bedrijfsvoering dit toelaat.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>In functie van de beeldkwaliteit van het openbaar domein worden representatieve functies zoals toonzalen, kantoorruimte, etc. ingericht aan de voorzijde van het gebouw. Op deze manier worden monotone, kale gevelpartijen vermeden, en wordt de perceptie vanaf het openbare domein op kwalitatieve wijze beïnvloed. Ook de conciërge- of bedrijfswoning dient om dezelfde reden hier te worden ondergebracht.</p>  <p>Referentievoorbeelden waarin het hiervoor omschreven principe voor de gevels toegepast werd.</p> <p>Om de visueel meer aantrekkelijke functies bijkomend op de voorgrond te plaatsen en de schaal van de gevelpartijen nog sterker te doorbreken, is het wenselijk dat de representatieve bedrijfsruimten op een andere manier vormgegeven worden dan de overige bedrijfsruimten (zoals de bedrijfshal). Dat is mogelijk door gebruik te maken van de mogelijkheid om voor 1/3de van de breedte van het gebouw 4 m vooruit te bouwen en dus een andere volumewerking te bekomen, door een ander gevelmateriaal te gebruiken voor dit gedeelte van het gebouw of door voor deze ruimten een andere bouwhoogte te voorzien dan de globaal gehanteerde bouwhoogte.</p> <p>In de meeste gevallen zullen er muurdelen van de scheidingsmuur zijn waartegen niet gebouwd wordt. Deze delen moeten naar materiaalgebruik op kwalitatieve wijze worden afgewerkt. De afwerking van deze muurdelen dient verzorgd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- door de eigenaar van het gebouw met vrijliggende muurdelen in geval van nieuwbouw;</li> <li>- door de verbouwer in geval de verbouwingen tot gevolg hebben dat muurdelen van de buur vrij komen te liggen.</li> </ul> <p>Bij gekoppelde bebouwing is het in elk geval steeds aangewezen om bij opmaak van een bouwplan op de hoogte te zijn van plannen voor het aanpalende perceel, en om de eigen plannen ook ter kennis voor te leggen aan de buurman. Hierdoor kan men afzonderlijke planvoorstellen voor gekoppelde bebouwing onderling op elkaar afstemmen, en wordt ook een duidelijk beeld verkregen van welke muurdelen van de scheidingsmuur men uiteindelijk zal moeten afwerken.</p> <p>De voortuinzone wordt representatief ingericht met structurerend groen en gebundeld parkeren. Het bundelen van de toegangszone, groenvoorzieningen en een kwalitatief ingerichte parkeerzone in deze voorstrook kan bijdragen tot de kwaliteit van het publieke domein binnen het bedrijventerrein.</p>	<p>7. Architectuur en materiaalgebruik</p> <p>Functionele invulling:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Representatieve functies evenals de bedrijfswoning worden ingericht aan de voorzijde van de gebouwen, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is.</li> </ul> <p>Vormgeving en materiaalgebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De architectuur van de gebouwen wordt zodanig opgevat dat er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de representatieve bedrijfsruimten enerzijds en de overige bedrijfsruimten anderzijds.</li> <li>- De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.</li> <li>- Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg, tenzij dit om technische redenen niet mogelijk is.</li> </ul> <p>Afwerking blinde geveldelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Muurdelen van scheidingsmuren waar niet tegen aangebouwd wordt of die ten gevolge van een verbouwing vrij komen te liggen, moeten worden afgewerkt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Door de eigenaar van het af te werken gedeelte en dit ten laatste 1 jaar nadat het aanpalende gebouw winddicht is.</li> <li>- Door de verbouwer en dit ten laatste 1 jaar na aanvang van de werken</li> </ul> </li> <li>- De afwerking van de betreffende muurdelen dient in elk geval steeds te gebeuren in eenzelfde materiaalgebruik als toegepast voor de overige delen van het af te werken gebouw.</li> </ul> <p>Representatieve voortuinzone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De onbebouwde zone tussen de voorgevel en het openbaar domein dient te worden ingericht als een aaneensluitend private ruimte met semipubliek karakter voor gebundeld parkeren, representatieve toegangszone en groenaanleg.</li> <li>- Per perceel dient minimum 10% van deze zone verplicht als groene ruimte te worden</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Omwille van het semipubliek karakter van de voortuinzone zijn eventuele erfafsluitingen slechts mogelijk achter de voorgevellijn.</p>  <p>Elk bedrijf voorziet op eigen terrein parkeerruimte voor personenwagens in de voortuinstrook. In functie van een kwaliteitsvolle buiteninrichting en een efficiënt ruimtegebruik worden de parkeervoorzieningen maximaal gebundeld, eventueel met die van een aanpalend perceel.</p> <p>In geval de parkeerruimte om functionele redenen of ten gevolge van een plaatstekort niet kan worden ingericht in de voortuinstrook, dan kan deze elders op het terrein voorzien worden.</p> <p>Het parkeren en stallen van meer omvangrijke bedrijfsvoertuigen wordt – omwille van de minder attractieve verschijningsvorm – ingericht op minder zichtbare delen van de bedrijfssites.</p> <p>Er wordt uitgegaan van een minimale stalnorm voor fietsen van 0,12 fietsstallingsplaatsen per werknemer. Dit cijfer is gebaseerd op de modal split voor het woon-werkverkeer volgens het onderzoek verplaatsingsgedrag Vlaanderen (september 2007-september 2008). Hieruit blijkt dat 12,52 % van de woon-werkverplaatsingen per fiets gebeuren.</p>	<p>ingericht. De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de ingebruikname van het bedrijfsgebouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Buitenopslag en afsluitingen zijn niet toegestaan in de voortuinzone.</li> </ul> <p>8. Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het parkeren van personenwagens gebeurt hetzij op collectieve parkings, hetzij op eigen terrein onder specifieke voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Parkeren op eigen terrein is enkel mogelijk in de vorm van gebundelde parkings (=gekoppeld met die van een belendend perceel) of ongelijkvloers.</li> <li>– Gebundelde parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien in de voortuinzone tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is of de voortuinstrook onvoldoende ruimte biedt. In voorkomend geval is het voorzien van parkeerruimte voor personenwagens in de zijtuin, in de achtertuin of geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing mogelijk.</li> </ul> </li> <li>– Het parkeren van bedrijfsvoertuigen (eigen wagenpark) andere dan personenwagens, gebeurt op eigen terrein, achter de voorgevelbouwlijn.</li> <li>– Elk bedrijf dient op het eigen terrein voldoende fietsstallingen te voorzien in relatie tot het personeelsbestand.</li> </ul>

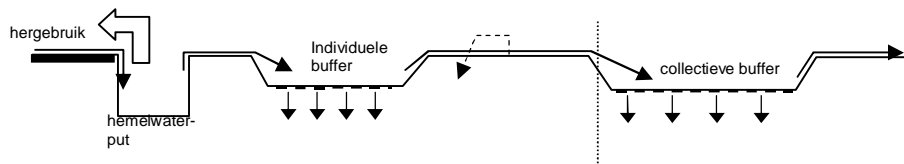
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel groenschermen aangelegd met streekeigen, aan de lokale bodemcondities aangepaste beplanting. Het beheer ervan (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De afscherming is zowel noodzakelijk naar de interne wegenis als naar de wegenis buiten de zone (Industrieweg).</p> <p>Publiciteit wordt maximaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de representatieve voortuinzone. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, dient bijvoorbeeld gemeden te worden.</p>  <p>Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.</p> <p>Referentievoorbeld van integratie van publiciteit in het gevelvlak</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De vrachtwagen is het maatgevend ontwerpvoertuig bij ontwerp en inrichting van de wegen.</li> <li>- De wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet vergunningsplichtige ingrepen.</li> <li>- Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.</li> <li>- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.</li> <li>- Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.</li> </ul> <p>Naast duurzaam ruimtegebruik als vertrekpunt voor de inrichting wordt elke vergunningsaanvraag getoetst op andere aspecten van duurzaamheid, zoals duurzaam waterbeheer,</p>	<p>9. Buitenopslag</p> <p>Locaties voor buitenopslag mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.</p> <p>10. Publiciteit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Publiciteit voor het eigen bedrijf is enkel toegestaan op de voorgevel(s) en in de representatieve voortuinzone.</li> <li>- Publiciteit aan de voorgevel moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd zijn in de gevelopbouw/compositie en mag maximum 10% van de voorgeveloppervlakte innemen. Publiciteit aan de voorgevel mag niet boven het dakvlak uitsteken.</li> </ul> <p>11. toegankelijkheid</p> <p>Onverminderd de van toepassing zijnde wetgeving geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet vergunningsplichtige ingrepen.</li> <li>- Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.</li> <li>- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. Voor (delen van) gebouwen die niet in aanmerking komen om personeel met een beperking tewerk te stellen, kan een afwijking van deze verplichting gevraagd worden.</li> </ul> <p>12. Duurzaamheidsaspecten</p>



## Toelichting bij de verordenende voorschriften

duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie, biodiversiteit, etc.

De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in het vergunningsdossier en dienen voor wat betreft de gemeenschappelijke maatregelen gerealiseerd te worden ten laatste tegelijk met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning of voor wat betreft de maatregelen bij de gebouwen afdwingbaar opgelegd te worden aan de bouwheren.



Maatregelen die genomen kunnen worden om aan deze principes te voldoen zijn bijvoorbeeld:

- Maximaliseren van het hergebruik van hemelwater, het opleggen van groendaken,...
- Waterdoorlatende verhardingen of halfverhardingen
- Het aanleggen van infiltratie- en bufferbekkens, wadi's, infiltratievelden, e.d.
- Het equivalent van het minimumbuffervolume kan gerealiseerd worden door een verdeling tussen individuele maatregelen bij de gebouwen (hetzij uitgevoerd door de ontwikkelaar, hetzij door de bouwheer) en gemeenschappelijke maatregelen in het openbaar domein (uitgevoerd door de ontwikkelaar). De ontwikkelaar dient echter minstens maatregelen te nemen zodat aan deze bepalingen voldaan is voor het equivalent afkomstig van de verhardingen die deel uitmaken van het openbaar domein. In concreto betekent dit dat de ontwikkelaar minstens een infiltratie- en buffervoorziening dient aan te leggen voor het equivalent afkomstig van het openbaar domein. Dit kan uiteraard ook ruimer gedimensioneerd worden ten behoeve van resterende equivalent.

Verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging zijn bijvoorbeeld parkings, laad- en loskades. Een voorbeeld van een specifieke zuivering is het voorzien van een KWS-afscheider op de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen die de first-flushafvoer kan opvangen

Verstoring van grondwaterstromen moet worden vermeden. Om permanente bemaling van grondwater te voorkomen moeten in nattere gebieden en gebieden gevoelig voor grondwaterstromen ondergrondse constructies ondoorlatend uitgevoerd worden.

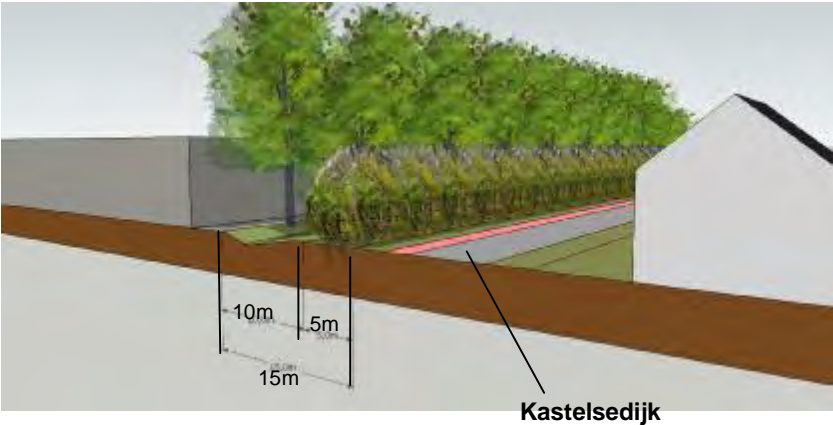
## Verordenende voorschriften

Integraal waterbeheer:



- De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel
- Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of openbare RWA.
- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te worden bepaald volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.
- De bepalingen met betrekking tot hergebruik, infiltratie en buffering worden gerealiseerd hetzij door de ontwikkelaar, hetzij individueel door de bouwheren, hetzij een combinatie van beide.
- Alle noodzakelijke maatregelen moeten getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.
- De nodige maatregelen dienen genomen om permanente bemaling van grondwater te voorkomen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Al de groenvoorzieningen (groenbuffer, laanbeplanting, groen voortuinzone, etc.) binnen het bedrijventerrein worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.</p> <p>Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen.</p> <p>Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.</p> <p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie</li> <li>- het inzetten van oriëntatiemogelijkheden van de gebouwen om energieverbruik te reduceren</li> <li>- het aanbieden van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonenergiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer.</li> <li>- Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern</li> <li>- Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte) voorziening</li> </ul> <p>Er dienen maatregelen genomen om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgevende woonzones tot een minimum beperkt wordt.</p> <p><b>Beheer</b></p> <p>De verschillende betrokken partijen (de ontwikkelaar-beheerder en het gemeentebestuur) maken afspraken m.b.t. het parkmanagement. De overeenkomst kan bepalingen omvatten</p>	<p>Biodiversiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande kleine landschapselementen dienen maximaal gevrijwaard te worden.</li> <li>- Aanplant van houtige gewassen in buffers of in aanplantingen op het openbaar domein dient gebeuren met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>- De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.</li> </ul> <p>Overige duurzaamheidsaspecten:</p> <p>Vergunningsaanvragen worden beoordeeld op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen.</li> <li>- De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd en benut worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet.</li> </ul> <p>13. Hinderaspecten</p> <p>Alle werken en handelingen moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p> <p>Het bedrijventerrein wordt beheerd door een terreinbeheerder. Tussen de terreinbeheerder en de overheid wordt een beheersovereenkomst opgemaakt in functie van</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>omtrent de taakverdeling, de betrokkenheid van de bedrijven bij het beheer, aanleg en onderhoud van het openbaar domein, aanleg en onderhoud van de systemen voor gemeenschappelijk waterbeheer, de uitgiftepolitiek, aspecten van duurzaam ruimtegebruik, etc.</p> <p>De openbare domeinen en private domeinen met publiek karakter moeten op een kwaliteitsvolle en op elkaar afgestemde wijze ingericht en beheerd worden.</p> <p>De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen worden beheerd volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.</p>	<p>parkmanagement. De terreinbeheerder bewaakt de goede ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein en sluit daarvoor overeenkomsten af.</p> <p>Publieke ruimtes en semipublieke ruimtes moeten op een kwaliteitsvolle wijze beheerd worden.</p> <p>De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen moeten op een ecologische wijze beheerd worden.</p>
<p><b>Bestemming, inrichting en beheer</b></p> <p><i>Genuanceerd verbod op bedrijven met verhoogde risico's in relatie tot nucleaire activiteiten</i></p> <p>Rond de aanwezige nucleaire activiteiten wordt een veiligheidszone van 200 m voorzien waarbinnen enerzijds een verbod geldt op bewoning enerzijds en anderzijds een verbod op inrichtingen/activiteiten die een verhoogd risico inhouden op calamiteiten in relatie tot deze nucleaire activiteiten.</p> <p>Het verbod op bewoning heeft zowel betrekking op residentiële bewoning, bedrijfs-woningen als bewoning van bewakingspersoneel e.a.</p> <p>Met verhoogde risico's wordt bijvoorbeeld bedoeld: verhoogde risico's inzake brand- of ontploffingsgevaar. Het geldende verbod op Sevesobedrijven biedt hiervoor een eerste garantie maar ook de opslag van gevaarlijke stoffen in hoeveelheden lager dan de lagedrempel volgens de Seveso regelgeving of andere activiteiten moeten op eventuele risico's beoordeeld te worden.</p> <p><i>Beoordelingsplicht</i></p> <p>Voor alle vergunningsaanvragen die deels of volledig betrekking hebben op deze zone, wordt advies ingewonnen bij het federaal agentschap voor nucleaire controle (FANC). Dit advies biedt garantie op een deskundige toetsing van de aanvraag binnen deze zone. Deze adviesvraag wordt behandeld volgens de bepalingen van de wetgeving ruimtelijke ordening over niet-bindende adviesvragen met betrekking tot vergunningsaanvragen</p>	<p><b>Art. 1.1 Veiligheidszone nucleaire activiteiten (overdruk)</b></p> <p>gebiedscategorie 'bedrijvigheid'</p> <p>Binnen deze zone in overdruk geldt een verbod op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>~ bewoning</li> <li>~ inrichtingen of activiteiten die een verhoogd risico inhouden in relatie tot de aangrenzende nucleaire installaties/activiteiten.</li> </ul> <p>Elke aanvraag wordt beoordeeld op een eventueel risico in relatie tot nucleaire activiteiten. De vergunningsaanvraag dient de nodige elementen te bevatten in functie van deze beoordeling.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<b>Art. 2 Visueel dicht groenscherm (overdruk)</b>
	<b>Art. 2.1 Visueel dichte groenbuffer</b>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Ten aanzien van de directe omgeving moet een fysieke scheiding aanwezig zijn om visuele hinder te vermijden. Deze fysieke scheiding is in overdruk aangeduid op plan en dient ingericht te worden als een groenscherm.</p> <p><b>Inrichting</b></p> <p>Bij de inrichting van de buffers wordt uitgegaan van een visuele buffering in functie van de woningen aan de overzijde van Kastelsedijk. In onderstaande figuur wordt een principe-inrichting weergegeven.</p>  <p><b>Beheer</b></p> <p>De verschillende delen van de groenbuffer (perceelsdelen) worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p>	<p>categorisering van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'</p> <p>Tussen het bedrijventerrein en de (woningen langs) Kastelsedijk wordt een permanente groenbuffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering.</p> <p>De buffer bestaat voor 100 % uit streekeigen, waardevolle en aan de lokale bodem aangepaste beplanting (lijst in bijlage) met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van aanliggende functies.</p> <p>De buffer langs de Kastelsedijk is 15m breed. Minimum 5m van deze zone (grenzend aan Kastelsedijk) is bedoeld voor een visueel dicht groenscherm met een minimale hoogte van 6 m, opgevat als een dichte houtkant al dan niet gecombineerd met hagen. De overige 10 m van de zone wordt aangelegd als een zone waar hoog, opgaand groen (struiken en bomen) gecombineerd wordt met voorzieningen in functie van waterbeheersing (bijv. een wadi).</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar, voor zover de bufferende functie behouden blijft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;</li> <li>- het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen langs openbare weg.</li> <li>- Het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van de afwatering van het gebied</li> </ul> <p>De buffer mag onderbroken worden op plaatsen waar wegenis de buffer kruist.</p> <p>Het beheer is gericht op het verkrijgen van een dichte buffer.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p style="text-align: center;">- - - - -</p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>Ten aanzien van de directe omgeving moet een fysieke scheiding aanwezig zijn om visuele hinder te vermijden. Deze fysieke scheiding is in overdruk aangeduid op plan en dient ingericht te worden als een groenscherm.</p> <p>Het groenscherm werd in overdruk aangeduid, zodat de onderliggende bestemming van toepassing blijft daar waar deze niet is uitgevoerd. De exacte ligging, dimensionering en het ontwerp ervan moet bij inrichting gebeuren.</p> <p>Gezien de ligging in nucleaire zone (oostelijke en zuidelijke grens) is de noodzaak van een visuele buffer relatief (cf.: in vorige fasen van het bedrijventerrein werd geen buffer voorzien). In die zin wordt gekozen voor groenschermen (bijv. een erfsluiting met een dichte groenbegroeiing of dichte haagstructuren).</p> <p><b>Inrichting</b></p> <p>Bij de inrichting van de buffers wordt uitgegaan van een visuele buffering. Vermits het visuele aspect de enige functie van de buffer is, wordt uitgegaan van een groenscherm van minimum 5 m breedte.</p>	<p><b>Art. 2.2 Visueel dicht groenscherm (overdruk)</b></p> <p>categorisering van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'</p> <p>Tussen het bedrijventerrein en de omgeving wordt een permanente groenbuffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering.</p> <p>De buffer bestaat voor 100 % uit streekeigen, waardevolle en aan de lokale bodem aangepaste beplanting (lijst in bijlage) met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van aanliggende functies.</p> <p>De buffer is minimum 5 m breed en minimum 6m hoog, en wordt uitgevoerd als groenscherm (dichte houtkant al dan niet gecombineerd met hagen)</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar, voor zover de bufferende functie behouden blijft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;</li> <li>- het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen langs openbare wegenis.</li> <li>- Het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van de afwatering van het gebied</li> <li>- De buffer mag onderbroken worden op plaatsen waar wegenis de buffer kruist.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Beheer</b></p> <p>De verschillende delen van het groenscherm (perceelsdelen) worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p>	<p>Het beheer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.</p>
	<p><b>Art. 3 hoofdontsluiting (overdruk)</b></p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>De hoofdontsluiting werd in overdruk aangeduid, zodat de onderliggende bestemming van toepassing blijft daar waar deze niet is uitgevoerd. De exacte ligging, dimensionering en het ontwerp ervan moet bij inrichting gebeuren.</p> <p><b>Inrichting en beheer</b></p>	<p>categorisering van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'</p> <p>De interne wegenis van het bedrijventerrein sluit aan op de aantakingspunten welke in overdruk werden aangeduid op het grafisch plan. De aansluiting van Art. 3 vormt de hoofdtoegang tot het bedrijventerrein.</p> <p>Het aantakingspunt, aantakend op de wegenis van het aanliggende bestaande bedrijventerrein, verzorgt de reguliere ontsluiting van het bedrijventerrein</p>
	<p><b>Art. 4 secundaire ontsluiting hulpdiensten en dienstvoertuigen (overdruk)</b></p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>De secundaire ontsluiting werd in overdruk aangeduid, zodat de onderliggende bestemming van toepassing blijft daar waar deze niet is uitgevoerd. De exacte ligging, dimensionering en het ontwerp ervan moet bij inrichting gebeuren.</p> <p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>De selectieve toegang kan ingericht worden met o.a. verzinkbare paaltjes, slagbomen, ...</p>	<p>categorisering van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'</p> <p>De interne wegenis van het bedrijventerrein sluit aan op de aantakingspunten welke in overdruk, symbolisch en indicatief werden aangeduid op het grafisch plan. De aansluiting van Art. 4 wordt beschouwd als een 'noodtoegang/nooduitgang'.</p> <p>Het aantakingspunt, aantakend op Kastelsedijk, is bedoeld als 'nooduitgang' in functie van dienstvoertuigen en hulpdiensten. De nodige maatregelen worden genomen in functie van een selectieve toegang.</p> <p>Fietser en voetgangers hebben wel toegang tot het bedrijventerrein via dit ontsluitingspunt.</p>

## **DEEL 3 Bijlagen en kaarten**

***Bijlagen***

- Beslissing dienst MER “onderzoek tot milieueffectrapportage
- Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn + grafische weergave (A4-formaat)

***Kaartenbundel***

De kaartenbundel werd opgemaakt op A3-formaat

- Kaart 1: situering: topografische kaart
- Kaart 2: bestaande feitelijke toestand: orthofoto
- Kaart 3: fysisch systeem
- Kaart 4: bestaande juridische toestand: ruimtelijk-juridische context
- Kaart 5: bestaande juridische toestand: sectoraal-juridisch kader

***Grafisch verordenend plan***

Het grafisch verordenend plan werd opgemaakt op A3-formaat



Vlaamse overheid



Plangroep

PRUP 1 - AFBAKENING KSG MOL



09.08.2010 96778

Intercommunale  
Ontwikkelingsmaatschappij  
voor de Kempen**AANGETEKENED**

Provincie Antwerpen  
Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Koningin Elisabethlei 22  
2018 Antwerpen 1

Departement Leefmilieu, Natuur  
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en  
Energiebeleid

**Dienst Mer**

Koning Albert II-laan 20, bus 8  
1000 BRUSSEL

**uw bericht van**

25 mei 2010

**uw kenmerk**

ROPR/09-105/p -  
Poststuk 10-  
45683

**ons kenmerk**

LNE/MER/OHPL0494/10/ /

**bijlagen****vragen naar / e-mail**

Natalie De Camps

[natalie.decamps@lne.vlaanderen.be](mailto:natalie.decamps@lne.vlaanderen.be)**telefoonnummer Datum**

02-553 03 48

**05 AUG. 2010**

**Betreft:** Onderzoek tot milieueffectrapportage: PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Mol"

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("plan-m.e.r.-decreet") en besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("plan-m.e.r.-besluit")

**Beslissing**

Geachte mevrouw Janssens,

Met uw brief van 25 mei 2010 heeft u voor het provinciaal RUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Mol" overeenkomstig artikel 4.2.6, §1 van het plan-m.e.r.-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de plicht tot opmaak van een plan-MER. Dit dossier is onder het nummer OHPL0494 bij de administratie behandeld.

Het PRUP omvat negen screeningsgerechtigde deelplannen (PRUP "Afbakeningslijn", vijf PRUP's voor woongebieden, PRUP "Stenehei (fase II)", PRUP "Molderdijk" en PRUP "De Markt"). Tegelijkertijd wordt er een tiende deelplan opgemaakt, namelijk het PRUP "Regionaal bedrijventerrein Berkenbossen". De ontwerptekst van dit plan-MER werd reeds besproken op de ontwerptekstvergadering van 29 juni 2010. De cumulatieve effecten van dit tiende deelplan met de andere negen deelplannen worden besproken in het plan-MER. Deze werkwijze (negen screeningsnota's en één plan-MER) werd afgesproken in onderling overleg tussen de initiatiefnemer en de dienst BGP en wordt hierbij door de dienst MER onderschreven.

Een aantal adviesinstanties hebben opmerkingen gemaakt op de inhoud en de conclusie van de screeningsnota. Tevens werden een aantal opmerkingen en suggesties geformuleerd waarmee rekening gehouden zou moeten worden in het verdere verloop van de RUP-procedure. De inhoud van al deze adviezen werd door de initiatiefnemer opgelijst en

samengevat in een aparte bijlage bij de screeningsnota. Tevens werd door de initiatiefnemer aangegeven hoe met de uitgebrachte adviezen zal rekening gehouden worden in het verdere RUP-proces.

Mijn dienst is van mening dat het screeningsdossier over het algemeen de nodige informatie bevat over het voorgenomen plan en de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken heeft. **Wij kunnen dan ook concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat derhalve de opmaak van een plan-MER niet nodig is.** Indien de milderende maatregelen en randvoorwaarden uit en horend bij dit RUP verwezenlijkt worden, zal het opstellen van een plan-MER niet tot andere en/of meer gedetailleerde onderzoeksresultaten leiden.

Aangezien de marge echter niet al te groot is en de milieueffecten evenmin gering te noemen zijn, drukt de dienst Mer op het belang van de talrijke **milderende en flankerende maatregelen** in de screeningsnota. Deze ontheffing van de plan-MER-plicht wordt bovendien gegeven in de veronderstelling en op voorwaarde dat een aantal **a priori remediërende maatregelen**<sup>1</sup> gerealiseerd zullen worden. Wij raden u tevens aan om deze maatregelen als randvoorwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften te verankeren.

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Gelieve via de website van de provincie te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)) en op het gemeentehuis van de betrokken gemeentes. De dienst Mer zal aan de betrokken gemeentes vragen om hetzelfde te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

Hoogachtend,



Geert Pillu  
Diensthoofd

Cc: IOK, t.a.v. mevrouw Liselotte Raes, Antwerpseweg 1, 2440 Geel

---

<sup>1</sup> Meer bepaald gaat het om de maatregelen zoals deze zijn voorgesteld in de *Mobiliteitsstudie voor de rol van de N118 (Geel-Mol-Dessel-Retie) voor de omgeving en de ontsluiting van de Kleinstedelijke Gebieden Geel en Mol - eindrapport*.

# Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

## Planbaten mogelijk (Vlaamse codex RO art. 2.6.4.)

	bedrijvigheid -> wonen
	openbaar nut -> bedrijvigheid
	openbaar nut -> recreatie
	openbaar nut -> wonen
	groen -> bedrijvigheid
	groen -> landbouw
	groen -> oppervlaktedelfstoffen
	groen -> recreatie
	groen -> wonen
	landbouw -> bedrijvigheid
	landbouw -> oppervlaktedelfstoffen
	landbouw -> recreatie
	landbouw -> wonen
	recreatie -> bedrijvigheid
	recreatie -> wonen
	plangebied

## Planschade mogelijk

	bedrijvigheid -> openbaar nut
	bedrijvigheid -> groen
	bedrijvigheid -> landbouw
	bedrijvigheid -> oppervlaktedelfstoffen
	bedrijvigheid -> recreatie
	openbaar nut -> groen
	openbaar nut -> landbouw
	openbaar nut -> oppervlaktedelfstoffen
	recreatie -> groen
	recreatie -> landbouw
	recreatie -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> bedrijvigheid
	wonen -> openbaar nut
	wonen -> groen
	wonen -> landbouw
	wonen -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> recreatie

## mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade (decreet grond- en pandenbeleid art. 6.2.)

	landbouw -> groen
--	-------------------

De items, voorgesteld in deze legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn. de horizontale arcering wijst op mogelijke gevallen van planbaten; de verticale arcering wijst op mogelijke planschadegevallen; de gekruiste arcering wijst op mogelijke gevallen van kapitaalschade of gebruikersschade.

### DISCLAIMER

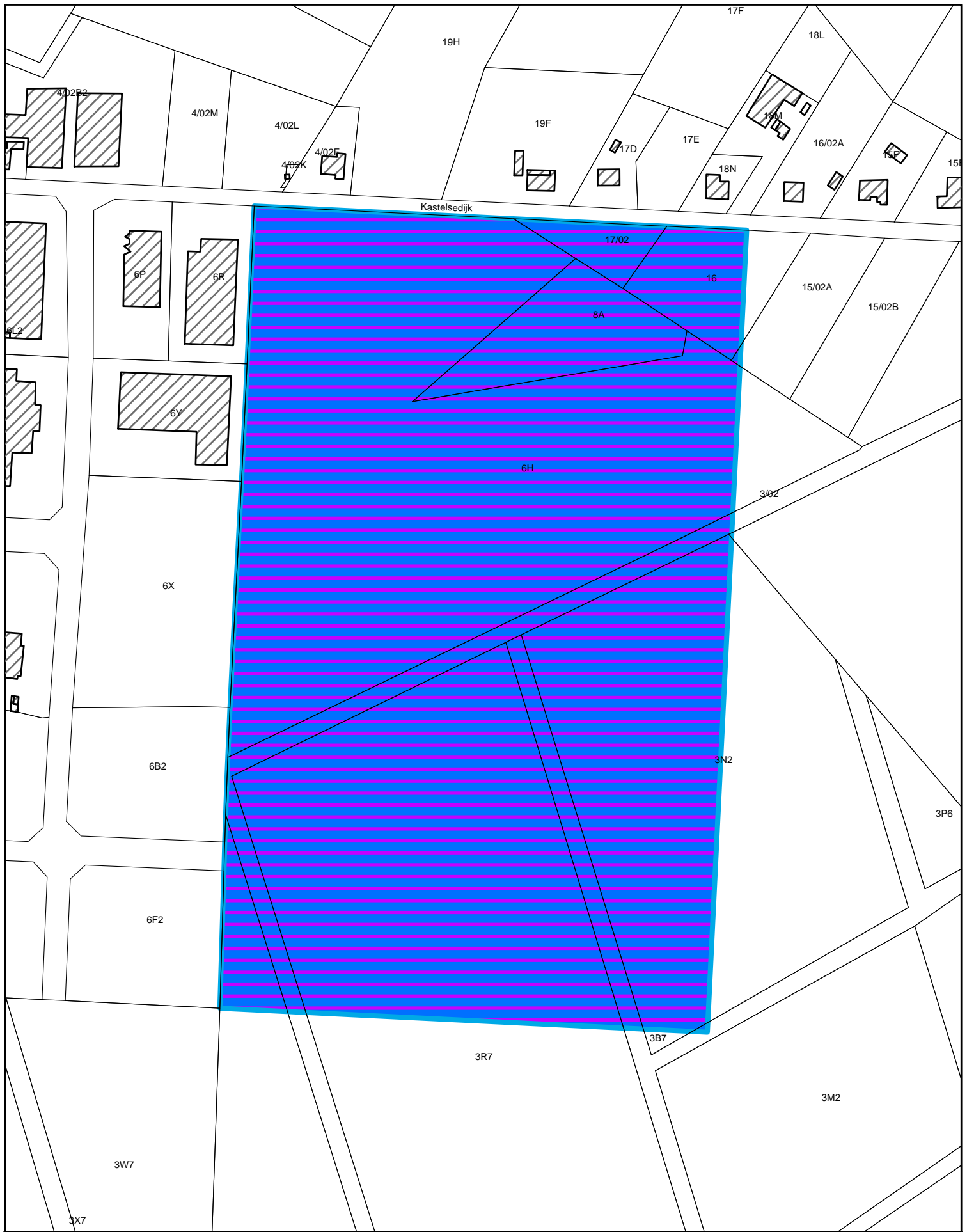
Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be), rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be), zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.



## PRUP'S AFBAKENING KSG MOL

Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

datum: februari 2012



PRUP 'STENEHEI-FASE2'

350063\_PLB.mxd

1:2.500

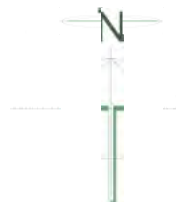
bron : ondergrond grafisch verordenend plan

getekend : DP

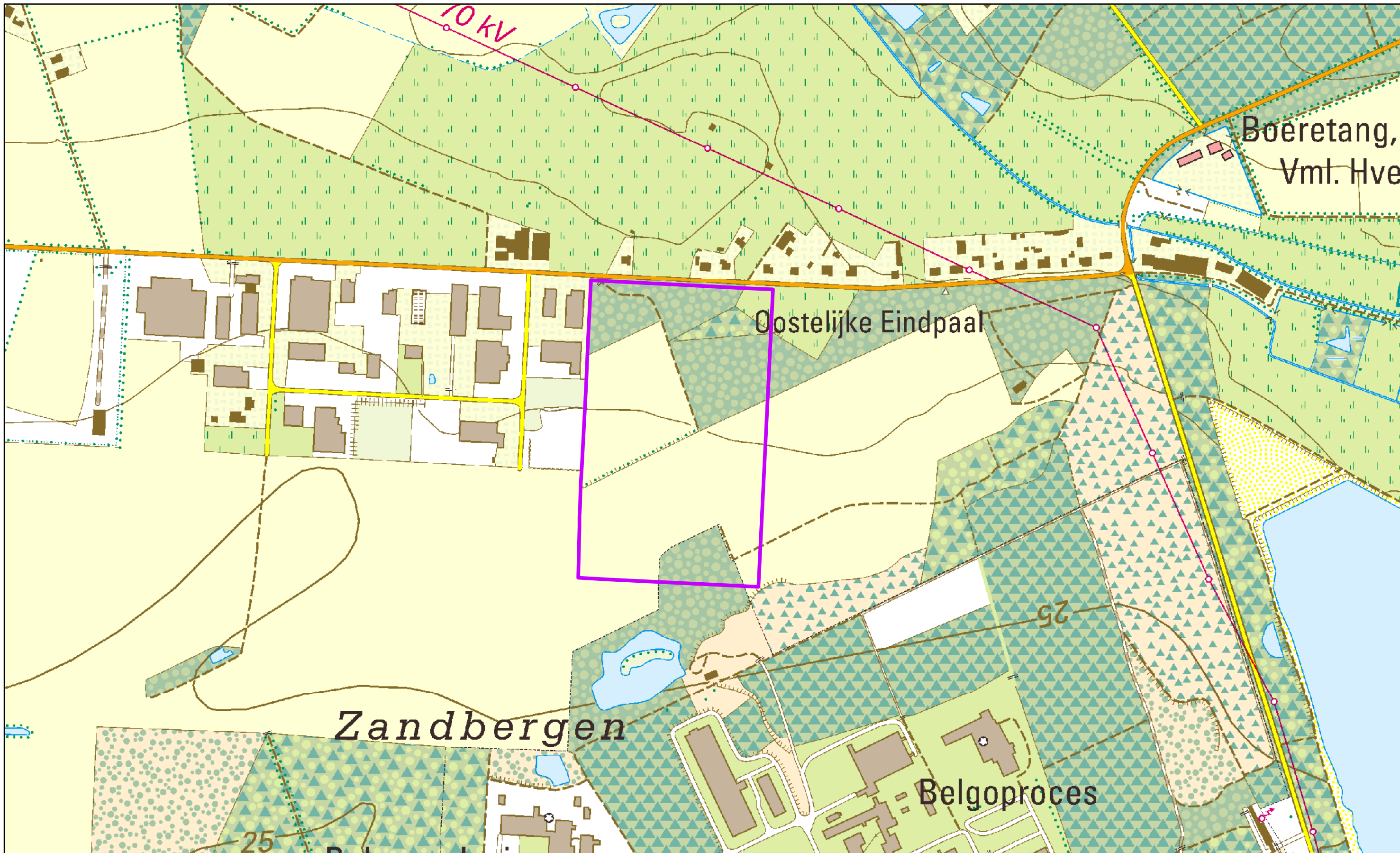



Intercommunale  
Ontwikkelingsmaatschappij  
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel  
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22  
info@iok.be www.iok.be



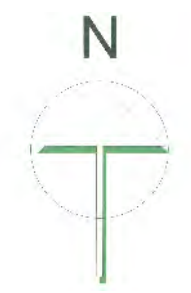




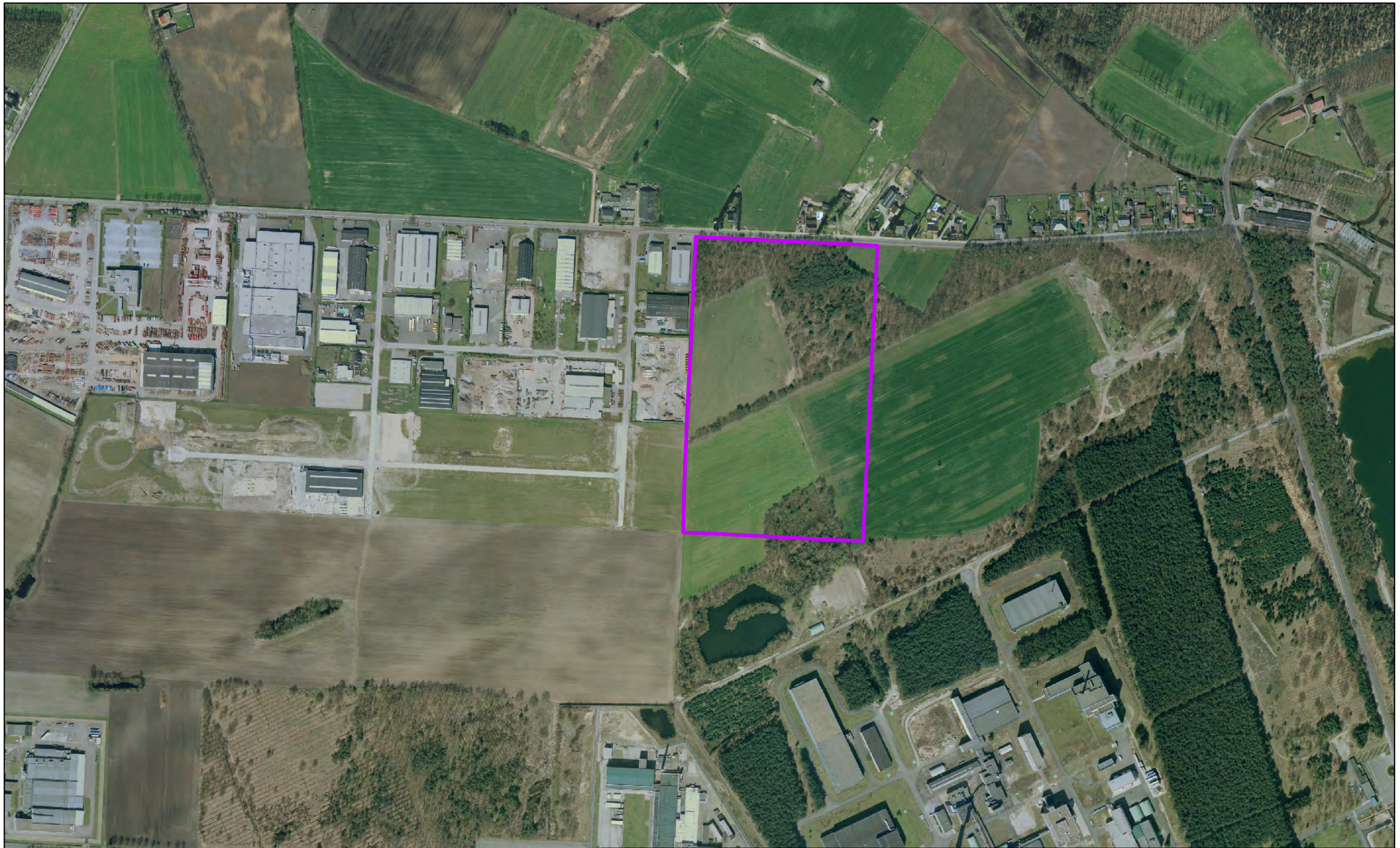
Legende  
 plangebied

**IOK**  
 Intercommunale  
 Ontwikkelingsmaatschappij  
 voor de Kempen  
 Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel  
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22  
 info@iok.be www.iok.be

<b>PRUP 7: STENENHEI FASE II</b>		
kaart 1 - Situering: topokaart		
bron: TOP10R (© NGL, Brussel)	datum: april 2011	
350063_kaart_1.mxd	AD	1:5.000







Legende

 plangebied


**IOK**  
 Intercommunale  
 Ontwikkelingsmaatschappij  
 voor de Kempen  
 Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel  
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22  
 info@iok.be www.iok.be

## PRUP 7: STENENHEI FASE II

kaart 2 : Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto

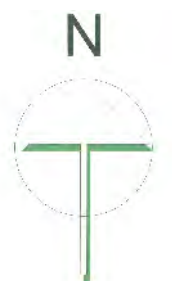
bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschalgig, kleur,  
provincie Antwerpen opname 2010 (AGIV)

datum: april 2011

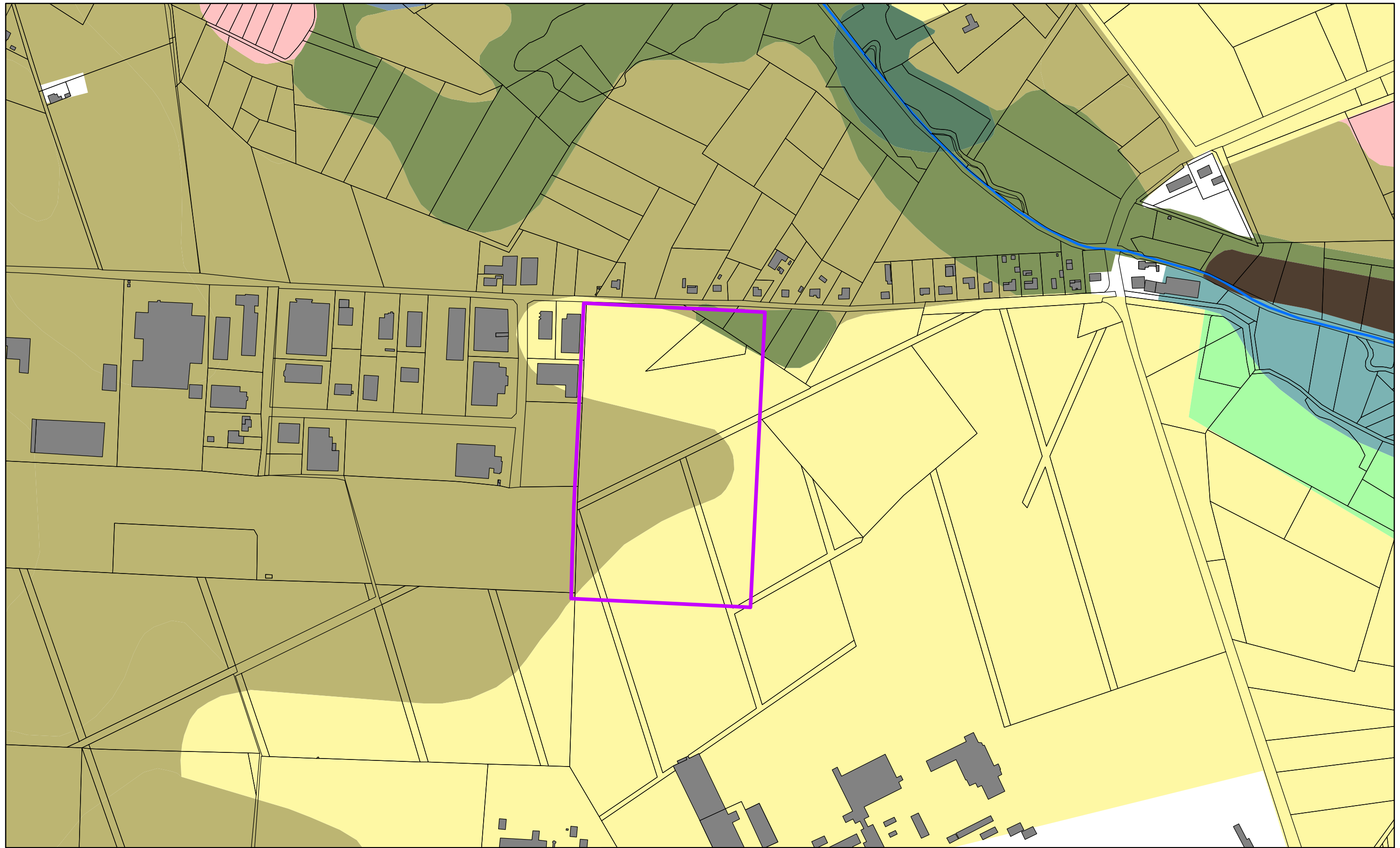
350063\_kaart\_2.mxd

AD

1:5.000







Legende

- |                               |  |  |
|-------------------------------|--|--|
| plangebied                    | <b>vereenvoudigde bodemkaart</b>             | natte plaggenvodem op (lemig) zand     |
| <b>waterlopen (VHA)</b>       | vallei : zeer natte alluviale bodem (NOG)    | plaggenvodem op (licht) zandleem       |
| Bevaarbaar                    | vallei : natte alluviale bodem (NOG)         | natte plaggenvodem op (licht) zandleem |
| Geklasseerd, eerste categorie | depressie : zeer natte podzol(achtige) bodem | verspoelde grond (colluvium)           |
| Geklasseerd, tweede categorie | veen (NOG)                                   | duin                                   |
| Geklasseerd, derde categorie  | depressie : natte podzol(achtige) bodem      | kleibodem                              |
| Niet geklasseerd              | droge tot matig natte podzol(achtige) grond  | open water                             |
|                               | plaggenvodem op (lemig) zand                 | niet gekarteerd of sterk antropogeen   |



**PRUP 7: STENENHEI FASE II**

kaart 3 : Fysisch systeem

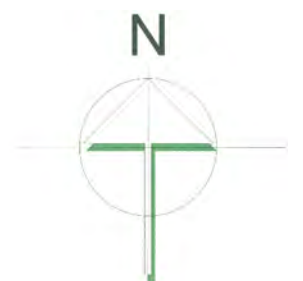
bron: MVT, IWT (AGIV)

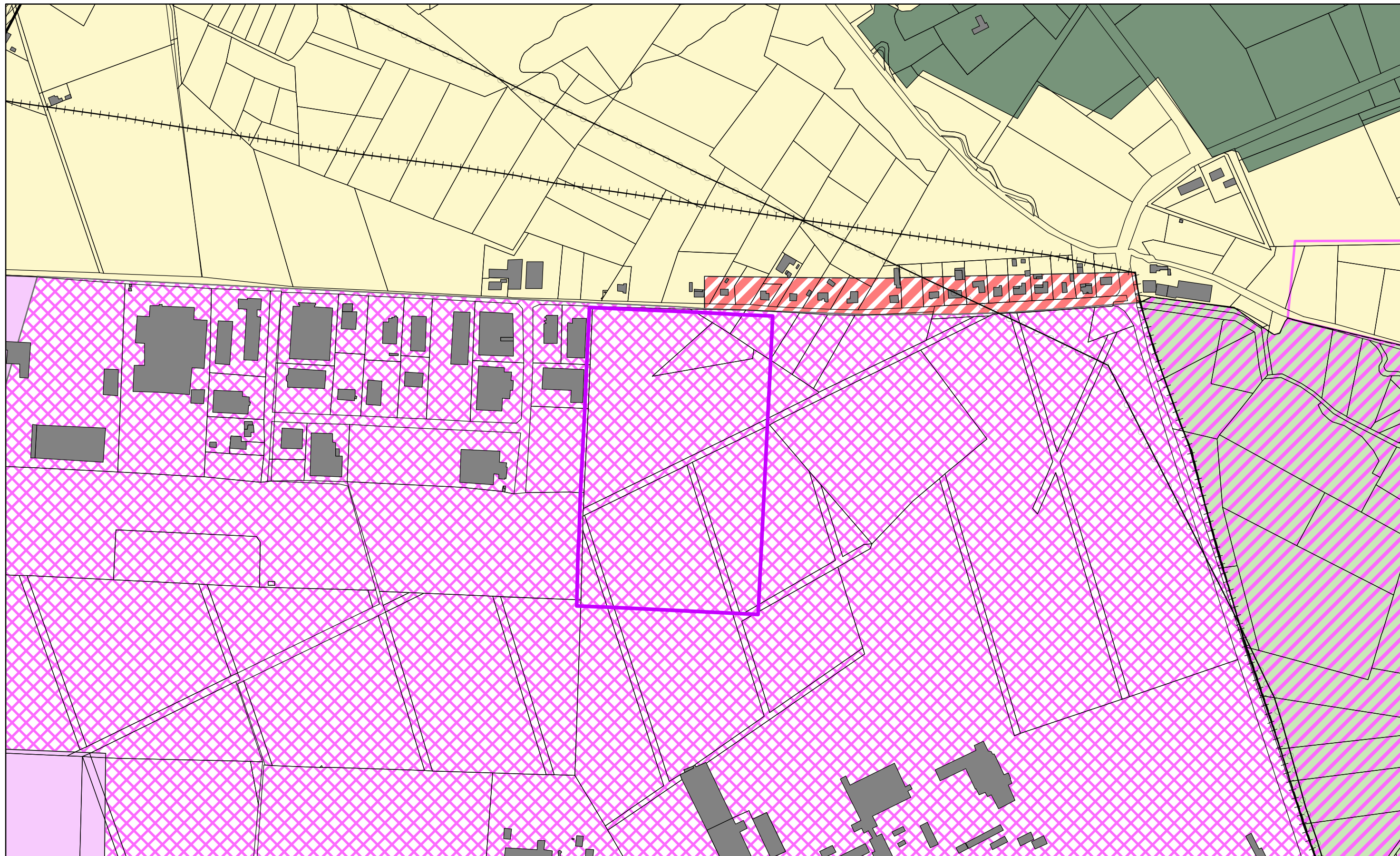
datum: april 2011

350063\_kaart\_3.mxd

AD

1:5.000

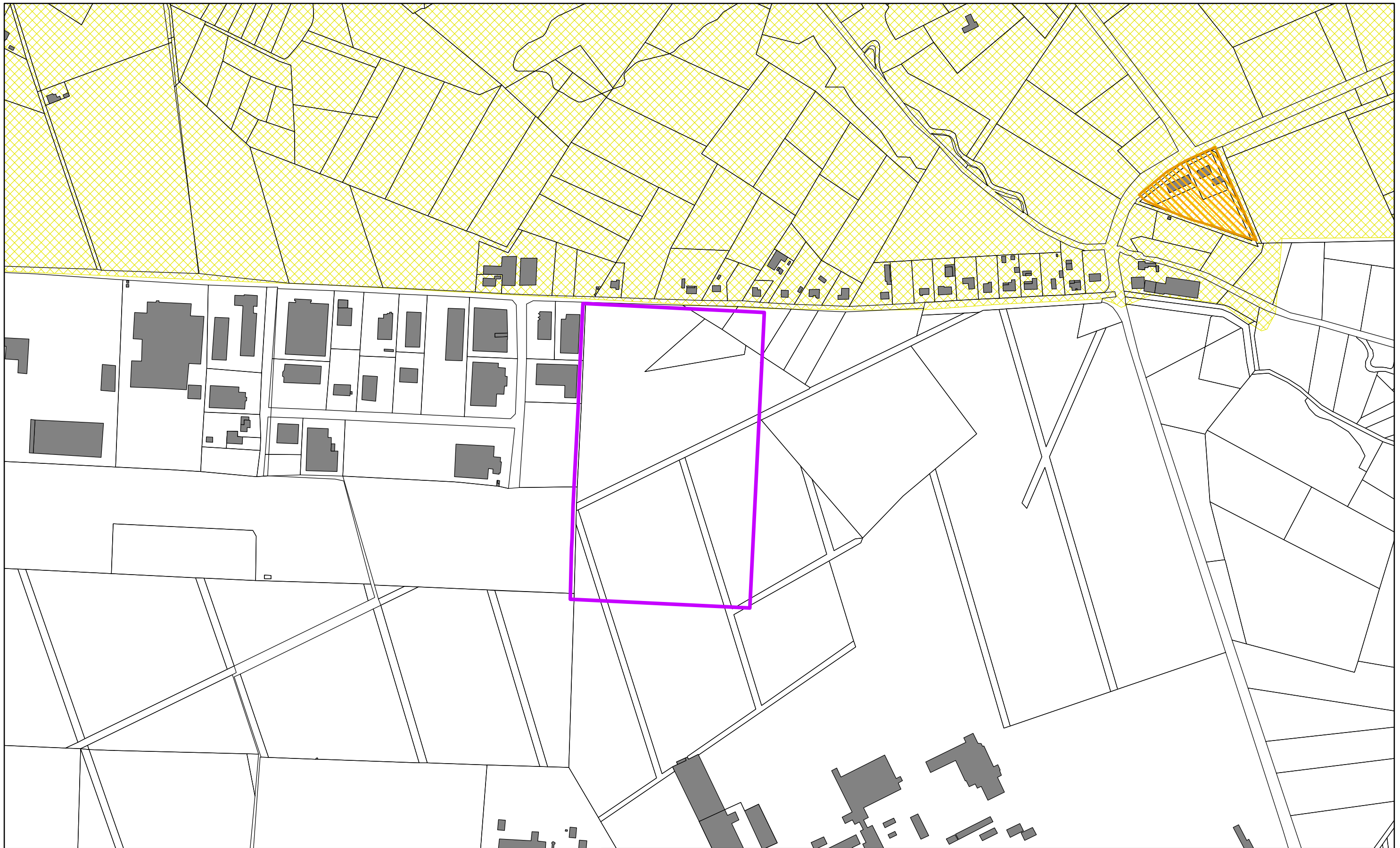




Legende		
plangebied	Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	Bufferzone
Verkavelingen	Abdijsgebied	Groengebied
<b>Juridische toestand wegen</b>	Dienstverleningsgebied	Natuurgebied
Buurtwegen	Gebied voor vestiging van grootwinkelbedrijven	Natuurreservaat
Voetwegen	Recreatiegebied	Groengebied met vissershutten
Gemeentewegen	Gebied voor dagrecreatie	museumcentrum in natuurgebied
Gewestwegen	Gebied voor verlijfsrecreatie	Bosgebied
<b>Gewestplan</b>	Vliegveld/recreatiegebied	Bosgebied met ecologisch belang
Woongebied	Recreative parkgebieden	Agrarisch gebied
Woongebied met esthetische waarde	Gebied voor Jeugdcamping	Agrarisch gebied met ecologisch belang
Woongebied met landelijk karakter	Colfterrain	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
Woonpark	Reservegebied voor recreatie	Industriegebied
Woonuitbreidingsgebied	Reservegebied voor recreatie	Milieubelastende industrieën
Pleisterplaats nomaden	Parkgebied	Transportzone
		business-park
		Ambachtelijke bedrijven en KMO's
		Lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter
		Reservegebied voor KMO
		Ontginningsgebied
		Uitbreiding van ontginningsgebied
		Opspuilings- en ontginningsgebied
		Stortgebied
		Militaire gebouwen
		Bestaande autosnelwegen
		Bestaande waterwegen
		Gebied voor vestiging van kerninstallaties
		Landelijke gebieden

<p>Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen</p> <p>Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel T 014-58 09 91 F 014-58 97 22 info@iok.be www.iok.be</p>	<h2>PRUP 7: STENENHEI FASE II</h2>		
	<p>kaart 4 : Bestaande juridische toestand: ruimtelijk-juridische context</p>		
<p>bron: MVG (AGIV)</p>	<p>datum: april 2011</p>		
<p>350063_kaart_4.mxd</p>	<p>AD</p>	<p>1:5.000</p>	





Legende

- |                                       |                                      |                                     |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| plangebied                            | ankerplaatsen                        | herbevestigde agrarische gebieden   |
| vogelrichtlijngebieden                | VEN 2006                             | beschermingszones grondwaterwinning |
| habitatrictlijngebieden               | Grote eenheid natuur                 | Winning                             |
| beschermde monumenten en landschappen | Grote eenheid natuur in ontwikkeling | Beschermingszone type I             |
| ruilverkaveling                       | Natuurverwevingsgebied               | Beschermingszone type II            |
|                                       | ruilverkaveling                      | Beschermingszone type III           |



**PRUP 7: STENENHEI FASE II**

kaart 5 : Bestaande juridische toestand: sectoraal-juridische context

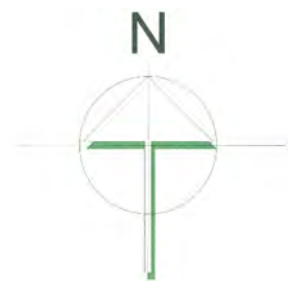
bron: MVG, VLM (AGIV)

datum: april 2011








350063\_kaart\_5.mxd

AD

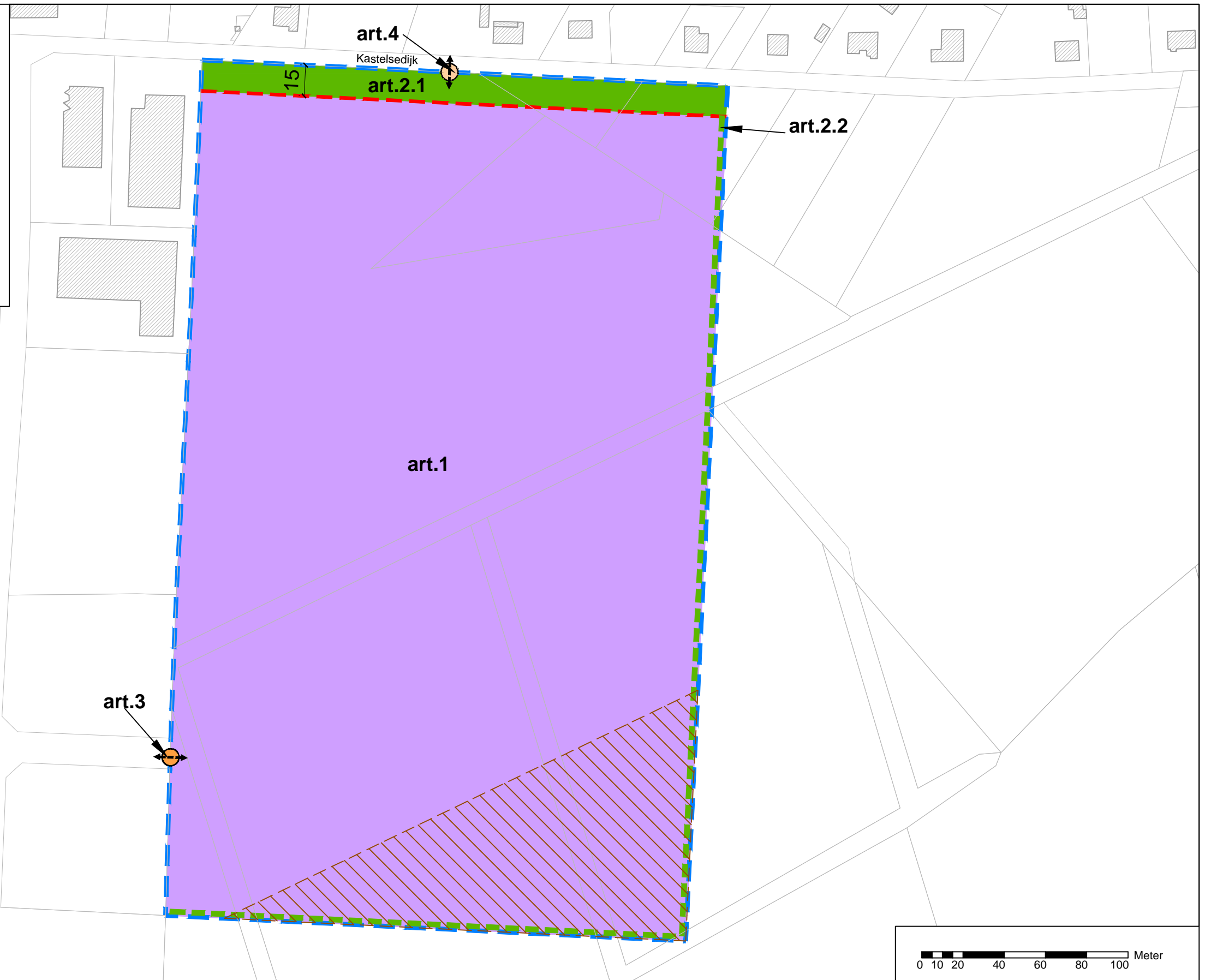
1:5.000



**LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN**

-  grens PRUP 'Stenehei - fase 2'
-  grens bestemmingsstrook
- Artikel 1 :**
-  zone voor gemengd lokaal en regionaal bedrijventerrein  
art. 1.1: veiligheidszone nucleaire activiteiten (overdruk)
- Artikel 2 : groenbuffer**
-  art. 2.1: visueel dichte groenbuffer
-  art. 2.2: visueel dicht groenscherm (overdruk)
- Artikel 3 :**
-  hoofdontsluiting (overdruk)
- Artikel 4 :**
-  secundaire ontsluiting hulddiensten en dienstvoertuigen (overdruk)

Oppervlakte plangebied : 10ha 56a




**IOK**  
Intercommunale  
Ontwikkelingsmaatschappij  
voor de **Kempen**

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel  
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22  
info@iok.be www.iok.be

**PRUP'S AFBAKENING KSG MOL**

**GRAFISCH VERORDENEND PLAN - ONTWERP**  
**PRUP 07 'STENEHEI FASE II'**

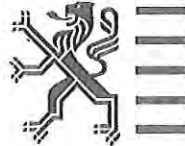
bestandslokatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\DESSEL\350063\350063_RUP_04.dwg	-	TVD/AD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

Dit plan werd opgemaakt m.b.v. orthofoto's (VLM / OC en Provincie Antwerpen, opname 2007) en kadasterplannen. De afmetingen en oppervlakten zijn slechts benaderend.

DE RUIMTELIJKE PLANNER

ir. S. SNEYERS  
O (4:ää 224) 4 014 58 97 22





**Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Stenehei" te Dessel van de provincie Antwerpen.**

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,  
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT

Gelet op Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.2 §1, 6° en 2.2.11;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, 4 december 2009, 6 juli 2010, 7 juli 2010 en 24 september 2010;

Gelet op het koninklijk besluit van 28 juli 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol en latere wijzigingen;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende goedkeuring van het ruimtelijk provinciaal structuurplan van de provincie Antwerpen en op het ministerieel besluit van 4 mei 2011 houdende goedkeuring van de partiële herziening hiervan;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 23 juni 2011 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stenehei' te Dessel;

Gelet op het ministerieel besluit van 12 oktober 2011 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stenehei' te Dessel;



Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Antwerpen van 22 maart 2012 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stenehei' te Dessel;

Overwegende dat het voorliggende provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in functie van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol en in uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan;

Overwegende dat de deputatie besloten heeft het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van 19 augustus 2011 tot en met 17 oktober 2011 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen; dat tijdens het openbaar onderzoek 5 ontvankelijke adviezen en 13 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat het advies van de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening van de provincie Antwerpen van 5 januari 2012 de adviezen en bezwaren heeft gebundeld en behandeld; dat de commissie de adviezen en bezwaren voldoende in haar advies heeft verwerkt of weerlegd; dat dit advies heeft geleid tot een aantal aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota; dat een belangrijke aanpassing de aanduiding van een veiligheidszone op het grafisch plan betreft op vraag van het Federaal Agentschap voor Nucleaire Controle;

Overwegende dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de afbakening van de stedelijke gebieden als een elementaire beleidsmaatregel vooropstelt om de stedelijke leegloop en lintontwikkeling te stoppen, een aanbodbeleid inzake bijkomende woningen en ruimte voor economische activiteiten te kunnen realiseren en het buitengebied te vrijwaren van stedelijke ontwikkeling; dat het creëren van bijkomende ruimte voor bedrijven uitvoering geeft aan het stedelijk beleid dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil voeren;

Overwegende dat artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid een watertoets vereist voor ruimtelijke uitvoeringsplannen; dat de toelichtingsnota bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan elementen van een watertoets bevat; dat hieruit kan worden besloten dat het plan verenigbaar is met het watersysteem en geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding;

Overwegende dat voldaan is aan de verplichtingen inzake de planmilieueffectrapport, passende beoordeling, ruimtelijk veiligheidsrapport en andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;

BESLUIT:

**Enig artikel.** Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Stenehei" te Dessel wordt goedgekeurd.

Brussel, 10 JULI 2012

De Vlaamse Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport



Philippe MUYTERS



VOOR BESLUITEND  
DAVID DE SPIEGELEER