

Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier van de provincie Antwerpen

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

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.11;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en op de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

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 de besluiten van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, 4 december 2009, 6 juli 2010, 7 juli 2010 en 24 september 2010;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid;

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

Gelet op het koninklijk besluit van 5 augustus 1976 houdende vaststelling van het gewestplan Mechelen en latere wijzigingen;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het ministerieel besluit van 4 mei 2011 houdende de goedkeuring van de herziening van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het ministerieel besluit van 28 juli 2006 houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Lier';

Gelet op het gedeeltelijk positief planologisch attest met randvoorwaarden, afgeleverd door de deputatie van provincie Antwerpen op 12 februari 2009;

Gelet op de plenaire vergadering van 11 oktober 2010 omtrent het voorontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 27 januari 2011 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier;

Gelet op het ministerieel besluit van 5 april 2011 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier;

Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Antwerpen van 22 september 2011 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier opgemaakt wordt naar aanleiding van een gedeeltelijk positief planologisch attest dat onder voorwaarden afgeleverd is door de deputatie van de provincie Antwerpen op 12 februari 2009;

Overwegende dat het plangebied gelegen is op grondgebied van de gemeente Lier, ten zuidoosten van de kern van Koningshooikt, op de grens met de gemeente Berlaar; dat Lier in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen opgenomen wordt als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied; dat het plangebied buiten de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied valt, zoals bepaald in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied te Lier', goedgekeurd op 28 juli 2006; dat het plangebied bijgevolg gelegen is in het buitengebied;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier niet in strijd is met het Vlaamse ruimtelijke beleid; dat het plan uitvoering geeft aan het provinciale ruimtelijke beleid;

Overwegende dat de deputatie besloten heeft het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier van 15 februari 2011 tot en met 15 april 2011 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen; dat tijdens het openbaar onderzoek 2 ontvankelijke adviezen werden ingediend;

Overwegende dat het advies van de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening van de provincie Antwerpen van 27 juni 2011 de adviezen uit het openbaar onderzoek heeft behandeld; dat de commissie de adviezen voldoende in haar advies heeft verwerkt of weerlegd;

Overwegende dat de provincieraad zich in haar beslissing aansloot bij het advies uitgebracht door de commissie;

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid in het bijzonder artikel 8 over de watertoets; dat in de toelichtingsnota een watertoets werd opgenomen; dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan eerder een gunstige dan een negatieve uitwerking heeft op de waterhuishouding; dat dit

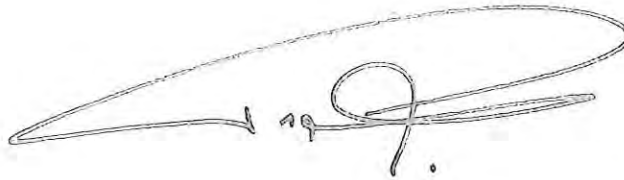
beschouwd kan worden als een gunstig resultaat van de watertoets zoals bedoeld in artikel 8 van het Decreet Integraal Waterbeleid;

BESLUIT

Enig artikel. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier van de provincie Antwerpen wordt goedgekeurd.

Brussel, 22 NOV. 2011

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








Philippe MUYTERS

voor aansluitend afschrift

Leus Marleen
assistent

Legende:

-  Artikel 1: Zone voor kweekruimte in open lucht
-  Artikel 2: Zone voor kweekruimte in serre
-  Artikel 3: Zone voor kweekruimte in serre
-  Artikel 4: Zone voor achteruitbouwstrook
-  Artikel 5: Zone voor ruimingstrook



Provincie: ANTWERPEN
 Stad: LIER
PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
" BVBA GOLIE "

VERORDENEND GRAFISCH PLAN Schaal: 1/500

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 27 januari 2011
 De provinciegriffier, De voorzitter,
 D. Toelen L. Neefs

De deputatie van de provincie Antwerpen bevestigt dat onderhavig plan
 "verordenend grafisch plan" ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende
 het openbaar onderzoek van 15.02.2011 tot en met 15.04.2011

De provinciegriffier, De voorzitter,
 D. Toelen L. Neefs

Definitieve vaststelling door de provincieraad van Antwerpen in zitting van 22 september 2011
 De provinciegriffier, De voorzitter,
(w.g.) D. Toelen (w.g.) L. Neefs

Voor eensluidend kopie
 Het departementshoofd.

Wim Lux

Goedkeuring door de Vlaamse regering in zitting van
 Bij bevel:

Opgemaakt: 01.12.2010
 Aanpassing:

Opgemaakt door:

bvba Advies Ruimtelijke kwaliteit
 Augustijnenlaan 87 bus 10.3
 2200 Herentals

tel.: +32 (0)14 22 28 28
 fax: +32 (0)14 22 28 29

Stedenbouwkundige E. Bellens
 Arch.-stedenbouwkundige L. Michiel

Ref.: 09091707.05

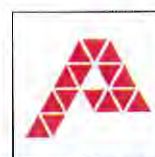


provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP bvba Golie (Stad Lier)

Inhoud

Toelichtingsnota	09091709.05	dd. 18.08.2011
Plan feitelijke toestand	09091704.03	dd. 01.12.2010
Fotoreeks	09091705.02	dd. 30.08.2010
Plan juridische toestand	09091706.03	dd. 01.12.2010
Verordenend grafisch plan	09091707.05	dd. 01.12.2010
Stedenbouwkundige voorschriften	09091708.05	dd. 18.08.2011



PROVINCIE
ANTWERPEN

Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP bvba Golie (Stad Lier)

Toelichtingsnota

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 september 2011

De provinciegriffier,
(w.g.)
D. Toelen

De voorzitter,
(w.g.)
L. Neefs

Voor eensluidend kopie
Het departementshoofd,

Wim Lux

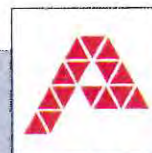
Ruimtelijk planner:

E. Bellens

L. Michiel



Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen



PROVINCIE
ANTWERPEN

Colofon



Opdrachtgever:
Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
tel.: 03 240 66 00
fax: 03 240 66 79
dstv@admin.provant.be

contactpersoon:
Irjen Vermeire, stedenbouwkundige
irjen.vermeire@admin.provant.be
T: 03 240 56 32

Opdrachthouder:
Advies Ruimtelijke Kwaliteit bvba
Augustijnenlaan 87 bus 103
2200 Herentals
T: 014 22 28 28
F: 014 22 28 29
ark.bvba@telenet.be

contactpersonen:
Eddy Bellens, stedenbouwkundige
Liesbeth Michiel, architect-
stedenbouwkundige

referentienummer: 09091709.05
datum: 18.08.2011

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1.	Inleiding	5
1.2.	Historiek	5
1.3.	Gedeeltelijk positief planologisch attest.....	6
2.	Situering van Lier op macro - niveau	7
2.1.	Ruimtelijke situering op macro - niveau	7
3.	Lier op meso - niveau	8
3.1.	Bestaande ruimtelijke structuur	8
3.2.	Bestaande ruimtelijke structuur 'Koningshooikt'	9
4.	Juridische en planologische randvoorwaarden	10
4.1.	Planologische randvoorwaarden	10
4.2.	Juridische randvoorwaarden	12
4.3.	Vergunningstoestand bvba Golie	14
4.4.	Milieuvergunningen bvba Golie	15
4.5.	Socio-economische vergunning bvba Golie	15
4.6.	Eigendomsstructuur	15
4.7.	Gedeeltelijk positief planologisch attest.....	15
5.	Gericht onderzoek: bvba Golie	17
5.1.	Bestaande toestand.....	17
5.2.	Relatie met de omgeving	18
5.3.	Mobiliteitsprofiel	19
6.	Inhoudelijke onderbouwing van het RUP	20
6.1.	Visie.....	20
6.2.	Concepten.....	21
6.3.	Ontwerp	22
6.4.	Inrichtingsschets.....	23
7.	Toetsing.....	24
7.1.	Inleiding	24
7.2.	Toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	24
7.3.	Toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen	24
7.4.	Toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Lier.....	24
7.5.	Toetsing aan het Kaderplan stedelijk netwerk Lier - Aarschot	24
7.6.	Watertoets	24
7.7.	Toetsing aan adviezen n.a.v. de MER – screening.....	25
7.8.	Toetsing aan het gedeeltelijk positief planologisch attest.....	26
7.9.	Toegankelijkheid	26
7.10.	Planbaten / planschade.....	27
8.	Ruimtebalans.....	28

Tabellen

<i>tabel 01</i>	<i>Planologische randvoorwaarden</i>	10
<i>tabel 02</i>	<i>Juridische randvoorwaarden</i>	12
<i>tabel 03</i>	<i>ruimtebalans</i>	28

Kaarten

kaart 01	Situering	5
kaart 02	Plan visie op korte/lange termijn	6
kaart 03	Ruimtelijke situering op macro - niveau	7
kaart 04	Bestaande ruimtelijke structuur	8
kaart 05	Concept dorpskern Koningshooikt versus Van Hool NV	9
kaart 06	RSPA - deelruimten	10
kaart 07	GRSL – gewenste ruimtelijke structuur	10
kaart 08	Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur herbevestigd agrarisch gebied	10
kaart 09	GNOP - landschappelijke structuur	10
kaart 10	Gewestplan	12
kaart 11	Biologische waarderingskaart.....	12
kaart 02	plan visie op korte/lange termijn	15
kaart 12	watertoets.....	24

Bijlagen

bijlage 01	verzoek tot raadpleging dd. 02.06.2010 + adviezen
bijlage 02	beslissing dienst Mer dd. 20.07.2010
bijlage 03	verslag plenaire vergadering dd. 11.10.2010 + adviezen
bijlage 04	advies ProCoRo dd. 27.06.2011 + adviezen

1. Inleiding

1.1. Inleiding

kaart 01 Situering

Bvba Golie is een groencentrum gespecialiseerd in het kweken van geraniums, chrysanten en kerstrozen. Het bedrijf wordt vandaag niet als een volwaardig agrarisch bedrijf bestempeld omwille van het belang van de nevenactiviteiten namelijk de verkoop van aangekochte kamerplanten en nevenproducten zoals potten, kaarsen, meststoffen en tuingereedschap.

Bvba Golie is volledig gelegen in agrarisch gebied. Daar Golie vandaag niet als een volwaardig landbouwbedrijf wordt beschouwd, is het zonevreemd.

Het doel is om een PRUP op te maken dat:

- o de juridische bestemming creëert die de vertaling is van de ontwikkelingsperspectieven die worden vooropgesteld in het gedeeltelijk positief planologisch attest voor bvba Golie;
- o de exacte begrenzing aangeeft waarbinnen deze perspectieven uitwerking vinden;
- o de randvoorwaarden weergeeft opdat het gebied ruimtelijk wordt ingericht op een ruimtelijk verantwoorde wijze en met garanties voor een duurzaam beheer van de ruimte.

Het plangebied, waarop dit PRUP betrekking heeft, is gelegen net ten zuidoosten van de kern van Koningshooikt op de hoek van de Aarschotsesteenweg (N10) met de Brandestraat op de grens met de gemeente Berlaar.

Het plangebied omvat de percelen ingenomen door groenkwekerij bvba Golie met perceelnummers 24C (eigendom Golie), 24D (eigendom Golie) en 26C (eigendom OCMW-Lier, in huur) en omvat een bedrijfsgebouw met beperkte verkoopsruimte, een omliggende kweekzone in openlucht, een verkoopsruimte in open lucht en een parking.

Het plangebied is volgens het gewestplan gelegen in 'agrarisch gebied'.

De oppervlakte van het plangebied is ca. 1,4 ha.

1.2. Historiek

<i>bijlage 01</i>	<i>verzoek tot raadpleging dd. 02.06.2010 + adviezen</i>
<i>bijlage 02</i>	<i>beslissing dienst Mer dd. 20.07.2010</i>
<i>bijlage 03</i>	<i>verslag plenaire vergadering dd. 11.10.2010 + adviezen</i>
<i>bijlage 04</i>	<i>advies ProCoRo dd. 27.06.2011 + adviezen</i>

Naar aanleiding van een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd op 12 februari 2009 aan bvba Golie te Lier wordt een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) opgemaakt.

Conform artikel 4.4.26. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, welke in werking trad op 1 september 2009, dient het betrokken bestuursorgaan verplicht binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op te maken.

In maart 2010 werd gestart met de opmaak van het screeningsdossier in het kader van de opmaak van een plan-MER. In het aangetekend schrijven van 20 juli 2010 van de dienst Mer werd geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Op 11.10.2010 werd de plenaire vergadering georganiseerd.

Op 27.01.2011 werd het PRUP voorlopig vastgesteld door de provincieraad.

Van 15.02.2011 tot en met 15.04.2011 werd het openbaar onderzoek georganiseerd.

Op 27.06.2011 bracht de ProCoRo advies uit.

In onderhavige nota (dd. 18.08.2011 met ref. nr. 09091709.05) werd rekening gehouden met het verslag en de adviezen naar aanleiding van de plenaire vergadering en het advies van de ProCoRo.

1.3. Gedeeltelijk positief planologisch attest

kaart 02 Plan visie op korte/lange termijn

In zitting van 12 februari 2009 werd door de deputatie van de provincie Antwerpen een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd voor de groenkwekerij bvba Golie onder volgende voorwaarden:

- de strikt noodzakelijke verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen;
- het bedrijventerrein dient ingericht volgens de principes van duurzaam bouwen en met zo min mogelijk schade voor het watersysteem;
- de parking moet aangelegd worden met voldoende groenaanplanting, waaronder per 20 m² minstens 1 hoogstammige boom;
- bij de opmaak van een RUP dient onderzocht te worden in welke mate de commerciële activiteiten kunnen beperkt worden, zodoende het een leefbaar bedrijf blijft met als hoofdfunctie 'een tuinbouwbedrijf voor bloementeel', conform de verleende vergunning dd. 9 juni 1992;
- de huidige vooropgestelde woning kan niet worden toegestaan. Een bedrijfswoning geïntegreerd in het bedrijf met een maximum van 1000 m³ kan overwogen worden;
- er is een onderzoek nodig of de opmaak van een plan-MER vereist is.

2. Situering van Lier op macro - niveau

2.1. Ruimtelijke situering op macro - niveau

kaart 03 Ruimtelijke situering op macro - niveau

Lier paalt in het noorden aan Ranst, ten oosten aan Nijlen en Berlaar, ten zuiden aan Putte en Sint – Katelijne – Waver en ten westen aan Duffel, Lint en Boechout.

Administratief maakt Lier deel uit van de provincie Antwerpen, arrondissement Mechelen. De fusiegemeente Lier omvat de deelgemeenten Lier en Koningshooikt.

Lier is gelegen aan de samenvloeiing van de Kleine en de Grote Nete. Het landschap van Lier wordt sterk bepaald door beide rivieren.

Lier is gelegen op de bissectrice van de hoek gevormd door de E313 (Antwerpen – Hasselt – Luik) en de E19 (Rotterdam – Antwerpen – Brussel – Parijs). Beide wegen zijn structuurbepalend op internationaal niveau.

Lier ligt op de kruising van een aantal wegen die structuurbepalend zijn op provinciaal niveau:

- **N10: Antwerpen – Lier – Heist – op – den – Berg (gewestweg);**
- N14: Malle – Lier – Duffel – Mechelen (provincieweg);
- N13: Lier – Herentals (gewestweg);
- N108: Lier – Duffel (gewestweg).

Al deze wegen met uitzondering van de N108 sluiten aan op de ring rond Lier (R16).

Bvba Golie is gelegen op het kruispunt van de Aarschotsesteenweg (N10) met de Brandestraat op de grens met de gemeente Berlaar.

3. Lier op meso - niveau

3.1. *Bestaande ruimtelijke structuur*

kaart 04 Bestaande ruimtelijke structuur

Reeds van in de 16de eeuw wist Lier zich de charme toe te eigenen van een vriendelijke, kleine stad, een residentiestad, waar het aangenaam verpozen was.

Thans profileert Lier zich als een residentieel, toeristisch stadje met een verzorgende functie t.o.v. het ommeland. Het zwaartepunt van het Lierse ommeland situeert zich in het noordoosten. Immers ten westen liggen Antwerpen en Mechelen, ten zuiden ligt Heist-op-den-Berg.

Dé structurerende elementen van Lier zijn de Neten. Ze slingeren gezamenlijk door het stedelijk gebied en vormen samen met het Omleidingskanaal de ondubbelzinnige begrenzing van de stadskern. De Netenvalleien, die na de Sigma-werken hun oorspronkelijk nut hebben verloren, voeren het groen tot de stadskern.

Door de overschatting bij de aanleg van de tweede stadsomwalling, en later bij de aanleg van de ring, komt het gebied binnen de ring (stedelijke ruimte) thans als een duidelijk afgebakend geheel naar voor.

Binnen de stadskern was er tot dusver voldoende plaats om grotere entiteiten zoals scholen, ziekenhuiscomplex, administratieve centra, ... tot ontwikkeling te laten komen, zonder dat daardoor het historisch kleinschalig karakter en/of sky-line in het gedrang kwam.

Buiten de ring zijn er de traditionele Vlaamse uitzaaiingen langs de in-/ uitvalswegen. Maar van een perifeer landschap kan men in Lier moeilijk spreken. Ook de lintbebouwing is in Lier niet uitgesproken, hetzij rond de dorpskern van Koningshooikt. Opvallend daarentegen is de quasi alomtegenwoordige verspreide bebouwing.

Koningshooikt is een typisch straatdorp met uitlopers in het landbouwgebied.

De relatie tussen Koningshooikt en Lier is eerder zwak. Allicht moet de oorzaak gezocht worden in de barrièrewerking die uitgaat van het Netekanaal en de ring.

De dorpskern van Koningshooikt wordt uitgesproken gedomineerd door de industrievestiging NV Van Hool.

De belangrijkste groengebieden van Lier situeren zich in de valleien van de Neten. In beperkte mate worden die groengebieden bedreigt door weekendverblijven.

Andere belangrijke groengebieden zijn de boscomplexen die gelegen zijn ten westen van beide kernen tussen de serres, de valleien van de Lachenebeek, Babelsebeek, Itterbeek en Hagebeek. Het boscomplex van Zevenbergen wordt, net als de valleien van de Kleine en Grote Nete, in stukken gesneden door de spoorweg.

Kleinschalige landschapselementen komen vooral voor in het agrarisch gebied Hagenbroek.

De industriële ontwikkeling heeft in Lier, allicht door het ontbreken van wegen met een verbindingsfunctie op Vlaams en/of internationaal niveau, geen grote 'littekens' geslagen. Naast het historisch gegroeid bedrijf 'Van Hool' zijn er enkele industriële vestigingen

langs het Netekanaal en het ambachtelijk gebied in het oosten langs beide zijden van de ring.

De economische linten langs de Antwerpsesteenweg, en in mindere mate langs de Mechelsesteenweg, zijn eerder een kleinhandelsgebeuren.

De belangrijkste verkeersstructuren zijn de ring, de vijf radiale hoofdassen en de spoorlijnen.

Positieve en neutrale beeldbepalers zijn naast de Sint-Gummarustoren, de andere kerktorens, het belfort bij het stadhuis, het ziekenhuiscomplex, de watertoren, de bloemmolens Hellemans, de dijken langs de Neten en de Omleidingsvaart, de groengordel op de vesten rond de stadskern, de bruggen over het Netekanaal, de beide forten en het bedrijvencomplex NV Van Hool.

Negatieve beeldbepalers zijn de hoogspanningspylonen, de GSM-masten en de technische toren bij de Igemo-stortplaats.

Bvba Golie is gelegen langs de Aarschotsesteenweg (N10) die de noordoostelijke grens vormt van de dorpskern van Koningshooikt annex nv Van Hool. De site Golie is gesitueerd in een deelruimte die hoofdzakelijk bestaat uit een vrij grootschalig landbouwgebied met verspreide bebouwing (woningen en serres).

3.2. Bestaande ruimtelijke structuur 'Koningshooikt'

kaart 05 Concept dorpskern Koningshooikt versus Van Hool NV

Bij besluit van 02 januari 1821 werden de gehuchten Hooikt en Hazendonck (twee van de vijf gehuchten die de gemeente Berlaar vormden), met de afgestane delen van O.L.V.-Waver, Duffel en Lier en met de reeds bestaande maar zonderlinge gemeente (noch kerk, noch gemeentehuis) samengevoegd onder de benaming Koningshooikt.

De huidige dorpskern is de voormalige dorpskern van het Berlaarse gehucht Hooikt, gevormd langsheen de verbindingsweg Lier - Aarschot met driehoekig Koningsplein aan de kruising met de Mechelbaan.

Buiten de dorpskern wordt Koningshooikt gekenmerkt door verspreide bebouwing (vrijstaande woningen en hoeven) langsheen de zeer talrijke rechte verbindingswegen op doodlopende wegeltjes.

De dorpsstructuur onderging in de loop der tijden twee ingrijpende veranderingen:

in 1947 werd ten noordoosten van de dorpskern het carrosseriebedrijf Van Hool opgericht. Het bedrijf breidde erg snel uit en telt vandaag ca. 4500 werknemers. Het bedrijf verschaftte Koningshooikt een internationale naambekendheid;

in 1960 werd, ter vervanging van de oorspronkelijke verbindingsweg tussen Lier en Aarschot die midden door de dorpskern liep, een nieuwe verbindingsweg (Aarschotsesteenweg) aangelegd ten oosten van de dorpskern.

De aanleg van de Aarschotsesteenweg heeft een scherpe grens gesteld aan de eventuele ontwikkeling van het dorp in noordoostelijke richting.

Een stelling die door de ontwerpers van het gewestplan Mechelen werd onderkend, gelet op het feit dat de woonuitbreidingsgebieden (3) ten zuidwesten van het dorp werden

ingetekend. Ondertussen zijn trouwens reeds de 2 zuidelijkste woonuitbreidingsgebieden quasi volgebouwd.

Bvba Golie is gelegen langs de Aarschotsesteenweg (N10) die de noordoostelijke grens vormt van de dorpskern van Koningshooikt annex nv Van Hool. De site Golie is gesitueerd in een deelruimte die hoofdzakelijk bestaat uit een vrij grootschalig landbouwgebied met verspreide bebouwing (woningen en serres).

4. Juridische en planologische randvoorwaarden

4.1. Planologische randvoorwaarden

tabel 01	<i>Planologische randvoorwaarden</i>
kaart 06	<i>RSPA - deelruimten</i>
kaart 07	<i>GRSL – gewenste ruimtelijke structuur</i>
kaart 08	<i>Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur - herbevestigd agrarisch gebied</i>
kaart 09	<i>GNOP - landschappelijke structuur</i>

Type plan	Kenmerken
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	<p>Het plangebied is gelegen buiten het kleinstedelijk gebied Lier, in het buitengebied. M.b.t. het buitengebied neemt het RSV volgende opties:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ vrijwaren van de essentiële functies; ○ tegengaan van versnippering van het buitengebied; ○ bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied; ○ inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen; ○ bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied; ○ afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem; ○ bufferen van de natuurfunctie. <p>Specifiek wat betreft de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen stelt het RSV dat ook deze bedrijven deel uitmaken van de economische structuur. <i>‘De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.</i></p>

	<p><i>Ruimtelijk draagkracht is afhankelijk van de ruimtelijke structuur, van het ruimtelijk functioneren van een gebied en is eveneens afhankelijk van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en haar activiteit.'</i></p>
<p>Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (RSPA)</p>	<p>Lier maakt deel uit van de hoofdruimte 'Antwerpse fragmenten' en deelruimten 'Antwerpse gordel' en 'Mechels rasterlandschap'.</p> <p>De doelstellingen binnen het 'Mechels rasterlandschap':</p> <ul style="list-style-type: none"> o concentreren van activiteiten aan de randen van de stedelijke gebieden en het stedelijk netwerk Lier – Aarschot; o vrijwaren van het middeengebied voor open ruimte functies. <p>Tevens maakt Lier deel uit van het 'Netegebied' en van de deelruimte 'gebied van de Grote Nete'.</p> <p>Het plangebied maakt deel uit het stedelijk netwerk van provinciaal niveau Lier – Aarschot. De N10 is de drager van het stedelijk netwerk.</p> <p><i>'Het netwerk Lier – Aarschot moet enerzijds functies opvangen die het omliggend gebied steeds verder versnipperen en de bestaande landbouw- en natuurfunctie onder druk zetten. Anderzijds moet worden ingespeeld op de potenties tot stedelijkheid, verdichting en dynamiek in de kleinstedelijke gebieden. Dat betekent dat allerlei dynamische functies worden geconcentreerd in het netwerk. Belangrijke functies in het netwerk zijn wonen, werken en voorzieningen op schaal van het omliggend gebied...'</i></p>
<p>Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Lier (GRSL)</p>	<p><i>gewenste ruimtelijk structuur</i></p> <p>Het plangebied is gelegen in deelruimte '3c En...'</p> <p>Relevante elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> o zonevreemde bedrijven kunnen uitbreiden met respect voor de draagkracht en de landschapselementen; o nieuwe landbouwbedrijven kunnen worden opgericht, bestaande bedrijven kunnen uitbreiden rekening houdend met de kleine landschapselementen; o de Aarschotsesteenweg werd geselecteerd als onderdeel van de drager van het provinciaal stedelijk netwerk.

Kaderplan stedelijk netwerk Lier - Aarschot	Het stedelijk netwerk Lier - Aarschot, een gebied gelegen tussen de steden Lier, Heist - op - den - Berg en Aarschot, werd aangeduid als een geheel met een eigen identiteit en een eigen opdracht. Via een kaderplan wenst men een hypothese van visie te ontwikkelen over dit stedelijk netwerk. De volgende stap is de opmaak van een strategisch gebiedsgericht plan. Binnen dit stedelijk netwerk worden verschillende studies en concrete acties opgestart waaronder deze streefbeeldstudie. Deze streefbeeldstudie formuleert o.a. een visie over de as Lier - Heist-op-den-Berg - Aarschot. De N10 tussen Lier en Aarschot wordt heringericht als een secundaire weg, waar verkeersleefbaarheid primeert op doorstroming.
Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur	Het plangebied maakt deel uit van de regio Neteland deelruimte Zuiderkempem van Lier en Heist-op-den-Berg en is gelegen in het herbevestigd agrarische gebied (HAG) <i>'buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg'</i> .
Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan Lier (GNOP)	Het plangebied wordt aan noordelijke zijde begrenst door een klein landschapselement (KLE) namelijk een bomenrij of houtkant. KLE's dienen aangelegd en/of onderhouden te worden.

tabel 01: Planologische randvoorwaarden

4.2. Juridische randvoorwaarden

tabel 02 *Juridische randvoorwaarden*

kaart 10 *Gewestplan*

kaart 11 *Biologische waarderingskaart*

Op het plan "juridische toestand" werd de juridische context uitgetekend. Het wettelijk instrumentarium (plannen en verordeningen) dat op het plangebied en omgeving van toepassing is en daaruit voortvloeiende beperkingen inzake planning binnen het gebied. Met betrekking tot het studiegebied dat onderwerp uitmaakt van deze nota zijn volgende plannen en verordeningen van kracht:

Type plan	Kenmerken
Gewestplan Mechelen (KB 28.07.1978)	Het plangebied situeert zich in het gewestplan Mechelen (KB 28.07.1978) en is volledig gelegen in agrarisch gebied. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een gebied voor milieubelastende industrieën.

Gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Aan de overzijde van de Aarschotsesteenweg (N10) is het gemeentelijk RUP Van Hool in opmaak.
Algemeen en bijzonder plan van aanleg	niet van toepassing.
Beschermde landschappen, monumenten, stads- en dorpsgezichten	niet van toepassing.
Goedgekeurde niet – vervallen verkavelingen	niet van toepassing.
Vogelrichtlijngebied en habitatrichtlijngebied	niet van toepassing.
VEN/IVON - gebieden	niet van toepassing.
Vlaamse of erkende natuurresevaten	niet van toepassing.
Vogelatlas	niet van toepassing.
atlas der waterlopen	niet van toepassing.
atlas der buurtwegen	niet van toepassing.
ruilverkavelingen	niet van toepassing.
rooilijnplannen	Het plangebied grenst in het zuiden aan het rooilijnplan Lier – Aarschot (N10) goedgekeurd bij KB 27.11.1921.
biologische waarderingskaart (habitatkaart v-5.2)	Het plangebied is omgeven door verschillende biologisch waardevolle percelen (soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijk grasland). Op minder dan 200 meter van het gebied bevindt zich een biologisch zeer waardevolle eutrofe plas (ae).
risicozones voor overstromingen	In het plangebied komen een aantal kleine risicozones voor overstromingen voor namelijk in het uiterste westen en in het noordelijke deel. Het plangebied wordt ten noorden begrensd door een niet – geklasseerde waterloop en door de Berlaarse Laak een waterloop van 3 ^e categorie.

tabel 0: Juridische randvoorwaarden

4.3. Vergunningstoestand bvba Golie

De vergunningstoestand werd ingetekend op het plan "juridische toestand". Hieronder een opsomming van de verschillende bouwvergunningen / - weigeringen van bvba Golie:

- Bouwvergunning dd. 09.06.1992 met ref. nr. 91/197 door het college van burgemeester en schepenen van Lier strekkende tot het bouwen van een serre, te Brandestraat 6/1, kad. sie C, nrs. 24a, 25e, en 26c.

Gunstig onder volgende voorwaarden:

- 1) dat de inplanting van de serre minimum 20 m achter de rooilijn van de Brandestraat en 6 m t.o.v. de noordelijke perceelsgrens komt en dat er louter wordt gebouwd op de eigen grond;
- 2) dat een eventuele woning later wordt gebouwd ten noorden van de serre in functie van de Brandestraat en op 8 m achter de rooilijn;
- 3) dat er geen toegang wordt genomen tot de rijksweg;
- 4) dat het geen verkooppunt wordt, tenzij voor eigen productie.

Opmerking: het bedrijf werd echter niet conform de vergunning opgericht. De kleinhandelsactiviteit in de serre is niet vergund, net als de verharding voor parking en de verkoopsruimte in open lucht. De serre zelf werd licht gedraaid ingeplant t.o.v. de vergunde toestand.

- Bouwweigering dd. 02.08.1999 met ref. nr. 99/62 door het college van burgemeester en schepenen van Lier voor het bouwen van een woning bij een bestaande serretuinbouwbedrijf bloemen en planten.

Reden: de bouw van een woning bij een onvolwaardig tuinbouwbedrijf is onaanvaardbaar gelet op de strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften agrarisch gebied van het gewestplan.

- Verwerping van het beroep door de bestendige deputatie tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Lier dd. 11.05.2000.
- Verwerping van het beroep door de Minister tegen de beslissing van de bestendige deputatie. Ministerieel besluit van de Vlaamse regering dd. 22.01.2002.

Interessante items uit het besluit:

"... is er niets op tegen dat de eigen productie via detailhandel met een hoge toegevoegde waarde wordt afgezet. Dit verhoogt de leefbaarheid van de bedoelde agrarische productie. Ook het feit dat er bij derden aangekochte agrarische producten mee verkocht worden, als uitbreiding van het assortimentaanbod, zou nog kunnen gedoogd worden, op voorwaarde dat de eigen productie nog steeds als een leefbare productie - eenheid kan aanzien worden."

De commerciële activiteit is uitgesproken bij tuincentra. Naast de zuivere commerciële bloemen- en plantenzaken bestaan er een aantal overgangsvormen waarbij de agrarische activiteit en de commerciële activiteit gemengd voorkomen. Deze overgangsvormen kunnen slechts als agrarische bedrijven aanzien worden in zoverre de agrarische activiteit, met name de plantenweekactiviteit, nog voldoende omvangrijk is om op zich een leefbaar agrarische entiteit te zijn, vergelijkbaar met een leefbaar productiebedrijf, al dan niet een vermeerderings- of een opkweekbedrijf..."

- er werd een deels verharde parking (deels betonklinkers, deels dolomiet) aangelegd zonder bouwvergunning.

4.4. Milieuvergunningen bvba Golie

Bvba Golie beschikt niet over een milieuvergunning.

Er dient echter een melding van onderstaande vergunningsplichtige activiteiten te worden gedaan bij de gemeentelijke dienst Milieuvergunningen:

- opslag van 15.000 liter mazout in bovengrondse houder (rubriek 17.3.6.1°b)
- lozing van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering (rubriek 3.3.)

4.5. Socio-economische vergunning bvba Golie

Er werd geen socio-economische vergunning aangevraagd hoewel de netto verkoopoppervlakte groter is dan 400 m².

4.6. Eigendomsstructuur

- Perceel 24C: eigendom van Goossens, Kurt Alfons, zaakvoerder van bvba Golie
- Perceel 24D: eigendom van Goossens, Kurt Alfons & Liekens, Nelly Alfons, zaakvoerder en echtgenote van zaakvoerder van bvba Golie
- Perceel 26C: eigendom van het OCMW Lier

Het perceel eigendom van het OCMW Lier wordt vandaag door het bedrijf gehuurd.

4.7. Gedeeltelijk positief planologisch attest

kaart 02 plan visie op korte/lange termijn

In zitting van 12 februari 2009 wordt door de bestendige deputatie een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd voor bvba Golie.

Het bedrijf wenst in de eerste plaats de bestaande toestand en activiteiten te regulariseren en te bestendigen (met een heraanleg van de parking). De bestaande verkoopsoppervlakte en de publiek toegankelijke delen blijven ongewijzigd. De kweekruimte in open lucht zal toenemen in oppervlakte: van 4309,5 m² naar 5212,5 m². Tenslotte wenst men een bedrijfswoning op te richten aan de Brandestraat.

Door de geplande uitbreidingen op korte termijn met betrekking tot de kweekruimte zal er 1 bijkomende werknemer worden aangeworven. het aantal voertuigbewegingen zal toenemen van 110 naar 112.

Er werd advies uitgebracht door de gedelegeerd planologisch ambtenaar:

"Vanuit de beleidscontext en de bepalingen van zowel het RSV als het RSPA kan hooguit het behoud van de bestaande situatie overwogen worden, mits het respecteren van de voorwaarden van de bouwvergunning van 9 juni 1992. Dit houdt ondermeer in dat het aandeel aan commerciële activiteiten dient afgebouwd te worden.

Er kan niet ingestemd worden met gevraagde bestemmingswijzigingen en de uitbreiding van het bedrijf. Evenmin kan ingestemd worden met het oprichten van een woning.

Het is vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet wenselijk om een kleinhandelsbedrijf te vestigen op deze locatie buiten het stedelijk gebied, buiten een kern in het buitengebied en in een open agrarisch landschap gelegen (waarvoor bovendien de agrarische gewestplanbestemming herbevestigd werd). Dit standpunt werd door de minister reeds ingenomen in 2002, toen een aanvraag voor het bouwen van een

bedrijfswoning geweigerd werd. Er zijn sinds dit ministerieel besluit van 2002 geen nieuwe elementen die de vestiging van een kleinhandelsbedrijf op deze locatie verantwoorden. Er zijn volgens het aanvraagdossier geen behoeften op lange termijn."

Algemeen standpunt bestendige deputatie:

Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de huidige locatie: "*Er wordt een **gunstig advies** gegeven voor het behoud van het bedrijf op de huidige locatie in de huidige schaal, mits oplegging van een beperking ten aanzien van de commerciële activiteit."*

Standpunt met betrekking tot uitbreiding op korte termijn: "*Er wordt een **ongunstig advies** gegeven om de gevraagde behoeften op korte termijn te ontwikkelen, daar verder onderzoek noodzakelijk is i.v.m. de gestelde voorwaarden van de verschillende adviesinstanties."*

Standpunt met betrekking tot uitbreiding op lange termijn: "*Er wordt een **gunstig advies** gegeven om de gevraagde behoeften op korte termijn te verschuiven naar de ontwikkelingsperspectieven op lange termijn.*

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- *de strikt noodzakelijke verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen;*
- *het bedrijventerrein dient ingericht volgens de principes van duurzaam bouwen en met zo min mogelijke schade aan het watersysteem;*
- *de parking moet aangelegd worden met voldoende groenaanplanting, waaronder per 20 m² minstens 1 hoogstammige boom;*
- *bij de opmaak van een RUP dient onderzocht te worden in welke mate de commerciële activiteiten kunnen beperkt worden, zodoende het een leefbaar bedrijf blijft met als hoofdfunctie 'een tuinbouwbedrijf voor bloementeel', conform de verleende vergunning dd. 9 juni 1992;*
- *de huidige vooropgestelde woning kan niet worden toegestaan. Een bedrijfswoning geïntegreerd in het bedrijf met een maximum van 1000 m³ kan overwogen worden;*
- *er is een onderzoek nodig of de opmaak van een plan-MER vereist is."*

5. Gericht onderzoek: bvba Golie

5.1. Bestaande toestand

5.1.1. Algemeen

Bvba Golie betreft een serrecomplex gespecialiseerd in het kweken van geraniums, chrysanten en kerstrozen. Het bedrijf wordt vandaag niet als een volwaardig agrarisch bedrijf bestempeld. Meer nog het bedrijf wordt als zonevreemd beschouwd omwille van de beperkingen inzake kweekoppervlakte en de nevenactiviteiten namelijk de verkoop van aangekochte kamerplanten en van nevenproducten zoals potten, kaarsen, meststoffen en tuingereedschap.

Bvba Golie heeft momenteel een kweekzone in open lucht van 4.309,50 m² en in de serre 1.220 m². In totaal is er momenteel een kweekzone van 5.529,50 m². Conform het planologisch attest is het de bedoeling om de kweekzone in open lucht uit te breiden tot min. 5.212,50 m². Met de bestaande kweekzone in de serre (1.220 m²) zal er in het totaal een kweekzone van min. 6.432,50 m² worden gerealiseerd.

Anderzijds zijn er de beperkte nevenactiviteiten die voor de uitbaters van belang zijn om concurrentieel te blijven. Het betreft de verkoop van aan de kweek gerelateerde producten (o.a. meststoffen en potten) en niet aan de kweek gerelateerde producten (o.a. kaarsen en tuingereedschap). Momenteel zijn er volgende verkoopsruimten:

- in de serre: 960 m² verkoop planten en 640 m² allerlei;
- onder afdak: 176 m²;
- open lucht: 406 m².

Conform het planologisch attest moeten de commerciële activiteiten beperkt worden zodoende dat het een leefbaar bedrijf blijft met als hoofdfunctie 'een tuinbouwbedrijf voor bloementeelt'.

Sinds 1992 is het bedrijf door de huidige zaakvoerder gevestigd op de huidige locatie. Vandaag werken er drie mensen in het bedrijf: de zaakvoerder, zijn echtgenote en 1 werknemer.

Het bedrijf bestaat uit één centraal gebouw (serre) gelegen op de hoek van de Brandestraat en de Aarschotsesteenweg (N10). Deze locatie is voor bvba Golie zeer belangrijk omwille van de bereikbaarheid en de zichtlocatie langsheen de belangrijke verbindingssas N10.

De gronden tussen de serre en de Brandestraat zijn ingericht als parking en verkoopsruimte in open lucht. Conform het planologisch attest moet de parking worden aangelegd met voldoende groenaanplanting waaronder per 20 m² minstens 1 hoogstammige boom.

De overige gronden om het bedrijfsterrein worden hoofdzakelijk gebruikt als kweekzone in open lucht.

Er bevindt zich vandaag geen woning bij het bedrijf. Conform het planologisch attest kan een geïntegreerde woning met een volume van 1.000 m³ worden overwogen.

5.1.2. Ruimtegebruik

De oppervlakte ingenomen door het bedrijf (plangebied) bedraagt ca. 14.541,30 m².

Ca. 3.588 m² van het terrein wordt ingenomen door een serre wat neerkomt op een bezettingscoëfficiënt van 26 %.

Ca. 4.310 m² betreft kweekzone in open lucht.

Ca. 861 m² van het terrein is verhard met klinkers en wordt gebruikt als parking en als verkoopsruimte in open lucht.

Ca. 925 m² is verhard met dolomiet en doet dienst als overloopparking en circulatieruimte.

In open lucht is ook nog een verkoopsruimte van ca. 406 m².

De 'rest' van de site (ca. 4.072 m²) is te bestempelen als groenzone.

5.1.3. Schaal en visuele aankleding

Bvba Golie bestaat uit één gebouw, een serrecomplex uit glas met een hoogte van ca. 5,25 m. De omgeving van de Brandestraat wordt gekenmerkt door glastuinbouwbedrijven van verschillende oppervlakten.

5.2. *Relatie met de omgeving*

Bvba Golie bevindt zich op ca. 1 km ten noordoosten van de kern van de deelgemeente Koningshooikt. De ring rond Lier situeert zich op ca. 5 km. Tevens is het bedrijf gelegen net aan de grens met de gemeente Berlaar.

De groenkwekerij bvba Golie is gelegen in agrarisch gebied.

Het agrarisch gebied in de omgeving van bvba Golie is te bestempelen als vrij grootschalig met verspreide bebouwing; woningen en glastuinbouw.

Daarnaast heeft het bedrijf een belangrijke zichtlocatie langs de Aarschotsesteenweg (N10). Aan de overzijde van de N10 is de uitbreidingszone voor het autobussenbedrijf van Hool NV gesitueerd. De N10 vormt een duidelijke barrière tussen het landbouwgebied en de industriële zone aan de overzijde.

De activiteiten veroorzaken geen of slechts beperkte hinder naar de omgeving toe. De beperkte hinder is voornamelijk het gevolg van de voertuigbewegingen van de klanten van de groenkwekerij. In het verleden waren er geen klachten met betrekking tot lawaai, stank- en/of verkeershinder.

Bvba Golie met haar agrarische en beperkt commerciële activiteiten kan bestempeld worden als een overgang van het zuiver industrieel gebeuren ten westen van de Aarschotsesteenweg en het zuiver agrarisch gebeuren ten oosten van de Aarschotsesteenweg.

5.3. Mobiliteitsprofiel

De toegang van het bedrijf situeert zich langs de Brandestraat. Het verkeer afkomstig van bvba Golie kan, door de nabije ligging van de Aarschotsesteenweg (N10), snel worden afgewikkeld.

Vandaag worden ca. 110 voertuigbewegingen per dag gegenereerd door bvba Golie. 100 voertuigbewegingen worden veroorzaakt door het aan- en afrijden van de bezoekers. Het bedrijf telt 1 werknemer die dagelijks met de auto naar het werk komt. Twee keer per dag worden er producten en grondstoffen geleverd met een vrachtwagen.

Bvba Golie telt 3 bedrijfswagens waaronder 1 vrachtwagen, 1 bestelwagen en 1 auto. De vrachtwagen rijdt gemiddeld 1 keer per week uit, terwijl de bestelwagen en de auto dagelijks uitrijden daar deze ook gebruikt worden in het woon-werkverkeer van de zaakvoerder en zijn echtgenote.

Ca. 350 klanten per week bezoeken het bedrijf. Ca. 85 % van de klanten komt met de auto. De overige 15 % komt met de fiets of te voet (dorpskern van Koninghooikt bevindt zich op loopafstand). Het betreft hier circa 50 klanten per week of 5 klanten per uur die het bedrijf bezoeken.

In de toekomst zou het aantal voertuigbewegingen stijgen naar 112 wat het gevolg is van het aanwerven van een extra personeelslid.

Momenteel zijn er bij het bedrijf 8 parkeerplaatsen in klinkerverharding en een niet ingerichte (overloopparking) parking voor ca. 30 personenwagens in dolomiet.

Vandaag is er nood aan 9 parkeerplaatsen wanneer rekening gehouden wordt met gemiddeld 5 klanten per uur en parking voor de 3 bedrijfswagens en de auto van 1 werknemer. In de toekomst zal een extra parkeerplaats nodig zijn voor een mogelijke nieuwe werknemer.

In het zomerseizoen kan het aantal bezoekers sterk oplopen. Deze piekmomenten moeten kunnen opgevangen worden op eigen terrein.

Wordt hier uitgegaan van een ruime inschatting namelijk een verdubbeling van het aantal klanten per uur dan komt het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen op 15.

Gelet op het feit dat conform het planologisch attest de commerciële activiteiten moeten beperkt worden moeten de 15 parkeerplaatsen als een maximum worden beschouwd.

Rekening houdend met de geldende normen moet bij parkings met 1 tot 100 parkeerplaatsen min. 6 % met een minimum van 1 parkeerplaats worden ingericht voor anders-validen. Op 15 parkeerplaatsen moet dus min. 1 parkeerplaats voor anders-validen worden ingericht.

6. Inhoudelijke onderbouwing van het RUP

6.1. Visie

De groenkwekerij bvba Golie krijgt de kans om zijn activiteiten in agrarisch gebied verder te zetten onder strikte voorwaarden.

Het bedrijf is in de eerste plaats een landbouwbedrijf met als hoofdactiviteit het kweken van planten en bloemen zoals geraniums, chrysanten, kerstrozen, ...

Om als leefbaar, en dus niet zonevreemd, te kunnen worden beschouwd dient het bedrijf over een kweekoppervlakte van minimum 5.000 m² te beschikken.

Die kweekoppervlakte kan/mag zowel in open lucht als in serre worden gerealiseerd.

Conform het planologisch attest is het de bedoeling om de kweekzone in open lucht uit te breiden tot min. 5.212,50 m². Met de bestaande kweekzone in de serre (1.220 m²) zal er in het totaal een kweekzone van min. 6.432,50 m² worden gerealiseerd.

Uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen (serre) wordt niet toegelaten omwille van de draagkracht van de site.

De zonevreemde commerciële activiteiten moeten strikt beperkt worden.

Algemeen wordt aangenomen dat commerciële activiteiten moeten beperkt worden tot ca. 10 % van de vloeroppervlakte van het bedrijf.

De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van 3.588 m². Als ook nog de verkoopsruimte in open lucht (ca. 406 m²) in rekening wordt gebracht resulteert dat in een totale oppervlakte van ca. 3.994 m².

Ca. 10 % van ca. 3.994 m² = ca. 400 m².

Om conform het planologisch attest de commerciële activiteiten te beperken wordt nog onderscheid gemaakt tussen aan de kweek gerelateerde producten (= niet zonevreemd) en niet aan de kweek gerelateerde producten (= zonevreemd). Afzonderlijk mogen ze max. een oppervlakte van 200 m² innemen. Gezamenlijk mogen de commerciële activiteiten de grens van 400 m² niet overschrijden.

In vergelijking met de bestaande toestand (816 m² in serre en 406 m² in open lucht) wordt de oppervlakte aan commerciële activiteiten tot 1/3 gereduceerd.

Een bedrijfswoning is uit hoofde van een goede en veilige bedrijfsvoering een must.

Een bedrijfswoning is toegelaten mits deze geïntegreerd wordt bij het bedrijfsgebouw en beperkt wordt tot een volume van 1.000 m³.

Voor de gebouwen langs de Brandestraat kan een groene parking worden aangelegd.

Die parking moet beperkt zijn. Rekening houdend met het huidige en toekomstige mobiliteitsprofiel van het bedrijf is een parking met max. 15 parkeerplaatsen toereikend.

In het kader van de toegankelijkheid moet daarvan min. 1 parkeerplaats voor andersvaliden bruikbaar zijn.

Ook het voorzien van een overdekte fietsenstalling is een must daar een heel aantal bezoekers met de fiets en/of te voet komen (15% van de bezoekers).

Conform het planologisch attest moet de parking worden aangelegd met voldoende groenaanplanting waaronder per 20 m² minstens 1 hoogstammige boom.

In het kader van duurzaamheid in het algemeen en de waterhuishouding in het bijzonder wordt voorzien dat alle verhardingen, waaronder de parking, moeten worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Langs de Brandestraat wordt i.f.v. de inpassing in de omgeving een achteruitbouwstrook voorzien met een breedte van 5 meter.

De bestaande kleinschalige landschapselementen dienen te worden bewaard. Dit ook met het oog op de inpassing van het bedrijf in de omgeving.

6.2. Concepten

6.2.1. Een zone voor tuinbouwbedrijf

De hoofdbestemming van het plangebied blijft een tuinbouwbedrijf voor bloemeteelt of landbouwproducten in het algemeen. Alle handelingen en werken noodzakelijk voor het uitoefenen van deze activiteiten zijn hier toegelaten.

6.2.2. Een tuinbouwbedrijf met beperkte commerciële activiteiten

Het bestaande bedrijf kan op de huidige locatie behouden blijven.

Verbouwen of vernieuwen van het bestaande gebouwencomplex is mogelijk binnen de grenzen van de '*zone voor kweekruimte in serre*'. Gelet op de draagkracht van de site moet de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden beperkt tot de huidige oppervlakte (= ca. 3.600 m²).

Het bestaande gebouw is een serrecomplex uit glas. Deze constructiewijze leent zich uitsluitend tot de inrichting als kweekruimte.

De inrichting van complementaire functies zoals sociale lokalen, kleedkamers,..., het voorzien van een woning en/of de inrichting van de commerciële activiteiten zijn moeilijker realiseerbaar in een serrecomplex. Daarom wordt bijkomende bebouwing toegelaten i.f.v. complementaire functies. Die bijkomende bebouwing wordt in oppervlakte strikt beperkt. Bovendien moet de bijkomende bebouwing worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen, d.w.z. dat ze t.o.v. van de bedrijfsgebouwen zodanig worden ingeplant dat afsplitsing niet mogelijk is.

De niet-agrarische functies zoals de woongelegenheid voor de zaakvoerder en zijn gezin, de commerciële ruimtes, ... maar ook de groene parking dienen gerealiseerd te worden in de '*zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking*'. Deze zone wordt beperkt om duurzaam bouwen en integratie met de bestaande bedrijfsgebouwen te bewerkstelligen.

De verkoopsruimte voor particulieren dient strikt beperkt. De grens van 400 m² mag niet worden overschreden wat overeenkomt met ca. 10 % van de bestaande bebouwing annex bestaande verkoop in open lucht.

Maximaal 50 % = max. 200 m² van de oppervlakte wordt voorzien voor 'niet aan kweek gerelateerde producten' zoals bloempotten, kaarsen, ..., producten die onrechtstreeks te maken hebben met de kweek van planten en de verkoop ervan.

De overige 50 % = max. 200 m² wordt voorzien voor 'aan kweek gerelateerde producten' zoals potgrond, meststoffen, insecticides, ..., producten die wel rechtstreeks te maken hebben met de kweek van planten en de verkoop ervan.

De bouwhoogte van de nieuwe gebouwen in de '*zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking*' wordt, i.f.v. de landschappelijke integratie in de omgeving, beperkt tot max. 7 m inclusief dak. De dakvorm wordt vrij gelaten. Daardoor is bebouwing mogelijk met een gabarit van 2 bouwlagen/plat dak of 1 bouwlaag met dak.

6.2.3. Ruimte voor een groene parking

De bestaande parking bij de groenkwekerij situeert zich langsheen de Brandestraat en zal ook bestendigd worden in de '*zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking*'.

Zoals blijkt uit het mobiliteitsprofiel is er nood aan maximum 15 parkeerplaatsen. Ook het voorzien van een overdekte fietsenstalling is een must.

Deze parking zal worden aangelegd in een groen en aantrekkelijk kader met de nodige hoogstammige bomen. Vanuit het planologisch attest wordt opgelegd om 1 hoogstammige boom te voorzien per 20 m² wat kan vertaald worden in 1 boom per 2 parkeerplaatsen.

6.2.4. Nabestemming

Bij stopzetting van de bestaande activiteiten krijgt de site terug 'agrarisch gebied' als bestemming.

6.3. Ontwerp

Het bestaande bedrijfsgebouw kan behouden blijven, verbouwd en herbouwd worden binnen de '*zone voor kweekruimte in serre*'. Uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt omwille van de draagkracht van de site niet toegelaten.

De hoofdbestemming van de site blijft een tuinbouwbedrijf voor bloementeel. Bepaalde nevenbestemmingen zijn toegelaten.

Het oprichten van een woning voor de exploitant, beperkte commerciële activiteiten en parkeerplaatsen dienen voorzien te worden in de '*zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking*'.

De verkoopsoppervlakte wordt strikt beperkt. De oppervlakte mag de grens van 400 m². niet overschrijden. De oprichting van één woongelegenheden voor de exploitant met een maximale volume van 1000 m³ wordt mogelijk gemaakt. De nieuwe gebouwen dienen een geïntegreerd geheel te vormen met de overige bedrijfsgebouwen in de '*zone voor kweekruimte in serre*'.

Parkeren voor de bezoekers en het personeel dient eveneens te gebeuren in de '*zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking*'. Mits de aanleg van voldoende groen en het gebruik van hoogstammige bomen wordt een aangenaam kader gecreëerd. Het aantal hoogstammen wordt opgelegd in de voorschriften en bedraagt minimaal 1 boom per 2 parkeerplaatsen.

De 'zone voor achteruitbouwstrook' dient te zorgen voor de visuele inkleding van het bedrijf t.o.v. van de omgeving en de straat. Ook in functie van de inpassing in de omgeving moeten de bestaande kleinschalige landschapselementen worden bewaard.

Voor gans de site geldt als nabestemming 'agrarisch gebied'.

De 'zone voor ruimingsstrook' dient gevrijwaard te blijven van beplanting, constructies en gebouwen om werkzaamheden aan de aangrenzende waterloop mogelijk te maken.

6.4. Inrichtingsschets

tekening 01 Inrichtingsschets



tekening 01: Inrichtingsschets

Bovenstaande schets toont een mogelijke invulling van het terrein volgens de voorschriften van het PRUP:

- de uitbreiding van het bestaande serregebouw met een geïntegreerd nieuw gebouw met een grondoppervlakte van ca. 590 m² bestaande uit twee bouwlagen. Dit gebouw biedt ruimte voor een verkoopsruimte van 400 m² op het gelijkvloers met complementaire functies op de verdieping en een woning aan de noordzijde gespreid over twee niveaus;
- de inrichting van een groene parking met 15 parkeerplaatsen. Er werd 1 hoogstammige boom per 2 parkeerplaatsen voorzien.

7. Toetsing

7.1. Inleiding

De toetsing heeft tot doel na te gaan of het voorliggende ontwerp annex stedenbouwkundige voorschriften tegemoet komt aan de probleemstellingen en aan andere geldende plannen.

7.2. Toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In overeenstemming.

7.3. Toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

In overeenstemming.

7.4. Toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Lier

Het ontwerp voldoet aan de ontwikkelingsperspectieven van de deelruimte 3c 'en ...':
Het bedrijf krijgt de kans te verbouwen, te herbouwen en/of uit te breiden rekening houdende met de draagkracht van de omgeving.

7.5. Toetsing aan het Kaderplan stedelijk netwerk Lier - Aarschot

In overeenstemming.

7.6. Watertoets

kaart 12 watertoets

Kleine delen van het plangebied zijn ingekleurd als een risicozone voor overstromingen. Gedeelten van het plangebied zijn gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied. Het serregebouw zelf wordt hierdoor niet getroffen.
Een groot gedeelte van het plangebied is gelegen in recent overstroomd gebied (ROG). Het plangebied is gecategoriseerd als type 2 – gebied: matig gevoelig voor grondwaterstroming.

Het regenwater afkomstig van het serregebouw wordt vandaag reeds gescheiden van het huishoudelijk afvalwater.

Het regenwater afkomstig van de gebouwen wordt opgevangen in 4 regenwaterputten van elk 20.000 liter en herbruikt voor het begieten van de planten. De overloop van het regenwater is aangesloten op de gracht langsheen de Brandestraat die aansluit op de Berlaarse Laak (waterloop van 3^{de} categorie) ten noorden.

Het sanitaire afvalwater wordt geloosd in de openbare riolering in de Brandestraat.

Maatregelen in functie van de opvang van regenwater afkomstig van het bedrijfsgebouw kunnen genomen worden in alle zones behalve in de 'zone voor achteruitbouwstrook' en de 'zone voor ruimingsstrook'.

Hierna kan het hemelwater vertraagd worden afgevoerd richting de aangrenzende gracht die aansluit op de Berlaarse Laak (waterloop van 3e categorie).

Vanuit het advies van het departement Leefmilieu, dienst Waterbeleid van de provincie Antwerpen dienen volgende voorwaarden meegenomen te worden:

- Er dient een infiltratie- en/of buffervoorziening te worden aangelegd. Het buffervolume van een infiltratievoorziening dient minimaal 330 m³/ha verharde oppervlakte groot te zijn. Deze moet voorzien zijn van een afvoerbegrenzer met constant debiet, zodat maximaal 10 l/sec. ha kan afgevoerd worden. Dit bekken dient ook voorzien van een veiligheidsoverloop. Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te klein doorlatendheidsfactor van de bodem of omwille van geldende regelgeving, mag het vertraagd worden afgevoerd via eenzelfde buffervolume, veiligheidsoverloop en een afvoerbegrenzer met het zelfde maximale debiet als hierboven vermeld.
- De eigenaar dient alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om waterschade te voorkomen (bv. verhoogde instapdrempels, geen (mest)kelders, geen ondergrondse brandstoftanks en verwarmingsketels, ...).

Vanuit het advies van de stad Lier naar aanleiding van de mer – screening dient ook een KWS – afscheider met sedimentvang en een coalescentiefilter, die voldoet aan EN 858 en DIN 1999 voor het hemelwater afkomstig van de parking te worden voorzien.

De voorwaarden uit beide adviezen worden meegenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

De noodzakelijke verhardingen zullen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen tenzij dit om milieutechnische redenen niet mogelijk is.

7.7. Toetsing aan adviezen n.a.v. de MER – screening

Volgende adviezen naar aanleiding van de MER – screening werden mee opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP bvba Golie:

- het hemelwater afkomstig van de parking dient via een KWS-afscheider met sedimentvang en een coalescentiefilter, die voldoet aan EN 858 en DIN 1999 af te vloeien;
- de stad Lier vraagt om het afvoerdebiet op de Berlaarse Laak te beperken tot 20 l/s/ha verharde oppervlakte. In de voorschriften wordt een strengere norm voorzien namelijk max. 10 l/sec.ha opgelegd door de dienst Waterbeleid van de provincie Antwerpen.

Het Departement Landbouw en Visserij stelde in haar advies :*"... Zij vraagt echter wel dat het ingenomen gebied, bij wijze van milderende maatregelen, gecompenseerd wordt door het herbevestigen van agrarisch gebied of het herbestemmen van een andere bestemming in agrarisch gebruik naar agrarisch gebied in de regio."*

Echter daar het in casu gaat om 1) een bestaand en gedeeltelijk vergund bedrijf, 2) waarvoor reeds een positief planologisch attest werd afgeleverd door de provinciale overheid, zonder dat hieraan enige voorwaarden inzake compensatie werden gekoppeld en 3) dit bedrijf gelegen is in een reeds aangetaste agrarische structuur waarin al 20 jaar geen actieve landbouw wordt uitgeoefend heeft dit PRUP geen betekenisvolle invloed op de reeds bestaande agrarische structuur. Conclusie is dan ook dat er geen sprake is van een verstoring van een evenwicht zodat er dan ook geen acties (compensatie) moeten worden opgenomen om het evenwicht te herstellen.

7.8. Toetsing aan het gedeeltelijk positief planologisch attest

De voorwaarden vanuit het gedeeltelijk positief planologisch attest worden nageleefd;

- de noodzakelijke verhardingen zullen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen tenzij dit om milieutechnische redenen niet mogelijk is;
- de parking wordt aangelegd in de 'zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking' met gebruik van het nodige groen. 1 hoogstammige boom/20 m² wordt in de stedenbouwkundige voorschriften vertaald in 1 hoogstammige boom/2 parkeerplaatsen;
- er werd onderzoek gedaan naar de commerciële activiteiten en de leefbaarheid van het bedrijf. De commerciële activiteiten worden in het PRUP strikt beperkt tot 400 m² waarvan maximaal 200 m² voor niet aan kweek gerelateerde producten en 200 m² voor aan kweek gerelateerde producten;
- de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP laten een woning voor de uitbater toe op voorwaarde dat deze geïntegreerd is in het bedrijf en met een maximale volume van 1000 m³;
- er werd onderzoek gedaan naar de noodzaak van een plan-MER (zie bijlage 1);
- het bedrijventerrein dient ingericht volgens de principes van duurzaam bouwen en met zo min mogelijke schade voor het watersysteem.

7.9. Toegankelijkheid

In het kader van de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten wordt elke aanvraag tot vergunning die betrekking heeft op een publieke ruimte voor advies voorgelegd aan het Centrum voor Toegankelijkheid Provincie Antwerpen (Boomgaardstraat 22, bus 101, 2600 Antwerpen; T: 03/240.56.47 of www.provant.be, Welzijn, Toegankelijkheid) alvorens de stedenbouwkundige vergunning af te leveren.

De aanvrager dient alle informatie te verstrekken die nodig is om de toegankelijkheid te evalueren.

Onder publieke ruimte wordt verstaan: de openbare en niet-openbare gebouwen die voor het publiek toegankelijk zijn, met inbegrip van de praktijken voor vrije beroepen, de openbare en niet – openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, alsook elke ander domein, infrastructuur, gebouw of plaats die voor het publiek toegankelijk is.

Rekening houdend met de geldende normen moet bij parkings met 1 tot 100 parkeerplaatsen min. 6 % met een minimum van 1 parkeerplaats worden ingericht voor anders-validen. Op 15 parkeerplaatsen moet dus min. 1 parkeerplaats voor anders-validen worden ingericht.

7.10. Planbaten / planschade

De percelen in het plangebied komen niet in aanmerking voor een planschadevergoeding en/of planbatenheffing. De bestemming na goedkeuring van het PRUP blijft hoofdzakelijk agrarisch gebied.

8. Ruimtebalans

tabel 03 *ruimtebalans*

Gewestplan		Verordenend grafisch plan		gebiedsaan duidingen voor RUP's	
bestemming	m ²	art.	bestemming	categorieën	m ²
agrarisch gebied	14.541,30	1	zone voor kweekruimte in open lucht	agrarisch gebied	7.875,80
		2	zone voor kweekruimte in serre	agrarisch gebied	3.709,30
		3	zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking	agrarisch gebied	2.456,50
		4	zone voor achteruitbouwstrook	agrarisch gebied	600,30
		5	zone voor ruimingsstrook	agrarisch gebied	199,40
TOTAAL	14.541,30			TOTAAL	14.541,30

tabel 03: ruimtebalans

Kaarten

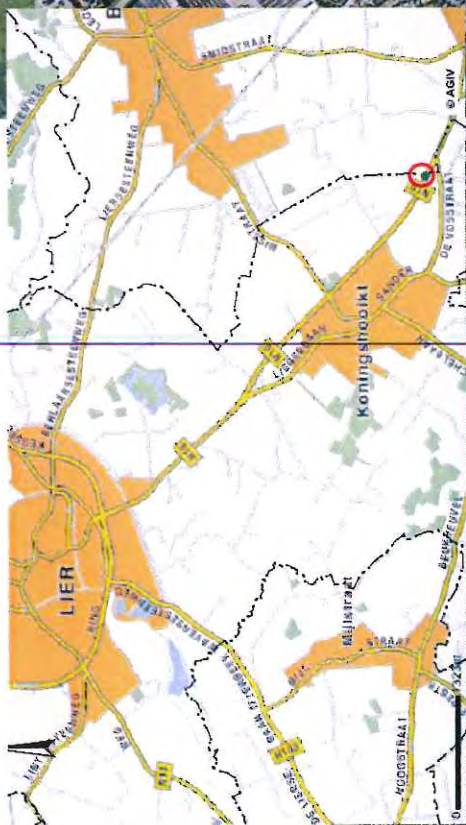
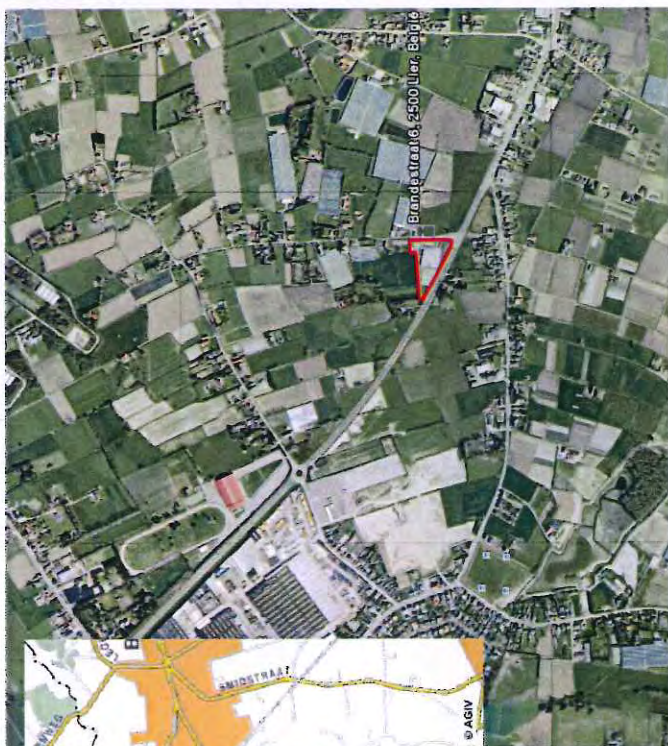
- kaart 01 Situering
- kaart 02 Plan visie op korte/lange termijn
- kaart 03 Ruimtelijke situering op macro - niveau
- kaart 04 Bestaande ruimtelijke structuur
- kaart 05 Concept dorpskern Koningshooikt versus Van Hool NV
- kaart 06 RSPA - deelruimten
- kaart 07 GRSL – gewenste ruimtelijke structuur
- kaart 08 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur - herbevestigd agrarisch gebied
- kaart 09 GNOP - landschappelijke structuur
- kaart 10 Gewestplan
- kaart 11 Biologische waarderingskaart
- kaart 02 plan visie op korte/lange termijn
- kaart 12 watertoets

**STAD LIER
PRUP GOLIE BVBA**

kaart 01
Situering

bron: Google Earth / AGIV + eigen
bewerking

augustus 2010
bvba Advies Ruimtelijke Kwaliteit



STAD LIER
PRUP GOLIE BVBA













kaart 03

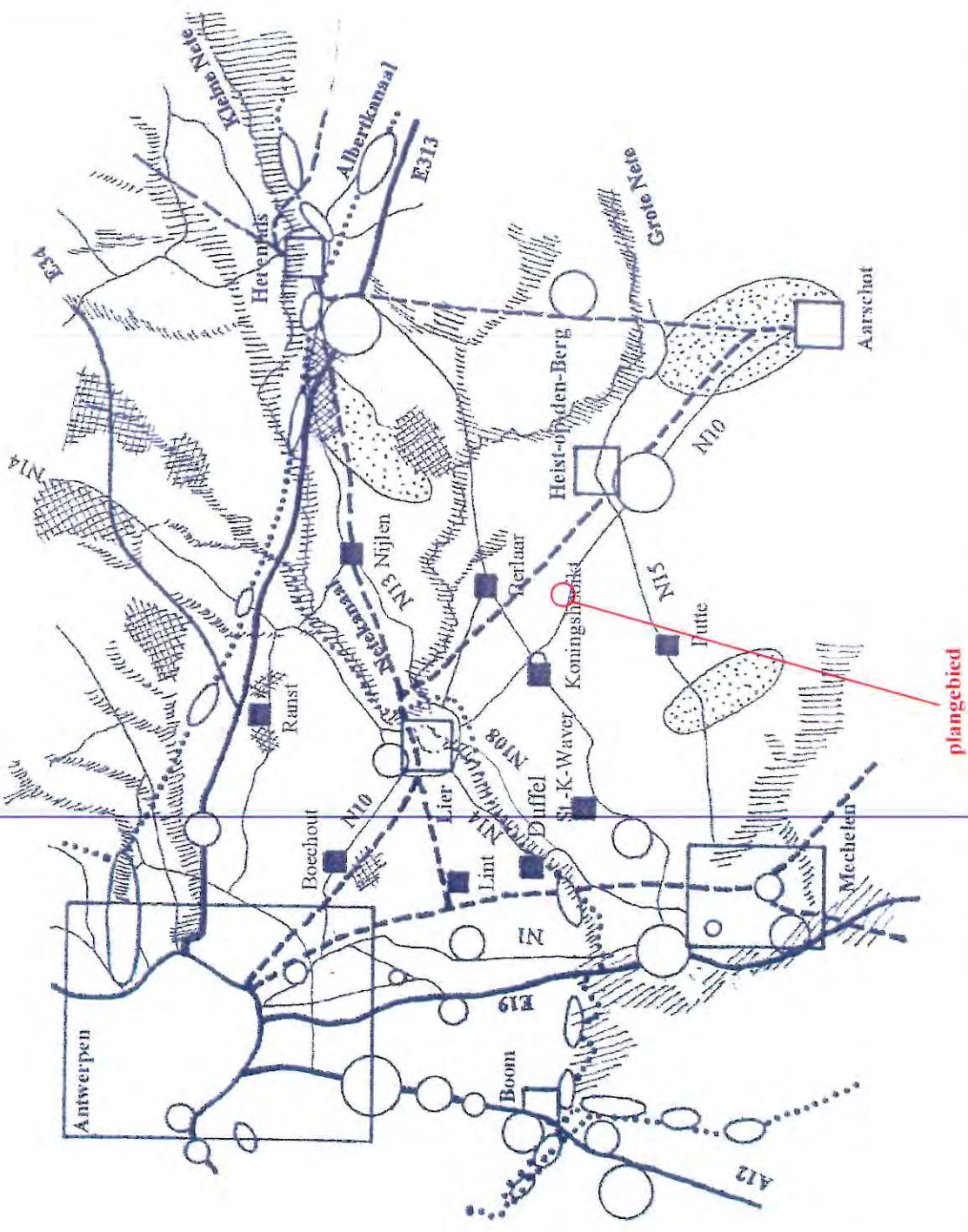
Ruimtelijke situering op macro-niveau

bron: GRSLier + eigen bewerking

augustus 2010

bvba Advies Ruimtelijke Kwaliteit

	stad
	aanpalende fusiegemeente
	bedrijventerrein
	bedrijventerrein bij waterloop
	autosnelweg
	verbindingswegen
	spoorlijn
	bevaarbare waterloop
	onbevaarbare waterloop
	rivier- en beekvallei
	structuurbepalend boscomplex
	structuurbepalend natuurcomplex



**STAD LIER
PRUP GOLIE BVBA**

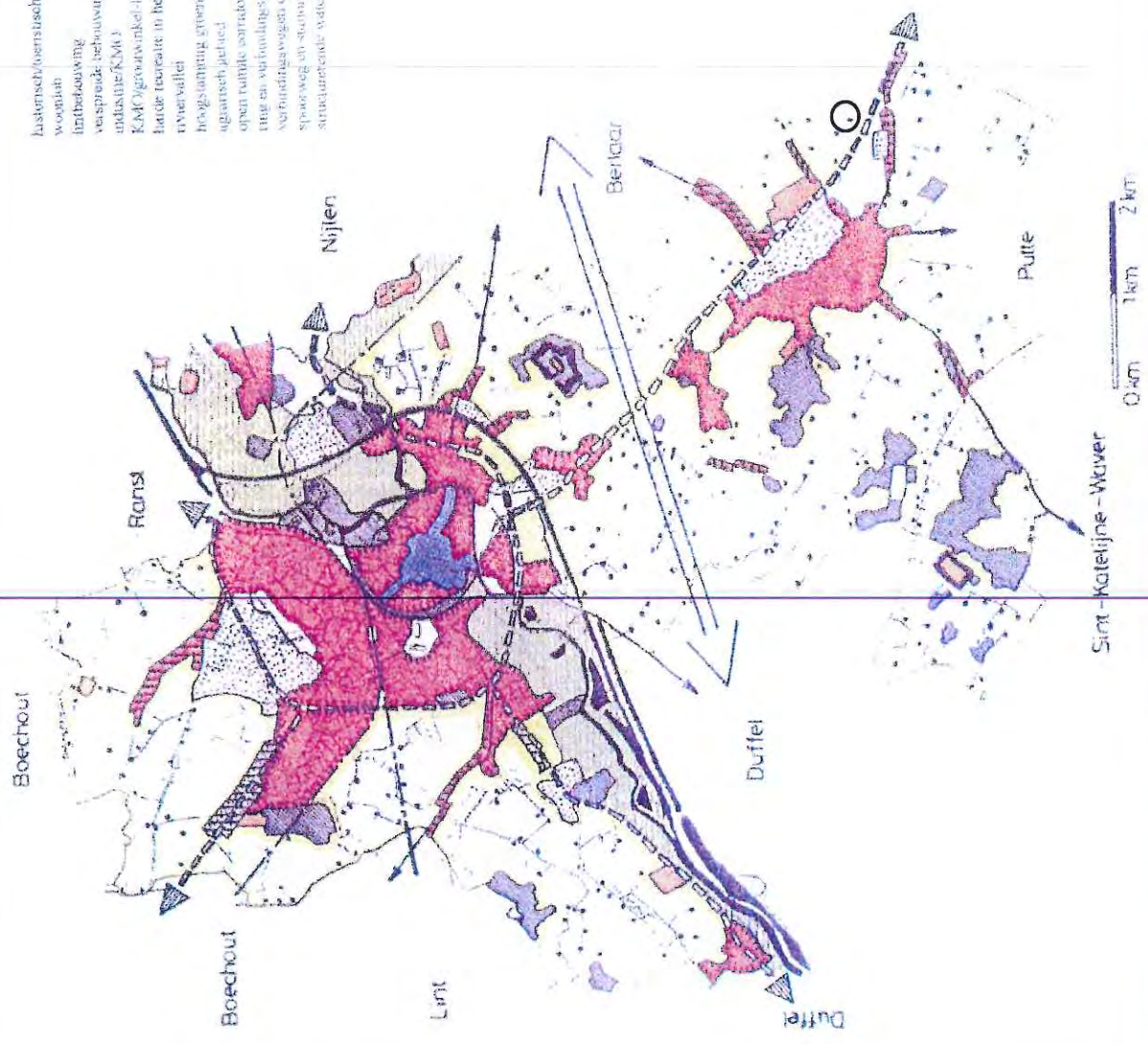
kaart 04
Bestaande ruimtelijke structuur
bron: GRSLier + eigen bewerking

augustus 2010
bvba Advies Ruimtelijke Kwaliteit

○ plangebied



kustpensch/overstisch/akemhandels centrum
 woonlab
 liniebebouwing
 verspreide bebouwing
 industrie (K/M/L)
 K.M.F./agrarisch/land
 harde recreatie in het buitengebied
 recreatie
 groenstructuur gebied
 agrarisch gebied
 open ruimte voor
 tuing en vrije landbouw op regionaal niveau
 verbindingswegen op intergemeentelijk niveau
 spoorweg en station
 structurende waterloopkanaal



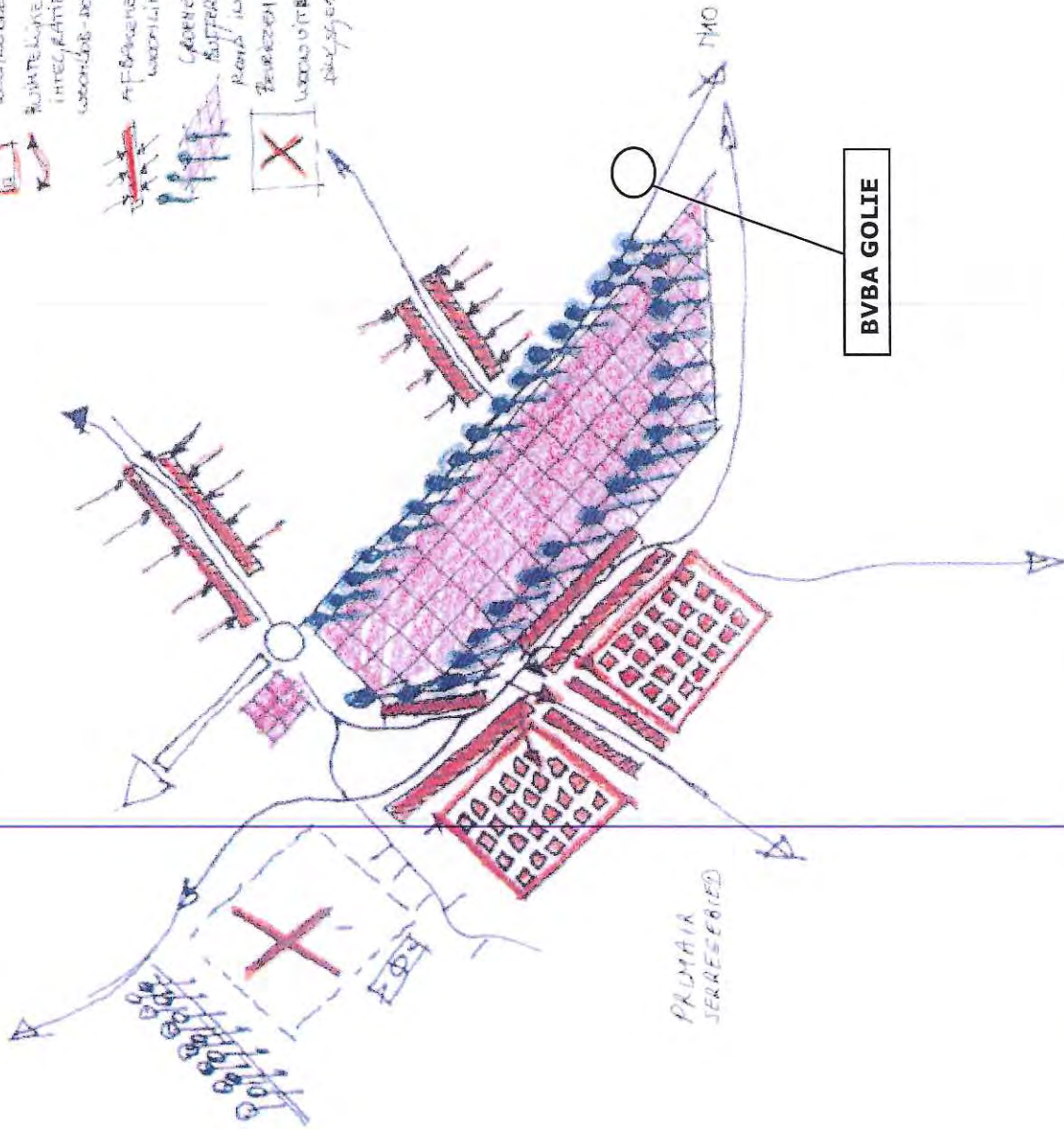
**STAD LIER
PRUP GOLIE BVBA**

kaart 05
Concept dorpskern Koningshooikt versus
Van Hool NV

bron: GRSL + eigen bewerking

augustus 2010
bvba Advies Ruimtelijke Kwaliteit

- AFWIKKEN
WONINGEN
- RUIMTE LIJNE
INTERACTIE
WONING-DORP
LAGA
- AFWIKKEN
WONINGEN
LAGA
- LAGA
SUPPORTZONE
ROND WOLVEN
ZAKEN VAN
WONINGEN
POLYESTER



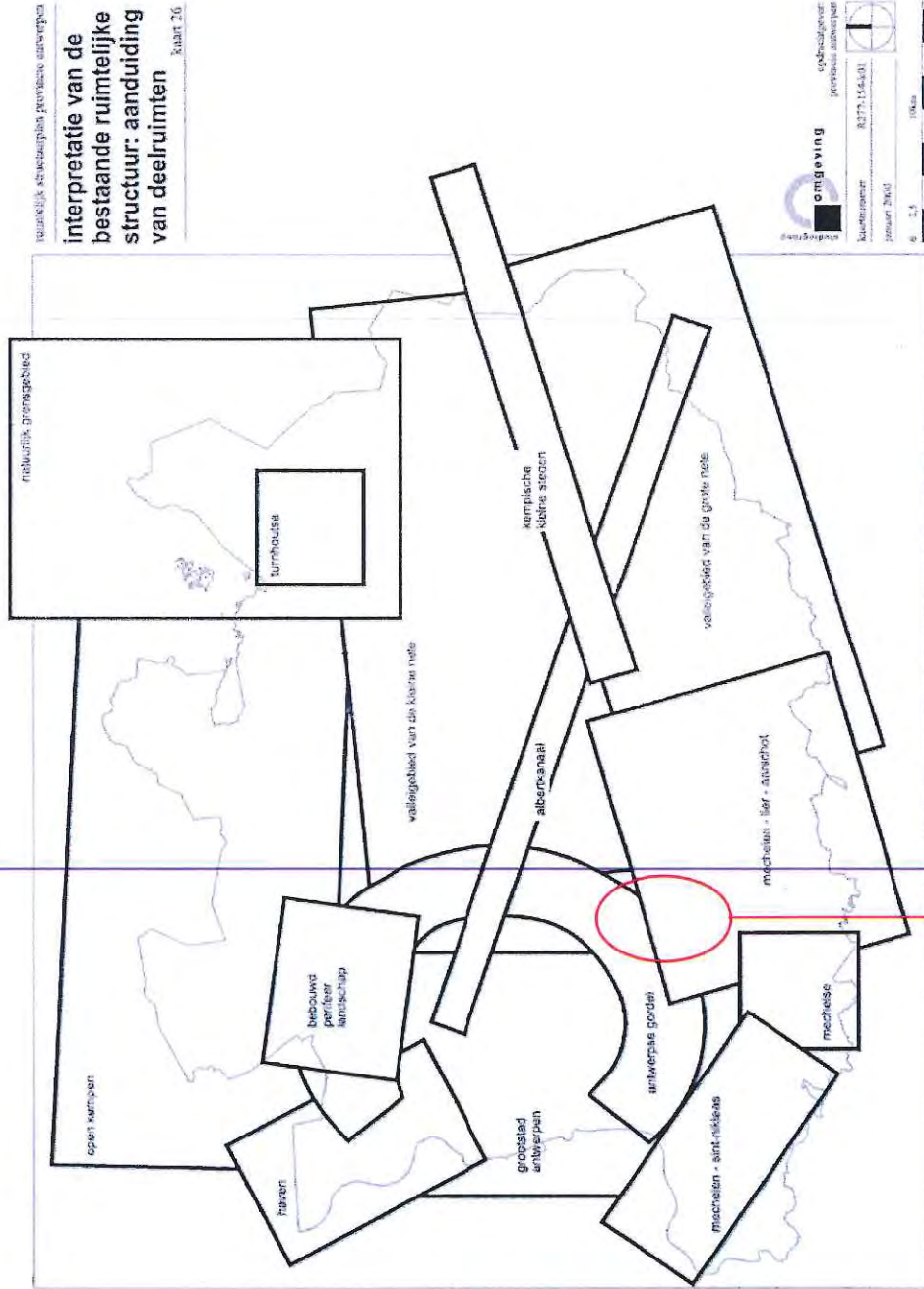
STAD LIER
PRUP GOLIE BVBA

kaart 06
RSPA - deelruimten

bron: RSPA + eigen bewerking

augustus 2010
bvba Advies Ruimtelijke Kwaliteit

ruimtelijk structuurplan, permissie aanvragen
**interpretatie van de
bestaande ruimtelijke
structuur: aanduiding
van deelruimten** kaart 26



omgeving
opdrachtgever: **prup golie bvba**
telefoonnummer: **0371 156101**
januari 2010
6 25 100m

Lier

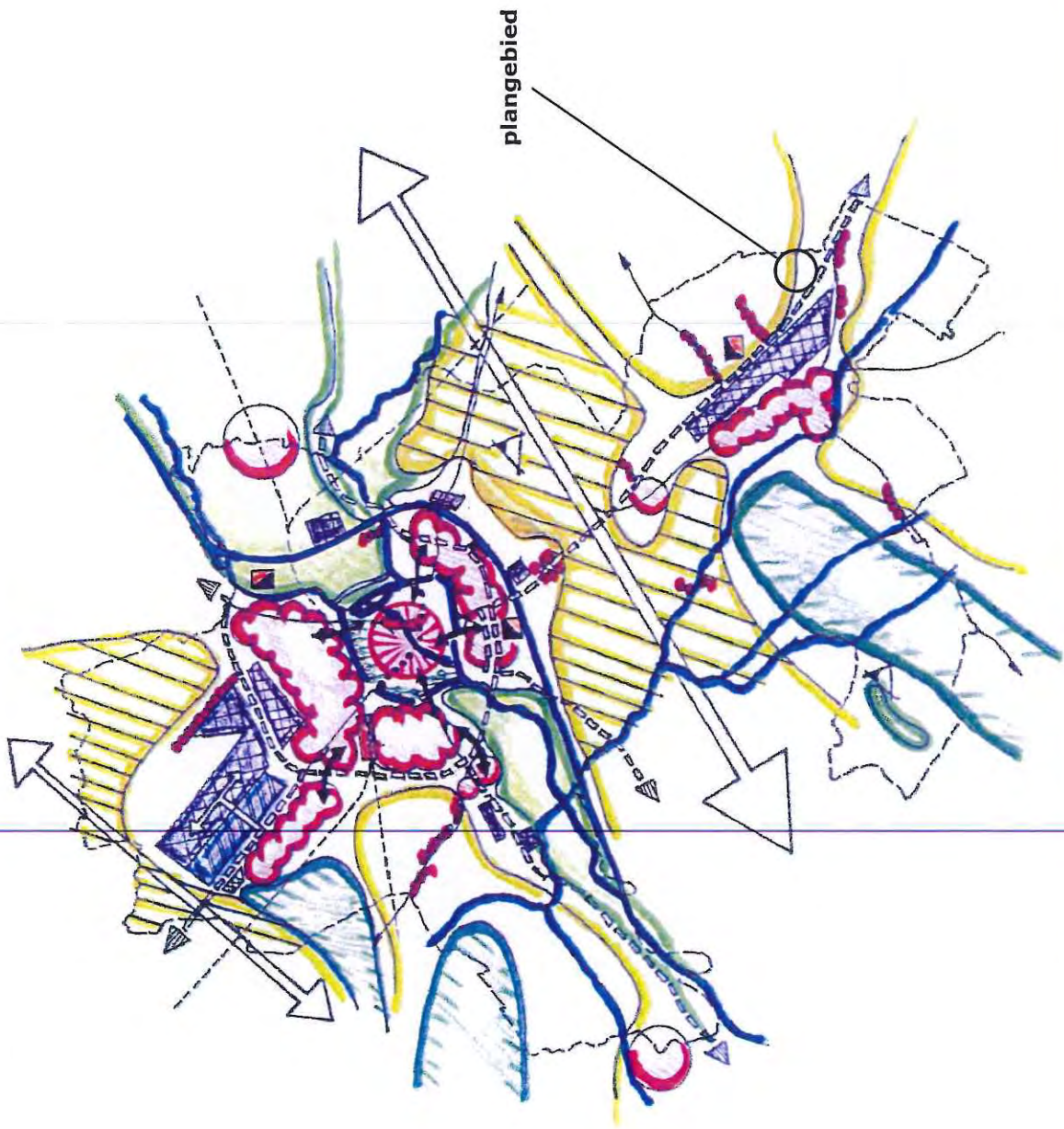
**STAD LIER
PRUP GOLIE BVBA**

kaart 07
Gewenste ruimtelijke structuur
bron: GRSL + eigen bewerking

augustus 2010
bvba Advies Ruimtelijke Kwaliteit

LEGENDE

	stadskern
	winkelas
	grondontd - vesten
	St.-Communitarissen parochies
	strategisch project station
	woninglab
	linthebouwring
	bedrijventerrein
	kleinhandelzone
	harde recreatie
	bokegroep - forten
	secundaire wegen en drager van het prov. sted. netwerk
	(inter)lokale verbindingsweg
	spoorlijn
	agrarisch gebied met bouwbeperking
	agrarisch gebied
	opruimte corridor
	natuurgebied natuurverbindinggebied
	rivervallei
	boekvallei



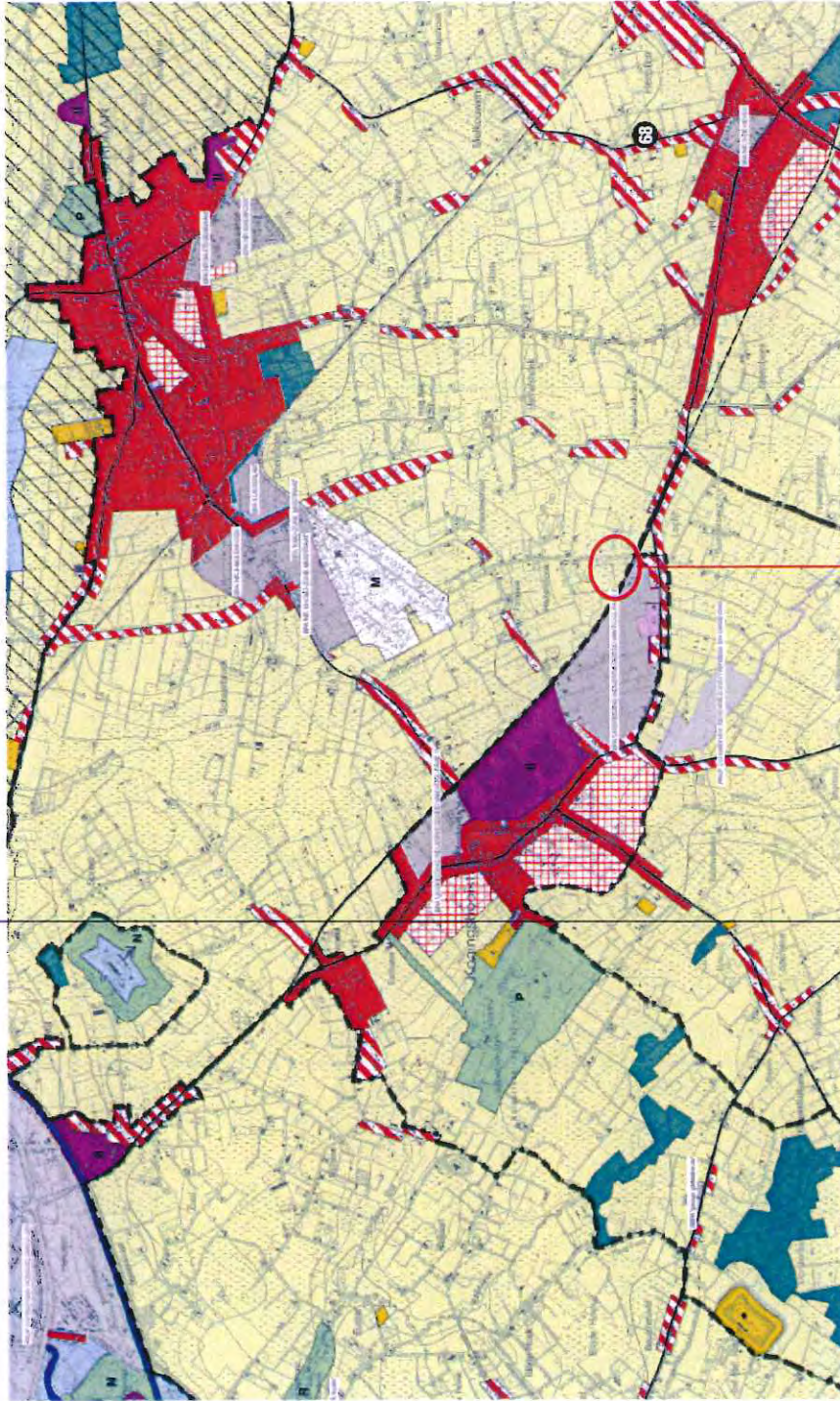
**STAD LIER
PRUP GOLIE BVBA**

kaart 08

Herbevestigd agrarisch gebied

bron: www.ruimtelijkeordering.be +
eigen bewerking

augustus 2010
bvba Advies Ruimtelijke Kwaliteit



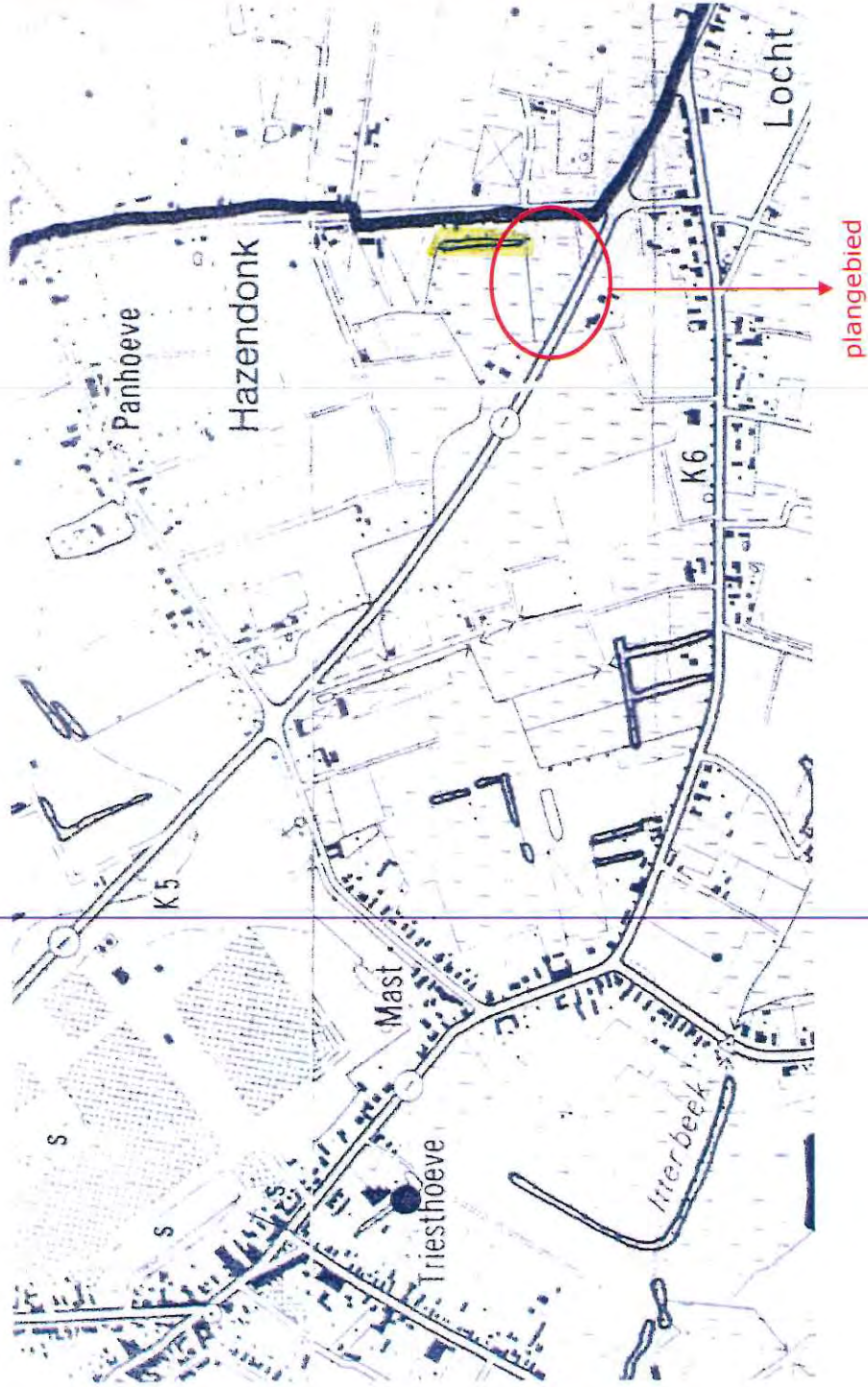
plangebied

STAD LIER
PRUP GOLIE BVBA

kaart 09
Landschappelijke structuur

bron: GNOP + eigen bewerking

augustus 2010
bvba Advies Ruimtelijke Kwaliteit

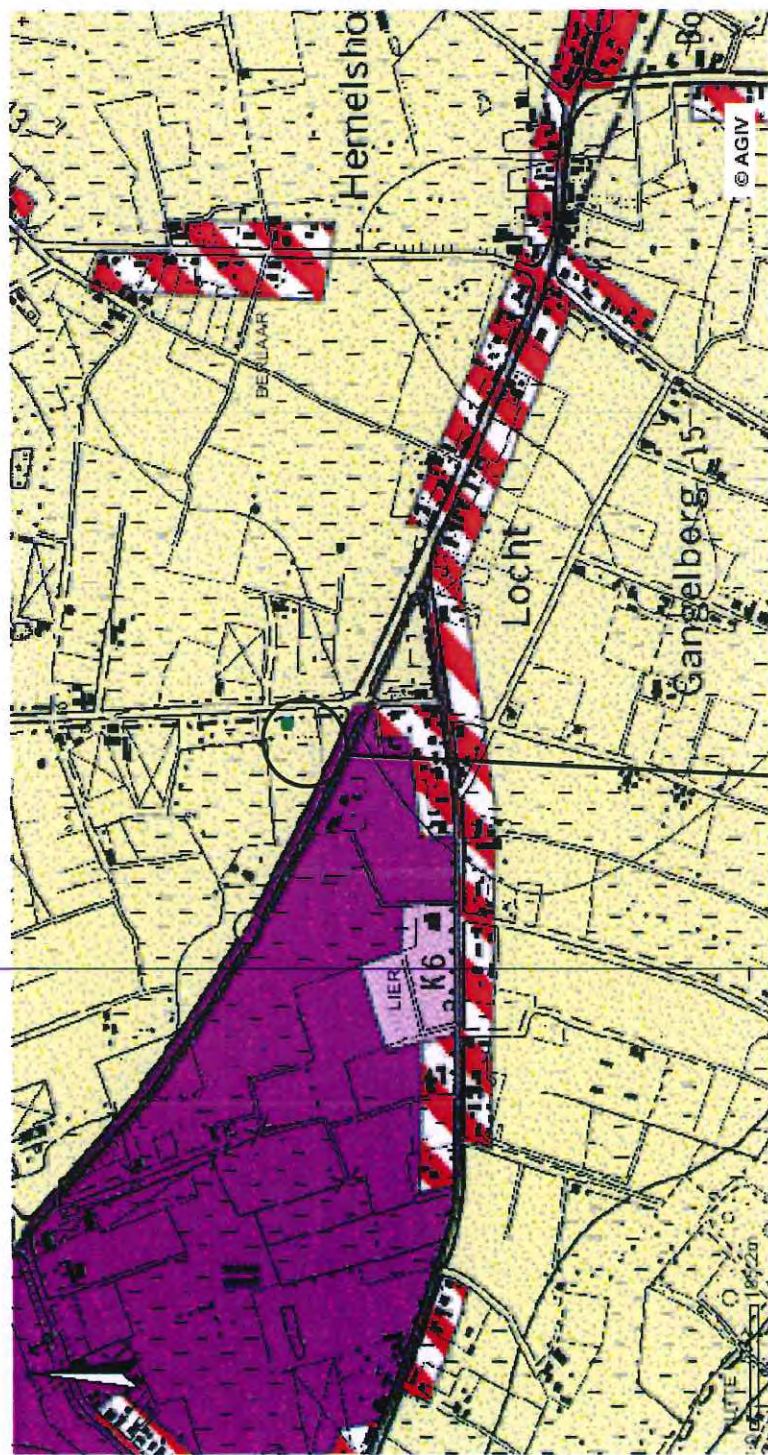


**STAD LIER
PRUP GOLIE BVBA**

kaart 10
Gewestplan

bron: AGIV + eigen bewerking

augustus 2010
bvba Advies Ruimtelijke Kwaliteit



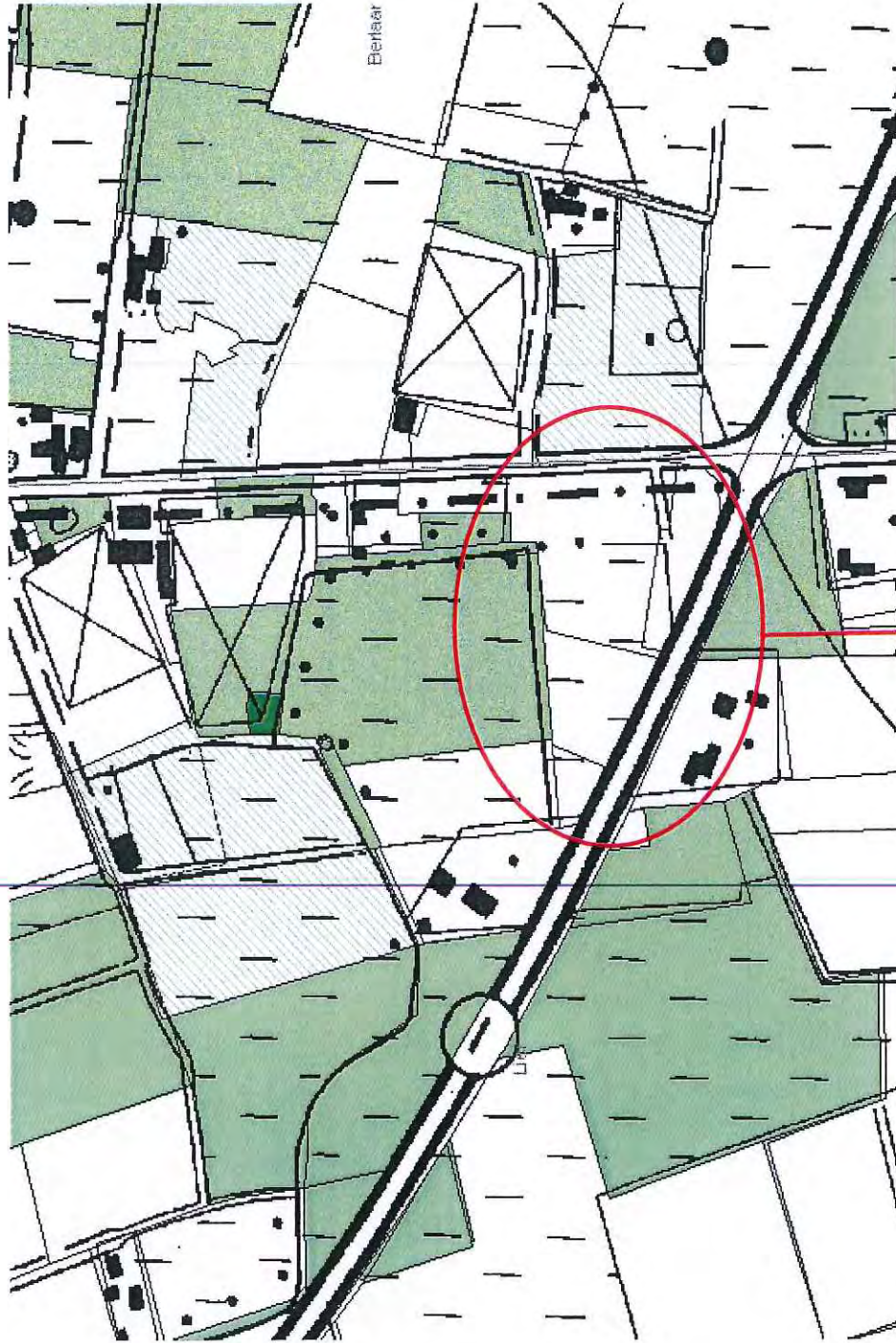
plangebied

**STAD LIER
PRUP GOLIE BVBA**

kaart 11
Gewestplan

bron: LNE + eigen bewerking

augustus 2010
bvba Advies Ruimtelijke Kwaliteit



plangebied

**STAD LIER
PRUP GOLIE BVBA**

kaart 12
Wartertoets

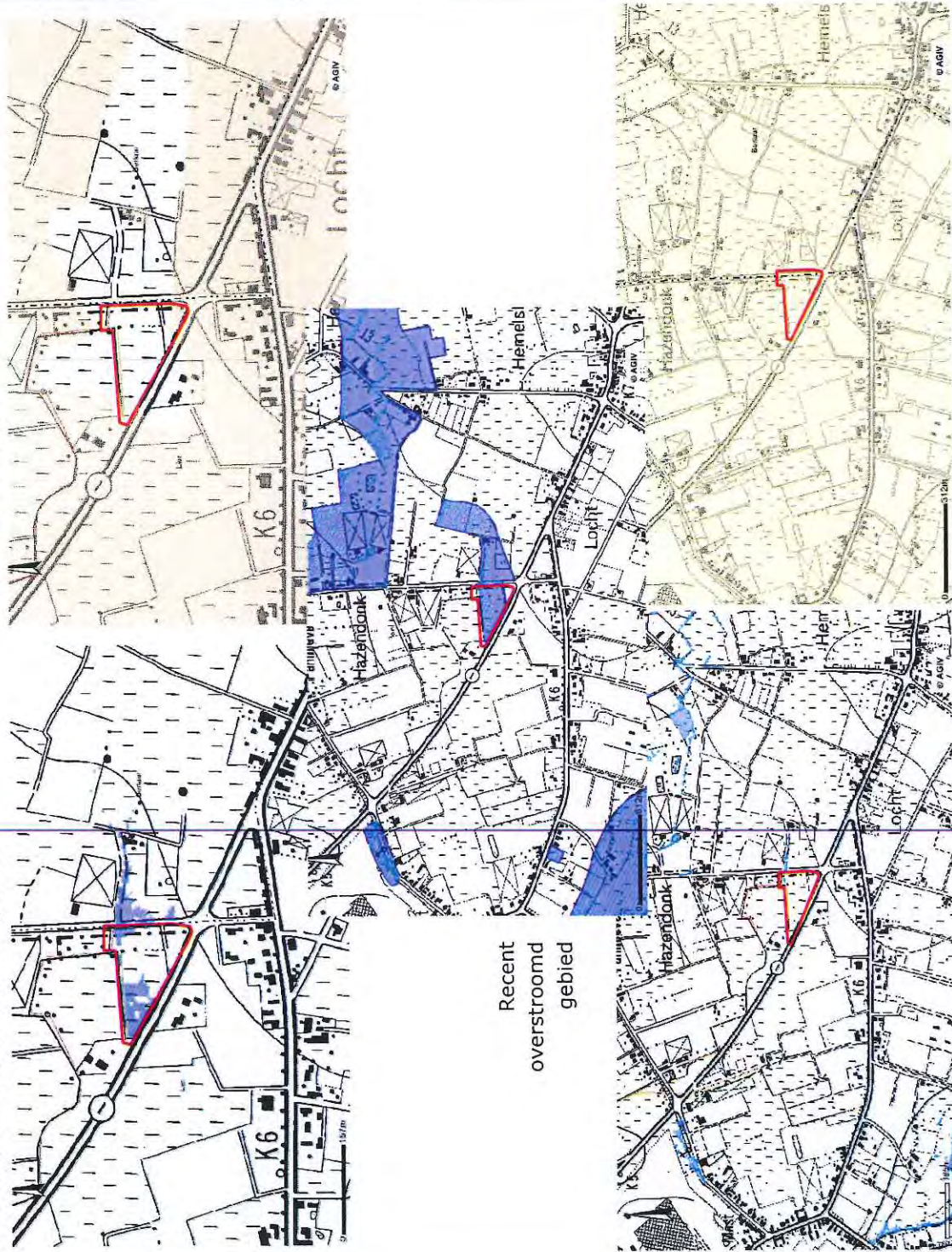
bron: AGIV + eigen bewerking

augustus 2010
bvba Advies Ruimtelijke Kwaliteit



Infiltratiegevoelig gebied

Effectief overstromingsgevoelig gebied



Grondwaterstromingsgevoelig gebied

Risicozones voor overstromingen

Bijlagen

bijlage 01 verzoek tot raadpleging dd. 02.06.2010 + adviezen

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

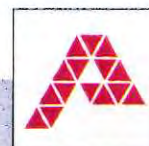
○ Screening plan-Mer-plicht
PRUP bvba Golie (Stad Lier)

Verzoek tot raadpleging

Ruimtelijk planner:



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

contactpersoon:
Irjen Vermeire, stedenbouwkundige
irjen.vermeire@admin.provant.be
T: 03 240 56 32

Opdrachthouder:
Advies Ruimtelijke Kwaliteit bvba
Sint – Waldetrudisstraat 9B
2200 Herentals
T: 014 22 28 28
F: 014 22 28 29
ark.bvba@telenet.be

contactpersonen:
Eddy Bellens, stedenbouwkundige
Liesbeth Michiel, architect-
stedenbouwkundige

referentienummer: 09091714.04
datum: 02.06.2010

Inhoud

1. Beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan	6
1.1. Situering van het plangebied	6
1.2. Beslissing tot opmaak	8
1.3. Motivering tot opmaak	8
1.4. Juridische randvoorwaarden van het gedeeltelijk positief planologisch attest bvba Golie	9
1.5. Visie PRUP	9
1.6. Planalternatieven	10
2. Juridische en planologische randvoorwaarden	11
2.1. Juridische randvoorwaarden	11
2.2. Planologische randvoorwaarden	11
3. Afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht	15
3.1. Definitie van plan of programma	15
3.2. Toepassingsgebied	15
3.3. Bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-mer	15
4. In voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben	17
5. Een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma	18
5.1. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de gezondheid en de veiligheid van de mens	18
5.2. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de ruimtelijke ordening	19
5.3. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de biodiversiteit, de fauna en de flora	20
5.4. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de energie- en grondstoffenvoorraden	21
5.5. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de bodem	21
5.6. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op het water	22
5.7. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de atmosfeer en de klimatologische factoren	27
5.8. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op het geluid	27
5.9. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op het licht	27
5.10. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de stoffelijke goederen	28
5.11. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed	28
5.12. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op het landschap	28
5.13. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de mobiliteit	29
5.14. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de samenhang tussen de genoemde factoren	30

6. De mogelijke ontwikkeling van het plangebied indien geen RUP werd opgesteld.....31
7. Relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6,§1, 5° van het DABM32
8. Verzoek om uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van het verzoek tot raadpleging het advies over te maken door betekening of tegen ontvangstbewijs van de initiatiefnemer.....33

Tabellen

tabel 01	juridische randvoorwaarden	11
tabel 02	planologische randvoorwaarden	11

Figuren

kaart 01	stratenplan	6
kaart 02	luchtfoto	6
kaart 03	gewestplan	6
kaart 04	herbevestigd agrarisch gebied	11
kaart 05	landschappelijke structuur (GNOP)	11
kaart 06	biologische waarderingskaart	20
kaart 07	bodemkaart	21
kaart 08	effectief overstromingsgevoelige gebied	22
kaart 09	recent overstroomd gebied (ROG)	22
kaart 10	infiltratiegevoelig gebied	23
kaart 11	grondwaterstromingsgevoelig gebied	23
kaart 12	zoneringsplannen	23

Bijlagen

bijlage 01	plan visie op korte / lange termijn
bijlage 02	voorstudie verordenend grafisch plan
bijlage 03	adviezen n.a.v. screeningsnota

1. Beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan

1.1. Situering van het plangebied

kaart 01 stratenplan

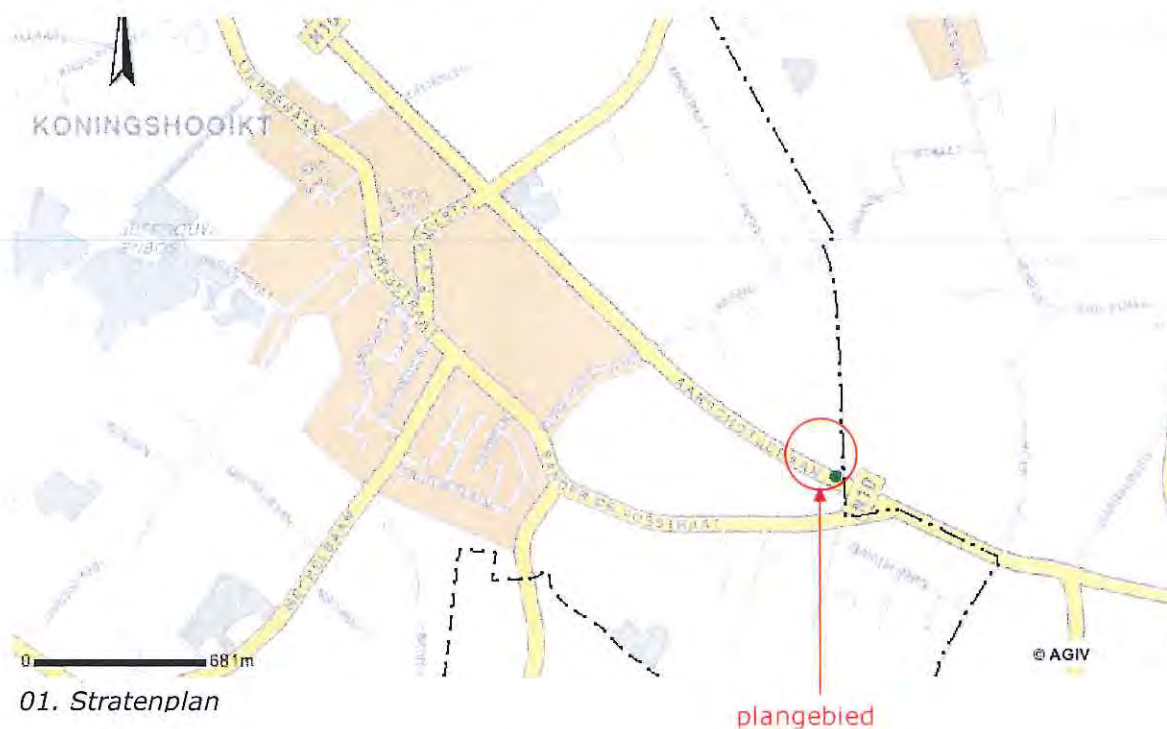
kaart 02 luchtfoto

kaart 03 gewestplan

Lier paalt in het noorden aan Ranst, ten oosten aan Nijlen en Berlaar, ten zuiden aan Putte en Sint – Katelijne – Waver en ten westen aan Duffel, Lint en Boechout.

Administratief maakt Lier deel uit van de provincie Antwerpen, arrondissement Mechelen.

De fusiegemeente Lier omvat de deelgemeenten Lier en Koningshooikt.



Lier is gelegen aan de samenvloeiing van de Kleine en de Grote Nete. Het landschap van Lier wordt sterk bepaald door beide rivieren.

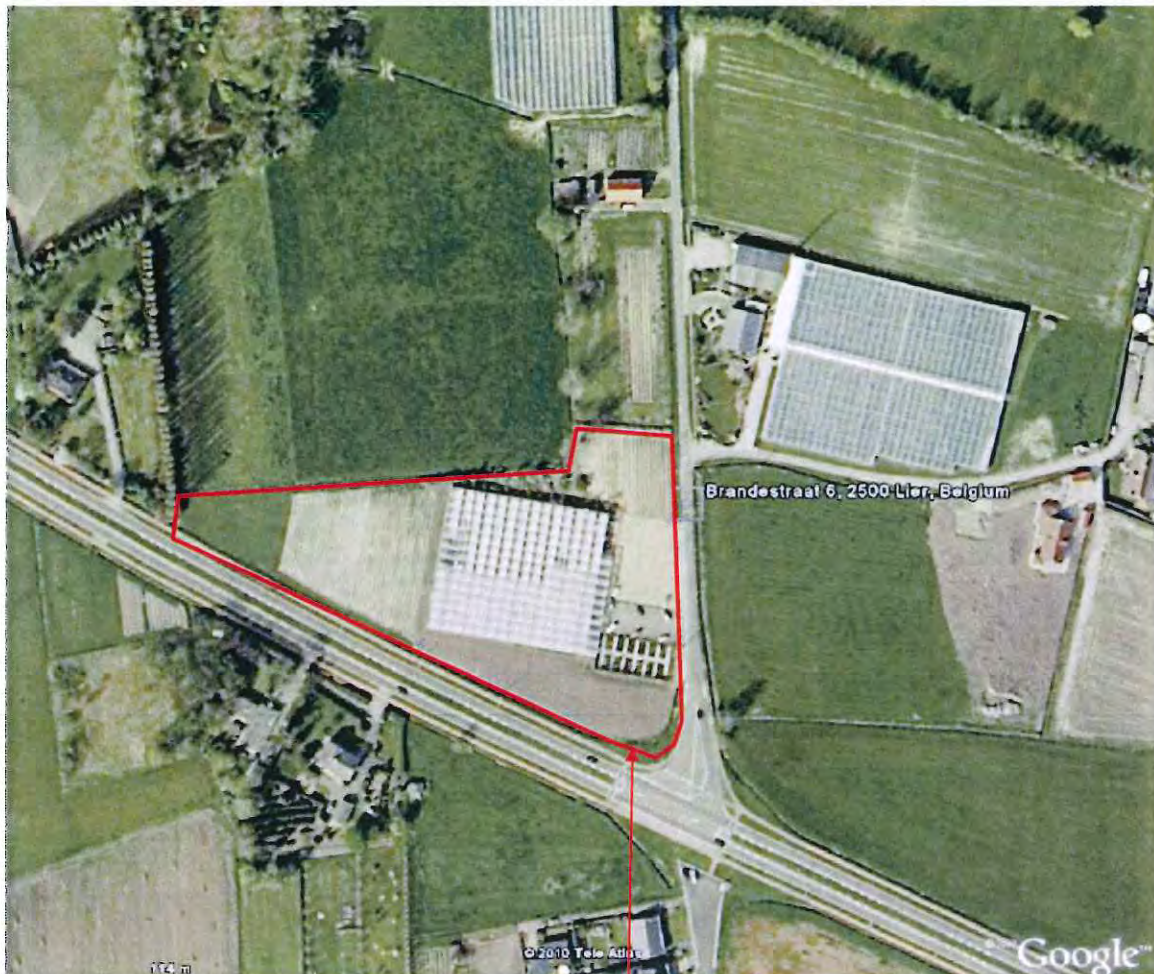
Lier is gelegen op de bissectrice van de hoek gevormd door de E313 (Antwerpen – Hasselt – Luik) en de E19 (Rotterdam – Antwerpen – Brussel – Parijs). Beide wegen zijn structuurbepalend op internationaal niveau.

Lier ligt op de kruising van een aantal wegen die structuurbepalend zijn op provinciaal niveau:

- N10: Antwerpen – Lier – Heist – op – den – Berg (gewestweg);
- N14: Malle – Lier – Duffel – Mechelen (provincieweg);
- N13: Lier – Herentals (gewestweg);

- o N108: Lier – Duffel (gewestweg).

Al deze wegen met uitzondering van de N108 sluiten aan op de ring rond Lier (R16).

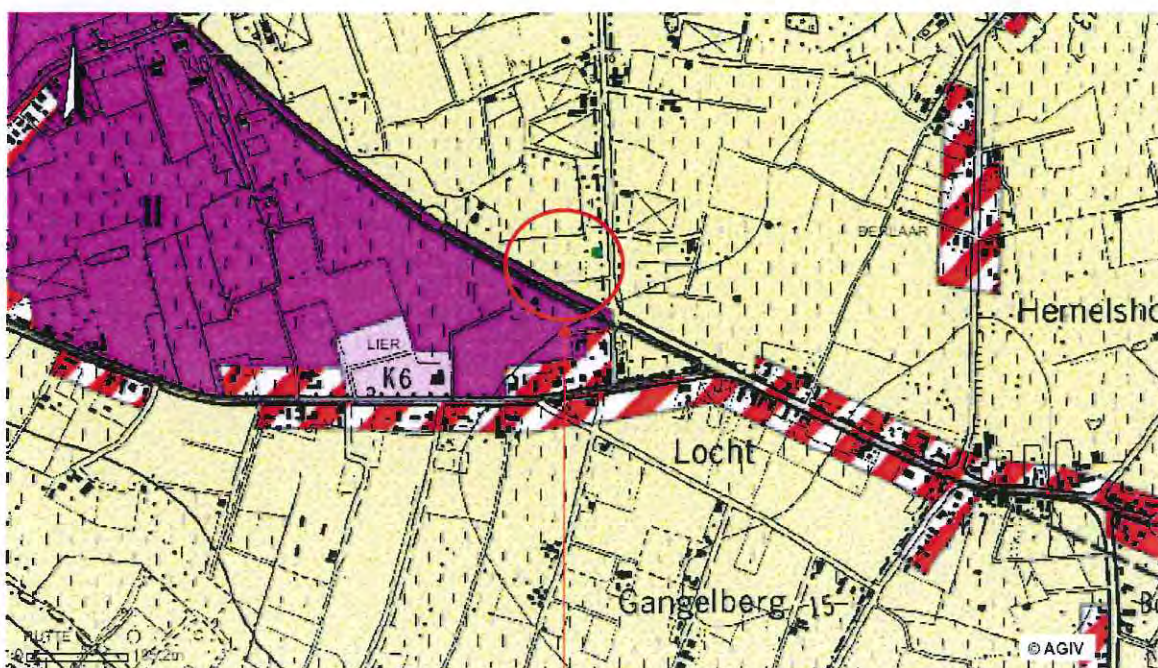


02. Luchtfoto

plangebied

Het plangebied, waarop dit PRUP betrekking heeft, is gelegen net ten zuidoosten van de kern van Koningshooikt op de hoek van de Aarschotsesteenweg (N10) met de Brandestraat op de grens met de gemeente Berlaar.

Het plangebied wordt vandaag ingenomen door de groenkwekerij bvba Golie en omvat een bedrijfsgebouw met beperkte verkoopsruimte, een omliggende kweekzone in openlucht, een verkoopsruimte in open lucht en een parking.



03. Gewestplan

plangebied

Het plangebied is volgens het gewestplan gelegen in 'agrarisch gebied'

Oppervlakte plangebied = ca. 1,4 ha.

1.2. **Beslissing tot opmaak**

Naar aanleiding van een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd op 12 februari 2009 aan bvba Golie te Lier wordt een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) opgemaakt.

Conform artikel 4.4.26. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, welke in werking trad op 1 september 2009, dient het betrokken bestuursorgaan verplicht binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op te maken.

De deputatie van de provincie Antwerpen startte in november 2009 met de aanbesteding voor de opmaak van het '*provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bvba Golie*'. In zitting van 28 januari 2010 werd studie bureau bvba ARK aangesteld als ontwerper.

1.3. **Motivering tot opmaak**

Bvba Golie is een groencentrum gespecialiseerd in het kweken van geraniums, chrysanten en kerstrozen. Het bedrijf wordt vandaag niet als een volwaardig agrarisch bedrijf bestempeld omwille van het belang van de nevenactiviteiten namelijk de verkoop

van aangekochte kamerplanten en nevenproducten zoals potten, kaarsen, meststoffen en tuingereedschap.

Bvba Golie is volledig gelegen in agrarisch gebied. Daar Golie vandaag niet als een volwaardig landbouwbedrijf wordt beschouwd, is het zonevreemd.

Het doel is om een PRUP op te maken dat:

- o de juridische bestemming creëert die de vertaling is van de ontwikkelingsperspectieven die worden vooropgesteld in het RSPA en in het gedeeltelijk positief planologisch attest voor bvba Golie;
- o de exacte begrenzing aangeeft waarbinnen deze perspectieven uitwerking vinden;
- o de randvoorwaarden weergeeft opdat het gebied ruimtelijk wordt ingericht op een ruimtelijk verantwoorde wijze en met garanties voor een duurzaam beheer van de ruimte;
- o bij de opmaak van het PRUP moeten de voorwaarden van het planologisch attest mee verwerkt worden.

1.4. Juridische randvoorwaarden van het gedeeltelijk positief planologisch attest bvba Golie

bijlage 01 plan visie op korte / lange termijn

In zitting van 12 februari 2009 werd door de deputatie van de provincie Antwerpen een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd voor de groenkwekerij bvba Golie onder volgende voorwaarden:

- o de strikt noodzakelijke verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen;
- o het bedrijventerrein dient ingericht volgens de principes van duurzaam bouwen en met zo min mogelijk schade voor het watersysteem;
- o de parking moet aangelegd worden met voldoende groenaanplanting, waaronder per 20 m² minstens 1 hoogstammige boom;
- o bij de opmaak van een RUP dient onderzocht te worden in welke mate de commerciële activiteiten kunnen beperkt worden, zodoende het een leefbaar bedrijf blijft met als hoofdfunctie 'een tuinbouwbedrijf voor bloementeelt', conform de verleende vergunning dd. 9 juni 1992;
- o de huidige vooropgestelde woning kan niet worden toegestaan. een bedrijfswoning geïntegreerd in het bedrijf met een maximum van 1000 m³ kan overwogen worden;
- o er is een onderzoek nodig of de opmaak van een plan-MER vereist is.

1.5. Visie PRUP

bijlage 02 voorontwerp verordenend grafisch plan

De groenkwekerij bvba Golie krijgt de kans om zijn activiteiten in agrarisch gebied verder te zetten onder strikte voorwaarden.

Het bedrijf is in de eerste plaats een landbouwbedrijf met als hoofdactiviteit het kweken van planten en bloemen zoals geraniums, chrysanten, kerstrozen, ... Deze activiteiten kunnen zowel in het '*agrarisch gebied*' als in de '*zone voor landbouwbedrijf*'.

De verkoop van nevenproducten zal strikt beperkt worden. Verder onderzoek in het kader van het PRUP dient aan te tonen hoe de verkoopactiviteiten zullen worden ingeperkt.

Een bedrijfswoning is toegelaten mits deze geïntegreerd wordt in het bestaande bedrijfsgebouw, in de '*zone voor landbouwbedrijf*'.

Voor de gebouwen langs de Brandestraat wordt een groene parking aangelegd in de '*zone voor groene parking*'.

Via het '*PRUP bvba Golie*' worden tenslotte randvoorwaarden opgelegd naar o.a. waterbuffering, nevenactiviteiten, ...

1.6. Planalternatieven

De opmaak van het PRUP resulteert uit een gedeeltelijk positief planologisch attest dat op 12 februari 2009 door de deputatie werd afgeleverd.

In het planologisch attest wordt uitgegaan van het behoud van het bedrijf op de huidige locatie in de huidige schaal, mits oplegging van een beperking ten aanzien van de commerciële activiteit. Een herlocalisatie werd niet overwogen of onderzocht. Binnen deze nota zal wel een toetsing gebeuren ten aanzien van het nulalternatief.

2. Juridische en planologische randvoorwaarden

2.1. Juridische randvoorwaarden

tabel 01 juridische randvoorwaarden

Type plan	Kenmerken
Gewestplan	Het plangebied situeert zich in het gewestplan Mechelen (KB 28.07.1978) en is volledig gelegen in agrarisch gebied. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een gebied voor milieubelastende industrieën.
Gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Aan de overzijde van de Aarschotsesteenweg (N10) is het gemeentelijk RUP Van Hool in opmaak.
Algemeen en bijzonder plan van aanleg	niet van toepassing.
Beschermde landschappen, monumenten, stads- en dorpsgezichten	niet van toepassing
Goedgekeurde niet – vervallen verkavelingen	niet van toepassing
Vogelrichtlijngebied en habitatrichtlijngebied	niet van toepassing
VEN/IVON - gebieden	niet van toepassing
Vlaamse of erkende natuurreservaten	niet van toepassing
Vogelatlas	niet van toepassing
atlas der waterlopen	niet van toepassing
atlas der buurtwegen	niet van toepassing
ruilverkavelingen	niet van toepassing
rooilijnplannen	niet van toepassing
biologische waarderingskaart	niet van toepassing
risicozones voor overstromingen	niet van toepassing

tabel 01: juridische randvoorwaarden

2.2. Planologische randvoorwaarden

tabel 02 planologische randvoorwaarden

kaart 04 herbevestigd agrarisch gebied

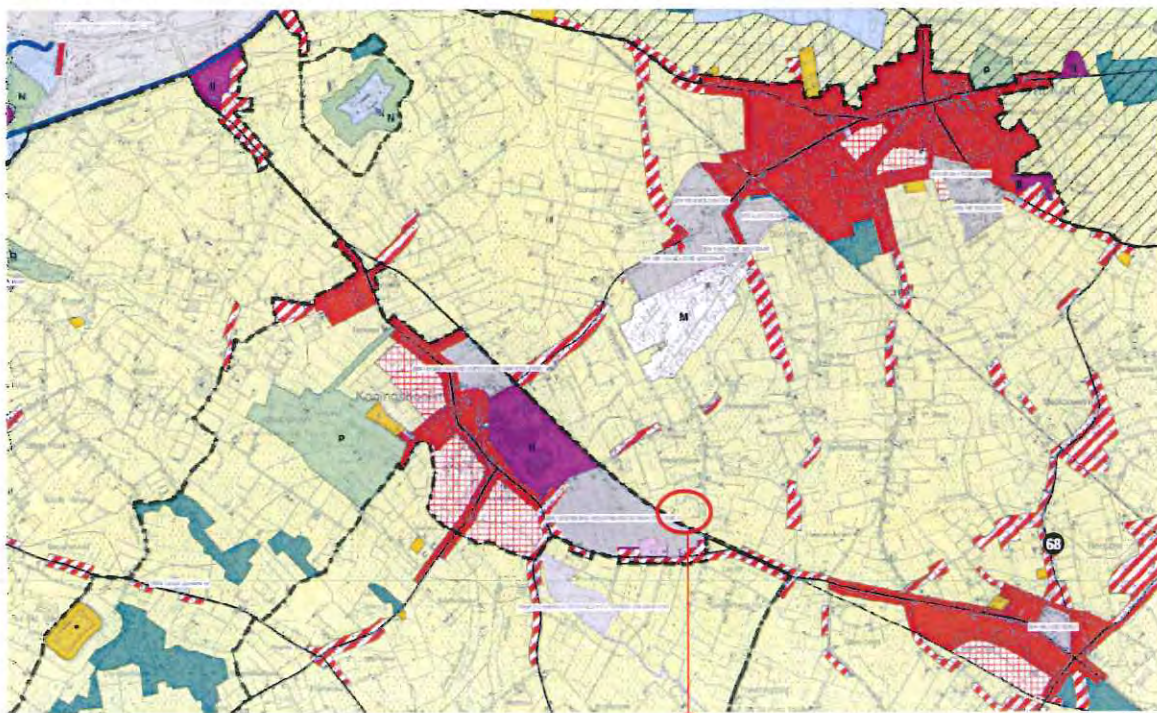
kaart 05 landschappelijke structuur (GNOP)

Type plan	Kenmerken
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	<p>Het plangebied is gelegen buiten het kleinstedelijk gebied Lier, in het buitengebied.</p> <ul style="list-style-type: none"> o vrijwaren van de essentiële functies; o tegengaan van versnippering van het buitengebied; o bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied; o inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen; o bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied; o afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem; o bufferen van de natuurfunctie. <p>Specifiek wat betreft de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen stelt het RSV dat ook deze bedrijven deel uitmaken van de economische structuur. <i>'De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Ruimtelijk draagkracht is afhankelijk van de ruimtelijke structuur, van het ruimtelijk functioneren van een gebied en is eveneens afhankelijk van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en haar activiteit.'</i></p>
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (RSPA)	<p>Lier maakt deel uit van de hoofdruimte <i>'Antwerpse fragmenten'</i> en deelruimten <i>'Antwerpse gordel'</i> en <i>'Mechels rasterlandschap'</i>.</p> <p>De doelstellingen binnen het <i>'Mechels rasterlandschap'</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> o concentreren van activiteiten aan de randen van de stedelijke gebieden en het stedelijk netwerk Lier – Aarschot; o vrijwaren van het middengebied voor open ruimte functies. <p>Tevens maakt Lier deel uit van het <i>'Netegebied'</i> en van de deelruimte <i>'gebied van de Grote Nete'</i>. Ontwikkelingsperspectieven voor kleinhandel buiten stedelijke gebieden en kernen van het buitengebied. Het plangebied maakt deel uit het stedelijk netwerk van provinciaal niveau Lier – Aarschot. De N10 is de drager van het stedelijk netwerk.</p>

	<p><i>'Het netwerk Lier – Aarschot moet enerzijds functies opvangen die het omliggend gebied steeds verder versnipperen en de bestaande landbouw- en natuurfunctie onder druk zetten. Anderzijds moet worden ingespeeld op de potenties tot stedelijkheid, verdichting en dynamiek in de kleinstedelijke gebieden. Dat betekent dat allerlei dynamische functies worden geconcentreerd in het netwerk...Belangrijke functies in het netwerk zijn wonen, werken en voorzieningen op schaal van het omliggend gebied...'</i></p>
Gemeentelijk Ruimtelijke Structuurplan Lier (GRSL)	<p><i>gewenste ruimtelijk structuur</i></p> <p>Het plangebied is gelegen in deelruimte '3c En...'</p> <p>Relevante elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> o zonevreemde bedrijven kunnen uitbreiden met respect voor de draagkracht en de landschapselementen; o nieuwe landbouwbedrijven kunnen worden opgericht, bestaande bedrijven kunnen uitbreiden rekening houdend met de kleine landschapselementen; o de Aarschotsesteenweg werd geselecteerd als onderdeel van de drager van het provinciaal stedelijk netwerk.
Kaderplan stedelijk netwerk Lier - Aarschot	<p>Het stedelijk netwerk Lier - Aarschot, een gebied gelegen tussen de steden Lier, Heist - op - den - Berg en Aarschot, werd aangeduid als een geheel met een eigen identiteit en een eigen opdracht. Via een kaderplan wenst men een hypothese van visie te ontwikkelen over dit stedelijk netwerk. De volgende stap is de opmaak van een strategisch gebiedsgericht plan. Binnen dit stedelijk netwerk worden verschillende studies en concrete acties opgestart waaronder deze streefbeeldstudie.</p> <p>Deze streefbeeldstudie formuleert o.a. een visie over de as Lier - Heist-op-den-Berg - Aarschot. De N10 tussen Lier en Aarschot wordt heringericht als een secundaire weg, waar verkeersleefbaarheid primeert op doorstroming.</p>
Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur	<p>Het plangebied maakt deel uit van de regio Neteland deelruimte Zuiderkempen van Lier en Heist-op-den-Berg en is gelegen in het te herbevestigen agrarische gebied <i>'buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg'</i>.</p>

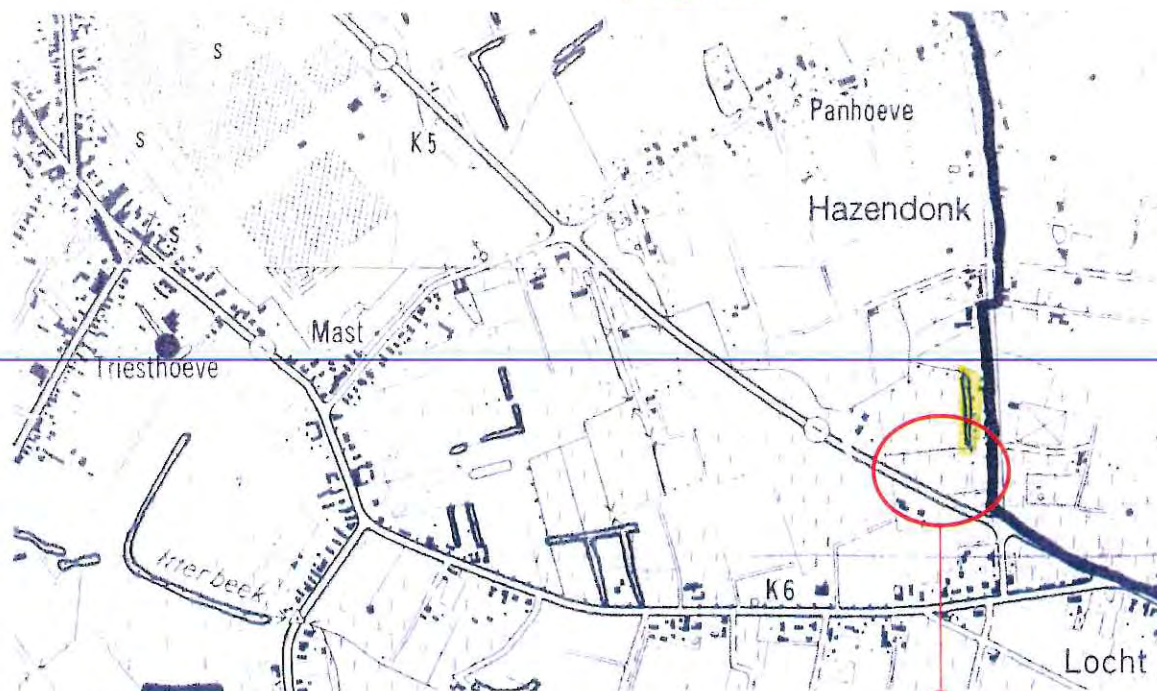
<p>Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan Lier (GNOP)</p>	<p>Het plangebied wordt aan noordelijke zijde begrenst door een klein landschapselement (KLE) namelijk een bomenrij of houtkant. KLE's dienen aangelegd en/of onderhouden te worden.</p>
---	--

tabel 02: planologische randvoorwaarden



04. Herbevestigd agrarisch gebied

plangebied



05. Landschappelijke structuur (GNOP)

plangebied

3. Afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht

3.1. Definitie van plan of programma

De definitie van plan of programma bevat drie voorwaarden die tegelijkertijd moeten vervuld worden. Het betreft volgende drie voorwaarden:

- 1° decretale of bestuursrechtelijke bepalingen moeten voorschrijven dat een plan of programma wordt opgesteld en/of vastgesteld;*
- 2° het moet gaan om een plan of programma dat door een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau is opgesteld;*
- 3° het plan of programma moet via een wetgevingsprocedure door het parlement of de regering worden vastgesteld of door een instantie (regionaal, provinciaal of lokaal niveau) worden vastgesteld.*

De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening schrijft de opmaak en de vaststelling voor van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het 'PRUP bvba Golie' dient door de Provincie Antwerpen te worden opgemaakt en is het gevolg van een gedeeltelijk positief planologisch attest voor groenkwekerij bvba Golie. Een provinciaal RUP wordt vastgesteld door de provincieraad en goedgekeurd door de Vlaamse regering. Het 'PRUP bvba Golie' valt onder de definitie van plan of programma.

3.2. Toepassingsgebied

Het betrokken plan of programma valt onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M.(Decreet Algemeen Milieubeleid).

Het toepassingsgebied wordt in twee categorieën van plannen en programma's opgesplitst:

- o plannen of programma's, of de wijziging ervan, die het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project;*
- o plannen of programma's, of de wijziging ervan, waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling is vereist uit hoofde van artikel 36ter, §3, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.*

Het PRUP vormt het kader op basis waarvan stedenbouwkundige vergunningen (bijvoorbeeld voor de bedrijfswoning en de aanleg van de parking) zullen worden toegekend. Zodoende is aan deze voorwaarde voldaan.

3.3. Bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-mer

Bij plannen en programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan de plan-merplicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

- a) plannen en programma's; of de wijziging ervan, die tegelijkertijd een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten; niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden; betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);*
- b) plannen en programma's of wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.).*

Het PRUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-mer-plicht want het vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of II van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10.12.2004, het regelt niet het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte PRUP is ca. 1,4 ha) en het heeft betrekking op landbouw en de ruimtelijke ordening. In de buurt van het plangebied bevinden zich geen vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebieden (op \pm 3.600 m in het NW het dichtbijgelegen habitatrichtlijngebied), zodat er geen passende beoordeling vereist is.

Conclusie: een screeningsprocedure i.p.v. een integrale plan-MER-procedure is mogelijk.

4. In voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

5. Een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- o de gezondheid en veiligheid van de mens
- o de ruimtelijke ordening
- o de biodiversiteit
- o de fauna en flora
- o de energie- en grondstoffenvoorraden
- o de bodem
- o het water
- o de atmosfeer
- o de klimatologische factoren
- o het geluid
- o het licht
- o de stoffelijke goederen
- o het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- o het landschap
- o de mobiliteit
- o de samenhang tussen de genoemde factoren.

5.1. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de gezondheid en de veiligheid van de mens

Referentiesituatie

- o *Relatie tot de omgeving:* groenkwekerij bvba Golie is gelegen in agrarisch gebied. Ter hoogte van bvba Golie wordt dit landbouwgebied gekenmerkt door glastuinbouw. Daarnaast heeft het bedrijf een belangrijke zichtlocatie langsheen de Aarschotsesteenweg (N10), de verbindingsweg tussen Lier en Aarschot. Aan de overzijde van de N10 is de uitbreidingszone voor het autobussenbedrijf Van Hool NV gesitueerd. De N10 vormt een duidelijke barrière tussen het landbouwgebied en de industriële zone aan de overzijde.
Het bedrijf bestaat uit één serregebouw. Het gedeelte van het perceel voor het gebouw wordt gebruikt als parking voor het cliënteel. Het overige gedeelte wordt gebruikt als kweekzone in open lucht.
De activiteiten, hoofdzakelijk landbouwactiviteiten met beperkte commerciële functie, veroorzaken geen hinder naar de omgeving toe.
- o *Seveso – inrichtingen:* er bevinden zich geen Seveso – bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Potentiële effecten

- o het bedrijf zal binnen de 'zone voor een landbouwbedrijf' kunnen verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden. Met uitzondering van de tijdelijke hinder ten gevolge van de bouwwerken zal dit geen hinder voor mens en omgeving met zich meebrengen;
- o daar bvba Golie vandaag niet als een volwaardig landbouwbedrijf wordt beschouwd, is het zonevreemd.

Milderende maatregelen

De principes van duurzaam, energiezuinig en milieuvriendelijk bouwen voor de bedrijfswoning en een milieuvriendelijke bedrijfsvoering, welke een positief effect hebben op het milieu, worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Conclusie

De uitvoering van het PRUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren, mits het nemen van milderende maatregelen.

5.2. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de ruimtelijke ordening

Referentiesituatie

Niet van toepassing.

Potentiële effecten

De groenkekerij bvba Golie krijgt de kans om zijn activiteiten in agrarisch gebied verder te zetten onder strikte voorwaarden.

Het bedrijf is in de eerste plaats een landbouwbedrijf met als hoofdactiviteit het kweken van planten en bloemen zoals geraniums, chrysanten, kerstrozen, ... Deze activiteiten kunnen zowel in de 'agrarisch gebied' als in de 'zone voor landbouwbedrijf'.

De verkoop van nevenproducten zal strikt beperkt worden. Verder onderzoek in het kader van het PRUP dient aan te tonen hoe de verkoopactiviteiten zullen worden ingeperkt.

Een bedrijfswoning is toegelaten mits deze geïntegreerd wordt in het bestaande bedrijfsgebouw, in de 'zone voor landbouwbedrijf'.

Voor de gebouwen langs de Brandestraat wordt een groene parking aangelegd in de 'zone voor groene parking'.

Via dit PRUP worden tenslotte randvoorwaarden opgelegd naar o.a. waterbuffering, nevenactiviteiten, ...

Conclusie

Geen aanzienlijk effect

5.3. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de biodiversiteit, de fauna en de flora

kaart 06 biologische waarderingskaart

Referentiesituatie

- *biologische waarderingskaart (habitatkaart v-5.2.)*: het plangebied is omgeven door verschillende biologisch waardevolle percelen (soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijk grasland). Op minder dan 200 meter van het gebied bevindt zich een biologisch zeer waardevolle eutrofe plas (ae);
- *Ramsar-, habitat- en vogelrichtlijngebieden*: er bevinden zich geen ecologische impulsgebieden en geen habitat- of vogelrichtlijngebieden binnen het plangebied en de onmiddellijke omgeving. Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied, het fort van Lier, site, maakt deel uit van de historische fortengordel rond Antwerpen als vleermuizenhabitat. Het fort is gelegen op circa 3.600 meter ten noordwesten van het plangebied;
- *VEN/IVON – gebieden*: binnen het plangebied en de directe omgeving komen geen VEN/IVON – gebieden voor. Het dichtstbijzijnde GEN – gebied situeert zich op circa 3,6 km ten noorden van het plangebied;
- *GNOP Lier*: in het GNOP opgemaakt in 1993 wordt het plangebied aan de noordzijde begrensd door een klein landschapselement (bomenrij).



06. Biologische waarderingskaart

plangebied

Potentiële effecten

- o de bomenrij die het plangebied aan de noordzijde begrenst zal worden behouden en/of vervangen door gelijkwaardige bomen op het terrein;
- o na overleg met de technische dienst van de stad Lier dient een ruimingsstrook van 5 meter te worden voorzien langs de Berlaarse Beek, een waterloop van 3^{de} categorie. Deze strook dient vrijwaard te blijven van bomen, beplanting, bebouwing en/of constructies.

Conclusie

In het plangebied bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan bij de uitvoering van het PRUP.

5.4. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de energie- en grondstoffenvoorraden

Referentiesituatie

Niet van toepassing.

Potentiële effecten

- o bij het verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden van het landbouwbedrijf en de parking zal er gebruik van energie en grondstoffen zijn. Dit is echter van beperkte duur.

Conclusie

Er zal niet meer energie en grondstoffen verbruikt worden dan noodzakelijk. Geen aanzienlijk effect.

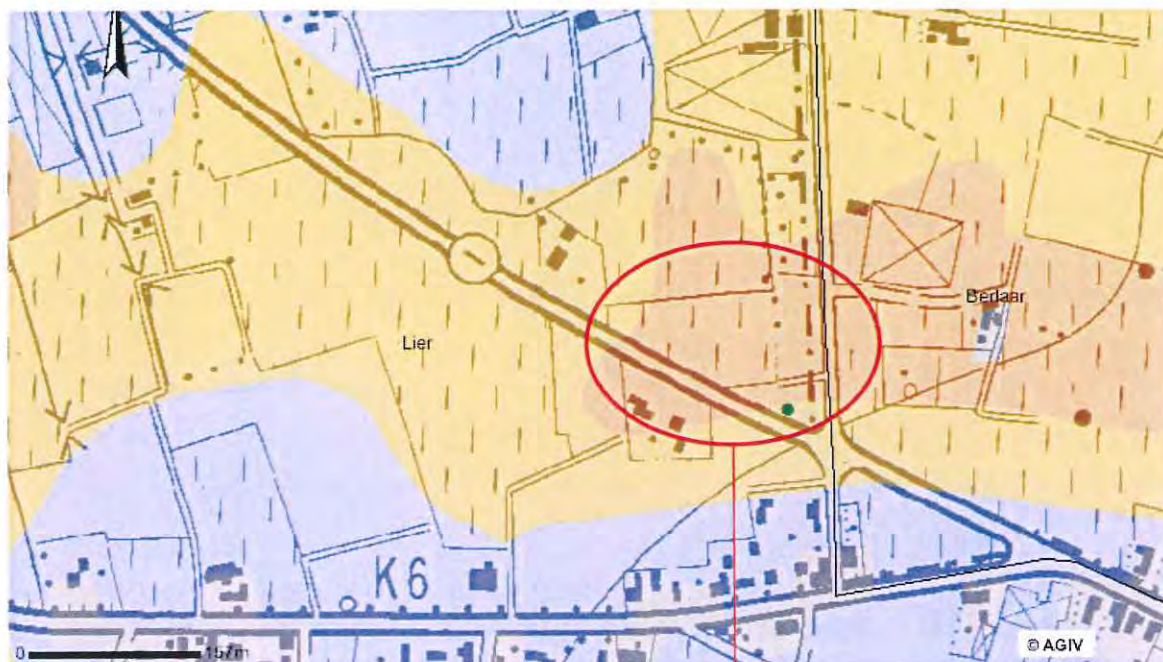
5.5. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de bodem

kaart 07

bodemkaart

Referentiesituatie

- o *bodemkaart*: het terrein bestaat uit matig natte lichte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont (gele kleur). Deze zone is voornamelijk geschikt als permanente weide. De zone is vandaag ingenomen als grasveld / kweekzone. De oranje kleur wijst op een natte lichte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont. In deze zone bevindt zich vandaag de serre, de kweekzone in open lucht en de parking;
- o *GAS-kaart*: het plangebied behoort tot de regio Neteland, deelruimte Zuiderkempen van Lier en Heist-op-den-Berg en geselecteerd als herbevestigd agrarisch gebied;
- o *VLAREBO-activiteiten*: deze komen niet in het plangebied voor.



07. Bodemkaart

plangebied

Potentiële effecten

- o het verbouwen, herbouwen en/of uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw en de aanleg van de parking. De bijkomende verharding en verdichting van de bodem kan het indringen van het hemelwater beïnvloeden.

Milderende maatregelen

- o het hemelwater wordt vandaag reeds opgevangen in regenwaterputten en herbruikt voor het begieten van de planten;
- o aanleg parking met waterdoorlatende materialen;
- o de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake regenwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en, indien dit kan, ter plaatse geïnfilteerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

Conclusie

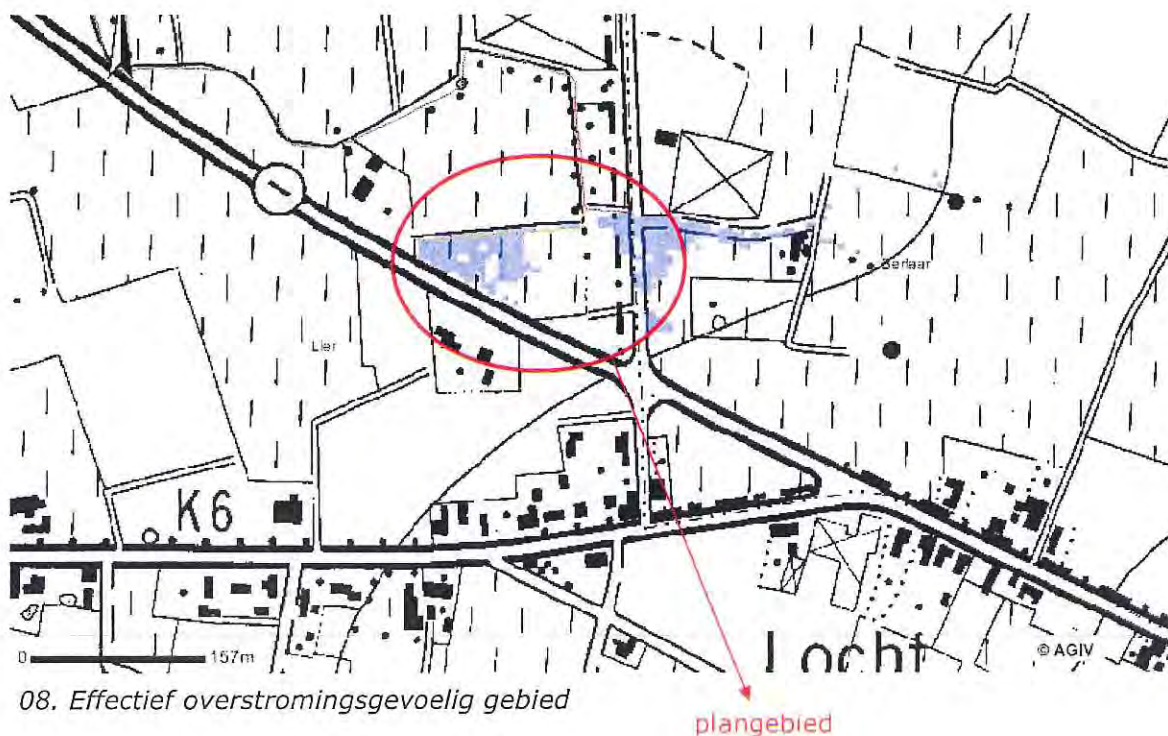
Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van milderende maatregelen.

5.6. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op het water

kaart 08 effectief overstromingsgevoelige gebied

kaart 09 recent overstroomd gebied (ROG)

- kaart 10 *infiltratiegevoelig gebied*
- kaart 11 *grondwaterstromingsgevoelig gebied*
- kaart 12 *zoneringsplannen*



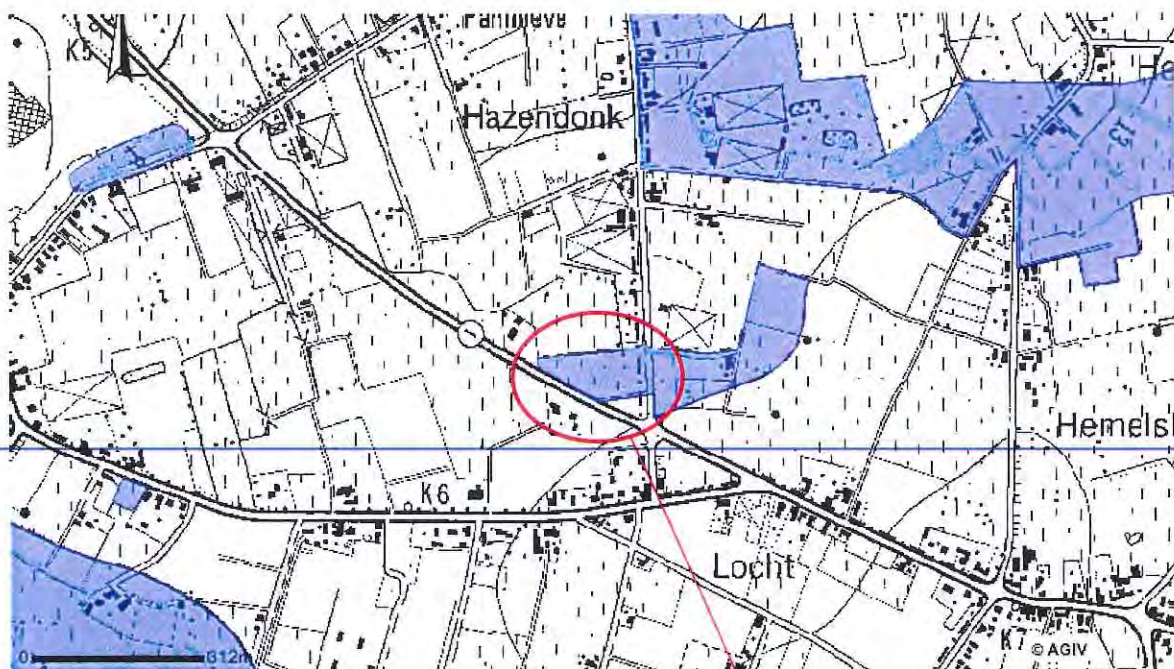
Referentiesituatie

- er zijn *waterkwaliteitsgegevens* beschikbaar over de waterloop in de onmiddellijke omgeving namelijk nr. 7.03 Berlaarse Beek (3e categorie). Op circa 700 meter ten noordwesten van het plangebied situeert zich meetpunt 314650.
 - *meetpunt voor kwaliteit oppervlaktewater*
 - *parameters: As t, B t, Ba t, BZV5, Cd t, Cl-, Cr t, Cu t, CZV, EC 20, Fe t, KjN, Mn t, NH4+, Ni t, NO2-, NO3-, O2, O2 verz, oPO4, P t, Pb t, pH, Sb t, Se t, SO4=, T, Zn t, ZS*
 - *zone VHA: grote Nete v-, NOan monding Wimp (excl.) tot samenvloeiing met kleine Nete*
 - *zone VHA nummer: 522*
 - *waterbekken: Netebekken*
 - *waterkwaliteitsmeting 314650. Berlaarse Beek – Hellegatbeek*
- *Vlaamse Hydrografische Atlas*: het plangebied is gelegen in de kwetsbaarheidszone van grondwater Ca1
 - *deklaag: =< 5 meter en/of zandig*
 - *kwetsbaarheidschaal: zeer kwetsbaar*
 - *onverzadigde zone: =< 10 meter*
 - *watervoerende laag: zand*
- gedeelten van het plangebied van dit PRUP zijn gelegen in een *effectief overstromingsgevoelig gebied*. Het serregebouw wordt hierdoor niet getroffen;

- o een groot gedeelte van het plangebied is gelegen in *recent overstroomd gebied (ROG)*;
- o het plangebied is gecategoriseerd als grotendeels niet *infiltratiegevoelig*;
- o het plangebied valt onder type 2: matig gevoelig voor *grondwaterstroming*;
- o er bevinden zich geen *grondwaterwinningen* in de nabije omgeving van het plangebied;
- o *zoneringsplannen*: het plangebied is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. In deze zone dient de aansluiting op een zuiveringsstation nog te worden gerealiseerd.

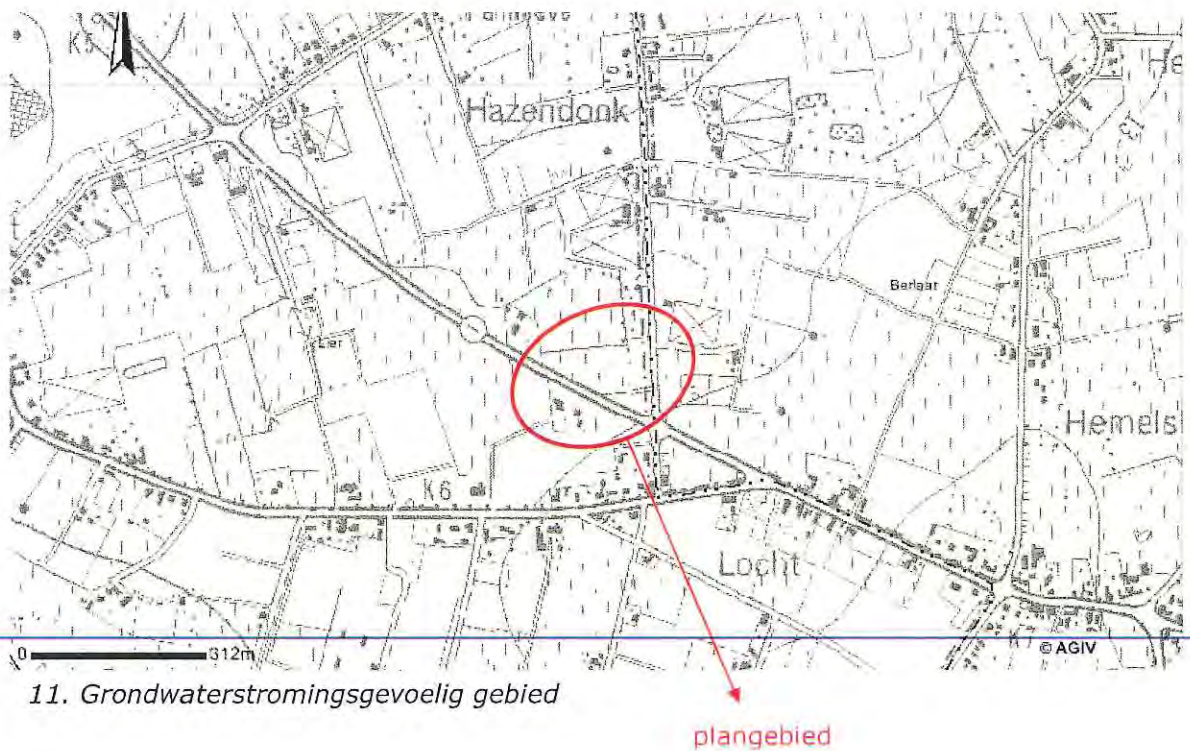
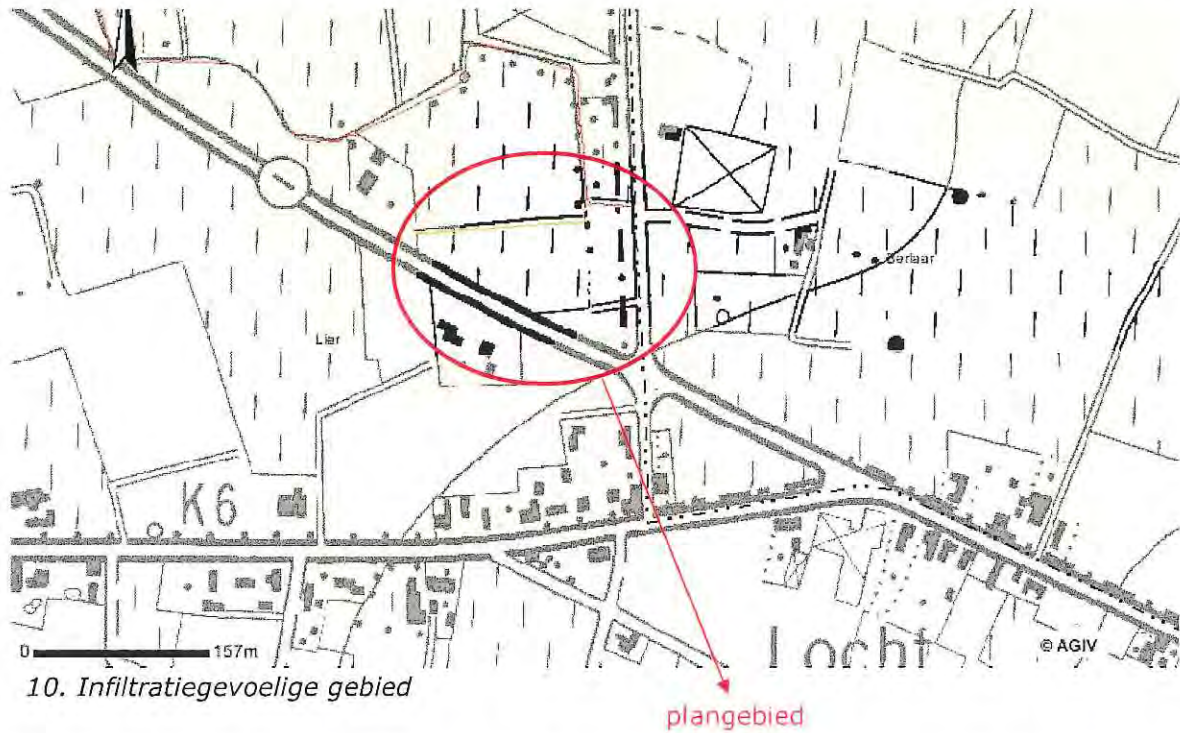
Potentiële effecten

- o het hemelwater wordt vandaag reeds opgevangen in regenwaterputten en herbruikt voor het begieten van de planten;
- o het serregebouw en ook de toekomstige exploitatiewoning bij het bedrijf zullen buiten de effectief overstromingsgevoelige gebieden blijven;
- o door de aanleg van bijkomende verhardingen in functie van de parking zal er enerzijds minder water in de bodem sijpelen, wat aanleiding geeft tot verdroging. Anderzijds zal het hemelwater worden verzameld in bufferbekkens/regenwaterputten en vertraagd worden afgevoerd, zodat de belasting van de ontvangende waterlopen wordt beperkt;
- o de verkoopactiviteiten van het bedrijf dienen ingeperkt te worden. De land- of tuinbouwactiviteiten van het bedrijf daarentegen kunnen gewoon verder gezet worden in de agrarische omgeving waarin het zich bevindt. De bestaande landbouwactiviteiten worden niet verder uitgebreid.



09. Recent overstroomd gebied

plangebied



Milderende maatregelen

- o het huishoudelijk afvalwater wordt vandaag reeds gescheiden van het regenwater. Het regenwater afkomstig van de gebouwen wordt opgevangen in 4 putten van elk 20.000 liter en herbruikt voor het begieten van de planten;
- o de parking zal worden uitgevoerd met gebruik van waterdoorlatende materialen;

- o het hemelwater van de parking wordt via een buffervoorziening met vertraagde afvoer aangesloten op oppervlaktewater. Het hemelwater van de parkings wordt beschouwd als potentieel verontreinigd. Er dient een regelmatig te onderhouden KWS-afscheider met sedimentvang en coalescentiefilter voorzien worden, welke moet voldoen aan EN 858 en DIN 1999 alvorens dit water wordt aangesloten op oppervlaktewater;
- o de afvoer van hemelwater van de inrichting dient beperkt te worden tot 20l/s/ha verharde oppervlakte;
- o de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en, indien dit kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd;
- o de Vlarem-reglementering met betrekking tot de sanering van het afvalwater en de bescherming van de grondwaterkwaliteit dient strikt gerespecteerd worden.

Conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van milderende maatregelen.



12. Zoneringsplannen

5.7. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de atmosfeer en de klimatologische factoren

Referentiekader

Niet van toepassing.

Potentiële effecten

- o tijdelijke beperkte stofhinder bij het verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden van het bedrijfsgebouw en de aanleg van de parking;
- o de uitstoot ten gevolge van het klimaat regelingssysteem van de serre;
- o luchtverontreiniging door de wagens van de bezoekers van de groenkwekerij.

Conclusie

Het effect is eerder kleinschalig.

5.8. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op het geluid

Referentiekader

Niet van toepassing.

Potentiële effecten

- o tijdelijke geluidshinder bij het verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden van het bedrijfsgebouw en de aanleg van de parking;
- o lawaaihinder door de wagens van de bezoekers en in beperkte mate van de bedrijfswagens en de leveranciers;

Conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

5.9. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op het licht

Referentiekader

Niet van toepassing.

Potentiële effecten

- o beperkte lichtpollutie eigen aan een glastuinbouwbedrijf.

Conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

5.10. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de stoffelijke goederen

Referentiekader

Niet van toepassing.

Potentiële effecten

Niet van toepassing.

Conclusie

Geen aanzienlijk effect.

5.11. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

Referentiesituatie

Lier telt 130 beschermde monumenten, 23 beschermde stadsgezichten en 4 beschermde landschappen.

Geen enkel monument, geklasseerd landschap of stads-/dorpsgezicht is gelegen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Potentiële effecten

Niet van toepassing.

Conclusie

Geen aanzienlijke effect.

5.12. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op het landschap

Referentiesituatie

- o in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen *ankerplaatsen* gelegen;
- o in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen *relictzones*. De dichtstbijzijnde relictzone 'kasteel- & hoevedomeinen Land van Sint – Katelijne – Waver is gelegen op ca. 880 meter ten zuiden van het plangebied;
- o het plangebied is op het gewestplan ingekleurd als agrarisch gebied;
- o het plangebied is gelegen in een herbevestigd agrarisch gebied '*buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg*'.

Potentiële effecten

Niet van toepassing.

Conclusie

Geen aanzienlijke effect.

5.13. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de mobiliteitReferentiesituatie

- o *mobiliteit*: in het planologisch attest is er sprake van dat het bedrijf vandaag ca. 110 voertuigbewegingen per dag genereert. 100 voertuigbewegingen worden veroorzaakt door het aan- en afrijden van de bezoekers.
 - 1 werknemer die dagelijks met de auto naar het werk komt;
 - 2 leveringen per dag van producten en grondstoffen met een vrachtwagen;
 - 350 klanten per week die het bedrijf bezoeken (85 % hiervan komt met de auto). Het betreft hier circa 50 klanten per week of 5 klanten per uur;
 - het bedrijf telt 3 bedrijfswagens waaronder 1 vrachtwagen, 1 bestelwagen en 1 auto.
- o *parkeerplaatsen*: het bedrijf heeft vandaag een parking uit klinkers met 8 parkeerplaatsen. De overige strook voor de gebouwen is aangelegd in dolomiet en wordt tevens aangewend als parking voor klanten, werknemers en bedrijfsvoertuigen;
- o de Aarschotsesteenweg (N10) is één van de invalswegen naar de stad Lier die aansluit op de ring. Het verkeer afkomstig van bvba Golie kan snel via de Brandestraat en de N10 worden afgewikkeld.

Potentiële effecten

- o *mobiliteit*: volgens de gegevens uit het planologisch attest zal het aantal mobiliteitsbewegingen in de toekomst slechts beperkt toenemen (naar 112 voertuigbewegingen) daar het aantal werknemers zal stijgen van 1 naar 2;
- o het aantal klanten zal maximaal gelijk blijven. Het effect van het inperken van de verkoopactiviteiten op het aantal klanten en de klantenbewegingen dient verder onderzocht te worden in het kader van dit PRUP;
- o *parkeerplaatsen*: vandaag is er nood aan 9 parkeerplaatsen wanneer rekening wordt gehouden met gemiddeld 5 klanten per uur (1 werknemer + 3 bedrijfswagens + 5 klanten). In het hoogseizoen kan het aantal bezoekers sterk oplopen; deze piekmomenten dienen opgevangen te worden op het terrein. Tevens dient rekening te worden gehouden met de voorwaarden uit het planologisch attest waarbij de parking op een groene wijze dient ingericht te worden met minstens 1 hoogstammige boom per 20 m² welke zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Daar blijkt dat circa 10 % van de klanten vandaag met de fiets naar het bedrijf komt, dient er rekening gehouden te worden met fietsenstallingen. Ook deze zullen opgelegd worden in de stedenbouwkundige voorschriften. In het PRUP dient verder onderzoek te gebeuren naar het aantal parkeerplaatsen dat noodzakelijk is bij het bedrijf.

Conclusie

Geen aanzienlijke effect.

5.14. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de samenhang tussen de genoemde factoren

Referentiekader

Niet van toepassing.

Potentiële effecten

Niet van toepassing.

Conclusie

Geen aanzienlijk effect.

6. De mogelijke ontwikkeling van het plangebied indien geen RUP werd opgesteld

Wanneer voor het gebied geen RUP zou opgemaakt worden, dan zou de toekomstige ontwikkeling gebeuren via de gewestplanbestemming namelijk agrarisch gebied.

De beperkte commerciële activiteiten die in het RUP zullen opgenomen worden kunnen in dit nul – alternatief niet worden toegestaan.

7. Relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6,§1, 5° van het DABM

Op basis van de beschikbare informatie kan worden besloten dat ten gevolge van het 'PRUP bvba Golie' geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.










De opmaak van het 'PRUP bvba Golie' volgt uit het gedeeltelijk gunstig planologisch attest dd. 12.02.2009 waarbij men voornamelijk de commerciële activiteiten van het landbouwbedrijf wenst te beperken. Tevens wenst men beperkt de parking heraan te leggen en een geïntegreerde woning toe te voegen.

Mits het nemen van een aantal milderende maatregelen kan gesteld worden dat de beperkte uitbreiding verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Er kan worden besloten dat het 'PRUP bvba Golie' dat het voorwerp vormt van dit onderzoek tot milieurapportage, niet onder de plan-MER-plicht valt.

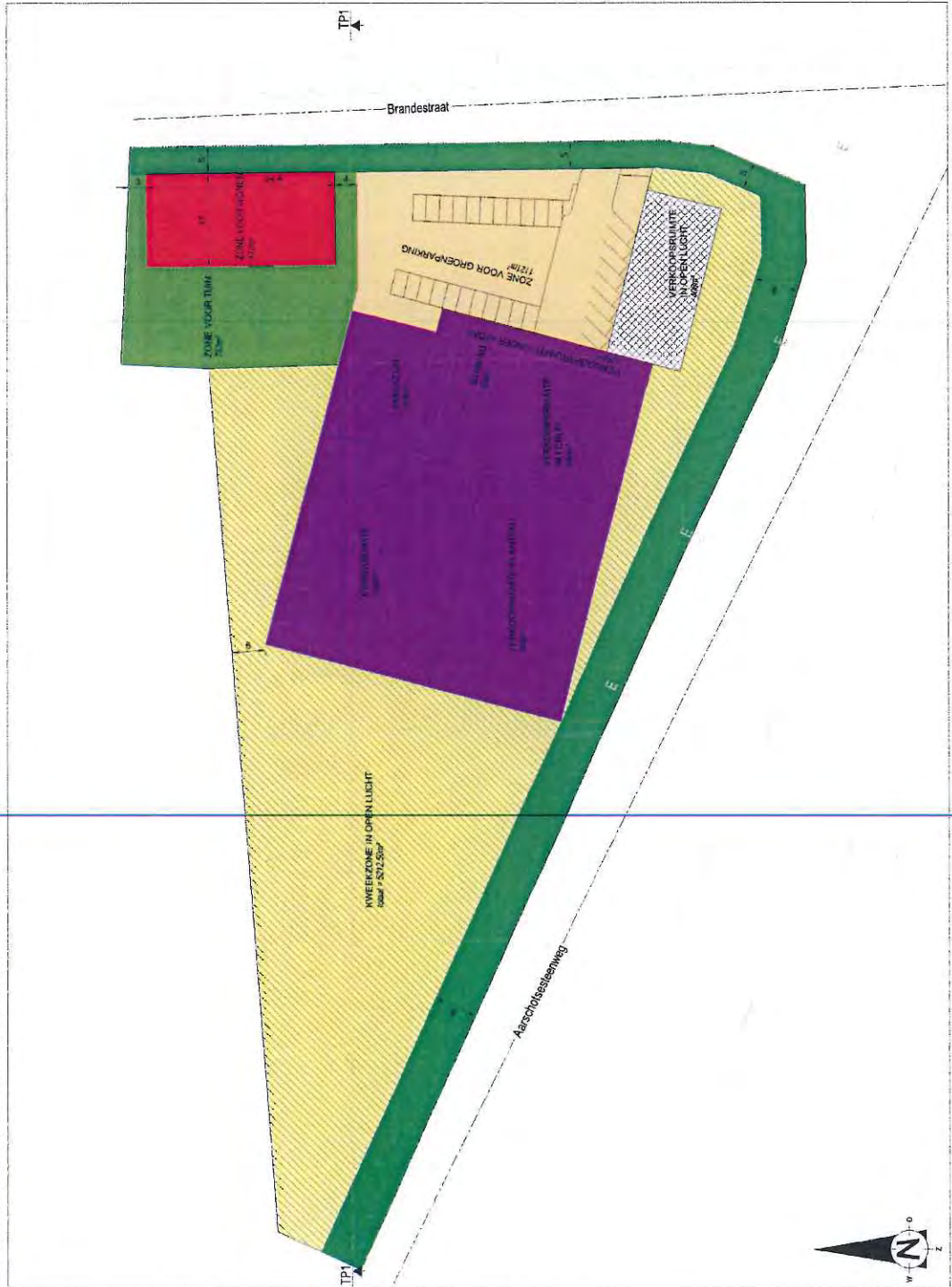
8. Verzoek om uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van het verzoek tot raadpleging het advies over te maken door betekening of tegen ontvangstbewijs van de initiatiefnemer

Legende:

-  Zone voor wonen
-  Zone voor land in open land
-  Zone voor groenland
-  Functies bebouwdic ruimte
-  Bestaande bestelgebouwen
-  Functies onbebouwdic ruimte
-  Afschermingszone
-  Opvang in openland
-  Zone voor lin.



PROFIELTEKENINGEN KORTE- EN LANGE TERMIJN - 1/500



Provincie: ANTWERPEN
 Stad: Lier
PLANOLOGISCH ATTEST
"Golte byba"

Schaal: 1/500

VISIE OP KORTE / LANGE TERMIJN,
PROFIELTEKENINGEN







Opgemaakt door: MAART ZOOB
 Aanpassing:

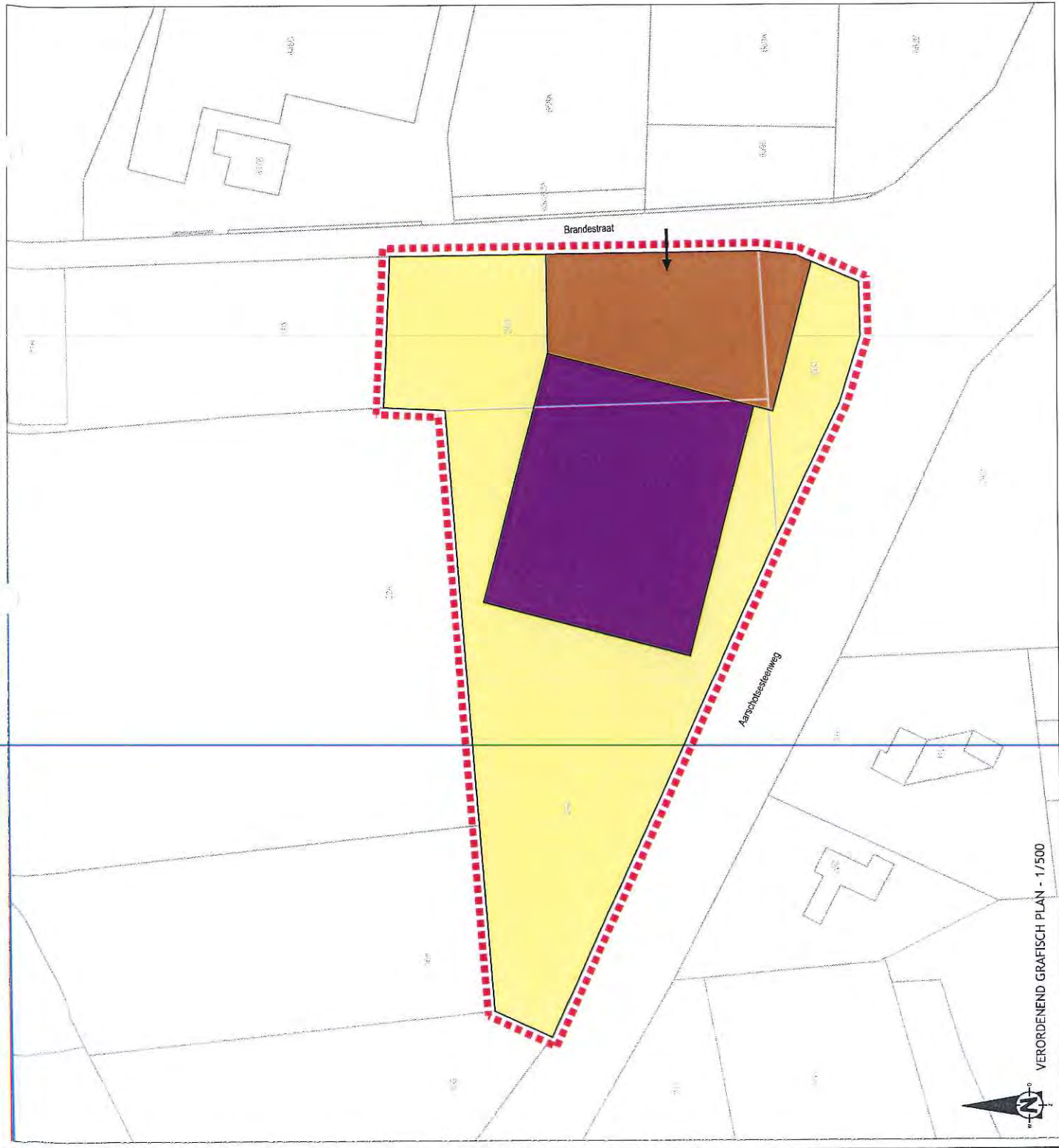
Ref.: 07021507.01

Opgemaakt door:
 byba Advies Ruimtelijke Kwaliteit
 St.-Walderudistraat 9b
 2200 Herentals
 tel.: +32 (0)14 22 28 28
 fax: +32 (0)14 22 28 29
 Stedenbouwkundige E. Reijlens
 Arch. - stedenbouwkundige L. Michiel



VISIE OP KORTE / LANGE TERMIJN - 1/500

- Legende:
-  grens plangebied
 -  perceelgrens
 -  art.1 zone voor een landbouwbedrijf
 -  art.2 zone voor groene parking
 -  art.3 agrarisch gebied
 -  toegang bedrijfsvenzone



Provincie: ANTWERPEN
 Stad: Lier
Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan
'bvba Golie'

VERORDENEND GRAFISCH PLAN

Digitaal: februari 2010
 Aanpassing: (ref.: 08991703.01)

Opdrachtgever:
 bvba Advies Ruimtelijke kwaliteit
 St.-Waldetruiestraat 9b
 2200 Herentals
 tel.: +32 (0)14 22 28 28
 fax: +32 (0)14 22 28 29
 Stedenbouwkundige E. Bellens
 Arch. - stedenbouwkundige L. Michiel



Provincie Antwerpen
Departement Ruimtelijke Ordening en
Mobiliteit
T.a.v. Irjen Vermeire
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen 1

uw kenmerk
ROPR/09-82/paurive

ons kenmerk **Bijlagen**
RU/2500/10-02654

Vragen naar / e-mail
Karolien Van Kerckhove
karolien.vankerckhove@lne.vlaanderen.be

Telefoonnummer **Datum**
03/224.94.80 27 mei 2010

Betreft: Advies verzoek tot raadpleging – PRUP BVBA Golie te Lier

Geachte mevrouw
Geachte heer

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft het verzoek tot raadpleging met de nodige aandacht doorgenomen en heeft de volgende bemerkingen:

- P. 20 – *Biologische waarderingskaart* – In de voorliggende nota wordt een verouderde versie van de BWK gebruikt. Uit de meest recente gegevens (habitatkaart v-5.2) blijkt dat het plangebied omgeven is door verschillende biologisch waardevolle percelen (soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijk grasland). Op minder dan 200m van het gebied bevindt zich een biologisch zeer waardevolle eutrofe plas (ae).
- P. 22 – *Milderende maatregelen* – Het is niet duidelijk of het huishoudelijk afvalwater en het regenwater nu reeds gescheiden worden afgevoerd. Indien dit niet het geval is, dient aangegeven te worden wanneer dit effectief zo zal zijn en hoe het water momenteel /in de tussentijd wordt gezuiverd.

In dit dossier verwacht ons agentschap, voor wat onze kennis betreft, geen aanzienlijke milieueffecten die de opmaak van een plan-MER rechtvaardigen.

Hoogachtend,

Dirk Jordaens

Provinciaal directeur

Agentschap voor Natuur en Bos - Antwerpen

cc Agentschap RO Antwerpen, dienst ruimtelijke planning

Vlaamse overheid


 Departement
 Landbouw en Visserij


AANGETEKEND

Departement Landbouw en Visserij

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

 Duurzame Landbouwoontwikkeling
 Ellips, 6e verdieping
 Koning Albert II-laan, 35, bus 40
 1030 Brussel
 Tel. 02 552 78 70 – Fax 02 552 78 71
 elke.boeykens@lv.vlaanderen.be

uw bericht van 15/04/2010	uw kenmerk ROPR/09-82/pauze	ons kenmerk LLS/1064/2010206/	bijlagen
vragen naar / e-mail Joke Charles joke.charles@lv.vlaanderen.be	telefoonnummer 02 552 79 18	datum 18/05/2010	

Betreft: Advies 'verzoek tot raadpleging' in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP 'BVBA Golie', gelegen te Lier.

Geachte,

De afdeling Duurzame Landbouwoontwikkeling heeft het 'verzoek tot raadpleging' in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP 'BVBA Golie' onderzocht en geeft een voorwaardelijk positief advies voor de screening plan-MER: zij gaat er met andere woorden mee akkoord dat het voorgenomen plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren, enkel en alleen indien bij de verdere uitwerking van het plan rekening wordt gehouden met onderstaande opmerkingen.

Het betreffend PRUP wordt opgemaakt naar aanleiding van de afgifte van een gedeeltelijk positief planologisch attest (onder voorwaarden). Het plan heeft tot doel

- een juridische bestemming te creëren die de vertaling is van de ontwikkelingsperspectieven die worden vooropgesteld in het RSPA en in het gedeeltelijk positief planologisch attest voor bvba Golie
- de exacte begrenzing aan te geven waarbinnen deze perspectieven uitwerking vinden
- de randvoorwaarden weer te geven opdat het gebied ruimtelijk wordt ingericht op een ruimtelijk verantwoorde wijze en met garanties voor een duurzaam beheer van de ruimte
- de voorwaarden van het planologisch attest mee te verwerken

Het plangebied, met een oppervlakte van ongeveer 1,4 ha, is volledig gelegen in agrarisch gebied. Dit gebied maakt bovendien deel uit van het herbevestigd agrarisch gebied 'Buitengebied rond Berlaar, Pute en Heist op den Berg', gelegen in de buitengebiedregio Neteland. Door de herbevestiging van het agrarisch gebied wordt landbouwgrond planologisch verankerd en een minimale voedselvoorziening op lange termijn gegarandeerd.

Een herbevestiging betekent niet dat gemeentelijke en provinciale planningsinitiatieven hier niet meer mogelijk zijn, maar de projecten moeten de agrarische hoofdbestemming wel maximaal respecteren, conform de omzendbrief RO/2005/01. Volgens deze zelfde omzendbrief is er binnen HAAG echter wel een bepaalde beleidsmarge mogelijk voor gemeentelijke en provinciale initiatieven. Deze beleidsmarge, die kan gegeven worden in het geval van teeds goedgekeurde structuurplannen, betreft: *"Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van het provinciaal structuurplan voor natuurverbindingengebieden, ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang, toeristisch-recreatieve infrastructuur in toeristisch-recreatieve knooppunten of toeristisch-recreatieve netwerken, afbakening van kleinstedelijke gebieden, bedrijventerrinen in economische knooppunten, differentiatie van het agrarisch gebied in functie van de bebouwingmogelijkheden, provinciale openruimteverbindingen, lijninfrastructuur, openbaar nut of in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten."*

De wijziging van bestemming betekent geen meerwaarde voor de agrarische structuur. Uit bovenstaande paragraaf blijkt evenwel duidelijk dat er voor voorliggend initiatief een beleidsmarge bestaat. Het plan is daarom volgens de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling niet in strijd met gemaakte afspraken betreffende de herbevestiging van het agrarisch gebied. Zij vraagt echter wel dat het ingenomen gebied, bij wijze van milderende maatregel, gecompenseerd wordt door het herbevestigen van agrarisch gebied of het herbesteden van een andere bestemming in agrarisch gebruik naar agrarisch gebied in de regio.

Gelet op bovenstaande argumenten acht de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk. Gelieve wel rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen.

Hoogachtend,



na - Johan Verstrynge afw.
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling

H. Pauwels

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Provincie Antwerpen
Dep. Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke planning
Tav dhr Wim Lux
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen 1

**Land en Bodembescherming
Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen**
Koningin Astridlaan 50 bus 6 3500 Hasselt
Tel. 011 74 27 30 - Fax 011 74 27 49
natuurlijkerijkdommen.hasselt@Ine.vlaanderen.be

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk
ALBON/NR/MER/ 133

bijlagen

vragen naar / e-mail

Bea Lebegge
Bea.lebegge@Ine.vlaanderen.be

telefoonnummer

011-74 27 34

datum

17 mei 2010

Betreft: : "Verzoek tot raadpleging" in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma voor het provinciaal RUP "bvba Golie" te Lier.

Geachte,

In antwoord op dit verzoek tot raadpleging delen wij u mee dat de afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen (ALBON) van oordeel is dat de mogelijke gevolgen op het leefmilieu voor wat het aspect bodem, ondergrond en natuurlijke rijkdommen betreft, op een correcte wijze in de screenings-nota zijn beschreven.

Dit PRUP wordt opgemaakt naar aanleiding van een gedeeltelijk positief PA (12/02/2009) afgeleverd aan bvba Golie, een groencentrum gespecialiseerd in het kweken van geraniums, chrysanten en kerstrozen. Via dit PRUP krijgt deze groenkwekerij de kans zijn activiteiten in agrarisch gebied verder te zetten onder strikte voorwaarden.

In het onderhavig PRUP is het aspect bodembescherming voldoende en correct beschreven. Belangrijke voorwaarde is de aanleg van de parking in waterdoorlatend materiaal, zodat de infiltratie van hemelwater in de bodem behouden blijft.

Bij de beoordeling blijkt dat het voorliggend plan geen betrekking heeft op ontginningsaspecten of natuurlijke rijkdommen. Er liggen geen ontginningszones in de nabijheid van het plangebied.

Aldus kan gesteld worden dat voor wat de aspecten bodem, ondergrond en natuurlijke rijkdommen betreft, dat de beschrijving van de milieueffecten ons inziens op een passende wijze is uitgevoerd, en dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'E' followed by a horizontal line and a small flourish.

ir. Eddy Leenders
Diensthof
Natuurlijke Rijkdommen
Buitendienst Antwerpen en Limburg



Provincie Antwerpen
Departement Ruimtelijke ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning
t.a.v. Irjen Vermeire
Koningin Elisabethlei 22
2018 ANTWERPEN

Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu &
Gezondheid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel. 02 553 11 20 - Fax 02 553 11 45
lucht.hinder.gezondheid@ine.vlaanderen.be

uw bericht van
15/04/2010

uw kenmerk
ROPR/09-82/pauirve

ons kenmerk
LHRMG/HR/2010/
GP/ 2064

bijlagen
-

vragen naar / e-mail
Gilke Pée
gilke.pee@ine.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 78 32

datum

19 APR. 2010

Betreft: PRUP BVBA Golie te Lier, adviesvraag verzoek tot raadpleging

Provinciebestuur Antwerpen
Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit

20 -04- 2010

Dienst Ruimtelijke Planning

Geachte,

Wij ontvingen uw aanvraag om advies in verband met bovengenoemd verzoek tot raadpleging. De dienst Hinder en Risicobeheer van de afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu & Gezondheid heeft geen opmerkingen.

Hoogachtend,

Gisela Vindevogel
diensthoofd
dienst Hinder en Risicobeheer

Provinciebestuur Antwerpen
Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit

20 -04- 2010

Dienst Ruimtelijke Planning

Provinciebestuur Antwerpen
Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit

20-05-2010

Dienst Ruimtelijke Planning



Mobiliteit en
Openbare Werken

Aan de heer Wim LUX
Departementshoofd
Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22
2018 ANTWERPEN

Algemeen Beleid
Koning Albert II-laan 20 bus 2
1000 Brussel
Tel. 02 553 71 09 - Fax 02 553 71 07
beleid@mow.vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
Brief d.d. 15/04/2010	ROPR/09-82/paurve	AB/JF/U/2010-0349	
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum	
ir. Jos François joseph.francois@mow.vlaanderen.be	02 553 81 86	18-05-2010	

Betreft: Provincie Antwerpen – pRUP BVBA Golie te Lier – verzoek tot raadpleging.

Mijnheer het departementshoofd,

Aansluitend op uw hierboven aangehaalde brief betreffende het verzoek tot raadpleging over het gRUP BVBA Golie te Lier, deel ik u mee dat het Departement Mobiliteit en Openbare Werken, de resultaten van de voorliggende screeningsnota onderschrijft.

Het betreft hier een gecoördineerd advies van de afdelingen Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid, Haven- en Waterbeleid en Algemeen Beleid.

Hoogachtend,



ir. Fernand Desmyter
Secretaris-generaal

Afschrift ter kennisgeving aan:

- de heer ir. Yvan Verbakel, afdelingshoofd, afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid
- mevrouw ir. Ilse Hoet, afdelingshoofd, afdeling Haven- en Waterbeleid



AH/10/7747

A/253

28 APR 2009

AANGETEKEND

Agentschap Ruimte en Erfgoed
Koning Albert II-laan 19, bus 31

M. De Borgher
32573

1210 Brussel

Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke planning

Ruimte en Erfgoed
Inkomende post
-10/23596
22-04-2010

datum 21 april 2010
kenmerk ROPR/09-82/paurve
contactpersoon Irjen Vermeire | T 03 240 56 32
irjen.vermeire@admin.provant.be
onderwerp PRUP BVBA Golie te Lier
adviesvraag verzoek tot raadpleging

Geachte,

Bij de provincie Antwerpen werd, naar aanleiding van de afgifte van een gedeeltelijk positief planologisch attest (met voorwaarden), gestart met de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor bvba Golie te Lier.

Krachtens art. 4.2.5 van het DMAB dient de initiatiefnemer van een plan in het kader van het 'onderzoek tot milieueffectrapportage' een aantal instanties te raadplegen aangaande de mogelijke aanzienlijke milieueffecten die het plan kan hebben.

Als bijlage vindt u de screeningsnota mbt het PRUP bvba Golie te Lier met daarin een beschrijving van het PRUP en een inschatting van de mogelijke milieueffecten.

Graag hadden wij van u vernomen of u het eens bent met de besluiten uit het bijgevoegd screeningsdocument. Indien u vindt dat het plan in zijn huidige vorm toch andere milieueffecten kan teweeg brengen dan beschreven, vragen wij dit duidelijk te motiveren.

Uw advies zal samen met de screeningsnota voorgelegd worden aan de dienst Mer die de finale beslissing zal nemen over de planMER plicht.

Ruimte en Erfgoed
Afdeling Antwerpen - Onroerend Erfgoed
Landschappen

Geen bezwaar
Marc De Borgher - Gewestelijk Erfgoedambtenaar

19 MEI 2010

Kris Van den Belt
Verantwoordelijke Dienst Lokaal Waterbeheer
Afdeling Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II – laan 20 bus 16
1000 Brussel
Tel. 02/553.21.11 – Fax. 02/553.21.05

Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke planning
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen

uw kenmerk	ons kenmerk	dossier behandeld door	contact via
ROPR/09-82/pauirve	WT 2010 M 0166	Bram Vogels	b.vogels@vmm.be

**Advies aanvraag inzake de screeningsnota voor het RUP BVBA Golie te Lier.
Aanvrager: provincie Antwerpen**

Geachte

Op uw verzoek werd onderzocht of de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer akkoord kan gaan met de effectinschatting zoals opgenomen is in de screeningsnota. Op basis van deze effectinschatting samen met deze van de adviesinstanties zal de dienst MER beslissen of er al dan niet een plan-MER dient opgemaakt te worden voor voorliggend plan.

De percelen die deel uitmaken van de screeningsnota zijn volgens de watertoetskaarten effectief overstromingsgevoelig, niet infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijk schadelijke effecten op het watersysteem zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in afvoer van oppervlaktewater, structuurverandering van waterlopen, infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van oppervlaktewater en grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Het RUP, waarvoor de screeningsnota wordt opgesteld, heeft volgens de nota volgende doelen:

- de juridische bestemming creëren die de vertaling is van de ontwikkelingsperspectieven van het RSPA en het gedeeltelijk planologisch attest;
- de exacte begrenzing aangeeft waarbinnen deze perspectieven uitwerking vinden;
- de randvoorwaarden weergeeft opdat het gebied ruimtelijk wordt ingericht op een ruimtelijk verantwoorde wijze en met garanties voor een duurzaam beheer van de ruimte;
- de voorwaarden van het planologisch attest mee worden verwerkt.

In de screeningsnota wordt aangegeven dat de uitbreidingen gelegen zijn buiten effectief overstromingsgevoelig gebied.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De GSV zal toegepast worden en de nota geeft aan dat het hemelwater vandaag reeds wordt opgevangen in hemelwaterputten en hergebruikt voor het begieten van de plannen. De parkings zullen uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. Het hemelwater van de parkings zal worden opgevangen in bufferbekkens en vertraagd worden afgevoerd.

Met betrekking tot het grondwaterstromingspatroon gaan we ervanuit dat het RUP niet het kader vormt voor de aanleg van grote ondergrondse constructies. Daarnaast gaan we ervanuit dat de Vlarem-reglementering zal gerespecteerd worden indien een grondwaterwinning aanwezig is of wordt aangelegd.

Aangaande de (grond)waterkwaliteit is opgenomen dat een gescheiden stelsel wordt voorzien. De zoneringsplannen moeten nog opgenomen worden en verder moet de Vlarem-reglementering m.b.t. de sanering van het afvalwater en de bescherming van de grondwaterkwaliteit strikt gerespecteerd worden. Het hemelwater van de parking wordt via een buffervoorziening met vertraagde afvoer aangesloten op oppervlaktewater. Het hemelwater van de parkings wordt beschouwd als zijnde potentieel verontreinigd. Er moet daarom een regelmatig te onderhouden KWS-afscheider met sedimentvang en coalescentiefilter voorzien worden, welke moet voldoen aan EN 858 en DIN 1999, alvorens dit water wordt aangesloten op oppervlaktewater teneinde de waterkwaliteit te beschermen.

De screeningsnota wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid indien de zoneringsplannen nog worden opgenomen in de bespreking en het hemelwater van de parking voor de lozing in oppervlaktewater wordt gezuiverd d.m.v. een KWS-afscheider.

Hoogachtend

Kris Van den Belt
Verantwoordelijke Dienst Lokaal Waterbeheer

Edward Roekens
Dienst Lucht
Kronenburgstraat 45
2000 Antwerpen

Provincie Antwerpen
Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke planning
Koningin Elisabethlaan 22
2018 Antwerpen 1

Provinciebestuur Antwerpen 18 MEI 2010
Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
19-05-2010
Dienst Ruimtelijke Planning

uw kenmerk	uw kenmerk	doosnr behandelid door	contact via
ALMAC/ER/625/ 2010 183649	Sied-Jans Mannaes	03 216 61 40	

Adviesaanvraag MER-screening – PRUP 'BVENA Golte'

Geachte

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag m.b.t. het in de rand vermelde dossier, vindt u hierbij het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, Dienst Lucht.

Voor dit advies werd uitgegaan van de bestaande luchtkwaliteit in het betrokken gebied steunende op meetgegevens, modelberekeningen en interpolaties tussen metingen. Er wordt gefocust op de pollutanten NO_x en PM10 (fijn stof), omdat voor deze pollutanten het naleven van de Europese grenswaarden het meest kritisch is op meerdere plaatsen in Vlaanderen.

Bijkens onze gegevens (zie bijlage voor meer informatie hieromtrent) is de huidige luchtkwaliteit in de directe omgeving van het betreffende plangebied conform de grenswaarden uit de betrokken EG richtlijnen. De uitvoering van het plan zal verder ook geen aanzienlijke effecten hebben op de luchtkwaliteit. Doorheen kunnen wij een gunstig advies uitbrengen en gaan wij akkoord met uw voorstel dat een plan-MER niet noodzakelijk is.

Literaard kan het noodzakelijk zijn om de toekomstige luchtkwaliteit nog verder in detail en voor bijkomende pollutanten te beoordelen, indien het betrokken plan specifieke bedrijfsvestigingen voor ogen heeft. Ons inziens behoort dit echter tot het adviseren van de projectplannen en/of milieuvergunningsaanvragen, en valt dit derhalve buiten de huidige adviesconsultatie. Indien van toepassing zal VMM hierover via bedoelde consultaties advies uitbrengen.

Hopende u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben, verblijven wij

Hoogachtend



Edward Roekens
Diensthoofd Lucht

Bijlage(n): Achtergrondinfo



Bijlage: Achtergrondinformatie bij het uitgebrachte advies.

Op de bijgevoegde kaart worden luchtkwaliteitsdata gevisualiseerd voor de pollutanten NO_x en PM10 (lijn stof), welke samen een benaderend beeld geven van de luchtkwaliteit in Vlaanderen.

Deze kaart kwam tot stand d.m.v. een combinatie van de metingen (meeteen 2006, 2007 en 2008) en modeltoelatingsen (interpolatie). De metingen zijn afkomstig uit de VMM luchtmetingen en werden met landgebruikcarakteristieken als wegende factor geïntegreerd over Vlaanderen door het interpolatiemodul (RIO). Enkel de meetplaatsen waarvoor voldoende lange tijdsreeksen beschikbaar zijn, en dus waarvoor er correlaties kunnen gemaakt worden tussen landgebruik en luchtkwaliteit, worden beschouwd.

In de legende van de kaart vindt u de huidige gijkante EG grenswaarden voor de betrokken pollutanten (EG/2008/50). Voor NO_x en PM10 bedraagt de jaargrenswaarde 40 µg/m³. Bovendien mag voor PM10 een daggemiddelde van 50 µg/m³ niet meer dan 35 keer per jaar overschreden worden.

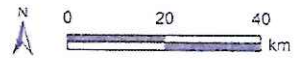
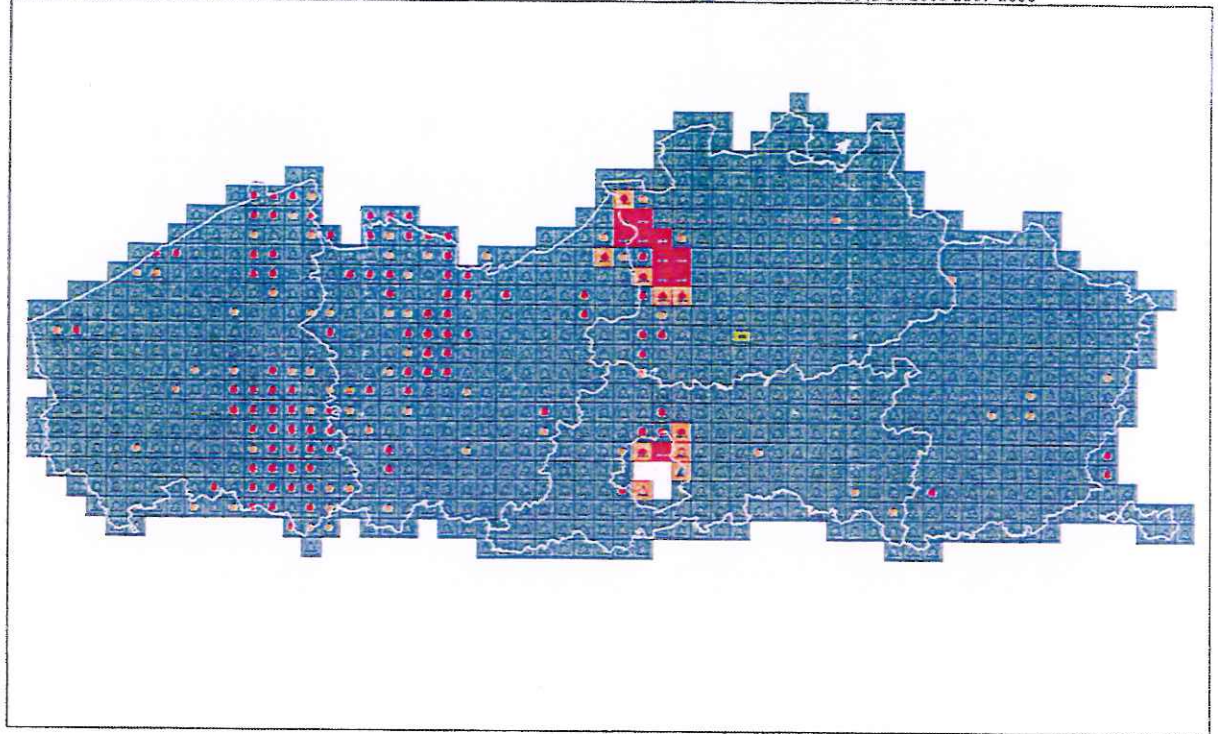
Plaatsen in Vlaanderen waar een van de bedoelde normen wordt overschreden, worden in het rood aangeduid. Dit houdt in dat er nu reeds een overschrijding is van de luchtkwaliteitsdoelstellingen. Indien dit het geval is, adviseert VMM meestal om een MER-studie voor de betrokken aanvraag op te stellen, tenzij in detail de mogelijke bijkomende invloed (met bijkomende overschrijdingen van grenswaarden) te onderzoeken.

Plaatsen in Vlaanderen waar één van de bedoelde normen bijna wordt overschreden, worden in het oranje aangeduid. Dit houdt in dat bijkomende activiteiten er zouden kunnen voor zorgen dat de luchtkwaliteitsdoelstellingen ook hier overschreden worden. Tenzide dit laatste te onderzoeken, adviseert VMM ook hier meestal om een MER-studie voor de betrokken aanvraag op te stellen.

Indien er geen overschrijdingen op de overzichtkaart worden getoond, is het advies van VMM meestal gunstig, en dient o.u. geen MER-studie opgestart.

Op de detailkaart met topografische achtergrond worden dezelfde kleuren overgenomen, en wordt het plangebied in detail aangegeven.

Figuur 1. De overschrijdingen van de verschillende normen bepaald via de gemiddelde RIO-interpolaties voor de jaren 2006-2007-2008



NO2 jaargemiddelde

< 36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ - 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

> 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

PM10 jaargemiddelde

< 36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ - 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

> 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

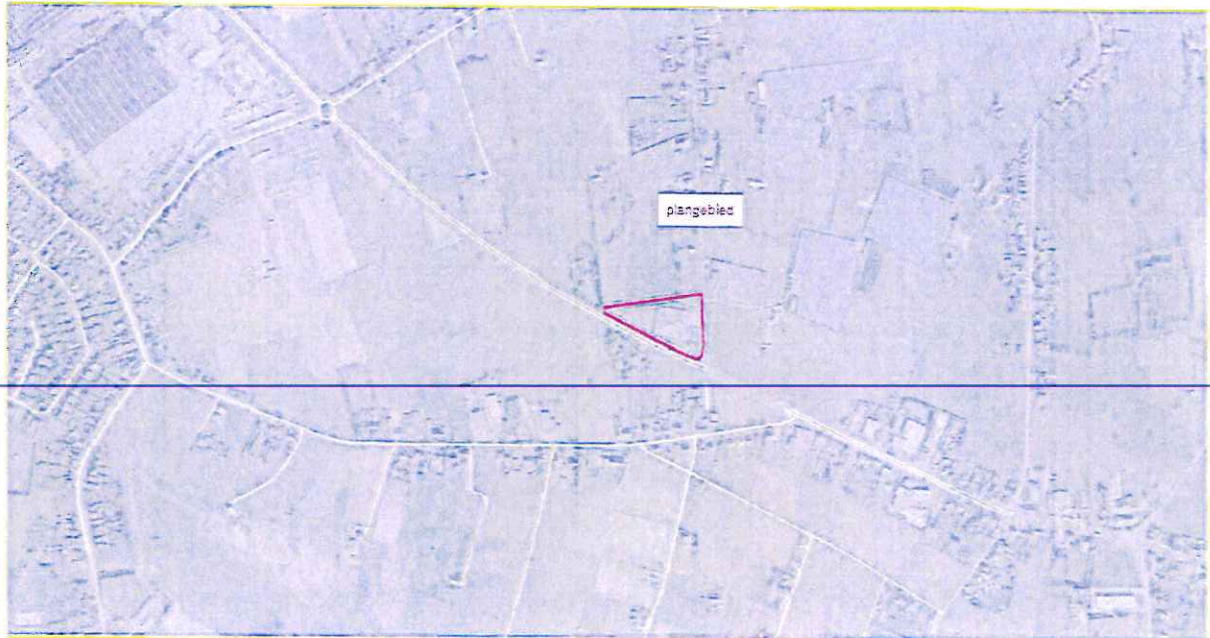
PM10 daggemiddelde

< 30x overschrijding van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ daggemiddelde

30x - 35x overschrijding van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ daggemiddelde

> 35x overschrijding van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ daggemiddelde

Figuur 2: Detailkaart



Wegen LIER



0 100 200 m

25-05-2010

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Dienst Ruimtelijke Planning

Afdeling :	Ruimtelijke Ordening	Pagina :	1
Ref. Nr. :		Zitting dd. 11/05/2010	
Aantal leden :	8	Dagorde nr. :	B.021
Aanwezig:	Marleen Vanderpoorten, Guido Van den Bogaert, Jan Hermans, Freddy Callaerts, Annemie Schuermans, Koen Breugelmans , Patrick Tersago, Katelijn Rotsaert	burgemeester schepenen secretaris wd	
Verontschuldigd:	Els Van Weert, Gert Van Eester, Walter Aerts, Werner Cazaerck,	schepenen secretaris korpchef	
Afwezig:			
Dossiernaam :	RO - Ruimtelijke planning		
Titel :	Advies - Verzoek tot raadpleging in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het PRUP 'BVBA Golie'.		

Het College van burgemeester en schepenen:

Dossierverantwoordelijke: Ann Hellemans

Voorgeschiedenis

Op 12 februari 2009 leverde de deputatie een gedeeltelijk positief planologisch attest af aan BVBA Golie. De provincie maakt als gevolg hiervan een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor dit zonevreemde bedrijf.

Feiten en context

Studiebureau Ark heeft in opdracht van de provincie een verzoek tot raadpleging opgesteld voor dit plan waarin onderzocht werd of het plan mogelijk aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Graag verneemt de provincie of het stadsbestuur van Lier het eens is met de besluiten uit het bijgevoegd screeningsdocument.

Advies stad Lier

In kader van het Verzoek tot raadpleging - onderzoek tot milieueffectrapportage bij het PRUP 'BVBA Golie' maakt de stad Lier - dienst Milieu - het volgende advies over:

Het plangebied is gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied, aangezien de Berlaarse Laak in het verleden buiten haar oevers trad. De overstromde zone raakt echter niet aan de aanwezige gebouwen. De percelen zijn niet laaggelegen en wateren in westelijke richting af. Aangezien bij perioden van langdurige regenval de opvangcapaciteit van de Berlaarse Laak beperkt is, dienen lozingsdebieten op deze waterloop beperkt te worden.

Het is aangewezen dat de afvoer van hemelwater van de inrichting dient beperkt te worden tot 20 l/s/ha verharde oppervlakte. Hiernaast dienen verharde oppervlakken in waterdoorlatende verharding worden aangelegd. Indien met deze maatregelen rekening wordt gehouden, dan kan de screeningsnota gunstig geadviseerd worden.

Huidig advies wordt uitdrukkelijk beperkt tot het doel van het verzoek tot raadpleging. Bijgevolg wordt de ruimtelijke beoordeling van het voorgenomen plan door het college van burgemeester en schepenen slechts gedaan naar aanleiding van het advies dat zal worden verleend bij de plenaire vergadering, bedoeld in art. 2.2.13 van de Vlaamse Codex.

Besluit:

Art 1 :

Het college is van oordeel dat het 'onderzoek tot milieueffectrapportage' bij het PRUP 'BVBA Golie' een voldoende inschatting maakt (van de aanzienlijkheid) van de ruimtelijke effecten mits rekening gehouden wordt met het hogervermelde advies van de dienst Milieu van de stad.

Art 2 :

Het advies wordt verstuurd naar de Provincie Antwerpen, Dienst Ruimtelijke Planning, Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen.

De secretaris wd
(Get.) Katelijn Rotsaert

De burgemeester
(Get.) Marleen Vanderpoorten

Voor eensluidend afschrift,

De secretaris

Walter AERTS



De burgemeester

Marleen VANDERPOORTEN

ARK BVBA

Van: VERMEIRE Ijlen [Ijlen.VERMEIRE@admin.provant.be]

Verzonden: vrijdag 28 mei 2010 10:41

Aan: ARK BVBA

Onderwerp: screeningsnota PRUP Gollie te Lier

Beste

Wij hebben alle adviezen ontvangen ivm de screeningsnota PRUP Gollie.

Nu is het de bedoeling dat jullie de screeningsnota herwerken op basis van deze adviezen, zodat wij dit kunnen versturen naar de dienst-MER (ten laatste 17 juni).

Onderstaand is nog een advies van onze provinciale dienst Plattelandsbeleid:

Ijlen,

DLP kreeg - via de binnenpost (?) - van jullie de vraag om advies te geven op de screeningsnota mbt het PRUP bvba Gollie te Lier.

DLP heeft geen opmerkingen op de beschreven milieueffecten in het verstuurd screeningsdocument.

Voor de landbouwsector worden geen andere dan de beschreven milieueffecten verwacht.

Planologisch vraagje:

waarom wordt de kweekzone mee opgenomen in het PRUP? Ik vermoed dat de stedenbouwkundige voorschriften deze van agrarisch gebied zijn? Waarom dan niet het gewestplan behouden? (herbevestigd agrarisch gebied)

Vriendelijke groeten
Christel

Met vriendelijke groeten

Ijlen Vermeire

Stedenbouwkundige

Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen (DSTV)
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen
Tel.: 03 240 56 32
Fax: 03 240 66 79
E-mail: irjen.vermeire@admin.provant.be
Website: www.provant.be

Disclaimer: Op deze e-mail is de wet van 13 juni 2005 over het vertrouwelijke karakter van elektronische communicatie van toepassing. De tekst van het betrokken artikel kun je op [onze website](#) consulteren.

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

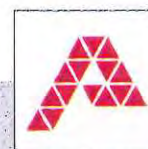
Screening plan-Mer-plicht
PRUP bvba Golie (Stad Lier)

Bijlage - bundeling adviezen

Ruimtelijk planner:



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

contactpersoon:
Irjen Vermeire, stedenbouwkundige
irjen.vermeire@admin.provant.be
T: 03 240 56 32

Opdrachthouder:
Advies Ruimtelijke Kwaliteit bvba
Sint – Waldetrudisstraat 9B
2200 Herentals
T: 014 22 28 28
F: 014 22 28 29
ark.bvba@telenet.be

contactpersonen:
Eddy Bellens, stedenbouwkundige
Liesbeth Michiel, architect-
stedenbouwkundige

referentienummer: 09091714.04-bijlage
datum: 02.06.2010

Inhoud

1.	Algemeen	4
2.	Overzicht adviezen.....	5
2.1.	ANB - Antwerpen	5
2.2.	Departement LNE, Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen.....	5
2.3.	Departement LNE, Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu & Gezondheid	5
2.4.	Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling	5
2.5.	Departement MOW	5
2.6.	Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed	5
2.7.	VMM, afdeling Operationeel Waterbeheer	6
2.8.	VMM, afdeling Lucht, Milieu en Communicatie	6
2.9.	DLP - Antwerpen	6
2.10.	College van Burgemeester en Schepenen stad Lier.....	6

1. Algemeen

Het PRUP Golie te Lier valt onder het toepassingsgebied van het plan-m.e.r. decreet van 27 april 2007.

Op aangeven van de Dienst BGP werd overeenkomstig art. 3 van het plan-m.e.r. besluit voor betreffende RUP advies gevraagd aan onderstaande instanties. Dienst RWO, afdeling Ruimtelijke Planning heeft geen advies uitgebracht.

instanties		
01	ANB – Antwerpen	advies verleend
02	Departement LNE, afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen	advies verleend
03	Departement LNE, afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu & Gezondheid	advies verleend
04	Departement Landouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling	advies verleend
05	Departement MOW	advies verleend
06	Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend erfgoed	advies verleend
07	VMM, afdeling Operationeel Waterbeheer	advies verleend
08	VMM, afdeling Lucht, Milieu en Communicatie	advies verleend
09	DLP - Antwerpen	advies verleend
10	College van burgemeester en schepenen stad Lier	advies verleend
11	Departement RWO, afdeling Ruimtelijke Planning	geen advies verleend

2. Overzicht adviezen

2.1. ANB - Antwerpen

Het Agentschap Natuur en Bos heeft twee bemerkingen.

De eerste opmerking heeft betrekking op het gebruik van een verouderde biologische waarderingskaart in de screeningsnota onder artikel 5.3. De kaart werd vervangen door de recentste versie in de screeningsnota.

In een tweede opmerking geeft ANB aan dat er een onduidelijkheid is over het al dan niet gescheiden zijn van het huishoudelijk afvalwater en het regenwater onder 5.5. bij de milderende maatregelen.

In de aangepaste screeningsnota wordt onder artikel 5.5. en onder artikel 5.6. de bestaande toestand en de toekomstige toestand van het afvalwater en regenwater verder verduidelijkt.

2.2. Departement LNE, Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen

Het departement is van oordeel dat voor de aspecten bodem, ondergrond en natuurlijke rijkdommen de beschrijving van de milieueffecten op een passende wijze zijn uitgevoerd en dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn.

2.3. Departement LNE, Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu & Gezondheid

Het departement heeft geen opmerkingen.

2.4. Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling geeft een voorwaardelijk positief advies. De dienst vraagt echter dat het ingenomen gebied, bij wijze van milderende maatregel, gecompenseerd wordt door het herbevestigen van agrarisch gebied of het herbestemmen van een andere bestemming in agrarisch gebruik naar agrarisch gebied in de regio.

Het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling wordt niet mee opgenomen in de screeningsnota of het PRUP daar dit buiten de reikwijdte van de opdracht van het PRUP valt.

2.5. Departement MOW

Het departement heeft geen opmerkingen.

2.6. Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed

Het agentschap heeft geen opmerkingen.

2.7. VMM, afdeling Operationeel Waterbeheer

Er wordt door VMM een voorwaardelijk gunstig advies gegeven. De screeningsnota is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid indien de zoneringsplannen worden opgenomen in de bespreking en het hemelwater van de parking voor de lozing in oppervlaktewater wordt gezuiverd d.m.v. een KWS – afscheider.

De zoneringsplannen met de bespreking ervan worden opgenomen in de screeningsnota onder 5.6. (p. 22 – p. 26).

Onder artikel 5.6. wordt bij de milderende maatregelen opgenomen dat het hemelwater afkomstig van de parking zal worden gezuiverd door middel van een KWS – afscheider, die voldoet aan EN 858 en DIN 1999 alvorens te lozen in het oppervlaktewater.

2.8. VMM, afdeling Lucht, Milieu en Communicatie

Voor het advies van de dienst Lucht werd uitgegaan van de bestaande luchtkwaliteit in het betrokken gebied, steunende op meetgegevens, modelberekeningen en interpolaties tussen metingen. Uit deze gegevens blijkt dat de huidige luchtkwaliteit in de directe omgeving van het plangebied conform de grenswaarden uit de betrokken EG richtlijnen is. Ook de uitvoering van het plan zal geen aanzienlijke effecten hebben op de luchtkwaliteit.

2.9. DLP - Antwerpen

De dienst Plattelandsbeleid heeft geen opmerkingen.

DLP stelt tevens een planologische vraag waarom de kweekzone mee opgenomen zit in het PRUP. De grenzen van het plangebied zoals opgenomen in het planologisch attest dienen herbevestigd te worden in het PRUP Golie.

2.10. College van Burgemeester en Schepenen stad Lier

De stad Lier vraagt om de afvoer van het hemelwater van de inrichting te beperken tot 20 l/s/ha. De Berlaarse Laak die gelegen is in de omgeving van het plangebied heeft een beperkte opvangcapaciteit, waardoor de lozingsdebieten dienen beperkt te worden. Tevens vraagt het College om de verharde oppervlakken uit te voeren in waterdoorlatende materialen.

Het lozingsdebiet werd toegevoegd aan de screeningsnota onder 5.6. bij de milderende maatregelen. De vraag tot uitvoering van de verharde oppervlakken in waterdoorlatende materialen werd reeds opgenomen in artikels 5.5. en 5.6. Tevens zal voorgesteld worden om deze voorwaarden op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP.

Bijlagen

bijlage 02 beslissing dienst Mer dd. 20.07.2010



AANGETEKENDE

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

uw bericht van
22 juni 2010

uw kenmerk
ROPR/09-
82/paurabo –
Poststuk 10-
52541

ons kenmerk **bijlagen**
LNE/MER/OHPL0707/10/ /

vragen naar / e-mail
Natalie De Camps
natalie.decamps@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer datum
02-553 03 48
20 JULY 2010

Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage: PRUP Bvba Golie te Lier
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,
Geachte heer,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan 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 opmaak van een plan-MER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0707 bij
de administratie behandeld.

Zoals in uw dossier aangegeven, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de
milieueffectrapportage.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de
relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen
dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of
onjuist zou zijn.

Wel bevatten de adviezen diverse voorstellen hoe het plan te verbeteren is.

1. Zo wordt compensatie gevraagd voor het HAG, dat verloren gaat.

2. Daarnaast wordt aanbevolen het hemelwater afkomstig van de parking via een KWS-afscheider met sedimentvang en een coalescentiefilter, die voldoet aan EN 858 en DIN 1999, af te laten vloeien.
3. Tenslotte vraagt de stad Lier het afvoerdebiet op de Berlaarse Laak te beperken tot 20 l/s/ha verharde oppervlakte.

Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

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

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 te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de betrokken gemeente(s) en via publicatie in het gemeentelijk infoblad dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer, <http://www.mervlaanderen.be> en op het gemeentehuis.

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 dienst Mer

Cc: Ark bvba, t.a.v. de heer Edy Bellens, Sint-Waldetrudisstraat 9B, 2200 Herentals

Bijlagen

bijlage 03 verslag plenaire vergadering dd. 11.10.2010 + adviezen

provincie Antwerpen
stad Lier
PRUP bvba Golie

VERGADERING PLENAIRE VERGADERING

Datum maandag 11 oktober 2010
Plaats provinciehuis Antwerpen
Aanwezig mevr. Vermeire Irjen – stedenbouwkundige provincie Antwerpen, dienst Ruimtelijke Planning
mevr. Michiel Liesbeth – stedenbouwkundige studie bureau ARK bvba

uitgenodigd	aanwezig	advies
Opdrachtgever – Provincie Antwerpen, dienst Ruimtelijke Planning	X	
Opdrachthouder – studie bureau ARK bvba	X	
Agentschap Wegen en Verkeer - Antwerpen	0	X
Departement Mobiliteit en Openbare werken - Brussel	0	X
Departement Mobiliteit en Openbare werken - Antwerpen	0	0
Departement Landbouw en Visserij - Brussel	0	X
Departement Landbouw en Visserij - Antwerpen	0	0
Departement LNE - Brussel	0	X
LNE - Agentschap Natuur en Bos - Antwerpen	0	0
LNE - Agentschap Natuur en Bos - Brussel	0	0
Dienst Waterbeleid - Antwerpen	0	X
VMM – hoofdbestuur - Aalst	0	X
VMM – Vlaams Administratief Centrum - Antwerpen	0	0
Dienst Toegankelijkheid - Antwerpen	0	X
Ruimte en Erfgoed - Brussel	0	0
Agentschap Ruimte & Erfgoed – Onroerend Erfgoed - Antwerpen	0	0
Vlaamse Overheid - Departement RWO - Brussel	0	0
Agentschap Infrastructuur - Antwerpen	0	0
Dienst Landbouw- en plattelandsbeleid - Antwerpen	0	0
Agentschap Economie - Brussel	0	0
Stadsbestuur van Lier - Lier	0	0

1. INLEIDING

Bvba ARK werd door de provincie Antwerpen aangesteld als ontwerper voor het PRUP 'bvba Golie'.

Het voorliggende PRUP omvat volgende documenten:

- | | | |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| ▪ toelichtingsnota | dd. 30.08.2010 | ref. 09091709.03 |
| ▪ feitelijke toestand | dd. 30.08.2010 | ref. 09091704.02 |
| ▪ fotoreeks | dd. 30.08.2010 | ref. 09091705.02 |
| ▪ juridische toestand | dd. 30.08.2010 | ref. 09091706.01 |
| ▪ verordenend grafisch plan | dd. 30.08.2010 | ref. 09091707.04 |

Page 1 of 4

2. VERSLAG VERGADERING - BESPREKING ADVIEZEN

2.1. Advies PROCORO

Opmerkingen i.v.m. de voorschriften:

- 1.1. Begripsomschrijving. Het begrip '*aan de kweek gerelateerde producten*' zal worden opgenomen in de begrippenlijst zoals beschreven op p. 21 van de toelichtingsnota namelijk '*producten die rechtstreeks te maken hebben met de kweek van bloemen en planten en de verkoop ervan*'. (1.1.)
- 1.2. Algemene geldende voorschriften, 4.1. Reclame- en publiciteitsinrichtingen, algemeen. 'Eventuele verlichting is niet flikkerend...' zal worden geschrapt en vervangen door '*Lichtreclame is niet toegelaten. De onrechtstreekse belichting van reclameborden is wel toegelaten*'. (1.2.)
- 3. Specifieke voorschriften, art. 3.3. Terreinaanleg. 'Alle beplantingen dienen uitgevoerd in streekeigen soorten, aangepast aan de plaatselijke bodemgesteldheid en de microklimatologische omstandigheden' zal worden geschrapt. Onder 1.2., 3. Erfscheidningen zal worden toegevoegd dat de haag of het groen streekeigen moet zijn. (1.3.)

Opmerkingen t.a.v. het verordenend grafisch plan:

- de kleuren van de zones worden aan elkaar aangepast mits een verschillende overdruk / arcering. (1.5.)

Opmerkingen t.a.v. het plan feitelijke toestand:

- de kleine landschapselementen zullen worden aangeduid op het plan van de juridische toestand. (1.6.)

2.2. Advies Wegen en Verkeer Antwerpen

- Verordenend grafisch plan dd. 30.08.2010 met ref. 09091707.04 is de laatste versie. (2.1.)
- Op het verordenend grafisch plan en in de voorschriften is niet specifiek sprake van een bouwvrije strook langsheen de N10 of Aarschotsesteenweg. Echter, deze strook is gelegen binnen '*art. 1 Zone voor kweekruimte in open lucht*'. Onder '*2.1. Plaatsing van constructies en stapelplaatsen*' staat dat constructies en stapelplaatsen niet kunnen opgericht worden op minder dan 8 meter uit de rooilijn van de Aarschotsesteenweg dus binnen deze bouwvrije strook. (2.2.)
- Reclame- en publiciteitsinrichtingen worden niet toegelaten in '*art. 1 Zone voor kweekruimte in open lucht*'. (2.3.)
- Bij '*art. 4 Zone voor achteruitbouwstrook*' zal worden toegevoegd dat de toegangswegen bij voorkeur zo ver mogelijk van de N10 dienen te worden aangelegd. (2.4.)

2.3. Advies Landbouw en Visserij

- Het departement is van mening dat de '*zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking*' niet tot de gebiedscategorie 'agrarisch gebied' kan behoren. Echter kan deze zone niet los gezien worden van de agrarische activiteiten van het bedrijf. De verkoopsruimte en de woning zijn een verlengde van de landbouwactiviteiten van het bedrijf namelijk de teelt van bloemen en planten. (3.1.)
- De commerciële activiteiten (van zowel aan kweek als niet aan kweek gerelateerde producten) hebben vandaag een oppervlakte van ca. 2182 m² (zie toelichtingsnota p. 17). In de toekomst zal de oppervlakte gereduceerd worden tot maximaal 400 m². De oppervlakte van de kweekruimte bedraagt vandaag ca. 5529,50 m² en zal in de toekomst zelfs nog toenemen daar de volledige bestaande serre in de '*zone voor kweekruimte in serre*' en de buitenruimte in de '*zone voor*

kweekruimte in open lucht slechts als kweekruimte en niet meer als verkoopsruimte kunnen aangewend worden. De verkoop van eigen gekweekte landbouwproducten zal in de toekomst dan ook groter zijn dan de verkoop van nevenproducten waaruit dan ook blijkt dat het kweken van planten en bloemen de hoofdactiviteit zal zijn. In de voorschriften bij de *'zone voor kweekruimte in open lucht'* en de *'zone voor kweekruimte in serre'* staat duidelijk vermeld dat de hoofdbestemming de kweek van landbouwproducten is. De verkoopsruimte is, net zoals de woning, slechts een complementaire functie in het geheel. (3.2.)

- De bestaande serre wordt in de *'zone voor kweekruimte in serre'* volledig omgezet naar kweekruimte. De commerciële activiteiten die zich hier vandaag bevinden zijn niet meer mogelijk. (3.3.)

2.4. Advies LNE

- In de voorschriften onder *'art. 3 zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking'* wordt bij 3. terreinaanleg opgenomen dat de verhardingen waterdoorlatend moeten zijn tenzij de stabiliteit van het webdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem dit onmogelijk maakt. (4.1.)

2.5. Advies LNE - veiligheidsrapportering

Geen opmerkingen.

2.6. Advies Waterbeleid

- Er wordt een bijkomend artikel toegevoegd aan de voorschriften namelijk een *'zone voor ruimingsstrook'* waarin de voorwaarden en maatregelen worden verwerkt. (6.1.)
- De opmerkingen betreffende het buffervolume en lozingsdebiet worden toegevoegd en aangepast in 1. Algemene bepalingen, 5. Waterhuishouding. (6.2.)
- De opmerking wordt aangepast op p. 25. (6.3.)

2.7. Advies VMM

Geen opmerkingen.

2.8. Advies Welzijn en Gezondheid

Geen opmerkingen.

2.9. Advies Mobiliteit en Openbare Werken

- In de *'zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning'* dient naast voldoende parkeer ruimte voor auto's ook een overdekte fietsenstalling te worden voorzien. De toelichtingsnota en de voorschriften worden hieraan aangepast. (9.1.)

BIJGEVOEGD

- Advies Procoro dd. 23.09.2010 – ref. ROPR/10-58/p
- Advies Wegen en Verkeer Antwerpen – ref. PB/AA/U/2010/0321
- Advies departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling dd. 24/09/2010 – ref. LLS/1064/2010505/RUPP
- Advies Vlaamse Overheid, departement Leefmilieu, Natuur en Energie, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid dd. 11/10/2010 – ref. LNE/BGP/2010/229
- Advies Vlaamse Overheid, departement Leefmilieu, Natuur en Energie, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, dienst Veiligheidsrapportering dd. 05/10/2010 – ref. AMNE/VR/EM/2010/RUP 10/226
- Advies Provincie Antwerpen, departement Leefmilieu, dienst Waterbeleid dd. 05/10/2010 – ref. WAMA/1000000544

- Advies Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer, dienst Lokaal Waterbeheer dd. 22/09/2010 – ref. WT 2010 R 0149
- Advies departement Welzijn, Economie en Plattelandsbeleid, dienst Welzijn en Gezondheid
- Advies departement Mobiliteit en Openbare Werken, Algemeen Beleid dd. 12/10/2010 – ref. AB/NN/U/2010/00638

Opgemaakt, 25 oktober 2010
bvba Advies Ruimtelijke Kwaliteit (bvba ARK)



PROXYO

①

Aan de deputatie
Van de provincie Antwerpen

Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

datum 23 september 2010
kenmerk ROPR/10-58/p - Poststuk 10-78037
contactpersoon Ellen Van Meensel | T 03 240 57 30
ellen.vanmeensel@admin.provant.be
onderwerp Golie, Rijmenants

Geachte deputatie,

Overeenkomstig art. 2.2.9 VCRO (B.S. 20.08.09) heeft de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen het voorontwerp Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Golie te Lier in vergadering van 23 september 2010 besproken.

Het advies is gunstig, mits volgende opmerkingen :

T.a.v. de voorschriften

1. Algemene bepalingen

1.1 Begripsomschrijving

- 1.1. De commissie vraagt om een definitie op te nemen van aan de kweek gerelateerde producten, zodanig dat duidelijk is dat alle andere producten - die niet onder de definitie vallen - als niet aan de kweek gerelateerde producten worden beschouwd.

4.1 Reclame- en publiciteitsinrichtingen, algemeen

- 1.2. De commissie is van mening dat de termen 'flikkerend' en 'schreeuwerig' te vaag zijn. Voorgesteld wordt om in de voorschriften enkel op te nemen of lichtreclame al dan niet toegelaten is en of deze dan al dan niet via aanstraling dient te worden uitgevoerd.

3. Specifieke voorschriften

Art. 3

- 1.3. De commissie vindt het voorschrift, waardoor ook de tuin die bij de woning gelegen is zou moeten ingericht worden met 'streekeigen groen', te streng. Voorgesteld wordt om op te leggen dat enkel de erfscheidingen uitgevoerd moeten worden met streekeigen groen.



T.a.v. het grafisch plan

- 1.4. De commissie stelt voor om voor het grafisch plan andere kleuren te gebruiken, met name geel met bijvoorbeeld verschillende soorten arcering, gezien het agrarisch gebied betreft.

T.a.v. de kaart bestaande toestand

- 1.5. Gevraagd wordt om op deze kaart aan te duiden waar zich de kleine landschapselementen situeren waarover gesproken wordt in art. 1.

Namens de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening

De secretaris,

Ellen Van Meensel

De voorzitter,

Els Kenis

Provincie Antwerpen
 Dienst Ruimtelijke Ordening - Mobiliteit
 t.a.v. Irjen Vermeiren
 Elisabethlei 22
 2018 ANTWERPEN

Wegen en Verkeer Antwerpen

Lange Kievitstraat 111-113-bus 41 - 2018 Antwerpen
 Tel. 03-224 68 11 - Fax 03-224 68 99
 E-mail: wegen.antwerpen@vlaanderen.be

uw kenmerk
 ROPR/09-82/paurabo

ons kenmerk
 PB/AA/U/2010/0321

bijlagen

vragen naar / e-mail
 Tim Janssens
 tim.janssens@mow.vlaanderen.be

telefoonnummer
 (03)224 63 52

datum

Betreft : PRUP Golie te Lier – uitnodiging plenaire vergadering

Geachte,

Ik verwijst naar de brief met bovenvermeld kenmerk.

Wegen en Verkeer Antwerpen heeft volgende opmerkingen:

- 2.1. 1. Het is niet duidelijk welk grafisch plan het juiste is:
 P23 en plan achteraan in bundel bij de stedenbouwkundige voorschriften komen niet overeen met kaart 02 van het voorontwerp RUP.
 Op kaart 02 staat langs de N10 een zone van achteruitbouw ingekleurd, op de andere kaarten niet.
 Het is niet duidelijk of deze zone van achteruitbouw langs de N10 goed is ingekleurd.
 De juist ligging is als volgt:
 De ontworpen rooilijn ligt op 13 meter van de bestaande wegas.
 De bouwlijn ligt op 21 meter van de bestaande wegas.
- 2.2. De zone van achteruitbouw ligt dus tussen de 13 en 21 meter van de bestaande wegas.
De zone tussen de huidige grens openbaar domein en de ontworpen rooilijn is een bouwvrije strook.
2. 2.3. Stedenbouwkundige voorschriften (opmerking indien kaart 02 de juiste is)
In de zone van achteruitbouw (langs de N10) mogen slechts uithangborden worden opgericht onder volgende voorwaarden:
 - Per vestiging wordt de totale oppervlakte van de constructie beperkt tot 5m²
 - De totale hoogte wordt beperkt tot 4 m.

- De afstand tot de perceelsgrens van de naastgelegen eigendommen is minimum 1,5 maal de totale hoogte.
- De constructie mag geen hinder betekenen voor de zichtbaarheid op het verkeer van de gewestweg.
- Bord noch constructie mogen verder reiken dan de ontworpen rooilijn.

Uithangborden vermelden alleen de aard van de bedrijvigheid die in het gebouw plaats heeft; het individualiseert de vestiging en onderscheidt het van andere. Een vermelding van een handelsnaam van een product (ook ten voordele van derden) is reclame.

- 2.4. 3. De ontsluiting van het terrein dient te gebeuren langs de Brandestraat en bij voorkeur zo ver mogelijk van de N10 weg.

Hoogachtend

Voor het afdelingshoofd, afwezig

Ir. Laurens Hermans
Ingenieur
Wegen en Verkeer Antwerpen

VERMEIRE Irjen

Van: MEULENIJZER, An [an.meulenijszer@lne.vlaanderen.be]
Verzonden: vrijdag 8 oktober 2010 9:15
Aan: VERMEIRE Irjen
Onderwerp: PRUP Golie te Lier
Bijlagen: Advies 10 226 PRUP Golie te Lier.doc; 10-226 - PRUP Golie bvba - Lier.docx

Beste,

In bijlage vindt u de digitale adviezen van het PRUP Golie te Lier van de dienst VR en het departement LNE. Vermits de plenaire vergadering maandag a.s. doorgaat en de getekende exemplaren u niet tijdig zullen bereiken sturen wij u die alvast digitaal.
De getekende exemplaren volgen via gewone post.

Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Met vriendelijke groeten,

An Meulenijszer, deskundige
Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen
Koning Albert II-laan 20 bus 8 - 1000 Brussel
Tel. 02/553.80.99

Vlaamse overheid


Departement
Landbouw en Visserij

Departement Landbouw en Visserij

 Duurzame Landbouwontwikkeling
 Ellips, 6e verdieping
 Koning Albert II-laan, 35, bus 40
 1030 Brussel
 Tel. 02 552 78 70 – Fax 02 552 78 71
 elke.boeykens@lv.vlaanderen.be

 Provincie Antwerpen
 Departement Ruimtelijke Ordening
 Dienst Ruimtelijke Planning
 Koning Elisabethlei 22
 2018 Antwerpen

 uw bericht van
 14/09/2010

 uw kenmerk
 ROPR/0-82/paurabo

 ons kenmerk
 LLS/1064/2010505/RUPP

bijlagen

 vragen naar / e-mail
 margriet.baert@lv.vlaanderen.be

 telefoonnummer
 (02) 552 79 11

datum

24 SEP. 2010

 Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt over het provinciaal RUP "Golie" te Lier.
 plenaire vergadering 11/10/2010

Geachte,

Uw adviesaanvraag over het provinciaal RUP "Golie" te Lier werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en het volgende advies wordt verstrekt:

Voor het bedrijf werd een planologisch attest opgesteld. De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling gaf hiervoor een ongunstig advies omdat de serre nog maar vrij recent (1992) werd vergund i.f.v. een tuinbouwbedrijf. De serre werd echter ingericht als een tuincenter. Er is nog maar een beperkte teeltactiviteit aanwezig. Het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied.

Er werd echter een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd op 12/2/2009. In dit positief planologisch attest werd gesteld dat bij de opmaak van een RUP moest onderzocht worden in welke mate de commerciële activiteiten beperkt konden worden zodat de hoofdfunctie van het bedrijf bloemen'teelt' betreft. De huidige vooropgestelde woning kan evenmin worden toegestaan, een bedrijfswoning geïntegreerd in het bedrijf kan wel volgens het gedeeltelijk positief planologisch attest.

- Momenteel beschikt het bedrijf over een oppervlakte van 14 541 m², waarvan:
 - o 4 310 m² teeltzone in open lucht;
 - o 861 m² verharde parking en openlucht verkoopszone;
 - o 925 m² verhard voor parking en circulatieruimte;
 - o 406 m² openlucht verkoopszone;
 - o 4 072 m² groenzone;
 - o 3588 m² serre:
 - 1220 m² teeltzone;
 - 960 m² verkoop van planten
 - 640 m² verkoop van allerlei;

- De bedoeling van het planologisch attest is om het bedrijf verder ondernemingskansen te geven i.f.v. van volgende hoofdactiviteit: teelt van planten en bloemen (geraniums, chrysanten, kerstrozen, ..)
- De zonevreemde commerciële activiteiten moeten strikt beperkt blijven tot ca. 10% van de vloeroppervlakte: max. 200 m² voor de verkoop van teeltgerelateerde producten (meststoffen, potten, ...) en max. 200 m² voor niet teeltgerelateerde producten (kaarsen, tuingereedschap, ...). De commerciële activiteit zou dan ook tot 1/3^e worden gereduceerd. Er kan een 'goeie parking' worden aangelegd voor maximum 15 parkeerplaatsen. Alle bijkomende verharding moet met waterdoorlatende materialen worden aangelegd.
- Een bedrijfswoning, geïntegreerd met het bedrijf is volgens het planologisch attest wel toegelaten.

De afdeling Duurzame landbouwontwikkeling neemt akte van het gedeeltelijk positief planologisch attest en baseert haar advies dan ook op dit goedgekeurde positief planologisch attest:

- een geïntegreerde bedrijfswoning kan toegestaan worden;
- de hoofdfunctie van het bedrijf moet de 'teelt' zijn van planten en bloemen;
- de commerciële activiteiten moeten beperkt blijven;

31. De verkoopsruimte van teeltgerelateerde en niet teeltgerelateerde producten wordt inderdaad beperkt tot 1/3^e van de huidige verkoopsruimte. In die zin kan men zeggen dat dit tegemoet komt aan de eisen van positief planologisch attest. Aangezien dit geen landbouwkundig aspect betreft van de aanvraag en aangezien deze zone als bestemming 'zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking' wordt, is het niet aan de afdeling Duurzame landbouwontwikkeling om haar oordeel over deze zone te geven. Het is wel een probleem als deze zone toch tot de gebiedscategorie 'agrarisch gebied' behoort, zoals blijkt op pg. 27 van de toelichtingsnota. Onzes inziens behoort deze zone helemaal niet tot de categorie van de agrarische gebieden, maar wel tot zone voor wonen of zone voor bedrijvigheid. Een aanduiding van deze zone naar een andere gebiedscategorie is hier noodzakelijk, omdat dit niet strookt met de algemene bestemming van het agrarisch gebied.

Een tweede aspect waarom de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling niet akkoord gaat met dit voorontwerp RUP is de zogenaamde 'zone voor agrarische activiteiten', zoals deze hier geïnterpreteerd wordt:

Als de zone de naam 'zone voor agrarisch activiteiten' krijgt en het behoort tot de gebiedscategorie 'agrarisch gebied', dan kan er voor dit bedrijf enkel volgende activiteiten aanvaard worden binnen deze zone:

- 1) de teelt van planten en bloemen, wat een agrarische activiteit is, en
- 2) de verkoop van planten en bloemen, wat aanzien kan worden als een verbreding van de landbouwactiviteit, maar waarbij de verkoop van de eigen planten groter moet zijn dan de verkoop (aangezien het een commercieel bedrijf is, is dit best te controleren d.m.v. de aankoop- en verkoopfacturen.).

Indien blijkt dat de verkoop van planten en bloemen van derden groter is dan deze van de eigen teelt, dan is 'handel' de hoofdactiviteit en dan gaat dit in tegen de beslissing van het gedeeltelijk positief planologisch attest, dewelke stelt dat de 'teelt van planten en bloemen' de hoofdactiviteit moet zijn.

32. Het is dus belangrijk dat de boekhoudkundige gegevens van het bedrijf werden onderzocht en dat er ook in de voorschriften van de 'zone voor kweekruimte' specifieke voorschriften worden opgenomen die stellen dat de teelt van eigen planten en bloemen de hoofdactiviteit moet zijn.

Uit de toelichtingsnota blijkt niet dat de tweede voorwaarde werd onderzocht, noch dat hier in de toekomst enige rekening mee zal gehouden worden: dit is nochtans één van de grote verschillen tussen een tuincentrum en een tuinbouw- of sierteeltbedrijf.

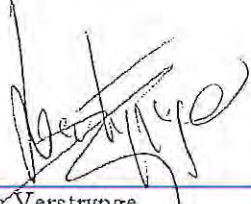
33.

Een derde aspect is dat de eigelijke teeltruimte 'zone voor agrarische activiteiten', zeker in de serre, hier in feite een etalageruimte is waar de particulier naar believen zijn plantje of bloem uit één van de vele kan ukiezen. Het is een ruimte waar de klanten, en dit zijn hier voornamelijk particulieren, vrij kunnen vertoeven. In wezen is hier het 'tentoonstellen van de planten' belangrijker dan de eigelijke 'teelt' en dit is dan ook weer eigen aan een tuincentrum, die naar onze mening, niet in een gebied met een agrarische bestemming, behoort. Als men de "zone voor agrarische activiteiten" strikt zou interpreteren, dan mag deze ruimte in de praktijk niet of slechts zeer beperkt toegankelijk zijn voor de aankoper/particulier en heeft de aankoper/particulier enkel vrije toegang tot een verkoops- of commerciële zone en deze commerciële zone is beperkt in oppervlakte.

Voor de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling is het van belang dat, indien dit RUP gedeeltelijk of in zijn geheel wordt goedgekeurd, dat er rekening wordt gehouden met de 3 grote opmerkingen die in dit advies zijn gemaakt en dat er in de toekomst toezicht wordt gehouden zodat het bedrijf zich ook houdt aan de voorwaarden/voorschriften die zullen opgenomen worden in het RUP. Hiervoor verwijst de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling naar het agentschap van de stedenbouwkundige inspectie.

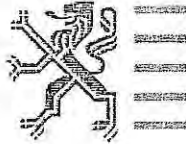
Gelieve de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Johan Verstrynghe
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Provincie Antwerpen
Dep. Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Ordening
Koningin Elisabethlei 22
2018 ANTWERPEN 1

Milieu-, Natuur en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 03 55 - Fax 02 553 80 06
beleid@lne.vlaanderen.be

uw bericht van
16.09.2010

uw kenmerk
ROPR/09-82/paurabo

ons kenmerk
LNE/BGP/2010/229

bijlagen
1

vragen naar / e-mail
David Stevens
david.stevens@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 83 03

datum
11 oktober 2010

Betreft: Voorontwerp PRUP "Golie" te Lier

Geachte,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie ontving op 15 september 2010 uw adviesvraag mbt het voorontwerp PRUP "Golie" te Lier.

De vraag voor advies werd intern verspreid naar verschillende afdelingen van LNE.

We ontvingen een advies van de dienst Veiligheidsrapportering. U vindt in bijlage dit advies.

4.1. ALBON geeft aan dat het een belangrijke voorwaarde is dat de aanleg van de parking in waterdoorlatend materiaal gebeurt, zodat de infiltratie van hemelwater in de bodem behouden blijft.

De afdeling Milieuvergunningen stelt:

Het betreft een groencentrum, gespecialiseerd in het kweken van geraniums, chrysanten en kerstrozen en wordt niet als volwaardig landbouwbedrijf aanzien omwille van de nevenactiviteiten, nl. de verkoop van aangekochte kamerplanten en nevenproducten. Omwille hiervan is het zonevreemd vermits het bedrijf volledig gelegen is in agrarisch gebied. In Vlare II zijn geen afstandsregels voorzien t.o.v. bepaalde gebieden en een groencentrum (inclusief verkoop).

LNE heeft verder geen opmerkingen op het voorontwerp RUP.

Gelieve het departement LNE te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Jean-Pierre Heirman
secretaris-generaal
departement LNE

Paul Van Snick
Algemeen Directeur
Afdelingshoofd AMNEB



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

Departement Leefmilieu, Natuur
 en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
 Dienst Veiligheidsrapportering
 Koning Albert II-laan 20 bus 8
 1000 BRUSSEL
 Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

uw bericht van 14/09/2010	uw kenmerk ROPR/09-82/paurabo	ons kenmerk AMNE/VR/EM/2010/ RUP 10/226	bijlagen
vragen naar / e-mail Erwin Mariën Erwin.Marien@Ine.vlaanderen.be	telefoonnr. 02 553 78 64	Datum 05/10/2010	

**Betreft: PRUP Golie te Lier – uitnodiging plenaire vergadering
 (dossier ref.nr. 09091709.03 dd. 30.08.2010)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het PRUP voorziet in een regularisering van het thans zonevreemd gelegen groencentrum Golie bvba te Lier, om alzo de verdere ontwikkeling van dit bedrijf juridisch mogelijk te maken.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-II-richtlijn, of m.a.w., op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van de criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

¹ Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via 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 zijn betrokken (B.S. 16/06/2001), en zijn wijzigingen (B.S. van 26/04/2007).

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II-richtlijn

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Voorafgaand aan het PRUP werd een zogenaamde screening aan de plan-Mer-plicht uitgevoerd. Bijlage 1 bij het PRUP bevat het in dat kader opgestelde verzoek tot raadpleging, evenals de adviezen die hierop werden uitgebracht. Op te merken valt dat de dienst VR niet werd aangeschreven in het kader van dit verzoek tot raadpleging.

Met betrekking tot het aspect externe mensveiligheid stelt het verzoek tot raadpleging heel algemeen: "*er bevinden zich geen Seveso-bedrijven in de omgeving van het plangebied*" (zie pg. 18, punt 5.1). Op zich is deze informatie correct (volgens de bij de dienst VR bekende gegevens ligt binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied inderdaad geen enkele Seveso-inrichting), doch er moet ook gekeken worden naar de mogelijkheid van Seveso-inrichtingen in het plangebied.

Binnen het plangebied is een bedrijf aanwezig, m.n. Golie bvba. Volgens de gegevens waarover de dienst VR beschikt is dit bedrijf geen Seveso-inrichting. De stedenbouwkundige voorschriften sommen de activiteiten op die binnen het plangebied toegelaten zijn voor de hoofdbestemming en de nevenbestemming, en geven aan dat bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid, het gebied de nabestemming agrarisch gebied krijgt. De stedenbouwkundige voorschriften bieden aldus voldoende garanties dat in het plangebied geen Seveso-inrichtingen kunnen komen.

Gelet op deze vaststellingen meent de dienst VR dat het plan op het vlak van de externe mensveiligheid te verzoenen is met de omgeving. De dienst VR beslist dat er bij het voorliggende PRUP **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt, en dat er voor wat het aspect externe mensveiligheid betreft geen verdere actie dient ondernomen.

De dienst VR wenst zich te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 11/10/2010.

Hoogachtend,

Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid



Departement Leefmilieu
Dienst Waterbeleid

Wateradvies inzake een ruimtelijke uitvoeringsplan.

Gemeente: Lier (Koningshooikt).

Waterloop nr. 7.03 Berlaarse beek van 3^o categorie.

Aanvrager advies: Dienst Ruimtelijke Planning, , dd. 14 september 2010 , ref. ROPR/09-82/paurabo

Kopie aan:

Districtingenieur: Willy Verbruggen

Dossiernr.: WAMA/1000000544

Districtcontroleur: Leo Deleu

Datum: 5 oktober 2010

Betreffende: het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Golie te Lier (Koningshooikt).

1. KENMERKEN WATERSYSTEEM

1.1. Waterloop nr. 7.03 Berlaarse Beek van 3^o categorie

1.1.1. *Atlas van de waterlopen*

Het perceel is nabij atlaspunt J1 gelegen.
Vereiste bodembreedte: 0,50 m.
Opgenomen kruinbreedte: 1,25 m.

1.1.2. *Kadaster*

De percelen afd. 4 sectie C nrs. 24c, 24d en 26c palen aan de linkeroever van de waterloop.

1.2. Kaartgegevens

De percelen zijn volgens de overstromingskaarten gelegen in recent overstroomd gebied en volgens de watertoetskaart deels in effectief overstromingsgevoelig gebied.
De percelen zijn volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied.

2. VOORSCHRIFTEN WATERBEHEERPLAN

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

- Krachtlijn 1: terugdringen van risico's die de veiligheid aantasten; het voorkomen, het herstellen en waar mogelijk het ongedaan maken van watertekort;
- Krachtlijn 2: water voor de mens: scheepvaart, watervoorziening, industrie en landbouw, onroerend erfgoed, recreatie;
- Krachtlijn 3: de kwaliteit van water verder verbeteren;
- Krachtlijn 4: duurzaam omgaan met water;
- Krachtlijn 5: voeren van een meer geïntegreerd waterbeleid.

De aanvraag valt onder actie DB 10-02_03 uit het deelbekkenbeheerplan Benedengebied Grote Nete: "Berlaarse Laak - Regenwaterbuffering Van Hool en KMO-zone (Misstraat)".

3. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

De verenigbaarheid met volgende doelstelling(en) uit Art. 5 van het Decreet Integraal Waterbeleid:

- het beheer van hemelwater en oppervlaktewater zo organiseren dat :

- a) het hemelwater zoveel mogelijk verdampt of nuttig wordt aangewend of geïnfilteerd, en dat het overtollig hemelwater en effluentwater gescheiden van het afvalwater en bij voorkeur op een vertraagde wijze via het oppervlaktewateren net wordt afgevoerd;
- b) verdroging wordt voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt;
- c) zoveel mogelijk ruimte wordt geboden aan water, met behoud en herstel van de watergebonden functies van de oeverzones en overstromingsgebieden;
- d) de risico's op overstromingen die de veiligheid aantasten van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, worden teruggedrongen;

komt in het gedrang aangezien er via voorliggende aanvraag een aanzienlijke hoeveelheid verharde oppervlakte bijkomt en het perceel volgens de watertoetskaart deels gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied.

4. VOORWAARDEN EN MAATREGELEN

4.1. Algemene wettelijke voorwaarden

4.1.1. Bouwafstanden – erfdienstbaarheden:

5m-zone

6.1. Voor de noodzakelijke onderhouds- en ruimingwerken en voor het spreiden van de ruimingproducten dient langs beide kanten van de waterloop een zone met een breedte van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop vrij te worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van de machines die bij de werken worden gebruikt. Wanneer uitvoering van deze bepaling aanleiding kan geven tot ernstige ecologische schade, zal de Provincie hier in de praktijk afwijkingen op dulden.

6.1. **Afsluitingen/Hagen** langs de waterloop moeten op een afstand van 0,75 m tot 1,00 m vanaf de kruin van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,50 m boven de begane grond. Afsluitingen hoger dan 1,50 m moeten op minstens 5 m van de kruin van de waterloop geplaatst worden. Afsluitingen haaks op de waterloop moeten binnen de 5m-zone eenvoudig verwijderbaar zijn en terugplaatsbaar zijn. Struikgewas dient tot op een hoogte van maximaal 1,50 m worden teruggesnoeid.

Verhardingen(opritten, terrassen,...) , leidingen en ondergrondse constructies voorzien tot op een afstand van minder dan 5 m vanaf de kruin van de waterloop moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines tot 40 ton.

Bepantingen

De aanplanting van loofbomen langs de onbevaarbare waterlopen dient als volgt te gebeuren:

1. ofwel een eerste rij bomen op een plantafstand van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop en met een vrij te bepalen afstand tussen de bomen zodat stroken als zone van openbaar nut met een breedte van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop volledig vrij worden gehouden;
2. ofwel een eerste rij bomen op een plantafstand van 0,75 landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop met een afstand tussen de bomen van minimum 10 m zodat de bereikbaarheid van de waterloop met de machine blijft verzekerd, en een tweede rij bomen zoals vermeld onder punt 1.

Volgens de wet op het natuurbehoud is het verboden naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6 m van de oevers van de waterlopen. De bereikbaarheid van de waterloop voor uitvoering van de noodzakelijke onderhouds-, ruimings- en herstellingswerken dient echter steeds gevrijwaard te worden.

Reliëfwijziging.

Reliëfwijzigingen zijn verboden binnen de 5 m zone.

4.1.2. Afstanden – waterkwaliteit: 1m-zone

Binnen een afstand van minimaal een meter vanaf de kruin van de waterloop mag de oever niet bewerkt worden, noch besproeid met biociden. Het Mestdecreet verbiedt bovendien elke bemesting binnen een strook van 10 m (GEN en GENO) of 5 m (overige gevallen) gemeten vanaf de kruin van de waterloop.

4.1.3. Eigendom

De bedding van een waterloop van derde categorie behoort toe aan de gemeente.

4.1.4. Machtiging

Het is verboden werken uit te voeren binnen de bedding van de onbevaarbare waterloop zonder machtiging van de deputatie. Hieronder kan onder meer verstaan worden een overwelling (nieuw, vervanging of herstelling), verlegging, kruising met leidingen (riool-, huisriool-, nutsleiding), aansluitingen van leidingen (effluent-, oppervlaktewaterleiding), taludversterking e.a. Machtigingsaanvraagformulieren kan men downloaden van op <http://www.provant.be/leefomgeving/waterlopen/>.

4.1.5. Waterkwantiteit: vasthouden > bergen > afvoeren

Niet functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Eventuele verharding is bij voorkeur waterdoorlatend. Het **dakwater** moet zoveel mogelijk **hergebruikt** worden (als toiletspoeling, waswater, beregening, ...). Het **overige** afstromende hemelwater (niet doorlaatbare verharde oppervlakten, overloop regenwaterput, ...) moet worden **geïnfiltreerd** en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat - gebufferd. Slechts een zeer beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Er moet minstens voldaan aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

4.1.6. Riolering: voorkomen > scheiden > zuiveren

Er dient rekening gehouden met de voorschriften die geformuleerd staan in de Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen (VMM) (Code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen, individuele voorbehandelingsinstallaties en kleinschalige rioolwaterzuiveringsinstallaties, aanvullingen met betrekking tot de herwaardering van grachtenstelsels, hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen en andere aanvullingen en updates).

Het is **verboden** huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding. Het is uiteraard verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding. De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deel 4 van Vlarem II; een IBA of kleinschalige waterzuivering dient voorzien.

4.2 Specifieke voorwaarden (art. 8§1 DIW dd.18/07/03 en art. 7 §1 4° UB dd. 20/07/06)

Teneinde het schadelijk effect te **beperken** worden de volgende specifieke voorwaarden opgelegd:

6.2. - Een infiltratie- en/of buffervoorziening aanleggen. Het buffervolume van een infiltratievoorziening dient **minimaal 330 m³/ha** verharde oppervlakte groot te zijn. Deze moet voorzien zijn van een afvoerbegrenzer met constant debiet, zodat **maximaal 10 l/sec.ha** kan afgevoerd worden. Dit bekken dient ook voorzien van een veiligheidsoverloop. Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te klein doorlatendheidsfactor van de bodem of omwille van geldende regelgeving, mag het vertraagd worden afgevoerd via eenzelfde buffervolume, veiligheidsoverloop en een afvoerbegrenzer met het zelfde maximale debiet als hierboven vermeld.

6.2. (In een vorig advies was sprake van 270 m³/ha. Om te komen tot een 10 à 20 jaarlijkse veiligheid waarbij er in principe eens om de 20 jaar een overstort plaatsvindt moet het lozingsdebiet van 10 l/s gecombineerd worden met een buffer van 330 m³/ha. Gezien de beperkt afmetingen van de waterloop en het feit dat verder stroomafwaarts woningen gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied is de strengere norm te verantwoorden.)

Indien tevens effluentwater wordt aangesloten op de waterloop mag het totale debiet (hemelwater + effluentwater) bovengenoemd maximaal toegelaten lozingsdebiet niet overschrijden. De nodige bijkomende buffering dient hiertoe aangelegd;

- De eigenaar dient **alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om waterschade te voorkomen** (bv. verhoogde instapdrempels, geen (mest)kelders, geen ondergrondse brandstoftanks en verwarmingsketels, ...).

5. OPMERKINGEN

6.3. 7.6 Watertoets - p.25: "Tevens kan het hemelwater vertraagd worden afgevoerd" moet zijn "**Hierna** kan het hemelwater..."

6. TOETSING EN CONCLUSIE

Gunstig, **mits** rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4, in bijzonder met punt 4.2 en punt 5..

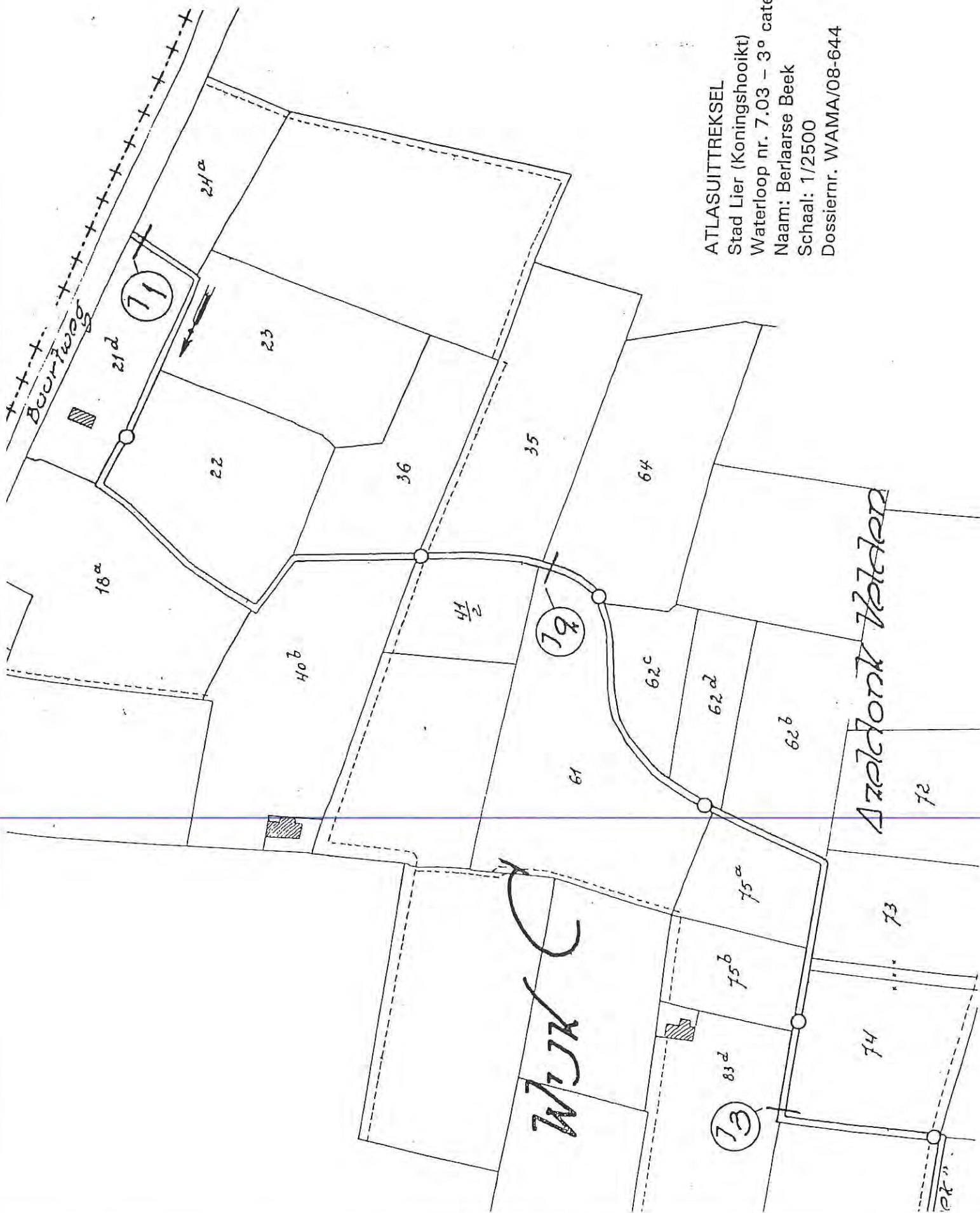
Namens de députatione
De ind. ingenieur



Willy Verbruggen

Visum directeur:





ATLASUITTREKSEL
 Stad Lier (Koningshooikt)
 Waterloop nr. 7.03 - 3^o categorie
 Naam: Berlaarse Beek
 Schaal: 1/2500
 Dossiernr. WAMA/08-644



WT 2010 ROPRG

INGEKOMEN

20-09-2010

Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke planning

Vlaamse Milieumaatschappij
Hoofdbestuur
A. Van De Maelestraat 96
9320 Aalst

V.M.M. AALST
Nummer: AOW-10/364
16 SEP, 2010

datum 14 september 2010
 kenmerk ROPR/09-82/paurabo
 contactpersoon Irjen Vermeiren | T 03 240 56 32
 irjen.vermeire@admin.provant.be
 onderwerp PRUP Golie te Lier - uitnodiging plenaire vergadering

Geachte

Wij hebben het genoegen u uit te nodigen op de plenaire vergadering over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Golie te Lier.

De vergadering vindt plaats op **maandag 11 oktober 2010 om 10.00 uur** in de Gouverneur Kinsbergenzaal op de eerste verdieping van het provinciehuis, Koningin Elisabethlei 22 te 2018 Antwerpen.

Als bijlage vindt u het voorontwerp.

Indien uw bestuur/dienst niet aanwezig kan zijn, hadden wij graag tegen vermelde datum uw eventuele opmerkingen schriftelijk ontvangen.

Hoogachtend.

Het departementshoofd,

Wim Lux

Bijlage : voorontwerp PRUP Golie

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



uw kenmerk
ROPR/09-82/paurabo

ons kenmerk
WT 2010 R 0149

dossier behandeld door
Bram Vogels
contact via
b.vogels@vmm.be

**Advies aanvraag voor de plenaire vergadering voor het RUP Golie te Lier.
Aanvrager: provincie Antwerpen**

Geachte

Op uw verzoek en onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep.

De percelen die deel uitmaken van het RUP zijn volgens de watertoetskaarten gedeeltelijk effectief overstromingsgevoelig, niet infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijk schadelijke effecten op het watersysteem zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in afvoer van oppervlaktewater, structuurverandering van waterlopen, infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van oppervlaktewater en grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

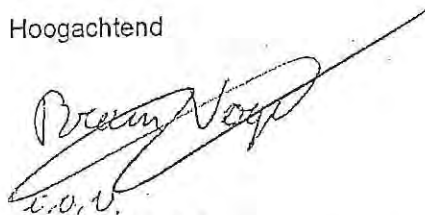
Voor de advisering van RUP's verwijzen we naar het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer bepaald naar het wijzigingsbesluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende aanwijzing van de adviesinstanties voor het watersysteem bij voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en gemeentelijke plannen van aanleg. Na deze wijziging dient volgens art. 2, 12° van het aangepaste besluit de VMM advies te geven als:

- er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie gelegen zijn binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan geheel of ten dele gelegen zijn binnen de met die waterlopen verbonden overstromingsgebieden die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
- [...]
- de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, gelegen zijn binnen waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones;
- er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning bestemd voor drinkwaterproductie gelegen is binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- het uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectorisering en de zuivering van afvalwaters;
- de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of ten dele in effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage IX bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en

- tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- h) het uitvoeringsplan geheel of gedeeltelijk gelegen is in type 1 zeer gevoelig op de kaart van de grondwaterstromingsgevoelige gebieden in bijlage XII bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en voor zover binnen het plan een oppervlakte van 1 ha of meer een bestemming als woongebied, industriegebied, bedrijventerrein, recreatiegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, gebied voor wegeninfrastructuur of gebied voor spoorweginfrastructuur verkrijgt in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om advies te geven over dit dossier.

Hoogachtend



Kris Van den Belt
Verantwoordelijke Dienst Lokaal Waterbeheer

VERMEIRE Irjen

Van: AERTS Eric (Dienst Welzijn en Gezondheid)
Verzonden: maandag 4 oktober 2010 13:03
Aan: VERMEIRE Irjen
Onderwerp: PRUP Golie - Lier
Bijlagen: AERTS Eric.vcf

Irjen,

m.b.t. het PRUP Golie in Lier hebben we geen bijkomende opmerkingen.

Bij vergunning zal de toepassing van het wettelijk kader voldoende garanties bieden.

Groetjes,



Eric Aerts

Departement Welzijn, Economie en Plattelandsbeleid
Dienst Welzijn en Gezondheid
Boomgaardstraat 22 | 2600 Antwerpen
T 03 240 56 48
eric.aerts@welzijn.provant.be

Bezoek ook onze [website](#) .

Provinciebestuur Antwerpen
 Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
 13 -10- 2010
 Dienst Ruimtelijke Planning



Aan de heer Wim LUX
 Departementshoofd
 Departement Ruimtelijke Ordening en
 Mobiliteit
 Provincie Antwerpen
 Koningin Elisabethlei 22
 2018 ANTWERPEN

Algemeen Beleid
 Koning Albert II-laan 20 bus 2
 1000 Brussel
 Tel. 02 553 71 09 - Fax 02 553 71 07
 beleid@mow.vlaanderen.be

uw bericht van Brief d.d. 14-09-2010	uw kenmerk ROPR/09-82/paurabo	ons kenmerk AB/NN/U/2010/00638	bijlagen 1
vragen naar / e-mail Jan Hemelaer Ja..hemelaer@mow.vlaanderen.be	telefoonnummer 02 553 76 09	datum 12 OKT. 2010	

Betreft: Provincie Antwerpen – pRUP BVBA Golie te Lier – uitnodiging plenaire vergadering.

Mijnheer het departementshoofd,

In aansluiting aan uw hierboven aangehaalde brief betreffende de bespreking van het voorontwerp van 'prup Golie' te Lier vindt u in bijlage het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

Gelieve het departement te willen verontschuldigen op de bespreking die plaats vindt op 11 oktober 2010 te Antwerpen.

Het betreft hier een gecoördineerd advies van het Departement Mobiliteit en Verkeersveiligheid , Haven- en Waterbeleid en Algemeen Beleid.

Hoogachtend,

Voor de secretaris-generaal, afwezig

ir. Rik Goetinck
 Algemeen directeur

Afschrift ter kennisgeving aan:

- De heer ir. Yvan Verbakel, afdelingshoofd, afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid

Bijlage aan brief nr. AB/JH/U/2010-00638

Betreft: Stad Lier – pRUP 'De Golie' te Lier – bespreking plenaire vergadering.

Het Departement Mobiliteit en Openbare Weken formuleert de volgende opmerking naar aanleiding van de bespreking van de ontwerp tekst:

- 9.1. - er wordt gesproken over het aantal parkeerplaatsen. Wordt er ook gedacht aan een degelijke, overdekte fietsenstalling ? Er komen toch een heel deel bezoekers met de fiets.

ARK BVBA

Van: CLAES Geraldine [Geraldine.CLAES@admin.provant.be]
Verzonden: dinsdag 9 november 2010 8:24
Aan: 'ark.bvba@pandora.be'
CC: BEELDENS Karin
Onderwerp: FW: PRUP Golie te Lier - plenaire vergadering

Beste,

Onderstaande mail werd ons door RWO Vlaanderen overgemaakt naar aanleiding van het verslag van de plenaire vergadering. Gelieve met de opmerkingen in deze mail rekening te houden in uw voorstel tot aanpassing van het PRUP Golie te Lier.

Met vriendelijke groeten
Geraldine Claes
Stedenbouwkundige
Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen (DSTV)
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen
Tel.: 03 240 57 99
Fax: 03 240 66 79
E-mail: geraldine.claes@admin.provant.be
Website: www.provant.be

Van: Van Hassel, Veerle [mailto:veerle.vanhassel@rwo.vlaanderen.be]
Verzonden: maandag 8 november 2010 11:52
Aan: CLAES Geraldine; VERMEIRE Irjen; LUX Wim
CC: Leinfelder, Hans
Onderwerp: PRUP Golie te Lier - plenaire vergadering

Beste,

vorige week ontvingen wij het verslag van de plenaire vergadering van 11 oktober 2010 mbt het PRUP Golie te Lier. Door een administratieve fout kwam de uitnodiging van de plenaire vergadering nooit terecht bij de behandelaar en werd door het departement RWO geen advies geformuleerd nav de plenaire vergadering. In wat volgt vindt u alsnog enkele aandachtspunten van het departement RWO.

Het PRUP Golie te Lier werd opgemaakt nav een gedeeltelijk positief planologisch attest dat werd afgeleverd door de provincie Antwerpen. Binnen de procedure van het planologisch attest werd gesteld dat de ontwikkeling en uitbreidingen van solitaire kleinhandelsvestigingen vanuit de optie in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen niet evident zijn. Daarom moeten de randvoorwaarden bij het gedeeltelijk positief planologisch attest strikt geïnterpreteerd worden bij advisering van het voorliggende uitvoeringsplan. De commerciële activiteiten dienen dus in die mate beperkt te worden dat het een leefbaar bedrijf blijft met als hoofdfunctie 'een tuinbouwbedrijf voor bloementeel', conform de vergunning van 9 juni 1992. Een losstaande bedrijfswoning kan niet worden toegestaan. Het planologisch attest mag niet resulteren in een bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar kmo-gebied of een gebied bestemd voor kleinhandel. De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan dient m.a.w. de agrarische functie van het bedrijf als hoofdfunctie te beogen, waarbij de commerciële activiteit duidelijk beperkt blijft tot een nevenfunctie.

Er kan gesteld worden dat het voorliggende ruimtelijke uitvoeringsplan principieel voldoet aan de stikte voorwaarden die het planologisch attest oplegt. De stedenbouwkundige voorschriften beperken de commerciële activiteit (beperking van aantal m²). Op deze manier wordt getracht deze activiteit te beperken tot een nevenfunctie. Het feit of een activiteit beperkt blijft tot nevenfunctie is echter afhankelijk van meerdere aspecten. Oppervlaktebeperking is hier één element van. Verkoopscijfers, dynamiek, e.d. zijn eveneens indicatoren hiervoor. Het is aangewezen deze elementen eveneens mee te nemen in de afweging. Daarna kan bekeken worden welke aspecten kunnen verankerd worden in stedenbouwkundige voorschriften.

Bijkomend moet verder onderzocht worden of het artikel 3 'zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking' al dan niet behouden blijft met zijn huidige titel en aanduiding. De titel en aanduiding kan immers aanleiding geven tot verwarring (nevenfunctie ten opzichte van hoofdfunctie). Vermits deze zone volledig afhankelijk van het landbouwbedrijf en ook ingedeeld wordt in de categorie agrarisch gebied, is het aangewezen de titel van het voorschrift en de aanduiding op plan hieraan aan te passen.

Zoals reeds aangegeven in het begin van deze mail werd in het kader van de dossieropvolging van dit PRUP hier intern een fout gemaakt waardoor de uitnodiging van de plenaire vergadering niet bij de juiste persoon terechtgekomen is. We hebben eveneens gemerkt dat er geen verzoek tot advisering over het onderzoek tot mer werd ontvangen door ons, waardoor er in het kader van deze procedure ook geen advies door ons werd verleend. Kunnen jullie nagaan wanneer jullie vraag om advies aan ons werd bezorgd?

Vriendelijke groeten,

Veerle Van Hassel
Vlaamse Overheid
Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed –
Ruimtelijke Planning
PHOENIX-gebouw
Koning Albert II-laan 19 bus 11
1210 BRUSSEL

tel. 02/553 81 01
fax. 02/553 83 85
e-mail: veerle.vanhassel@rwo.vlaanderen.be
www.ruimtelijkeordering.be
<http://rsv.vlaanderen.be>

Disclaimer: Op deze e-mail is de wet van 13 juni 2005 over het vertrouwelijke karakter van elektronische communicatie van toepassing. De tekst van het betrokken artikel kun je op onze website consulteren.

Bijlagen

bijlage 04 advies ProCoRo dd. 27.06.2011 + adviezen

2018 Antwerpen

datum 4 juli 2011
kenmerk ROPR/11-29/p - Poststuk
contactpersoon Véronique Elsemans | T 03 240 56 65
veronique.elsemans@admin.provant.be
onderwerp Procoro 27 juni 2011 – PRUP "Golie" te Lier

Geacht college,

Bij toepassing van art. 2.2.10 § 5 VCRO brengt de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening d.d. 27 juni 2011 volgend advies uit m.b.t. het PRUP "Golie" te Lier.

Vooreerst wordt uitdrukkelijk verwezen naar het document dat als bijlage bij dit advies wordt gevoegd, en waarin zowel een overzicht als een antwoord wordt gegeven op de ontvangen bezwaren en adviezen. Dat document maakt integraal deel uit van onderhavig advies.

Vervolgens wordt, overeenkomstig vermeld artikel, de integrale tekst van het advies van de Vlaamse regering opgenomen :

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.10 §4, vierde lid;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en op de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

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 de besluiten 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 5 augustus 1976 houdende vaststelling van het gewestplan Mechelen en latere wijzigingen;



Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het gedeeltelijk positief planologisch attest dat door de deputatie van de provincie Antwerpen is afgeleverd op 12 februari 2009 aan het bedrijf BVBA Golie te Lier;

Gelet op de plenaire vergadering van 11 oktober 2010 omtrent het voorontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 27 januari 2011 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier;

Overwegende dat de deputatie heeft besloten het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier van 15 februari 2011 tot en met 15 april 2011 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier opgemaakt wordt naar aanleiding van een gedeeltelijk positief planologisch attest dat onder voorwaarden afgeleverd is door de deputatie van de provincie Antwerpen op 12 februari 2009;

Overwegende dat het plangebied gelegen is buiten het kleinstedelijk gebied Lier; dat het plangebied volledig gelegen is in buitengebied en herbevestigd agrarisch gebied;

Overwegende dat het plangebied gesitueerd is in de regio Neteland; dat de Vlaamse Regering op 22 februari 2008 voor deze regio een beslissing genomen heeft over de gebieden waarvoor het gewestplan herbevestigd wordt en het operationeel uitvoeringsprogramma; dat het plangebied van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan geheel binnen een gebied valt waar het agrarisch gebied herbevestigd wordt, met name het 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg';

Overwegende dat in principe akkoord gegaan kan worden met het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier; dat de verkoopfunctie beperkt dient te blijven tot een nevenfunctie ten opzichte van de agrarische (kweek)activiteit; dat de oppervlakte van de verkoopfunctie beperkt is tot maximaal 400 m² in de stedenbouwkundige voorschriften; dat dit nog steeds een aanzienlijke oppervlakte is voor een nevenfunctie aan de hoofdactiviteit, namelijk het kweken van planten en bloemen; dat er op toegezien dient te worden dat de kweekruimte in de serre onder geen beding toegankelijk is voor bezoekers/ klanten; dat een ruimtelijke scheiding van de kweekruimte in de serre en de commerciële verkoopsruimte aanbevolen lijkt;

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid in het bijzonder artikel 8 over de watertoets; dat in de toelichtingsnota een watertoets werd opgenomen; dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan eerder een gunstige dan een negatieve uitwerking heeft op de waterhuishouding; dat dit beschouwd kan worden als een gunstig resultaat



van de watertoets zoals bedoeld in artikel 8 van het Decreet Integraal Waterbeleid;

BESLUIT

Enig artikel. Het ontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier van de provincie Antwerpen wordt gunstig geadviseerd op voorwaarde dat de kweekruimte in de serre onder geen beding toegankelijk is voor bezoekers/ klanten. Een ruimtelijke scheiding van de kweekruimte in de serre en de commerciële verkoopsruimte lijkt aanbevolen.

Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de ontvangen bezwaren en adviezen :

- in het antwoord van de ontwerper onder het punt "ruimtelijke scheiding van de kweekruimte in de serre en de commerciële verkoopsruimte is aanbevolen" moet de zin "eventueel kan in de stedenbouwkundige voorschriften zowel onder art. 2 'zone voor kweekruimte in serre' als art. 3 'zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking' worden opgenomen dat beide zones weliswaar aan elkaar palen maar moeten gescheiden worden door een wand. In die wand is het dan wel toegelaten om eventueel deuren te voorzien" geschrapt worden.

Naast de aanpassingen op basis van de ontvangen bezwaren en adviezen, beschikt de Commissie ook over een eigen adviesbevoegdheid. In dat kader worden nog volgende aanpassingen voorgesteld :

T.a.v. de stedenbouwkundige voorschriften:

- Artikel 2: de bewoordingen "of twee bouwlagen inclusief dak" dienen geschrapt te worden uit dit artikel;
- Artikel 1.1.: er wordt vanuit de procoro gevraagd of onderzocht kan worden of het opportuun is om een minimumcapaciteit op te nemen m.b.t. de fietsenparking.



Hoogachtend.

Namens de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening

De secretaris,

De voorzitter,

Véronique Elsemans

Bram Abrams

<p>PRUP Golie te Lier indiener</p> <p>Nr. 1A</p> <p>Gemeente Berlaar Markt 1 2590 Berlaar</p>	<p>ROPR 09/82</p> <p>Ingediende bezwaren</p> <p>Hoedanigh. gemeente</p> <p>datum 23.03.11</p> <p>Advies Gunstig advies:</p> <ul style="list-style-type: none"> - commerciële activiteit wordt beperkt in oppervlakte en er wordt eveneens een bedrijfswoning en parkeerterrein voorzien - bedoeling om het bedrijf zone-eigen te maken, doch uitbreidingsmogelijkheden en de wijzigingen op het terrein blijven beperkt - geen aanzienlijke aangroei van mobiliteit - impact op grondgebied Berlaar is verwaarloosbaar
<p><i>Antwoord ontwerper</i></p> <p>Vlaamse Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport</p> <p>2A</p>	<p>Betreft een gunstig advies. Aanpassingen/wijzigingen zijn dus niet vereist.</p> <p>Voorwaardelijk gunstig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kweekruimte in serre mag niet toegankelijk zijn voor bezoekers/klanten - ruimtelijke scheiding van de kweekruimte in de serre en de commerciële verkoopruimte is aanbevolen
<p><i>Antwoord ontwerper</i></p>	<p><input type="checkbox"/> <u>Kweekruimte in serre mag niet toegankelijk zijn voor bezoekers/klanten</u></p> <p>In de stedenbouwkundige voorschriften onder Art. 2 'Zone voor kweekruimte in serre' staat vermeld onder '1. Bestemming' dat verkoopruimten voor particulieren in deze zone niet zijn toegelaten. Dit bezwaar valt onder de noemer 'handhaving' en vraagt bijgevolg geen aanpassingen.</p> <p><input type="checkbox"/> <u>Ruimtelijke scheiding van de kweekruimte in de serre en de commerciële verkoopruimte is aanbevolen</u></p> <p>In de stedenbouwkundige voorschriften onder Art. 3 'Zone voor verkoopruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking' staat vermeld onder '2. Inrichting' dat de gebouwen en constructies een geïntegreerd geheel dienen te vormen en tevens een geïntegreerd geheel moeten vormen met de</p>

<p>PRUP Gollie te Lier Nr. indiener</p>	<p>ROPR 09/82</p>	<p>Ingediende bezwaren</p>
<p>Nr.</p>	<p>Hoedanigh. datum</p>	<p>Advies</p>
<p>gebouwen constructies in de 'zone voor kweekruimte in serre'. Wat er dient worden te verstaan onder 'een ruimtelijke scheiding' is niet erg duidelijk. Allicht wordt bedoeld dat de 'zone voor kweekruimte in serre' niet toegankelijk mag/kan zijn voor bezoekers/klanten. Hieromtrent wordt verwezen naar Art. 2 'Zone voor kweekruimte in serre' - '1. Bestemming' waar staat vermeld dat verkoopsruimten voor particulieren in deze zone niet zijn toegelaten: cf. supra. Eventueel kan in de stedenbouwkundige voorschriften zowel onder Art. 2 'Zone voor kweekruimte in serre' als Art. 3 'Zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswooning en parking' worden opgenomen dat beide zones weliswaar aan elkaar palen maar moeten gescheiden worden door een wand. In die wand is het dan wel toegelaten om eventueel deuren te voorzien.</p>		

**Ministerieel besluit houdende advies over het ontwerp van provinciaal
ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier van de provincie
Antwerpen**

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

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.10 §4, vierde lid;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en op de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

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 de besluiten 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 5 augustus 1976 houdende vaststelling van het gewestplan Mechelen en latere wijzigingen;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het gedeeltelijk positief planologisch attest dat door de deputatie van de provincie Antwerpen is afgeleverd op 12 februari 2009 aan het bedrijf BVBA Golie te Lier;

Gelet op de plenaire vergadering van 11 oktober 2010 omtrent het voorontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 27 januari 2011 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier;

Overwegende dat de deputatie heeft besloten het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier van 15 februari 2011 tot en met 15 april 2011 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier opgemaakt wordt naar aanleiding van een gedeeltelijk positief planologisch attest dat onder voorwaarden afgeleverd is door de deputatie van de provincie Antwerpen op 12 februari 2009;

Overwegende dat het plangebied gelegen is buiten het kleinstedelijk gebied Lier; dat het plangebied volledig gelegen is in buitengebied en herbevestigd agrarisch gebied;

Overwegende dat het plangebied gesitueerd is in de regio Neteland; dat de Vlaamse Regering op 22 februari 2008 voor deze regio een beslissing genomen heeft over de gebieden waarvoor het gewestplan herbevestigd wordt en het operationeel uitvoeringsprogramma; dat het plangebied van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan geheel binnen een gebied valt waar het agrarisch gebied herbevestigd wordt, met name het 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg';

Overwegende dat in principe akkoord gegaan kan worden met het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golie' te Lier; dat de verkoopfunctie beperkt dient te blijven tot een nevenfunctie ten opzichte van de agrarische (kweek)activiteit; dat de oppervlakte van de verkoopfunctie beperkt is tot maximaal 400 m² in de stedenbouwkundige voorschriften; dat dit nog steeds een aanzienlijke oppervlakte is voor een nevenfunctie aan de hoofdactiviteit, namelijk het kweken van planten en bloemen; dat er op toegezien dient te worden dat de kweekruimte in de serre onder geen beding toegankelijk is voor bezoekers/ klanten; dat een ruimtelijke scheiding van de kweekruimte in de serre en de commerciële verkoopsruimte aanbevolen lijkt;

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid in het bijzonder artikel 8 over de watertoets; dat in de toelichtingsnota een watertoets werd opgenomen; dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan eerder een gunstige dan een negatieve uitwerking heeft op de waterhuishouding; dat dit beschouwd kan worden als een gunstig resultaat van de watertoets zoals bedoeld in artikel 8 van het Decreet Integraal Waterbeleid;

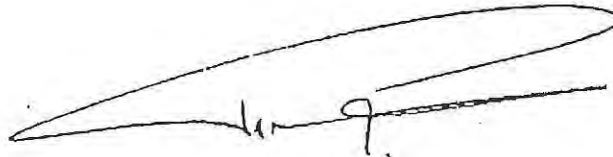
BESLUIT

Enig artikel. Het ontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'BVBA Golfe' te Lier van de provincie Antwerpen wordt gunstig geadviseerd op voorwaarde dat de kweekruimte in de serre onder geen beding toegankelijk is voor bezoekers/ klanten. Een ruimtelijke scheiding van de kweekruimte in de serre en de commerciële verkoopsruimte lijkt aanbevolen.

Brussel,

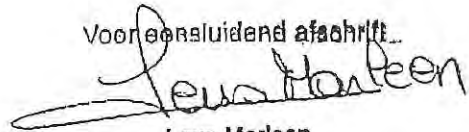
05 APR. 2011

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



Philippe MUYTERS

Voorzeggend afzender



Leus Marleen
assistent



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 15 MAART 2011

Aanwezig: Walter HOREMANS, Burgemeester-Voorzitter
Ronald VAN THIENEN, Ingeborg VAN HOOF, Eddy VERSTAPPEN, Jan HENDRICKX, Stefaan LAMBRECHTS en Luc FAES, Schepenen
Jef DAEMS, Dirk ARAS, Koen KERREMANS, Rudy NUYENS, Nadine BOEKAERTS, Lieve LUYTEN, Gaby VERVOORT, Christiane DOCX, Willy BEECKMAN, Willy BEULLENS, Guy STAES en Lydia VERCAMMEN, Raadsleden
Nancy ROELANDS, Waarnemend Gemeentesecretaris

De gemeenteraad in openbare zitting,

11. Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) "BVBA Golie" te Lier (hoek Aarschotsebaan-Brandestraat) – adviesverlening in kader van het openbaar onderzoek.

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, meer bepaald artikel 42;

Gelet op de brief d.d. 8 februari 2011 van het stadsbestuur van Lier (met volledig dossier in bijlage), waarin meegedeeld wordt dat de provincieraad van Antwerpen op 27 januari 2011 het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "BVBA Golie" te Lier voorlopig heeft vastgesteld, dat het openbaar onderzoek loopt van 15 februari 2011 tot en met vrijdag 15 april 2011 en dat o.a. de gemeenteraden van de gemeenten die grenzen aan het grondgebied waarop het provinciaal uitvoeringsplan (PRUP) van toepassing is, tijdens dit openbaar onderzoek advies mogen uitbrengen over dit ontwerp;

Overwegende dat het PRUP meer bepaald betrekking heeft op de site van het serrebedrijf voor het kweken en de verkoop van bloemen en planten op het kruispunt Brandestraat-Aarschotsesteenweg, op het grondgebied van Lier, maar palend aan de grensscheiding met Berlaar;

Overwegende dat kan akkoord gegaan worden met het ontwerp van grafisch plan en van de voorschriften, waarbij de commerciële activiteit beperkt wordt in oppervlakte en waarbij eveneens een bedrijfswoning en parkeerruimte worden voorzien;

Overwegende dat het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan de bedoeling heeft om het bedrijf zone-eigen te maken, doch dat de uitbreidingsmogelijkheden en de wijzigingen op het terrein beperkt zullen blijven;

Overwegende dat uit het dossier eveneens blijkt dat er geen aanzienlijke aangroei van mobiliteit mag verwacht worden;

Overwegende dat aldus kan gesteld worden dat de impact voor het grondgebied van Berlaar verwaarloosbaar zal zijn;

Na beraadslaging;

BESLUIT EENPARIG

Artikel 1.

Verleent gunstig advies aan het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "BVBA Golie" te Lier.

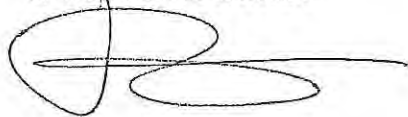
Artikel 2.

Maakt in het kader van het openbaar onderzoek een afschrift van deze beslissing over aan de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening van Antwerpen (Procoro), Koningin Elisabethlei 22 te 2018 Antwerpen.

Gedaan in zitting op bovenvermelde datum,

de waarnemende secretaris
Nancy Roelands

de waarnemende secretaris



Nancy Roelands

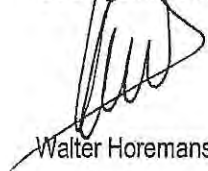
VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Afgeleverd op 16 maart 2011



de burgemeester
Walter Horemans

de burgemeester



Walter Horemans

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP bvba Golie (Stad Lier)

Fotoreeks

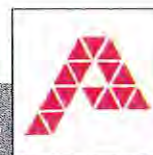
Ruimtelijk planner:

E. Bellens

L. Michiel

ARK
advies ruimtelijke kwaliteit

Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen



PROVINCIE
ANTWERPEN

1



2



3



4



5



6



Q

Q



7



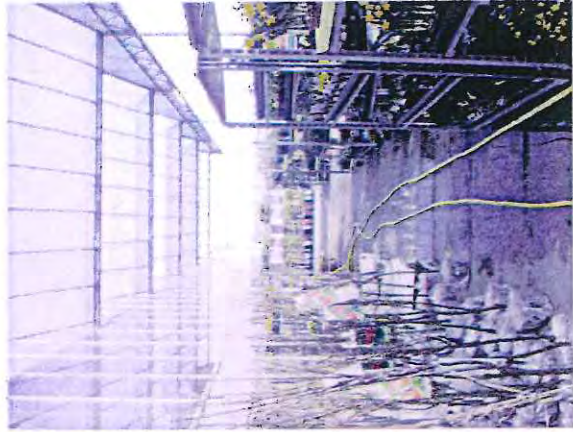
8



9



13



14



10



11



12

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP bvba Golie (Stad Lier)

Verordenend grafisch plan

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 22 september 2011

De provinciegriffier,
(w.g.)
D. Toelen

De voorzitter,
(w.g.)
L. Neefs

Voor eensluidend kopie
Het departementshoofd

Wim Lux

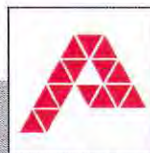
Ruimtelijk planner:

E. Bellens

L. Michiel



Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen



PROVINCIE
ANTWERPEN

Colofon



Opdrachtgever:
Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
tel.: 03 240 66 00
fax: 03 240 66 79
dstv@admin.provant.be

contactpersoon:
Irjen Vermeire, stedenbouwkundige
irjen.vermeire@admin.provant.be
T: 03 240 56 32

Opdrachthouder:
Advies Ruimtelijke Kwaliteit bvba
Augustijnenlaan 87 bus 103
2200 Herentals
T: 014 22 28 28
F: 014 22 28 29
ark.bvba@telenet.be

contactpersonen:
Eddy Bellens, stedenbouwkundige
Liesbeth Michiel, architect-
stedenbouwkundige

referentienummer: 09091707.05
datum: 01.12.2010

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed

NR. *RP 213/2021/M3-1*

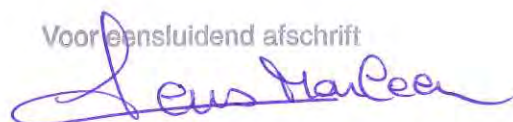
22 NOV. 2011

Brussel,
Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk,
Ruimtelijke Ordening en Sport

Philippe MUYTERS

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen
assistent

PRUP bvba Golie (Stad Lier)

Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 22 september 2011

De provinciegriffier,
(w.g.)
D. Toelen

De voorzitter,
(w.g.)
L. Neefs

Voor eensluidend kopie
Het departementshoofd,



Wim Lux

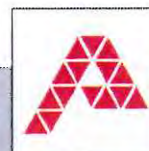
Ruimtelijk planner:

E. Bellens

L. Michiel



Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen



PROVINCIE
ANTWERPEN

Colofon



Opdrachtgever:
Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
tel.: 03 240 66 00
fax: 03 240 66 79
dstv@admin.provant.be

contactpersoon:
Irjen Vermeire, stedenbouwkundige
irjen.vermeire@admin.provant.be
T: 03 240 56 32

Opdrachthouder:
Advies Ruimtelijke Kwaliteit bvba
Augustijnenlaan 87 bus 103
2200 Herentals
T: 014 22 28 28
F: 014 22 28 29
ark.bvba@telenet.be

contactpersonen:
Eddy Bellens, stedenbouwkundige
Liesbeth Michiel, architect-
stedenbouwkundige

referentienummer: 09091708.05
datum: 18.08.2011

Inhoud

1. Algemene bepalingen	4
1.1. Begripsomschrijving.....	4
1.2. Algemeen geldende voorschriften	4
2. Op te heffen voorschriften.....	6
3. Specifieke voorschriften	7
art. 1 Zone voor kweekruimte in open lucht	7
art. 2 Zone voor kweekruimte in serre	8
art. 3 Zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking.....	9
art. 4 Zone voor achteruitbouwstrook	11
art. 5 Zone voor ruimingsstrook	12

1. Algemene bepalingen

1.1. Begripsomschrijving

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

Begrip	begripsomschrijving
<i>aan de kweek gerelateerde producten</i>	producten die rechtstreeks te maken hebben met de kweek van bloemen en planten en de verkoop ervan.
<i>Bouwhoogte</i>	Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot bovenkant dak (= inclusief dak).
<i>Gebouw</i>	Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte - geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten - ruimte vormt.
<i>Geïntegreerd</i>	Zodanige inplanting van gebouwen t.o.v. elkaar dat afsplitsing niet mogelijk is.
<i>Rooilijn</i>	Grens tussen privaat en openbaar domein.
<i>Tuin</i>	Een stuk grond met gras, bomen en beplanting.
<i>Vloeroppervlakte</i>	De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren van alle ruimten die kunnen worden afgesloten, zonder rekening te houden met de onderbreking door scheidingsmuren of verticale dienstwegen. De vloeren van de lokalen die zich beneden het terreinniveau bevinden worden evenwel niet meegerekend. Wat de vloeren onder het dak betreft wordt alleen het gedeelte met een binnenwerks gemeten vrije hoogte van tenminste 2,20 m meegerekend.

1.2. Algemeen geldende voorschriften

Deze algemeen geldende voorschriften zijn van toepassing voor zover geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in de volgende artikels:

1 Dakvensters

1.1 Plaats van oprichting van dakvensters

In het verlengde van het gevelvlak en op minimum 1 m afstand van de vrijstaande zijgevel.
Tussen dakvensters onderling bedraagt de afstand minimum 2 m.

1.2 Afmetingen van dakvensters

Maximumbreedte

½ van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakvenster.

Maximumhoogte

De helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

2 Dakvlakvensters

Steeds toegelaten, met een beperking van maximum 10 % van het dakvlak.

3 Erfscheidingen

Onderstaande voorschriften gelden voor het volledige plangebied tenzij anders vermeld in de artikels.

OF palen met draad, al of niet met onderplaat van maximum 0,30 m boven het maaiveld, met een maximumhoogte van 3 m boven het maaiveld.

OF een streekeigen haag of streekeigen groen met een maximumhoogte van 3 meter boven het maaiveld.

OF hekwerk met een maximumhoogte van 3 m boven het maaiveld.

OF een combinatie van voormelde mogelijkheden.

4 Reclame- en publiciteitsinrichtingen

4.1 Algemeen

Alle reclames dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de activiteiten op die plaats uitgeoefend.

Vlaggenmasten (max. 5) met een maximumhoogte van 7 m (gemeten vanaf het maaiveld) zijn toegelaten:

- in de 'zone voor achteruitbouwstrook';
- in de 'zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking'.

Borden moeten bescheiden zijn, de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 % van het geveleppervlak, met een maximum van 6 m² per paneel.

Borden in de achteruitbouwstrook mogen een oppervlakte hebben van maximum 3 m² en een hoogte van maximum 1,5 m gemeten vanaf het maaiveld.

Lichtreclame is niet toegelaten. De onrechtstreekse belichting van reclameborden is wel toegelaten.

4.2 Plaatsing van reclame- en publiciteitsinrichtingen

Reclame- en publiciteitsinrichtingen mogen enkel geplaatst worden in de 'zone voor achteruitbouwstrook' en de 'zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking'.

Het is **niet toegelaten** reclame- en publiciteitsinrichtingen op het dak te plaatsen.

4.3 Plaatsing tegen de voorgevel

De uitsprong van de reclames uit de voorgevel bedraagt maximum 1 m.

De plaatsing van reclames voor de vensteropeningen op de verdieping(en) wordt niet toegestaan.

5 Waterhuishouding

De bebouwing en verharding binnen het plangebied dient te voldoen aan de vigerende wetgeving inzake hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige voorschriften moeten de resultaten van de watertoets worden gemeld, ook indien de betreffende werken geen invloed hebben op de waterhuishouding, en moet aangetoond worden dat de betreffende ingreep geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding. Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van onder meer wegenis, toegangen en parkings zullen maximaal waterdoorlatend zijn behalve wanneer het om milieutechnische redenen niet aanvaardbaar is. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen worden.

Het hemelwater moet in eerste instantie hergebruikt worden. In tweede fase moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd en/of gebufferd, zodat in laatste

instantie slechts een beperkt debiet vertraagd kan worden afgevoerd.

Het hemelwater afkomstig van de parking dient via een KWS-afscheider met sedimentvang en een coalescentiefilter, die voldoet aan EN 858 en DIN 1999 af te vloeien.

Er dient een infiltratie- en/of buffervoorziening te worden aangelegd. Het buffervolume van een infiltratievoorziening dient minimaal 330 m³/ha verharde oppervlakte groot te zijn. Deze moet voorzien zijn van een afvoerbegrenzer met constant debiet zodat maximaal 10 l/sec.ha kan afgevoerd worden richting Berlaarse Laak. Dit bekken dient ook voorzien van een veiligheidsoverloop.

Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te kleine doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van geldende regelgeving, mag het vertraagd worden afgevoerd via eenzelfde buffervolume, veiligheidsoverloop en een afvoerbegrenzer met hetzelfde maximale debiet als hierboven vermeld.

Indien tevens effluentwater wordt aangesloten op de waterloop mag het totale debiet (hemelwater + effluentwater) bovengenoemd maximaal toegelaten lozingsdebiet niet overschrijden. De nodige bijkomende buffering dient hiertoe aangelegd.

De eigenaar dient alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om waterschade te voorkomen (bv. verhoogd instapdrempels, geen (mest) kelders, geen ondergrondse brandstoftanks en verwarmingsketels, ...).

6 Nabestemming

Bij stopzetting van de bestaande activiteiten krijgt het volledige PRUP automatisch de bestemming van agrarisch gebied.


2. Op te heffen voorschriften


Volgende voorschriften bepaalt bij KB 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen worden opgeheven:

art. 2, 4.1. Agrarische gebieden. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.


3. Specifieke voorschriften

Inhoudelijke elementen	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>...De hoofdbestemming van het plangebied blijft een tuinbouwbedrijf voor bloementeelt of landbouwproducten in het algemeen. Alle handelingen en werken noodzakelijk voor het uitoefenen van deze activiteiten zijn hier toegelaten...</p>	<p>Art. 1 Zone voor kweekruimte in open lucht</p>  <p>(Categorie van gebiedsaanduidingen voor RUP's – agrarisch gebied)</p> <p>1. Bestemming Dit gebied is bestemd voor de kweek van landbouwproducten in open lucht.</p> <p>1.1. Toegelaten nevenbestemmingen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ sprinklertank(en); ➤ afgeschermd stapelplaatsen in open lucht: max. 3,5 m hoog, max. gezamenlijke oppervlakte 50 m². <p>I.f.v. de opvang van regenwater kunnen buffer-/ infiltratiebekkens worden aangelegd.</p> <p>2. Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering zijn toegelaten. De aanwezige kleinschalige landschapselementen moeten bewaard worden.</p> <p>2.1. Plaatsing van constructies en stapelplaatsen Binnen de zone aangeduid op het verordenend grafisch plan en op minimaal 8 meter uit de rooilijn van de Aarschotsesteenweg.</p> <p>3. Beheer De eigenaars en/of gebruikers van de zone staan in voor het beheer gericht op landbouw.</p>

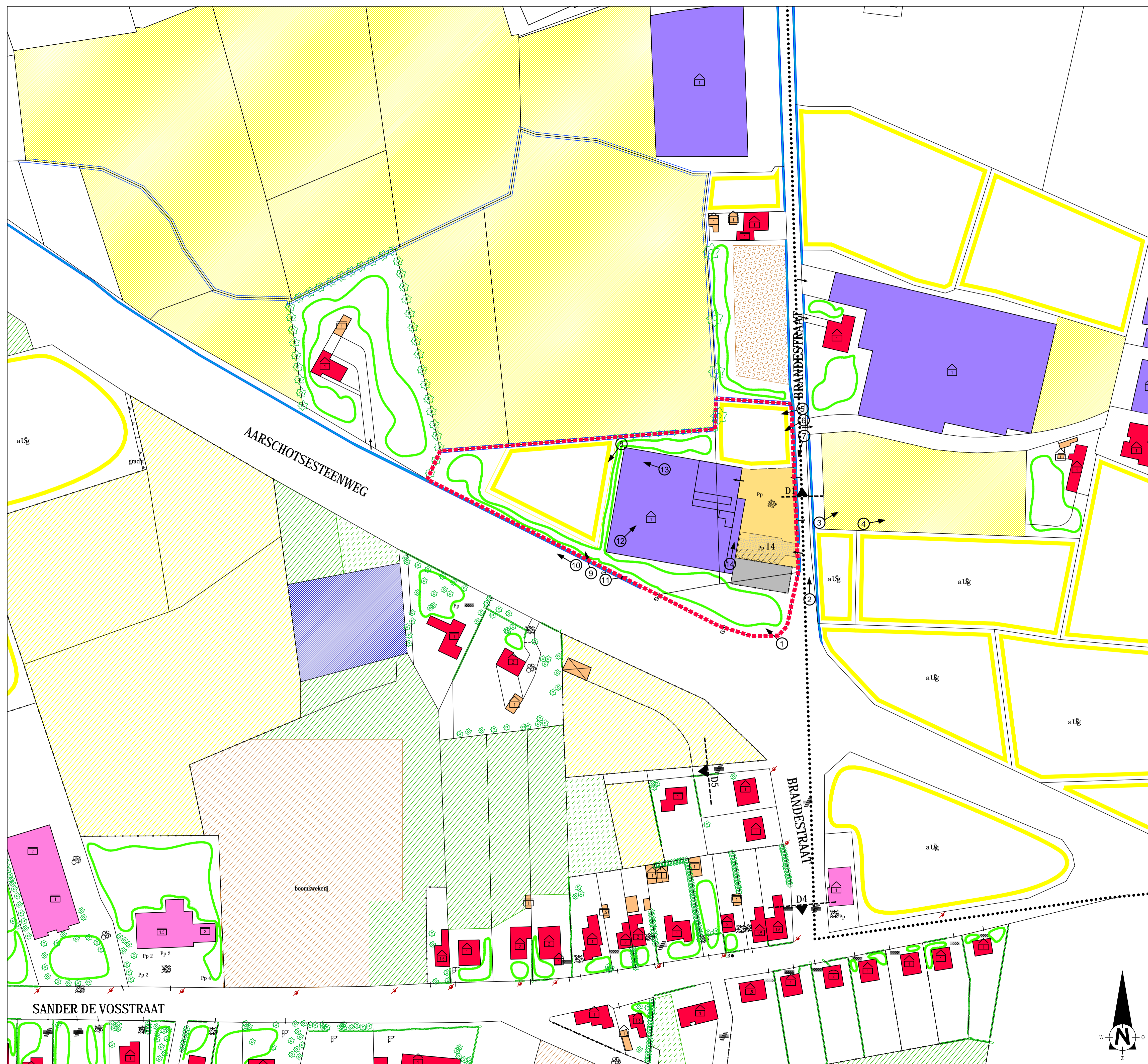
Inhoudelijke elementen	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>...De hoofdbestemming van het plangebied blijft een tuinbouwbedrijf voor bloementeel of landbouwproducten in het algemeen. Alle handelingen en werken noodzakelijk voor het uitoefenen van deze activiteiten zijn hier toegelaten...</p>	<p>Art. 2 Zone voor kweekruimte in serre</p>  <p>(Categorie van gebiedsaanduidingen voor RUP's – agrarisch gebied)</p> <p>1. Bestemming Dit gebied is bestemd voor de kweek van landbouwproducten in serre of in open lucht. Verkoopsruimten voor particulieren is in deze zone niet toegelaten.</p> <p>1.1. Toegelaten nevenbestemmingen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ complementaire functies zoals administratieve ruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, refter, ...), technische ruimten, ... beperkt tot een vloeroppervlakte van maximaal 50 m²; ➤ sprinklertank(en); ➤ opslag; ➤ laad – en losplaatsen; ➤ afgeschermd stapelplaatsen in open lucht (maximum 3,5 m hoog). <p>I.f.v. de opvang van regenwater kunnen buffer-/ infiltratiebekkens worden aangelegd.</p> <p>2. Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Tussen de kweekruimte in de serre en de commerciële verkoopsruimte dient een fysieke scheiding te worden opgericht om de toegang van bezoekers/klanten tot de kweekruimte te verhinderen.</p> <p>2.1. Plaatsing van de gebouwen en constructies Binnen de zone aangeduid op het verordenend grafisch plan. De gebouwen en constructies dienen een geïntegreerd geheel te vormen.</p> <p>2.2. Bouwhoogte De maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter inclusief dak.</p> <p>2.3. Dakvorm Geen beperkingen inzake dakvorm.</p> <p>2.4. Welstand van de gebouwen Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten.</p> <p>3. Beheer De eigenaars en/of gebruikers van de zone staan in voor het beheer gericht op landbouw.</p>

Inhoudelijke elementen	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>...De commerciële ruimten, de woning voor de zaakvoerder en zijn gezin en de parking voor het personeel en bezoekers dient voorzien te worden in de strook tussen het bestaande bedrijfsgebouw en de Brandestraat. Om te voorkomen dat zone later zouden kunnen afgesplitst worden, dienen deze een geïntegreerd geheel te vormen met de andere bedrijfsgebouwen in het plangebied...</i></p>	<p>Art. 3 Zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfswoning en parking</p>  <p><i>(Categorie van gebiedsaanduidingen voor RUP's – agrarisch gebied)</i></p> <p>1. Bestemming De zone is bestemd voor de uitbreiding van het landbouwbedrijf met een woning voor de exploitant, een verkoopsruimte voor particulieren en een groene parking.</p> <p>1.1. Hoofdbestemmingen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ verkoopsruimte voor particulieren beperkt tot maximaal 400 m². Maximaal 200 m² verkoopsruimte is bestemd voor niet aan de kweek gerelateerde producten. De overige oppervlakte is bestemd voor aan de kweek gerelateerde producten; ➤ maximaal één woongelegenheden voor de uitbater van het bedrijf. De woongelegenheden moet geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw. De afzonderlijke inplanting van een bedrijfswoning wordt niet toegelaten. Het volume van de woning is beperkt tot 1000 m³; ➤ groene parking voor personeel en bezoekers met maximaal 15 parkeerplaatsen minimaal verfraaid met 1 hoogstammige boom per 2 parkeerplaatsen. Minstens 1 parkeerplaats dient voorzien te worden voor andersvaliden. Tevens dient een overdekte fietsenstalling te worden voorzien. <p>1.2. Nevenbestemmingen Complementaire functies zoals administratieve ruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, refter, ...), technische ruimten, beperkt tot een vloeroppervlakte van maximaal 100 m²; I.f.v. de opvang van regenwater kunnen buffer-/ infiltratiebekkens worden aangelegd.</p>
	<p>2. Inrichting Binnen de zone aangeduid op het verordenend grafisch plan. De gebouwen en constructies dienen een geïntegreerd geheel te vormen. Zij moeten ook een geïntegreerd geheel vormen met de gebouwen en constructies in de 'zone voor kweekruimte in serre'. Tussen de kweekruimte in de serre en de commerciële verkoopsruimte dient een fysieke scheiding te worden opgericht om de toegang van bezoekers/klanten tot de kweekruimte te verhinderen.</p> <p>2.2. Bouwhoogte De maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter of twee bouwlagen inclusief dak.</p> <p>2.3. Dakvorm Geen beperkingen inzake dakvorm.</p>

	<p>2.4. Welstand van de gebouwen Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten.</p> <p>3. Terreinaanleg Het gedeelte van het terrein ingericht als toegangen, parkeerplaatsen en circulatieruimte mag verhard worden. Verharderen kan met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, wordt monolietverharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein. Het gedeelte dat niet als parking/toegang/ontsluiting/brandweg wordt aangewend mag als tuin (geen louter grasperk) worden aangelegd.</p> <p>4. Beheer De kwalitatieve realisatie volgens de stedenbouwkundige voorschriften, maar ook het beheer en het onderhoud van de niet bebouwde of verharde ruimte op het perceel, van de groenaanplantingen en van de toegangen zijn ten laste van de eigenaar.</p>
--	--

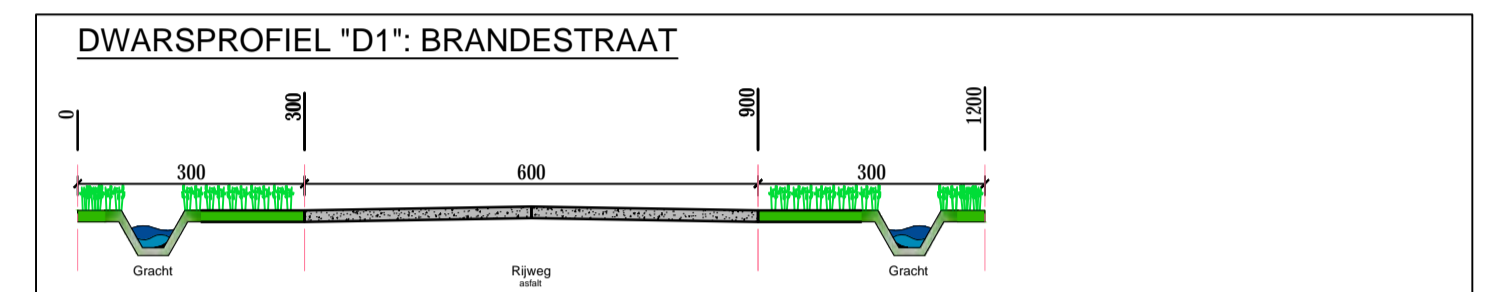
Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>...Er wordt een achteruitbouwstrook van 5 meter voorzien tussen de Brandestraat en de 'zone voor verkoopsruimte met geïntegreerde bedrijfs-woning en parking'. Deze zone zorgt voor een visuele inkleding van het bedrijf ten aanzien van de straat. De zone zal als tuin worden aangelegd...</p>	<p>Art. 4 Zone voor achteruitbouwstrook</p>  <p>(Categorie van gebiedsaanduidingen voor RUP's – agrarisch gebied)</p> <p>1. Bestemming De zone is bestemd voor de inkleding van het bedrijf t.o.v. de straat.</p> <p>2. Inrichting</p> <p>2.1. Toegelaten constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ reclame – en publiciteitsinrichtingen; ➤ erfscheidingen; ➤ aanleg van nutsvoorzieningen; ➤ aanleg van buffer -/ infiltratiebekkens i.f.v. opvang hemelwater; ➤ aanleg toegangswegen. <p>Alle andere constructies zijn verboden.</p> <p>2.2. Aanleg De achteruitbouwstrook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alle beplantingen dienen uitgevoerd in streekeigen soorten, aangepast aan de plaatselijke bodemgesteldheid en de microklimatologische omstandigheden. Alleen het gedeelte dat als toegang wordt aangewend, mag worden verhard:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Er mogen max. 2 toegangen met ieder een breedte van max. 6 m worden aangelegd. ➤ De toegangswegen dienen bij voorkeur zo ver mogelijk van de N10, Aarschotsesteenweg, te worden aangelegd. ➤ Verharderen kan met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, wordt monolietverharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein. <p>3. Beheer De eigenaar en/of beheerder van het bedrijf staat in voor het onderhoud van deze zone.</p>

Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>....Deze zone is bestemd om werkzaamheden toe te laten ifv onderhoud van de aangrenzende waterloop...</p>	<p>Art. 5 Zone voor ruimingsstrook</p>  <p><i>(Categorie van gebiedsaanduidingen voor RUP's – agrarisch gebied)</i></p> <p>1. Bestemming De zone voor ruimingsstrook is bedoeld als ruimingszone voor de aangrenzende waterloop.</p> <p>2. Inrichting</p> <p>2.1. Aanleg Een zone met een breedte van 5 m gemeten vanaf de kruin van de waterloop moet vrij worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van de machines die bij werken aan de waterloop worden gebruikt.</p> <p>2.2. Aanplantingen en erfscheidingen Aanplantingen en erfscheidingen zijn binnen deze zone verboden.</p> <p>3. Beheer De eigenaar en/of beheerder van het bedrijf staat in voor het onderhoud van deze zone.</p>



Legende:

Grens plangebied	Opnameplaats foto	Gemeentegrens
Perceelsgrens	Zadel dak	Weekendverblijf
Dakvorm - aantal bouwlagen (of x-aantal x 3m)	Berging/bijgebouw - geen autobergplaats	Functie bebouwde ruimte op verdieping
Plat dak	Industrie/KMO	Appartement + aantal
Functies bebouwde ruimte gelijkvloers	Cp 1 Carport + aantal	Moestuin
Eengezinswoning	Akkers	Pp 3
autobergplaats/garage + aantal	Tuinen	Hoogstammig groen >3m
Woning in opbouw / leegstaand	Weide	Waterlopen
Functie niet-bebouwde ruimte	Looftbos	
Opslag in openlucht		
Grasland		
Sloten, vijvers, grachten		
Braakliggend		
Moestuin		
Verhardingen	Grind / dolomiet	KWS (asfalt)
Klinkers	Betondals	Beton
Erfscheidings - min. 1.5m hoog	Coniferen	Zand - steenslag
Smeedwerk	Haag	Draadafsluiting
Riet (h=2m)	Verlichtingspaal	Electriciteitscabinet
Straatmeubilair	Electriciteitspaal	
Verlichtingspaal	Inrit	
Verkeerstechnische functies		
Aanduiding dwarsprofiel		



DWARSPROFIELEN - 1/100

Provincie: ANTWERPEN
 Stad: LIER
PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
" BVBA GOLIE "

FEITELIJKE TOESTAND Schaal: 1/1000

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 27 januari 2011
 De provinciegriffier, De voorzitter,
 D. Toelen L. Neefs

De deputatie van de provincie Antwerpen bevestigt dat onderhavig plan "Feitelijke toestand" ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van 15.02.2011 tot en met 15.04.2011

De provinciegriffier, De voorzitter,
 D. Toelen L. Neefs

Definitieve vaststelling door de provincieraad van Antwerpen in zitting van 22 september 2011
 De provinciegriffier, De voorzitter,
 D. Toelen L. Neefs

Voor eensluidend kopie
 Het departementshoofd,

 Wim Lux

Goedkeuring door de Vlaamse regering in zitting van
 Bij bevel:

Opgemaakt: 01.12.2010
 Aanpassing:

Opgemaakt door:
 bvba Advies Ruimtelijke kwaliteit
 Augustijnenvaan 87 bus 10.3
 2200 Herentals

Ref.: 09091704.03

Stedenbouwkundige E. Bellens
 Arch.-stedenbouwkundige L. Michiel

FEITELIJKE TOESTAND - 1/1000

