



De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2009, inzonderheid artikelen 2.2.9 tot 2.2.12;

Gelet op het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 (met wijzigingen), kortweg MER-decreet genoemd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's;

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;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een eerste herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

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

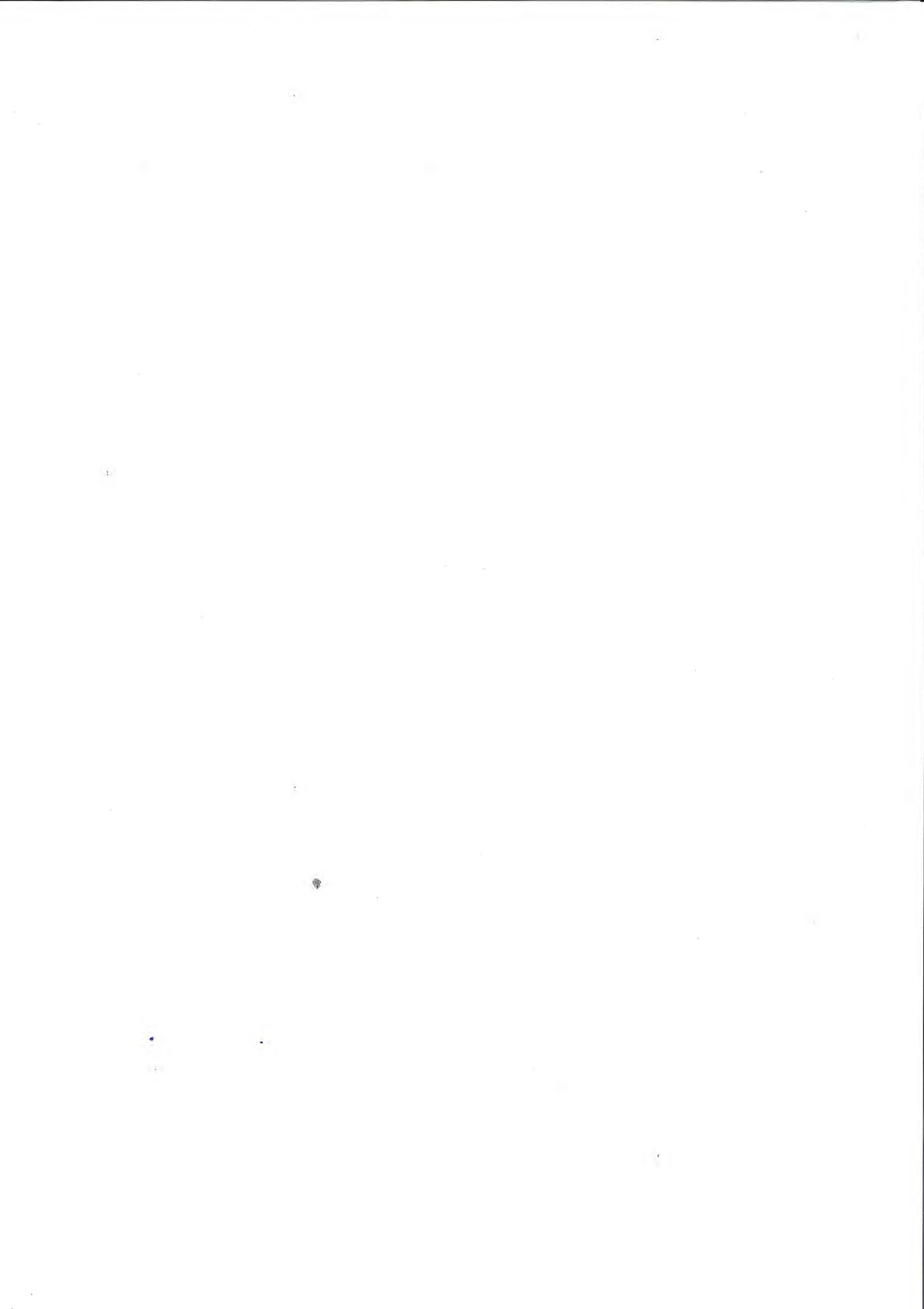
Gelet op het ministerieel besluit van 4 mei 2011 houdende de goedkeuring van een partiële herziening van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (en latere wijzigingen), inzonderheid artikel 8, §§1 en 2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, inzonderheid de artikelen 2 en 4;

Gelet op de bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets in bijlage 1 opgenomen kaarten;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen;





Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels m.b.t. de vorm en inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Gelet op het verslag van de plenaire vergadering van 12 mei 2015 omtrent het voorontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Marnixdreef" en de in het kader hiervan uitgebrachte mondelinge en schriftelijke adviezen;

Gelet op het provincieraadsbesluit van 24 september 2015 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Marnixdreef";

Overwegende dat over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Marnixdreef" een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 17 november 2015 tot en met 15 januari 2016; dat dit openbaar onderzoek werd aangekondigd door publicatie in het Belgisch Staatsblad en 3 verschillende dagbladen en een bericht op de website van de provincie; dat 3 ontvankelijke adviezen en 3 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Gelet op het advies van het departement Ruimte Vlaanderen van 10 december 2015 over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Marnixdreef";

Gelet op de bezwaren en adviezen die werden uitgebracht naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Marnixdreef";

Gelet op het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van 14 maart 2016 en in het bijzonder de ruimtelijke argumentatie die het advies aanvoert om de bezwaren en opmerkingen te verwerpen of om het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Marnixdreef" aan te passen;

Overwegende dat de planopties van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Marnixdreef" beantwoorden aan de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de inhoud van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Marnixdreef" in overeenstemming is met het richtinggevend en het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Overwegende dat Lier aangeduid is als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied; dat Lier geselecteerd is als economisch knooppunt; dat regionale bedrijventerreinen toebedeeld worden aan economische knooppunten;

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid het plan onderworpen dient te worden aan de watertoets; dat het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen nadere regels vaststelt voor de toepassing van de watertoets, dat het plan werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem en aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, dat er in het screeningsdossier een toetsing is gebeurd van het PRUP "Marnixdreef" ten aanzien van het watersysteem; dat het grenst aan het Netekanaal; dat het plangebied deels gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied; dat het plan geen wijziging veroorzaakt van



overstromingsregime; dat de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing is; dat verhardingen bij voorkeur waterdoorlatend zijn; dat de waterkwaliteit behouden blijft; dat er geen wijziging is van het afvoergedrag en structuurkwaliteit van een waterloop; dat ondergrondse constructies geen negatieve impact mogen hebben op het grondwaterstromingspatroon; het plan dat hierdoor in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Marnixdreef" verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt;

Overwegende dat, overeenkomstig art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20.08.09), een aantal conclusies m.b.t. de planMER- screeningsprocedure weergegeven worden; dat op 21 mei 2015 het dossier werd overgemaakt aan de dienst MER; dat er een verzoek tot raadpleging heeft plaats gevonden van 17 februari 2015 tot 3 april 2015 en de resultaten van het verzoek tot raadpleging werden verwerkt in een aangepast screeningsrapport dat overgemaakt werd aan de dienst MER op 21 mei 2015; dat op 2 juli 2015 de dienst MER volgende beslissing heeft genomen m.b.t. de planMER-plicht: het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is; dat bijgevolg voldaan werd aan art. 4.2.5 t/m 4.2.7 van het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 (met wijzigingen), kortweg MER-decreet genoemd;

Overwegende dat, naar aanleiding van de bezwaren en adviezen en het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, een aantal wijzigingen worden aangebracht aan het voorlopig vastgestelde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Marnixdreef";

Overwegende dat de provincieraad zich uitdrukkelijk aansluit bij het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening;

Op voorstel van de deputatie,

BESLUIT:

Enig artikel:

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Marnixdreef" te Lier wordt definitief vastgesteld.

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 26 mei 2016

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

De voorzitter,
(w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,


Wim Lux

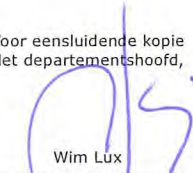
Ruimtelijke planner:

Miranda Coppens

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 26 mei 2016

De provinciegriffier (w.g.)
Danny Toelen

De voorzitter (w.g.)
Kris Geysen

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,

Wim Lux

- Legende**
-  plangebied
 -  perceelsgrenzen
 -  bestaande gebouwen
 -  middellijn dreef
 -  Art 1. Specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter
 -  Art 2. Zone voor spoorweg (overdruk)
 -  Art 3. Bufferstrook (overdruk)
 -  zone A
 -  Art 4. Dreef
 -  historische toegangspoort
 -  Art 5. Weg
 -  Art 6. Waterweg

0 15 30 60 90 120
meter

RUP_10000_213_00123_00001

26/05/2016



Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het GRB en een luchtfoto (voor het intekenen van de dreef). De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

Bron onderlegger: GRB (toestand september 2014) + luchtfoto (2012)





Provincie
Antwerpen

PROVINCIAAL RUIMTELIJK
UITVOERINGSPLAN

DIENST RUIMTELIJKE PLANNING
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit



PRUP Marnixdreef
te Lier

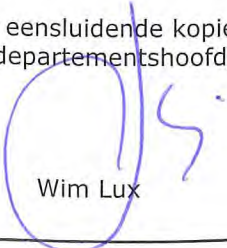
Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 26 mei 2016


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

De Voorzitter,
(w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,


Wim Lux

Ruimtelijke planner


Miranda Coppens

Colofon



**Provincie
Antwerpen**

Provincie Antwerpen
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
T 03 240 66 00
F 03 240 66 79

contactpersoon:
Tine Loomans

Algplanid

RUP_10000_213_00123_00001

Definitieve vaststelling :

26 mei 2016

Inhoud

1.	Algemene bepalingen	4
1.1.	Begripsomschrijving	4
1.2.	Algemeen geldende voorschriften	5
2.	Specifieke voorschriften	6
Art 1.	Specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter	6
Art.1.1	Bestemming	6
Art.1.2	Inrichting	8
Art 2.	Zone voor spoorweg (overdruk)	20
Art. 2.1	Bestemming	20
Art. 2.2	Inrichting	20
Art 3.	Bufferstrook (overdruk)	21
Art. 3.1	Bestemming	22
Art. 3.2	Inrichting	22
Art. 3.3	Beheer	23
Art 4.	Dreef	23
Art. 4.1	Bestemming	23
Art. 4.2	Inrichting	24
Art 5.	Weg	25
Art. 5.1	Bestemming	25
Art. 5.2	Inrichting	25
Art 6.	Waterweg	26
Art. 6.1	Bestemming	26
Art. 6.2	Inrichting	26

1. Algemene bepalingen


1.1. Begripsomschrijving

Begrip	Begripsomschrijving
Autonome kantoren	Bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.
Bebouwing, gebouwen	Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Bedrijfswoning	Een woning bij een bedrijf, slechts bedoeld voor één met het bedrijf verbonden gezin, wiens huisvesting als bewakings- en/of onderhoudspersoneel noodzakelijk is.
Bouwhoogte	De hoogte gemeten vanaf het toekomstig maaiveld tot het hoogste punt van de dakconstructie.
Bouwvrij	Vrij van enige vorm van bebouwing. Verhardingen zijn wel mogelijk.
Detailhandel	Verkoop van fysieke goederen of diensten aan de consument, eindgebruiker.
Groothandel	Verkoop van fysieke goederen of diensten aan andere bedrijven.
Herontwikkeling	Na stopzetting van het bedrijf en/of bij gedeeltelijke afsplitsing van het bedrijventerrein herverkaveling en inrichting van (een deel van) het bedrijventerrein in functie van de aanleg van een regionaal bedrijventerrein.
Kantoorachtigen	Bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor, maar met een functie en/of hoofdactiviteit die niet gericht is op hoofdzakelijk administratieve en personeelsintensieve dienstverlening.
Kantoor	Een gebouw of een deel van een gebouw dat uitsluitend bestemd is voor het verrichten van beheers- en administratief werk.
Opslag	De producten of productiegoederen behorend tot het normale bedrijfsproces die worden opgeslagen d.m.v. stallen of stapelen.
Perceel	Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.
Perceelsgrens	De fysisch waarneembare grens van een perceel, onafhankelijk van de kadastrale aanduidingen.
Regionaal bedrijf	Een bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. "Regionaal" verwijst niet uitsluitend naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.
Vloeroppervlakte	Gezamenlijke oppervlakte van de woon- en werkruimtes, excl. kelder- en zolderruimtes.

1.2. Algemeen geldende voorschriften

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Verontreiniging is mogelijk bij bijvoorbeeld opslag van potentieel vervuilende stoffen, grootschalige parkeervoorzieningen, calamiteiten,... Er dienen de nodige maatregelen getroffen te worden om vervuiling van de bodem, afstromend/infiltrerend hemelwater en de omgeving te vermijden.</p> <p>Mogelijk te treffen maatregelen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voorzien van waterondoorlatende verharding om infiltratie te vermijden; - verzamelen afstromend hemelwater in een bufferbekken en afvoer via een KWS-afscheider met slibvang en coalescentiefilter; - interne opslag; - besproeiing van materialen om verplaatsing via lucht te vermijden; - voorkomen van verdere verontreiniging en sanering na calamiteiten; - ... 	<p>Art.0.1 Aanleg van nutsleidingen of noodzakelijke infrastructuurwerken van algemeen belang worden binnen heel het plangebied toegestaan.</p> <p>Art.0.2. De nodige maatregelen dienen genomen te worden om verontreiniging van de bodem, afstromend/infiltrerend hemelwater en/of de omgeving te vermijden.</p> <p>Art. 0.3 Vergunningsaanvragen worden beoordeeld op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen. - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en het ontwerp van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet. <p>Art. 0.4 Alle onderhouds- en instandhoudingswerken, ook structurele, aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies zijn toegelaten.</p>

2. Specifieke voorschriften

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op een specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter kunnen bedrijven gevestigd en uitgbaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</p> <p>Door de ligging aan het Netekanaal is het terrein geschikt voor watergebonden activiteiten. Watergebonden activiteiten zijn bij voorkeur activiteiten die gebruik maken van de waterweg voor het vervoer grondstoffen en/of halfafgewerkte producten.</p> <p>Afvalverbrandingsovens zijn niet toegestaan.</p> <p>Onder mestverwerking en slibverwerking worden alle verwerking en bewerking van mest of slib begrepen.</p> <p>De inplanting van Seveso-bedrijven is niet toegelaten.</p>	<p>Art 1. Specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter</p>  <p><i>Categorie gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>Art.1.1 Bestemming</p> <p>Art 1.1.1 Hoofdbestemming</p> <p>Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen. - onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. - productie van energie. - op- en overslag, voorraadbeheer en fysieke distributie. - afvalbewerking met inbegrip van recyclage; - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen. <p>Deze zone wordt integraal voorbehouden voor bedrijven met een watergebonden karakter. Het watergebonden karakter bestaat uit het gebruik van de waterweg voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half)afgewerkte producten, of eventueel uit het gebruik van het water als substantieel onderdeel van het productieproces.</p> <p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - detailhandel. - groothandel. - autonome kantoren. - afvalverwerking - verwerking en bewerking van mest en slib. - kantoorachtigen. - bedrijfsverzamelgebouwen - inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1^e lid van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Onder gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen wordt onder meer verstaan: een vrachtwagenparking, een waterbufferbekken, kinderopvang, bedrijfsrestaurant, ...</p> <p>Autonome kinderopvang of bedrijfsrestaurants zijn niet toegestaan.</p> <p>Niet watergebonden installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie zijn toegelaten als nevenbestemming.</p> <p>De inplanting van windturbines is pas mogelijk nadat op projectniveau de lokale omstandigheden, impact op de omgeving en de veiligheid nader zijn onderzocht conform de bepalingen uit de milieuwetgeving, de omzendbrieven inzake windturbines en eventuele andere wettelijke bepalingen.</p>	<p>van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten.</p> <p>Art 1.1.2 Nevenbestemming en -functie</p> <p>Gemeenschappelijke voorzieningen, inherent aan het functioneren van het regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor zulk een voorziening wordt geëvalueerd op dienstigheid en evt. noodzakelijkheid in functie van het functioneren van het bedrijventerrein.</p> <p>In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.</p> <p>Als nevenfuncties zijn kantoren, dienstruimten voor het personeel en toonzalen toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De vloeroppervlakte is beperkt. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn. - De activiteit is ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteit van individuele bedrijven, hebben geen loketfunctie en maken geen autonome activiteiten uit. <p>Per bedrijf is één bedrijfswoning toegelaten als nevenfunctie tot een volume van maximaal 1000m³.</p>
<p>Onder integratie in het bedrijfsgebouw wordt verstaan: fysiek geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, deel uitmakend van hetzelfde bouwvolume.</p>	<p>De nevenfuncties moeten worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, m.u.v. de vergunde nevenfuncties in de reeds bestaande vergunde gebouwen.</p>
<p>Het tekenlokaal, sociaal huis en clubhuis huisvesten nevenfuncties en zijn niet geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Voor deze gebouwen wordt een uitzondering toegelaten.</p>	<p>De samengetelde oppervlakten van de nevenbestemmingen en -functies mogen niet meer dan 25% van de totale vloeroppervlakte van de zone bedragen.</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Met ruimtelijke samenhang wordt bedoeld dat het project moet passen binnen een globale ontwikkeling van heel het bedrijventerrein. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet steeds worden aangetoond dat door het project een logische en efficiënte ruimtelijke ontwikkeling van de overige delen van het bedrijventerrein niet wordt gehypothekerd. Dit dient te gebeuren in een inrichtingsplan, gevoegd bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Art.1.2 Inrichting</p> <p>Art 1.2.1 Algemene inrichtingsprincipes</p> <p>Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zuinig ruimtegebruik (gezamenlijke en gemeenschappelijke voorzieningen, hoge bebouwingsdichtheid, gestapeld bouwen, parkeergebouwen, ...). - Ruimtelijke samenhang van het hele gebied. - Architecturale kwaliteit van de gebouwen. - Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes. - Het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat. - Het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. - Uitbreiden maximaal aansluitend op bestaande gebouwen. - Publiciteit wordt maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen. <p>Art 1.2.2 Ontsluiting</p> <p>Voor (de delen van) het terrein die niet herontwikkeld word(t)(en) gelden de volgende bepalingen:</p>
<p>Om het multimodaal karakter van het terrein te bevestigen wordt de aanleg van een spoorontsluiting toegestaan.</p>	<p>De aanleg van een spoorontsluiting is toegestaan.</p> <p>Het bedrijventerrein ontsluit op de Marnixdreef.</p> <p>Op de Marnixdreef is 1 ontsluitingspunt voor vrachtverkeer toegelaten. De veiligheid en optimale inrichting van het bedrijventerrein zijn bepalend voor de locatie van deze ontsluiting.</p>
<p>In functie van veiligheid kan het noodzakelijk zijn om een extra toegang te voorzien. Dit kan voor toegang voor hulpdiensten en/of voor de uitweg van uitzonderlijke transporten.</p>	<p>Indien noodzakelijk voor het functioneren van het bedrijventerrein kan in functie van toegang voor hulpdiensten of uitzonderlijke transporten een extra toegang voorzien worden. De veiligheid en optimale inrichting van het bedrijventerrein zijn bepalend voor de locatie van deze extra ontsluiting.</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoofddreef heeft een belangrijke erfgoedwaarde en dient daarom behouden te blijven. Grote vervoersmiddelen (vrachtverkeer en bussen) kunnen de bomen beschadigen en zijn daarom niet toegelaten. Auto's en traag verkeer zijn wel compatibel met de dreeffunctie en kunnen om die reden wel toegelaten worden. Het is toegelaten om vanaf de Marnixdreef de dreef te gebruiken als ontsluitingsweg voor personenverkeer en traag verkeer.</p> <p>Om het multimodaal karakter van het terrein te bevestigen wordt de aanleg van een spoorontsluiting toegestaan.</p> <p>In functie van veiligheid kan het noodzakelijk zijn om een extra toegang te voorzien. Dit kan voor toegang voor hulpdiensten en/of voor de uitweg van uitzonderlijke</p>	<p>Indien noodzakelijk voor het functioneren van het bedrijventerrein kan in functie van uitzonderlijke transporten en mits toestemming van de beheerder het jaagpad langsheen het Netekanaal gebruikt worden.</p> <p>De te behouden dreef (art. 4) mag ingezet worden als ontsluitingsweg voor personenverkeer en traag verkeer. Wanneer beide zijn toegelaten dienen maatregelen getroffen te worden om de veiligheid van het voet- en fietsverkeer te garanderen. Vrachtverkeer en bussen zijn niet toegelaten op de dreef.</p> <p>In overeenstemming met de bepalingen van artikel 4 zijn door de dreef doorgangen voor vracht- en personenverkeer in functie van de interne circulatie mogelijk.</p> <p>De integrale ontsluitingswijze moet worden gemotiveerd bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een bedrijfsgebouw of voor de wegenis specifiek.</p> <p>Bij het bepalen van het tracé van de wegen dient een vlotte en verkeersveilige verkeersafwikkeling te worden vooropgesteld gelijktijdig met een zorgvuldig en verantwoord ruimtegebruik en een maximale bereikbaarheid voor hulpdiensten.</p> <p>Elementen van de weguitrusting zoals signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn toegestaan. Binnen het bedrijventerrein wordt eenvormigheid in weguitrusting nagestreefd.</p> <p>Bij gehele of gedeeltelijke herontwikkeling van het terrein gelden voor die gebiedsdelen de volgende bepalingen:</p> <p>De aanleg van een spoorontsluiting is toegestaan.</p> <p>Het bedrijventerrein wordt ontsloten door een hoofdontsluitingsweg dat ontsluit op de Marnixdreef. Er is 1 hoofdontsluitingspunt voor vrachtverkeer toegelaten. De veiligheid en optimale inrichting van het bedrijventerrein zijn bepalend voor de locatie van deze ontsluiting.</p> <p>Indien noodzakelijk voor het functioneren van het bedrijventerrein kan in functie van toegang voor</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
transporten.	<p>hulpdiensten of uitzonderlijke transporten een extra toegang voorzien worden. De veiligheid en optimale inrichting van het bedrijventerrein zijn bepalend voor de locatie van deze extra ontsluiting.</p> <p>Indien noodzakelijk voor het functioneren van het bedrijventerrein kan in functie van uitzonderlijke transporten en mits toestemming van de beheerder het jaagpad langsheen het Netekanaal gebruikt worden.</p> <p>Op de hoofdontsluitingsweg kunnen secundaire ontsluitingswegen aansluiten.</p> <p>Er zijn 2 mogelijkheden voor de inrichting van de hoofdontsluitingsweg:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De wegen voor voet- en fietsverkeer worden aangelegd langs de hoofdontsluitingsweg. In dit geval heeft de hoofdontsluitingsweg een minimale rooilijnbreedte van 20 m. Binnen dit profiel wordt een weg voor personen- en vrachtwagens aangelegd met een 2x1-profiel met een totale breedte van 7 m. Aan beide zijden van de weg wordt een onverharde beplante scheidingszone voorzien van 3 m breed. Deze zone scheidt de weg voor personen- en vrachtwagens af van de weg voor voet- en fietsverkeer. Deze weg voor voet- en fietsverkeer heeft een minimale breedte van 1,75 m en wordt aangelegd aan weerszijden van de weg voor personen- en vrachtwagens. Binnen het profiel kunnen ook langsrachten worden aangelegd. De voet- en fietsweg en de eventuele langsrachten worden van elkaar gescheiden door een onverharde tussenstrook van minimaal 0,5 m, te vermeerderen met de nodige breedte in functie van de diepte van de gracht. 2. De wegen voor voet- en fietsverkeer kunnen ook gescheiden van de hoofdontsluitingsweg worden aangelegd. De minimale rooilijnbreedte voor de hoofdontsluitingsweg wordt in dit geval 16,5 m. Voor de voet- en fietswegen wordt een minimale breedte van 2,5 m opgelegd. Hierbij dient een vlotte en verkeersveilige verkeersafwikkeling te worden vooropgesteld. De minimale rooilijnbreedte voor de voet- en fietsweg

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoofddreef heeft een belangrijke erfgoedwaarde en dient daarom behouden te blijven. Grote vervoersmiddelen (vrachtverkeer en bussen) kunnen de bomen beschadigen en zijn daarom niet toegelaten. Auto's en traag verkeer zijn wel compatibel met de dreeffunctie en kunnen om die reden wel toegelaten worden. Het is toegelaten om vanaf de Marnixdreef de dreef te gebruiken als ontsluitingsweg voor personenverkeer en traag verkeer.</p> <p>Onder aanhorigheden van waterwegen wordt onder andere verstaan: sluizen, liften, hellende vlakken, stuwen, pompstations, spaar- en overloopbekkens, oevers of dijken en eventuele grachten achter het dijktaalud, meerpalen, geleide inrichtingen, signalisatie, aanlegplaatsen, dokken, aanlegborders, kaaimuren, meetinstallaties voor waterpeil, debiet, stroomsnelheid en waterkwaliteit.</p>	<p>bedraagt 3,5 m.</p> <p>De te behouden dreef (art. 4) mag ingezet worden als ontsluitingsweg voor personenverkeer en traag verkeer. Wanneer beide zijn toegelaten dienen maatregelen getroffen te worden om de veiligheid van het voet- en fietsverkeer te garanderen. Vrachtverkeer en bussen zijn niet toegelaten op de dreef.</p> <p>In overeenstemming met de bepalingen van artikel 4 zijn door de dreef doorgangen voor vracht- en personenverkeer in functie van de interne circulatie mogelijk.</p> <p>De integrale ontsluitingswijze moet worden gemotiveerd bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een bedrijfsgebouw of voor de wegenis specifiek.</p> <p>Langs de hoofd- en secundaire ontsluitingswegen wordt voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - laanbeplanting - langsgrachten <p>Bij het bepalen van het tracé van de wegen dient een vlotte en verkeersveilige verkeersafwikkeling te worden vooropgesteld gelijktijdig met een zorgvuldig en verantwoord ruimtegebruik en een maximale bereikbaarheid voor hulpdiensten.</p> <p>Elementen van de weguitrusting zoals signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn toegestaan. Binnen het bedrijventerrein wordt eenvormigheid in weguitrusting nagestreefd.</p> <p>De bedrijfsperven dienen rechtstreeks aangesloten te worden op de hoofdontsluitingsweg of de secundaire ontsluitingswegen. De percelen gelegen langs de hoofdontsluitingsweg dienen eveneens rechtstreeks aan te sluiten op een weg voor voet- en fietsverkeer.</p> <p>Art 1.2.3 Waterweginfrastructuur</p> <p>In het gebied is de aanleg van waterweginfrastructuur en aanhorigheden toegestaan.</p> <p>Langs de waterweginfrastructuur zijn alle werken, handelingen en wijzigingen voor de</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aanvrager dient in een toelichtende nota te motiveren dat het bedrijf een regionaal bedrijf is en dat de locatie van de aanvraag de verdere aanleg van het bedrijventerrein in functie van grootschalige regionale bedrijven niet in het gedrang brengt.</p>	<p>aanleg, het functioneren of aanpassing van de waterweginfrastructuur en aanhorigheden toegelaten.</p> <p>Specifiek is de aanleg van overslaginfrastructuur en jaagpaden toegelaten. Tevens zijn alle werken en constructies in het kader van waterbeheersing toegelaten.</p> <p>Daarnaast zijn langs de waterweginfrastructuur alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Langs het Netekanaal wordt een bomerij voorzien tenzij dit niet mogelijk is omwille van het functioneren van het bedrijf i.f.v. watergebondenheid.</p> <p>Art 1.2.4 Perceelsindeling</p> <p>De minimale perceelsoppervlakte van de bedrijfspcelen van het bedrijventerrein bedraagt 5000 m².</p> <p>Uitzonderingen zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Percelen met bedrijven die gemeenschappelijke voorzieningen verzorgen. • Percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen. <p>Op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de aanvrager kan aantonen dat hij voldoet aan de definitie van "regionaal bedrijf" (zie 1.1 Begripsomschrijving). • de aanvrager moet in beide gevallen aantonen dat het bedrijf dat zich vestigt op percelen kleiner dan 5000m² de verdere aanleg van het bedrijventerrein in functie van grootschalige regionale bedrijvigheid niet in het gedrang brengt. <p>Art 1.2.5 Perceelsinrichting</p> <p>Voor (de delen van) het terrein die niet herontwikkeld word(t)(en) gelden de</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om het bedrijventerrein optimaal te benutten in functie van bedrijfsdoeleinden wordt een minimale terreinbezetting opgelegd.</p>	<p>volgende bepalingen:</p>
<p>De infrastructuur voor buitenactiviteiten bevat onder meer verhardingen ten behoeve van op- en afritten, laad- en loskades, stapelruimte in open lucht, interne circulatie en parkeervoorzieningen ten behoeve van vrachtverkeer en personeel.</p>	<p>Minimum 2/3 van de bebouwbare oppervlakte dient te worden benut voor bedrijfsgebouwen en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten.</p>
<p>De bebouwbare oppervlakte stemt overeen met de globale oppervlakte verminderd met de opgelegde groenstrook van 2 m t.o.v. de Marnixdreef, de bufferzone, de secundaire dreven en de bomenrij langsheen het Netekanaal.</p>	<p>Het bedrijfsterrein kan in zijn totaliteit worden verhard met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een strook van 2 m ten aanzien van de Marnixdreef. Deze strook dient te worden voorzien van groenaanleg. Doorgangen in functie van de ontsluiting (art. 1.2.2) zijn toegelaten. - de bufferzone volgens de bepalingen van artikel 3 Bufferstrook - de secundaire dreven - de bomenrij langsheen het Netekanaal
<p>In functie van landschappelijke inpassing wordt waar mogelijk een bomenrij voorzien langsheen het Netekanaal.</p>	<p>Langsheen het Netekanaal wordt een bomenrij voorzien tenzij dit niet mogelijk is omwille van het functioneren van het bedrijf i.f.v. watergebondenheid.</p>
<p>De secundaire dreven hebben ook een belangrijke landschappelijke waarde. Deze dreven worden bij voorkeur behouden. Het behoud van deze dreven mag echter niet primeren op het functioneren van het bedrijventerrein. 1 secundaire dreef ligt op perceel 350P ten westen van de visvijver. De 2^e secundaire dreef vertrekt te midden van de hoofddreef naar het zuiden op perceel 350R en 350S.</p>	<p>De secundaire dreven dienen bewaard te blijven tenzij kan aangetoond worden dat het behoud ervan niet mogelijk is in functie van het functioneren van het bedrijventerrein.</p>
<p>Om het bedrijventerrein optimaal te benutten in functie van bedrijfsdoeleinden wordt een minimale terreinbezetting opgelegd.</p>	<p>De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de bedrijfsoppervlakte dienen te worden ingericht als groenzones, behoudens die delen die worden vrijgehouden voor latere uitbreiding(en). Binnen de (perceels)delen die worden vrijgehouden voor latere uitbreiding(en) volstaat gazon.</p>
<p>De infrastructuur voor buitenactiviteiten bevat onder meer verhardingen ten behoeve van op- en afritten, laad- en loskades, stapelruimte in open lucht, interne circulatie en</p>	<p>De groenaanleg heeft een afschermende en esthetische functie en moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op het voltooiën van de bouwwerken. De beplanting dient te worden aangelegd met streekeigen soorten, die afgesteld zijn op de plaatselijke bodemcondities.</p>
	<p>Bij gehele of gedeeltelijke herontwikkeling van het terrein gelden de onderstaande voorschriften voor die gebiedsdelen:</p>
	<p>Minimum 2/3 van de bebouwbare perceelsoppervlakte dient te worden benut voor bedrijfsgebouwen en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten.</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>parkeervoorzieningen ten behoeve van vrachtverkeer en personeel.</p> <p>De bebouwbare perceelsoppervlakte stemt overeen met de globale perceelsoppervlakte verminderd met de opgelegde groenstrook van 2 m t.o.v. de voorste perceelsgrens, de bufferzone, de secundaire dreven en de bomenrij langsheen het Netekanaal.</p> <p>In functie van landschappelijke inpassing wordt waar mogelijk een bomenrij voorzien langsheen het Netekanaal.</p> <p>De secundaire dreven hebben ook een belangrijke landschappelijke waarde. Deze dreven worden bij voorkeur behouden. Het behoud van deze dreven mag echter niet primeren op het functioneren van het bedrijventerrein. 1 secundaire dreef ligt op perceel 350P ten westen van de visvijver. De 2^e secundaire dreef vertrekt te midden van de hoofddreef naar het zuiden op perceel 350R en 350S.</p>	<p>Het bedrijfsperceel kan in zijn totaliteit worden verhard met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een strook van 2 m ten aanzien van de voorste perceelsgrens (excl. de ruimte voor toegangen). Deze strook dient te worden voorzien van groenaanleg. Maximaal 50% van de totale breedte van het perceel kan worden ingericht als toegang. - de bufferzone volgens de bepalingen van artikel 3 Bufferstrook - de secundaire dreven - de bomenrij langsheen het Netekanaal <p>Langsheen het Netekanaal wordt een bomenrij voorzien tenzij dit niet mogelijk is omwille van het functioneren van het bedrijf i.f.v. watergebondenheid.</p> <p>De secundaire dreven dienen bewaard te blijven tenzij kan aangetoond worden dat het behoud ervan niet mogelijk is in functie van het functioneren van het bedrijventerrein.</p> <p>De niet-bebouwde en niet-verharde delen van het bedrijfsperceel dienen te worden ingericht als groenzones, behoudens die perceelsdelen die worden vrijgehouden voor latere uitbreiding(en). Binnen de perceelsdelen die worden vrijgehouden voor latere uitbreiding(en) volstaat gazon.</p> <p>De groenaanleg heeft een afscherpende en esthetische functie en moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op het voltooiën van de bouwwerken. De beplanting dient te worden aangelegd met streekeigen soorten, die afgesteld zijn op de plaatselijke bodemcondities.</p> <p>Art 1.2.6 Bebouwing</p> <p><u>Art. 1.2.6.1. Inplanting</u></p> <p>Voor (de delen van) het terrein die niet herontwikkeld word(t)(en) gelden de volgende bepalingen:</p> <p>Aaneengesloten en gekoppelde bebouwing worden maximaal nagestreefd.</p>
<p>Dit betreft perceel 349C zoals afgebeeld op de CADMAP van 2013.</p>	<p>Binnen de contour van perceel 349C is geen bebouwing toegestaan.</p>


Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het advies van de brandweer is bepalend voor de locatie van de bouwvrije zones in functie van de toegang voor hulpdiensten.</p>	<p>Er wordt een veiligheidszone voorzien langsheen de spoorweg overeenkomstig de bepalingen van artikel 2 Veiligheidszone spoorweg.</p> <p>Bij de inplanting van bedrijfsgebouwen gelden volgende minimale bouwvrije stroken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ten opzichte van de grens van de bufferstrook (artikel 3): 5 m - ten opzichte van de rooilijn van de Marnixdreef: 5m - ten opzichte van het Netekanaal: 15 m - ten opzichte van de grens met de spoorwegberm: 5 m <p>De toegang voor hulpdiensten moet steeds gegarandeerd blijven. Een zone van 4 meter breed wordt vrij gehouden in functie van de toegankelijkheid voor hulpdiensten.</p> <p>Bij gehele of gedeeltelijke herontwikkeling van het terrein gelden de onderstaande voorschriften voor die gebiedsdelen:</p> <p>Aaneengesloten en gekoppelde bebouwing worden maximaal nagestreefd.</p>
<p>Dit betreft perceel 349C zoals afgebeeld op de CADMAP van 2013.</p>	<p>Binnen de contour van perceel 349C is geen bebouwing toegestaan.</p> <p>Er wordt een veiligheidszone voorzien langsheen de spoorweg overeenkomstig de bepalingen van artikel 2 Veiligheidszone spoorweg.</p> <p>Bij de inplanting van bedrijfsgebouwen gelden volgende minimale bouwvrije stroken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ten opzichte van de grens van de bufferstrook (artikel 3): 5 m - ten opzichte van het Netekanaal: 15 m - ten opzichte van de perceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> o hetzij 5 m o hetzij 2,5 m bij gemeenschappelijk gebruik van de bouwvrije strook. Er kan dan geen afsluiting worden voorzien o hetzij 0 m in geval van aaneengesloten of gekoppelde bebouwing - ten opzichte van de rooilijn aan de secundaire interne ontsluitingswegen: 8 m - ten opzichte van de rooilijn aan de interne hoofdontsluitingsweg: 10 m
<p>Het advies van de brandweer is bepalend voor de locatie van de bouwvrije zones in functie van de toegang voor</p>	<p>De toegang voor hulpdiensten moet steeds</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>hulpdiensten.</p> <p>Er word een minimale bouwhoogte opgelegd om zuinig ruimtegebruik (meerlagig bouwen) te stimuleren. Onder bijzondere constructies wordt o.m. verstaan: silo's, liftschachten, antennes, ...</p> <p>Windturbines worden niet beschouwd als een onderdeel van een bedrijf. Ze vallen dus niet onder de regel dat slechts voor maximaal 10% van de bedrijfsoppervlakte een afwijking op de bouwhoogte wordt toegestaan.</p>	<p>gegarandeerd blijven. Een zone van 4 meter breed wordt vrij gehouden in functie van de toegankelijkheid voor hulpdiensten.</p> <p><u>Art. 1.2.6.2. Bouwhoogte</u></p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 15 m en minimaal 6 m.</p> <p>Voor bijzondere constructies kan een grotere hoogte worden gehanteerd voor zover ze niet meer dan 10% van de bedrijfsoppervlakte innemen.</p> <p>Bijkomend kan voor windturbines ook een afwijking op de maximale bouwhoogte toegestaan worden.</p> <p>Mits technische of bedrijfseconomische onderbouwing kan van de vooropgestelde minimumhoogte worden afgeweken in functie van specifieke installaties of nevenfuncties.</p> <p><u>Art. 1.2.6.3. Bouwvolume, dakvorm, welstand en materialen</u></p> <p>Voor de vormgeving van de bouwvolumes staat een zorgvuldig ruimtegebruik voorop voor zover de bedrijfsactiviteit dit toelaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Groeperen van gebouwen. • Bedrijfsgebouwen uitbreiden aansluitend op een bestaand gebouw. • Bouwen in meerdere bouwlagen. <p>De dakvorm van de gebouwen is vrij. Platte daken worden steeds voorzien van een groendak, behoudens waar deze bedekt worden door zonnepanelen of parkeervoorzieningen of indien dit omwille van technische of bedrijfseconomische redenen niet mogelijk is.</p> <p>Gevels en daken moeten afgewerkt worden in duurzame materialen die qua kleur en vormgeving in harmonie zijn met de omgeving.</p> <p>Lichtweerkaatsende elementen zijn niet toegestaan.</p> <p>Tussen de verschillende bouwvolumes op eenzelfde bedrijfsperceel dient een eenheid in vormgeving en materiaalkeuze te bestaan.</p> <p>Technische installaties worden maximaal</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De beplanting dient streekeigen te zijn. Indien de bodemcondities dit niet toelaten kan hiervan afgeweken worden.</p> <p>Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Verhardingen die waterdoorlatend kunnen worden uitgevoerd, moeten aldus worden gerealiseerd en niet functionele verharde oppervlakten moeten worden vermeden. Regenwater van daken en verharde oppervlakten moet gescheiden afgevoerd worden en wordt zoveel mogelijk ter plaatse hergebruikt. Het overige deel van het hemelwater moet geïnfiltreerd en gebufferd worden in collectieve infiltratievoorzieningen (langsrachten) en opvangbekkens.</p> <p>Het afstromend hemelwater zorgt volgens het bosbeheerplan van Ravenstein voor het afsterven van bomen. Er dienen maatregelen getroffen te worden opdat geen hemelwater afvloeit naar aangrenzende percelen en in het bijzonder het domein Ravenstein.</p> <p>De keuze tussen een infiltratiesysteem en een buffering met vertraagde afvoer moet gebeuren op basis van infiltratieproeven.</p> <p>Hierbij geldt voor de afvoer naar de afvoergracht in de Marnixdreef minimaal een waterbuffering van 330 m³/ha met een maximaal lozingsdebiet van 10 l/s/ha.</p>	<p>geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.</p> <p><u>Art. 1.2.6.4. Afsluitingen</u></p> <p>Afsluitingen zijn toegestaan voor zover deze kwalitatief en duurzaam van aard zijn. De afsluitingen moeten bestaan uit beplantingen van hagen of struiken met een maximale hoogte van 2 m, al dan niet gecombineerd met een donkerkeurige draadafsluiting met dito palen.</p> <p>De beplanting dient te worden aangelegd met hagen of struiken, die afgesteld zijn op de plaatselijke bodemcondities. Indien de bodemcondities het toelaten is de beplanting streekeigen.</p> <p>Er mogen geen afsluitingen worden geplaatst in de bouwvrije stroken die gemeenschappelijk worden gebruikt door 2 aanpalende bedrijven.</p> <p>Art 1.2.7 Waterhuishouding</p> <p>Alle voorzieningen voor waterberging, -zuivering en -beheersing, herbruik van regenwater en infiltratie zijn toegestaan.</p> <p>Verhardingen worden maximaal aangelegd in waterdoorlatende materialen, tenzij dit omwille van technische of functionele redenen niet toegestaan kan worden.</p> <p>Het hemelwater op bebouwde en verharde oppervlaktes dient opgevangen te worden binnen het bedrijfsperceel en mag niet afstromen naar aangrenzende percelen.</p> <p>Als uitzondering hierop zijn voor verschillende bedrijfspercelen gemeenschappelijke voorzieningen voor de opvang van hemelwater toegelaten.</p> <p>Het herbruik van hemelwater in de bedrijfsactiviteiten is verplicht tenzij dit functioneel niet mogelijk is.</p> <p>Indien de grond- en bodemgesteldheid infiltratie mogelijk maakt is afvoer van zuiver hemelwater via infiltratievoorzieningen verplicht.</p> <p>Indien de grond- en bodemgesteldheid infiltratie niet mogelijk maken is opvang in waterdichte bufferbekkens en vertraagde afvoer van zuiver</p>


Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Na zuivering van het afvalwater is lozing op het oppervlaktewater toegestaan mits toelating van de waterbeheerder. Hierbij geldt voor de afvoer naar de afvoergracht in de Marnixdreef een lozingsdebiet van maximaal 10 l/s/ha.</p>	<p>hemelwater naar het oppervlaktewatersysteem verplicht.</p> <p>De aanleg van afvalwaterzuiveringsinfrastructuur en het plaatselijk zuiveren van het afvalwater is verplicht.</p> <p>Het gebruik van het kanaalwater is toegestaan in functie van productieprocessen. Na gebruik dient het water gezuiverd, gekoeld en terug afgevoerd te worden naar het kanaal.</p> <p>Nieuwe afwateringen naar het Netekanaal zijn niet toegestaan.</p> <p>De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht.</p> <p>Ondergrondse constructies mogen geen negatieve impact hebben op de grondwaterstromingen.</p> <p>Bij tijdelijke dalingen van de grondwaterstand door werken dient retourbemaling toegepast te worden.</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwbouw, herbouw, verbouwing, aanleg van verhardingen en/of heraanleg van verhardingen dient voor de betrokken bebouwing en verharding voldaan te worden aan bovenstaande bepalingen.</p> <p>Art 1.2.8 Reliëfwijzigingen</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn toegestaan als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming en/of het functioneren van de bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn steeds toegestaan in functie van voorzieningen voor waterberging en -beheersing.</p> <p>Reliëfwijzigingen in functie van de aanleg van een geluidsbuffer t.o.v. het beschermd stadsgezicht Ravenstein zijn steeds toegestaan.</p> <p>Reliëfwijzigingen mogen geen negatieve impact hebben op het aangrenzend beschermd stadsgezicht Ravenstein.</p> <p>Art 1.2.9 Parkeren</p>


Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit betreft de parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen voor personenverkeer. De parkeerplaatsen voor vrachtverkeer zijn onderdeel van de bedrijfsinfrastructuur (art. 1.2.4).</p> <p>Met bruto vloeroppervlakte wordt de vloeroppervlakte van de gebouwen bedoeld, zoals beschreven in de begrippenlijst.</p>	<p>De parkeerbehoefte dient binnen deze zone te worden opgevangen en wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in of op het bedrijfsgebouw, tenzij dit niet mogelijk is omwille van technische of bedrijfseconomische redenen.</p> <p>Voor elk van de bedrijven dienen er voldoende fietsenstallingen te worden voorzien.</p> <p>Het aantal parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen en fietsers dient te worden gemotiveerd bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten of uitbreiden van bedrijfspanden.</p> <p>De parkeerbehoefte dient op het eigen terrein opgevangen te worden.</p> <p>Hierbij worden volgende minima en maxima gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimaal 0,25 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte - maximaal 0,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte - minimaal 0,25 fietsstalplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte <p>Bij gehele of gedeeltelijke herontwikkeling van het terrein gelden de onderstaande minima- en maximanormen voor die gebiedsdelen:</p> <p>Hierbij worden volgende minima en maxima gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimaal 0,6 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte - maximaal 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte - minimaal 0,6 fietsstalplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte
<p>Dit dient met behulp van een mobiliteitstoets en/of mobier aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag.</p>	<p>Voor volgende projecten kan hiervan afgeweken worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - projecten met een totale bruto vloeroppervlakte groter dan 3000 m² - projecten met een sterk verkeersgenererend karakter - projecten met een sterk verkeersluw karakter <p>Art 1.2.10 Publiciteit en verlichting</p>


Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij het voorzien van verlichting dient rekening gehouden te worden met de best beschikbare technieken. Amberkleurige ledverlichting is het best.</p> <p>Waar mogelijk wordt best een bewegingssensor op de verlichting voorzien.</p>	<p>Publiciteit is enkel toegelaten op één gevelvlak gelegen aan de ontsluitingswegen. Het aanbrengen van publiciteit boven de dakrand is verboden alsook publiciteitsborden haaks op de gevel. Lichtreclames, neonverlichting en reclametotems zijn uitgesloten.</p> <p>De oppervlakte voorzien voor publiciteit mag niet meer bedragen dan 5% van de oppervlakte van de gevel en bevindt zich minimaal 2,5 m boven de stoep of op de begane grond.</p> <p>Eenvormigheid van het straatbeeld dient te worden nagestreefd.</p> <p>Overbodige verlichting dient vermeden te worden, enkel het doelgebied mag verlicht worden.</p> <p>De verlichting zelf, de periode waarin verlicht wordt, het vermogen van de verlichting; en de lichtsterkte ervan dienen beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke.</p> <p>Lampen dienen goed afgeschermd te worden en direct zicht op de lamp dient vermeden te worden.</p> <p>Lichtbronnen die boven de horizontale as schijnen dienen vermeden te worden, enkel neergaande lichtbundels zijn toegelaten. Het aanstralen van gevelvlakken is verboden.</p> <p>De hoeveelheid weerkaatst licht wordt tot een minimum beperkt.</p> <p>Art 2. Zone voor spoorweg (overdruk)</p>  <p><i>Dit artikel betreft een overdruk, de gebiedsaanduiding van de onderliggende bestemming is van toepassing.</i></p> <p>Art. 2.1 Bestemming</p> <p>Deze zone is bijkomend bestemd voor spoorweginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Art. 2.2 Inrichting</p>

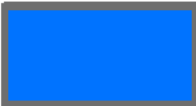
Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan: Spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractieonderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokalen, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhouds- en veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructuur voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations.</p>	<p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de spoorweginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>
<p>De wet van 25 juli 1891 en later wijzigingen, op de politie der spoorwegen stelt:</p>	<p>Tot 20 meter van de vrije rand van de spoorweg geldt een veiligheidszone.</p>
<p>Zonder schriftelijke toestemming van Infrabel is het verboden om:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Op minder dan 2,5 m van de vrije rand van de spoorweg gebouwen of werken op te trekken hoger dan tot het peil der spoorstaven - Op minder dan 6 m van de vrije rand bomen te planten - Op minder dan 20 m van de vrije rand brandbare stoffen te stapelen - Op minder dan 20 m van de vrije rand stapelen tot op een hoogte die hoger is dan het peil der spoorstaven indien het spoor op een grondverhoging of gelijkgronds is aangelegd. - Op minder dan 20m van de vrije rand stapelen tot op een hoogte die hoger is dan de helft van de afstand tussen de voet van de stapel en de vrije rand van de spoorweg indien het spoor niet op een grondverhoging of gelijkgronds is aangelegd. 	
<p>Langs de spoorweg mogen bomen niet behouden worden op een grotere hoogte dan de afstand tussen de voet van de boom en de vrije rand van de spoorweg. Wanneer echter de spoorweg op een grondverhoging is aangelegd, wordt die afstand berekend tussen de voet van de boom en de bovenrand der grondverhoging.</p>	
<p>Als vrije rand is te verstaan de bovenrand der ingraving, de onderrand der grondverhoging of een lijn, getrokken op 1m50 der buitenspoorstaaf, wanneer de spoorweg gelijk ligt met de omliggende gronden en in de stations op 1m50 van de buitenspoorstaaf van de laatste baan door de treinen of locomotieven."</p>	
	<p>Art 3. Bufferstrook (overdruk)</p>  <p>Dit artikel betreft een overdruk, de</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De beplanting dient streekeigen te zijn. Indien de bodemcondities dit niet toelaten kan hiervan afgeweken worden.</p> <p>Enkel omwille van geluidstechnische redenen kunnen ophogingen in functie van e aanleg van een wal toegestaan worden.</p> <p>Het advies van de brandweer is hierbij bepalend.</p>	<p><i>gebiedsaanduiding van de onderliggende bestemming is van toepassing.</i></p> <p>Art. 3.1 Bestemming</p> <p>Deze zone is bijkomend bestemd voor de aanleg van een groenbuffer langsheen de zuidelijke grens van het bedrijventerrein.</p> <p>Art. 3.2 Inrichting</p> <p>De bufferstrook is 25 meter breed zoals aangegeven op het grafisch plan.</p> <p>Langs de zuidelijke grens van het bedrijventerrein wordt een groenbuffer voorzien. De groenbuffer zorgt voor een landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein alsook voor een visuele afscherming en geluidsafscherming.</p> <p>De bufferstrook heeft een afschermende en esthetische functie. De beplanting dient te worden aangelegd met bomen en struiken, die afgesteld zijn op de plaatselijke bodemcondities. Indien de bodemcondities het toelaten is de beplanting streekeigen.</p> <p>Nieuwbouw en herbouw van de bestaande bebouwing binnen de bufferzone is niet toegestaan.</p> <p>De nodige maatregelen dienen genomen te worden om te zorgen dat insijpeling van kalkwater in het aangrenzend beschermd stadsgezicht niet mogelijk is.</p> <p>Ophogingen in functie van de aanleg van een wal omwille van geluidstechnische redenen zijn toegestaan.</p> <p>Werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p> <p>Doorgangen die om redenen van brandveiligheid worden opgelegd zijn toegelaten.</p> <p>Verlichting en bufferbekkens zijn niet toegelaten.</p> <p>Voor (de delen van) het terrein die niet herontwikkeld word(t)(en) en gelegen binnen of grenzend aan de bufferstrook gelden de volgende bepalingen:</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Zone A is zodanig ingetekend dat tussen de bebouwing en de rand van de tijdelijke buffer (=zone A) een zone van 12 meter breed gevrijwaard wordt in functie van de aanleg van interne wegenis.</p> <p>Daar waar de bufferzone smaller is dan 6 meter dient een alternatief voorzien te worden dat beantwoordt aan de principe-vereisten van een buffer. Een mogelijk alternatief voor de buffer is de aanleg van een Evergreen Wall van 4,5 meter hoog.</p> <p>Dit betreft perceel 349C en 350S zoals afgebeeld op de CADMAP van 2013.</p>	<p>Zolang de bestaande vergund geachte bebouwing aanwezig is dient enkel zone A van de buffer gerealiseerd te worden.</p> <p>Waar de bufferzone smaller is dan 6 meter zijn constructies toegelaten om het afschermend karakter van de buffer te realiseren.</p> <p>De overige delen van de bufferstrook mogen gebruikt worden in functie van interne wegenis. De vergund geachte bebouwing en opslagruimte mag behouden blijven, nieuwe bebouwing, herbouw van bestaande bebouwing en nieuwe opslagruimte is niet toegelaten.</p> <p>Bij een vergunningsaanvraag voor bebouwing op perceel 350S en/of verharding op perceel 350 S en/of 349C, dient de afbraak van de niet vergunde bebouwing en verharding binnen zone A en de aanleg van de groenbuffer opgenomen te worden.</p> <p>Bij gehele of gedeeltelijke herontwikkeling van delen van het terrein gelegen in en/of grenzend aan de bufferstrook gelden de onderstaande voorschriften voor die gebiedsdelen:</p> <p>Bij een vergunningsaanvraag voor bebouwing en/of verharding dient de afbraak van de bebouwing en verhardingen binnen de bufferstrook en de aanleg van de groenbuffer opgenomen te worden.</p> <p>Art. 3.3 Beheer</p> <p>Uiterlijk twee jaar na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn conform bovenstaande bepalingen.</p> <p>Art 4. Dreef</p>  <p><i>Categorie gebiedsaanduiding: Overig groen, subcategorie Parkgebied</i></p> <p>Art. 4.1 Bestemming</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het betreft de toegangspoort zoals opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.</p> <p>Bij het voorzien van verlichting dient rekening gehouden te worden met de best beschikbare technieken. Amberkleurige ledverlichting is het best.</p> <p>Waar mogelijk wordt best een bewegingssensor op de verlichting voorzien.</p>	<p>Art 4.1.1 Hoofdbestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor het behoud en de bescherming van de historische dreef.</p> <p>Art 4.1.2 Nevenbestemming</p> <p>De weg binnen de dreef mag gebruikt worden in functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein voor traag verkeer en personenverkeer. Vrachtverkeer en bussen zijn niet toegestaan.</p> <p>Art. 4.2 Inrichting</p> <p>De zone wordt ingericht als dreef. De dreef bestaat uit een weg geflankeerd met langs beide zijden 2 bomenrijen. De dreef dient zijn karakter te bewaren.</p> <p>De dreef is 30 meter breed zoals aangegeven op het grafisch plan.</p> <p>De historische toegangspoort, aangeduid met een</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>op het grafisch plan, dient behouden te blijven.</p> <p>De bestaande doorgangen door de dreef mogen behouden worden en gebruikt worden door vracht- en personenverkeer in functie van de interne ontsluiting van het bedrijventerrein. Nieuwe doorgangen zijn niet toegestaan.</p> <p>Bomen mogen niet gekapt worden, tenzij in functie van de doorgangen. Afgestorven en/of zieke bomen dienen vervangen te worden door streek- en standplaatseigen soorten.</p> <p>Ondergrondse nutsleidingen zijn toegestaan.</p> <p>Overbodige verlichting dient vermeden te worden, enkel het doelgebied mag verlicht worden.</p> <p>De verlichting zelf, de periode waarin verlicht wordt, het vermogen van de verlichting; en de lichtsterkte ervan dienen beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke.</p> <p>Lampen dienen goed afgeschermd te worden en</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden,...</p> <p>Op sommige plaatsen is het profiel van de Marnixdreef te smal om zowel een fietspad te voorzien als de bomen te behouden. In dit geval gaat de aanleg van een fietspad voor op het behoud van de bomen.</p> <p>Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Verhardingen die waterdoorlatend kunnen worden uitgevoerd, moeten aldus worden gerealiseerd en niet functionele verharde oppervlakten moeten worden vermeden. Hemelwater moet geïnfiltreerd en gebufferd worden in infiltratievoorzieningen (langsgrachten) en opvangbekkens.</p>	<p>direct zicht op de lamp dient vermeden te worden.</p> <p>Lichtbronnen die boven de horizontale as schijnen dienen vermeden te worden, enkel neergaande lichtbundels zijn toegelaten. Het aanstralen van gevelvlakken is verboden.</p> <p>De hoeveelheid weerkaatst licht wordt tot een minimum beperkt.</p> <p>Art 5. Weg</p>  <p><i>Categorie gebiedsaanduiding: Lijninfrastructuur</i></p> <p>Art. 5.1 Bestemming</p> <p>Dit gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Art. 5.2 Inrichting</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Het voorzien van een vrijliggend fietspad is verplicht.</p> <p>De bestaande bomen dienen behouden te blijven, tenzij dit om technisch/functionele redenen niet mogelijk is.</p> <p>Alle voorzieningen voor waterberging en -beheersing en hemelwaterinfiltratie zijn toegestaan.</p> <p>Verhardingen worden maximaal aangelegd in waterdoorlatende materialen, tenzij dit omwille van technische of functionele redenen niet</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Onder aanhorigheden van waterwegen wordt onder andere verstaan: sluizen, liften, hellende vlakken, stuwen, pompstations, spaar- en overloopbekkens, oevers of dijken en eventuele grachten achter het dijktaalud, meerpalen, geleide inrichtingen, signalisatie, aanlegplaatsen, dokken, aanlegborders, kaaimuren, meetinstallaties voor waterpeil, debiet, stroomsnelheid en waterkwaliteit.</p>	<p>toegestaan kan worden.</p> <p>Art 6. Waterweg</p>  <p><i>Categorie gebiedsaanduiding: Lijninfrastructuur</i></p> <p>Art.6.1 Bestemming</p> <p>Dit gebied is bestemd voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Art. 6.2 Inrichting</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>



DIENST RUIMTELIJKE PLANNING
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit



PRUP Marnixdreef te Lier

Memorie van toelichting

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 26 mei 2016

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

De Voorzitter,
(w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,


Wim Lux

Ruimtelijke planner


Miranda Coppens

Colofon



**Provincie
Antwerpen**

Provincie Antwerpen
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
T 03 240 66 00
F 03 240 66 79

contactpersoon:
Tine Loomans

Algplanid

RUP_10000_213_00123_00001

Definitieve vaststelling:

26 mei 2016

Inhoud

1.	Inleiding	6
1.1.	Aanleiding tot opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP)	6
1.2.	Procesverloop	6
1.3.	Leeswijzer	6
2.	Algemene situering	9
2.1.	Macro	9
2.2.	Meso	9
2.3.	Micro	10
2.4.	Begrenzing van het plangebied	10
3.	Relatie met structuurplannen	11
3.1.	Relatie met het gewestelijk niveau	11
3.2.	Relatie met het provinciaal niveau	14
3.3.	Gemeentelijk niveau	14
4.	Bestaande ruimtelijke structuur	15
5.	Bestaande juridische toestand	21
5.1.	Samenvatting	21
5.2.	Toelichting	23
6.	Studies en beleidsplannen	35
6.1.	Mobiliteit	35
6.2.	Water	36
6.3.	Energie	37
7.	Aandachtspunten van het plan	38
7.1.	Planologisch attest	38
7.2.	Provinciale taakstelling regionale bedrijvigheid	38
7.3.	Duurzaam	38
7.4.	Begrenzing	38
7.5.	Behoud landschappelijke waarden op de bedrijfssite	39
7.6.	Logica bedrijfsfunctioneren	39
8.	Gewenste ruimtelijke structuur	41
8.1.	Visie	41
8.2.	Concepten	41
8.3.	Gewenste ruimtelijke structuur	43
9.	Bestemmingsplan	45
9.1.	Motivatie voor begrenzing	45
9.2.	Krachtlijnen van het grafisch plan	45
9.3.	Toelichting bij de bestemmingen	45
9.4.	Opgave voorschriften die strijdig zijn met voorschriften van het PRUP	49
9.5.	Ruimtebalans	49
10.	Effecten	50
10.1.	Plan-MER-screening	50
10.2.	Effecten op het watersysteem	52
10.3.	Ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR)	58
11.	Uitvoering	60
11.1.	Overzicht planschade, planbaten en bestemmingswijzigingscompensatie	60
12.	Bijlagen	61

Tabellen

Tabel 1: Overzicht stedenbouwkundige vergunningen	27
Tabel 2: Overzicht milieuvergunningen	27
Tabel 3: Ruimtebalans	49
Tabel 4: Overzicht conclusies plan-MER-screening	52
Tabel 5: Overzicht plancompensatie	60

Figuren

Figuur 1: Situering macro niveau (© NAVSTREETS (native) Vector, 19/01/2012)	9
Figuur 2: Situering meso niveau (© NAVSTREETS (native) Vector, 19/01/2012)	9
Figuur 3: Situering micro niveau (© Beschermde stads- en dorpsgezichten en Beschermde landschappen, Agentschap Onroerend Erfgoed, 04/2014)	10
Figuur 4: Begrenzing plangebied (© GRBgis, Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen, 08/2014)	10
Figuur 5: Situering plangebied binnen gewenste ruimtelijke structuur buitengebied	13
Figuur 6: Situering plangebied binnen operationeel uitvoeringsprogramma	13
Figuur 7: Situering plangebied t.o.v. beschermingen (Beschermde stads- en dorpsgezichten en Beschermde landschappen, Agentschap Onroerend Erfgoed, 04/2014)	16
Figuur 8: Situering plangebied op Popp-kaart (1842 en 1879)	16
Figuur 9: Situering plangebied op Ferrariskaart (1771-1778)	16
Figuur 10: Situering plangebied op BWK-kaart (© Biologische waarderingskaart en Natura 2000 Habitatkaart, Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, uitgave 2014)	16
Figuur 11: Situering plangebied t.o.v. omgeving	16
Figuur 12: Verkeerscirculatieplan Ergon (© Ergon NV)	16
Figuur 13: Situering plangebied op gewestplan (© Gewestplan, vector, Vlaamse overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, 10/06/2011)	23
Figuur 14: Situering plangebied t.o.v. tracés planMER 2e spoorontsluiting	24
Figuur 15: Situering plangebied t.o.v. afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier	25
Figuur 16: Grafisch plan Provinciaal RUP Nazareth	25
Figuur 17: Grafisch plan provinciaal RUP Antwerpsesteenweg	26
Figuur 18: Kaart aanvraag planologisch attest	28
Figuur 19: Situering plangebied op atlas der buurtwegen	29
Figuur 20: Rooilijnplan Marnixdreef	30
Figuur 21: Erfdienstbaarheden binnen plangebied (© Digitale kadastrale percelenplannen (AAPD) - AGIV, 01/2013)	30
Figuur 22: Situering plangebied t.o.v. beschermingen (© Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen, Agentschap Onroerend Erfgoed, 04/2014)	30
Figuur 23: Situering relict inventaris bouwkundig erfgoed (© Inventaris bouwkundig erfgoed: relict, Agentschap Onroerend Erfgoed, 04/2014)	31
Figuur 24: Situering t.o.v. VEN (© Gebieden van het VEN en het IVON, Agentschap voor Natuur en Bos, 05/03/2014)	32
Figuur 25: Situering t.ov. habitatgebieden (© Habitatrictlijngebieden, Agentschap voor Natuur en Bos, 2014)	32
Figuur 26: Situering t.o.v. natuurreservaat (© Gebieden met recht van voorkoop, natuurreservaten, Agentschap voor Natuur en Bos, 2014, © Natuurreservaten, Agentschap voor Natuur en Bos, 23/07/2014)	32
Figuur 27: Situering op VHA-atlas (© Vlaamse Hydrografische Atlas - Waterlopen, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer, 01/07/2014)	33
Figuur 28: Situering op overstromingskaart (© Overstromingsgevoelige gebieden 2014 - (Watertoets), Departement Mobiliteit en Openbare Werken - afdeling Waterbouwkundig Laboratorium, 23/04/2014)	33

Figuur 29: Situering op kadasterkaart (© Digitale kadastrale percelenplannen (AAPD) - AGIV, 01/2013)	33
Figuur 30: Recht van voorkoop	34
Figuur 31: Rooilijnplan Marnixdreef versus digitaal kadastraal perceelsplan	34
Figuur 32: Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (© Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk, Provincie Antwerpen, 2012)	35
Figuur 33: Wandel- en fietsnetwerk (© Toeristisch recreatief fietsnetwerk Vlaanderen, 09/2014; © Toeristisch recreatieve wandelknooppuntennetwerken provincie Antwerpen, 09/2014)	36
<i>Figuur 34: VHA-atlas (© Vlaamse Hydrografische Atlas - Waterlopen, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer, 01/07/2014).....</i>	<i>52</i>
Figuur 35: Overstromingskaart (.....	53
Figuur 36: Infiltratiegevoelige gebieden (© Infiltratiegevoelige bodems – (Watertoets), Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, 04/10/2006)	53
Figuur 37: Grondwaterstromingen (© Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Watertoets), Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, 05/10/2006)	53
Figuur 38: Winterbed (© Winterbedkaart – (Watertoets), Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, 11/10/2006).....	54
Figuur 39: Hellingkaart (© Hellingkaart (Watertoets), Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, 17/11/2006).....	54
Figuur 40: Erosiegevoelige gebieden (© Erosiegevoelige gebieden (Watertoets), Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, 17/11/2006)	54
Figuur 41: Zoneringsplan (© Zoneringsplan, Vlaamse Milieumaatschappij, © Milieu-impacttoets, Vlaamse Milieumaatschappij).....	55

1. Inleiding

1.1. Aanleiding tot opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP)

Voorliggend PRUP is opgemaakt naar aanleiding van de afgifte van een gedeeltelijk positief planologisch attest voor het bedrijf Ergon NV. In 2008 diende het bedrijf een aanvraag in tot planologisch attest. Ergon gespecialiseerd in de fabricatie van voorgespannen beton, is grotendeels zone-eigen gelegen in de gewestplanbestemming "gebied voor milieubelastende industrie". Een klein deel in het zuidwesten van de bedrijfssite ligt zonevreemd in parkgebied dat in 1995 beschermd werd als stadsgezicht.

Dit perceel 349C is reeds in eigendom en gebruik door het bedrijf sinds 1986. Eveneens is het noodzakelijk voor het functioneren van het bedrijf. In 2008 werd een eerste openbaar onderzoek over de aanvraag tot planologisch attest georganiseerd. In 2014 werd het aanvraagdossier samen met de mobiliteitsstudie opnieuw in openbaar onderzoek gebracht. De procoro adviseerde op 23 april 2014 voorwaardelijk gunstig waarna de deputatie op 12 juni 2014 een gedeeltelijk positief planologisch attest afleverde.

Het planologisch attest besluit dat het bedrijf behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is en de in het attest toegelaten ontwikkelingsmogelijkheden veronderstellen de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit geval voorziet de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening¹ (VCRO) in artikel 4.4.26 §1 dat het betrokken bestuursorgaan verplicht is om binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken.

In overleg met de gemeente en adviesinstanties werd bij opmaak van het PRUP beslist om naast de 4 percelen in eigendom van het bedrijf ook een aantal reststroken milieubelastende industrie meegenomen. Ook de Marnixdreef zelf die op het gewestplan bestemd is als parkgebied krijgt in het RUP een geëigende bestemming.

1.2. Procesverloop

De officiële procedure voor de opmaak en goedkeuring van een PRUP is vastgelegd in art. 2.2.9 tot art. 2.2.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

19/03/2015	goedkeuring voorontwerp
------------	-------------------------

12/05/2015	plenaire vergadering
------------	----------------------

02/07/2015	beslissing dienst Mer inzake planMER-screening
------------	--

24/09/2015	voorlopige vaststelling
------------	-------------------------

17/11/2015 tot 15/01/2016	openbaar onderzoek
---------------------------	--------------------

26/05/2016	definitieve vaststelling
------------	--------------------------

1.3. Leeswijzer

Dit document vormt de memorie van toelichting van het PRUP "Marnixdreef" gelegen te Lier. In overeenstemming met artikel 2.2.2 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat het PRUP de volgende elementen:

1. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;

¹ Decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, en latere wijzigingen (B.S. 27/03/2009) en de Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen (B.S.20/08/2009)

2. de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
3. een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
4. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
5. in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
6. in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - a) het planmilieueffectenrapport,
 - b) de passende beoordeling,
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten
7. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Dit werd als volgt verwerkt in het PRUP:

(1) Grafisch plan	- Bijbehorend plan "Grafisch plan"
(2) Stedenbouwkundige voorschriften	- Bijbehorende bundel "Stedenbouwkundige voorschriften"
(3) Feitelijke en juridische toestand	- Memorie van toelichting, hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 - Bijgevoegd plan "Feitelijke en juridische toestand"
(4) Relatie met ruimtelijke structuurplannen	- Memorie van toelichting, hoofdstuk 3
(5) Opgave op te heffen voorschriften	- Memorie van toelichting, hoofdstuk 9.4
(6) Conclusies effectenrapporten	- Memorie van toelichting, hoofdstuk 10
(7) Overzicht planschade/planbaten/compensatie	- Memorie van toelichting, hoofdstuk 11.1 - Bijbehorend plan "Planschade, planbaten en bestemmingswijzigingscompensatie"

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften hebben een verordenende waarde. De memorie van toelichting en de overige plannen hebben geen verordenende kracht. De verordende documenten dienen steeds samen met de niet-verordende delen van het PRUP gelezen te worden.

De inhoud van de toelichtingsnota wordt niet alleen bepaald door de voorwaarden van de VCRO. Sommige (deel)hoofdstukken zijn aan de toelichting toegevoegd om tegemoet te komen aan andere regelgeving. Hieronder een overzicht:

Decreet Integraal Waterbeleid ² , watertoets ³	-	Memorie van toelichting, hoofdstuk 10.2
Decreet algemene bepalingen milieubeleid Besluit ruimtelijke veiligheidsrapportage ⁴	-	Memorie van toelichting, hoofdstuk 10.3
Decreet algemene bepalingen milieubeleid - milieuverklaring	-	Memorie van toelichting, hoofdstuk 10.1

De overige onderdelen van de memorie van toelichting dienen ter situering en motivatie van het plan en zijn planopties.

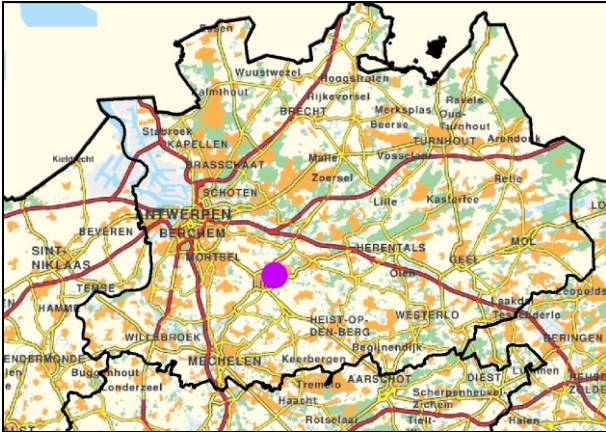
² Decreet betreffende het integraal waterbeleid, en latere wijzigingen (B.S.14/11/2003)

³ Besluit van de Vlaamse Regering 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 latere wijzigingen (B.S.31/10/2006)

⁴ Besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage en latere wijzigingen(B.S. 19/06/2007)

2. Algemene situering

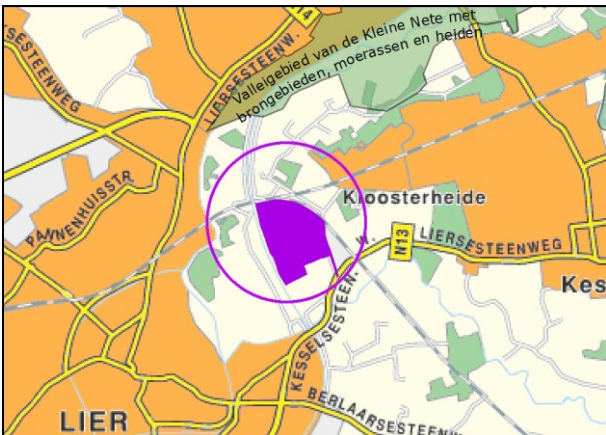
2.1. Macro



Figuur 1: Situering macro niveau (© NAVSTREETS (native) Vector, 19/01/2012)

Het plangebied is gelegen in Lier, een kleinstedelijk gebied in het zuidwesten van de provincie Antwerpen. Lier bevindt zich centraal tussen de E19 en de E 313.

2.2. Meso



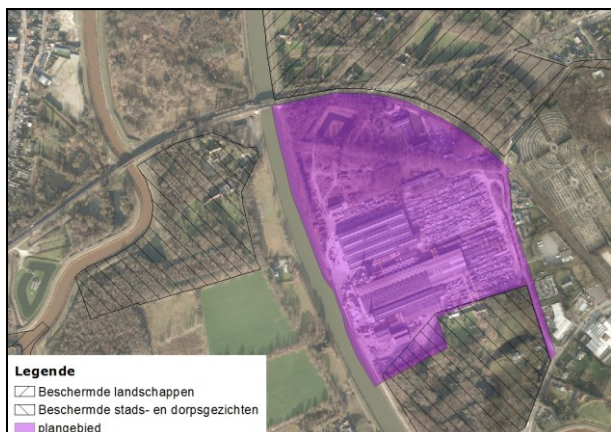
Figuur 2: Situering meso niveau (© NAVSTREETS (native) Vector, 19/01/2012)

Ergon bevindt zich net buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied, in het noordoosten van Lier, in de zone waar de ring niet volledig gesloten is. Het bedrijf is bereikbaar via het verlengde van de ring, de Kesselsesteenweg en de Marnixdreef.

Lier ligt aan de samenvloeiing van de Grote en de Kleine Nete. Het Netekanaal dat ten westen grenst aan de bedrijfssite verbindt de Grote Nete en Lier met het Albertkanaal.

Ten noordoosten van de bedrijfssite vormt de vallei van de Kleine Nete een waardevol natuurgebied.

2.3. Micro



Figuur 3: Situering micro niveau (© Beschermde stads- en dorpsgezichten en Beschermde landschappen, Agentschap Onroerend Erfgoed, 04/2014)⁵

Het bedrijf is omgeven door verschillende ontsluitingsstructuren, maar ook door landschappelijk waardevolle gebieden.

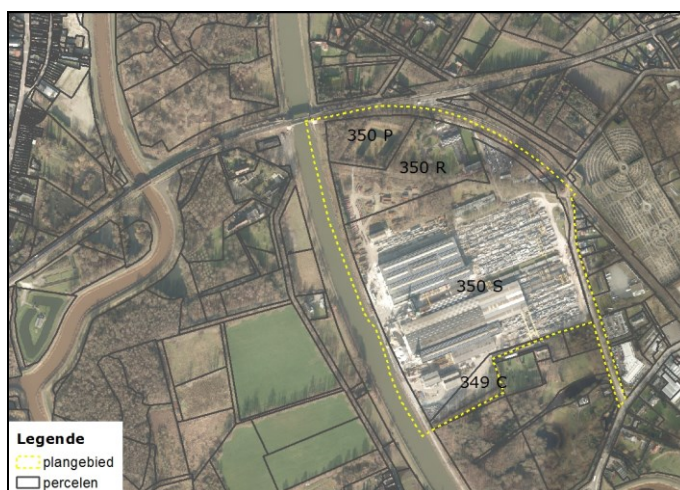
Ten noorden grenst de site van het bedrijf aan de spoorweg die Lier met Aarschot verbindt. Ten westen ligt het Netekanaal die het bedrijf via het Albertkanaal verbindt met de Schelde.

Aan de overzijde van de spoorweg is de vallei van de Kleine Nete beschermd als landschap. Ook het kasteeldomein ten zuiden van de site is beschermd.

Ten oosten van de site tenslotte ligt een zone met handelszaken en een aantal zonevreemde woningen.

2.4. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevat integraal de percelen die in het gebruik zijn van het bedrijf Ergon NV, m.n. perceel 350P, 350R, 350S en 349C. Ook worden enkele niet gekadastreerde reststroken (tussen bedrijf en kanaal, en tussen bedrijf en spoorweg) van de bestemmingszone milieubelastende industrie meegenomen. Tenslotte wordt ook de Marnixdreef tussen de spoorweg en de Kesselsesteenweg herbestemd.



Figuur 4: Begrenzing plangebied (© GRBgis, Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen, 08/2014)⁶

⁵ Voor de luchtfoto's in het document werd gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

© Orthofoto's, middenschallig, kleur, provincie Antwerpen - West, opname 2012, Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen, Provincie Antwerpen - GIS-cel, 02/01/2013

© Orthofoto's, middenschallig, kleur, provincie Antwerpen, opname 2010, 01/10/2010

⁶ Voor de percelenkaarten in het document werd gebruik gemaakt van de volgende bron:

© GRBgis, Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen, 08/2014

3. Relatie met structuurplannen

De VCRO (art. 2.2.9 §2) bepaalt dat provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Verder stelt de VCRO (art. 2.1.2) dat het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan bindend zijn voor de provincie.

3.1. Relatie met het gewestelijk niveau

3.1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV) (B.S. 21/03/1998) EN LATERE HERZIENINGEN (B.S. 21/04/2004 EN 18/04/2011)

A. Bindende bepalingen

Bindende bepalingen in verband met de stedelijke gebieden

- Bindende bepaling 1.4 duidt Lier aan als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied
- Bindende bepaling 2 stelt dat structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau binnen provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen worden afgebakend

Bindende bepalingen in verband met het buitengebied

- Bindende bepaling 1 omschrijft het buitengebied als die gebieden die niet als stedelijk gebied worden afgebakend

Bindende bepalingen in verband met economische activiteiten

- Bindende bepaling 1.1 stelt dat alle geselecteerde stedelijke gebieden economische knooppunten zijn
- Bindende bepaling 3 stelt dat voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen een differentiatie wordt doorgevoerd op basis van de terreinlocatie en de aard van de bedrijfsactiviteiten die er zich kunnen vestigen.

B. Richtinggevende bepalingen

Kleinstedelijk gebied

Lier is in het RSV aangeduid als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Dit zijn kleinstedelijke gebieden die nog een relatief sterke morfologische structuur met een stedelijk karakter en een goed functionerend voorzieningenapparaat vertonen. De afbakening van de structuurondersteunende gebieden gebeurt door de provincie in nauw overleg met het Vlaams Gewest en de betrokken gemeenten. Door zijn aanduiding als kleinstedelijk gebied is Lier tegelijkertijd ook geselecteerd als economisch knooppunt.

Het plangebied bevindt zich buiten de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied en behoort aldus tot het buitengebied. Het RSV beschouwt het buitengebied als het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk doorwegen, bv. in de dorpskernen, de verstedelijkte rand,...

Regionaal bedrijventerrein

Onder hoofdstuk III. Gebieden voor economische activiteiten beschrijft het RSV een aantal algemene principes voor de inrichting van bedrijventerreinen:

- zuinig ruimtegebruik (bouwen in meerdere lagen indien mogelijk, gezamenlijke en gemeenschappelijke voorzieningen, verhoogde dichtheid, ...);

-
- strikte fasering in het aansnijden van reserveterreinen. De afgebakende terreinen moeten voor 50% effectief bezet zijn vooraleer reservebedrijventerreinen kunnen worden uitgerust en bouwrijp worden gemaakt;
 - effectieve beschikbaarheid van bedrijventerreinen;
 - vastleggen van inrichtingsprincipes (perceelsinrichting, eenheid in aanleg, bufferzone, integratie van natuurlijke en landschappelijke elementen, inplantingsprincipes, ...);
 - voorbehouden van grote terreinen voor bedrijven van grote omvang;
 - beperken van reserve in eigendom van bedrijven. De reserve wordt afgestemd op de bestaande omvang en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf;
 - nieuwe watergebonden terreinen uitsluitend voorbehouden voor bedrijven die van de waterinfrastructuur optimaal gebruik maken;
 - bedrijventerreinen worden zodanig gelokaliseerd en ingericht dat de milieuhinder van het bedrijventerrein naar de omgeving maximaal wordt beperkt (lawaaihinder, licht- en luchtvervuiling, stankhinder, ...);
 - bij lokalisatie moet het openbaar en collectief vervoer een aandeel hebben of verwerven in de personenmobiliteit;
 - alle bestaande en nieuwe bedrijventerreinen moeten over een maximale algemene uitrusting (waaronder een gescheiden rioleringsstelsel) kunnen beschikken.

De lokalisatie- en inrichtingsprincipes verschillen naargelang het om een lokaal, gemengd regionaal of specifiek regionaal bedrijventerrein gaat. Het bedrijf "Ergon NV" kan beschouwd worden als een "bestaand regionaal bedrijf" volgens de definitie van het RSV.

Een 'bedrijventerrein voor een bestaand regionaal bedrijf' is gelegen in een gemeente die deel uitmaakt van de economische knooppunten en heeft een ruimtelijk vraagstuk dat best op bovenlokaal niveau wordt afgewogen. Daarnaast is dergelijk bedrijf vaak morfologisch en ruimtelijk verweven met de omgeving of heeft het een specifieke sociaal-economische relatie met die omgeving. Omwille van de verantwoordelijkheid van de gemeente inzake de verlening en/of de advisering van de milieuvergunning, de kennis en inschatting van de plaatselijke toestand en met name de bepaling van de draagkracht van de ruimte, is het aan de gemeente deze problematiek te signaleren en een principiële standpunt in te nemen. In kleinstedelijke gebieden gebeurt de afweging en de bestemming door de provincie in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. De gemeente dient betrokken te worden bij de voorbereiding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Spoorinfrastructuur

De lijnen Antwerpen-Lier-Aarschot-Hasselt en Antwerpen-Lier-Mol-Neerpelt-Weert die lopen over de spoorweg gelegen ten noorden van het plangebied behoren tot het hoofdspoorwegennet voor personenvervoer. De lijn Antwerpen-Lier-Hasselt-Montzen is eveneens onderdeel van het hoofdspoorwegennet voor goederenvervoer. Ook de te herwaarderden en te verlengen Ijzeren Rijn Duinkerken-Antwerpen-Neerpelt-Ruhrgebied) behoort hiertoe.

Het RSV stelt voor om een beperkt aantal nieuwe spoorinfrastructuren te realiseren. Voor het goederenvervoer wordt o.a. de realisatie van een tweede spoortoegang naar de zeehaven van Antwerpen en een capaciteitsverhoging tussen de zeehaven en de omgeving van Lier, met vertakking tussen lijn 15 (Berchem-Mol) en lijn 16 (Lier-Aarschot) beoogt. Ook wordt voorgesteld om de bestaande spoorinfrastructuur te verbeteren op de lijnen 15 (Antwerpen-Lier-Herentals-Mol) en 16 (Lier-Aarschot) om goederenvervoer voor een snelheid van 120 km/u toe te laten.

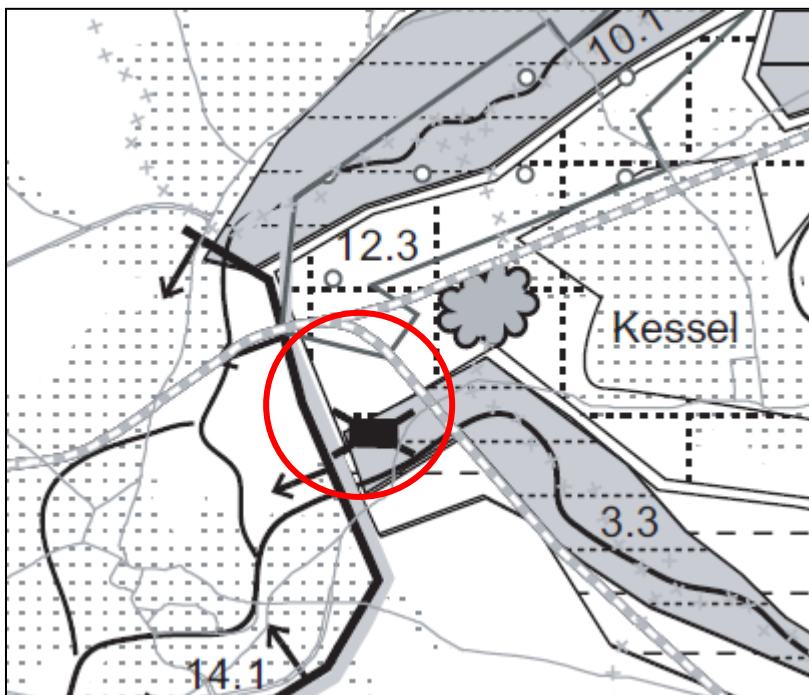
In de planMER voor de 2^e spoorontsluiting naar de zeehaven wordt het tracé langsheen het bedrijf Ergon niet verder onderzocht. Zie hiervoor ook hoofdstuk 5.2.1 punt A.

3.1.2. AFBAKENING VAN DE GEBIEDEN VAN DE NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2006 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Neteland.

Op 21 december 2007 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen en het operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

A. Gewenste ruimtelijke structuur



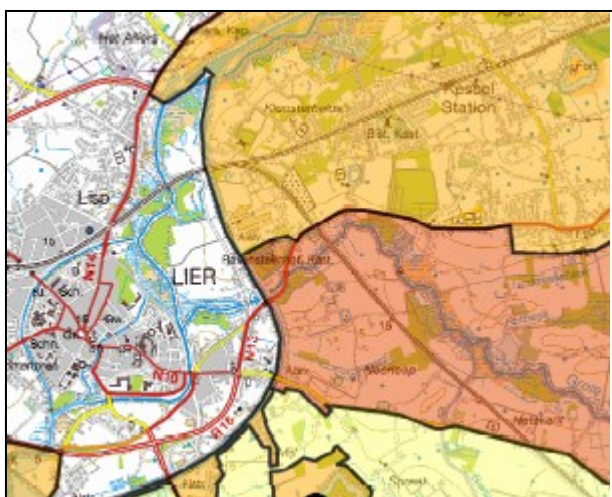
Het plangebied is gelegen binnen het Neteland en meer bepaald de deelruimte 'Ruit tussen Lier - Herentals - Geel - Heist-op-den-Berg', gebied 4A: Interfluvium Kleine en Grote Nete. Het plangebied is onderdeel van het 'Gebied tussen Lier en Kesselse Heide met het Fort van Kessel' (12.3) dat aangeduid staat als een te vrijwaren en te versterken open ruimtegebied.

Het domein Ravensteenhof situeert zich in een zone (3.3) waarin het behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor natuurlijke waterberging wordt vooropgesteld. Het kasteel en zijn bijhorend domein wordt vermeld als te vrijwaren erfgoedbaken.

Figuur 5: Situering plangebied binnen gewenste

ruimtelijke structuur buitengebied

B. Operationeel uitvoeringsprogramma



In het operationeel uitvoeringsprogramma is het plangebied onderdeel van zone 39: "Vallei van de Kleine Nete tussen Lier en Albertkanaal, Molenbeek en Kesselse Heide". Hiervoor wenst de Vlaamse Regering volgens het programma op korte termijn een gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplan op te maken om de veiligheids- en natuurlijksdoelstellingen van het Geactualiseerd Sigmaphan in de vallei van de Kleine Nete te realiseren.

Dit RUP is nog niet in procedure. Het RUP zal opgestart worden zodra de inrichtingsplannen voor de projectgebieden van het Sigmaphan Nete en Kleine Nete klaar zijn.

Figuur 6: Situering plangebied binnen operationeel uitvoeringsprogramma

3.2. Relatie met het provinciaal niveau

3.2.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN (RSPA) (B.S. 14/08/2001) EN LATERE HERZIENING (B.S. 17/05/2011)

A. Bindende bepalingen

In bindende bepaling 8 selecteert de provincie Lier als kleinstedelijk gebied.

Bindende bepaling 42 stelt dat de provincie in uitvoeringsplannen de kleinstedelijke gebieden afbakt in overleg met de gemeentebesturen. Op dit moment brengt zij het aantal toe te bedelen woningen en hectaren bedrijventerrein in het proces in.

B. Richtinggevende bepalingen

Lier ligt op het snijpunt van de hoofdruimte Antwerpse Fragmenten en het Netegebied, en de deelruimten Antwerpse gordel, Mechels rasterlandschap en Grote Nete. Het plangebied situeert zich eerder binnen de deelruimte Grote Nete. De provincie ziet dit gebied als een kwetsbaar en te koesteren gebied met provinciaal open ruimte belang.

Lier is ook aangeduid als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het RSPA ziet Lier als een radio-concentrische stad waarbij verdere versnippering en uitbreiding van functies dient afgeremd te worden. Bedrijvigheid in Lier is bij voorkeur gespecialiseerd en hoogwaardig. Verkeersgenererende bedrijvigheid kan in Lier beperkt worden opgevangen door de aanwezigheid van potentieel goede aansluitingen op het hoofdwegennet, op spoorverbindingen en op het Netekanaal. O.a. de valleien van de Grote en Kleine Nete en het Netekanaal worden aanzien als structuurbepalende elementen van provinciaal belang.

Als kleinstedelijk gebied is Lier ook geselecteerd als economisch knooppunt. Bij de toebedeling van bijkomende regionale bedrijventerreinen krijgt elk van deze knooppunten minimaal 10ha bijkomend regionaal bedrijventerrein. In het RSPA is geen cijfermatige taakstelling voor bedrijvigheid opgenomen. De toebedeling van de taakstelling gebeurt bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

In 2006 is het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) waarin het kleinstedelijk gebied wordt afgebakend goedgekeurd (zie hoofdstuk 5.2.1 Ruimtelijke ordening, punt B Bestemmingsplannen). Het plangebied wordt hierbij gesitueerd buiten het kleinstedelijk gebied en behoort aldus tot het buitengebied.

3.3. Gemeentelijk niveau

3.3.1. GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLAN (GRS) VAN LIER (B.S. 03/11/2003)

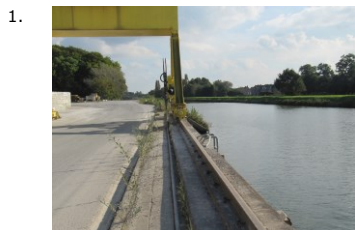
Het GRS van Lier situeert het plangebied binnen de deelruimte "Valleigebied Kleine en Grote Nete" en de deelruimte "Stedelijke ruimte". In deze valleien is natuur de belangrijkste functie en zijn nieuwe hoogdynamische functies verboden. Bestaande hoogdynamische functies dienen waar mogelijk verdreven te worden. Van de hoogdynamische functies waarvan het niet wenselijk is dat ze verdreven worden (woongelegenheden en betonfabriek) moeten de grenzen onbetwistbaar worden afgebakend. Het bedrijventerrein is aangeduid als een "te verdichten bedrijventerrein". Verder wordt vermeld dat voor de betonfabriek geen uitbreiding buiten het bestaand industriegebied mogelijk is.

Bij de gewenste ruimtelijke economische structuur wordt verwezen naar de bestaande bedrijventerreinen waarvan ook de betonfabriek binnen het plangebied deel uitmaakt. Er zijn geen verdere specifieke bepalingen voor de betonfabriek opgenomen.

Er zijn geen relevante bindende bepalingen.

4. Bestaande ruimtelijke structuur

Dit hoofdstuk dient samen met het plan "Feitelijke en juridische toestand" gelezen te worden.



Het plangebied omvat naast een aantal reststroken in hoofdzaak de percelen in eigendom van Ergon NV, een bedrijf gespecialiseerd in de fabricatie van prefab elementen in voorgespannen en gewapend beton. Ergon NV heeft een belangrijke uitvoer van prefab producten naar Nederland en het Groothertogdom Luxemburg. Sporadisch worden ook producten in Frankrijk en Duitsland geleverd. Ergon International is actief in een 7-tal landen (Frankrijk, België, Polen, Roemenië, Ierland, Hongarije en Slowakije).



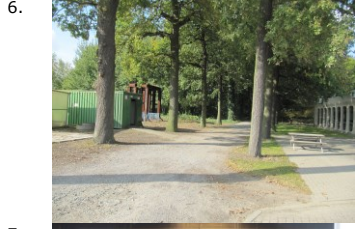
In België is Ergon NV gevestigd op de site aan de Marnixdreef. De site heeft een oppervlakte van ruim 25 ha. Op de site zijn een 300-tal werknemers actief, waarvan het merendeel arbeiders. Het merendeel van de werknemers (80%) komt uit de omgeving (Lier, Heist-op-den-Berg, Mechelen, Duffel).



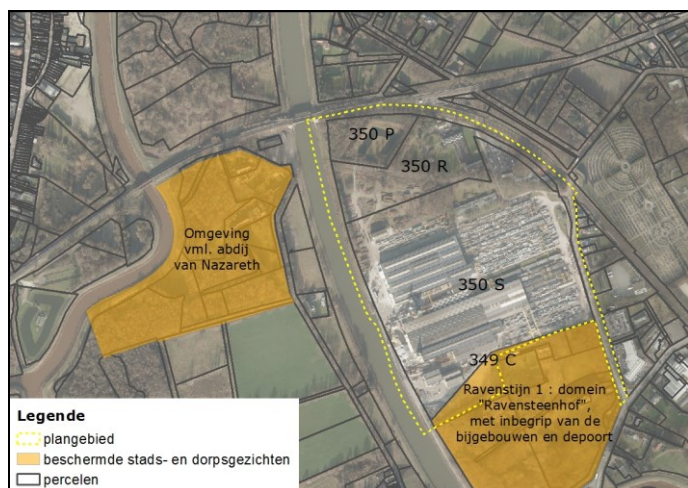
Ergon NV heeft op deze site een 4-tal percelen in gebruik, perceel 350P, 350R, 350S en 349C. Evenals een niet gekadastreerd perceel langsheen het Netekanaal. De site wordt in hoofdzaak begrensd door lijninfrastructuren. De westelijke grens omvat het Netekanaal(1) die het bedrijf via het Albertkanaal verbindt met de haven van Antwerpen en de Schelde. De noordelijke grens bestaat uit de spoorweg(2) die Lier met Aarschot verbindt. Het bedrijf maakt evenwel geen gebruik van deze spoorweg. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via de Marnixdreef(3) die de oostelijke grens vormt. De zuidelijke grens tenslotte wordt bepaald door het kasteeldomein 'Ravensteinhof'(zie Figuur 7) dat grotendeels overeenkomt met het beschermd stadsgezicht 'Ravenstein 1: domein Ravensteinhof (met bijgebouwen en poort)'. Het bedrijf wordt van het beschermde park gescheiden door een muur. (4)



De bedrijfssite wordt doormidden gesneden door een dreef(5). Op de Popp-kaart(Figuur 8) (1842-1879) staat deze dreef aangeduid als de "Breem Ley", die de abdij van Nazareth verbindt met de "Lange Baan", de huidige Marnixdreef. Ook op de Ferrariskaart(Figuur 9) (1771-1778) is deze verbinding reeds aanwezig. Ook zijn op het terrein nog een aantal andere restanten van dreven(6) te zien. Ongeveer in het midden van de hoofddreef vertrekt nog een dreef naar het zuiden. En op de oostelijke grens van perceel 350 P bevindt zich ook nog een laan. Deze dreven zijn op de kadasterkaart aangeduid als erfdiensbaarheid of voetweg.

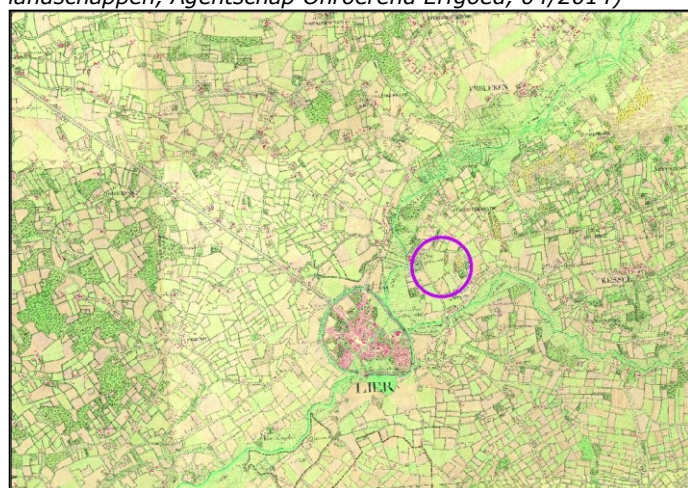


Ten zuiden van de dreef vindt de productie van de prefab-elementen plaats in hallen(7) die geclusterd zijn in 2 gebouwen. De verschillende stappen in het productieproces (voorbereidende werkzaamheden, tussentijdse controle, feitelijke werkzaamheden, afwerking, eindcontrole en opslag) gebeuren steeds van west (Netekanaal) naar oost (Marnixdreef). Dit is ook duidelijk te zien in de configuratie van deze zone. Een aantal hallen staan in voor de voorbereidende werkzaamheden zoals aanmaak hulpstukken staal, houten mallen,...



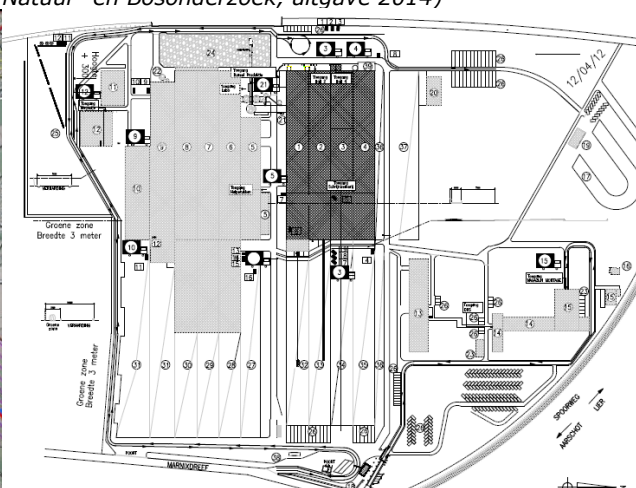
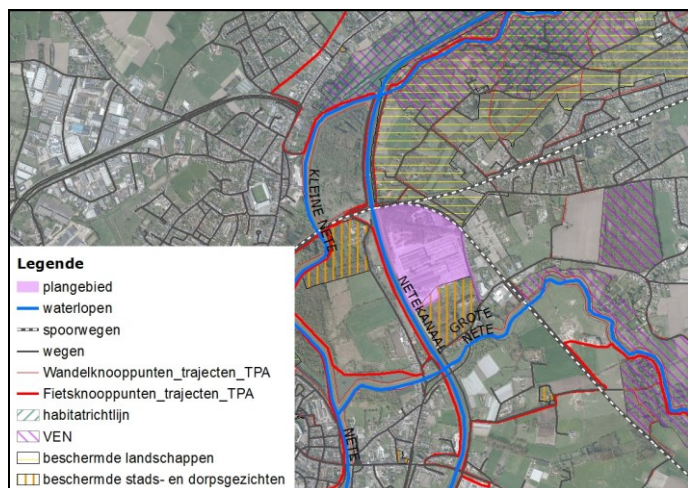
Figuur 7: Situering plangebied t.o.v. beschermingen (Beschermd stads- en dorpsgezichten en Beschermd landschappen, Agentschap Onroerend Erfgoed, 04/2014)

Figuur 8: Situering plangebied op Popp-kaart (1842 en 1879)



Figuur 9: Situering plangebied op Ferrariskaart (1771-1778)

Figuur 10: Situering plangebied op BWK-kaart (© Biologische waarderingskaart en Natura 2000 Habitatkaart, Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, uitgave 2014)



Figuur 11: Situering plangebied t.o.v. omgeving⁷

Figuur 12: Verkeerscirculatieplan Ergon (© Ergon NV)

⁷ © Beschermd stads- en dorpsgezichten en Beschermd landschappen, Agentschap Onroerend Erfgoed, 04/2014; © Gebieden van het VEN en het IVON, Agentschap voor Natuur en Bos, 05/03/2014; © Habitatrichtlijngebieden, Agentschap voor Natuur en Bos, 2014; © Toeristisch recreatief fietsnetwerk Vlaanderen en wandelknooppuntennetwerken provincie Antwerpen, 09/2014



8. Andere hallen staan in voor de feitelijke productie van de prefabelementen. Op de daken liggen zonnepanelen.

Het merendeel van de grondstoffen, in hoofdzaak zand en grind wordt aangevoerd via het Netekanaal en tijdelijk gestockeerd op de kade(8, 9). Deze zone is in eigendom van W&Z en het gebruik van de loskade door Ergon is geregeld in een concessieovereenkomst met W&Z. Een deel van het terrein van W&Z (2680 m²) mag gebruikt worden door het bedrijf voor opslag, een zone van 8721 m² wordt geconcedeerd met als doel het mogelijk maken van de interne en externe ontsluiting.

Grondstoffen die via de weg (ijzer, cement, hulpstoffen) worden aangevoerd worden intern op het terrein van de Marnixdreef via de zuidelijke baan naar de kade gebracht.

In 2 betoncentrales(10) worden de grondstoffen gemengd. Het granulaat wordt via een transportband naar de betoncentrales gebracht waar het gemengd wordt met het cement uit de silo's. Via leidingen gaat het beton naar de productiehallen waar de prefabelementen geproduceerd worden.

De (half)afgewerkt betonelementen worden met behulp van kranen ten oosten van de productiehallen in open lucht klaar gelegd voor transport. De meeste betonelementen worden via de weg op hun bestemming gebracht. Uitzonderlijk vertrekken ladingen per boot, deze betonelementen worden via de zuidelijke weg naar de kade gebracht.

In functie van veiligheid wordt al het vrachtverkeer rond de magazijnen georganiseerd (Figuur 12). De vroegere interne hoofdontsluitingsweg(11) tussen de 2 centrale productiehallen is niet meer toegankelijk voor vrachtverkeer. Het noodzakelijk transport tussen de hallen gebeurt met behulp van hefrucks. Vrachtwagens die de zuidelijke weg gebruiken moeten doorrijden tot aan de kade om daar via een geïmproviseerd rond punt te keren.

Soms moeten vrachtwagens ook verder noordelijk doorrijden om opleggers op of af te halen. Deze opleggers worden tijdelijk gestationeerd langsheen de zone aan het water.

Net ten noorden van de productiehallen ligt nog een grote zone voor opslag van beton-elementen in open lucht. In het gebouwtje hiernaast worden de mallen gezandstraald(12). Achter dit gebouwtje worden overschotten, betonelementen die de kwaliteitseisen niet doorstaan en beschadigde beton-elementen tijdelijk gestockeerd. Deze worden verpulverd(13) en daarna verkocht als grondstof voor o.a. de wegenbouw. Ook de kade en de zone langsheen het kanaal(14) wordt gebruikt in functie van opslag om diverse redenen: containers voor afvalverzameling, beschadigde betonelementen in afwachting van een uitspraak voor de verzekering, tijdelijke opslag van hulpstukken, stationeren van opleggers,... Ook zijn hier een 14-tal parkeerplaatsen voorzien voor de leidinggevendenden.



Ten zuiden van de productiehallen bevindt zich het nieuwe magazijn dat de functie van het oude magazijn in het noorden van de site heeft overgenomen. Op het zuidelijk deel van perceel 350S(15) staan nog een aantal verouderde gebouwtjes waarbinnen en waarrond ook opslag van afvalstoffen, hulpgoederen,... plaats vindt. Ook hier staan ten zuiden van de weg opleggers tijdelijk gestationeerd.



Perceel 349C(16) helemaal ten zuiden van het terrein werd lang door het bedrijf gebruikt voor buitenopslag van stukken die de kwaliteitseisen niet doorstaan, maar kon niet ten volle benut worden wegens de beperkingen door de gewestplanbestemming parkgebied en de opname ervan binnen het beschermd stadsgezicht. Op de BWK-kaart(Figuur 10) die dateert van 2010 werd de zuidelijke strook van dit perceel foutief ingekleurd als biologisch waardevol. Immers in 2013 werd de grond op dit perceel afgegraven en vervangen door goede grond, waarna in afwachting van een oplossing het perceel werd beplant met boompjes.



Het deel van de bedrijfssite ten noorden van de dreef heeft een totaal ander voorkomen dan het zuidelijk deel. Aan de straatzijde bevindt zich hier een kleine half verharde parking(17) met een 60-tal plaatsen omgeven door groen. Verderop achter het bosje ligt een grote geasfalteerde parking(18) met ongeveer 200 plaatsen grenzend aan het kantoorgebouw dat ingeplant staat op een groot grasveld. Rondom het kantoorgebouw liggen nog een aantal vrijliggende parkeerplaatsen. Ten noorden van dit kantoorgebouw(19) staat een leeg magazijn(20) waarvan de activiteiten werden verplaatst naar het magazijn ten zuiden van de productiehallen. De bestaande verhardingen ten westen hiervan waren in functie van de vrachtwagens die goederen leverden aan het magazijn. Ook staat hier nog een sauna die in onbruik is geraakt.



Ten zuiden, aan de andere kant van de dreef sluit het sociaal huis(21) aan bij het kantoorgebouw.



Ten westen van het kantoorgebouw is er nog een grote beboste zone waarin een U-vormige visvijver(21) uit 1984 ligt. Dit bos is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch zeer waardevol. Het gebouwtje naast de visvijver wordt gebruikt als clubhuis voor de visclub. Ook het bedrijf maakt hiervan gebruik als opleidingslokaal.



De bedrijfssite ontsluit via het water en de weg. Aan de westelijke zijde is langs het Netekanaal een kademuur(22) voorzien. Langs hier gebeurt de aanvoer van de belangrijkste grondstoffen, zand en grind. In 2011 goed voor 244 schepen met een gemiddelde vracht van 800 ton. Per week komen 5 à 7 schepen toe. Naar de toekomst toe wordt een stijging van het aantal scheepsbewegingen tot 293 ingeschat.



De hoofdontsluiting voor het vrachtvervoer via de weg gebeurt langs de Marnixdreef(23) en ligt net ten zuiden van de dreef. Hier staat ook een portiersloge. De ontsluiting is zodanig georganiseerd dat wachtende vrachtwagens niet op de weg staan maar al op de site van het bedrijf kunnen stationeren.

24.  De Marnixdreef bestaat uit 2 rijstroken, met fietssuggestiestroken. De dreef wordt geflankeerd door bomen.
25.  In 2011 vonden 707 leveringen per vrachtwagen plaats. Goed voor gemiddeld 3 vrachtwagens per dag. Voor leveringen aan klanten vonden in 2011 8541 vrachtwagenritten plaats. Goed voor 39 ritten per dag. Ophaling van afvalstoffen resulteerde in 2011 tot 500 transporten, ongeveer 2 per dag. Daarnaast komen per dag zo'n 12 à 15 bestelwagens langs om pakketjes af te leveren.
26.  Er wordt verwacht dat het aantal ritten met 20% zal toenemen. Dit geeft ongeveer 70 ritten per dag. Occasioneel uitzonderlijk vervoer vindt plaats via een secundaire ingang langs de Marnixdreef(25) in het zuiden van de site. Ook wordt soms gebruik gemaakt van het jaagpad(24) langsheen het Netekanaal om de brug over het Netekanaal te mijden. Dit wordt gebruikt voor de zware vrachten (> 44 ton) die onder begeleiding gebeuren (ongeveer 15% van de leveringen).
27.  De dreef die de Marnixdreef verbindt met de parkings is de ingang voor de werknemers(26). Het merendeel kwam in 2011 met de auto (54%), 11% komt met de fiets en 23% wisselt af tussen auto en fiets. De overige komen te voet, met het openbaar vervoer, de moto, het busje van de montage of wisselen af. Het vrachtverkeer rijdt via de Marnixdreef(27), de Kesselsesteenweg naar de ring van Lier en verder. Het personenverkeer kiest voor de kortste weg. De Marnixdreef ontsluit het gehucht Kloosterheide met Lier.
28.  Het plangebied wordt omgeven door verschillende historisch, landschappelijk en natuurlijk waardevolle gebieden alsook recentere hardere structuren en infrastructuren(Figuur 11).
29.  De harde structuren bestaan uit de ontsluitingsstructuur met het Netekanaal, de spoorwegen Lier-Herentals en Lier-Aarschot en de secundaire weg Kesselsesteenweg, een bedrijvzone, gemeenschapsdiensten en woonclusters.
30.  Ten oosten tussen de Marnixdreef, de spoorweg en de Grote Nete ligt een KMO-zone(28) met een aantal handelszaken. Aan de andere zijde van de spoorweg situeert zich het kerkhof van Lier. Verspreid in de omgeving zijn een aantal woonclusters terug te vinden. Langsheen de Grote Nete en ten noorden van de spoorweg liggen, omringd door groen, grote residentiële villa's. De wooncluster in de Nazaretdreef wordt eerder getypeerd door kleine arbeiderswoningen.
31.  De betoncentrale ligt nabij de samenvloeiing van de Grote en de Kleine Nete. De natuurwaarden in deze valleigebieden zijn erkend door de aanduidingen als VEN-gebied en habitatrictlijngebied.
- De vallei van de Kleine Nete te Lier, Ranst en Nijlen werd in 1985 landschappelijk beschermd omwille van zijn wetenschappelijke en esthetische waarde. Op de Ferrariskaart(Figuur 9) is te zien dat de valleigebieden in trek waren voor bewoning. In het plangebied lag een boerderij die nu verdwenen is. Langsheen de Kleine Nete liggen nog steeds de restanten van de abdij van Nazareth(29) tot op heden

beschermd als stadsgezicht. De groene omgeving van de abdij is bevestigd in zijn gebruik door de herbestemming tot randstedelijk groengebied. In de vallei van de Grote Nete lag het domein Ravenstijn(31). Momenteel ook beschermd als stadsgezicht.

De verschillende fiets- en wandelknooppuntennetwerken(30) bevestigen het zachte recreatieve karakter van de valleigebieden. Het landbouwgebruik in de omgeving is beperkt. In het randstedelijk groengebied Nazareth alsook de vallei van de Kleine Nete bevinden zich een aantal graslanden. De landbouw in de vallei van de Grote Nete is intensiever, het landbouwareaal is groter en naast grasland komt hier ook akkerbouw voor.

Uit de KLIP-aanvraag blijkt dat de gebruikelijke nutsleidingen op de bedrijfssite en langsheen de Marnixdreef, spoorweg en het Netekanaal liggen. De loodsen van Ergon NV worden gevoed door een middenspanningskabel die langs het Netekanaal ligt.

5. Bestaande juridische toestand

Dit hoofdstuk dient samen met het plan "Feitelijke en juridische toestand" gelezen te worden.

5.1. Samenvatting

Ruimtelijke ordening	
Gewestplan	- in plangebied gewestplan "Mechelen" 5 augustus 1976, gebied voor milieubelastende industrieën, parkgebied
HAG	- geen in het plangebied en de directe omgeving
Gewestelijk RUP	- geen in het plangebied en de directe omgeving
Provinciaal RUP	- geen in het plangebied - op 30 meter ten westen van het plangebied ligt het PRUP "Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier" (BVR 28/07/2006) - op 30 meter te westen van het plangebied ligt het PRUP "Nazareth" (BVR 28/07/2006)
Gemeentelijk RUP	- geen in het plangebied en de directe omgeving
BPA	- geen in het plangebied en de directe omgeving
Ruilverkaveling	- geen in het plangebied en de directe omgeving
Zone non aedificandi	- tot 2,5 meter vanaf de vrije rand van de spoorweg kan Infrabel bouwbeperkingen opleggen (wet 25-07-1891) - een zone van 8 meter langs de gewestweg Kesselsesteenweg (KB 12-09-1934)
Stedenbouwkundige vergunning	- zie overzicht hoofdstuk 4.2.1.C
Verkavelingsvergunning	- geen in het plangebied en de directe omgeving
Bouwmisdrijf	- 1 bouwmisdrijf: dossiernummer: 2004/199 (intern nummer 88/184): bouw van een halfopen bedrijfspand annex woning – op perceel 350S
Milieuvergunning	- in het plangebied, milieuvergunning klasse 1 - bedrijf
Andere relevante vergunningen	- geen in het plangebied
Stedenbouwkundige verordening	- gemeentelijke parkeerverordening - gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
Omzendbrieven	- omzendbrief RO/2014/02 "Afwegingskader en randvoorwaarden voor de oprichting van windturbines"
Planologisch attest	- op 12 juni 2014 leverde de deputatie een gedeeltelijk positief planologisch attest af.
Wegenis	
Categorisering wegen (mobiliteitsplan)	- geen in het plangebied - Marnixdreef: lokale weg type II (Interlokale gebiedsontsluitingsweg – Industriële verzamelweg gecombineerd met andere functies) - Kesselsesteenweg: secundaire weg type III
Buurtwegen	- geen in het plangebied - de Marnixdreef die grenst aan het oosten van het plangebied is aangeduid als buurtweg nummer 5, er zijn geen wijzigingen.
Voetwegen	- geen in het plangebied - geen in de directe omgeving van het plangebied
Rooilijnplan	- rooilijnplan Marnixdreef (KB 22-02-1967) - rooilijnplan Kesselsesteenweg (KB 07-12-1920)

Erfdienstbaarheden	- op de kadasterkaart staan een 3-tal erfdienstbaarheden of voetwegen aangeduid
Erfgoed	
Beschermde stadsgezichten	- perceel 349C ligt binnen een beschermd stadsgezicht: "Ravenstein 1: domein Ravensteenhof (met bijgebouwen en poort)" - ten zuiden van het plangebied is het landhuis en zijn omgeving beschermd als monument respectievelijk stadsgezicht - ten westen van het plangebied is de site van de abdij van Nazareth beschermd als stadsgezicht
Beschermde landschappen	- geen in het plangebied - ten noorden van het plangebied ligt het beschermd landschap "Dal van de Kleine Nete (ook te Nijlen en Ranst)"
Vastgestelde ankerplaatsen	- geen in het plangebied - geen in de directe omgeving van het plangebied
Beschermde monumenten	- geen in het plangebied - ten zuiden van het plangebied: landhuis Ravensteenhof - ten westen van het plangebied: hoevepoort abdij van Nazareth
Bouwkundig erfgoed	- binnen het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> o bouwkundig relict Toegangspoort o bouwkundig relict Boskapel - in de directe omgeving van het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> o ten zuiden: bouwkundig relict Landhuis Ravensteenhof o ten oosten: bouwkundig relict Alleenstaande dorpswoning
Natuur	
Natuurreservaat	- geen in het plangebied - ten oosten van het plangebied in de vallei van de Grote Nete geldt een recht van voorkoop voor natuurreservaten
Bosreservaat	- geen in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied
VEN/IVON	- geen in het plangebied - ten oosten van het plangebied is de vallei van de Grote Nete aangeduid als GEN-gebied - ten noorden van het plangebied is de vallei van de Kleine Nete aangeduid als GEN-gebied
Vogelrichtlijngebied (speciale beschermingszone)	- geen in het plangebied en de directe omgeving
Habitatgebied (speciale beschermingszone)	- geen in het plangebied - ten noorden van het plangebied op ongeveer 700 meter ligt het habitatrichtlijngebied "Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden."
Ramsar	- geen in het plangebied en zijn directe omgeving
Water	
Waterlopen (categorisering)	- geen in het plangebied - het plangebied grenst in het westen aan de bevaarbare waterloop Netekanaal - in de omgeving van het plangebied bevinden zich nog andere bevaarbare waterlopen m.n. Kleine Nete en Grote Nete
Polder	- geen in het plangebied en zijn directe omgeving
Watering	- geen in het plangebied en zijn directe omgeving
Effectief	- geen in het plangebied

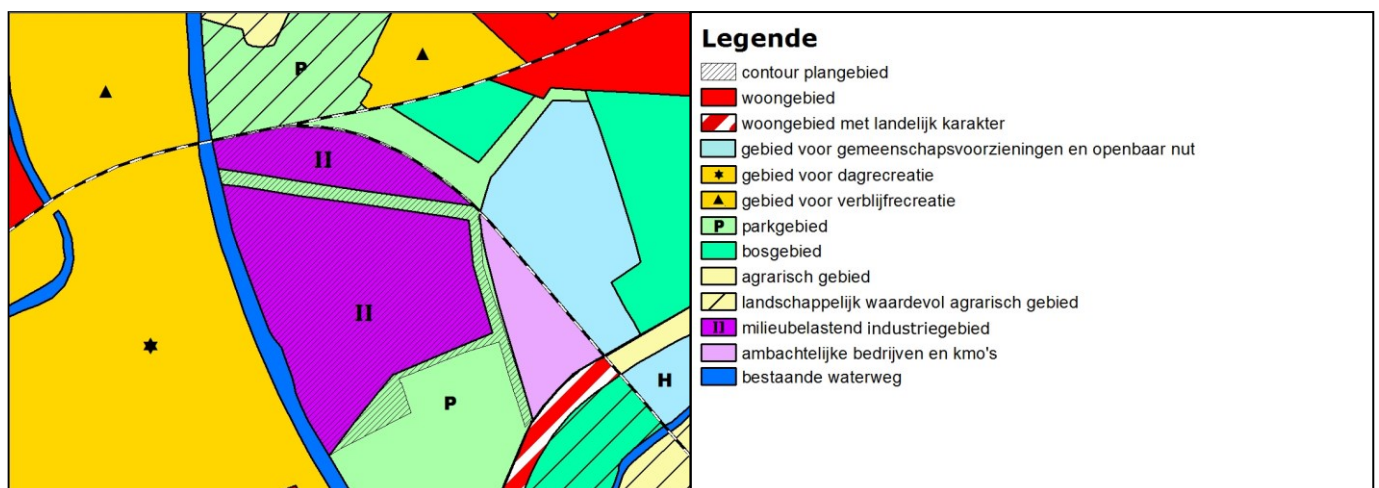
overstromingsgevoelig	- ten westen van het plangebied is het Netekanaal aangeduid als effectief overstromingsgevoelig gebied
Mogelijk overstromingsgevoelig	- in het plangebied zijn kleine delen aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig m.n. de dreef, oostelijke en zuidoostelijke grens van perceel 350S
Beschermingszone waterwingebied	- geen in het plangebied en zijn directe omgeving
Eigendomssituatie	
Onteigeningsplannen	- in functie van het rooilijnplan Marnixdreef werd een onteigeningsplan opgemaakt
Recht van voorkoop	- in het plangebied en de omgeving van het plangebied geldt een recht van voorkoop voor Waterwegen en Zeekanaal NV
Kadastrale gegevens	- het plangebied bestaat uit 4 percelen in eigendom van Ergon NV en enkele niet gekadastreerde zones - de grenszones in het westen, noorden en oosten bestaan uit openbaar domein (Netekanaal, Marnixdreef, spoorweg) - de percelen ten zuiden van het plangebied zijn in particuliere eigendom

5.2. Toelichting

5.2.1. RUIMTELIJKE ORDENING

A. Gewestplan

Het plangebied en zijn omgeving is opgenomen in het gewestplan "Mechelen" goedgekeurd bij KB op 05/08/1976. Het plangebied is grotendeels aangeduid als "gebied voor milieubelastende industrie". De dreef, perceel 349C en kleine strookjes aan de perceelgrenzen bestaan uit parkgebied. De omgeving kent diverse bestemmingen zoals parkgebied, bosgebied, gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO's, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, gebied voor verblijfsrecreatie,...



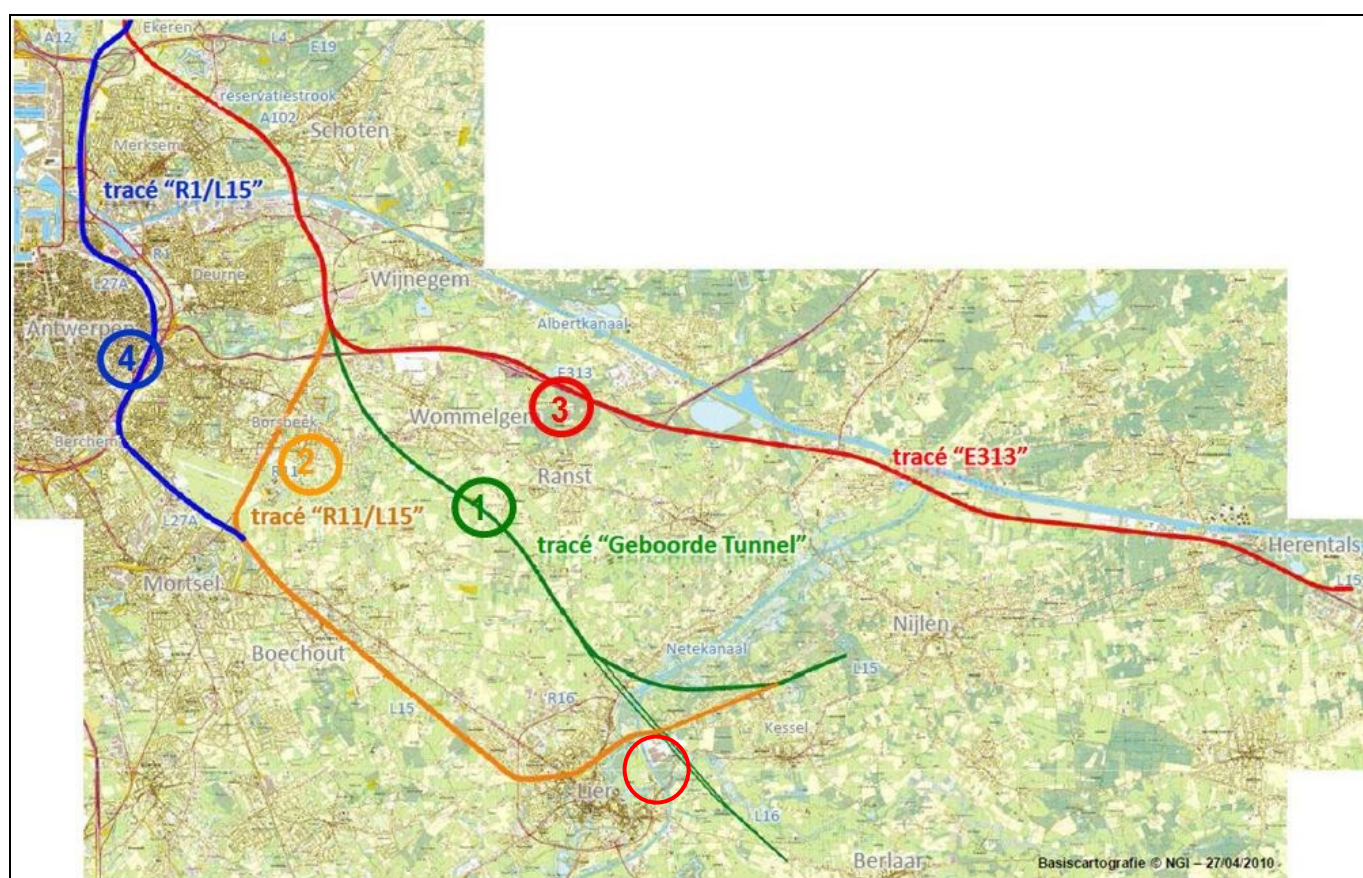
Figuur 13: Situering plangebied op gewestplan (© Gewestplan, vector, Vlaamse overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, 10/06/2011)

B. Bestemmingsplannen

Gewestelijk RUP "Tweede spoorontsluiting van de haven van Antwerpen"

Het plan beoogt de nodige herbestemmingen voor de effectieve aanleg van de tweede spoorontsluiting vanaf het vormingsstation Antwerpen-Noord tot aan de aansluiting op de lijnen 15 en 16 te Lier. Het doel van deze spoorontsluiting is de bereikbaarheid en de toegankelijkheid van de zeehaven van Antwerpen en de versterking van de verbinding van de haven met het achterland.

Dit gewestelijk RUP bevindt zich in fase van planMER. Op 26 juni 2012 vond de richtlijnenvergadering plaats. In de trechteringsstudie die hierna volgde werden 4 tracé's onderzocht waarna 2 tracé's weerhouden bleven voor verder onderzoek. Op basis van het onderzoek in de trechteringsnota besloot de dienst om de volgende alternatieven (naast het nulalternatief) verder in het onderzoek mee te nemen, m.n. tracé geboorde tunnel (1) en tracé E313 richting Herentals (3).



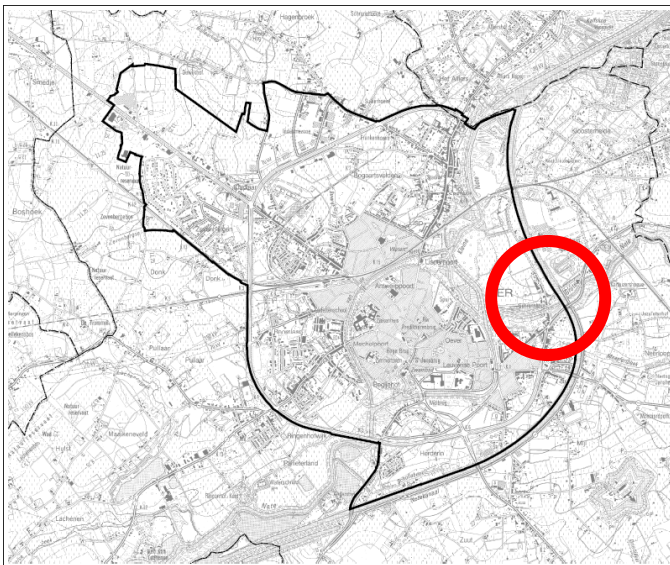
Figuur 14: Situering plangebied t.o.v. tracés planMER 2e spoorontsluiting

Provinciaal RUP "Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier" te Lier

Ten westen van het plangebied aan de overzijde van het Netekanaal ligt het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier" (MB 28/07/2006) dat de begrenzing van het kleinstedelijk gebied vast legt. Binnen deze lijn wordt het stedelijk gebiedbeleid zoals vooropgesteld in het RSV en het RSPA uitgevoerd. In deze gebieden worden extra mogelijkheden voor stedelijke functies zoals wonen en regionale bedrijvigheid voorzien.

Om de benodigde oppervlakte aan bedrijventerrein te realiseren worden de volgende acties voorgesteld:

- herbestemming van het gebied ten noorden aan de Antwerpsesteenweg naar een nieuw regionaal bedrijventerrein met kleinhandelslint

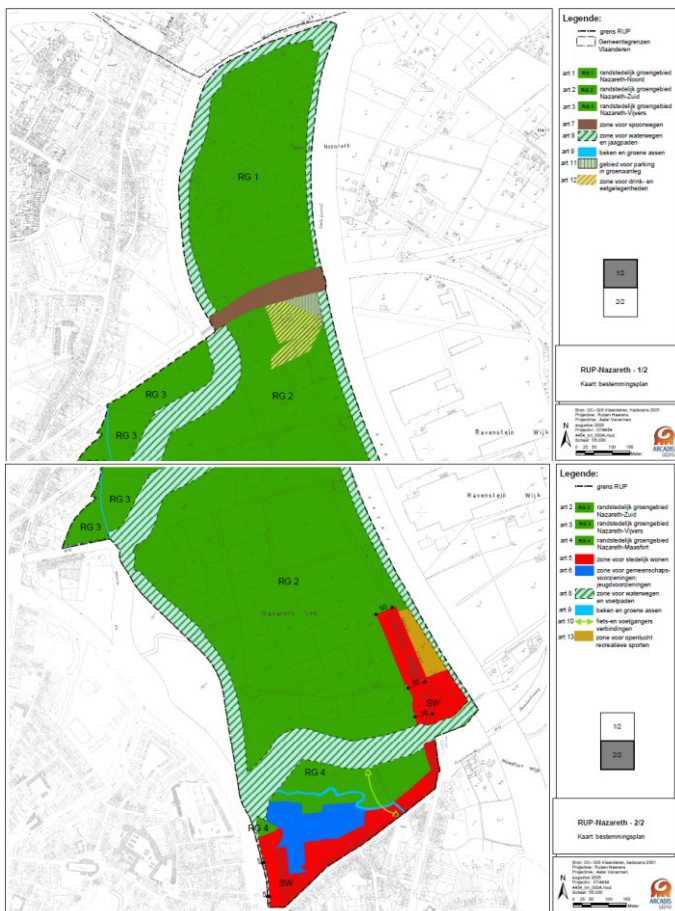


Figuur 15: Situering plangebied t.o.v. afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier

- herbestemming van het militair domein Bollaar naar lokaal bedrijventerrein

Om het stedelijk gebiedbeleid vorm te geven werden voor bepaalde gebieden binnen de afbakeningslijn PRUP's uitgewerkt met specifieke bestemmings-, inrichtings- en beheersmaatregelen. Zo werden o.a. voor het regionaal bedrijventerrein Antwerpsesteenweg en voor het recreatiegebied te westen van het plangebied PRUP's opgemaakt.

Provinciaal RUP "Nazareth" te Lier

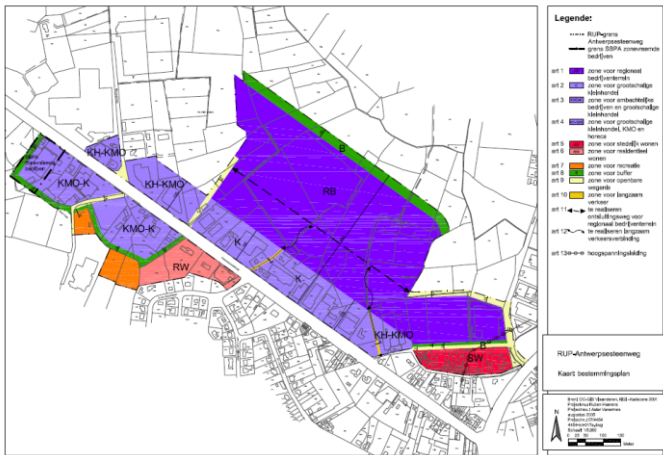


Figuur 16: Grafisch plan Provinciaal RUP Nazareth

Ten westen van het plangebied aan de overzijde van het Netekanaal ligt het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Nazareth" (MB 28/07/2006). Dit PRUP voorziet de bestemming en inrichting van een randstedelijk groengebied met recreatief medegebruik. Tevens wordt plaatselijk voorzien in uitbreidingsmogelijkheden voor jeugdvoorzieningen en worden de bestaande woonwefsels bestendigd.

Provinciaal RUP "Antwerpsesteenweg" te Lier

In het noordwesten van het grondgebied van Lier ligt het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Antwerpsesteenweg" (MB 28/07/2006). Dit PRUP voorziet in bijkomend regionaal bedrijventerrein met een oppervlakte van 25 ha en de afbakening van een kleinhandelsconcentratie aan de Antwerpsesteenweg (15 ha).



Figuur 17: Grafisch plan provinciaal RUP Antwerpsesteenweg

C. Vergunningstoestand

Stedenbouwkundige vergunningen

8 november 1962	bouwen van een nieuwe fabriek voor spanbeton
15 januari 1965	oprichten nieuwe constructie
23 april 1965	oprichten nieuwe constructie
24 december 1965	oprichten van een gebouw voor getrild beton
30 september 1966	bouwen van een gebouw voor uitbreiding fabricatie beton
22 december 1966	bouwen van een zinkput
20 januari 1967	bouwen opzoekingscentrum
9 juni 1967	bouwen van twee cementsilo's
30 augustus 1968	uitbreiding van bestaande hal
10 oktober 1963	bouwen fabricatiehal
30 mei 1969	uitbreiding werkhuis
14 november 1969	uitbreiding van een bestaand gebouw voor sociale dienst
25 mei 1972	afsluiten hal E
20 juli 1972	oprichten tijdelijke hangar
23 juli 1973	uitbreiding werkplaatsen
29 oktober 1984	oprichten chalet en graven visvijver
29 december 1988	uitbreidingswerken en transportbureel
13 maart 1989	chalet
10 september 1990	bouwen van een bedrijfshal – voorwaarde aanleg groenscherm 3 meter
28 september 1992	bouwen van een gebouw met labo en vergaderzaal
6 juni 1994	bouwen van een opslagplaats en zandstraalinstallatie
25 januari 1999	uitbreiden van werkplaatsen
10 september 2001	bouwen van een opslagruimte
25 juli 2005	regularisatie betonverharding van stockageruimte – geen vergunning voor steenslagverhardingen
24 april 2007	bouwen passarelle
24 april 2007	bouwen van opslagplaats voor vloeistoffen
24 april 2007	bouwen waterzuivering
24 april 2007	bouwen van 6 opslagplaatsen
13 november 2007	uitbreiden en verbouwen van een bestaand bureel
10 januari 2012	vellen van hoogstammige bomen
18 mei 2015	aanleg wegenis

Tabel 1: Overzicht stedenbouwkundige vergunningen

Bouwmisdrijven

dossiernummer: 2004/199 (intern nummer 88/184): bouw van een halfopen bedrijfspand annex woning op perceel 350S

Milieuvergunningen

18 februari 1993	Milieuvergunning klasse 1 met betrekking tot verder exploiteren van een inrichting voor de vervaardiging van betonelementen voor een termijn verstrekkend op 8 oktober 2013.
19 januari 2012	Aktenaam door de deputatie van een verandering van een inrichting voor de vervaardiging van betonelementen voor een termijn verstrekkend op 8 oktober 2013.
27 september 2012	Milieuvergunning klasse 1 met betrekking tot een inrichting voor de vervaardiging van betonelementen, cement en gips.

Tabel 2: Overzicht milieuvergunningen

D. Verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 5/7/2013)

De verordening is van toepassing op:

- het bouwen, herbouwen of uitbreiden van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 vierkante meter;
- het aanleggen, heraanleggen of uitbreiden van verhardingen waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 vierkante meter;
- het aanleggen van een afwatering voor de constructies of de verhardingen vermeld in punt 1° of 2°, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde;
- verkavelingsaanvragen als vermeld in artikel 4.2.15, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarbij voorzien wordt in de aanleg van nieuwe wegenis.

Vermits het PRUP "Marnixdreef" een kader vormt voor de afgifte van vergunningen voor het (her)bouwen of uitbreiden van overdekte constructies en het (her)aanleggen of uitbreiden van verhardingen dient het plan rekening te houden met deze verordening.

Het algemeen uitgangsprincipe van deze verordening is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Om dit te realiseren bevat de verordening een aantal normen inzake de verplichte plaatsing van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening met vertraagd afvoer.

Stedelijke Parkeerverordening

De definitieve vaststelling vond plaats in de gemeenteraad van Lier van 6 oktober 2014. Op 4 juni 2015 is de verordening goedgekeurd door de deputatie. Na goedkeuring is een procedure bij de Raad voor vergunningenbetwisting opgestart.

De verordening bevat o.a. normen voor minimum- en maximum aantal parkeerplaatsen. Deze normen zullen worden opgenomen in de vergunning van de volgende vergunningsplichtige werken:

- oprichten of uitbreiden van een gebouw
- opsplitsen van een gebouw of wijzigen van het aantal wooneenheden
- uitvoeren van een vergunningsplichtige functiewijziging van een bebouwd onroerend goed
- realisatie van recreatieve terreinen en terreinen voor gemeenschapsfuncties

Voor een industrieel bedrijf in zone C gelden de volgende normen:

- minimum 2 parkeerplaatsen per 100 m², met een minimum van 1
- minimum 1 fietsstalplaats per 200 m²

Bij de realisatie van grotere projecten, met een totale bruto vloeroppervlakte van 3.000 m² en bij projecten met een sterk verkeersgenererend karakter zal een MOBBER moeten uitwijzen wat het verantwoorde aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen is. Verder wordt aangegeven dat voor de functie bedrijvigheid vanaf een project van 8000 m² en een personenauto-equivalent van 20 pae een mobiliteitstoets wordt gevraagd.

E. Omzendbrieven

Op 25 april 2014 keurde de Vlaamse Regering de omzendbrief "Afwegingskader en randvoorwaarden voor de oprichting van windturbines" (RO/2014/02) goed. Deze omzendbrief heft de omzendbrief EME/2006/01 - RO/2006/02 van 12 mei 2006 "Afwegingskader en randvoorwaarden voor de inplanting van windturbines" op.

De gebieden die volgens de omzendbrief in aanmerking kunnen komen voor de plaatsing van windturbines zijn:

- de bestemmingsgebieden zoals opgesomd in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (behalve als die overeenkomstig de afwegingscriteria van deze omzendbrief worden uitgesloten):
 - industriegebieden;
 - gebieden voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen;
 - dienstverleningsgebieden;
 - gebieden voor de vestiging van grootwinkelbedrijven;
 - gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- de bestemmingsgebieden die vergelijkbaar zijn met de vorige gebieden en die eigen zijn aan sommige gewestplannen of waarvoor een aanvullend stedenbouwkundig voorschrift geldt als gevolg van een gedeeltelijke wijziging van het gewestplan. Het zijn vooral bestemmingszones waarvoor specifieke bepalingen gelden zoals transportzones, regionale bedrijventerreinen met openbaar karakter, de gerealiseerde reservegebieden voor industriële ontwikkeling of de aanverwante bestemmingen die eigen zijn aan havengebieden (zoals industriegebieden voor watergebonden bedrijven, gebieden voor zeehaven- en watergebonden bedrijven,...);
- de bestemmingsgebieden die vergelijkbaar zijn met de vorige gebieden en die eigen zijn aan de ruimtelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan opheffen of die een overdruk vormen op het ter plekke juridisch verordenend bestemmingsplan;
- de vormingsstations van de spoorwegen.

F. Planologisch attest

Op 12 juni 2014 leverde de deputatie van de Provincie Antwerpen een gedeeltelijk positief planologisch attest af voor het bedrijf Ergon NV gelegen op de percelen 350P, 350R, 350S en 349C te Lier.

In de aanvraag vraagt het bedrijf om op korte termijn perceel 349C te kunnen gebruiken in functie van buitenopslag en grenscorrecties te voorzien langs de oost- en zuidgrens van perceel



Figuur 18: Kaart aanvraag planologisch attest

350s. Naar het zuidelijk gelegen Ravenstein wenst het bedrijf een buffermuur te voorzien. Eveneens wordt een uitbreiding van de bebouwing gevraagd, waarvan 200m² voor kantoorruimte op korte termijn en een uitbreiding van de productiehallen met 9250 m² op lange termijn. Ook de zone voor opslag wenst het bedrijf op lange termijn met 7000m² uit te breiden.

Het attest werd afgegeven onder de volgende voorwaarden:

Op korte termijn mogen op perceel 349C de volgende werken uitgevoerd worden:

- Verhardingen voor wegenis in functie van de interne circulatie op het terrein.

Onder de volgende voorwaarden:

- De wegenis dient aansluitend bij de bestaande verharding aangelegd te worden, weliswaar moet rekening gehouden worden met de veiligheidseisen (o.m. draaicirkel,...).
- Er dient voorzien te worden in een blijvende technische oplossing voor het insijpelend kalkwater in het aangrenzende parkgebied.
- Nieuwe bebouwing is niet toegestaan.
- Opslag en parkeerzones zijn niet toegestaan op korte termijn

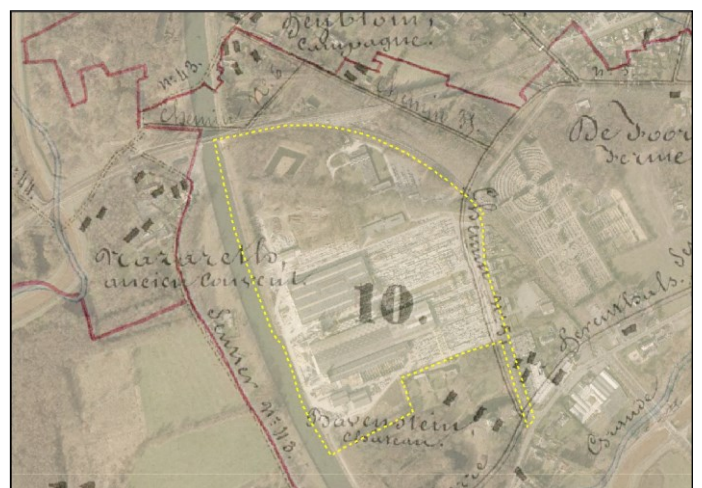
De ontwikkelingsperspectieven op lange termijn worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de optimale inrichting, organisatie en begrenzing van het terrein dient onderzocht te worden in het kader van het op te maken PRUP
- het watergebonden karakter van het terrein dient bevestigd
- de buffering tov het beschermd stadsgezicht dient gerealiseerd, waarbij ingeval van beplanting de buffer dient aangeplant te worden met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten
- op perceel 349C dient voorzien te worden in een buffer van minimaal 25 meter
- er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater
- er kunnen zich geen Sevesobedrijven vestigen
- de landschappelijke waarden op het terrein zelf (de dreef en de bedrijfsgronden ten noorden van de dreef) dienen gewaardeerd
- het bedrijventerrein dient ingericht volgens de principes van duurzaam bouwen en met zo min mogelijk schade voor het watersysteem
- er dienen maatregelen in functie van het stimuleren van het STOP-principe voorzien te worden zover deze kunnen vertaald worden naar RUP-voorschriften
- er mogen geen nieuwe afwateringen in het Netekanaal worden voorzien
- de dreef dient behouden te blijven
- geen nieuwe bebouwing toestaan op perceel 349C, opslag in open lucht en parkeren is wel op lange termijn toegestaan

5.2.2. MOBILITEIT

A. Buurtwegen

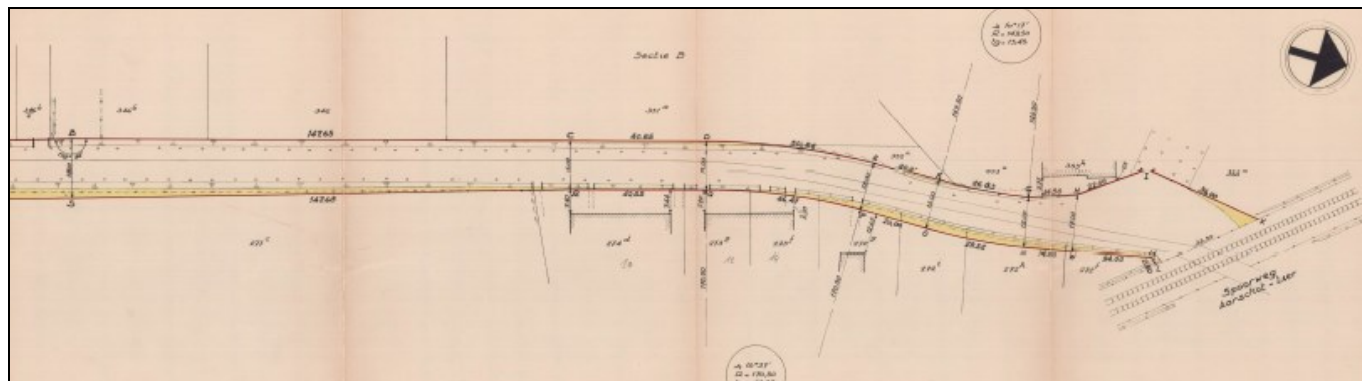
Er lopen geen buurtwegen doorheen het plangebied. De Marnixdreef waarnaar het bedrijf ontsluit is aangeduid als buurtweg nummer 5. In de omgeving liggen nog een aantal bestaande buurtwegen waaronder de Beatrijslaan (buurtwegen 6 en 35) en Nazaretdreef (voetweg 43). Delen hiervan zijn verdwenen door de aanleg van het Netekanaal. Er zijn geen wijzigingen gekend in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 19: Situering plangebied op atlas der buurtwegen

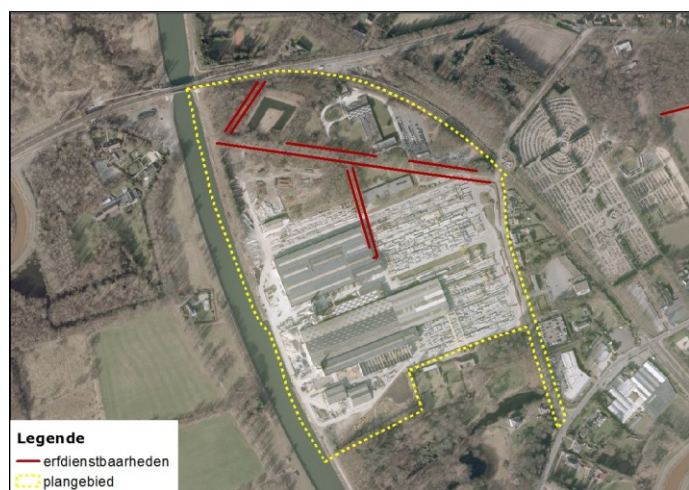
B. Rooilijnplannen

Voor de Marnixdreef werd een rooilijnplan vastgesteld dat goedgekeurd werd bij koninklijk besluit op 22 februari 1967. Het rooilijnplan voor de Kesselsesteenweg dateert van 1920. Aan dit rooilijnplan is een onteigeningsplan gekoppeld. Dit werd niet uitgevoerd.



Figuur 20: Rooilijnplan Marnixdreef

C. Erfdienstbaarheden



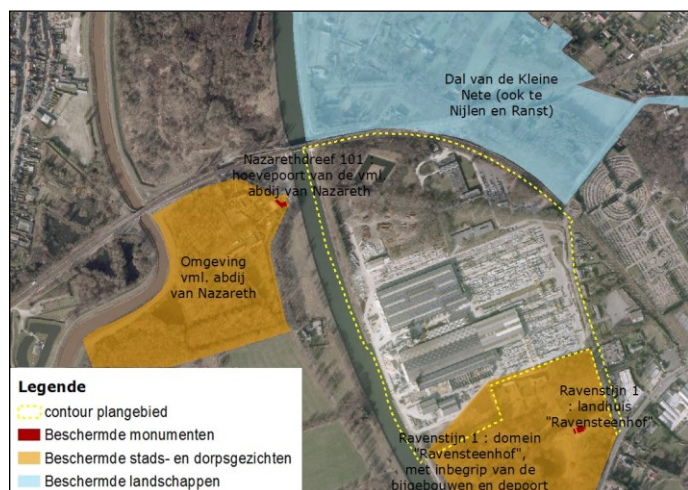
Op de kadasterkaart staan binnen het plangebied een 3-tal erfdienstbaarheden of voetwegen aangeduid, m.n. de grote dreef, een kleinere dreef haaks op de grote dreef en wegel langsheen het noordwestelijke bosje.

Figuur 21: Erfdienstbaarheden binnen plangebied (© Digitale kadastrale percelenplannen (AAPD) - AGIV, 01/2013)

5.2.3. ERFGOED

A. Beschermingen

De percelen ten zuiden van het plangebied en perceel 349 C dat deel uitmaakt van het plangebied zijn aangeduid als het beschermd stadsgezicht "Ravenstein 1: domein Ravensteinhof (met bijgebouwen en poort)" (MB 24/10/1995). Dit omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde m.n. een kasteeldomein van oudere oorsprong dat omgeven is door grachten. Op de kaart van Ferraris (1770-1777) is reeds een kasteel op ongeveer dezelfde plaats te zien.



Figuur 22: Situering plangebied t.o.v. beschermingen (© Beschermd monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen, Agentschap Onroerend Erfgoed, 04/2014)

Het landhuis Ravenstenhof is in hetzelfde besluit beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en architecturale waarde (voorbeeld van een 19de-eeuws landhuis gebouwd door de familie Marnix van St.-Aldegonde en volledig gaaf bewaard 19de-eeuws interieur in een kasteeldomein van oudere oorsprong).

Voor het stadsgezicht Ravenstein m.u.v. perceel 349C werd in 2006 een beperkt bosbeheerplan opgesteld dat werd goedgekeurd door ANB op 2 juni 2006. Uit het onderzoek bleek dat binnen het beschermd stadszicht op een 5-tal locaties (zware) bomen afstierven. Het onderzoek weet de plotse boomsterfte aan overtollige en onnatuurlijke watertoevoer vanaf het hoger gelegen terrein (= Ergon NV) tijdens piekbuien. Eveneens volgens het onderzoek zorgt de kalkbelasting van dit water voor bijkomende belasting.

In het kader van de aanvraag tot planologisch attest verleende het Agentschap Onroerend Erfgoed een voorwaardelijk gunstig advies tot herbestemming, met als voorwaarde dat er een blijvende technische oplossing dient te zijn voor de problemen in het beschermde park.

Ten noorden van het plangebied is de vallei van de Kleine Nete beschermd als landschap (MB 16/09/1985). Het zuidoostelijk deel werd vernietigd door de Raad van State (16/12/1993). Ten westen van het plangebied aan de overzijde van het Netekanaal is de voormalige site van de abdij van Nazareth aangeduid als beschermd stadsgezicht. Alsook is de Hoevepoort van de voormalige abdij beschermd als monument.



Figuur 23: Situering relict inventaris bouwkundig erfgoed (© Inventaris bouwkundig erfgoed: relict, Agentschap Onroerend Erfgoed, 04/2014)

B. Bouwkundig erfgoed

Volgens de inventaris van bouwkundig erfgoed bevinden zich in het plangebied 2 bouwkundige relict, met name een toegangspoort en de boskapel.

Ook in de directe omgeving zijn een aantal relict terug te vinden zoals het beschermde monument "Landhuis Ravenstenhof" en de alleenstaande dorpswoning aan de Marnixdreef.

De kaart geeft niet de juiste locaties weer. De toegangspoort bevindt zich aan de ingang van de dreef. De boskapel ligt vermoedelijk buiten het plangebied op de Kesselsesteenweg.

5.2.4. NATUUR

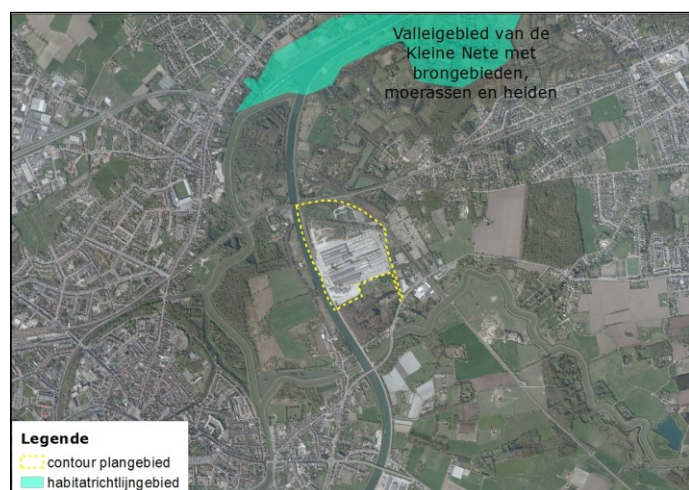
A. Vlaams ecologisch netwerk



Binnen het plangebied bevindt zich geen VEN gebied. In de omgeving zijn delen van de vallei van de Kleine Nete en de Grote Nete aangeduid als "Grote Eenheden Natuur" (GEN). "De Kleine Netevallei ten noorden van Lier" ligt ten noorden van het plangebied op ongeveer 500 meter. "De Vallei van de Grote Nete benedenstrooms" bevindt zich ten oosten op ongeveer 300 meter. Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO-gebieden) zijn niet aanwezig in de omgeving van Lier.

Figuur 24: Situering t.o.v. VEN (© Gebieden van het VEN en het IVON, Agentschap voor Natuur en Bos, 05/03/2014)

B. Natura 2000



De vallei van de Kleine Nete is aangeduid als het habitatrichtlijngebied "Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden". De afbakening start op 700 meter ten noorden van het plangebied. Er bevinden zich geen vogelrichtlijngebieden in de omgeving van het plangebied.

Figuur 25: Situering t.o.v. habitatgebieden (© Habitatrichtlijngebieden, Agentschap voor Natuur en Bos, 2014)

C. Natuurreservaat



Volgens de inventaris van de Erkende Natuurreservaten uit 2014 zijn in de vallei van de Kleine Nete verschillende percelen erkend. Deze percelen worden beheerd door Natuurpunt. Het meest nabije perceel ligt op zo'n 800 meter ter noorden van het plangebied.

In de nabije omgeving van het plangebied is zowel de vallei van de Kleine Nete als de vallei van de Grote Nete een recht van voorkoop in functie van natuurreservaat voorzien.

Figuur 26: Situering t.o.v. natuurreservaat (© Gebieden met recht van voorkoop, natuurreservaten, Agentschap voor Natuur en Bos, 2014. © Natuurreservaten, Agentschap voor Natuur en Bos, 23/07/2014)

5.2.5. WATER

A. VHA-atlas



Ten westen van het plangebied grenst de bevaarbare waterloop Netekanaal, die beheerd wordt door Waterwegen en Zeekanaal NV Afdeling Zeeschelde. Ook de bevaarbare waterlopen in de omgeving, Kleine en Grote Nete worden beheerd door Waterwegen en Zeekanaal NV.

Figuur 27: Situering op VHA-atlas (© Vlaamse Hydrografische Atlas - Waterlopen, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer, 01/07/2014)

B. Overstromingskaarten

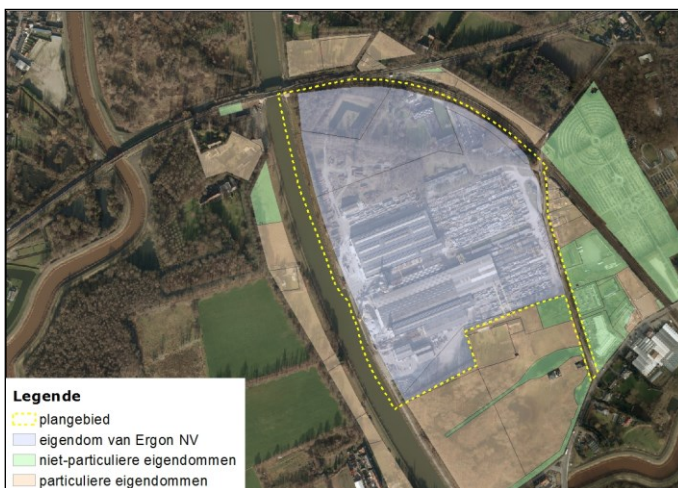


Binnen het plangebied bevinden zich kleine stukken mogelijk overstromingsgevoelig gebied, ter hoogte van de dreef en aan de zuidoostelijke grens van perceel 350S. Het zuidelijk deel van de Marnixdreef is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig gebied.

Figuur 28: Situering op overstromingskaart (© Overstromingsgevoelige gebieden 2014 - (Watertoets), Departement Mobiliteit en Openbare Werken - afdeling Waterbouwkundig Laboratorium, 23/04/2014)

5.2.6. EIGENDOMSSITUATIE

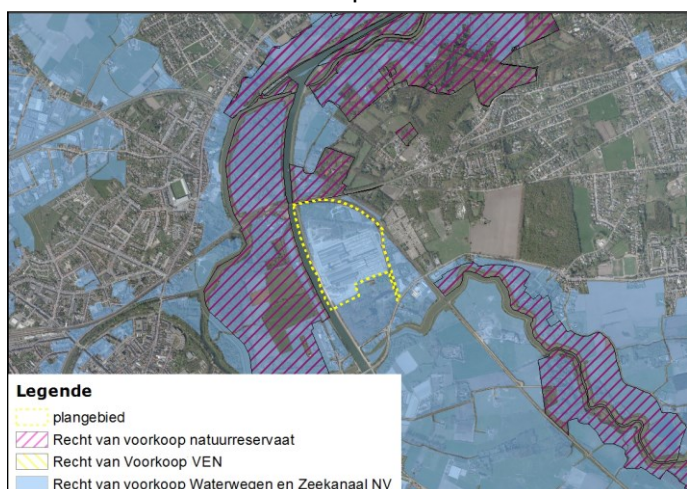
A. Kadastrale gegevens



Het plangebied bestaat uit 4 percelen in eigendom van Ergon NV, 350P, 350R, 350S en 349C en enkele niet gekadastreerde zones. In het westen, noorden en oosten bestaan de grenszones van het plangebied uit openbaar domein (Netekanaal, Marnixdreef, spoorweg). De percelen ten zuiden van het plangebied zijn in particuliere eigendom.

Figuur 29: Situering op kadastrale kaart (© Digitale kadastrale percelenplannen (AAPD) - AGIV, 01/2013)

B. Recht van voorkoop⁸



Figuur 30: Recht van voorkoop

In het plangebied en zijn omgeving geldt een recht van voorkoop voor Waterwegen en Zeekanaal NV. Dit recht van voorkoop vloeit voort uit het decreet betreffende het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap Waterwegen en Zeekanaal, naamloze vennootschap van publiek recht. Artikel 28 bis van dit decreet bepaalt dat Waterwegen en Zeekanaal geniet van een recht van voorkoop op gronden die volgens hun bestemming dienstig kunnen zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de vennootschap.

Verder weg van het plangebied, in de valleigebieden van de Kleine en Grote Nete geldt nog een recht van voorkoop voor natuurreservaat en VEN-gebied.

C. Onteigeningsplan

Voor de Marnixdreef werd een rooilijnplan vastgesteld dat goedgekeurd werd bij koninklijk besluit op 22 februari 1967. Het rooilijnplan omvat een aantal onteigeningen die grenzen aan of liggen binnen de site van het bedrijf. Het onteigeningsplan werd niet uitgevoerd.



Figuur 31: Rooilijnplan Marnixdreef versus digitaal kadastraal perceelsplan

⁸ © Gebieden met recht van voorkoop, Waterwegen en Zeekanaal NV, 2014; © Gebieden van het VEN en het IVON, Agentschap voor Natuur en Bos, 2014; © Gebieden met recht van voorkoop, natuurreservaten, Agentschap voor Natuur en Bos, 2014

6. Studies en beleidsplannen

6.1. Mobiliteit

6.1.1. MOBILITEITSPLAN LIER

In het mobiliteitsplan van Lier is de Marnixdreef tussen de N13 (Kesselsesteenweg) en de spoorweg aangeduid als Lokale weg type II, industriële verzamelweg gecombineerd met andere functies.

In het mobiliteitsplan wordt een wensbeeld voor de ontsluitingsstructuur voor vrachtverkeer gedefinieerd. Op deze manier wil men enerzijds de industrieterreinen en andere attractiepolen vlot ontsluiten en anderzijds de woonwijken zoveel mogelijk vrijwaren van vrachtverkeer. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen het hoofdvrachtroutenetwerk en de lokale ontsluiting. Het grootste gedeelte van de industriezones in Lier sluit rechtstreeks aan het hoofdvrachtroutenetwerk. Voor een aantal bedrijventerreinen is een bijkomende lokale ontsluiting voorzien. Het bedrijf Ergon sluit via de lokale route Marnixdreef aan op het hoofdvrachtroutenetwerk (Kesselsesteenweg).

Verder wordt nog in het mobiliteitsplan vermeld dat zowel de Kesselsesteenweg als de Marnixdreef tussen de Kesselsesteenweg en de spoorweg prioritair dienen aangepakt te worden op het vlak van fietsveiligheid.

6.1.2. BOVENLOKAAL FUNCTIONEEL FIETSROUTENETWERK



Legende	
	plangebied
	fietsstrade, fietsinfrastructuur conform vademecum fietsvoorzieningen
	functionele fietsroute, fietsinfrastructuur conform vademecum fietsvoorzieningen
	alternatieve fietsroute, fietsinfrastructuur conform vademecum fietsvoorzieningen
	fietsstrade, geen fietsinfrastructuur aanwezig
	functionele fietsroute, geen fietsinfrastructuur aanwezig
	alternatieve fietsroute, geen fietsinfrastructuur aanwezig
	fietsstrade, fietsinfrastructuur niet conform vademecum fietsvoorzieningen
	functionele fietsroute, fietsinfrastructuur niet conform vademecum fietsvoorzieningen
	alternatieve fietsroute, fietsinfrastructuur niet conform vademecum fietsvoorzieningen

De Marnixdreef ten oosten van het plangebied is opgenomen in het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk als functionele fietsroute. Er is echter geen fietsinfrastructuur aanwezig.

Figuur 32: Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (© Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk, Provincie Antwerpen, 2012)

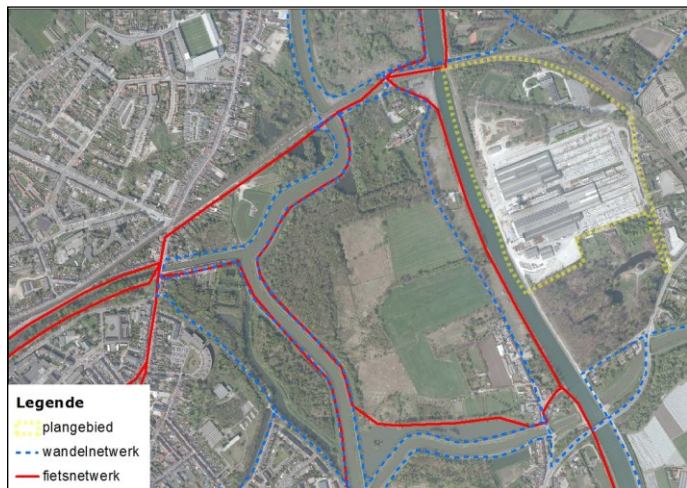
6.1.3. HERAANLEG FIETSPAD MARNIXDREEF

De gemeente Lier wenst fietspaden aan te leggen op de Marnixdreef vanaf de Kesselsesteenweg tot aan de grens met Nijlen (Kessel). In de studie wordt overal langs beide zijden een vrijliggend fietspad voorgesteld. Voor het deel van de Marnixdreef tot aan de spoorweg worden 5 varianten opgenomen. 4 van de 5 varianten voorziet in het behoud van de bomenrijen. De verschillen tussen de varianten hebben te maken met al dan niet behoud van de gracht, al dan niet verleggen van de gracht of al dan niet behoud van de bomenrijen. Het profiel dat weerhouden bleef bestaat uit een

plaatsgebonden keuze uit de 5 varianten in functie van de beschikbare breedte en noodzaak tot buffergracht.

De startnota voor het subsidiedossier is besproken op de PAC van 20 december 2007 en conform verklaard. De projectnota voor het subsidiedossier is besproken op de RMC (regionale mobiliteitscommissie) van 26 februari 2015 en de kwaliteitsadviseur heeft binnen de voorziene termijn een gunstig advies uitgebracht.

6.1.4. FIETS- EN WANDELKNOOPPUNTENNETWERK



De trajecten van het fiets- en wandelknooppuntennetwerk lopen niet door of langs het plangebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich wel tal van recreatienetwerken langs de waterlopen en doorheen de valleigebieden.

Figuur 33: Wandel- en fietsnetwerk (© Toeristisch recreatief fietsnetwerk Vlaanderen, 09/2014; © Toeristisch recreatieve wandelknooppuntennetwerken provincie Antwerpen, 09/2014)

6.2. Water

6.2.1. BEKKENBEHEERPLAN NETEBEKKEN

Op 30 januari 2009 keurde de Vlaamse Regering het bekkenbeheerplan van de Nete goed.

Het bekkenbeheerplan is opgebouwd rond 5 krachtlijnen waarbij o.a. het voorkomen van wateroverlast door toepassing van een driestapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" belangrijk is.

In de visie van het bekkenbeheerplan wordt ook het belang van het Netekanaal voor goederentransport via de waterweg benadrukt:

- Optimaal benutten van de huidige capaciteit van het goederentransport via de waterweg
- Maximaliseren van het goederentransport op het Albertkanaal, het kanaal Dessel-Kwaadmechelen en het Netekanaal

Het kanaal is bevaarbaar voor schepen tot 1350 ton en aldus belangrijk voor de binnenvaart. Samen met de Beneden Nete heeft het Netekanaal een verbindingsfunctie tussen de hoofdwaterwegen Albertkanaal, de Zeeschelde en het kanaal Brussel-Charleroi. Omwille van de vrij sterke concentratie van economische activiteiten rond de kanalen in het Netebekken en de goede aansluiting met zowel de Antwerpse haven als het Zeekanaal (en zo de Vlaamse Ruit), kan het kanalenetwerk een duurzaam alternatief vormen voor het oververzadigde snelwegennetwerk.

Om de visie op het Netekanaal te realiseren formuleert het bekkenbeheerplan een aantal acties die relevant zijn voor het Netekanaal:

- A.20. ontdebelen van de sluis op het Netekanaal te Viersel (Zandhoven)
- A.22. herbouw van de bruggen over het Netekanaal en de Beneden-Nete met een vrij hoogte van minimaal 7,10 m
- A.23 aanpassing van bestaande laad- en losfaciliteiten langs het Netekanaal
- A.29 wegwerken van lokale ondieptes in o.a. het Netekanaal

Het Netekanaal krijgt ook op het vlak van toerisme en recreatie een rol toebedeeld. Voor het wegwerken van missing links tussen wandel-, fiets- en vaarroutes wordt o.a. de volgende actie voorgesteld:

- A.30.aanleg van een recreatieve verbinding over de Beneden-Nete en het Netekanaal tussen de centra van Lier en Duffel en de vallei van de Itterbeek

Verder wordt in het bekkenbeheerplan aangegeven dat het Netekanaal fungeert als ruwwaterbron voor de drinkwaterproductie. Het kanaalwater voldoet echter niet aan de specifieke normen waardoor voor de zuivering gebruik gemaakt moet worden van actief kool.

6.2.2. DEELBEKKENBEHEERPLANNEN

Het plangebied bevindt zich binnen het Netebekken op de grens van de deelbekkens Benedengebied Grote Nete en Benedengebied Kleine Nete. De deelbekkenbeheerplannen van deze bekkens werden samen met het bekkenbeheerplan van de Nete door de Vlaamse Regering goedgekeurd.

In de deelbekkenbeheerplannen staan geen specifieke acties die van toepassing zijn op het plangebied.

6.2.3. STROOMGEBIEDBEHEERSPLANNEN

De opvolger van de bekkenbeheerplannen en deelbekkenbeheerplannen zijn de stroomgebiedsbeheersplannen. De stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas 2016-2021 bestaan uit verschillende planonderdelen, waaronder de beheersplannen voor de Vlaamse delen en de bekkenspecifieke delen. Het bekkenspecifiek deel Netebekken is een onderdeel.

De ontwerpen van de stroomgebiedbeheersplannen liggen in openbaar onderzoek van 9 juli 2014 tot 8 januari 2015.

6.3. Energie

6.3.1. PROVINCIALE SCREENING WINDTURBINES

In 2010 voerde de provincie een GIS-onderzoek uit naar potentiële inplantingszones voor windturbines in de provincie Antwerpen. Dit onderzoek kwam er op vraag van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar en geldt als advies en suggestie aan de Vlaamse overheid als vergunningsverlenende overheid voor windturbines.

In de screening worden potentiële inplantingslocaties afgebakend vertrekkende vanuit het ruimtelijk principe dat grote windturbines best zoveel mogelijk geclusterd worden met reeds bestaande infrastructuren. Binnen deze zones worden gebieden uitgesloten omwille van hun natuurlijke, landschappelijke waarde of omwille van bewoning.

De inplantingszones zijn 'potentiële' zones. Dit houdt in dat op projectniveau de lokale omstandigheden, de impact op de omgeving en de veiligheid nader dienen onderzocht te worden. De vergunningsverlenende overheid dient nog steeds de afweging te maken of het project op die plaats verenigbaar is met de omgeving.

Het plangebied van voorliggend RUP is gelegen in zo'n potentiële inplantingszone.

7. Aandachtspunten van het plan

7.1. *Planologisch attest*

In de aanvraag tot planologisch attest vroeg het bedrijf in bijzonder om op korte termijn perceel 349C te kunnen gebruiken in functie van buitenopslag en grenscorrecties te voorzien langs de oost- en zuidgrens van perceel 350s.

Perceel 349C ten zuiden van de productiehallen werd lang door het bedrijf gebruikt voor buitenopslag van stukken die de kwaliteitseisen niet doorstaan, maar kon niet ten volle benut worden wegens de beperkingen door de gewestplanbestemming parkgebied en de opname ervan binnen het beschermd stadsgezicht. In afwachting van de beslissing over het planologisch attest door de deputatie werd in 2013 de grond op dit perceel afgegraven en vervangen door goede grond, waarna het perceel werd beplant met boompjes. Op 12 juni 2014 oordeelde de deputatie van de provincie Antwerpen naar aanleiding van de aanvraag tot planologisch attest dat het perceel ruimtelijk en visueel een geheel vormt met perceel 350S en aldus kan behouden blijven als onderdeel van het bedrijf.

Het attest werd afgeleverd in juni 2014. Op korte termijn mag op perceel 349 C wegnis worden voorzien in functie van de interne circulatie.

Ook bevat het attest voorwaarden waarmee voorliggend RUP rekening dient te houden. Voor een volledig overzicht van de voorwaarden wordt verwezen naar hoofdstuk 5.2.1, punt E.

7.2. *Provinciale taakstelling regionale bedrijvigheid*

"Bijlage 1 : Overzicht provinciale taakstelling regionale bedrijvigheid" geeft een overzicht van de principes van de provinciale taakstelling, de berekening van de taakstelling en het resterende saldo voor de planperiode 2007-2012. Hieruit blijkt dat het saldo voor de resterende processen 123 ha bedraagt. Voorliggend PRUP creëert 1 ha bijkomende regionale bedrijvigheid. Na goedkeuring van het RUP zal het resterende saldo 122 ha (123 ha - 1 ha) bedragen, waardoor nog voldoende taakstelling overblijft voor de lopende en toekomstige afbakingsprocessen.

7.3. *Duurzaam*

Het plan dient duurzaam te zijn in al zijn aspecten. Uit het planologisch attest volgen reeds een aantal voorwaarden die het plan duurzaam maken (bv principes van duurzaam bouwen, STOP-principe stimuleren,...).

Eveneens is van belang dat ook na eventuele stopzetting van het bedrijf een zinvolle invulling van de site kan gebeuren. De jarenlange bedrijfsactiviteiten hebben hun stempel gezet op de site. Om te vermijden dat door economische expansie elders waardevolle open ruimte wordt aangesneden is het van belang om reeds in gebruik zijnde en goed gelegen bedrijfsruimte te herbruiken. Door zijn ligging aan het Netekanaal is het behoud van het regionale bedrijventerrein op deze site gewenst. Dit wordt bevestigd door het GRS van Lier.

Het plan dient dan ook de mogelijkheid te voorzien om de site na stopzetting van het bedrijf te verkavelen en meerdere bedrijven toe te laten. De herverkaveling dient kwaliteitsvol te gebeuren, hiertoe dienen de gepaste maatregelen opgenomen te worden.

7.4. *Begrenzing*

Het GRS van Lier stelt dat de grenzen van de "betonfabriek" onbetwistbaar dienen afgebakend te worden. Rondom de fabriek zitten functies die elk zijn eigen eisen stellen aan de afbakening.

- Zuiden, parkgebied Ravenstein: de grens tussen het parkgebied en zone voor regionale bedrijvigheid wordt door het RUP onbetwistbaar vast gelegd op de grens tussen perceel 349C en percelen 316D/347D. Om het parkgebied af te schermen is buffering nodig waarbij eveneens dient rekening gehouden te worden met de reeds vergund geachte bebouwing en verhardingen.
- Oosten, Marnixdreef: aan de overzijde van de straat ligt een KMO-zone. Afscherming tussen beide bedrijvzones is niet nodig. Wel is omwille van een harmonisch en representatief straatbeeld een beperkte groenstrook nodig.
- Noorden, spoorweg: langsheen een spoorweg zijn door de wet op de politie der spoorwegen veiligheidsvoorschriften van toepassing. Het plan dient hier rekening mee te houden.
- Westen, kadezone Netekanaal: een deel van de activiteiten van het bedrijf situeren zich op de kadezone en liggen bijgevolg op openbaar domein. Een concessie regelt het gebruik van deze zone door het bedrijf. Op het gewestplan is deze zone ook aangeduid als gebied voor milieubelastende industrie.

7.5. Behoud landschappelijke waarden op de bedrijfssite

Het deel van de site ten noorden van de dreef heeft in tegenstelling tot het zuidelijk deel een vrij groen karakter. Het bosje in het noordwesten heeft een hoge biologische waarde. De visvijver gegraven in 1984 heeft een beperktere waarde. Deze zone heeft zijn groener karakter bewaard doordat de oppervlakte te klein is om een productielijn voor prefab-betonelementen te voorzien en door de barrièrevorming van de dreef. Het gebied grenst niet aan de openbare weg en de toegang dient te verlopen via de dreef. Ondanks zijn groener karakter heeft deze noordelijke zone weinig landschappelijke waarde. De zone grenst aan het Netekanaal en aan de spoorweg en sluit niet aan bij andere groenzones in de omgeving. Het behoud van het groene karakter van de noordelijke zone (m.u.v. de verder toegelichte secundaire dreef) wordt vanuit de principes van de goede ruimtelijke ordening niet nodig geacht. Door zijn ligging op het kruispunt van het Netekanaal en de spoorweg heeft deze zone een belangrijke strategische functie voor het watergebonden bedrijventerrein. Behoud van de bestemming bedrijvigheid en verdere ontwikkeling van bedrijvigheid is hier aangewezen.

Uit onderzoek van historische kaarten blijkt dat de dreef de toegangsweg vormde voor de beschermde abdij van Nazareth. Vermoedelijk kwam deze toegang in onbruik bij de aanleg van het Netekanaal in 1952. Het behoud van deze dreef en integratie van de dreef in de verdere ontwikkeling van de site is dan ook van belang. Op een aantal plaatsen is de dreef reeds aangetast door de aanleg van vergunde wegen. Deze bestaande doorgangen mogen behouden blijven om de ontsluiting van het noordelijk deel van de site te behouden.

Ongeveer in het midden van de hoofddreef vertrekt nog een dreef naar het zuiden. En op de oostelijke grens van perceel 350 P bevindt zich ook nog een laan. Deze dreven zijn op de kadasterkaart aangeduid als erfdiensbaarheid of voetweg, maar geven geen toegang tot percelen van andere eigenaars. Deze dreven/lanen zijn ook terug te vinden op historische kaarten zoals de Popp-kaart en de Ferrariskaart. Omwille van hun historisch karakter kan het dan ook belangrijk zijn om deze dreven te bewaren. Het behoud van deze secundaire dreven mag echter het functioneren van het bedrijventerrein niet hypothekeren.

7.6. Logica bedrijfsfunctioneren

De betoncentrale heeft een typische werking van west naar oost. Waarbij langs de westelijke zijde via het Netekanaal de grondstoffen worden aangevoerd, deze grondstoffen vervolgens verwerkt worden in de productiehallen en de afgewerkte producten in de oostelijke zone worden opgeslagen. Tenslotte transporteren vrachtwagens via de Marnixdreef de producten naar hun eindbestemming.

De productie gebeurt in 2 clusters van productiehallen. Tussen deze hallen is omwille van veiligheid geen vrachtwagentransport toegestaan. Ook op de kademuur gebeurt omwille van de veiligheid bij voorkeur enkel transport van de grondstoffen die worden aangeleverd per schip naar de

betoncentrale en de productiehallen. Het merendeel van de grondstoffen wordt aangevoerd via het Netekanaal, echter ijzer, cement en hulpstoffen worden omwille van hun beperktere hoeveelheden via de weg aangevoerd. Om de zone tussen de productiehallen te mijden worden deze grondstoffen via de zuidelijke zijde van de site naar de gewenste locatie gebracht.

Op dit moment rijden de vrachtwagens nog verder langsheen de kademuur om daar te keren. Sommigen rijden ook door tot het noorden van het perceel om daar opleggers af te zetten of op te laden. Omwille van de veiligheid wenst het bedrijf perceel 349C opnieuw in gebruik te nemen en in te richten als keerzone en tijdelijke parkeerplaats voor opleggers.

8. Gewenste ruimtelijke structuur

8.1. Visie

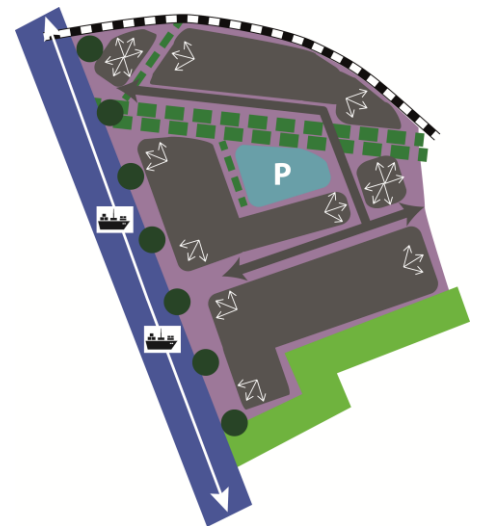
De provincie wenst met dit RUP uitvoering te geven aan het planologisch attest dat is afgeleverd aan Ergon NV. Het RUP voorziet hiertoe in een herbestemming naar regionale watergebonden bedrijvigheid. Door zijn ligging aan het Netekanaal is de bedrijfssite uitermate geschikt voor watergebonden bedrijvigheid. De inrichting van het terrein dient duurzaam te zijn rekening houdend met de landschappelijke waarden op het terrein en de buffering t.o.v. het beschermd stadsgezicht. De provincie wenst eveneens ook op lange termijn te voorzien in een duurzaam RUP. Het RUP maakt de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein mogelijk na eventuele stopzetting van het bedrijf of na afsplitsing van een deel van de bedrijfspercelen.

Ook worden een aantal reststroken "zone voor milieubelastende industrie" en de Marnixdreef mee genomen om deze de geëigende bestemming te geven.

8.2. Concepten

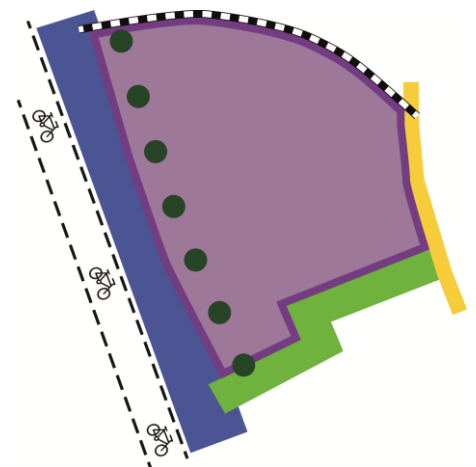
8.2.1. DUURZAAM BEDRIJVENTERREIN

Het RUP houdt rekening met de toekomst. Enerzijds door maatregelen op te nemen die de impact van het bedrijf op het milieu zo klein mogelijk maken, anderzijds door de omschakeling naar een regionaal bedrijventerrein mogelijk te maken.



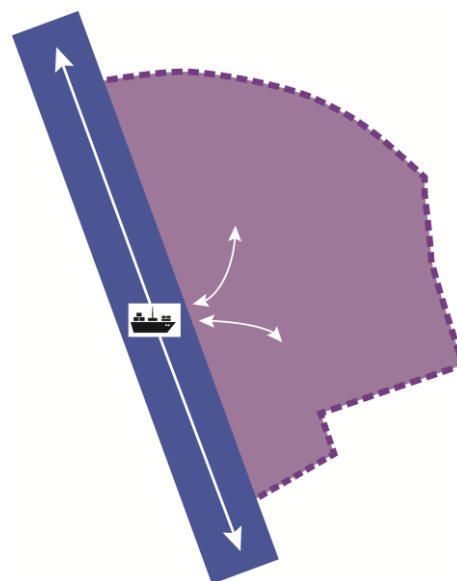
8.2.2. DUIDELIJKE BEGRENZING

Het RUP wenst de grens tussen de zone voor regionale bedrijvigheid en de omliggende functies onbetwistbaar vast te leggen. Bij de afbakening wordt rekening gehouden met de specifieke eisen die de omliggende functies stellen aan de grens.



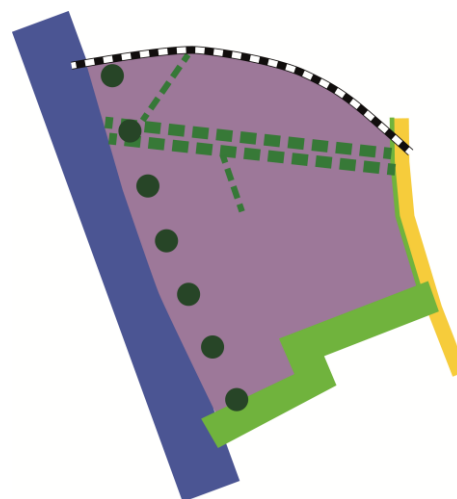
8.2.3. WATERGEBONDEN BEDRIJVGHEID

Door de ligging aan het Netekanaal is de locatie uitermate geschikt voor watergebonden bedrijvigheid. Het RUP wenst de aanleg van kademuren en de vestiging van watergebonden bedrijvigheid te stimuleren.



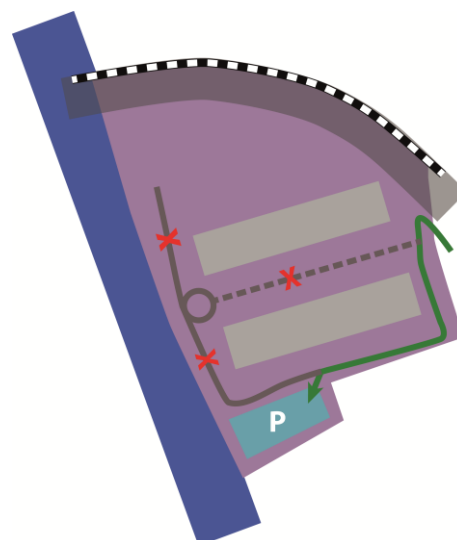
8.2.4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Zowel in de omgeving van als in het plangebied liggen elementen met een belangrijke landschappelijke waarde. Behoud van belangrijke landschappelijke elementen binnen het plangebied alsook landschappelijke inpassing t.o.v. de landschappelijke waardevolle gebieden in de omgeving zijn belangrijke onderdelen van het RUP.



8.2.5. VEILIGE BEDRIJFSSITE

Het plan houdt rekening met de veiligheid op de site door het mogelijk maken van maatregelen om het zwaar transport op de site tot een minimum te beperken. Eveneens wordt rekening gehouden met de veiligheidseisen vanuit de spoorwegen.



8.3. Gewenste ruimtelijke structuur

Het plan dient in uitvoering van het planologisch attest het behoud van het huidige bedrijf mogelijk te maken. De site grenst aan hardere infrastructuren zoals de spoorweg, het Netekanaal en een KMO-gebied. Eveneens beschikt de site over goede ontsluitingsmogelijkheden over het water en de weg. Bijgevolg is ook na stopzetting van het bedrijf een regionaal bedrijventerrein de gewenste ruimtelijke invulling. Het plan legt hierbij de begrenzing van het bedrijventerrein onbetwistbaar vast en zorgt tegelijkertijd voor een duurzame bestemming van het gebied.

Om het behoud van het huidige bedrijf mogelijk te maken, alsook de omvorming van de site naar een regionaal bedrijventerrein worden waar nodig voorschriften op maat ingebouwd.

Omwille van de decentrale ligging worden hoogdynamische functies zoals handel en kantoren uitgesloten. Gezien de kwetsbare gebieden in de omgeving worden ook afvalverwerkende bedrijven en bedrijven die mest en slib verwerken niet toegestaan.

De reststroken zone voor milieubelastende industrie tussen de bedrijfsgronden en de spoorweg enerzijds, en de bedrijfsgronden en het kanaal anderzijds krijgen eveneens een gepaste bestemming. Om ontsluiting op de spoorweg mogelijk te maken wordt het regionaal bedrijventerrein tot aan de spoorweg voorzien. De strook tussen de bedrijfsgronden en het kanaal maakt deel uit van het bedrijventerrein en wordt daartoe mee opgenomen in de bestemming bedrijventerrein. Het Netekanaal zelf krijgt een aparte specifieke bestemming. Om optimaal gebruik te kunnen maken van de waterweg en de spoorweg maakt het plan de aanleg en wijzigingen aan deze infrastructuur mogelijk.

Ook de Marnixdreef krijgt in het plan een gepaste bestemming in overeenstemming met de bestaande situatie. Bij werken in de toekomst dient evenwel bewaakt te worden dat voorzien wordt in een vrijliggend fietspad en dat het dreef karakter bewaard blijft.

De ligging aan het Netekanaal biedt kansen voor het stimuleren van de modal split in functie van duurzame mobiliteit. Watergebonden bedrijvigheid wordt verplicht, de aanleg van waterweginfrastructuur en een spoorontsluiting is mogelijk. Door zijn ligging nabij de stad leent de site zich ook tot de plaatsing van windturbines die dan gebundeld kunnen worden met de lijnvormige infrastructuur, het Netekanaal.

De ontsluiting via de weg vindt plaats langs de Marnixdreef. Er is slechts 1 ontsluitingspunt voor vrachtwagenverkeer toegestaan. Grote en zware transportmiddelen zijn niet gewenst in de hoofddreef. De dreef kan wel ingericht worden voor traag verkeer en auto's. De dreef mag naast de ontsluiting voor vrachtwagenverkeer gebruikt worden voor de ontsluiting van de site voor autoverkeer en traag verkeer.

Het plan streeft naar een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein waarbij ook rekening wordt gehouden met de specifieke eisen die de omliggende functies stellen. Naar het zuidelijk gelegen beschermd stadsgezicht toe wordt een bufferstrook voorzien. Om het behoud van de bestaande vergund geachte constructies en verhardingen mogelijk te maken en te voorzien in wegenis in functie van veiligheid wordt de aanleg van de bufferstrook in 2 fases voorzien. In eerste instantie dient enkel de groenbuffer binnen zone A aangelegd worden. Hierdoor wordt tussen de bebouwing en de rand van de tijdelijke buffer een zone van 12 meter breed gevrijwaard in functie van de aanleg van interne wegenis. Bij nieuwbouw en/of bij (gedeeltelijke) herontwikkeling van het terrein grenzend aan de bufferzone wordt een bufferzone van 25 meter breed opgelegd.

Langs de Marnixdreef wordt voorzien in een representatieve groenstrook van 2 meter. Langs het Netekanaal wordt een bomenrij verplicht tenzij dit niet mogelijk is omwille van het functioneren van het bedrijventerrein i.f.v. watergebondenheid. Het watergebonden karakter van de site dient immers gewaarborgd te blijven. Langs de spoorweg kunnen vanuit de wet op de

politie der spoorwegen beperkingen opgelegd worden inzake de bouwhoogte, stapelen van brandbare stoffen, beplanting,... Deze veiligheidszone wordt opgenomen in het plan.

Het plan voorziet het behoud van en de integratie van de dreef in de verdere ontwikkeling van de site. Het plan maakt ook het behoud van de secundaire dreven mogelijk. Het behoud van deze dreven mag echter het functioneren van het bedrijventerrein niet hypothekeren.

De inrichting van het terrein is gericht op regionale bedrijvigheid. De minimale perceelsgrootte wordt vast gelegd op 5000 m², enkel activiteiten die onder regionale bedrijvigheid vervat zitten zijn toegelaten en de bouwhoogte, bouwwijze, bouwvrije stroken en vormgeving van de bebouwing is afgestemd op regionale bedrijvigheid.

Gemeenschappelijke voorzieningen inherent aan het functioneren van het regionaal bedrijventerrein alsook woningen, kantoren en dienstruimten voor het personeel zijn toegelaten. Deze voorzieningen ondersteunen de hoofdbestemming en zorgen zo bijkomend voor een sterk functionerend bedrijventerrein. Om hun functie als nevenbestemming te garanderen wordt de oppervlakte beperkt tot 25% van de totale vloeroppervlakte.

Het plan streeft een kwalitatieve inrichting van het bedrijventerrein na. Specifieke voorwaarden worden gesteld in functie van zuinig en kwalitatief ruimtegebruik, architecturale kwaliteit en ruimtelijke samenhang. Om de impact op het milieu te beperken en te streven naar een duurzame ontwikkeling worden voorwaarden gesteld aan de waterhuishouding, reliëfwijzigingen, en parkeervoorzieningen. Eveneens dient bij de inrichting rekening gehouden te worden met de milderende maatregelen die voortkomen uit de effectrapporten.

9. Bestemmingsplan

9.1. *Motivatie voor begrenzing*

Het plangebied bevat integraal de percelen die in het gebruik zijn van het bedrijf Ergon NV, m.n. perceel 350P, 350R, 350S en 349C. Ook worden enkele niet gekadastreerde reststroken (tussen bedrijf en kanaal, en tussen bedrijf en spoorweg) van de bestemmingszone milieubelastende industrie meegenomen. Tenslotte wordt ook de Marnixdreef tussen de spoorweg en de Kesselsesteenweg herbestemd.

9.2. *Krachtlijnen van het grafisch plan*

- Doel van het RUP is om uitvoering te geven aan het planologisch attest afgeleverd aan Ergon NV. Tegelijkertijd wenst het RUP ook de mogelijkheid te voorzien om de site om te vormen naar een regionaal bedrijventerrein. Om die reden is een zone voor regionale bedrijvigheid voorzien waarin aangepaste voorschriften voorzien zijn waardoor ook het huidige bedrijf en eventuele opvolgers kunnen blijven functioneren op de site. Eveneens worden de reststroken tussen het bedrijf en het kanaal en het bedrijf en de spoorweg mee opgenomen in deze bestemmingszone.
- De omliggende functies stellen specifieke eisen aan de begrenzing van het RUP. In overdruk worden daartoe een zone voor de spoorweg inclusief veiligheidszone en een groenbuffer naar het beschermd stadsgezicht toe voorzien.
- Om het behoud van de hoofddreef die reeds gelegen is in parkgebied te garanderen voorziet het plan in een aparte bestemmingszone voor de dreef.
- De Marnixdreef krijgt zijn geëigende bestemming als wegenis. Hierbij wordt het behoud van het dreef karakter vooropgesteld.

9.3. *Toelichting bij de bestemmingen*

Er worden 2 bestemmingszones en 2 overdrukken voorzien.

9.3.1. ARTIKEL 1: "SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN MET WATERGEBONDEN KARAKTER"

Hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> - specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter: <ul style="list-style-type: none"> - productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; - onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten; - productie van energie; - op- en overslag, voorraadbeheer en fysieke distributie; - afvalbewerking met inbegrip van recyclage; - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen. - de totale oppervlakte van de zone is voorbehouden voor bedrijven met een watergebonden karakter; - niet toegestaan: detailhandel; groothandel; autonome kantoren; afvalverwerking; verwerking en bewerking van mest en slib; kantoorachtigen; bedrijfsverzamelgebouwen; seveso-bedrijven;
Nevenbestemming en -functie	<ul style="list-style-type: none"> - totale oppervlakte < 25% van de totale vloeroppervlakte; - gemeenschappelijke voorzieningen inherent aan het functioneren van het regionaal bedrijventerrein zoals waterbufferbekken, bedrijfsrestaurant,...; - installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie; - toegelaten nevenfuncties: kantoren en dienstruimten voor het personeel en toonzalen, maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf;

Algemene inrichtingsprincipes	<ul style="list-style-type: none"> - zuinig ruimtegebruik; - ruimtelijke samenhang; - architecturale kwaliteit van de gebouwen; - kwalitatieve inrichting van het openbaar domein; - bouwen in meerdere lagen; - maximaal groeperen van de gebouwen; - maximaal aansluiten van de gebouwen bij bestaande bebouwing; - beperken en integratie van publiciteit;
Ontsluiting	<p>Er wordt een onderscheid gemaakt voor de delen van het terrein die niet herontwikkeld worden en de delen die wel herontwikkeld worden</p> <p>Algemene principes</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aanleg van een spoorontsluiting toegestaan; - 1 ontsluitingspunt is toegestaan; - in functie van uitzonderlijke transporten mag een secundaire ontsluitingspunt voorzien worden; - de te behouden dreef mag ingezet worden als ontsluitingsweg voor personenverkeer en traag verkeer, zwaar vervoer is niet toegestaan; - door de dreef zijn doorgangen ifv interne circulatie mogelijk; <p>Bij herontwikkeling geldt bijkomend</p> <ul style="list-style-type: none"> - er wordt voorzien in een hoofdontsluitingsweg; - op de hoofdontsluitingsweg zijn secundaire ontsluitingen toegestaan; - alle percelen dienen aangesloten te worden op de hoofdontsluitingsweg of de secundaire ontsluitingswegen; - voet- en fietsverkeer voorzien in een apart netwerk; - laanbeplanting en langsrachten verplicht;
Waterweg-infrastructuur	<ul style="list-style-type: none"> - de aanleg van en werken aan waterweginfrastructuur en aanhorigheden is toegestaan; - overslaginfrastructuur, jaagpaden, werken en constructies in kader van waterbeheersing zijn toegestaan; - voorzien van bomenrij langsheen Netekanaal tenzij niet mogelijk ifv watergebondenheid;
Perceelsindeling	<ul style="list-style-type: none"> - minimale perceelsgrootte = 5000 m²;
Perceelsinrichting	<p>Er wordt een onderscheid gemaakt voor de delen van het terrein die niet herontwikkeld worden en de delen die wel herontwikkeld worden</p> <p>Algemene principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimaal 2/3 van de bebouwde oppervlakte benutten voor bedrijfsgebouwen en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten; - volledige verharding toegestaan m.u.v. strook van 2m ten aanzien van perceelsgrens aan de straatzijde, bufferzone, secundaire dreven en bomenrij; - bij voorkeur behoud secundaire dreven - voorzien van bomenrij langsheen Netekanaal tenzij niet mogelijk ifv watergebondenheid; - niet bebouwde en niet-verharde delen dienen ingericht te worden als groenzones;

Bebouwing	<p>Er wordt een onderscheid gemaakt voor de delen van het terrein die niet herontwikkeld worden en de delen die wel herontwikkeld worden</p> <p>Algemene principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zorgvuldig ruimtegebruik, aaneengesloten en gekoppelde bebouwing; - geen bebouwing op perceel 349C; - voorzien van bouwvrije stroken met binnen bouwvrije stroken vrijhouden zone voor toegang hulpdiensten; - bouwhoogte <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 15m; - uitzonderingen voor bijzondere constructies (max. 10 % bedrijfsoppervlakte); - minimaal 6m; - uitzondering mits technische of bedrijfseconomische onderbouwing; - dakvorm is vrij; - afwerking in duurzame materialen; - lichtweerkaatsende elementen zijn niet toegestaan; - eenheid vormgeving en materiaalkeuze;
Afsluitingen	<ul style="list-style-type: none"> - toegestaan; - bestaan bij voorkeur uit beplantingen van streekeigen hagen of struiken;
Waterhuishouding	<ul style="list-style-type: none"> - voorzieningen voor waterberging, -zuivering, -beheersing, herbruik van regenwater en infiltratie zijn toegestaan; - verhardingen maximaal in waterdoorlatende materialen; - hemelwater mag niet afstromen naar aangrenzende percelen; - herbruik van hemelwater is verplicht; - indien grond- en bodemgesteldheid dit toelaten is infiltratie verplicht; - waterbuffering verplicht indien infiltratie niet mogelijk, met beperking op afvoer naar Marnixdreef; - gebruik van kanaalwater als proceswater toegestaan; - afvalwater dient gezuiverd te worden voor lozing; - nieuwe afwateringen op het Netekanaal niet toegestaan; - aanleg van afvalwaterzuiveringsinfrastructuur is verplicht; - verplichte aanleg van gescheiden systeem voor oppervlakte- en afvalwater; - ondergrondse constructies mogen geen negatieve impact hebben op de grondwaterstromingen;
Reliëfwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> - toegestaan indien <ul style="list-style-type: none"> - beperkt tot noodzakelijk voor realiseren bestemming en functioneren bedrijfsactiviteiten; - in functie van voorzieningen voor waterberging en -beheersing; - in functie van een geluidsbuffer t.o.v. het aangrenzend beschermd stadsgezicht; - reliëfwijzigingen mogen geen negatieve impact hebben op het aangrenzend beschermd stadsgezicht;
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> - parkeerbehoefte dient opgevangen te worden binnen de zone; - voldoende fietsstallingen voorzien;
Publiciteit en verlichting	<ul style="list-style-type: none"> - publiciteit <ul style="list-style-type: none"> - enkel op het gevelvlak gericht naar de ontsluitingsweg; - maximaal 5% van de oppervlakte; - verlichting <ul style="list-style-type: none"> - beperken tot strikt noodzakelijke; - enkel neergaande lichtbundels; - geen direct zicht op lamp;

9.3.2. ARTIKEL 2: "ZONE VOOR SPOORWEG (OVERDRUK)"

Bestemming	- spoorweginfrastructuur en aanhorigheden
------------	---

Inrichting	<ul style="list-style-type: none"> - werken, handelingen en wijzigingen aan spoorweginfrastructuur en aanhorigheden toegestaan - tot 20 meter van de vrije rand van de spoorweg geldt een veiligheidszone.
------------	--

9.3.3. ARTIKEL 3: "BUFFERSTROOK (OVERDRUK)"

Bestemming	- groenbuffer
Inrichting	<p>Er wordt een onderscheid gemaakt voor de delen van het terrein die niet herontwikkeld worden en de delen die wel herontwikkeld worden;</p> <p>Algemene principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - afscherpende en esthetische functie; - aanleg met bomen en struiken die afgesteld zijn op de plaatselijke bodemcondities; - bij voorkeur streekeigen beplanting; - ophogingen ifv geluidstechnische redenen en doorgangen ifv brandveiligheid toegelaten; - verlichting en bufferbekkens niet toegelaten; - aanleg 2 jaar na inwerkingtreding RUP; <p>Bij niet herontwikkeling site:</p> <ul style="list-style-type: none"> - enkel zone A inrichten als groenbuffer; - overige zone mag gebruikt worden in functie van interne wegenis en opslag; - vergund geachte bebouwing en verharding mogen behouden blijven; - nieuwbouw en heropbouw van bestaande bebouwing is niet toegestaan; - niet vergunde bebouwing en verharding binnen zone A dient verwijderd te worden; <p>Bij herontwikkeling site:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volledige zone inrichten als groenbuffer; - bebouwing en verharding dient verwijderd te worden;

9.3.4. ARTIKEL 4: "DREEF"

Hoofdbestemming	- behoud en bescherming historische dreef;
Nevenbestemming	- ontsluiting bedrijventerrein voor traag verkeer en personenverkeer, vrachtverkeer en bussen zijn niet toegelaten;
Inrichting	<ul style="list-style-type: none"> - dreef bestaande uit weg geflankeerd door langs beide zijden 2 bomenrijen; - bestaande doorgangen mogen behouden blijven, geen nieuwe doorgangen; - geen kap van bomen, vervangen van afgestorven en/of zieke bomen; - behoud historische toegangspoort;

9.3.5. ARTIKEL 5: "WEG"

Hoofdbestemming	- weginfrastructuur en aanhorigheden
Inrichting	<ul style="list-style-type: none"> - werken, handelingen en wijzigingen aan weginfrastructuur en aanhorigheden toegestaan - vrijliggend fietspad verplicht - bestaande bomen dienen behouden te blijven - ingrepen ifv waterhuishouding toegelaten - verhardingen bij voorkeur waterdoorlatend;

9.3.6. ARTIKEL 6: "WATERWEG"

Hoofdbestemming	- waterweg
Inrichting	- werken, handelingen en wijzigingen aan waterweg toegestaan

9.4. **Opgave voorschriften die strijdig zijn met voorschriften van het PRUP**

Door middel van voorliggend RUP worden de voorschriften van het bestemmingsplan dat van toepassing is, m.n. het gewestplan "Mechelen". Het betreft de volgende voorschriften:

9.4.1. GEBIED VOOR MILIEUBELASTENDE INDUSTRIE

De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

De gebieden voor milieubelastende industrieën zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd;

9.4.2. PARKGEBIED

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

9.5. **Ruimtebalans**

Categorie van gebiedsaanduiding	Oorspronkelijke bestemming (= bestemming gewestplan)	Nieuwe bestemming (= bestemming PRUP "Marnixdreef")	Opp.
Bedrijvigheid	Gebied voor milieubelastende industrie	Specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter	+ 9.110 m ²
Overig groen	Parkgebied	Dreef	- 26.029 m ²
Lijninfrastructuur		Weg	+ 7.897
Lijninfrastructuur		Waterweg	+ 9.023

Tabel 3: Ruimtebalans

10. Effecten

10.1. Plan-MER-screening

Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM) bepaalt dat voor elk plan dat het kader vormt voor een vergunning een plan-MER dient opgemaakt te worden tenzij het plan het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau regelt of een kleine wijziging inhoudt en de initiatiefnemer middels een plan-MER-screening aantoont dat het plan geen aanzienlijke milieu-effecten genereert.

Voor het PRUP "Marnixdreef" wordt een plan-MER-screening opgemaakt. Op 2 juli 2015 heeft de dienst MER beslist (zie bijlage 2) dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Onderstaand tabel geeft en overzicht van de voorgestelde milderende maatregelen en de conclusie per discipline. De maatregelen werden verwerkt in de stedenbouwkundige voorschriften.

Discipline	Milderende maatregelen	Conclusie
Water en bodem	<ul style="list-style-type: none"> - treffen van maatregelen om verontreiniging van de bodem, afstromend hemelwater en/of de omgeving te vermijden"; - verhardingen zijn bij voorkeur waterdoorlatend; - het RUP maakt de aanleg van hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen mogelijk; - herbruik van hemelwater in de bedrijfsactiviteiten is verplicht; - op het bedrijfsterrein is de afvoer van zuiver hemelwater via infiltratievoorzieningen verplicht indien grond- en bodemgesteldheid infiltratie toelaten; - opvang in waterdichte bufferbekkens en vertraagd afvoer van zuiver hemelwater is verplicht indien grond- en bodemgesteldheid geen infiltratie toelaten; - bij afvoer naar de afvoergracht in de Marnixdreef geldt een waterbuffering van 330 m³/ha met een maximaal lozingsdebiet van 10 l/s/ha; - er is geen wijziging van het overstromingsregime; - hemelwater mag niet afstromen naar aangrenzende percelen; - de waterkwaliteit blijft behouden door: <ul style="list-style-type: none"> - maatregelen dienen genomen te worden om daling van de waterkwaliteit te voorkomen; - aanleg van afvalwaterzuiveringsinfrastructuur te verplichten; - verplicht zuiveren van vervuild hemel- en afvalwater voor lozing in het oppervlaktewater; - geen nieuwe afwateringen naar het Netekanaal; - zuivering en koeling van proceswater voor lozing in het Netekanaal; - verplichte aanleg van een gescheiden 	Geen negatieve effecten

	<p>stelsel voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater;</p> <ul style="list-style-type: none"> - bij tijdelijke dalingen van de grondwaterstand dient retourbemaling toegepast; - ondergrondse constructies mogen geen negatieve impact hebben op het grondwaterstromingspatroon - er is geen wijziging van het afvoergedrag en de structuurkwaliteit van een waterloop 	
Atmosfeer	<ul style="list-style-type: none"> - mogelijke maatregelen moeten getroffen worden om aanzienlijke negatieve effecten op de luchtkwaliteit te voorkomen; - mogelijke maatregelen moeten getroffen worden om aanzienlijke negatieve effecten inzake geluid te voorkomen; - bepalingen opnemen die het mogelijk maken om maatregelen te treffen ter reductie van de geluidsemissie (bv. aanleg geluidswal); - in de zone voor regionale bedrijvigheid en de dreef bepalingen opnemen inzake toegelaten verlichting: <ul style="list-style-type: none"> o vermijden van overbodige verlichting, enkel belichting van het doelgebied; o de verlichting zelf, de periode waarin verlicht wordt, het vermogen van de verlichting en de lichtsterkte ervan dienen beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke; o lampen dienen goed afgeschermd te worden en direct zicht op de lamp dient vermeden te worden; o lichtbronnen die boven de horizontale as schijnen dienen vermeden te worden, enkel neergaande lichtbundels toelaten. - geen verlichting toestaan in de bufferzone; - maatregelen inschrijven ter bevordering van de duurzaamheid van de infrastructuur en de activiteiten 	Geen negatieve effecten
Fauna en flora	<ul style="list-style-type: none"> - nieuwe beplantingen zijn standplaatsgeschikt en bij voorkeur streekeigen - behoud en bescherming dreef; - waar mogelijk voorzien bomenrij langsheen Netekanaal; - mogelijkheden voorzien tot behoud secundaire dreven; - voorzien van zuidelijke bufferzone. 	Geen negatieve effecten
Erfgoed en landschap	<ul style="list-style-type: none"> - landschappelijke inpassing voorzien; - aanleg van groenbuffer; - behoud van dreef en toegangspoort; - behoud bomen langsheen Marnixdreef; - mogelijkheid tot behoud secundaire dreven; - aanleg van bomenrij langsheen kanaal indien mogelijk. 	Positieve effecten
Mens – ruimtelijke aspecten	<ul style="list-style-type: none"> - mogelijkheid tot de inrichting van een regionaal watergebonden bedrijventerrein bij herontwikkeling van het terrein; - voorzien van buffering; - maatregelen in functie van duurzame mobiliteit; 	Positieve effecten

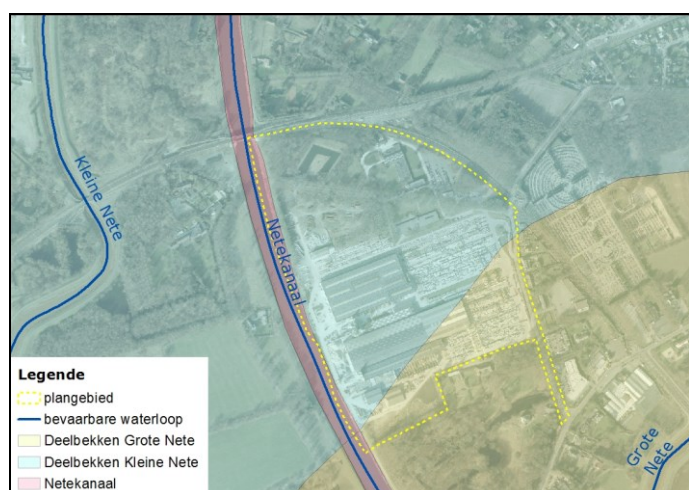
	- verplichting vrijliggend fietspad langsheen Marnixdreef.	
Mens – gezondheid en veiligheid	- geen SEVESO-activiteiten toelaten; - veiligheidszone t.o.v. spoorweg; - opname perceel 349C en toelaten wegenis en buitenopslag; - aanleg buffer in zuiden van plangebied.	Positieve effecten

Tabel 4: Overzicht conclusies plan-MER-screening

10.2. Effecten op het watersysteem

In overeenstemming met het Decreet Integraal Waterbeleid⁹ en het uitvoeringsbesluit inzake de watertoets¹⁰ dient de overheid die een beslissing neemt over het plan een watertoets uit te voeren. Hiertoe wordt het PRUP "Marnixdreef" getoetst aan de volgende kaarten:

10.2.1. TERREINTOETS



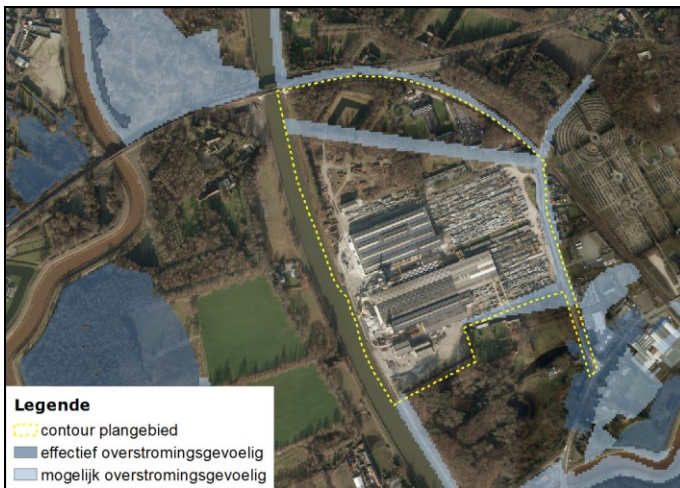
Figuur 34: VHA-atlas (© Vlaamse Hydrografische Atlas - Waterlopen, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer, 01/07/2014)

Doorheen het plangebied lopen geen waterlopen. Ten westen van het plangebied grenst de bevaarbare waterloop Netekanaal, die beheerd wordt door Waterwegen en Zeekanaal NV Afdeling Zeekanaal. Ook de bevaarbare waterlopen in de omgeving, Kleine en Grote Nete worden beheerd door Waterwegen en Zeekanaal NV.

Het plangebied bevindt zich binnen het Netebekken op de grens van de deelbekkens Benedengebied Grote Nete en Benedengebied Kleine Nete.

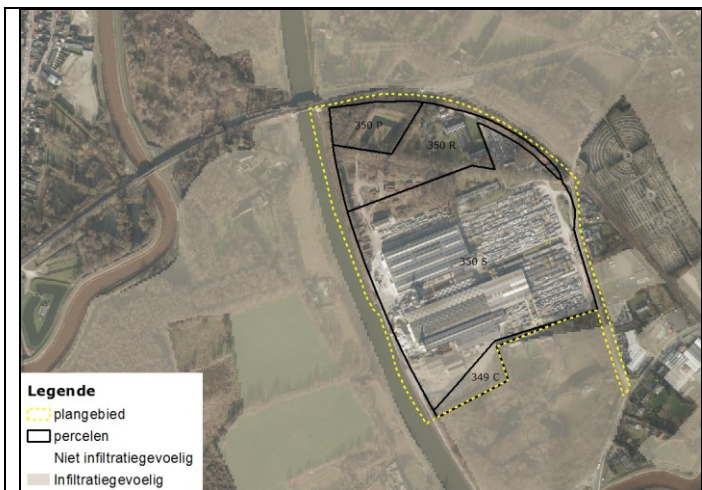
⁹ Decreet betreffende het integraal waterbeleid, en latere wijzigingen (B.S.14/11/2003)

¹⁰ Besluit van de Vlaamse Regering 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 latere wijzigingen (B.S.31/10/2006)



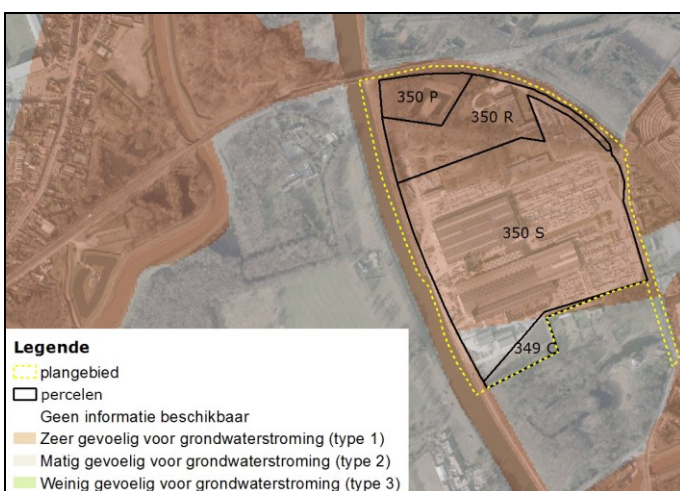
Het plangebied ligt voor een klein deel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied ter hoogte van de oostelijke en zuidoostelijke perceelsgrens. Eveneens zijn de dreven aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het zuidelijk deel van de Marnixdreef ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied.

Figuur 35: Overstromingskaart (© Overstromingsgevoelige gebieden 2014 - (Watertoets), Departement Mobiliteit en Openbare Werken - afdeling Waterbouwkundig Laboratorium, 23/04/2014)



Het plangebied is grotendeels aangeduid als niet-infiltratiegevoelig. Perceel 349C en het zuidwestelijk deel van perceel 350S en de Marnixdreef zijn infiltratiegevoelig.

Figuur 36: Infiltratiegevoelige gebieden (© Infiltratiegevoelige bodems - (Watertoets), Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, 04/10/2006)



Dezelfde zonering is te zien op de kaart met de grondwaterstromingsgevoelige gebieden.

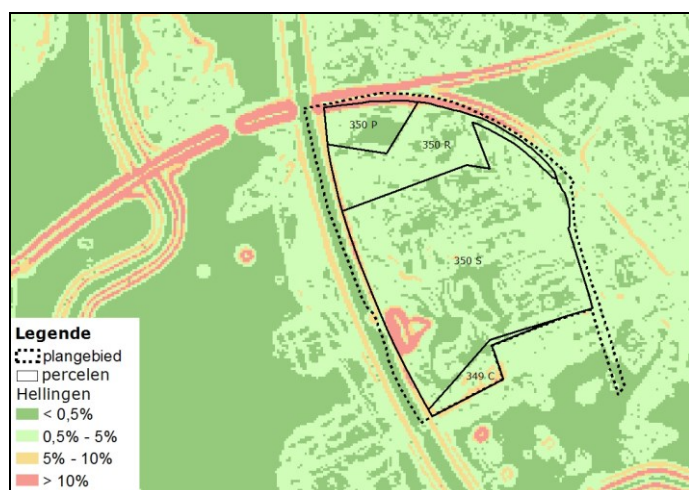
Het plangebied is grotendeels aangeduid als zeer gevoelig voor grondwaterstromingen. Perceel 349C en het zuidwestelijk deel van perceel 350S en de Marnixdreef zijn matig gevoelig voor grondwaterstroming.

Figuur 37: Grondwaterstromingen (© Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Watertoets), Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, 05/10/2006)



Het plangebied is niet gelegen in het winterbed van een waterloop.

Figuur 38: Winterbed (© Winterbedkaart – (Watertoets), Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, 11/10/2006)



De hellingen binnen het plangebied zijn matig. Enkel in het zuidwesten van perceel 350S is volgens de hellingenkaart een helling van meer dan 10% aanwezig. Dit is te verklaren doordat hier de grondstoffen voor de aanmaak van de betonstructuren gestockeerd worden.

Figuur 39: Hellingenkaart (© Hellingenkaart (Watertoets), Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, 17/11/2006)



Kleine delen van het plangebied zijn aangeduid als erosiegevoelig. Het gaat om delen van de kade en de grondstofhopen.

Figuur 40: Erosiegevoelige gebieden (© Erosiegevoelige gebieden (Watertoets), Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, 17/11/2006)



De bebouwing binnen het plangebied is aangeduid als individueel te optimaliseren buitengebied.

Op de milieu-impacttoetskaart heeft de zone langsheen het Netekanaal scores van 0,5 tot 2 gekregen. Dit betekent dat in dit gebied lozingen een beperkte impact hebben op het milieu en het gebied niet als prioritair inzake rioleringswerken wordt aanzien.

Figuur 41: Zoneringsplan (© Zoneringsplan, Vlaamse Milieumaatschappij, © Milieu-impacttoets, Vlaamse Milieumaatschappij)

10.2.2. PLANTOETS

Wijziging infiltratie- en afstromingsregime

Het plangebied is grotendeels aangeduid als niet-infiltratiegevoelig. Perceel 349C en het zuidwestelijk deel van perceel 350S en Marnixdreef zijn infiltratiegevoelig. Uit boringen blijkt evenwel dat het plangebied bestaat uit zand, wat wel infiltratiegevoelig is.

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermingszone voor grondwaterwinning. De invloed van eventuele infiltratie op de grondwaterwinning is bijgevolg niet relevant.

Perceel 350S en de Marnixdreef zijn reeds verhard ter hoogte van de infiltratiegevoelige zone, perceel 349C niet. Voorliggend plan maakt op perceel 349C bijkomende verhardingen mogelijk waardoor een beperkte wijziging van het infiltratie- en afstromingsregime mogelijk is. Om mogelijke negatieve effecten te milderen wordt in het PRUP opgenomen dat verhardingen waar functioneel mogelijk waterdoorlatend dienen te zijn.

Voor gebouwen of constructies met een horizontale dakoppervlakte groter dan 40 vierkante meter en verhardingen met een oppervlakte van minimum 40 m² is sowieso de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfilteerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Ook de plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Om de toepassing van de verordening mogelijk te maken maakt het PRUP de aanleg van hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen mogelijk.

Bij de huidige activiteiten van het bedrijf wordt momenteel een deel van het hemelwater afgevoerd naar het kanaal. Het andere deel alsook het hemelwater van de Marnixdreef wordt samen met het huishoudelijk afvalwater afgevoerd naar een ingebuisde gracht die afwatert via een klep naar de Grote Nete. De impact van het infiltratie- en afstromingsregime van de huidige constructies op het watersysteem is groot.

In de lijn van de gewestelijke verordening hemelwater stimuleert het RUP daartoe het herbruik van hemelwater. Het bedrijf gebruikt momenteel kanaalwater als proceswater. Bij buffering van hemelwater kan ook dit water ingezet worden als proceswater. In de voorschriften van het RUP

wordt daartoe opgenomen dat waar functioneel mogelijk het hemelwater dient herbruikt te worden binnen de bedrijfsactiviteiten.

In 2^e instantie dient infiltratie van hemelwater gestimuleerd te worden. Waar de grond- en bodemgesteldheid infiltratie mogelijk maken worden infiltratievoorzieningen verplicht. Voorwaarde is dat het hemelwater niet vervuild is, en indien nodig gezuiverd wordt.

Indien de grond- en bodemgesteldheid infiltratie niet mogelijk maken dient het hemelwater opgevangen te worden in waterdichte bufferbekkens om daarna vertraagd afgevoerd te worden naar het oppervlaktewatersysteem.

Het huidige bedrijf voert momenteel een deel van zijn hemelwater af naar een ingebuisde gracht in de Marnixdreef die afvoert naar de Nete. Bij hoogwaterstanden van de Nete in combinatie met langdurige of hevige regenval kan de gracht van de Marnixdreef het water niet afvoeren waardoor het kruispunt Kesselsesteenweg met Marnixdreef onder water komt te staan. Om overstromingen te vermijden is het van belang dat ook voor de huidige verharde oppervlakten het hemelwater vertraagd afgevoerd wordt. Bij afvoer via de gracht in de Marnixdreef gelden verstrengde normen omwille van de beperkte lozingscapaciteit van de gracht. Dit geeft een buffercapaciteit van 330 m³/ha en een lozingsdebiet van 10l/s/ha.

Bijgevolg kan aangenomen worden dat het plan geen schadelijk effect heeft op het infiltratie- en afstromingsregime.

Wijziging overstromingsregime

Het zuidelijk deel van de Marnixdreef is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig gebied. Dit omdat de gracht bij hoogwaterstanden van de Nete in combinatie met langdurige of hevige regenval het water niet kan afvoeren. In het RUP wordt daartoe ingeschreven dat bij afvoer via de gracht in de Marnixdreef verstrengde normen gelden.

Kleine delen van het plangebied zijn aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig. Dit zijn gebieden waar alleen overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken.

Het gaat om de dreven en de zuidoostelijke perceelsranden. Bij de opmaak van de kaart met de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden werden de harde gewestplanbestemmingen die ten tijde van de opmaak van de bodemkaarten al bebouwd werden geschrapt. Dit verklaart mogelijk de vreemde configuratie van het "mogelijk overstromingsgevoelig gebied". De dreven en de perceelsgrenzen die aangeduid zijn als parkgebied op het gewestplan werden opgenomen in de watertoetskaart. De harde gewestplanbestemming industriegebied werd niet opgenomen.

Noch op het digitaal hoogtemodel, noch op het terrein zijn hoogteverschillen tussen het "mogelijk overstromingsgevoelig gebied" en de omgeving waar te nemen. Op de kaart met de risicozones voor overstromingen zijn deze "mogelijke overstromingsgevoelige gebieden" niet opgenomen.

De dreven blijven behouden en langs de zuidelijke perceelsranden dient een groenbuffer voorzien te worden. Eveneens worden normen opgenomen bij afvoer via de gracht aan de Marnixdreef. Bijgevolg kan aangenomen worden dat de herbesteding geen schadelijk effect heeft op het overstromingsregime.

Wijziging grondwater- en oppervlaktewaterkwaliteit

In de Marnixdreef is de aanleg van een fietspad voorzien, waarbij kan aangenomen worden dat dit geen invloed heeft op de waterkwaliteit.

Het plan verplicht een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op de bedrijfspcelen. Er is geen rioleringsnetwerk aanwezig aan de Marnixdreef. Het huishoudelijk

afvalwater en deel van het regenwater wordt afgevoerd naar een ingebuisde gracht die afvoert naar de Grote Nete. Het andere deel van het hemelwater wordt afgevoerd naar het kanaal. Het industrieel afvalwater wordt verzameld op de site in een buffer. Door middel van een IPAS-centrale wordt het water opgesplitst in slib en uitgeklaard water. Beiden worden herbruikt in het productieproces.

De bebouwing binnen het plangebied is volgens het zoneringsplan van de VMM ingedeeld als individueel te optimaliseren buitengebied. Dit betekent dat voor de nieuwe constructies geen aansluiting mogelijk is op een rioleringsnetwerk dat verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. Om te voorkomen dat ongezuiverd water in het oppervlaktewatersysteem terecht komt zal een eigen afvalwaterzuiveringsinfrastructuur dienen voorzien te worden. Enkel na zuivering en mits toestemming van de waterbeheerder mag het afvalwater geloosd worden in het oppervlaktewater. In de voorschriften wordt daartoe de verplichting tot het voorzien van een afvalwaterzuiveringsinfrastructuur opgenomen. Alsook worden conform de voorwaarden van het planologisch attest geen nieuwe afwateringen naar het Netekanaal toegestaan.

Het bedrijf maakt nu gebruik van kanaalwater in het productieproces. Het RUP staat dan ook het gebruik van het kanaalwater als onderdeel van het productieproces toe. Indien na gebruik het water gezuiverd en gekoeld wordt vooraleer het terug afgegeven wordt aan het kanaal zal dit de waterkwaliteit van het zeekanaal niet aantasten.

Er zijn geen gegevens over de kwaliteit van het grondwater beschikbaar. Voor de eerder aangetoonde verontreiniging is de bodemsanering afgerond en/of lopende. Door het PRUP kunnen vervuilende activiteiten toegelaten worden. Het plangebied is grotendeels niet-infiltratiegevoelig waardoor de kans op insijpeling van vervuild water naar het grondwater klein is.

Het PRUP voorziet in een aantal maatregelen opdat bij opslag en grootschalige parkeervoorzieningen infiltratie van vervuilende stoffen wordt vermeden. Dit door waterdoorlatende verharding te voorzien en het afstromend water te verzamelen in een bufferbekken en te zuiveren vooraleer af te voeren naar het oppervlaktewatersysteem. Verspreiding van verontreinigde opgeslagen materialen via de lucht dient vermeden te worden door besproeiing of interne opslag. Bij calamiteiten dienen de nodige maatregelen getroffen te worden om verdere verontreiniging van de bodem en het grondwater te voorkomen.

Uit het bosbeheerplan blijkt dat insijpelend kalkwater afkomstig van de bedrijfssite de sterfte van bomen in het aangrenzend domein Ravenstein veroorzaakt. Er kan bijgevolg aangenomen worden dat er kans is op vervuiling van het hemelwater. In de voorschriften wordt opgelegd dat hemelwater niet mag afstromen naar aangrenzende percelen.

Bijgevolg kan aangenomen worden dat het RUP geen schadelijk effect heeft op de grondwater- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Wijziging grondwaterstand en -stromingspatroon

De grondwaterstand binnen het plangebied is niet gekend. Door de ligging in de valleigebieden van de Kleine en Grote Nete is de grondwaterstand binnen de zone vermoedelijk vrij hoog. Het plan voorziet niet in activiteiten die een blijvende invloed hebben op de grondwaterstand. Bij de aanleg van (ondergrondse) constructies kan een tijdelijke verlaging van de grondwaterstand door bemaling mogelijk zijn. Als milderende maatregel wordt opgenomen dat het bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem wordt gebracht.

Het plangebied is grotendeels aangeduid als zeer gevoelig voor grondwaterstromingen. Perceel 349C en het zuidwestelijk deel van perceel 350S zijn matig gevoelig voor grondwaterstroming. Dit betekent dat er een impact op grondwaterstromingen mogelijk als er in het plangebied ondergrondse constructies worden gebouwd met een diepte van meer dan 5 meter of een horizontale lengte van meer dan 50 meter. Omwille van die reden laat het plan enkel ondergrondse

constructies toe die geen invloed hebben op de grondwaterstromingen. De impact van de gevraagde constructies dient verder onderzocht te worden bij de vergunningsaanvraag.

Wijziging afvoergedrag en structuurkwaliteit van de waterloop

Grenzend aan of in het plangebied komen geen waterlopen voor. Het plangebied grenst aan het Netekanaal. Bijgevolg zijn door het plan geen wijzigingen in het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van waterlopen te verwachten.

10.2.3. CONCLUSIE

Het plan veroorzaakt geen schadelijke effecten op het watersysteem:

- verhardingen zijn bij voorkeur waterdoorlatend;
- het RUP maakt de aanleg van hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen mogelijk;
- herbruik van hemelwater in de bedrijfsactiviteiten is verplicht;
- op het bedrijfsterrein is de afvoer van zuiver hemelwater via infiltratievoorzieningen verplicht indien grond- en bodemgesteldheid infiltratie toelaten;
- opvang in waterdichte bufferbekkens en vertraagd afvoer van zuiver hemelwater is verplicht indien grond- en bodemgesteldheid geen infiltratie toelaten;
- bij afvoer naar de afvoergracht in de Marnixdreef geldt een waterbuffering van 330 m³/ha met een maximaal lozingsdebiet van 10 l/s/ha;
- er is geen wijziging van het overstromingsregime;
- hemelwater mag niet afstromen naar aangrenzende percelen;
- de waterkwaliteit blijft behouden door:
 - maatregelen dienen genomen te worden om daling van de waterkwaliteit te voorkomen;
 - aanleg van afvalwaterzuiveringsinfrastructuur te verplichten;
 - verplicht zuiveren van vervuild hemel- en afvalwater voor lozing in het oppervlaktewater;
 - geen nieuwe afwateringen naar het Netekanaal;
 - zuivering en koeling van proceswater voor lozing in het Netekanaal;
 - verplichte aanleg van een gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater;
- bij tijdelijke dalingen van de grondwaterstand dient retourbemaling toegepast;
- ondergrondse constructies mogen geen negatieve impact hebben op het grondwaterstromingspatroon
- er is geen wijziging van het afvoergedrag en de structuurkwaliteit van een waterloop

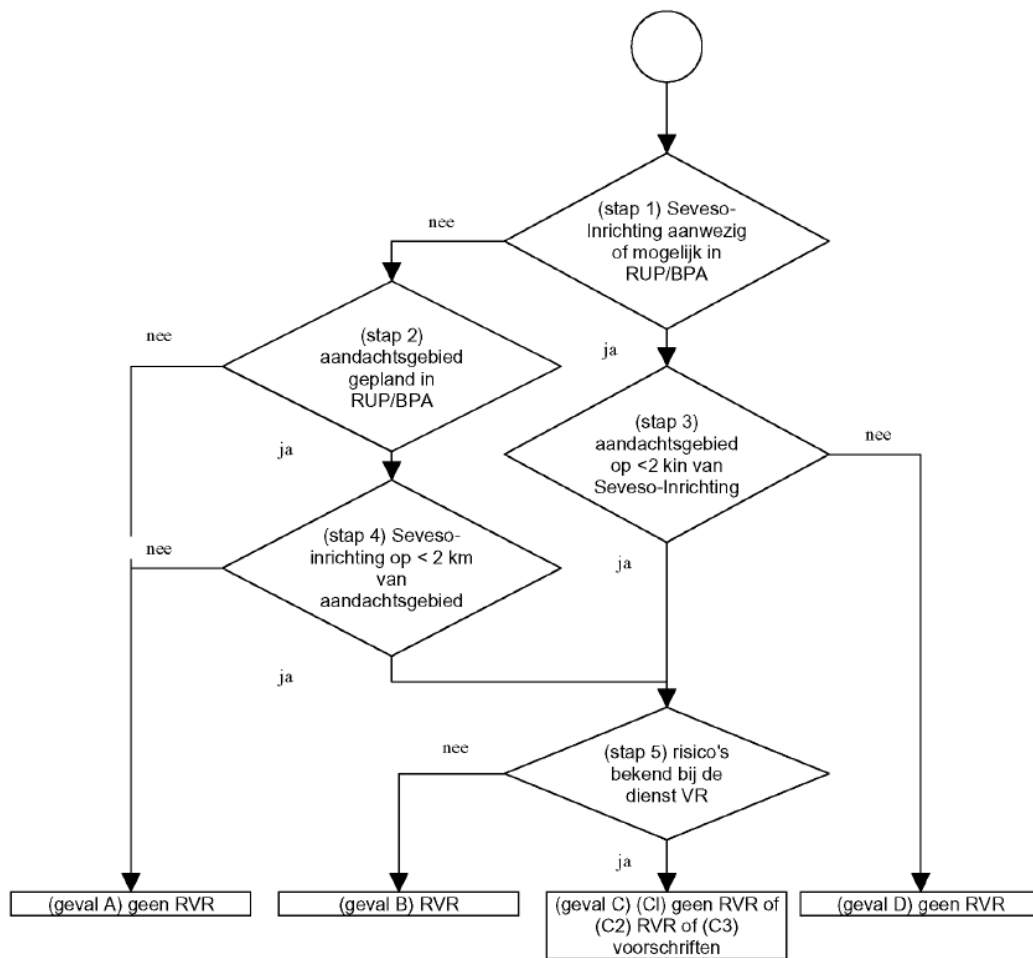
10.3. Ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR)

Indien door de nieuwe bestemming van het plan de preventie of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen mogelijk in het gedrang komt dient conform het Decreet Algemene bepalingen Milieubeleid¹¹ een Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR) opgemaakt te worden. De Vlaamse Regering¹² heeft de criteria vastgelegd die bepalen wanneer een RVR dient opgesteld te worden waarin het plan onder meer aan de aanwezigheid van Seveso-bedrijven en aandachtsgebieden getoetst wordt.

Hiertoe gebruikt de bevoegde instantie de volgende beslissingsdiagram:

¹¹ Decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en latere wijzigingen. (B.S. 03/06/1995)

¹² Besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage en latere wijzigingen (B.S. 19/06/2007)



Plantoets

Het bedrijf Ergon NV voert geen Seveso-activiteiten uit, en het plan laat geen Seveso-activiteiten toe, eveneens is geen aandachtsgedied gepland in het RUP. Uit de toepassing van de beslissingsdiagram blijkt dat de opmaak van een RVR niet nodig is.

Dit wordt bevestigd door het advies dat de dienst Veiligheidsrapportering uitbracht n.a.v. het openbaar onderzoek over de aanvraag tot planologisch attest. Op 14 februari 2014 oordeelde de dienst dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport wordt gevraagd.

11. Uitvoering

11.1. Overzicht planschade, planbaten en bestemmingswijzigingscompensatie

Door de herbestemmingen die in voorliggend RUP worden doorgevoerd ontstaat mogelijk het recht op planschadevergoeding, planbatenheffing, kapitaalschadecompensatie en gebruikerscompensatie (bestemmingswijzigingscompensatie). (schrappen wat niet past).

Voor de concrete modaliteiten wordt verwezen naar de decretale bepalingen:

Planschade	VCRO art. 2.6.1. en volgende
Planbaten	VCRO art. 2.6.4. en volgende
Kapitaalschade	Grond- en pandendecreet ¹³ art. 6.2.1 en volgende
Gebruikerscompensatie	Grond- en pandendecreet art. 6.3.1. en volgende Besluit i.v.m. gebruikerscompensatie ¹⁴

In overeenstemming met artikel 2.2.2. §1, 7° van de VCRO wordt hieronder een overzicht gegeven van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven op een heffing. Het overzicht is ook terug te vinden op de betreffende kaart in bijlage (bijlage 1).

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

Bestemming gewestplan	Bestemming PRUP "Marnixdreef"	Percelen	
Parkgebied	Specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter	349 C 350 S	planbaten

Tabel 5: Overzicht plancompensatie

¹³ Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (B.S. 15/05/2009)

¹⁴ Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut (B.S. 18/09/2009)

12. Bijlagen

- Bijlage 1: Overzicht provinciale taakstelling regionale bedrijvigheid
- Bijlage 2: Register van de percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn
- Bijlage 3: Beslissing dienst MER inzake planMER-plicht

Bijlage 1 : Overzicht provinciale taakstelling regionale bedrijvigheid

1. De provinciale taakstelling

Taakstelling planperiode 1992-2007

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

Taakstelling planperiode vanaf 2007

Op 16 februari 2011 is de tweede partiële herziening van het RSV voor de planperiode vanaf 2007 bekrachtigd door het Vlaams Parlement.

De provincie is parallel hiermee ook van start gegaan met een gedeeltelijke herziening van het RSPA. Deze partiële herziening werd goedgekeurd door de Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport op 4 mei 2011.

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

In de gedeeltelijke herziening van het RSPA wordt dezelfde verdeling over de verschillende pakketten gehanteerd als voor planperiode 1992-2007. Dit komt voor de provincie (pakket 3) neer op een taakstelling van **367 ha** voor de planperiode vanaf 2007.

Overheveling taakstelling

In het RSV is de mogelijkheid voorzien om voor bepaalde economische knooppunten waar het uitvoeren van een te omvangrijke taakstelling tot ruimtelijk onverantwoorde oplossingen zou leiden (= overschrijden van ruimtelijke draagkracht), een gedeelte van de Vlaamse taakstelling toe te wijzen aan economische knooppunten van een lager niveau zoals de kleinstedelijke gebieden (RSV, p. 445).

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

Gelet op het aflopen van de planperiode 1992-2007 wordt in de gedeeltelijke herziening van het RSPA deze overheveling toegepast op de overgedragen en herverdeelde cijfers voor de nieuwe planperiode vanaf 2007.

Totale taakstelling

Rekening houdend met de gedeeltelijke herzieningen van het RSV en het RSPA en met de overheveling komt de globale taakstelling van de provincie (pakket 3) op **517 ha** (367 ha + 150 ha) voor de planperiode vanaf 2007.

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

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

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

Omgaan met provinciale taakstelling

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

2. Invulling van de taakstelling¹⁵*Chronologisch overzicht*

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

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

Vóór 1 januari 2007 (invulling taakstelling 1992-2007):

Datum goedkeuring	RUP/gewestplanwijziging	Gemeente(n)	# ha
31 juli 1991	BPA Landelijk gebied deelplan 44	Bornem	1

¹⁵ De oppervlakten werden berekend in GIS. Bij de intekening van de contouren werd volgende werkwijze gehanteerd:

- De contouren worden "bruto" ingetekend. M.a.w. ze omvatten buffers, wegenis, ...;
- Zaken die niets met het bedrijventerrein te maken hebben worden eruit gehaald (bv. woonlinten in PRUP De Kluis);
- Enkel de bijkomende oppervlakte wordt meegenomen. Dus bestaande bedrijvenzones volgens het gewestplan en BPA's worden eruit gesneden (bv. PRUP Willebroek-noord);
- Lokale bedrijventerreinen (GemRUP's) in kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten worden meegenomen (bv. GemRUP Hoge Mauw Arendonk; GemRUP De Meiren-Heuvelstraat Hoogstraten, GemRUP Winning Puurs, GemRUP De Brulen Arendonk en GemRUP Poort tot Noeveren Boom);
- Regularisaties en uitbreidingen van zonevremde bedrijven worden niet meegenomen (ook sectorale BPA's/RUP's), dus bv. niet PRUP Rodendijk;
- Bestemmingswijzigingen voor (nieuwe) kantoren worden wel meegeteld (maar komen tot op heden niet voor).

29 augustus 2000	BPA Industriezone	Bornem	-26
30 maart 2001	Gewestplanwijziging Hagenbroek	Lier	17
30 maart 2001	Gewestplanwijziging Reynaers	Duffel	23
7 juni 2004	PRUP Holven	Balen	19
7 juni 2004	PRUP Stenehei	Dessel	13
12 juli 2004	PRUP Pullaar	Puurs	31
6 april 2006	GemRUP Achterhaalde bedrijventerreinen	Bornem	-0,5
13 juli 2006	GemRUP De Meiren/Heuvelstraat	Hoogstraten	4
28 juli 2006	PRUP Antwerpsesteenweg	Lier	26
totaal 1992-2007			107,5

Ná 1 januari 2007 (invulling taakstelling planperiode vanaf 2007):

Datum goedkeuring	RUP/gewestplanwijziging	Gemeente(n)	# ha
14 mei 2007	PRUP De Kluis	Hoogstraten	62
31 juli 2008	GemRUP De Brulen	Arendonk	0,5
28 augustus 2008	GemRUP Hoge Mauw	Arendonk	14
22 december 2008	PRUP Willebroek-noord bis	Willebroek/Puurs	14
1 december 2009	PRUP De Hulst	Willebroek/Mechelen	33
20 mei 2010	GemRUP Schipstraat	Puurs	-0,5
29 juli 2010	GemRUP Poort tot Noeveren	Boom	3
23 december 2010	GemRUP Winning	Puurs	5
14 oktober 2010	GemRUP Ter Elst-Kerkenblok	Duffel	-2
30 juni 2011	GemRUP Poort tot Noeveren fase 2	Boom	-5
6 oktober 2011	GemRUP Ruisbroekdorp	Puurs	-1,5
10 april 2012	PRUP's afbakening kleinstedelijk gebied Geel	Geel	69
10 juli 2012	Afbakening kleinstedelijk gebied Mol	Mol	37
	PRUP Berkenbossen Oost		
	PRUP Berkenbossen West		
10 juli 2012	Afbakening kleinstedelijk gebied Mol	Dessel	10,5
	PRUP Stenenhei fase 2		
28 mei 2015	PRUP Oude kanaalarm	Puurs	1
totaal vanaf 2007			240

3. Saldo planperiode vanaf 2007

Berekening saldo

107,5 ha van de herbestemmingen werden gerealiseerd vóór 1 januari 2007 en zijn aldus reeds meegerekend bij de herberekening die werd gemaakt in het kader van de partiële herziening van het RSV. De herbestemmingen die werden doorgevoerd ná 1 januari 2007 (in totaal 200,5 ha) geven reeds invulling aan de taakstelling voor de planperiode vanaf 2007.

Het saldo bedraagt dus:

	517 ha provinciale taakstelling pakket 3 planperiode vanaf 2007
-	240 ha invulling na 1 januari 2007
	277 ha

Er zijn dus nog **277 ha** aan bijkomende regionale bedrijventerreinen te verdelen.

Processen in voorbereiding

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

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

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

Processen in voorbereiding (invulling taakstelling planperiode vanaf 2007):

PRUP/planningsproces	Gemeente(n)	Gemiddeld # ha
PRUP Ooievaarsnest	Puurs	10
PRUP's afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg	Heist-op-den-Berg	6
PRUP Willebroek-Centraal (A12)	Willebroek	31
PRUP Willebroek-Zuid (A12)	Willebroek	23
PRUP Duwijck fase III	Lier	30
PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Boom	Boom	0
PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Herentals	Herentals	54
TOTAAL in voorbereiding		154

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

Gemiddeld rest er dus een saldo van **123 ha** (277 ha – 154 ha) voor het specifiek economisch knooppunt Malle, het specifiek economisch knooppunt Arendonk en eventuele toekomstige herzieningen van reeds afgeronde planningsprocessen.





Bijlage 2 : Register van de percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

PRUP Marnixdreef
te Lier

Register van percelen waarop de regeling van planschade,
planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van
toepassing kan zijn.



Legende

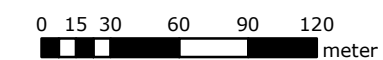
-  percelen
-  bestaande gebouwen
-  planbaten: van "overig groen" naar "bedrijvigheid"
-  plangebied

DISCLAIMER

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

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden. Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.



RUP_10000_213_00123_00001



26/05/2016

Bijlage 3 : Beslissing dienst MER inzake planMER-plicht

**DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

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

uw bericht van 21-05-2015	uw kenmerk PRUP-2014-0011	ons kenmerk LNE/MER/SCRPL15003/ 2015/	bijlagen /
vragen naar / e-mail Sarah De Munck Sarah.demunck@lne.vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 03 80	datum

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het PRUP Marnixdreef in Lier.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met uw brief van 21 mei 2015, ontvangen op 26 mei 2015, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL15003 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel om uitvoering te geven aan het planologisch attest afgeleverd aan Ergon NV. Tegelijkertijd wenst het RUP ook de mogelijkheid te voorzien om de site om te vormen naar een regionaal bedrijventerrein. Om die reden is een zone voor regionale bedrijvigheid aangeduid met aangepaste voorschriften waardoor ook het huidige bedrijf en eventuele opvolgers kunnen blijven functioneren op de site. Ook de restzones tussen het kanaal, de spoorweg en het bedrijventerrein krijgen de bestemming regionaal bedrijventerrein.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota en via een aanpassing van de

screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

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

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

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

U moet via uw website melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis van de betrokken gemeente(n). De dienst Mer zal aan de betrokken gemeente(n) vragen om hetzelfde te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een PRUP dienen minstens de betrokken gemeenten aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,



Véerle De Coster
Waarnemend diensthoofd Dienst Mer

PRUP Marnixdreef te Lier

Plan feitelijke en juridische toestand

Ruimtelijke planner:

Miranda Coppens

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 26 mei 2016

De provinciegriffier (w.g.)
Danny Toelen

De voorzitter (w.g.)
Kris Geysen

Voor aansluitende kopie
Het departementshoofd,

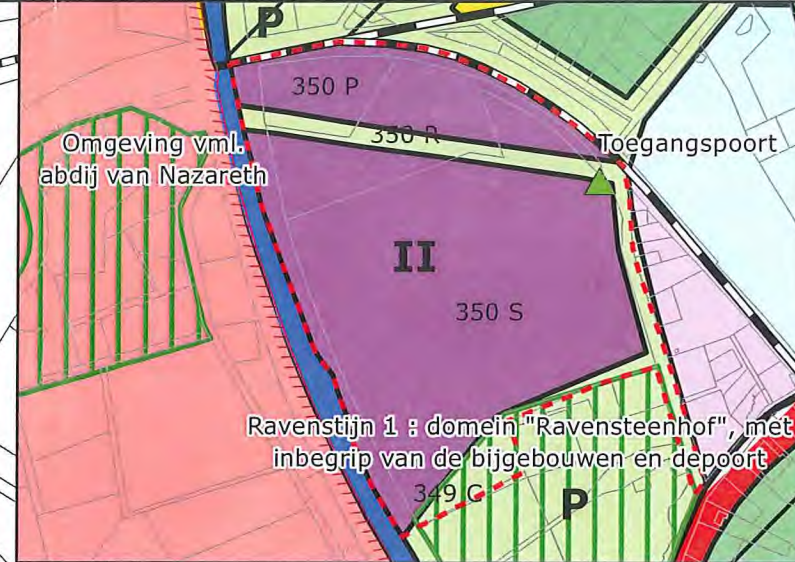
Wim Lux

Legende hoofdkaart	Legende inzetkaart
spoorweg	plangebied
fotos	percelen
plangebied	bouwkundig erfgoed relict
percelen	beschermde stads- en dorpsgezichten
aanlegsteiger	afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier
betonnen muur	PRUP Nazareth te Lier
bomen en struiken	Gewestplan
ondergrond	150c - bestaande hoofdverkeerswegen
onverhard	150e - spoorwegen: bestaande lijnen
verhard	1604 - landschappelijk waardevolle gebieden
verkeerscirculatie	0102 - woongebieden met landelijk karakter
auto	0200 - gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
vrachtverkeer	0401 - gebieden voor dagrecreatie
bebouwing	0402 - gebieden voor verblijfrecreatie
andere	0500 - parkgebieden
fabriek	0800 - bosgebieden
kantoor	1002 - milieubelastende gebieden
leeg	1100 - ambachtelijke bedrijven en kmo's
open ruimte	1504 - bestaande waterwegen
dreef	
aanplanting	
bos	
braakliggend	
grasveld	
opslag in open lucht	
parking	
water	
bestaande gebouwen	

0 15 30 60 90 120
Meters

RUP_10000_213_00123_00001

26/05/2016



Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van kadastrale gegevens en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

Bron onderlegger: GRB (toestand september 2014) + luchtfoto (2012)