

Ministerieel besluit houdende definitieve goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Meubelhuis Van Leuven' te Rijkevorsel, van de provincie Antwerpen

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 8 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 2.2.11., tweede lid;

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

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009;

Gelet op het Koninklijk Besluit van 30 september 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Turnhout en latere wijzigingen;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het Ruimtelijk Structuurplan voor de Provincie Antwerpen;

Gelet op de plenaire vergadering van 20 januari 2009 omtrent het voorontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Meubelhuis Van Leuven' te Rijkevorsel;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 25 juni 2009 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Meubelhuis Van Leuven' te Rijkevorsel;

Overwegende dat de bestendige deputatie heeft besloten het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van 17 augustus 2009 tot en met 15 oktober 2009 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen;

Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Antwerpen van 25 maart 2010 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Meubelhuis Van Leuven' te Rijkevorsel;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 augustus 2009 tot en met 15 oktober 2009, 2 ontvankelijke adviezen en 3 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat het ministerieel besluit van 8 oktober 2009 een gunstig advies in zich draagt, daar het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan naar aanleiding van de plenaire vergadering voldoende was aangepast op basis van de opmerkingen door de gewestelijk planologisch ambtenaar over het voorontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan en de voorwaarden uit het gedeeltelijk positief planologisch attest allen voldoende in het plan waren vertaald; dat de gemeenteraad van de gemeente Rijkevorsel gunstig advies heeft uitgebracht mits enkele kleine niet-inhoudelijke aanpassingen aan de planningscontext van het plan; dat zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle als de gemeente Merksplas geen opmerkingen maakten in hun bezwaarschriften; dat een derde bezwaarschrift, ingediend door een omwonende, betrekking had op de garantie op het behouden en het naleven van de opgelegde bouwkundige beperkingen in het ruimtelijk uitvoeringsplan, alsook op het vrijwaren van het uitzicht;

Overwegende dat het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen van 14 december 2009 de adviezen en bezwaren uit het openbaar onderzoek bundelt en behandelt; dat de commissie de bezwaren voldoende in haar advies verwerkt of weerlegt; dat het advies van de commissie gunstig is;

Overwegende dat de opmaak van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan het gevolg is van het afleveren van een gedeeltelijk positief planologisch attest met randvoorwaarden door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen op 13 december 2007;

Overwegende dat dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt voor een grootschalige meubelwinkel ten noorden van de kern van Rijkevorsel langsheen de N14 (Hoogstraatsesteenweg); dat deze meubelwinkel momenteel diep insnijdt in het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat ten noordoosten van de meubelwinkel de open ruimte begint;

Overwegende dat Rijkevorsel volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen deel uitmaakt van het buitengebied; dat de doelstellingen voor het buitengebied onder meer uitgaan van het bundelen van ontwikkeling in de kernen van het buitengebied, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht van het gebied; dat de structuren van het buitengebied, zijnde landbouw, natuur en bos, op Vlaams niveau worden uitgewerkt in verschillende regio's; dat het planningsproces voor landbouw, natuur en bos in de regio Noorderkempen is afgerond; dat het plangebied zich niet in een te herbevestigen agrarisch gebied bevindt; dat het plangebied in het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur wordt opgenomen binnen het concept 'Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte' en 'Behoud en versterking van gevarieerde (open en halfopen) valleilandschappen met ruimte voor natuurlijke waterberging'; dat rekening dient gehouden te worden met het

afgeleverde gedeeltelijk positief attest en de bestaande situatie, waarbij in het verleden verschillende stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd; dat ook voldoende rekening is gehouden met de voorwaarden uit het planologisch attest; dat daarom het voorliggende provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan aanvaardbaar wordt geacht;

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid in het bijzonder artikel 8 over de watertoets; dat in de toelichtingsnota een watertoets werd opgenomen; dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan geen schadelijk effect zal hebben op de waterhuishouding; dat dit beschouwd kan worden als een gunstig resultaat van de watertoets zoals bedoeld in artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid;

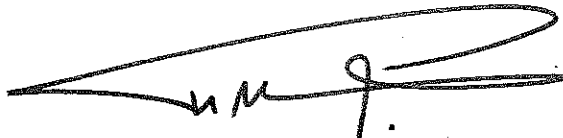
BESLUIT

Enig artikel. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Meubelhuis Van Leuven' te Rijkevorsel van de provincie Antwerpen, bestaande uit een plan van de bestaande feitelijke en juridische toestand, een verordenend grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, wordt definitief goedgekeurd.

Brussel,

20 MEI 2010

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



Philippe MUYTERS

Voorzeggend afschrift



Leus Marleen
assistent

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Meubelhuis Van Leuven te Rijkevorsel

Grafisch plan

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 25.03.2010

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

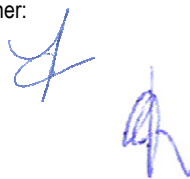
D. Toelen

L. Neefs

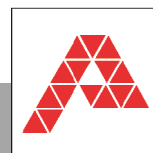
Ruimtelijk planner:

Jan Parys

Dirk Bosmans



Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN

Colofon



Opdrachtgever:

Dienst Ruimtelijke Planning
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen
tel.: 03/240.66.00
fax: 03/240.66.79
drp@admin.provant.be

contactpersoon:
Irjen Vermeire
irjen.vermeire@admin.provant.be
tel.: 03/240.56.32

Opdrachthouder:

Soresma n.v.
Britselei 23, 2000 Antwerpen
tel.: 03/221.55.00
fax: 03/221.55.03
info@soresma.be
www.soresma.be

contactpersoon:
Jan Parys, contractmanager
jan.parys@soresma.be
tel.: 03/221.57.00

*documentnr. 1280775008
datum vrijgave 8-02-2010*

PRUP Meubelhuis Van Leuven








Grafisch plan

verklaring

juridische toestand

- — — — — begrenzing RUP
- — — — — grens gewestplan

artikel

-  Art.1: Zone voor bedrijfsgebouwen
-  Art.2: Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte
-  Art.3: Zone voor buffergroen
-  Art.4: Zone voor de inrichting van parkeergelegenheden
-  Mogelijke ontsluiting voor bezoekers en klanten
-  Mogelijke ontsluiting voor bedrijfsverkeer en i.f.v. laden en lossen
-  af te breken gebouw



ruimtelijk planner D. Bosmans

schaal 1:1000

formaat A3

datum 19-05-2009

doc.nr. pam/1280775008.dwg



provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Meubelhuis Van Leuven te Rijkevorsel

Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 25.03.2010

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

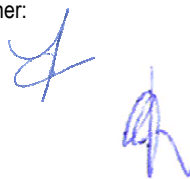
D. Toelen

L. Neefs

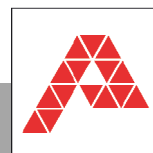
Ruimtelijk planner:

Jan Parys

Dirk Bosmans



Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN

Colofon



Opdrachtgever:

Dienst Ruimtelijke Planning
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen
tel.: 03/240.66.00
fax: 03/240.66.79
drp@admin.provant.be

contactpersoon:
Irjen Vermeire
irjen.vermeire@admin.provant.be
tel.: 03/240.56.32

Opdrachthouder:

Soresma n.v.
Britselei 23, 2000 Antwerpen
tel.: 03/221.55.00
fax: 03/221.55.03
info@soresma.be
www.soresma.be

contactpersoon:
Jan Parys, contractmanager
jan.parys@soresma.be
tel.: 03/221.57.00

documentnr. 1280773009_SV
datum vrijgave 8-02-2010

Art. 0 – Algemene bepalingen

0.1 Voorschriften

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.

0.2 Schaal en maatvoering

Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. Maataanduidingen vermeld op het grafisch plan zijn bindend.

0.3 Afwijking van de voorschriften

De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager beperkte afwijkingen toestaan van de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, enkel voor de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen. Geen afwijkingen inzake bestemming mogen worden toegestaan. De afwijking mag evenmin leiden tot een toename van de maximaal mogelijke vloerterreinindex, en evenmin mag afgeweken worden van het aantal bouwlagen. De afwijking mag niet strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening. Deze afwijking kan ook in beroep worden toegestaan.

0.4 Constructies voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut

Constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut, kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, met uitzondering van artikel 3 "zone voor groenbuffer", en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied.

0.5 Af te breken gebouw

Een stedenbouwkundige vergunning volgens art. 1 - "zone voor bedrijfsgebouwen", art. 2 - "zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte" en art. 4 - "zone voor de inrichting van parkeergelegenheden" kan slechts verleend worden:

- voor zover deze betrekking heeft op de afbraak van het op het grafisch plan als "X" aangeduide gebouw;
- of voor zover aangetoond dat dit gebouw reeds werd afgebroken.

0.6 Parkeerruimte

Het bedrijf moet op het eigen terrein in opvang van de reële parkeerbehoefte voorzien volgens de voorschriften opgenomen in dit PRUP. Het is niet toegelaten bijkomende parkeergelegenheden te voorzien op het openbaar domein.

0.7 Waterhuishouding en duurzaam waterbeheer

Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, met uitzondering van artikel 3 "zone voor groenbuffer", en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.

Nieuwe inrichtings- en infrastructuurwerken dienen gepaard te gaan met een duurzaam waterbeheer op het eigen terrein:

- verhardingen worden verplicht aangelegd met waterdoorlatende materialen, tenzij anders bepaald in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende bestemmingszone;
- regenwater wordt maximaal herbruikt conform de vigerende wetgeving;
- het niet herbruikte afstromende hemelwater wordt binnen het plangebied van dit RUP maximaal geïnfiltreerd en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat – gebufferd binnen het plangebied van dit RUP volgens de vigerende wetgeving en aanvullend volgens volgende norm:
 - o het buffervolume van een infiltratievoorziening dient minimaal 340 m³ per hectare verharde oppervlakte te bedragen. Deze moet voorzien zijn van een afvoerbegrenzer met constant debiet zodat maximaal 10 l/sec.ha kan afgevoerd worden. De infiltratievoorziening moet eveneens voorzien zijn van een veiligheidsoverloop;
 - o indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te kleine doorlatendheidsfactor van de bodem, of omwille van geldende regelgeving, mag het vertraagd worden afgevoerd via een buffervolume van minimaal 340 m³ per hectare verharde oppervlakte, veiligheidsoverloop en een afvoerbegrenzer met een maximaal debiet van 10 l/sec.ha;
 - o vóór de infiltratie- en/of buffervoorziening en de lozing dient het hemelwater voorgezuiverd te worden onder de vorm van een smart-drain, een slibvang met olieafscheider en/of coalescentiefilter, of andere gelijkwaardige voorzieningen;
 - o indien tevens effluentwater wordt aangesloten op de waterloop mag het totale debiet bestaande uit het hemelwater en het effluentwater maximaal 10 l/sec.ha bedragen. De noodzakelijke bijkomende buffering dient hiertoe voorzien te worden.
- afvalwater wordt behandeld in een zuiveringsinstallatie die beantwoordt aan de vigerende wetgeving.

0.8 Lichtreclame

Lichtreclame kan enkel worden toegelaten in de zone voor bedrijfsgebouwen (art. 1) en in de zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte (art. 2), op minimum 8 meter en maximum 15 meter t.a.v. de ontworpen rooilijn langs de Hoogstraatsesteenweg. Er mag maximaal één publiciteitstotem worden opgericht. Deze totem moet in hoogte worden beperkt, aangepast aan de omgeving.

0.9 Uitvoeringstermijn

Uiterlijk 3 jaar na de inwerkingtreding van het PRUP:

- dient tenminste het initiatief genomen te zijn om de bestaande gebouwen en constructies in regel te stellen met het PRUP;
- dienen tenminste de verplichtingen gerealiseerd te worden voortvloeiend uit het grafisch plan en de verschillende artikels van de stedenbouwkundige voorschriften bij het PRUP.

Een stedenbouwkundige vergunning volgens art. 1 - "zone voor bedrijfsgebouwen", art. 2 - "zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte" en art. 4 - "zone voor de inrichting van parkeergelegenheden" kan slechts verleend worden voor zover voldaan is aan deze uitvoeringstermijn.

Art. 1 – zone voor bedrijfsgebouwen**1.1 Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

De gronden zijn bestemd voor de oprichting van constructies en verhardingen noodzakelijk voor de uitbating van een handelszaak in meubels, of vergelijkbare activiteiten inzake ruimtelijke dynamiek en impact, die minder verkeer genereren dan de huidig aldaar gevestigde activiteiten. Dit houdt in dat er toonzalen, onderhoudsruimten, magazijn, kantoorruimte, kleedruimtes, refter, etc. mogelijk zijn. Hierbij wordt de uitbating van slechts 1 handelszaak toegestaan. Opsplitsing in meerdere uitbatingen is niet toegestaan.

Alle vormen van productie- en verwerkingsactiviteiten, met uitzondering van onderhoud en assemblage van producten in functie van tentoonstelling en verkoop, zijn verboden. Inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden zijn verboden. De inplanting van inrichtingen als 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 van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken", of zoals bedoeld in de vigerende regelgeving dewelke voornoemd artikel aanvult, wijzigt, vervangt of opheft, wordt niet toegelaten.

Het inrichten van een woongelegenheid is toegelaten, geïntegreerd binnen het bouwvolume van de bedrijfsgebouwen, voor zover de woongelegenheid gesitueerd is binnen een afstand van maximaal 30 meter te rekenen vanaf het openbaar domein behorend bij de Hoogstraatsesteenweg. Een woongelegenheid mag een totaal volume van maximaal 1.000m³ en een totale maximale vloeroppervlakte van 150m² hebben. Het inrichten van meerdere woongelegenheden is niet toegelaten. Voor een bestaande vergunde woongelegenheid zijn het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken toegelaten, evenals het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande bouwvolume.

1.2 Inrichting

De gronden kunnen volledig bebouwd en verhard worden in functie van de bestemming. De plaatsing van de gebouwen en constructies is vrij binnen de bestemmingszone.

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten: onder meer opslagplaatsen, onderhouds- en assemblageruimten, kantoorruimten, toonzalen, onthaalruimten, kleed- en bergruimten, refter en sociale voorzieningen, etc. Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen zoals gevelsteen, glaswanden, sierbeton, hoogwaardige industriële beplatingen, hout, etc., behoudens het gebruik van andere materialen noodzakelijk in functie van milieu- of veiligheidsregels. De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven. Tenminste de gevels die gericht zijn naar de Hoogstraatsesteenweg en de Otterdaelstraat dienen visueel representatief te zijn en uitgewerkt in een kwaliteitsvolle architectuur.

De totale hoogte van de gebouwen en constructies mag niet meer dan 3,90m bedragen, met uitzondering van inrichtingen voor publiciteit en signalisatie met een maximale hoogte van 5,00 meter en een maximale breedte van 2,50 meter. De dakvorm is vrij te bepalen.

Bestaande vergunde gebouwen, constructies en verhardingen kunnen evenwel instandgehouden, op dezelfde plaats herbouwd en verbouwd worden binnen het bestaande vergunde of vergund geachte volume.

De niet bebouwde perceelsdelen kunnen aangewend worden voor het inrichten van laad- en losruimte en toegangen. Het inrichten van parkeerruimte voor eigen personeel en klanten is

niet toegelaten, behoudens anders geformuleerd in artikel 4 "zone voor de inrichting van parkeergelegenheden".

Verhardingen worden uitgevoerd met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, wordt monolietverharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfilteerd wordt op het eigen terrein.

Het onderhoud, de assemblage of het stapelen van goederen in open lucht is verboden.

Niet-bebouwde en onverharde perceelsdelen dienen ingericht te worden met groenvoorzieningen als representatieve tuin.

Afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een minimale hoogte van 2,00 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.

De aanleg van de gronden zoals bepaald in artikel 3 "zone voor buffergroen" moet volledig zijn uitgevoerd vóór de ingebruikname van elk voorwerp van stedenbouwkundige aanvraag binnen deze zone.

Art. 2 – zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte

2.1 Bestemming

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

De gronden zijn bestemd voor het inrichten van buitenruimte in functie van de bedrijfsgebouwen en -activiteiten zoals deze bestemd worden in artikel 1 "zone voor bedrijfsgebouwen". Dit houdt in dat er laad- en losruimte, toegangen, doorgangen in functie van de toegankelijkheid en veiligheid, etc. mogelijk zijn.

Alle vormen van productie- en verwerkingsactiviteiten, en opslag van materialen of goederen zijn verboden.

2.2 Inrichting

De gronden kunnen in functie van de bestemming volledig verhard worden met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, wordt monolietverharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfilteerd wordt op het eigen terrein.

Het oprichten van gebouwen en constructies is niet toegelaten, met uitzondering van brievenbussen en inrichtingen voor publiciteit en signalisatie. met een maximale hoogte van 5,00 meter en een maximale breedte van 2,50 meter op minimum 8 meter en maximum 15 meter t.a.v. de ontworpen rooilijn langs de Hoogstraatsesteenweg.

Onverharde perceelsdelen dienen ingericht te worden met groenvoorzieningen als representatieve tuin. Het inrichten van parkeerruimte voor eigen personeel en klanten is niet toegelaten, behoudens anders geformuleerd in artikel 4 "zone voor de inrichting van parkeergelegenheden". Aansluitingen op de openbare weg in functie van de toegang tot het bedrijfsterrein en/of de bedrijfsgebouwen is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- ter hoogte van de Hoogstraatsesteenweg beperkt het aantal en de breedte zich tot hetzij 1 toerit met een breedte van 8,00 meter, hetzij 2 toeritten van telkens 6,00 m;
- ter hoogte van de Otterdaelstraat is het aantal en de breedte beperkt tot 1 toerit met een breedte van 8,00 meter;

- de ontsluiting van de bedrijfspercelen voor bezoekers en klanten is daarbij enkel toegelaten langs de Hoogstraatsesteenweg;
- de ontsluiting van de bedrijfspercelen voor bedrijfsverkeer en in functie van laden en lossen gebeurt ofwel langs de Hoogstraatsesteenweg, ofwel langs de Otterdaelstraat.

Het onderhoud, de assemblage of stapelen van goederen in open lucht is verboden.

Bestaande vergunde verhardingen kunnen evenwel instandgehouden en verbouwd worden binnen het bestaande vergunde of vergund geachte volume.

De algemene inrichting van de bedrijfsgebonden buitenruimte dient de éénheid tussen de verschillende gebouwen en de uitstraling naar de omgeving te versterken. De bedrijfsgebonden buitenruimte wordt sterk functioneel maar tevens ook ruimtelijk geïntegreerd ingericht. Er zullen duidelijke visuele aanduidingen komen om de verschillende gebouwen van de zone te verduidelijken en te structureren. Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de zones dewelke voor het publiek toegankelijk zijn en dewelke effectief deel uit maken van de bedrijfsruimte.

Afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een minimale hoogte van 2,00 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.

De aanleg van de gronden zoals bepaald in artikel 3 "zone voor buffergroen" moet volledig zijn uitgevoerd vóór de ingebruikname van elk voorwerp van stedenbouwkundige aanvraag binnen deze zone.

Art. 3 – zone voor buffergroen

3.1 Bestemming

Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen.

De gronden zijn bestemd als groenzone en dienen als dusdanig te worden aangelegd of in hun staat bewaard met als doel de bedrijfsgebouwen visueel af te schermen en doorgang te verhinderen, en zijn enkel toegankelijk voor onderhouds- en instandhoudingswerken. Van deze voorschriften kan afgeweken worden in functie van een doorgang voor de ontsluiting van de percelen voor bedrijfsverkeer en laden en lossen, en in functie van veiligheid en zichtbaarheid op het openbaar domein.

Binnen deze zone is het verboden om materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen te stapelen en/of voertuigen te stallen.

3.2 Inrichting

De zone dient volledig beplant te worden met standplaatsgeschikte streekeigen en inheemse hoog- en laagstammige bomen en struiken, in die mate dat een gesloten groenscherm bekomen wordt van tenminste 4,00 meter hoog (bv. bosgoed, hakhout-mengelingen, heestermassieven). Van deze groenaanleg dient minimaal 20% te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen). De gemiddelde afstand tussen 2 hoogstammige bomen mag maximaal 5,00 meter bedragen. Bestaande vegetatie dient hierbij optimaal geïntegreerd te worden. Van deze voorschriften kan afgeweken worden voor de zone binnen een afstand van 8 meter te rekenen vanaf de ontworpen rooilijn langs de Hoogstraatsesteenweg.

Onder streekeigen bomen en struiken worden de soorten uit onderstaande lijst verstaan:

- *Alnus glutinosa* - zwarte els
- *Betula pendula* - ruwe berk
- *Betula pubescens* - zachte berk

- *Carpinus betulus* – haagbeuk
- *Cornus sanguinea* - rode kornoelje (syn. *Thelycrania sanguinea*)
- *Corylus avellana* – hazelaar
- *Crataegus monogyna* - eenstijlige meidoorn
- *Euonymus europaeus* – kardinaalsmuts (niet zeker autochtoon in de Kempen, enkel op basische bodems)
- *Fagus sylvatica* – beuk
- *Frangula alnus* – sporkehout
- *Fraxinus excelsior* - gewone es
- *Populus nigra* - zwarte populier
- *Populus tremula* - ratelpopulier of esp
- *Prunus padus* – vogelkers
- *Prunus spinosa* – sleedoorn
- *Quercus petraea* – wintereik
- *Quercus robur* – zomereik
- *Rhamnus catharticus* – wegedoorn
- *Rosa canina* – hondsroos
- *Salix alba* – schietwilg
- *Sambucus nigra* - gewone vlier
- *Sorbus aucuparia* – wilde lijsterbes
- *Tilia cordata* - winterlinde of kleinbladige linde
- *Tilia platyphyllos* - zomerlinde of grootbladige linde
- *Ulex europaeus* – gaspeldoorn
- *Ulmus laevis* - fladderiep
- *Viburnum opulus* - Gelderse roos

Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer absoluut verboden, met uitzondering van noodzakelijke doorgangen voor veiligheidsdiensten en onderhoudsverkeer, en met uitzondering van een doorgang voor de ontsluiting van de percelen in functie van bedrijfsverkeer en laden en lossen.

Er zijn geen constructies in de bufferzone toegelaten, met uitzondering van ondergrondse leidingen, en afsluitingen uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een maximale hoogte van 2,00 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.

Uiterlijk 3 jaar na de inwerkingtreding van het PRUP dient de bestemming effectief op het terrein gerealiseerd te zijn.

Art. 4 – zone voor de inrichting van parkeergelegenheden**4.1. Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

Deze bestemmingszone betreft een bestemming in overdruk, waarbij de basisbestemmingen de in grondkleur aangeduide bestemmingen zijn. De voorschriften bij deze basisbestemmingen blijven onverminderd geldig, en worden aangevuld met de voorschriften uit dit artikel.

Binnen deze zone dient minimaal 1 parkeerplaats voor personenvoertuigen voorzien te worden per 110 m² bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen, met minimale afmetingen van 5 meter bij 2,5 meter, en dienen daarnaast alle vrije ruimten en manoeuvreerruimte voorzien te worden in functie van de toegankelijkheid van deze parkeerplaatsen. Hiertoe mag een oppervlakte van maximum 1.875 m² benut worden, voor de totaliteit van de verschillende basisbestemmingen.

De aanleg van de gronden zoals bepaald in artikel 3 “zone voor buffergroen” moet volledig zijn uitgevoerd vóór de ingebruikname van elk voorwerp van stedenbouwkundige aanvraag binnen deze zone.

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Meubelhuis Van Leuven te Rijkevorsel

Toelichtingsnota

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 25.03.2010

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

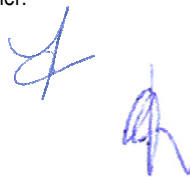
D. Toelen

L. Neefs

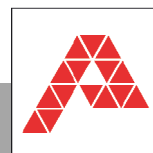
Ruimtelijk planner:

Jan Parys

Dirk Bosmans



Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN

Colofon



Opdrachtgever:

Dienst Ruimtelijke Planning
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen
tel.: 03/240.66.00
fax: 03/240.66.79
drp@admin.provant.be

contactpersoon:
Irjen Vermeire
irjen.vermeire@admin.provant.be
tel.: 03/240.56.32

Opdrachthouder:

Soresma n.v.
Britselei 23, 2000 Antwerpen
tel.: 03/221.55.00
fax: 03/221.55.03
info@soresma.be
www.soresma.be

contactpersoon:
Jan Parys, contractmanager
jan.parys@soresma.be
tel.: 03/221.57.00

*documentnr. 1280773009_MVT
datum vrijgave 8-02-2010*

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding van de opdracht	5
2.	Algemene situering	6
2.1.	Geografisch	6
2.2.	Kadastraal	6
3.	Planningscontext.....	7
3.1.	Relatie met het gewestelijk niveau	7
3.2.	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)	10
3.3.	Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Rijkevorsel (GRS).....	11
3.4.	Relevante sectorale regelgeving en beleid	11
4.	Juridische context	13
4.1.	Planologisch attest	13
4.2.	Gewestplan	16
4.3.	Overige bestemmingsplannen en verkavelingen	16
4.4.	Vergunningtoestand	17
4.5.	Overige juridische aspecten.....	17
4.6.	Eigendomsstructuur	18
5.	Bestaande ruimtelijke structuur	19
5.1.	Historiek van het bedrijf	19
5.2.	Relatie tot de omgeving	19
5.3.	Welstand en landschappelijke integratie.....	20
5.4.	Mobiliteitsprofiel	20
6.	Gewenste ruimtelijke structuur	22
6.1.	Visie.....	22
6.2.	Geïntegreerde aanpak van de milieueffecten en externe veiligheid	25
7.	Grafisch plan en voorschriften	29
7.1.	Vertaling naar verordenend grafisch plan	29
7.2.	Toelichting bij de bestemmingen.....	29
7.3.	Strijdige voorschriften die worden opgeheven.....	29
7.4.	Ruimtebalans	30

Tabellen

Tabel 1 – Ruimtebalans.....	30
-----------------------------	----

Figuren

Figuur 1 – voorstel herbevestiging agrarische gebieden gewestplan	9
Figuur 2 – Voorstel te herbevestigen agrarische gebieden en actiegebieden, overzichtskaart bij het programma voor uitvoering	9
Figuur 3 – aanvraag uitbreiding korte termijn	14
Figuur 4 – aanvraag uitbreiding lange termijn	15
Figuur 5 – eigendommen Meubelhuis Van Leuven.....	18

Kaarten

- Kaart 1: Situering plangebied
- Kaart 2: Situering kadasterplan
- Kaart 3: Beleidskader landschap en erfgoed
- Kaart 4: Beleidskader natuur
- Kaart 5: Situering gewestplan
- Kaart 6: Orthofoto
- Kaart 7: Watertoets

Plannen

- Fotoreportage
- Bestaande feitelijke en juridische toestand
- Grafisch plan

1. Inleiding

1.1. Aanleiding van de opdracht

Op 13 december 2007 leverde de deputatie een gedeeltelijk positief planologisch attest af voor Meubelhuis Van Leuven te Rijkevorsel.

Conform art. 145ter §3 van het decreet op ruimtelijk ordening is de provincie er toe gehouden om binnen het jaar een voorontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen en over te maken aan de betrokken instanties i.f.v. een plenaire vergadering.

De opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen gebeurt conform de bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten ervan.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan omvat:

- Een grafisch plan, dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- De erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- Een grafische weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- De relatie met het planologisch attest waarvan het een uitvoering is;
- In voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

2. Algemene situering

2.1. Geografisch

Kaart 1: Situering plangebied

(zie plan bestaande feitelijke en juridische toestand)

Het plangebied situeert zich ten noorden van de kern van Rijkevorsel langsheen de N144 Hoogstraatsesteenweg, in de hoekzone met de Otterdaelstraat, en geeft ontsluiting op beide wegen. De handelszaak is gelegen in aansluiting met het kerngebied van Rijkevorsel, grenzend aan het noordoostelijk gelegen landelijk gebied (weiland en akkerland). Het terrein kent evenwel een ingesloten ligging door de omgevende bebouwing en aangrenzende tuinzones, omwille van de bocht die de Otterdaelstraat maakt.

De bedrijfsvestiging heeft als adres Hoogstraatsesteenweg 106 en Otterdaelstraat 17, 2310 Rijkevorsel.

2.2. Kadastraal

Kaart 2: Situering kadasterplan

Rekening houdende met de randvoorwaarden uit het planologisch attest (zie §2.2.1) bestaat het plangebied uit de percelen 141z, 141a2, 143f, 139l3 en 145d, en delen van de percelen 139v2 en 139e (afdeling 1, sectie H).

De betrokken percelen waarop de uitbreiding van het bedrijf wordt voorzien, palen aan de Salmmeirloop (waterloop van 3de categorie) en zijn gelegen achter de lintbebouwing langsheen de N14. Het exacte plangebied voor het PRUP werd vastgelegd uit onderzoek van de randvoorwaarden voortvloeiend uit het planologisch attest.

3. Planningscontext

3.1. *Relatie met het gewestelijk niveau*

3.1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

De gemeente Rijkevorsel maakt deel uit van het buitengebied. Voor het buitengebied stelt het RSV de vrijwaring/versterking van de open ruimte en zijn structurerende functies (landbouw/natuur) voorop en dient de eerder lokale dynamiek, maximaal gebundeld te worden in de kernen, overeenkomstig hun niveau en passend binnen een gebiedsgerichte meer kwaliteits- dan kwantiteitsgerichte ontwikkelingsvisie en met prioritaire aandacht voor het fysisch systeem.

Het RSV reikt een aantal principes aan voor het beoordelen van de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven: "Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen" - RSV p. 453: De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Ruimtelijke draagkracht is afhankelijk van de ruimtelijke structuur, van het ruimtelijk functioneren van het gebied, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en haar activiteit.

Het RSV stelt daarenboven ruimtelijke kwaliteitsobjectieven voor de afgebakende gebieden van het buitengebied voorop, zoals o.m.:

- "ruimtelijk kwaliteitsobjectief met betrekking tot integraal waterbeheer, onder meer door middel van het creëren van ruimtelijke condities voor infiltratie van regenwater naar grondwaterlagen (bv. door beperking van verharde oppervlakten) of het voorkomen van insijpeling van vervuilende stoffen en door middel van een ruimtelijk ondersteunen van waterberging in beek- en riviervalleien (bv. door beperking van bebouwing), ruimtelijke buffering van waterlopen, afstemming tussen afvalwaterzuiveringsbeleid en waterlopenbeheer, ...;
- ruimtelijk kwaliteitsobjectief met betrekking tot rivier- en beekvalleien: behoud van waterbergend vermogen door beperking van verharde oppervlakte (= natuurlijke loop), ruimtelijke buffering van waterlopen, ... ;
- ruimtelijk kwaliteitsobjectief voor het landbouweconomisch systeem en de agrarische structuur: door specifieke maatregelen om de landbouw een duurzaam karakter te geven wat zich onder meer kan uiten in een grotere oppervlakte per bedrijf;
- ruimtelijke kwaliteit in de nederzettingsstructuur: de eigenheid van het buitengebied moet vooral in de kwaliteitsobjectieven, eerder dan in de kwantiteit gerealiseerd worden. De nodige ruimtelijke condities voor de leefbaarheid van de nederzettingsstructuur moeten kunnen geboden worden. Vanuit de ruimtelijk ordening wordt dan ook gepleit voor een specifiek socio-economisch beleid voor het buitengebied, dat ingepast is in de gedeconcentreerde bundeling van de groei;
- ruimtelijk kwaliteitsobjectief met betrekking tot de karakteristieke landschapselementen en -componenten: het ruimtelijk beleid draagt bij tot het behoud en de versterking van de diversiteit en herkenbaarheid van het landschap."

3.1.2. Afbakening natuurlijke en agrarische structuur – Regio De Noorderkempen

Ter uitvoering van het RSV besliste de Vlaamse Regering in 2001 de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. De afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden startte met de afbakening van 86.500ha natuurgebieden als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De afbakening van de landbouwgebieden en de rest van de natuurgebieden schoof door naar een tweede fase die in 2004 op gang kwam. Deze tweede fase van de afbakening verloopt via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen.

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse administratie, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor de regio Noorderkempen. Hierin geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren.

De Vlaamse administratie heeft de eindnota van 'gewenste ruimtelijke structuur en uitvoeringsprogramma' op 10 maart 2008 voorgelegd aan de betrokken gemeenten, provincies en belangengroepen.

In de visie op de gewenste ruimtelijke structuur wordt het plangebied binnen het landbouwgebied Rijkevorsel-Wortel gesitueerd in de deelruimte "2. Open Kempen", en betreft het concept het vrijwaren van de ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden voor land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte.

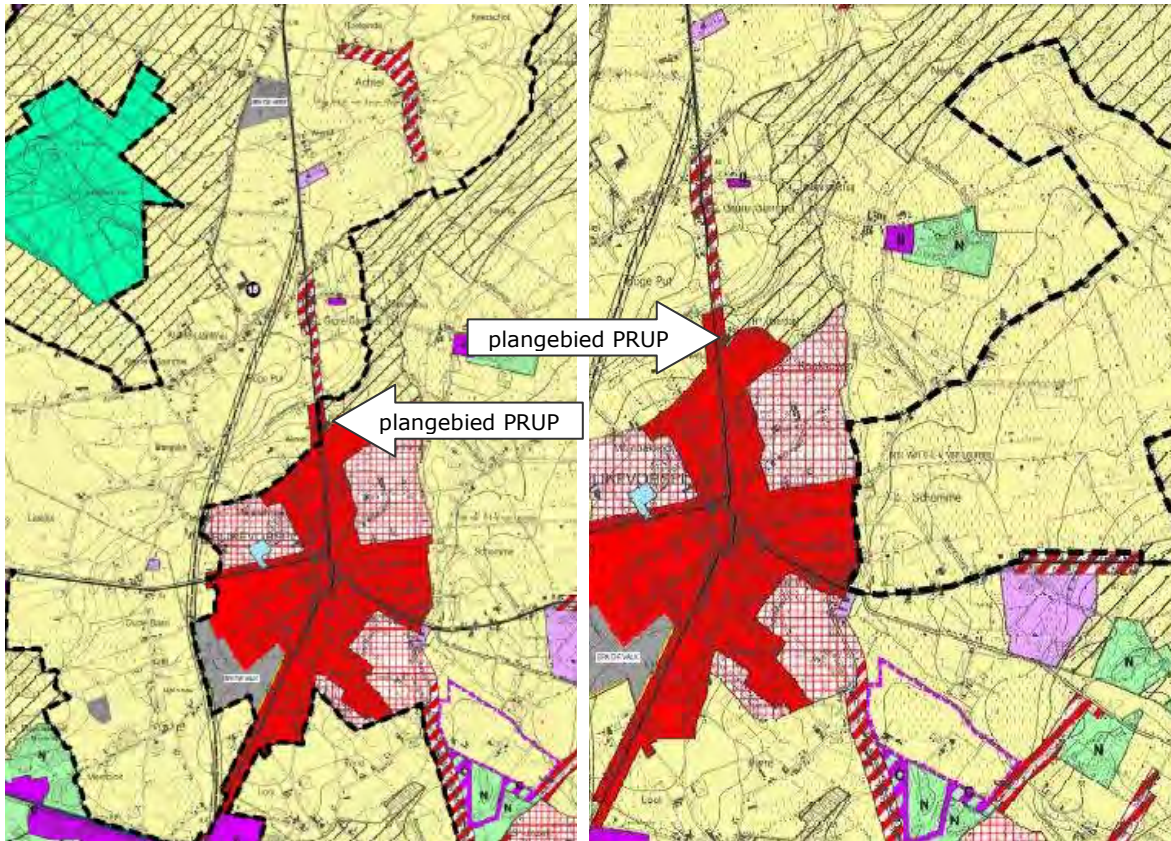
In het programma voor uitvoering wordt onderscheid gemaakt tussen te herbevestigen agrarische gebieden en overige uitvoeringsacties: het plangebied komt voor in een gebied voor mogelijke uitvoeringsacties op Vlaams niveau.

Op basis van de adviezen op de gewenste ruimtelijke structuur en het uitvoeringsprogramma zullen deze uitvoeringsacties verder geoperationaliseerd worden. Daar waar bestemmingswijzigingen noodzakelijk zijn, zal verder overleg en onderzoek op perceelsniveau de exacte begrenzingen bepalen.

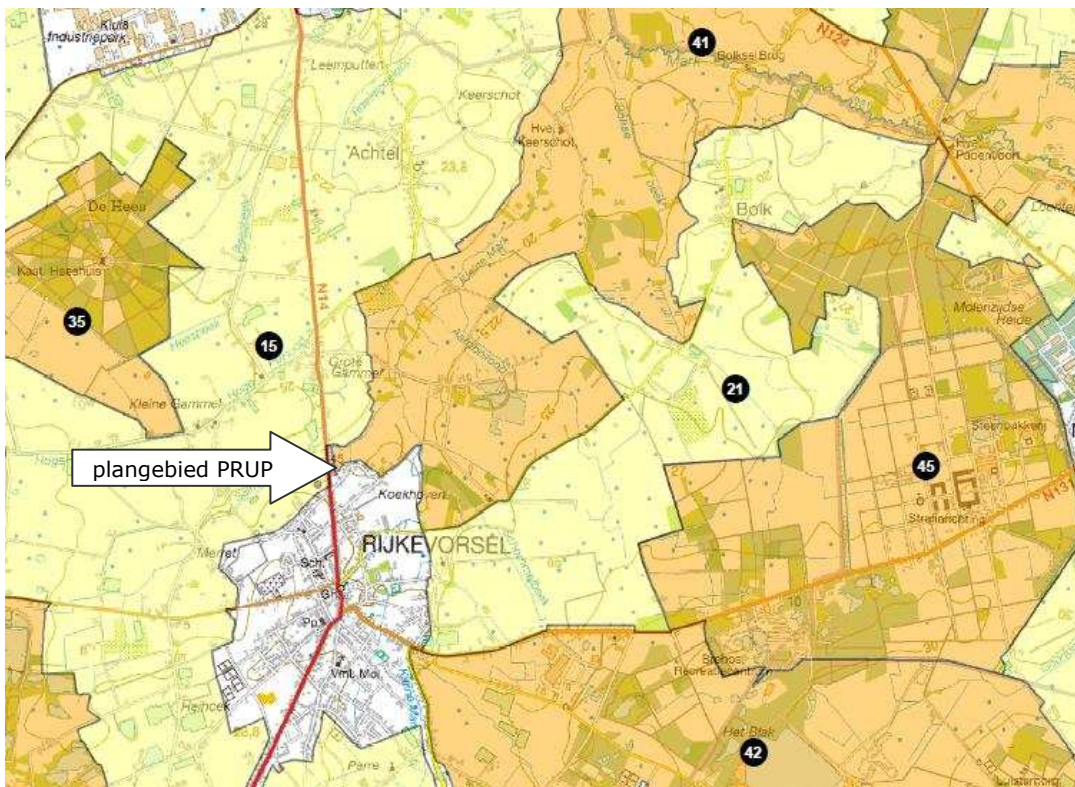
Het actiegebied betreft: "41. Mark ten zuiden van de strafschool inclusief zijbeken (Kleine Mark, Bolkse Beek) en omgeving". De mogelijke uitvoeringsactie bestaat uit de opmaak van een gewestelijk RUP voor het versterken van de natuurwaarden:

- het versterken van de natuurwaarden in de vallei van de Mark en de Bolkse Beek, het nader uitwerken van de verweving landbouw, natuur en water in de vallei van de Kleine Mark, het bevestigen en versterken van de natuurwaarden voor de afspraken rond maatregelen voor landinrichting in het kader van weidevogels ten NO van Rijkevorsel en ter hoogte van de Druytsloop (conform RVK Rijkevorsel-Wortel en RVK Merksplas);
- hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor de landbouwgebieden in valleidelten verder van de waterlopen en buiten de valleien van de Mark en tussen Kleine Mark en Bolkse beek (conform RVK Rijkevorsel-Wortel en Rijkevorsel-Wortel).

De afspraken die gemaakt werden in het kader van de ruilverkavelingen Merksplas en Rijkevorsel-Wortel zullen via dit RUP integraal gevaloriseerd worden. Deze actie gebeurt samen met een actie m.b.t. het aanduiden van bouwvrije zones.



Figuur 1 – voorstel herbevestiging agrarische gebieden gewestplan, kaart 1: Stabroek - Essen - Wuustwezel en kaart 2: Wuustwezel - Malle – Hoogstraten, d.d. maart 2008 (bron: www.ruimtelijkeordening.be)



Figuur 2 – Voorstel te herbevestigen agrarische gebieden en actiegebieden, overzichtskaart bij het programma voor uitvoering, d.d. maart 2008 (bron: www.ruimtelijkeordening.be)

3.2. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)

Rijkevorsel wordt in het RSPA gesitueerd in de hoofdruimte de Noorderkempen: het open gebied tussen de Vlaamse ruit, de Brabantse steden en het Limburgs stedelijk kerngebied. Voor deze hoofdruimte wordt een open ruimte beleid gevoerd:

- landbouw, natuur, en recreatie vormen de hoofdfuncties van de open ruimte;
- algemeen worden verstedelijking en verspreiding van functies en bebouwing tegengaan, m.u.v. enkele verdichtingspunten waar functies en bebouwing worden geconcentreerd.

De open ruimte van de Noorderkempen is grensoverschrijdend en speelt een rol op bovenprovinciaal niveau. Structuurbepalende landbouwgebieden en concentraties van glastuinbouw zijn de ruimtelijke dragers van de agrarische structuur en mede bepalend in de ruimtelijk-economische structuur:

- Rijkevorsel vormt een kern in een structuurbepalend landbouwgebied;
- ten westen en ten noorden van Rijkevorsel wordt een concentratiegebied van glastuinbouw aangeduid.

Binnen de hoofdruimte wordt Rijkevorsel ingedeeld in de deelruimte Open Kempen, letterlijk een open gebied in het noorden van de provincie Antwerpen: (hoofdzakelijk grondgebonden) landbouw is er de hoofdfunctie en heeft een belangrijke economische betekenis voor de provincie; ook enkele belangrijke bos- en heidegebieden komen er verspreid voor. Het gebied rond Rijkevorsel heeft een sterke landbouwfunctie.

Een van de doelstellingen met betrekking tot de deelruimte Open Kempen betreft het concentreren van activiteiten in de kernen met een belangrijke rol in het buitengebied, zoals onder meer Rijkevorsel: ze versterken de lokale nederzettings- en bedrijvenstructuur in het gebied, en vormen lokale polen. Verlinting en verspreiding van de bebouwing worden strikt tegengegaan. Vanuit de ruimtelijk-agrarische structuur voor de Noorderkempen moeten land- en tuinbouwvreemde activiteiten in het agrarisch gebied afgeremd worden. Grondgebonden melkvee blijft in de Noorderkempen de ruimtelijke drager van de agrarische structuur.

Rijkevorsel wordt in het RSPA verder geselecteerd als gemeente met structuurondersteunend hoofddorp type I, en staat bijgevolg mee in voor de opvang van bijkomende woningen en bedrijventerreinen. De concentratie van functies in de kern gebeurt met het oog op behoud van de omringende open ruimte. De gemeente kan vanuit deze selectie een bijkomend lokaal bedrijventerrein aanduiden voor zowel nieuwe bedrijven als voor de herlokalisatie van zonevreemde en/of historisch gegroeide bedrijven.

Concentratie en verweving van kleinhandel in de kern van het buitengebied wordt gestimuleerd op maat van de kern. Zowel de reikwijdte als het ruimtelijk weefsel van het gebied of de kern moeten correct ingeschat worden. Alle andere handelsvestigingen, niet gelegen in kleinhandelsconcentraties, worden beschouwd als solitaire vestigingen in het buitengebied, en komen niet in aanmerking voor ontwikkeling of herstructurering. Dit betekent dat ofwel de bestaande toestand strikt kan worden behouden, ofwel afgebouwd moet worden.

Met betrekking tot de landschappelijke structuur grenst Rijkevorsel aan het complex gaaf landschap van Hoogstraten-Ravels, doch maakt hier geen onderdeel van uit.

Binnen de verkeers- en vervoersstructuur is het plangebied gesitueerd langs de N14 tussen E34 en Hoogstraten, geselecteerd als secundaire weg type II. De hoofdfunctie is verzamelen naar het hoofdwegennet op bovenlokaal niveau. In tweede instantie is er een verbindende functie.

3.3. Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Rijkevorsel (GRS)

Het ruimtelijk structuurplan Rijkevorsel selecteert in de gewenste ruimtelijke structuur enkele deelgebieden. Het bedrijf Meubelhuis Van Leuven situeert zich tussen het hoofddorp, het woonlint langsheen de N14 en het landbouwgebied type 3, waar aandacht dient geschonken aan natuur en landschap.

Het GRS hanteert volgend beleid voor zonevreemde bedrijven:

Om de ontwikkeling van een zonevreemd bedrijf te kunnen bepalen in zijn huidige omgeving, dienen volgende elementen onderzocht te worden:

1. ligging ten aanzien van de beleidscategorieën van de open ruimte en de gewenste bebouwde structuur;
2. ontsluiting van het bedrijf en de hieraan gekoppelde mobiliteitsproblematiek
3. schaal van het bedrijf, de aard van de activiteiten en de verenigbaarheid met zijn omgeving
4. de economische activiteit en de mogelijkheden tot herlokalisatie
5. de impact van een herlokalisatie naar een lokaal bedrijventerrein op de globale gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente

Het GRS stelt volgende beleidslijn voorop in landbouwhoofdgebied:

In landbouwhoofdgebied (zowel type 1, 2 als 3) en in de open ruimte corridors wordt het louter behoud van zonevreemde bedrijven vooropgesteld. Een verdere uitbreiding van bedrijven in deze gebieden zou immers een verdere inname van landbouwgronden inhouden of een open ruimte gebied laten dichtslibben, wat in strijd is met de vooropgestelde visie voor deze gebieden.

3.4. Relevante sectorale regelgeving en beleid

3.4.1. Decreet integraal waterbeheer

Integraal waterbeleid is het beleid gericht op het gecoördineerd en geïntegreerd ontwikkelen, beheren en herstellen van watersystemen met het oog op het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van dit watersysteem als zodanig, en met het oog op het multifunctionele gebruik, waarbij de behoeften van de huidige en komende generaties in rekening wordt gebracht.

Belangrijk uitvoeringsinstrument van het decreet is de "watertoets". De watertoets kan algemeen opgevat worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningen op het watersysteem. Doel van de watertoets is in hoofdzaak het ontstaan van schadelijke effecten op het watersysteem te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken en als dat niet kan, om schadelijke effecten te herstellen of (in de door het decreet IWB aangewezen gevallen), te compenseren.

Voor de toepassing van de watertoets op het plangebied wordt verwezen naar §6.2.1.

3.4.2. Beleidskader landschap en erfgoed

Kaart 3: Beleidskader landschap en erfgoed

Binnen het plangebied is geen historisch erfgoed aanwezig. Evenmin is het gebied in de Vlaamse landschapsatlas aangeduid als relict of ankerplaats. Op een afstand van ca. 900 m in noordwestelijke richting begint de ankerplaats van het domein De Hees.

3.4.3. Beleidskader natuur

Kaart 4: Beleidskader natuur

Vanwege Natura 2000 en VEN/IVON-gebieden worden geen specifieke maatregelen opgelegd voor het plangebied. In het plangebied en zijn directe omgeving komen er geen vogel- of habitatrichtlijngebieden, noch VEN/IVON-gebieden voor. In relatie tot de natuurlijk waardevolle gebieden bevindt zich op een afstand van ca. 1,5 km het habitatrichtlijngebied "Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronde langs de Heerlese Loop".

Het plangebied en zijn directe omgeving worden op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol.

3.4.4. PNOP

Het plangebied valt binnen de PNOP-landschapseenheid 'Land van Brecht'. Op provinciaal niveau ligt de nadruk binnen de landschapseenheid op het belang van de van de grootschalige open ruimte (landbouwgronden) voor weidevogels, en van de waterlopen en oppervlaktewaters voor structurerende en natuurbehoudwaarde in de omgeving. De meeste van de landbouwgronden in de landschapseenheid zijn ruilverkaveld: akkers en soortenarme cultuurgraslanden bepalen het uitzicht. De Mark wordt aangegeven als belangrijke natuurlijke waterloop.

In de omgeving van het plangebied worden het kasteelbos De Hees (vermoedelijk) en de omgevende weilanden aangeduid als van groot belang voor de fauna (trekvoegels en weidevogels).

4. Juridische context

(zie plan bestaande feitelijke en juridische toestand)

4.1. Planologisch attest

De opmaak van het PRUP resulteert uit het gedeeltelijk positief planologisch attest dat op 13 december 2007 door de bestendige deputatie werd afgeleverd.

4.1.1. Inhoud en motivatie van de aanvraag

4.1.1.1. Korte termijn

Op korte termijn (2 jaar) wenst het bedrijf de uitbreiding met een oppervlakte van 2.225 m² toonzaal en 682 m² opslagplaats. Het betreft een toename van de bruto bebouwbare oppervlakte van 66,16% (toonzaal) en 37,93% (magazijn).

De aanvrager wenst daarnaast de regularisatie van de met beton verharde parkeerplaats langsheen de Hoogstraatsesteenweg, de regularisatie van de conciërgewoning en de met beton verharde laad- en losplaats langsheen de Otterdaelstraat.

Eveneens worden in deze uitbreidingsfase 159 parkeerplaatsen aangelegd. Het gemeentelijk "belastingsreglement op het ontbreken van parkeerruimten" bepaalt het aantal aan te leggen parkeerplaatsen als volgt:

- voor handelsgebouwen: "het betreft de winkels en de warenhuizen, voor groot- en kleinhandel, alsook de restaurants, cafés en dergelijke":
 - o "Nieuwbouw: voor winkels, restaurants, cafés en dergelijke : één parkeerplaats per schijf van 50 m² vloeroppervlakte; één bijkomende parkeerplaats voor het resterende gedeelte vloeroppervlakte dat 50 m² overschrijdt;
 - o Verbouwingswerken: voor winkels, restaurants, cafés en dergelijke : één parkeerplaats meer telkens de vloeroppervlakte vergroot met een schijf van 50 m²."
- voor industriële en ambachtelijke gebouwen:
 - o "Nieuwbouw: één parkeerplaats per schijf van tien tewerkgestelde personen of per schijf van 100 m² bedrijfsoppervlakte."
 - o Verbouwingswerken: één parkeerplaats meer per schijf van 10 bijkomende tewerkgestelde personen of per schijf van 100 m² bijkomende bedrijfsoppervlakte."

De reële parkeerbehoefte van het bedrijf ligt lager (75 parkeerplaatsen op korte termijn en 122 parkeerplaatsen op lange termijn worden reeds voldoende geacht), evenwel voldoet het aantal ontworpen parkeerplaatsen in de aanvraag tot planologisch attest aan de voorwaarden uit het belastingsreglement.

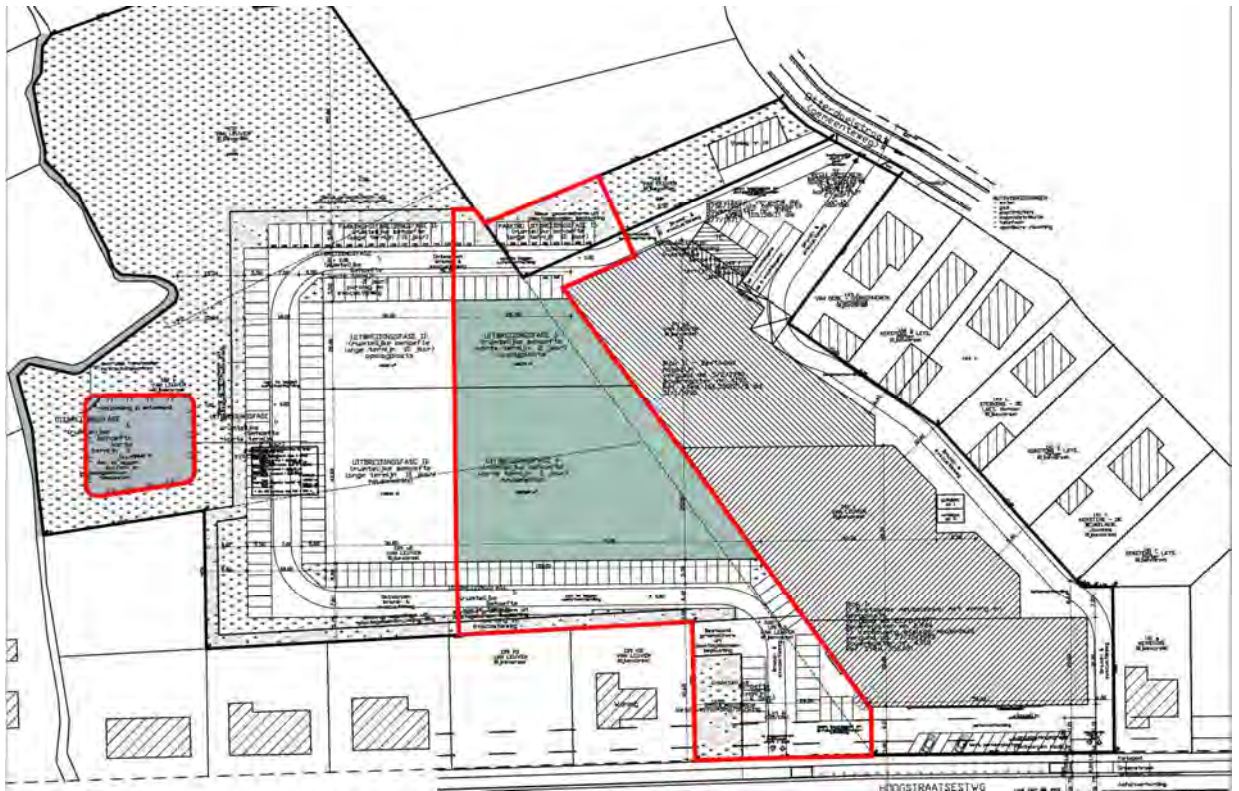
De uitbreidingen worden gemotiveerd door de toename van het tentoon te stellen gamma aan meubelen, en de hoge verhouding aan tentoonstellingsruimte voor meubels in vergelijking met andere handelswaren. Het accent voor de uitbreiding op korte termijn ligt dan ook vooral op de behoefte aan toonzaalruimte waar een inhaalbeweging noodzakelijk is in functie van productpresentatie.

Als ontsluiting en toegang tot de parking, wordt in de aanvraag tot planologisch attest een brand- en evacuatieweg in asfaltverharding voorzien.

Tussen de Salmmeirloop en de ontworpen bebouwing wordt in de aanvraag tot planologisch attest een buffer- en bezinkingsbekken van 538,87 m² aangelegd om het hemelwater van de gevraagde uitbreiding en verharding op te vangen.

Rondom het terrein wordt in de aanvraag een groene bufferstrook voorzien van minimaal 3 m breed, ten einde de impact van de uitbreidingen op de omgeving te beperken.

De uitbreidingen worden voorzien met een bouwhoogte van 3,90 m en worden opgericht naast de bestaande constructies, zodat het bedrijfsgebouw één fysisch geheel vormt.



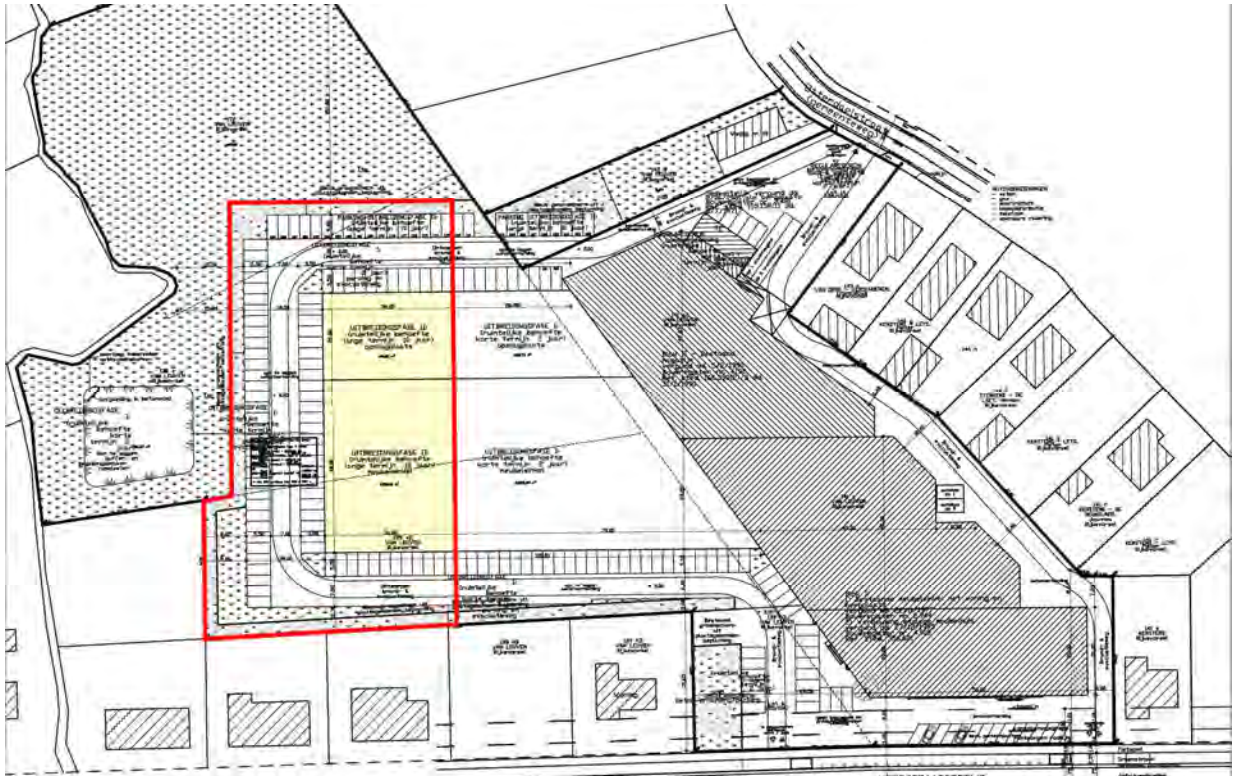
Figuur 3 – aanvraag uitbreiding korte termijn (bron: aanvraag planologisch attest - bewerking)

4.1.1.2. Lange termijn

Op lange termijn (10 jaar) voorziet het bedrijf in de aanvraag tot planologisch attest een bijkomende uitbreiding met een oppervlakte van 1.200 m² toonzaal en 600 m² opslagplaats, gemotiveerd i.f.v. de verwachte groei van het bedrijf. Het betreft een toename van de bruto bebouwde ruimte met 21,46% (toonzaal) en 24,17% (magazijn) na de invulling van de ruimtelijke behoefte op korte termijn.

Er wordt tevens voorzien in een uitbreiding van de parkeerruimte met 30 parkeerplaatsen, achteraan het gebouw en aansluitend op de parkeerplaatsen die men wenst aan te leggen op korte termijn. Door deze investeringen hoopt de aanvrager op lange termijn op een bijkomende tewerkstelling van 2 tot 3 personen.

De uitbreidingen worden in de aanvraag voorzien met een bouwhoogte van 3,90 m en worden opgericht naast de bestaande constructies, zodat het bedrijfsgebouw één fysisch geheel vormt.



Figuur 4 – aanvraag uitbreiding lange termijn (bron: aanvraag planologisch attest - bewerking)

4.1.2. Voorwaarden gekoppeld aan het attest

Het gedeeltelijk planologisch attest werd afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- De conciërgewoning dient te worden afgebroken;
- Er wordt een uitbreiding toegestaan beperkt tot de driehoek gevormd door de linkerzijgevel van de bestaande bebouwing en de achtergrens van de huiskavels langs de gewestweg met kadastrale nrs. 139h3 en 139k3 (het grijze gedeelte dat in de aanvraag tot planologisch attest voorzien wordt als uitbreidingsfase 1 op korte termijn). Binnen de afbakening van deze zone dient een voldoende brede en werkelijke groenbuffer op een kwalitatieve wijze te worden aangelegd en onderhouden met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.
- De te regulariseren verharding/parking langsheen de Hoogstraatsesteenweg kan, na het opheffen van de verkavelingsvoorschriften, worden toegestaan op voorwaarde dat een degelijk groenscherm wordt aangelegd naar de aanpalende kavel 139k met woning.
- Tevens dienen de overige parkings te worden voorzien in de afgebakende driehoekige zone (uitbreidingsfase 1). Het aantal parkeerplaatsen dient zich te beperken tot de reële parkeerbehoefte van het bedrijf.
- In de voorschriften dient opgenomen te worden dat voor wat de nabestemming betreft er geen verkeersgenererende activiteiten mogelijk zijn en dat enkel hetzelfde type van activiteiten als de huidige kunnen toegestaan worden.
- De bouwhoogte van de nieuw op te richten constructie mag maximum de hoogte bedragen van de bestaande gebouwen. De gevels dienen te worden afgewerkt met esthetische en duurzame materialen en dienen een harmonisch geheel te vormen met de omgeving.

- Het laden, lossen en parkeren dient te worden geoptimaliseerd. Hierbij dient te worden gezocht naar een ontsluiting via de N14, zowel voor de bezoekers als voor het laden en lossen van vrachtwagens. Indien nodig door de optimalisatie van het laden, lossen en parkeren en voor het aanleggen van een buffer dienen de verkavelingsvoorschriften van lot 14 van verkaveling nr. 105.158 te worden opgeheven.
- Er dient op een andere wijze dan via het voorgestelde bufferbekken te worden voldaan aan het advies van de provinciale dienst waterbeleid en binnen de toegestane uitbreidingszone.

4.2. Gewestplan

Kaart 5: Situering gewestplan

Het plangebied is gelegen in het gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977).

De terreinen van het Meubelhuis van Leuven zijn volgens het gewestplan gelegen in woongebied (voor de eerste 50 m bij de voorliggende weg) en is deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De gevraagde uitbreiding is volledig gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De **landschappelijke waardevolle gebieden** zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

4.3. Overige bestemmingsplannen en verkavelingen

(Zie plan bestaande en juridische toestand)

Buiten het gewestplan rusten er op het plangebied rusten geen bestemmingsplannen (RUP, APA, BPA).

Binnen het plangebied bevinden zich geldige niet-ervallen verkavelingen:

- **Ref. nr. Stedebouw 105/158(1), besluit college van burgemeester en schepenen dd. 6/07/1971:** de voorschriften worden opgeheven met dit RUP voor lot 14;

- **Ref. nr. Stedebouw 105/158(2), besluit college van burgemeester en schepenen dd. 22/11/1977 (wijziging):** de voorschriften worden opgeheven met dit RUP voor samengevoegde loten 1-2-3;
- **Ref. nr. Stedebouw 105.136/(2), besluit college van burgemeester en schepenen dd. 12/07/1977:** de voorschriften worden opgeheven met dit RUP voor lot 6.

4.4. Vergunningentoestand

4.4.1. Stedenbouwkundige vergunningen

Globaal kan er gesteld worden dat het Meubelhuis Van Leuven behoorlijk vergund is.

Ter verduidelijking wordt hierna de vergunningstoestand opgelijst voor het Meubelhuis Van Leuven (bron: aanvraag tot planologisch attest, adviezen planologisch attest):

1. Op 22 oktober 1977 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend voor het bouwen van een meubelwinkel met woning en bergplaats;
2. op 7 juli 1981 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande woning en bergplaats (aanvrager: Schrauwen-Lenaerts André). De vrijstaande woning werd nooit opgericht. De bergplaats werd opgericht en geïntegreerd in de winkel als conciërgewoning. De functiewijziging van de bergplaats en delen van de constructie werden niet vergund;
3. op 5 februari 1990 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend voor de uitbreiding van een meubelwinkel. Een parking van 96 parkeerplaatsen werd vergund maar niet uitgevoerd;
4. op 27 december 1995 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend voor de verbouwing van een etalage van een meubelhuis;
5. op 15 december 1998 werd door het college van burgemeester en schepenen een sociaal-economische vergunning verleend voor de meubelwinkel met een bruto bebouwde oppervlakte van 5.164 m², waarvan 1.800 m² magazijn.

4.4.2. Milieuvergunningen

Er zijn geen milieuvergunningen bekend.

4.5. Overige juridische aspecten

4.5.1. Rooilijnen

Op de Hoogstraatsesteenweg geldt buiten de bebouwde kom een ontworpen rooilijn van 9 meter uit de as van de weg. Deze vormt de grens van het plangebied. Er gelden geen rooilijnplannen volgens K.B.

4.5.2. Wettelijke afstandregels

De brandwetgeving verplicht om rondom gebouwen lager dan 10m een vrije strook te laten van minimum 4m.

4.5.3. Atlas van de buurtwegen

Er zijn geen buurtwegen aangeduid die door het plangebied lopen.

4.5.4. Erfdienstbaarheden

Er rusten geen erfdienstbaarheden op de gronden in het plangebied.

4.5.5. Voorkoopperimeter

Het volledige plangebied valt binnen een voorkoopperimeter voor ruilverkavelingen.

Het recht van voorkoop in het kader van ruilverkaveling is geregeld in de ruilverkavelingswet van 22 juli 1970. De Vlaamse Landmaatschappij kan het eigendoms- of gebruiksrecht verwerven van landeigendommen gelegen in deze zone (Ruilverkavelingswet art. 74 - 11/08/1978), en wordt een recht van voorkoop toegekend in geval van verkoop van de hierboven bedoelde landeigendommen (Ruilverkavelingswet art. 56 § 2.1 - 11/08/ 1978).

Het recht van voorkoop voor ruilverkaveling geldt niet:

- bij verkoop aan verwanten, met name aan de echtgenoot, afstammelingen of aangenomen kinderen van de eigenaar of mede-eigenaar
- bij verkoop aan de mede-eigenaar of aan de afstammelingen of aangenomen kinderen van de eigenaar of mede-eigenaar. Deze ontheffing geldt enkel voor zover de hoger vermelde bevoorreedden voor eigen rekening kopen;
- wanneer de pachter zijn recht van voorkoop overeenkomstig de pachtwet uitoefent;
- wanneer het goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste datum heeft gekregen voor de bekendmaking in het Belgisch staatsblad van een ministerieel besluit betreffende de toekenning van het recht van voorkoop, voor zover die belofte is aanvaard door diegene aan wie ze is aangegaan. Een verkoopbelofte kan een vaste datum krijgen wanneer de belofte is geregistreerd, de datum van de verkoopbelofte in een authentieke akte is vastgesteld of één van de partijen is overleden.

4.6. Eigendomsstructuur

De eigendoms grenzen van de aanvrager tot het planologisch attest (dhr. Jos Van Leuven, in naam van Meubelhuis Van Leuven bvba, Hoogstraatsesteenweg 106, 2310 Rijkevorsel) hebben als kadastrale omschrijving: 1ste afdeling, sectie H nummers 141z, 141a2, 143f, 139I3, 145d, 139v2, 139e en 172. De percelen die in huidige toestand gebruikt worden voor de huidige uitbating van de handelszaak zijn de kadastrale percelen nummers 141z, 141a2, 143f, 139I3, 145d, 139v2 en 139e.



Figuur 5 – eigendommen Meubelhuis Van Leuven (bron: CadMAP 2007)

5. Bestaande ruimtelijke structuur

(zie plan bestaande feitelijke en juridische toestand)

(zie fotoreportage)

Kaart 6: Orthofoto

5.1. Historiek van het bedrijf

Het huidig bedrijf betreft een grootschalige handelszaak voor meubels die sinds 1977 gesitueerd is aan de Hoogstraatsesteenweg (N14). Het betreft een louter commerciële onderneming. De E19 en de N12 liggen binnen een straal van 6 km. Het bedrijf is aldus goed en snel ontsloten op het hoger wegennet.

Het bedrijf heeft een omzet van meer dan 250.000 euro op jaarbasis. Het marktgebied situeert zich in hoofdzaak binnen een straal van 35 km rondom Rijkevorsel en is grensoverschrijdend voor de zone gelegen in Nederland.

Enkele percelen die behoren tot de site waarop de meubelwinkel gesitueerd is, maken deel uit van goedgekeurde verkavelingen.

Het Meubelhuis Van Leuven heeft in de huidige toestand een bruto bebouwde oppervlakte van 5.164 m², waarvan 1.800 m² magazijn (cfr. socio-economische vergunning). Op het terrein bevinden zich de bestaande meubelwinkel met woning, een magazijn dat hierbij aansluit en een conciërgewoning. Er bevinden zich ca. 30 parkeerplaatsen ter hoogte van de Hoogstraatsesteenweg. Het laden en lossen gebeurt via de Otterdaelstraat. Langs de Oostzijde van de winkel ligt een brand- en evacuatieweg tussen de Hoogstraatsesteenweg en de Otterdaelstraat.

5.2. Relatie tot de omgeving

Het Meubelhuis Van Leuven is gelegen ten noorden de woonkern van Rijkevorsel, en sluit hierop aan. Het Meubelhuis is langs de Hoogstraatsesteenweg in lijn gelegen met de aangrenzende woongebouwen in een lintvormige noordelijke uitloper van de kern. Er zijn geen andere (grootschalige) handelsvestigingen in de omgeving.

Ten opzichte van de Otterdaelstraat bevindt het Meubelhuis zich in tweede lijn achter de voorliggende woningen. Ter hoogte van huisnummer 17 heeft het bedrijf een tweede ontsluiting, doch de bebouwing blijft beperkt tot het achterliggend perceelsgedeelte.

De gebouwen van de winkel vormen morfologisch een verbinding tussen de bebouwing langs de twee voornoemde straten. De omliggende bebouwing in deze straten is overwegend gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen. Het meubelhuis betreft een grootschalig bouwvolume in relatie tot de omgevende bouwvolumes. Ook de ruimtebezetting (i.f.v. de kavelstructuur) en de verhouding tussen bebouwde ruimte en bouwvrije ruimte is grootschalig te noemen t.a.v. de omringende kleine percelen met open bebouwing.

Gesitueerd op de rand van de woonkern, bevindt zich achter de bebouwing langs de Hoogstraatsesteenweg en de Otterdaelstraat een aaneengesloten open ruimte in noordoostelijke richting, gekenmerkt door een bocagelandschap. De meubelwinkel snijdt momenteel reeds diep in dit achterliggende landbouwgebied (landschappelijk waardevol agrarisch gebied). De landbouwpercelen die direct aansluiten op het huidige meubelhuis zijn in eigendom van het meubelhuis en in gebruik als weiland. Deze percelen worden evenwel enigszins afgezonderd van het samenhangend landbouwgebied ten gevolge van de noordelijke bocht die de Otterdaelstraat maakt en de diepe woonpercelen die aan deze weg gelegen zijn.

Er werden geen maatregelen genomen tegen de visuele impact van het meubelhuis t.o.v. de voor en naastliggende woningen en t.o.v. de aangrenzende open ruimte. Het is niet

landschappelijk ingepast. De maatregelen werden evenwel als voorwaarde gesteld bij de vergunningverlening.

Gezien de aard van de activiteiten – het betreft louter een commerciële handelsfunctie, zonder productie- of verwerkingsactiviteiten – wordt slechts beperkte tot quasi geen hinder veroorzaakt voor de omgeving. Alle activiteiten van het Meubelhuis (tentoonstelling, magazijn en kantoor) bevinden zich bovendien binnen de bedrijfsgebouwen, m.u.v. laden en lossen.

5.3. Welstand en landschappelijke integratie

De bestaande bedrijfsgebouwen zijn naar de buitenzijde volledig afgewerkt in geprofileerde staalplaat en glazen uitsprongen. Het gebouw is met het gebruik van deze materialen niet landschappelijk geïntegreerd t.a.v. van de omliggende ééngezinswoningen in baksteenbouw. Het kleurgebruik van de gevelbekleding t.h.v. de Hoogstraatsesteenweg is bescheiden te noemen omwille van de sobere donkerblauwe kleur. Voor de achterliggende bedrijfsgebouwen geldt dezelfde bemerking m.b.t. de overwegend witte gevelbekleding.

Er werden geen voorzieningen getroffen om het bedrijf visueel af te schermen van de omliggende bebouwing of van de achterliggende open ruimte.

5.4. Mobiliteitsprofiel

De zaak genereert geen grote verkeersstromen. In de huidige situatie brengt de bedrijfsvoering op een weekdag 18 tot 23 voertuigbewegingen met zich mee. Op een weekenddag bedraagt dit 32 tot 52 voertuigbewegingen.

De meubelzaak heeft in totaal 4 werknemers (incl. zaakvoerders), waarvan dagelijks 2 personen met de de wagen komen. Overige werknemers gebruiken de fiets. Het wekelijks gemiddelde bedraagt 12 voertuigbewegingen toe te schrijven aan de werknemers van de zaak.

Het klantenverkeer bestaat in een normale periode op een weekdag uit 10 voertuigbewegingen, terwijl dit tijdens een piekperiode (o.m. koopjesperiode) oploopt tot 15. Op weekenddagen bedraagt dit respectievelijk 30 tot 50 voertuigbewegingen (zowel zaterdag als zondag is de zaak geopend van 10.00h tot 18.00h). Wekelijks leidt dit tot een gemiddelde van 100 tot 145 personenwagens.

De handelszaak genereert een aandeel aan vrachtverkeer in functie van leveringen en de afhaling van goederen. Enkel tijdens weekdagen bedraagt dit 1 bestelwagen en 5 vrachtwagens, met een wekelijks gemiddelde van 4 bestelwagens en 20 vrachtwagens.

(bron: bevraging):

	Klanten	Werknemers	Leveranciers / Afhaling goederen
Weekdag	10-15 personenwagens	2 personenwagens	1 bestelwagen 5 vrachtwagens
Weekenddag	30-50 personenwagens	2 personenwagens	-
Wekelijks gemiddelde	100-145 personenwagens	12 personenwagens	4 bestelwagens 20 vrachtwagens

De winkel zelf wordt voor klanten ontsloten via de gewestweg Hoogstraatsesteenweg (N14). De parkeergelegenheden voor personeel en bezoekers bevinden zich dan ook aan de Hoogstraatsesteenweg. Deze betreft een 1x1 weg, waar langs de zijde van het meubelhuis een pechstrook en een fietspad gelegen is.

De laad- en loszone van het bedrijf is gelegen langs de gemeentelijke weg Otterdaelstraat. Bijzonder is het feit dat de verharde buitenruimte daarnaast ook de toegang vormt tot het bijgebouw van de aanliggende woning op perceel 139k3.

De parkeervoorzieningen in huidige situatie bestaan uit 14 aangegeven parkeerplaatsen en voorts een verharde buitenruimte met mogelijkheid voor een vijftiental parkeerplaatsen, beide aansluitend op de Hoogstraatsesteenweg. Deze worden vanaf de Hoogstraatsesteenweg toegankelijk gemaakt door twee in- en uitritten.

Het gemeentelijk "belastingsreglement op het ontbreken van parkeerruimten" bepaalt het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. In realiteit ligt de parkeerbehoefte van meubelzaken lager dan deze theoretische cijfers, gezien de grote ruimte nodig voor het tentoonstellen van meubels. Voor de huidige oppervlakte van de meubelzaak in zijn totaliteit wordt, gelet op het geraamd aantal bezoekers een reële parkeerbehoefte ingeschat van 20 tot 30 parkeerplaatsen.

6. Gewenste ruimtelijke structuur

6.1. Visie

6.1.1. Ruimtebeslag en activiteiten

Op basis van de voorwaarden opgelegd in het planologisch attest bestaat het ontwikkelingsperspectief uit:

- een planologische bestemming en de verdere ontwikkeling van het bedrijf op zijn huidige locatie;
- een uitbreiding van de terreinen wordt toegestaan i.f.v.:
 - o de realisatie van een bijkomend bedrijfsgebouw in functie van de groei van het bedrijf op korte termijn;
 - o het oprichten van voldoende buffering in het kader van een maximale ruimtelijke integratie in de omgeving;
- de afbraak van de conciërgewoning (vergund als bijgebouw bij een niet gerealiseerde woning), gezien ook reeds een bedrijfswoning aanwezig is in het hoofdgebouw (appartement op het tweede verdiep van de toonzaal).

De grens wordt daarbij vastgelegd op de perimeter conform de kortetermijnvisie uit de aanvraag tot planologisch attest. Dit houdt in dat uitbreiding van het bedrijf wordt toegestaan binnen de driehoek gevormd door de linkerzijgevel van de bestaande bedrijfsgebouwen en de achtergrens van de huiskavels langs de Hoogstraatsesteenweg met kadastrale nrs. 139h3 en 139k3.

De huidige bedrijfsruimte bestaat uit een totale bebouwing van ca. 0,5 ha (terreinbezetting), bestaande uit een toonzaal gelegen aan de Hoogstraatsesteenweg (met een terreinbezetting van ca. 1140 m² voor blok 1 (2 verdiepingen) en van ca. 2.050 m² voor blok 2 (1 verdieping)), een appartement als woongegelegenheid geïntegreerd in het volume van blok 1 (gedeelte van de tweede verdieping, ca 250 m²), een magazijn achterliggend aan de toonzaal (ca. 1.800 m², 1 verdieping).

Dit PRUP wordt uitgewerkt in functie van de korte termijn behoefte en voorziet in een feitelijke bijkomende maximale mogelijkheid van ca. 2.417 m² bebouwbare bedrijfsruimte of 48% van de totale huidige bebouwde bedrijfsruimte (waarvan ca. 288 m² aan de zuidkant van het bestaande gebouw voor de mogelijk invulling van inspringende zones van de bestaande gebouwen). Bovendien wordt nog een uitbreiding van de bedrijfsgebonden buitenruimte voorzien van minimum 2.166 m² (het betreft een minimum aangezien ook de onbenutte bebouwbare ruimte als buitenruimte kan gebruikt worden).

Met betrekking tot de bedrijfswoning kan de bestaande woonentiteit geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen behouden blijven, voor zover deze zich situeert binnen een afstand van 30 meter van het openbaar domein van de Hoogstraatsesteenweg, en voor zover deze het maximaal toegelaten volume van 1.000 m³ niet overschrijdt. De maximaal toegelaten vloeroppervlakte bedraagt bovendien 150 m², evenwel zijn m.b.t. de bestaande vergunde woongegelegenheid het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken toegelaten, evenals het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande bouwvolume.

De voorschriften laten slechts 1 uitbating van een handelszaak toe. De opsplitsing in meerdere uitbatingen is niet toegestaan.

6.1.2. Welstand en landschappelijke integratie

Alle gebouwen zullen moeten voldoen aan de minimumvereisten van welstand en om de visuele impact te beperken wordt de bouwhoogte gelimiteerd tot 3,90 meter. De bestaande bebouwing met 2 bouwlagen (bouwwolume toonzaal aan de Hoogstraatsesteenweg) heeft een huidige hoogte van 8,25 m. Deze kan verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande volume.

De algemene inrichting van de bedrijfsgebonden buitenruimte dient de éénheid tussen de verschillende gebouwen en de uitstraling naar de omgeving te versterken. De bedrijfsgebonden buitenruimte wordt sterk functioneel maar tevens ook ruimtelijk geïntegreerd ingericht. Er zullen duidelijke visuele aanduidingen komen om de verschillende gebruiken van de zone te verduidelijken en te structureren. Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de zones dewelke voor het publiek toegankelijk zijn en dewelke effectief deel uit maken van de bedrijfsruimte.

De oprichting van de groenbuffer zal de inpassing van het volledige bedrijfsterrein naar de omliggende woningen en de achtergelegen landelijke woonomgeving, ruimtelijk versterken. Hiertoe worden rondom het terrein bufferstroken voorzien van 5 meter breed langs de noordzijde. Langs de zuid- en oostzijde is de ruimte beperkt door de noodzakelijke veiligheidsdoorgangen, en wordt een bufferstrook van ca. 2,50 meter voorzien. Ook langs de Otterdaelstraat wordt een bufferstrook van 2,50 meter voorzien, met uitzondering van een mogelijke doorgang voor de ontsluiting van bedrijfsverkeer en in functie van laden en lossen.

Delen van de bestaande verhardingen dienen verwijderd te worden in functie van de aanleg van de groenbuffer. De bufferzone ter hoogte van de zuidzijde van het bedrijfsterrein loopt doorheen een zone waar in huidige toestand een luifel geplaatst is (met een van de hoeken tot op de perceelsgrens: de luifel dient voor dit deel verwijderd te worden om de buffer te kunnen realiseren. Uiterlijk 3 jaar na de inwerkingtreding van het PRUP dient deze op het terrein gerealiseerd te zijn, en vóór de ingebruikname van elk voorwerp van stedenbouwkundige vergunning in het plangebied.

Algemeen geldt eveneens een uitvoeringstermijn voor het in regel stellen van de bestaande gebouwen en constructies, en het realiseren van de verplichtingen van het PRUP tot uiterlijk 3 jaar na het in werking treden van het PRUP. Zoniet kunnen geen stedenbouwkundige vergunningen meer verleend worden voor bedrijfsgebouwen, buitenruimte en parkeergelegenheden.

6.1.3. Ontsluiting en parkeren

De verwachte toename van het aantal vervoersbewegingen met de uitbreidingen voorzien in het PRUP leidt tot een totaal van ca. 34 voertuigbewegingen per weekdag en ca. 102 per weekenddag (aanvraag tot planologisch attest). Inzake verkeersafwikkeling is deze toename goed op te vangen via de gewestweg N14 Hoogstraatsesteenweg. De locatie aan de rand van de dorpskern zorgt voor een goede ontsluiting van het bedrijf.

Een voorwaarde van het planologisch attest is het optimaliseren van het laden en lossen op het eigen terrein. Er dient te worden gezocht naar ontsluiting van het vrachtverkeer via de N14 Hoogstraatsesteenweg. Het PRUP voorziet voldoende ruimte om deze optimalisatie uit te voeren. Anderzijds kan gezegd worden dat dit, met de hoofdtoegang voor klanten langs de Hoogstraatsesteenweg (en bij het samenvallen met een ontsluiting voor laden en lossen het ontstaan van een nieuw conflictpunt zwaar verkeer – personenverkeer), het feit dat de met de beperkte uitbreidingsperimeter voorzien in het PRUP (cfr. planologisch attest) en de moeilijke ontsluiting van het bestaande magazijn langs de Hoogstraatsesteenweg, geen echte optimalisatie van het verkeer op eigen terrein noch van het functioneren van het bedrijf zal inhouden. De ontsluiting voor laden- en lossen via de Hoogstraatsesteenweg is moeilijk te realiseren daar hiervoor de interne structuur van het bedrijf (opdeling toonzaal – magazijn) dient gewijzigd te worden: met name brengt dit naast de voorziene uitbreiding

een belangrijke kost met zich mee voor het aanpassen van de bestaande gebouwen. Daarnaast zal ook de aanhechting van de uit te breiden toonzaal aan de bestaande moeilijker gerealiseerd kunnen worden. Om deze reden wordt ook de bestaande ontsluiting voor laden en lossen als mogelijkheid in de bestemmingen van het PRUP opgenomen. Er is evenwel slechts één ontsluiting voor laden en lossen toegelaten. De ontsluiting voor laden en lossen langs de Otterdaelstraat betreft de bestaande ontsluiting, en het mogelijk behoud ervan kan naast voorgaande mede gemotiveerd worden door het voorzien van een groenbuffer van 2,50 meter breedte omheen de gehele toegangszone, en omwille van het verbod op ontsluiting voor personenverkeer op deze locatie.

Het huidige parkeeraanbod omvat een dertigtal (waarvan een vijftiental te regulariseren) parkeerplaatsen ter hoogte van de aansluiting met de Hoogstraatsesteenweg. Een vergunning voor 96 bijkomende parkeerplaatsen (op de weilanden aansluitend aan de linkerzevl) werd nooit gerealiseerd. Het bedrijf voorziet in zijn aanvraag tot planologisch attest 159 parkeerplaatsen op korte termijn. De aanvrager geeft zelf aan dat dit buiten de reële behoefte ligt: 75 parkeerplaatsen op korte termijn zouden volstaan.

Eén van de voorwaarden voor het planologisch attest is dat de parkeerruimte wordt afgestemd op de reële behoefte. De totale parkeerruimte voor het bedrijf in de stedenbouwkundige voorschriften specifiek opgenomen als volgt:

- het bedrijf moet op het eigen terrein in opvang van de reële parkeerbehoefte voorzien volgens de voorschriften opgenomen in dit PRUP. Het is niet toegelaten bijkomende parkeergelegenheden te voorzien op het openbaar domein.
- binnen deze zone dient minimaal 1 parkeerplaats voor personenvoertuigen voorzien te worden per 110 m² bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen, met minimale afmetingen van 5 meter bij 2,5 meter, en dienen daarnaast alle vrije ruimten en manoeuvreerruimte voorzien te worden in functie van de toegankelijkheid van deze parkeerplaatsen. Hiertoe mag een oppervlakte van maximum 1.875 m² benut worden, voor de totaliteit van de verschillende basisbestemmingen. Deze voorwaarden worden opgenomen in een voorschrift in overdruk zodat de parkeervoorzieningen gerealiseerd dienen te worden in de in het planologisch attest voorziene zone, en zodat bovendien de uitbreidingen van de gebouwen en de parkeerinrichtingen op elkaar afgestemd kunnen worden in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De inrichting van parkeervoorzieningen in overdruk is niet beperkt tot een aanduiding in de zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte, maar loopt door over de zone voor bedrijfsgebouwen: dit betekent concreet dat wanneer de zone voor bedrijfsgebouwen niet volledig wordt bebouwd (in functie van de verplichting tot het voorzien van voldoende parkeervoorzieningen zal de effectieve te bebouwen ruimte bij de aanvraag door het bedrijf opnieuw afgewogen zijn), een ruimere buitenruimte ontstaat die eveneens voor parkeren aangewend kan worden. Hierdoor worden bovendien ook conflicten vermeden met geldende afstandsregels volgens de veiligheidsvoorschriften: een verplichte doorgang voor veiligheidsdiensten kan dan bv. ook samenvallen met een doorgang i.f.v. het parkeerterrein en hoeft niet noodzakelijk tegen de uiterste zonegrens ingericht worden.

Met deze voorwaarden worden bij de maximale toegelaten uitbreiding van de bebouwde ruimte tenminste 75 parkeerplaatsen voor personenvoertuigen voorzien, overeenstemmend met de ingeschatte reële behoefte volgens de aanvraag op korte termijn in het planologisch attest. Met inbegrip van de vrije ruimten en manoeuvreerruimten mag dit tot een het gestelde maximum van 1.875 m² leiden. Het algemeen voorschrift stelt dat de parkeerruimte voorzien moet worden volgens de reële behoefte.

6.2. Geïntegreerde aanpak van de milieueffecten en externe veiligheid

Het beperken van de milieuhinder vormt een intrinsiek onderdeel van de visievorming binnen het PRUP en de daaruit voortvloeiende voorschriften en grafisch plan.

6.2.1. Watertoets

Kaart 7: Watertoets

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 (B.S. 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze verplichtingen houden in dat de beslissende overheid voor een bepaald programma, plan of vergunning, nagaat of het programma, het plan of de vergunning enige invloed heeft op het watersysteem (waterkwaliteit en waterkwantiteit alsook oppervlaktewater als grondwater). Met het decreet wordt o.m. de verplichting opgelegd dat een bestemmingsplan de bespreking omvat m.b.t. de in het plan vervatte ontwikkeling in functie van de watertoets. De mogelijke nadelige gevolgen voor het watersysteem en het menselijk gebruik ervan dienen aangegeven te worden, evenals voorstellen tot maatregelen die genomen worden.

Het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006 m.b.t. de watertoets (B.S. 31 oktober 2006) omvat richtlijnen voor de verschillende overheden voor de toepassing van de watertoets, en trad in werking op 1 november 2006.

Mogelijke nadelige effecten voor het milieu, dewelke voortvloeien uit de verandering van de toestand van (bestanddelen van) het watersysteem, dienen afgewogen t.a.v. de bestaande toestand.

Het plangebied is gelegen nabij de Salmmeirloop, dewelke ca. 1,2 km verder noordoostelijk uitmondt in de Kleine Mark. De Salmmeirloop betreft een waterloop van derde categorie. Het plangebied zoals opgenomen volgens de voorwaarden van het planologisch attest bevindt zich op een afstand van ca. 45 meter of meer van deze waterloop. Enkel het perceel 139e grenst voor het gedeelte dat niet in het plangebied werd opgenomen aan de Salmmeirloop.

Overstromingsgevoelige gebieden:

Het plangebied van het RUP wordt gedeeltelijk aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De aanduiding heeft betrekking op de reeds bebouwde en verharde zones. De voorziene zone in uitbreidingsperimeter in het kader van dit PRUP wordt niet aangeduid als overstromingsgevoelig.

Infiltratiegevoelige gronden:

De gronden in het RUP worden voor een beperkt deel ter hoogte van de Hoogstraatsesteenweg aangeduid infiltratiegevoelig. De overige perceelsdelen in het plangebied, met inbegrip van de zones voor uitbreiding voorzien in het achterliggend gebied, worden niet aangeduid als infiltratiegevoelig.

Infiltratievoorzieningen bij individuele ingrepen op perceelsniveau zijn evenwel steeds zinvol om de infiltratie van hemelwater in de bodem te bekomen binnen het plangebied, dit ter compensatie van mogelijke uitbreidingen in bebouwing en verharding.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:

De gronden in het RUP worden voornamelijk aangeduid als zeer tot matig grondwaterstromingsgevoelig. De zone die als zeer gevoelig wordt aangeduid situeert zich ter hoogte van de Otterdaelstraat en betreft reeds bebouwde en verharde gronden.

Onder meer bij het plaatsen van ondergrondse constructies kan een wijziging van het grondwaterpatroon kan ontstaan. Ook door bemaling die tijdens de toegelaten werken kan

plaatsvinden, kan er tijdelijk een wijziging van het grondwaterstromingspatroon ontstaan. Dit is echter slechts plaatselijk en beperkt.

Erosiegevoelige gronden:

De gronden in het RUP worden aangeduid als erosiegevoelig ter hoogte van de uitbreidingsperimeter voorzien in het PRUP. De aanduiding heeft betrekking op onbebouwde en onverharde gronden.

Recent overstroomde gebieden en risicozones voor overstromingen:

De gronden opgenomen in het plangebied worden niet gesitueerd in een aanduiding van recent overstroomde gebieden of risicogebieden voor overstromingen volgens de raadpleegbare overstromingskaarten (Agiv, Geoloket Overstromingskaarten). De zone is evenwel aangeduid als van nature overstroombaar gebied vanuit de Salmmeirloop: deze aanduiding heeft voornamelijk betrekking op reeds bebouwde en verharde zones.

De provinciale watergevoeligheidskaart duidt een gedeelte van de gronden eveneens aan als risicozone m.b.t. de gevoeligheid voor overstromingen: dit gedeelte stemt overeen met de aanduiding van de zone als mogelijk overstromingsgevoelig volgens de raadpleegbare watertoetskaarten, en heeft dus betrekking op reeds bebouwde en verharde zones. De uitbreidingsperimeter voor de bedrijfszone voorzien in het PRUP wordt niet aangeduid als risicozone.

Schadelijke effecten beperken en voorkomen:

Een van de voorwaarden van het gedeeltelijk positief planologisch attest betreft de buffering van hemelwater op het eigen terrein. De aanvrager gaf buffervoorzieningen aan ter hoogte van de Salmmeirloop. Deze voorzieningen worden niet toegestaan.

Gezien ook de uitbreidingszone van het bedrijf beperkt wordt tot de behoefte op korte termijn is er beperkte ruimte beschikbaar om in de buffering op het eigen terrein te voorzien. Het lijkt aangewezen om water te bufferen in bekkens ondergronds onder de verharde buitenruimte.

Vanuit de voorwaarden opgenomen in het planologisch attest dient voldaan te worden aan het advies van de provinciale dienst waterbeleid in het kader van dit planologisch attest, binnen de voorgestelde uitbreidingsperimeter van het PRUP.

Het voornoemde advies en de relatie met het PRUP worden betreft het volgende:

- een bouwvrije strook voor erfdienstbaarheid van 5 m breed t.a.v. de kruin van de oever van de waterloop: aan deze voorwaarde is voldaan door het beperken van de uitbreidingsperimeter in het PRUP tot op een minimale afstand van ca. 45 m van de waterloop;
- verbod op werken binnen de bedding van de onbevaarbare waterloop: gezien deze niet gelegen is binnen de plangrens is dit niet van toepassing op het PRUP;
- waterkwantiteit: niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden en verharding is bij voorkeur waterdoorlatend: de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP bepalen dat verhardingen verplicht dienen aangelegd met waterdoorlatende verhardingen, tenzij anders noodzakelijk omwille van stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem en bovendien onder de voorwaarde dat het hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfilteerd wordt op het eigen terrein.

Nieuwe inrichtings- en infrastructuurwerken dienen gepaard te gaan met een duurzaam waterbeheer op het eigen terrein:

- regenwater wordt maximaal herbruikt conform de vigerende wetgeving;
- het niet herbruikte afstromende hemelwater wordt maximaal geïnfilteerd en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat –

gebufferd volgens de vigerende wetgeving en aanvullend volgens volgende norm (volgend uit het advies van de provinciale dienst waterlopen):

- het buffervolume van een infiltratievoorziening dient minimaal 340 m³ per hectare verharde oppervlakte te bedragen. Deze moet voorzien zijn van een afvoerbegrenzer met constant debiet zodat maximaal 10 l/sec.ha kan afgevoerd worden. De infiltratievoorziening moet eveneens voorzien zijn van een veiligheidsoverloop;
 - indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te kleine doorlatendheidsfactor van de bodem, of omwille van geldende regelgeving, mag het vertraagd worden afgevoerd via een buffervolume van minimaal 340 m³ per hectare verharde oppervlakte, veiligheidsoverloop en een afvoerbegrenzer met een maximaal debiet van 10 l/sec.ha;
 - vóór de infiltratie- en/of buffervoorziening en de lozing dient het hemelwater voorgezuiverd te worden onder de vorm van een smart-drain, een slibvang met olieafscheider en/of coalescentiefilter, of andere gelijkwaardige voorzieningen;
 - indien tevens effluentwater wordt aangesloten op de waterloop mag het totale debiet bestaande uit het hemelwater en het effluentwater maximaal 10 l/sec.ha bedragen. De noodzakelijke bijkomende buffering dient hiertoe voorzien te worden.
- Waterkwaliteit: afvalwater wordt behandeld in een zuiveringsinstallatie die beantwoordt aan de vigerende wetgeving.
 - Waterafvoer kan ofwel gebeuren via een grachtensysteem naar de Salmmeirloop, ofwel opgevangen worden in een gescheiden rioloeringssysteem.

De vigerende stedenbouwkundige regelgeving betreft:

- het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in werking sinds 1 februari 2005;
- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering, de afkoppeling van hemelwater via hergebruik, infiltratie en buffering en het overwelven van baangrachten (goedkeuring bestendige deputatie op 25 september 2003).

Door middel van een algemeen geldend voorschrift worden bovendien alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, met uitzondering van artikel 3 "zone voor groenbuffer", en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.

Door ondergrondse constructies kan er een wijziging van het grondwaterstromingspatroon ontstaan. Door bemaling die tijdens de toegelaten werken kan plaatsvinden, kan er eveneens tijdelijk een wijziging van het grondwaterstromingspatroon ontstaan. Dit is echter slechts plaatselijk en beperkt.

6.2.2. Overige effecten

Om de hinder naar de omwonenden (visueel, verkeer, geluid, lucht, veiligheid) tot een minimum te herleiden worden volgende maatregelen voorzien binnen het PRUP:

- er worden restricties ingebouwd m.b.t. de toelaatbare activiteiten zoals een verbod op productie- en verwerkingsactiviteiten evenals inrichtingen met risico's op zware ongevallen voor mens en milieu (omwille van veiligheid); met betrekking tot dit laatste wordt hier eveneens verwezen naar de 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 van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken", of zoals bedoeld in de vigerende regelgeving dewelke het betreffende artikel aanvult, wijzigt, vervangt of opheft:
 - o rondom het terrein worden bufferstroken voorzien: 5 meter breed langs de noordzijde; 2,50 meter breed langs de zuid- en oostzijde, en langs de Otterdaelstraat (met uitzondering van een mogelijke doorgang voor ontsluiting voor bedrijfsverkeer en in functie van laden en lossen). De bufferstroken moeten uiterlijk drie jaar na het inwerking treden van het RUP aangelegd zijn. Dit wordt bovendien afhankelijk gekoppeld aan de ingebruikname van elk voorwerp van stedenbouwkundige vergunning in het plangebied.
 - o de maximale bouwhoogte van de gebouwen blijft beperkt tot 3,90 m, met uitzondering van de bestaande bebouwing; ter hoogte van de Hoogstraatsesteenweg bedraagt de huidige bouwhoogte 8,25 m;
 - o nieuwe gebouwen moeten in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen uitgevoerd worden. Voor de gebouwen moet wat betreft de verschijningsvorm en het materiaalgebruik een eenheid nagestreefd worden;
 - o de uitbreidingszone voor bedrijfsgebouwen laat eveneens de inrichting van de zone als buitenruimte voor het bedrijf toe (in aansluiting met het artikel "bedrijfsgebonden buitenruimte"): dit betekent dat wanneer mogelijk te bebouwen gedeelten niet gerealiseerd worden, deze benut kunnen worden voor het realiseren van parkeerruimte (hiervoor geldt bovendien een maximale oppervlakte). De aanvrager kan hiertoe de afweging maken in functie van de reële uitbreidingsbehoeften van het bedrijf;
 - o De buitenruimte mag enkel gebruikt worden als toegang, voor het stallen van voertuigen of groene ruimte, niet als werkplaats of het stapelen van goederen/materialen.

7. Grafisch plan en voorschriften

7.1. Vertaling naar verordenend grafisch plan

De elementen uit de visie worden vertaald naar een verordenend grafisch plan. Het grafisch plan geeft aan voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is. Het grafisch plan moet gelezen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

7.2. Toelichting bij de bestemmingen

De elementen uit de visie worden eveneens vertaald naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften opgelegd aan de verschillende bestemmingszones zoals aangeduid op het grafisch plan:

- art. 1 – zone voor bedrijfsgebouwen
- art. 2 – zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte
- art. 3 – zone voor groenbuffer
- art. 4 – zone voor de inrichting van parkeerplaatsen

De stedenbouwkundige voorschriften geven aan welke de bestemming, de inrichting en/of het beheer is voor de corresponderende bestemmingszone.

7.3. Strijdige voorschriften die worden opgeheven

Volgende op het gewestplan voorziene bestemmingen, gelegen binnen de grens van het afgebakend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden, tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- **woongebied** (art. 5 titel 1.0 cf. KB 28-12-1972)

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

- **agrarisch gebied** (art. 11 titel 4.1 cf. KB 28-12-1972)

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

- **landschappelijk waardevol gebied** (art. 15 titel 4.6.1 cf. KB 28-12-1972)

"De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen."

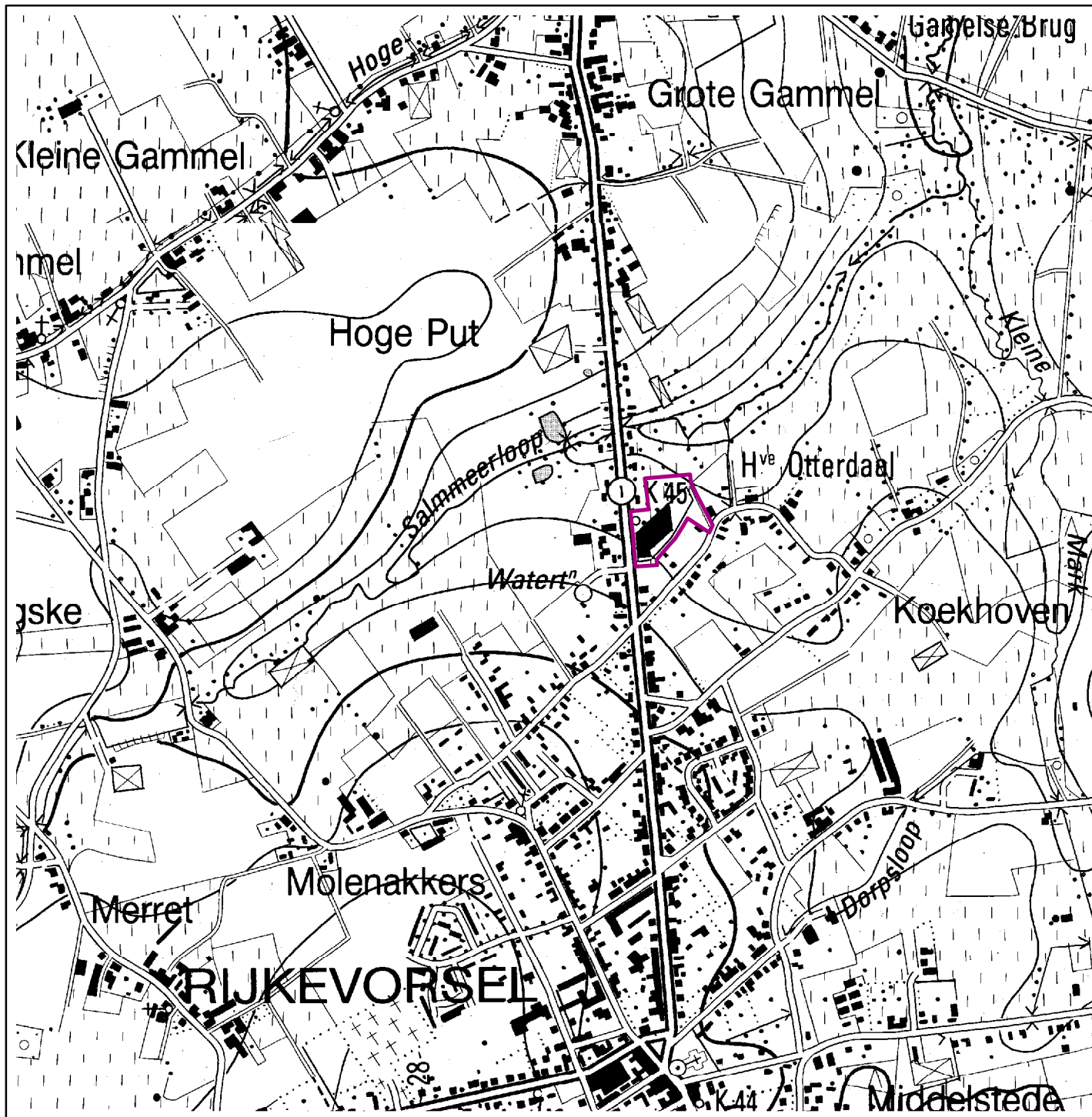
Volgende goedgekeurde verkavelingsvergunningen en wijzigingen van verkavelingsvergunningen worden voor de delen vallend binnen de perimeters van het RUP, voor de gedeelten die niet vervallen zijn, herzien volgens art. 132§5 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn latere wijzigingen, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en definitieve vaststelling van het RUP uitdrukkelijk bepaald is:

- **Ref. nr. Stedebouw 105/158(1)**, besluit college van burgemeester en schepenen dd. 6/07/1971
- **Ref. nr. Stedebouw 105/158(2)**, besluit college van burgemeester en schepenen dd. 22/11/1977
- **Ref. nr. Stedebouw 105.136/(2)**, besluit college van burgemeester en schepenen dd. 12/07/1977

7.4. Ruimtebalans

Gewestplan	Oppervlakte	Nieuwe bestemming - PRUP "Meubelhuis Van Leuven"	Oppervlakte
"woongebied"	64a01ca	Art. 1: "zone voor bedrijfsgebouwen"	19a79ca
		Art 2: "zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte"	33a21ca
		Art. 3: "zone voor buffer"	10a86ca
		Art. 4: "zone voor de inrichting van parkeerplaatsen"	16a96ca (overdruk)
"landschappelijk waardevol agrarisch gebied"	65a16ca	Art. 1: "zone voor bedrijfsgebouwen"	53a10ca
		Art 2: "zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte"	7a73ca
		Art. 3: "zone voor buffer"	4a48ca
		Art. 4: "zone voor de inrichting van parkeerplaatsen"	27a73ca (overdruk)
Totaal ruimtebalans	1ha29a17ca		1ha29a17ca

Tabel 1 - Ruimtebalans



PRUP Meubelhuis Van Leuven

Kaart 1: Situering plangebied

Verklaring:

 Plangebied

Bron:
Rasterversie topografische kaart 1/10.000, NGI


schaal : 1/10.000

datum : november 2008

docnr. : 1280775001_kaart1

vakgroep : ruimte & milieubeleid



0 50 100 200 Meters







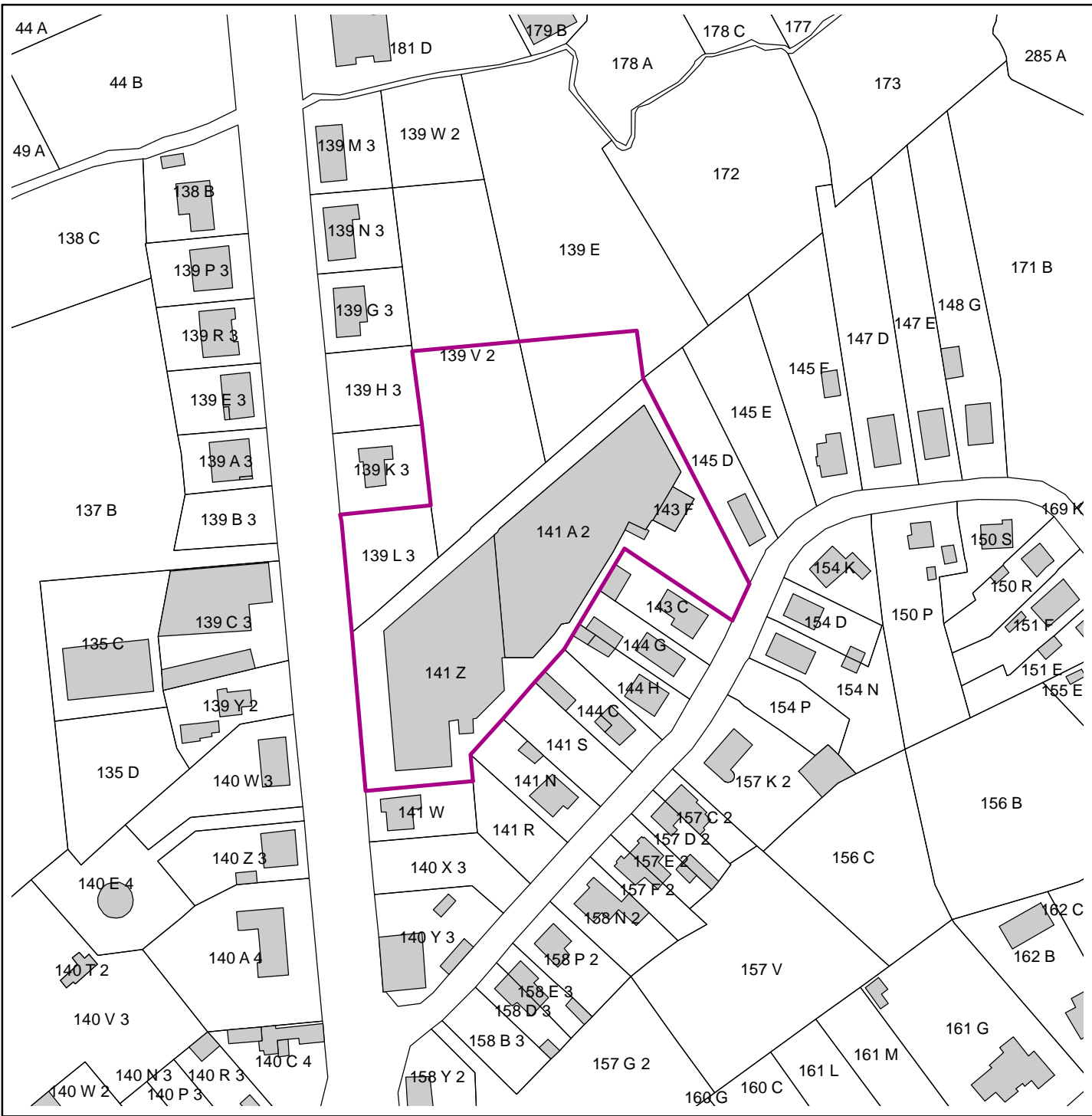
soresma

PRUP Meubelhuis Van Leuven

Kaart 2: Situering kadasterplan

Verklaring:

-  Plangebied
-  Kadastrale gebouwen
-  Kadastrale percelen

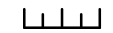


Bron:
CadMAP 2007

schaal : 1/2.000
 datum : november 2008
 docnr. : 1280775001_kaart2
 vakgroep : ruimte & milieubeleid






0510 20 Meters

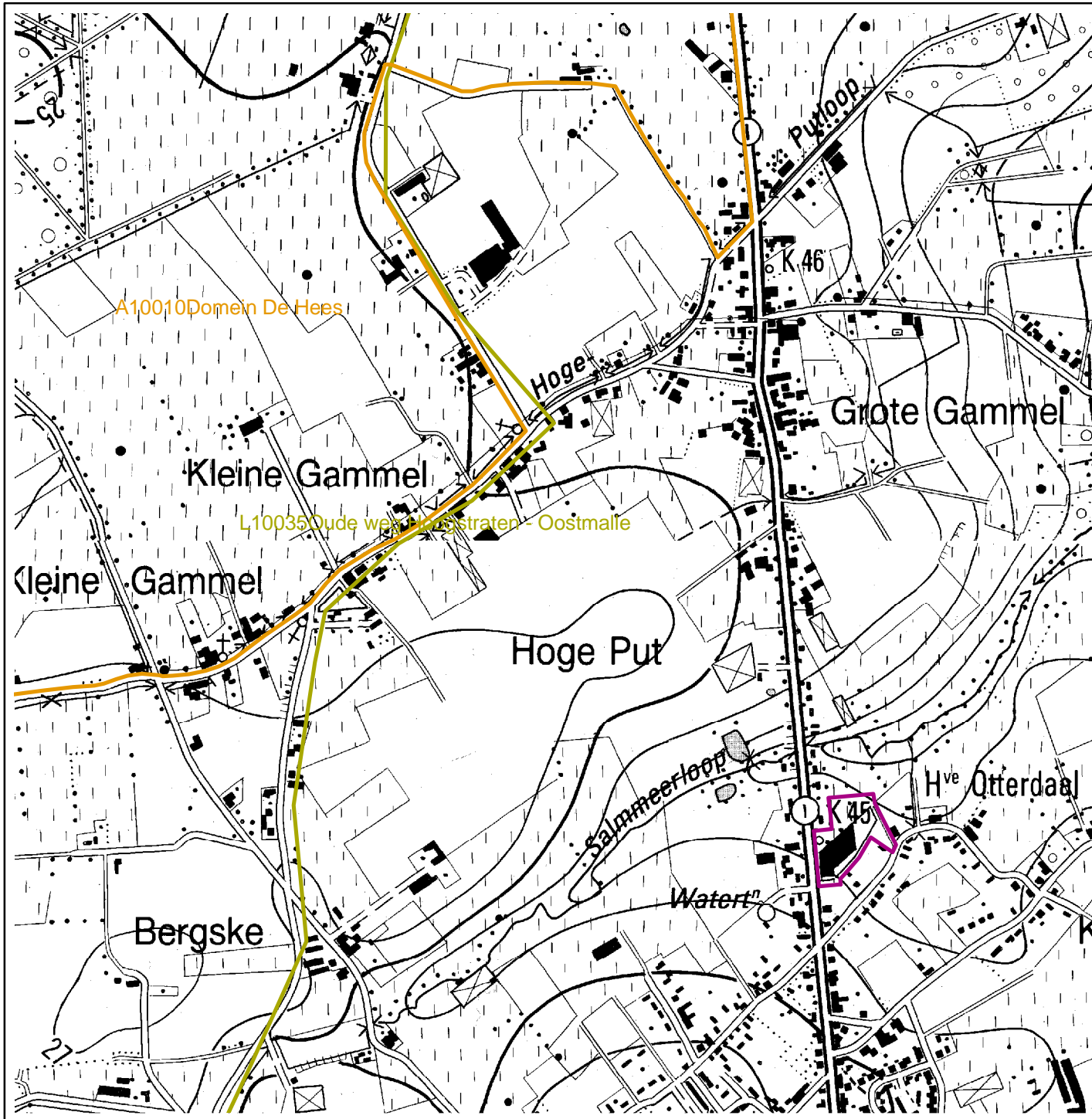


PRUP Meubelhuis Van Leuven

Kaart 3: Beleidskader landschap en erfgoed

Verklaring:

-  Plangebied
-  Ankerplaatsen
-  Lijnrelicten




Bron:
Landschapsatlas Vlaanderen, VIOE
Rasterversie topografische kaart 1/10.000, NGI

schaal : 1/10.000
datum : november 2008
docnr. : 1280775001_kaart3
vakgroep : ruimte & milieubeleid















0 50 100 200 Meters



PRUP Meubelhuis Van Leuven

Kaart 4: Beleidskader natuur

Verklaring:

-  Plangebied
-  Grote eenheid natuur
-  Grote eenheid natuur in ontwikkeling
-  Natuurverwevingsgebied
-  Habitatrichtlijngebied
-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle tot zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol

Bron:

Landschapsatlas Vlaanderen, VIOE
Rasterversie topografische kaart 1/10.000, NGI
Biologische waarderingskaart

schaal : 1/20.000

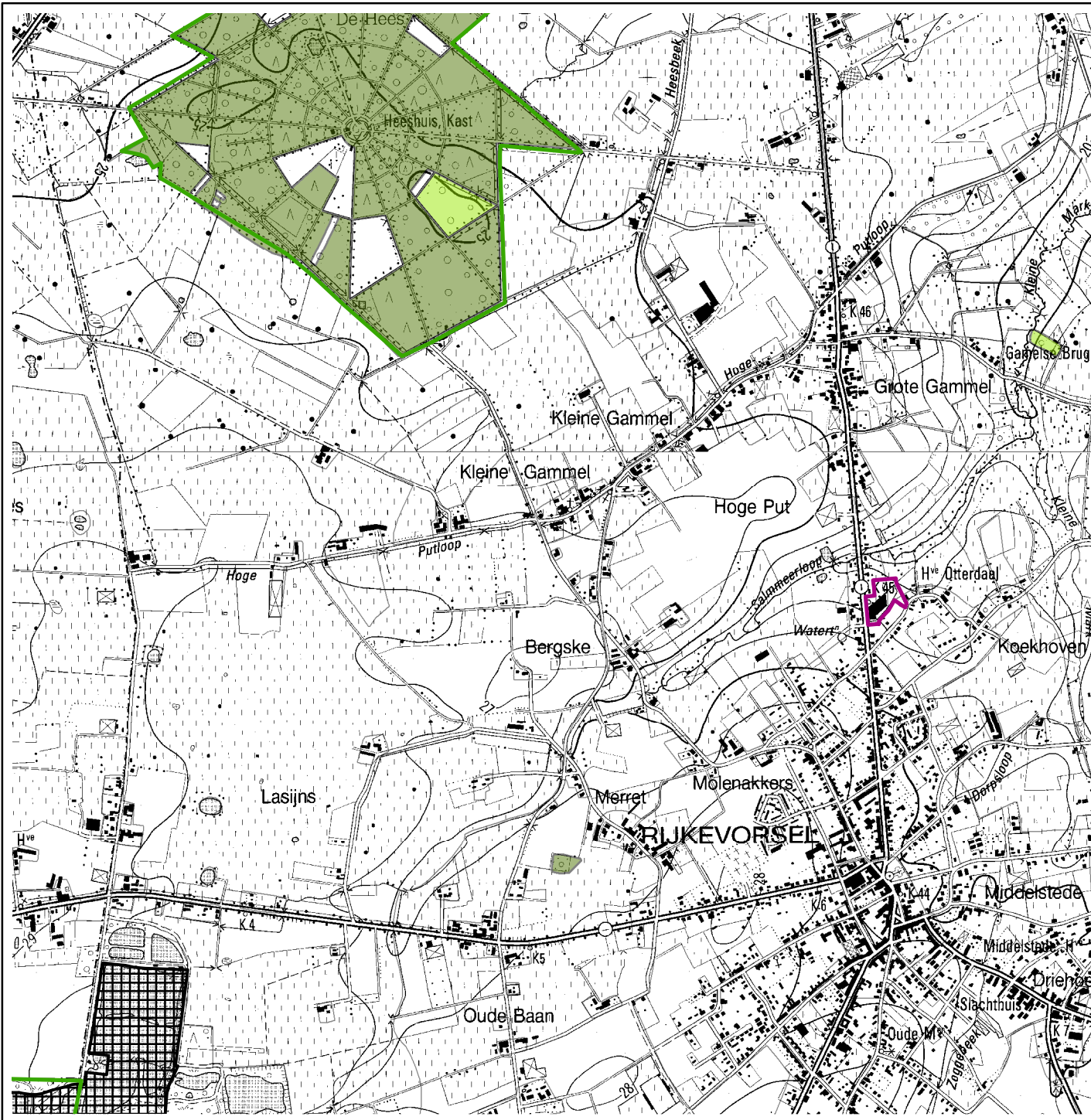
datum : november 2008

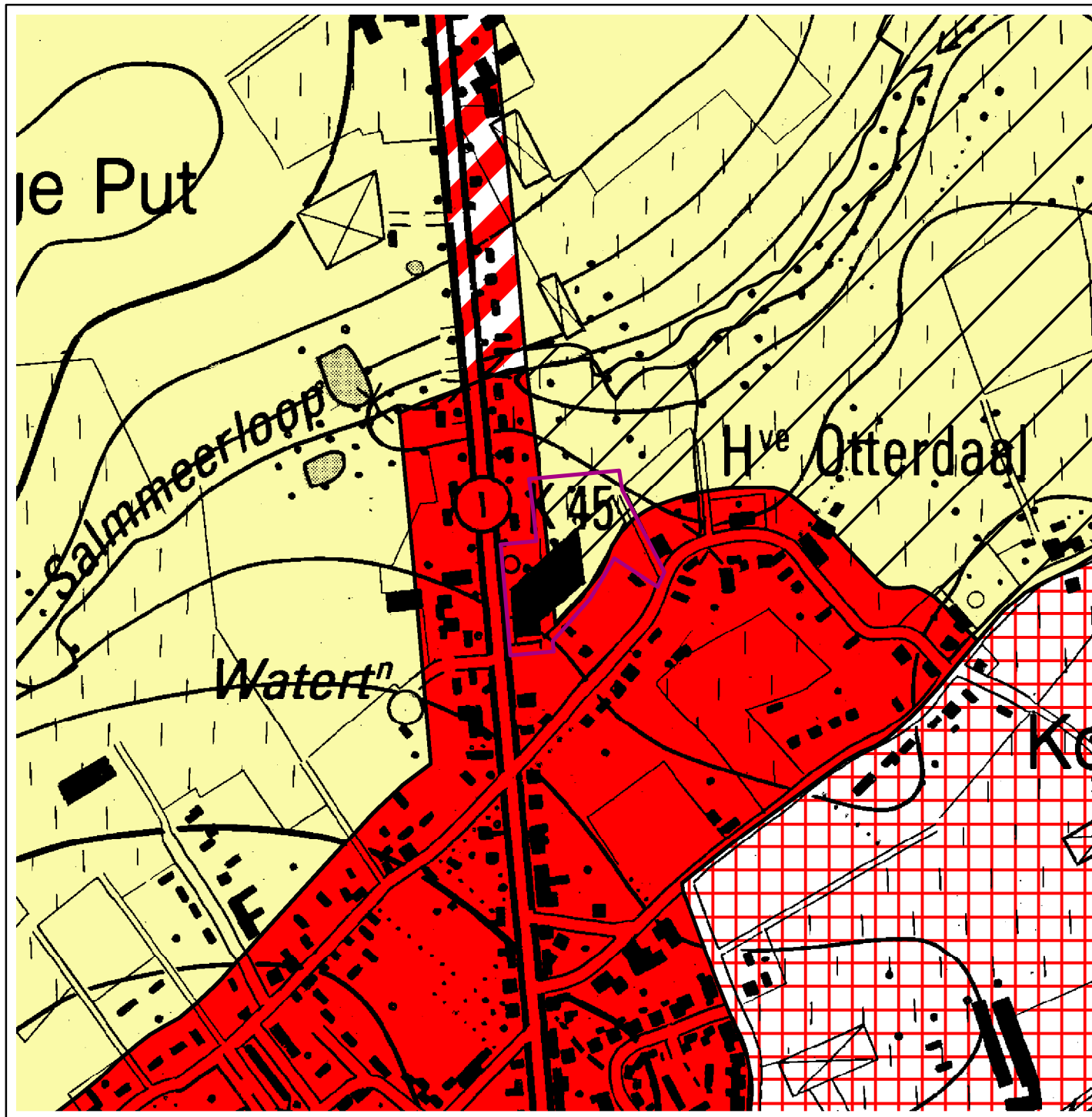
docnr. : 1280775001_kaart4

vakgroep : ruimte & milieubeleid



0 125 250 500 Meters











PRUP Meubelhuis Van Leuven

Kaart 5: Gewestplan

Verklaring:

-  Plangebied
-  Woongebied
-  Woongebied met landelijk karakter
-  Woonuitbreidingsgebied
-  Agrarisch gebied
-  Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Bron:
Gewesplan Turnhout (M.B. 30.09.1977)
Rasterversie topografische kaart 1/10.000, NGI

schaal : 1/5.000
datum : november 2008
docnr. : 1280775001_kaart5
vakgroep : ruimte & milieubeleid



0 25 50 100 Meters



PRUP Meubelhuis Van Leuven

Kaart 6: Orthofoto

Verklaring:

 Plangebied

Bron:
Orthofoto, Provincie Antwerpen

schaal : 1/2.000

datum : november 2008

docnr. : 1280775001_kaart6

vakgroep : ruimte & milieubeleid



0 12,5 25 50 Meters



soresma


PRUP Meubelhuis Van Leuven

Kaart 7: Watertoets

Verklaring:


 Plangebied


Provinciale watergevoeligheidskaart

 Risicozone overstromingen


Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden


 Niet overstromingsgevoelig

 Effectief overstromingsgevoelig


 Mogelijk overstromingsgevoelig


Watertoets - infiltratiegevoelige bodems


 Niet infiltratiegevoelig


 Infiltratiegevoelig

Watertoets - grondwaterstromingsgevoelige gebieden


 Geen informatie beschikbaar


 Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)

 Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)

 Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

Watertoets - erosiegevoelige gebieden

 Niet erosiegevoelig

 Erosiegevoelig

Bron:

Provinciale watergevoeligheidskaart, Provincie Antwerpen
Watertoetskaarten, MVG

Rasterversie topografische kaart 1/10.000, NGI

schaal : 1/5.000

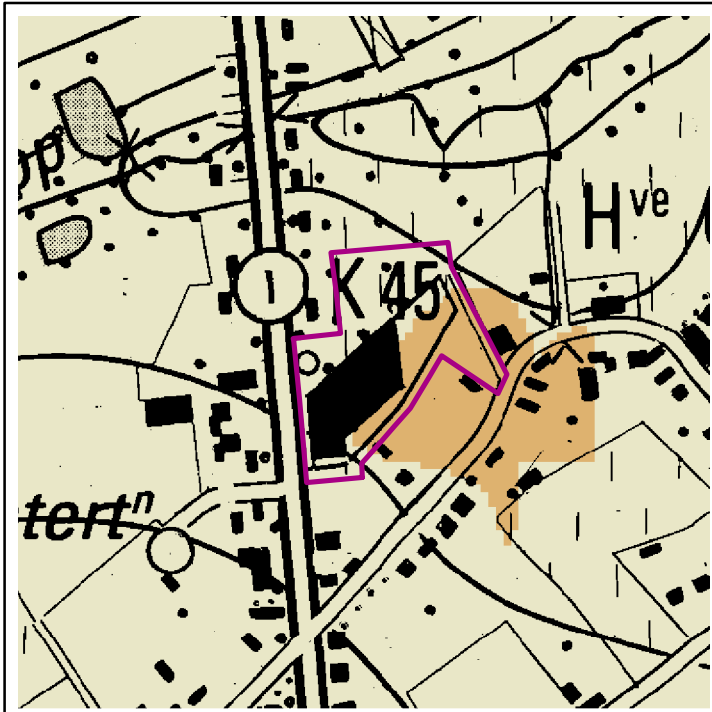
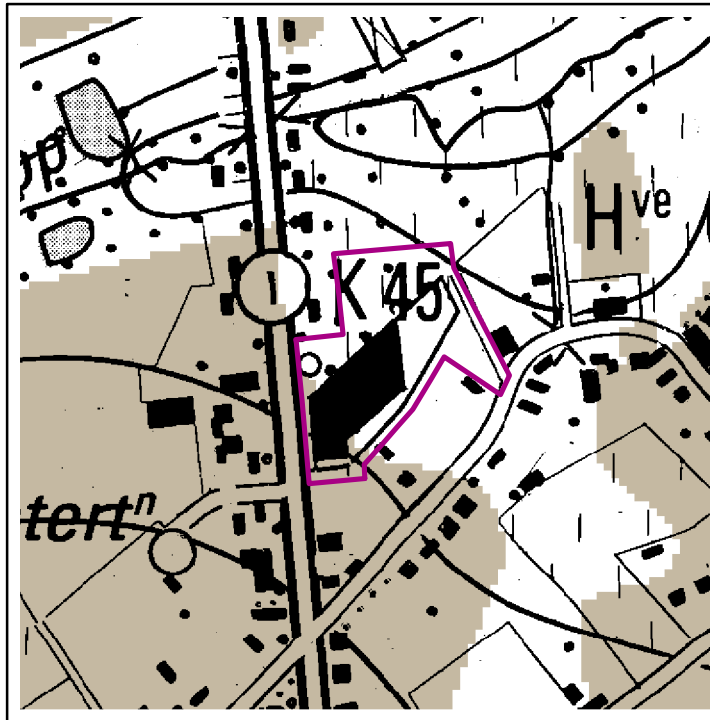
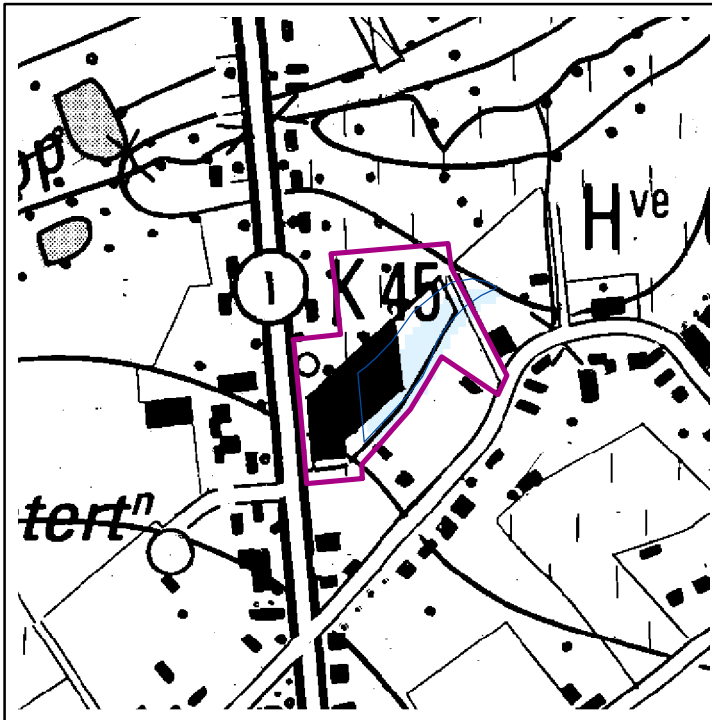
datum : november 2008

docnr. : 1280775001_kaart7

vakgroep : ruimte & milieubeleid



0 25 50 100 Meters



PRUP Meubelhuis Van Leuven

Fotoreportage



Bron: Planologisch attest
Arch. Wim Peeters
i.o.v. dhr. Jos Van Leuven

ruimtelijk planner D. Bosmans

formaat A3

datum 12-11-2008

doc.nr. mec/1280775004.dwg

Screening plan-Mer-plicht

***PRUP 'Meubelhuis Van Leuven' (gemeente
Rijkevorsel)***

Verzoek tot raadpleging



COLOFON

Opdracht:

Screening plan-Mer-plicht
PRUP 'Meubelhuis Van Leuven' (gemeente
Rijkevorsel)
Verzoek tot raadpleging

Opdrachtgever:

Provincie Antwerpen
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen

Opdrachthouder:

SORESMA nv
Britselei 23
2000 Antwerpen

Tel 03/221.55.00
Fax 03/221.55.03
www.soresma.be

kwaliteitslabel
ISO 9001:2000



Identificatienummer:

1284613001/cev

Datum: status / revisie:

25 november 2008

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager

Projectmedewerkers:

Cedric Vervaet, MER-deskundige
Dirk Bosmans, ruimtelijk planner

© Soresma 2008

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Soresma mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

Inhoud	3
1 Kadering van het verzoek tot raadpleging	6
2 Juridische context van de aanvraag van het planologisch attest	8
2.1 Inhoud en motivatie van de aanvraag tot planologisch attest	8
2.1.1 Korte termijn	8
2.1.2 Lange termijn	10
2.1.3 Voorwaarden gekoppeld aan planologisch attest	12
3 Planomschrijving	13
3.1 Situering plangebied	13
3.2 Visie PRUP	13
3.3 Grafisch plan en voorschriften	14
3.4 Planalternatieven	14
4 Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	16
4.1 Juridische randvoorwaarden	16
4.2 Beleidsmatige randvoorwaarden	17
5 Bepalen van de plan-MER-plicht	23
6 Potentiële milieueffecten van het plan	24
6.1 Bodem	24
6.1.1 Referentiesituatie	24
6.1.2 Potentiële effecten	25
6.1.3 Toetsing t.a.v. nulalternatief	25
6.1.4 Milderende maatregelen	25
6.1.5 Conclusie	25
6.2 Water	25
6.2.1 Referentiesituatie	25

6.2.2	<i>Potentiële effecten</i>	28
6.2.3	<i>Toetsing t.a.v. nulalternatief</i>	30
6.2.4	<i>Milderende maatregelen</i>	30
6.2.5	<i>Conclusie</i>	30
6.3	<i>Fauna en flora</i>	30
6.3.1	<i>Referentiesituatie</i>	30
6.3.2	<i>Potentiële effecten</i>	30
6.3.3	<i>Toetsing t.a.v. nulalternatief</i>	31
6.3.4	<i>Milderende maatregelen</i>	31
6.3.5	<i>Conclusie</i>	31
6.4	<i>Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie</i>	31
6.4.1	<i>Referentiesituatie</i>	31
6.4.2	<i>Potentiële effecten</i>	32
6.4.3	<i>Toetsing t.a.v. nulalternatief</i>	33
6.4.4	<i>Milderende maatregelen</i>	33
6.4.5	<i>Conclusie</i>	33
6.5	<i>Mens</i>	34
6.5.1	<i>Referentiesituatie</i>	34
6.5.2	<i>Potentiële effecten</i>	35
6.5.3	<i>Toetsing t.a.v. nulalternatief</i>	38
6.5.4	<i>Milderende maatregelen</i>	38
6.5.5	<i>Conclusie</i>	38
6.6	<i>Overige milieu-aspecten</i>	38
7	<i>Leemten in de kennis</i>	39
8	<i>Grensoverschrijdende effecten</i>	40
9	<i>Discipline-overschrijdende conclusie onderzoek milieueffecten</i>	41

Lijst van figuren

Figuur 2-1: Aanvraag uitbreiding korte termijn (bron: aanvraag planologisch attest – bewerking).	9
Figuur 2-2: Aanvraag uitbreiding lange termijn (bron: aanvraag planologisch attest – bewerking).	11
Figuur 4-1: situering gewestplan.....	17
Figuur 4-2: voorstel herbevestiging agrarische gebieden gewestplan (links: Stabroek – Essen – Wuustwezel; rechts: Wuustwezel – Malle – Hoogstraten) (dd. Maart 2008) (bron: www.ruimtelijkeordering.be).....	22
Figuur 4-3: Voorstel te herbevestigen agrarische gebieden en actiegebieden, overzichtskaart bij het programma voor uitvoering, d.d. maart 2008 (bron: www.ruimtelijkeordering.be).	22
Figuur 6-1: Bodemkaart plangebied.....	24
Figuur 6-2: watertoets – overstromingsgevoelige gebieden.....	27
Figuur 6-3: watertoets – infiltratiegevoelige gronden.	27
Figuur 6-4: watertoets – grondwaterstromingsgevoelige gronden.	28
Figuur 6-5: watertoets – erosiegevoelige gronden.....	28
Figuur 6-6: Uittreksel uit de CAI t.h.v. de kern van Rijkevorsel.	32
Figuur 6-7: ontsluiting Meubelwinkel via N14 en Otterdaelstraat.	36

Lijst van tabellen

Tabel 4-1: juridische randvoorwaarden PRUP ‘Meubelhuis Van Leuven’.....	16
Tabel 4-2: beleidsmatige randvoorwaarden PRUP ‘Meubelhuis Van Leuven’.....	18
Tabel 6-1: sites ter hoogte van het de kern van Beselare (bron: Centraal Archeologische Inventaris, VIOE).	32
Tabel 6-2: huidig mobiliteitsprofiel Meubelhuis Van Leuven (bron: aanvraag planologisch attest).	35
Tabel 6-3: overzicht voertuigbewegingen / dag (bron: aanvraag planologisch attest).....	35

Bijlagen

Bijlage 1: kaarten.....	13
Bijlage 2: grafisch plan voorontwerp PRUP Meubelhuis Van Leuven.	14

1 **Kadering van het verzoek tot raadpleging**

Op 13 december 2007 leverde de deputatie van de provincie Antwerpen een gedeeltelijk positief planologisch attest af voor de uitbreiding van de handelszaak 'Meubelhuis Van Leuven' te Rijkevorsel.

Conform art. 145ter §3 van het decreet op ruimtelijk ordening is de provincie er toe gehouden om binnen het jaar een voorontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen en over te maken aan de betrokken instanties i.f.v. een plenaire vergadering.

De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt conform de bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten ervan.

In het kader van de wettelijke verplichting¹ voor het PRUP 'Meubelhuis Van Leuven' wordt een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. Voorliggend document vormt het zogenaamde 'verzoek tot raadpleging'. Het verzoek heeft betrekking op het voorontwerp PRUP dat verzonden zal worden i.f.v. de plenaire vergadering.

Overeenkomstig hoofdstuk II artikel 3 §1 van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, raadpleegt de initiatiefnemer (de provincie Antwerpen) op eigen initiatief en uiterlijk op het ogenblik dat hij de doelstellingen en de reikwijdte van het voorgenomen plan kan afbakenen, de volgende instanties:

- 1° de deputatie van de provincie, waarop het voorgenomen plan of programma milieueffecten kan hebben (*in voorliggend geval is de provincie zelf initiatiefnemer tot opmaak van het PRUP waardoor de adviesvraag aan de bestendige deputatie vervalt*);
- 2° de betrokken instanties afhankelijk van de ligging en de mogelijk te verwachten aanzienlijke effecten van het voorgenomen plan of programma op in voorkomend geval de gezondheid en veiligheid van de mens, de ruimtelijke ordening, de biodiversiteit, de fauna en flora, de energie- en grondstoffenvoorraden, de bodem, het water, de atmosfeer, de klimatologische factoren, het geluid, het licht, de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed, het landschap en de mobiliteit.

Op 12/11/2008 werd hiertoe een adviesvraag geformuleerd aan de Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen (BGP). Op 20/11/2008 werd door de Dienst BGP een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld. Het betreft:

- het Agentschap R-O Antwerpen,
- de Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling van het Departement Landbouw en Visserij,
- de Afdeling Operationeel Waterbeheer van de Vlaamse Milieumaatschappij,
- het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel,
- het departement RWO afdeling Ruimtelijke Planning,
- De Entiteit Ruimtelijke Economie (EWI) van het Agentschap Economie.

Voorliggend verzoek tot raadpleging is voorzien om de instanties toe te laten de gegevens met betrekking tot het studiegebied waarover zij beschikken, die eventueel nog niet bekend

¹ De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007. Artikel 49 inzake de overgangsregeling van plan-MER's voor RUP's zoals vermeld in het programmadecreet van 25 mei 2007 (publicatie B.S. 19/06/2007), stelt dat de betreffende nieuwe regelgeving van toepassing is op ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de plenaire vergadering gehouden wordt zes maanden na de datum van inwerkingtreding van het besluit, dus zijnde 1 juni 2008.

zouden zijn bij de initiatiefnemer of de Dienst Mer, aan de initiatiefnemer over te maken zodat de Dienst Mer een gefundeerde beslissing kan nemen over de plan-MER-plicht van het voorgenomen plan.

Overeenkomstig bovenvermeld besluit vragen wij U om **binnen een termijn van 30 dagen** vanaf de ontvangst van voorliggend verzoek tot raadpleging uw advies omtrent de plan-MER-plicht van het PRUP 'Meubelhuis Van Leuven' over te maken aan **Soresma nv**, optredend in naam van de initiatiefnemer, zijnde de provincie Antwerpen, en dit op volgend adres:

Soresma

Britselei 23

2000 Antwerpen

t.a.v. dhr. Cedric Vervaet

2 Juridische context van de aanvraag van het planologisch attest

De opmaak van het PRUP Meubelhuis Van Leuven te Rijkevorsel resulteert uit het gedeeltelijk positief planologisch attest dat op 13 december 2007 door de bestendige deputatie werd afgeleverd.

2.1 Inhoud en motivatie van de aanvraag tot planologisch attest

Door de meubelzaak 'Meubelhuis Van Leuven' te Rijkevorsel werd op 21/04/2006 een aanvraag ingediend voor het verkrijgen van een planologisch attest voor een ruimtelijke uitbreiding van de meubelzaak, uitgesplitst op korte en lange termijn.

2.1.1 Korte termijn

Op korte termijn (2 jaar) wenst het bedrijf de uitbreiding met een oppervlakte van 2.225m² toonzaal en 682 m² opslagplaats. Het betreft een toename van de bruto bebouwbare oppervlakte van 66,16% (toonzaal) en 37,93% (magazijn). De aanvrager wenst daarnaast de regularisatie van de met beton verharde parkeerplaats langsheen de Hoogstraatsesteenweg, de regularisatie van de conciërgewoning en de met beton verharde laad- en losplaats langsheen de Otterdaelstraat. Er wordt eveneens een toename in het aantal parkeerplaatsen voorzien (van het huidig aantal van 30 naar ca 75 parkeerplaatsen op korte termijn).

De uitbreiding wordt gemotiveerd door de toename van het tentoon te stellen gamma aan meubelen, en de hoge verhouding aan tentoonstellingsruimte voor meubels in vergelijking met andere handelswaren. Het accent voor de uitbreiding op korte termijn ligt dan ook vooral op de behoefte aan toonzaalruimte waar een inhaalbeweging noodzakelijk is in functie van productpresentatie.

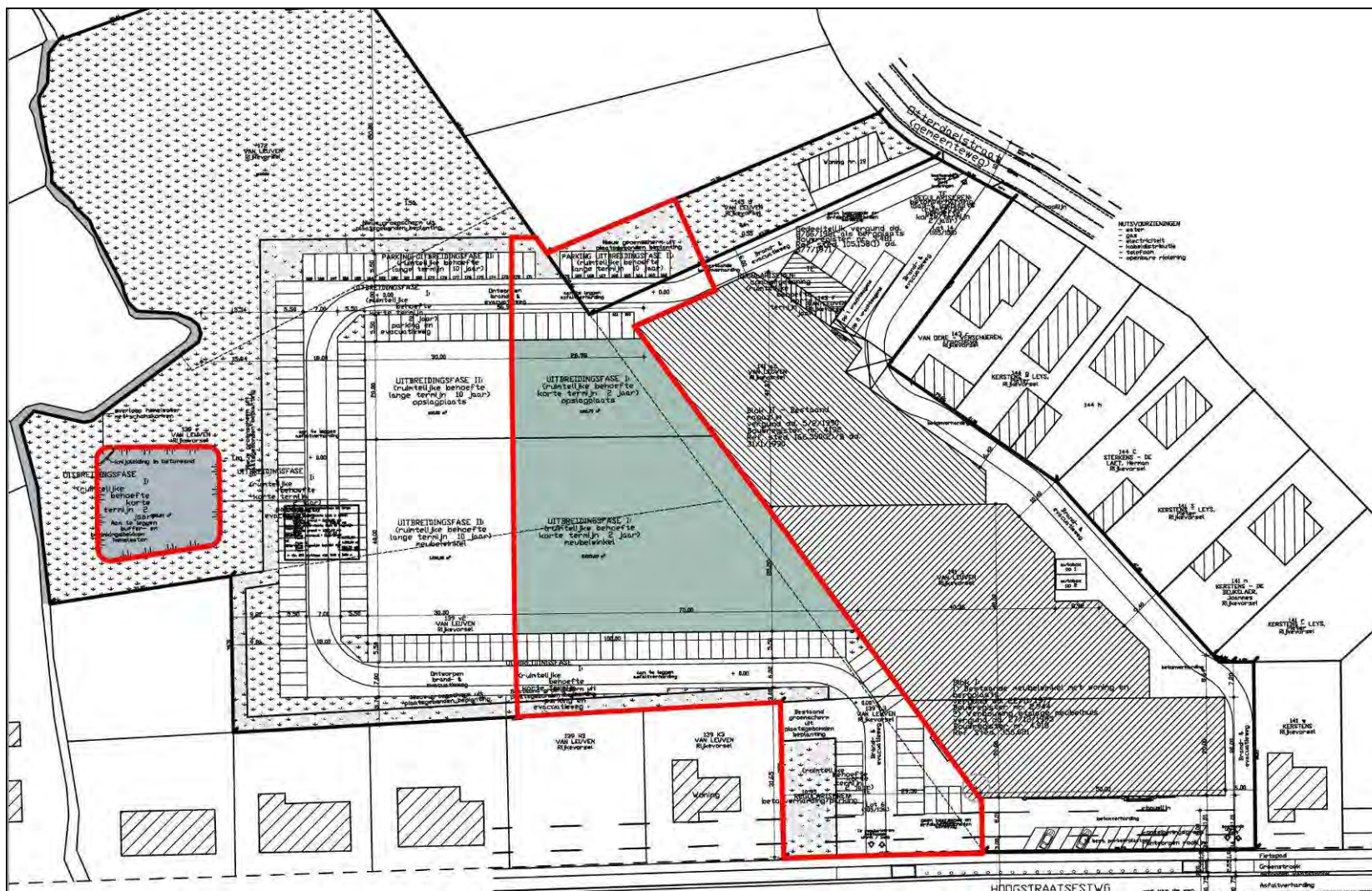
Als ontsluiting en toegang tot de parking, wordt in de aanvraag tot planologisch attest een brand- en evacuatieweg in asfaltverharding voorzien.

Tussen de Salmmeirloop en de ontworpen bebouwing wordt in de aanvraag tot planologisch attest een buffer- en bezinkingsbekken van 538,87 m² aangelegd om het hemelwater van de gevraagde uitbreiding en verharding op te vangen.

Rondom de terreinuitbreiding wordt in de aanvraag een groene bufferstrook voorzien van minimaal 3 m breed, ten einde de impact van de uitbreidingen op de omgeving te beperken.

De uitbreidingen worden voorzien met een bouwhoogte van 3,90 m en worden opgericht naast de bestaande constructies, zodat het bedrijfsgebouw één fysisch geheel vormt.

In Figuur 2-1 wordt de ruimtelijke behoefte op korte termijn weergegeven (rode afbakening).



Figuur 2-1: Aanvraag uitbreiding korte termijn (bron: aanvraag planologisch attest – bewerking).

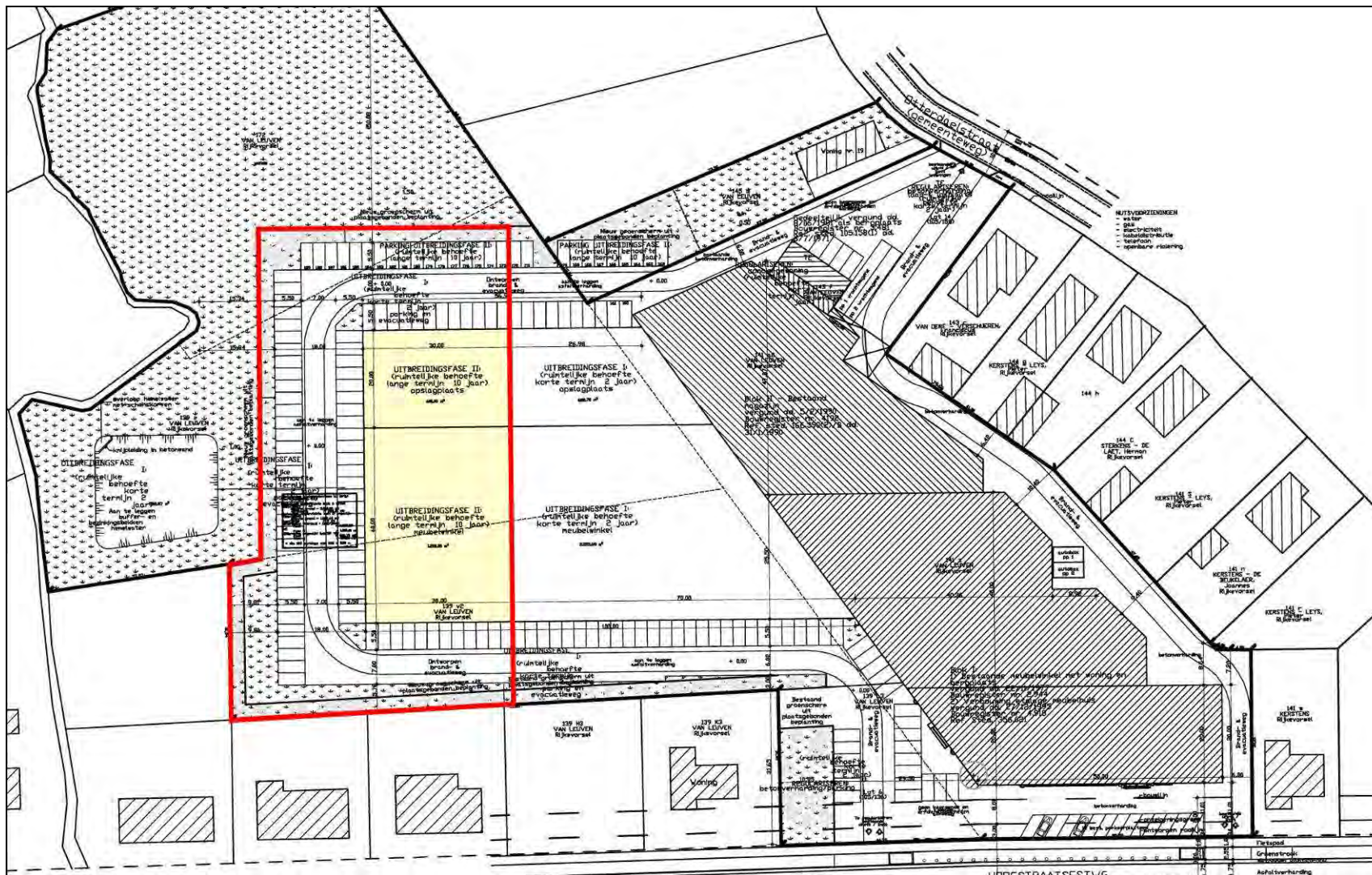
2.1.2 *Lange termijn*

Op lange termijn (10 jaar) voorziet het bedrijf in de aanvraag tot planologisch attest een bijkomende uitbreiding met een oppervlakte van 1.200 m² toonzaal en 600 m² opslagplaats, gemotiveerd i.f.v. de verwachte groei van het bedrijf. Het betreft een toename van de bruto bebouwde ruimte met 21,46% (toonzaal) en 24,17% (magazijn) na de invulling van de ruimtelijke behoefte op korte termijn.

Er wordt tevens voorzien in een uitbreiding van de parkeerruimte met ca. 115 parkeerplaatsen, achteraan het gebouw en aansluitend op de parkeerplaatsen die men wenst aan te leggen op korte termijn.

De uitbreidingen worden in de aanvraag voorzien met een bouwhoogte van 3,90m en worden opgericht naast de bestaande, zodat het bedrijfsgebouw één fysisch geheel vormt.

In Figuur 2-2 wordt de ruimtelijke behoefte op lange termijn weergegeven (rode afbakening).



Figuur 2-2: Aanvraag uitbreiding lange termijn (bron: aanvraag planologisch attest – bewerking).

2.1.3 **Voorwaarden gekoppeld aan planologisch attest**

Voor wat betreft de bovenstaande uitbreidingen op korte en lange termijn werd een **gedeeltelijk positief** planologisch attest afgegeven. Een gedeeltelijk planologisch attest wordt verkregen als de bevoegde overheid niet met alle aspecten van de aanvraag instemt. Er wordt slechts ten dele ingestemd met de voorgestelde uitbreiding. In voorliggend geval betekent dit dat de uitbreiding wordt toegestaan, maar onder de volgende strikte voorwaarden:

- De conciërgewoning dient te worden afgebroken;
- De uitbreiding (zowel op korte als lange termijn) wordt beperkt tot de driehoek gevormd door de linkerzijgevel van de bestaande bebouwing en de achtergrens van de huiskavels langs de gewestweg. Dit komt overeen met het grijze gedeelte dat in de aanvraag tot planologisch attest voorzien wordt als uitbreidingsfase 1 op korte termijn (zie Figuur 2-1).
- Binnen de afbakening van deze zone dient een voldoende brede en werkelijke groenbuffer op een kwalitatieve wijze te worden aangelegd en onderhouden met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.
- De te regulariseren verharding/parking langsheen de Hoogstraatsesteenweg kan, na het opheffen van de verkavelingsvoorschriften, worden toegestaan op voorwaarde dat een degelijk groenscherm wordt aangelegd naar de aanpalende kavel met woning.
- Tevens dienen de overige parkings te worden voorzien in de afgebakende driehoekige zone (uitbreidingsfase 1). Het aantal parkeerplaatsen dient zich te beperken tot de reële parkeerbehoefte van het bedrijf.
- In de voorschriften dient opgenomen te worden dat voor wat de nabestemming betreft er geen verkeersgenererende activiteiten mogelijk zijn en dat enkel hetzelfde type van activiteiten als de huidige kunnen toegestaan worden.
- De bouwhoogte van de nieuw op te richten constructie mag maximum de hoogte bedragen van de bestaande gebouwen. De gevels dienen te worden afgewerkt met esthetische en duurzame materialen en dienen een harmonisch geheel te vormen met de omgeving.
- Het laden, lossen en parkeren dient te worden geoptimaliseerd. Hierbij dient te worden gezocht naar een ontsluiting via de N14, zowel voor de bezoekers als voor het laden en lossen van vrachtwagens.
- Er dient op een andere wijze dan via het voorgestelde bufferbekken te worden voldaan aan het advies van de provinciale dienst waterbeleid en binnen de toegestane uitbreidingszone.

Conform art. 145ter §3 van het decreet op de ruimtelijke ordening is de provincie Antwerpen er toe gehouden om binnen het jaar na afgifte van het gedeeltelijke positief planologisch attest (dd.13/12/2007) een voorontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen en over te maken aan de betrokken instanties i.f.v. een plenaire vergadering.

3 Planomschrijving

Bijlage 1: kaarten.

3.1 Situering plangebied

Het plangebied situeert zich ten noorden van de kern van Rijkevorsel langsheen de N14 Hoogstraatsesteenweg, in de hoekzone met de Otterdaelstraat, en geeft ontsluiting op beide wegen (zie Bijlage 1 – kaart 1). De handelszaak is gelegen in aansluiting met het kerngebied van Rijkevorsel, grenzend aan het noordoostelijk gelegen landelijk gebied (weiland en akkerland). Het terrein kent evenwel een ingesloten ligging door de omgevende bebouwing en aangrenzende tuinzones, omwille van de bocht die de Otterdaelstraat maakt.

De bedrijfsvestiging heeft als adres Hoogstraatsesteenweg 106 en Otterdaelstraat 17, 2310 Rijkevorsel.

De betrokken percelen waarop de uitbreiding van het bedrijf wordt voorzien, palen aan de Salmmeirloop (waterloop van 3^{de} categorie) en zijn gelegen achter de lintbebouwing langsheen de N14. Het huidige bodemgebruik in het plangebied betreft de momenteel reeds bebouwde/verharde zones en verruigd weiland met wat struikgroei ten noorden ervan (in de uitbreidingszone) (zie Bijlage 1 – kaart 6).

Het exacte plangebied voor het PRUP werd vastgelegd uit onderzoek van de randvoorwaarden voortvloeiend uit het planologisch attest.

3.2 Visie PRUP

Op basis van de voorwaarden opgelegd in het planologisch attest bestaat het ontwikkelingsperspectief uit:

- een planologische bestemming en de verdere ontwikkeling van het bedrijf op zijn huidige locatie;
- een uitbreiding van de terreinen wordt toegestaan i.f.v.:
 - de realisatie van een bijkomend bedrijfsgebouw in functie van de groei van het bedrijf op korte termijn;
 - het oprichten van voldoende buffering in het kader van een maximale ruimtelijke integratie in de omgeving;
- de afbraak van de conciërgewoning (vergund als bijgebouw bij een niet gerealiseerde woning), gezien ook reeds een bedrijfswoning aanwezig is in het hoofdgebouw.

De grens wordt daarbij vastgelegd op de perimeter conform de kortetermijnvisie uit de aanvraag tot planologisch attest. Dit houdt in dat uitbreiding van het bedrijf wordt toegestaan binnen de driehoek gevormd door de linkerzijgevel van de bestaande bedrijfsgebouwen en de achtergrens van de huiskavels langs de Hoogstraatsesteenweg.

De huidige bedrijfsruimte bestaat uit een totale bebouwing van ca. 0,5 ha (terreinbezetting), bestaande uit een toonzaal gelegen aan de Hoogstraatsesteenweg (met een terreinbezetting van ca. 1140 m² voor blok 1 (2 verdiepingen) en van ca. 2.050 m² voor blok 2 (1 verdieping)), een appartement als woongelegenheid geïntegreerd in het volume van blok 1 (gedeelte van de tweede verdieping, ca 250 m²) en een magazijn achterliggend aan de toonzaal (ca. 1.800 m², 1 verdieping).

Het PRUP wordt uitgewerkt in functie van de korte termijn behoefte en voorziet in een feitelijke bijkomende maximale mogelijkheid van ca. 2.417 m² bebouwbare bedrijfsruimte of 48% van de totale huidige bebouwde bedrijfsruimte. Daarnaast wordt nog een uitbreiding van de bedrijfsgebonden buitenruimte voorzien van minimum 2.166 m² (het betreft een minimum aangezien ook de onbenutte bebouwbare ruimte, indien dus minder dan 2.417m² bedrijfsruimte zou gebouwd worden, als buitenruimte kan gebruikt worden).

Met betrekking tot de bedrijfswoning kan de bestaande woonentiteit geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen behouden blijven, voor zover deze zich situeert binnen een afstand van 30 meter van het openbaar domein van de Hoogstraatsesteenweg en voor zover deze het maximaal toegelaten volume van 1.000 m² niet overschrijdt; dit naar analogie met andere provinciale RUP's voor regionale bedrijventerreinen.

Rondom het plangebied wordt een groenbuffer voorzien teneinde de inpassing van het bedrijfsterrein naar de omliggende woningen en de achtergelegen landelijke woonomgeving ruimtelijk te versterken.

Een voorwaarde van het planologisch attest is het optimaliseren van het laden en lossen op het eigen terrein. Volgens het planologisch attest dient er te worden gezocht naar ontsluiting van het vrachtverkeer via de N14 Hoogstraatsesteenweg. Het PRUP voorziet voldoende ruimte om deze optimalisatie uit te voeren, doch voor ontsluiting in functie van laden en lossen biedt deze toegang geen echte optimalisatie van het verkeer op eigen terrein noch van het functioneren van het bedrijf. Immers, de toegang langs de Hoogstraatsesteenweg is ook de hoofdtoegang voor klanten. Bijgevolg wordt bij het samenvallen met een ontsluiting voor laden en lossen een nieuw conflictpunt zwaar verkeer – personenverkeer, gevormd. Daarom is in het PRUP eveneens de mogelijkheid gelaten om de ontsluiting voor laden en lossen langsheen de Otterdaelstraat te voorzien. Dit is de bestaande ontsluiting. Het behoud ervan kan naast voorgaande mede gemotiveerd worden door het voorzien van een groenbuffer van 2,5m breedte omheen de gehele toegangszone en omwille van het verbod op ontsluiting voor personenverkeer op deze locatie.

Tenslotte is één van de voorwaarden voor het planologisch attest dat de parkeerruimte wordt afgestemd op de reële behoefte. Het huidige parkeeraanbod omvat een 30-tal parkeerplaatsen t.h.v. de aansluiting met de Hoogstraatsesteenweg. De parkeerbehoefte op korte termijn bedraagt 75 parkeerplaatsen. Bij de maximale toegelaten uitbreiding van de bebouwde ruimte worden bijgevolg 75 parkeerplaatsen voor personenvervoer voorzien, hetgeen overeenstemt met de ingeschatte reële behoefte volgens de aanvraag op korte termijn in het planologisch attest. Met inbegrip van de vrije ruimten en manoeuvreerruimten leidt dit tot een maximale mogelijke parkeeropervlakte van 1.875m².

3.3 **Grafisch plan en voorschriften**

Bijlage 2: grafisch plan voorontwerp PRUP Meubelhuis Van Leuven.

De elementen uit de visie worden vertaald naar een verordend grafisch plan (zie Bijlage 2). Het grafisch plan geeft aan voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is.

De elementen uit de visie worden vertaald naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften opgelegd aan de verschillende bestemmingszones zoals aangeduid op het grafisch plan:

- art. 1: zone voor bedrijfsgebouwen,
- art. 2: zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte,
- art. 3: zone voor groenbuffer,
- art. 4: zone voor de inrichting van parkeerplaatsen (in overdruk).

3.4 **Planalternatieven**

De ontwikkeling van het plangebied is het gevolg van beleidsmatige en juridische randvoorwaarden. De opmaak van het PRUP resulteert uit het gedeeltelijk positief planologisch attest dat op 13 december 2007 door de bestendige deputatie werd afgeleverd. Een gedeeltelijk positief planologisch attest wil zeggen dat de overheid slechts gedeeltelijk instemt met het voorstel. De overheid, hier de provincie Antwerpen, engageert zich evenwel tot de opmaak van een nieuw bestemmingsplan, waardoor die delen van het voorstel mogelijk vergunbaar worden gemaakt.

In het planologisch attest wordt uitgegaan van het behoud van het bedrijf op de huidige plaats. Een herlocalisatie werd niet overwogen of onderzocht. Gelet op de hoofdzakelijk

vergunde toestand van het Meubelhuis kan het behoud van het bedrijf op de huidige locatie gemotiveerd worden. Het bedrijf is op deze plaats historisch gegroeid.

Er kan worden geconcludeerd dat er binnen de geldende juridische en beleidsmatige randvoorwaarden bijgevolg geen planalternatieven voorhanden zijn. Bij de bespreking van mogelijke effecten vindt wel een toetsing plaats t.a.v. het nulalternatief. Hierin wordt het scenario geschetst van de ontwikkeling van het gebied bij het uitblijven van het planningsinitiatief.

4 Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden

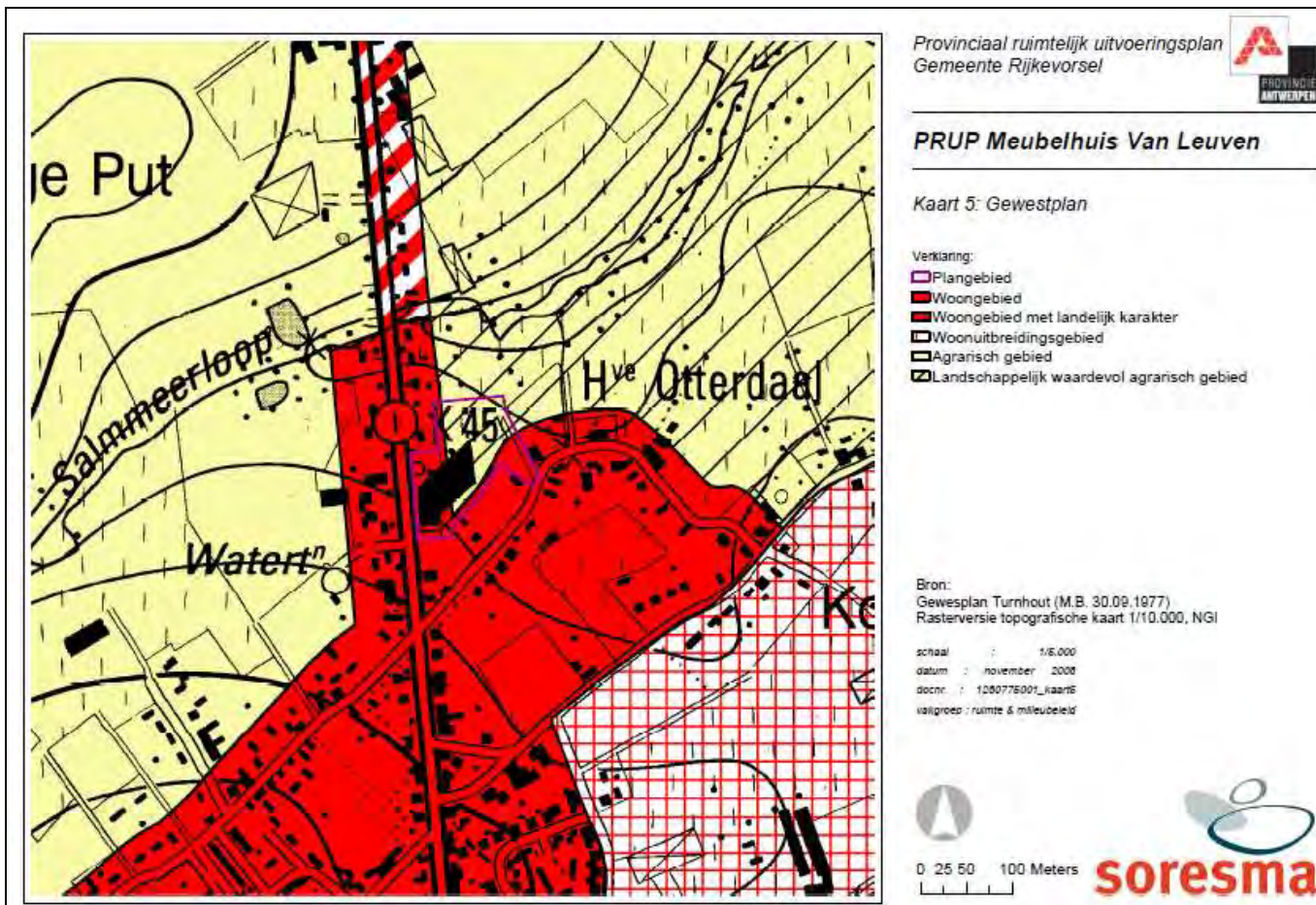
4.1 Juridische randvoorwaarden

De juridische randvoorwaarden worden weergegeven in onderstaande Tabel 4-1.

Tabel 4-1: juridische randvoorwaarden PRUP 'Meubelhuis Van Leuven'.

Type plan	Kenmerken
Gewestplan	Het plangebied situeert zich op het gewestplan Turnhout (KB 30/09/1977). De terreinen van het Meubelhuis van Leuven zijn volgens het gewestplan gelegen in woongebied (voor de eerste 50 m bij de voorliggende weg) en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De gevraagde uitbreiding is volledig gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (zie figuur Figuur 4-1).
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Voorliggend screeningsonderzoek heeft betrekking op een provinciaal RUP.
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	geen
verkavelingen	Binnen het plangebied bevinden zich twee geldige niet-vervallen verkavelingen, en één geldige herziening van verkaveling. Voor de delen van de verkavelingen die vallen binnen het plangebied worden de voorschriften met het PRUP Meubelhuis Van Leuven opgeheven.
Habitatrichtlijngebieden	geen
Vogelrichtlijngebieden	geen
Gebieden van het VEN/IVON	geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	geen
Bosreservaten	geen
Beschermde monumenten	geen
Beschermde landschappen	geen
Beschermde stad- en dorpsgezichten	geen
Bouwkundig erfgoed	geen
Polders en wateringen	geen
Beschermingszones grondwaterwinnings	geen
Bevaarbare waterlopen	geen
Geklasseerde waterlopen	geen

Type plan	Kenmerken
Risicozones voor overstromingen (watertoets)	Het plangebied van het PRUP wordt gedeeltelijk aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De aanduiding heeft betrekking op de reeds bebouwde en verharde zones. De voorziene zone in de uitbreidingsperimeter in het kader van het PRUP Meubelhuis Van Leuven wordt niet aangeduid als overstromingsgevoelig. Zie ook §6.2.1.



Figuur 4-1: situering gewestplan.

4.2 Beleidsmatige randvoorwaarden

De beleidsmatige randvoorwaarden worden weergegeven in onderstaande Tabel 4-2.

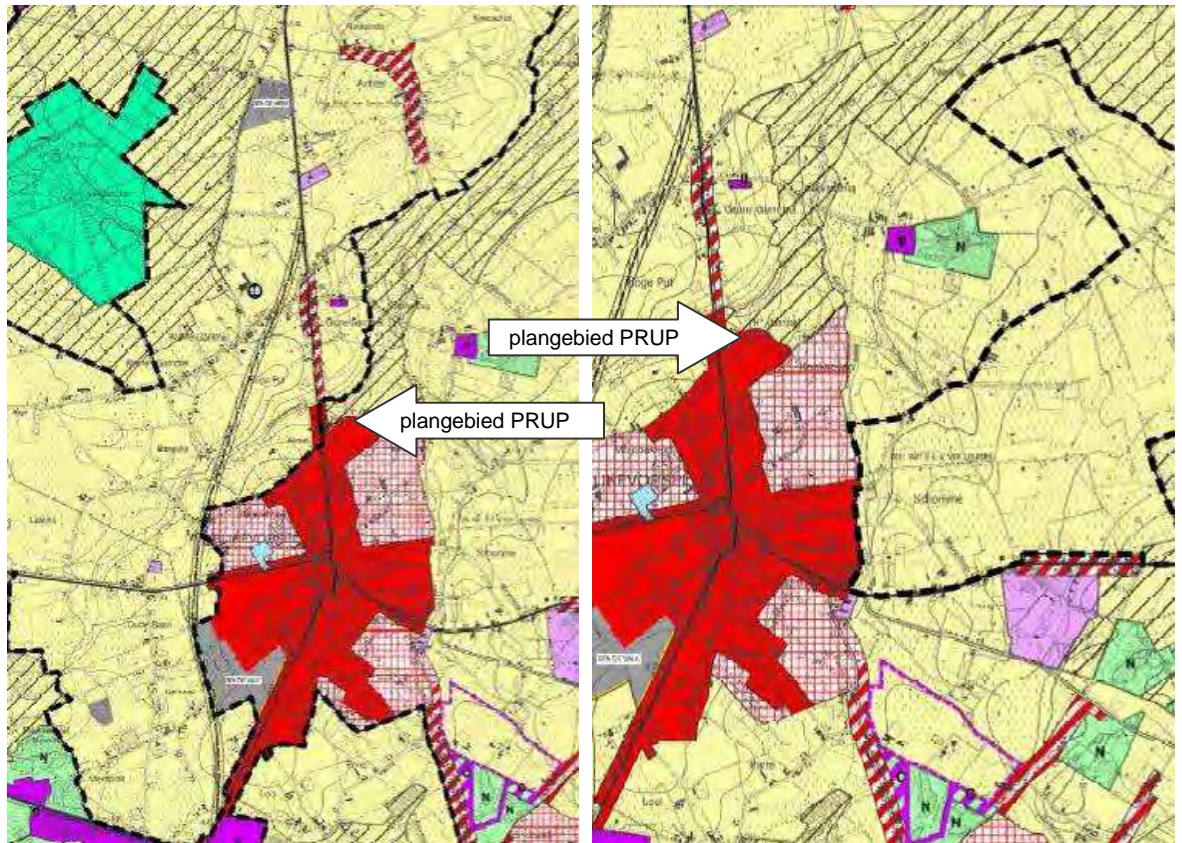
Tabel 4-2: beleidsmatige randvoorwaarden PRUP 'Meubelhuis Van Leuven'.

Type plan	Kenmerken
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	<p>De gemeente Rijkevorsel maakt deel uit van het buitengebied. Voor het buitengebied stelt het RSV de vrijwaring/versterking van de open ruimte en zijn structurende functies (landbouw/natuur) voorop en dient de eerder lokale dynamiek, maximaal gebundeld te worden in de kernen, overeenkomstig hun niveau en passend binnen een gebiedsgerichte meer kwaliteits- dan kwantiteitsgerichte ontwikkelingsvisie en met prioritaire aandacht voor het fysisch systeem.</p> <p>Het RSV reikt een aantal principes aan voor het beoordelen van de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven: "Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen" - RSV p. 453: De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Ruimtelijke draagkracht is afhankelijk van de ruimtelijke structuur, van het ruimtelijk functioneren van het gebied, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en haar activiteit.</p> <p>Het RSV stelt daarenboven ruimtelijke kwaliteitsobjectieven voor de afgebakende gebieden van het buitengebied voorop, o.m. met betrekking tot integraal waterbeheer, met betrekking tot rivier- en beekvalleien, voor het landbouweconomisch systeem en de agrarische structuur, voor de nederzittingsstructuur en met betrekking tot de karakteristieke landschapselementen en –componenten.</p>
Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen	<p>Rijkevorsel wordt in het RSPA gesitueerd in de hoofdruimte de Noorderkempen: het open gebied tussen de Vlaamse ruit, de Brabantse steden en het Limburgs stedelijk kerngebied. Voor deze hoofdruimte wordt een open ruimte beleid gevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - landbouw, natuur, en recreatie vormen de hoofdfuncties van de open ruimte; - algemeen worden verstedelijking en verspreiding van functies en bebouwing tegenaan, m.u.v. enkele verdichtingspunten waar functies en bebouwing worden geconcentreerd. <p>De open ruimte van de Noorderkempen is grensoverschrijdend en speelt een rol op bovenprovinciaal niveau. Structuurbepalende landbouwgebieden en concentraties van glastuinbouw zijn de ruimtelijke dragers van de agrarische structuur en mede bepalend in de ruimtelijk-economische structuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rijkevorsel vormt een kern in een structuurbepalend landbouwgebied; - ten westen en ten noorden van Rijkevorsel wordt een concentratiegebied van glastuinbouw aangeduid. <p>Binnen de hoofdruimte wordt Rijkevorsel ingedeeld in de deelruimte Open Kempen,</p>

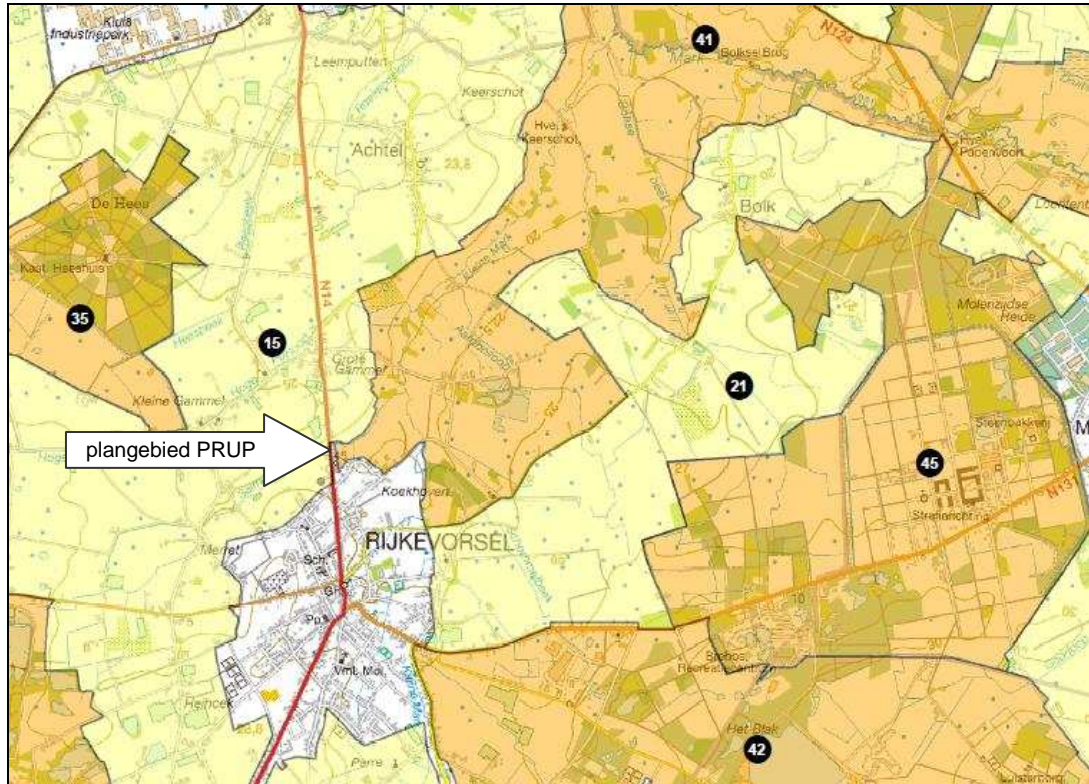
Type plan	Kenmerken
	<p>letterlijk een open gebied in het noorden van de provincie Antwerpen: (hoofdzakelijk grondgebonden) landbouw is er de hoofdfunctie en heeft een belangrijke economische betekenis voor de provincie; ook enkele belangrijke bos- en heidegebieden komen er verspreid voor. Het gebied rond Rijkevorsel heeft een sterke landbouwfunctie. Een van de doelstellingen met betrekking tot de deelruimte Open Kempen betreft het concentreren van activiteiten in de kernen met een belangrijke rol in het buitengebied, zoals onder meer Rijkevorsel: ze versterken de lokale nederzettings- en bedrijvenstructuur in het gebied, en vormen lokale polen. Verlinting en verspreiding van de bebouwing worden strikt tegengegaan. Vanuit de ruimtelijk-agrarische structuur voor de Noorderkempen moeten land- en tuinbouwvreemde activiteiten in het agrarisch gebied afgeremd worden. Grondgebonden melkvee blijft in de Noorderkempen de ruimtelijke drager van de agrarische structuur.</p> <p>Rijkevorsel wordt in het RSPA verder geselecteerd als gemeente met structuur-ondersteunend hoofddorp type I, en staat bijgevolg mee in voor de opvang van bijkomende woningen en bedrijventerreinen. De concentratie van functies in de kern gebeurt met het oog op behoud van de omringende open ruimte. De gemeente kan vanuit deze selectie een bijkomend lokaal bedrijventerrein aanduiden voor zowel nieuwe bedrijven als voor de herlokalisatie van zonevreemde en/of historisch gegroeide bedrijven. Concentratie en verweving van kleinhandel in de kern van het buitengebied wordt gestimuleerd op maat van de kern. Zowel de reikwijdte als het ruimtelijk weefsel van het gebied of de kern moeten correct ingeschat worden. Alle andere handelsvestigingen, niet gelegen in kleinhandelsconcentraties, worden beschouwd als solitaire vestigingen in het buitengebied, en komen niet in aanmerking voor ontwikkeling of herstructurering. Dit betekent dat ofwel de bestaande toestand strikt kan worden behouden, ofwel afgebouwd moet worden.</p> <p>Met betrekking tot de landschappelijke structuur grenst Rijkevorsel aan het complex gaaf landschap van Hoogstraten-Ravels, doch maakt hier geen onderdeel van uit. Binnen de verkeers- en vervoersstructuur is het plangebied gesitueerd langs de N14 tussen E34 en Hoogstraten, geselecteerd als secundaire weg type II. De hoofdfunctie is verzamelen naar het hoofdwegennet op bovenlokaal niveau. In tweede instantie is er een verbindende functie.</p>

Type plan	Kenmerken
<p>Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Rijkvorsel</p>	<p>Het voorlopig vastgesteld ruimtelijk structuurplan Rijkvorsel selecteert in de gewenste ruimtelijke structuur enkele deelgebieden. Het bedrijf Meubelhuis Van Leuven situeert zich tussen het hoofddorp , het woonlint langsheen de N14 en het landbouwgebied type 3, waar aandacht dient geschonken te worden aan natuur en landschap.</p> <p>Het voorontwerp GRS hanteert volgend beleid voor zonevreemde bedrijven: Om de ontwikkeling van een zonevreemd bedrijf te kunnen bepalen in zijn huidige omgeving, dienen volgende elementen onderzocht te worden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ligging ten aanzien van de beleidscategorieën van de open ruimte en de gewenste bebouwde structuur; 2. ontsluiting van het bedrijf en de hieraan gekoppelde mobiliteitsproblematiek 3. schaal van het bedrijf, de aard van de activiteiten en de verenigbaarheid met zijn omgeving 4. de economische activiteit en de mogelijkheden tot herlokalisatie 5. de impact van een herlokalisatie naar een lokaal bedrijventerrein op de globale gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente <p>Het voorontwerp GRS stelt volgende beleidslijn voorop in landbouwhoofdgebied: In landbouwhoofdgebied (zowel type 1, 2 als 3) en in de open ruimte corridors wordt het louter behoud van zonevreemde bedrijven vooropgesteld. Een verdere uitbreiding van bedrijven in deze gebieden zou immers een verdere inname van landbouwgronden inhouden of een open ruimte gebied laten dichtslippen, wat in strijd is met de vooropgestelde visie voor deze gebieden.</p>
<p>Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur – regio De Noorderkempen</p>	<p>Ter uitvoering van het RSV besliste de Vlaamse Regering in 2001 de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. De afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden startte met de afbakening van 86.500ha natuurgebieden als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De afbakening van de landbouwgebieden en de rest van de natuurgebieden schoof door naar een tweede fase die in 2004 op gang kwam. Deze tweede fase van de afbakening verloopt via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen.</p> <p>In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse administratie, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor de regio Noorderkempen. Hierin geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren. De Vlaamse administratie heeft de eindnota van gewenste ruimtelijke structuur en uitvoeringsprogramma' op 10 maart 2008 voorgelegd aan de betrokken gemeenten, provincies en belangengroepen.</p>

Type plan	Kenmerken
	<p>In de visie op de gewenste ruimtelijke structuur wordt het plangebied binnen het landbouwgebied Rijkvorsel-Wortel gesitueerd in de deelruimte "2. Open Kempen", en betreft het concept het vrijwaren van de ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden voor land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte. In het programma voor uitvoering wordt onderscheid gemaakt tussen te herbevestigen agrarische gebieden en overige uitvoeringsacties: het plangebied komt voor in een gebied voor mogelijke uitvoeringsacties op Vlaams niveau.</p> <p>Op basis van de adviezen op de gewenste ruimtelijke structuur en het uitvoeringsprogramma zullen deze uitvoeringsacties verder geoperationaliseerd worden. Daar waar bestemmingswijzigingen noodzakelijk zijn, zal verder overleg en onderzoek op perceelsniveau de exacte begrenzingen bepalen.</p> <p>Het actiegebied betreft: "41. Mark ten zuiden van de strafschool inclusief zijbeken (Kleine Mark, Bolkse Beek) en omgeving" (zie Figuur 4-3). De mogelijke uitvoeringsactie bestaat uit de opmaak van een gewestelijk RUP voor het versterken van de natuurwaarden in de vallei van de Mark en de Bolkse Beek en het hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor de landbouwgebieden in valleiden verder van de waterlopen en buiten de valleien van de Mark en tussen Kleine Mark en Bolkse beek.</p>
Beleidskader landschap en erfgoed	<p>Binnen het plangebied is geen historisch erfgoed aanwezig. Evenmin is het gebied in de Vlaamse landschapsatlas aangeduid als ankerplaats. Een deel van de uitbreidingszone situeert zich wel in de relictzone 'Gammel en Achtel' (zie bijlage 1 – kaart 3). Op een afstand van ca. 900m in noordwestelijke richting begint de ankerplaats van het domein 'De Hees'. Zie ook §6.4.1 (referentie landschap).</p>
Beleidskader natuur	<p>In het plangebied en zijn directe omgeving komen geen vogel- of habitatrichtlijngebieden, noch VEN/IVON-gebieden voor. In relatie tot de natuurlijk waardevolle gebieden bevindt zich op een afstand van ca. 1,5km het habitatrichtlijngebied "Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop". Het plangebied en zijn directe omgeving worden op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol. Zie ook §6.3.1 (referentie fauna en flora).</p>
Provinciaal Natuurontwikkelingsplan Antwerpen (PNOP)	<p>Het plangebied valt binnen de PNOP-landschapseenheid 'Land van Brecht'. Op provinciaal niveau ligt de nadruk binnen de landschapseenheid op het belang van de grootschalige open ruimte (landbouwgronden) voor weidevogels, en van de waterlopen en oppervlaktewaters voor structurerende en natuurbehoudwaarde in de omgeving. De meeste van de landbouwgronden in de landschapseenheid zijn ruilverkaveld: akkers en soortenarme cultuurgraslanden bepalen het uitzicht. De Mark wordt aangegeven als belangrijke natuurlijke waterloop.</p> <p>In de omgeving van het plangebied worden het kasteelbos De Hees en de omgevende weilanden aangeduid als van groot belang voor de fauna (trekvoegels en weidevogels).</p>



Figuur 4-2: voorstel herbevestiging agrarische gebieden gewestplan (links: Stabroek – Essen – Wuustwezel; rechts: Wuustwezel – Malle – Hoogstraten) (dd. Maart 2008) (bron: www.ruimtelijkeordening.be).



Figuur 4-3: Voorstel te herbevestigen agrarische gebieden en actiegerieden, overzichtskaart bij het programma voor uitvoering, d.d. maart 2008 (bron: www.ruimtelijkeordening.be).

5 **Bepalen van de plan-MER-plicht**

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de plenaire vergadering plaats vindt na 1 juni 2008, moeten aan de nieuwe regelgeving voldoen. Er geldt evenwel enkel een plan-MER-plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht moeten geval per geval de volgende drie stappen doorlopen worden:

- Stap 1: valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM) ?
>> RUP's vallen onder deze definitie;
- Stap 2: valt het plan onder het toepassingsgebied van het DABM ?
>> dit is het geval indien:
 - Het plan het kader vormt voor de toekenning van een vergunning (stedenbouwkundige, milieu-, natuur-, kap-,...) aan een project;
 - Het plan mogelijk betekenisvolle effecten heeft op speciale beschermingszones waardoor een passende beoordeling vereist is.

Gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplannen vormen plannen die het kader vormen voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt dus het kader op basis waarvan stedenbouwkundige vergunningen toegekend worden. Het **RUP Meubelhuis Van Leuven valt** bijgevolg **onder het toepassingsgebied van het DABM**.

- Stap 3: valt het plan onder de plan-MER-plicht ?
>> Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:
 - Plannen die “van rechtswege” plan-MER-plichtig zijn (geen voorafgaande “screening” vereist):
 - Plannen die het kader vormen voor projecten uit bijlage I of II van het BVR van 10 december 2004 (project-MER-plicht) én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden én betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening (een RUP voldoet per definitie aan deze laatste voorwaarde);
 - Plannen waarvoor een passende beoordeling vereist is;
 - Plannen die niet onder de vorige categorie vallen en waarvoor geval per geval moet geoordeeld worden of ze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben >> “screeningplicht”
 - Plannen voor noodsituaties (niet plan-MER-plichtig, maar hier niet relevant).

Het PRUP Meubelhuis Van Leuven heeft geen betrekking op een project vermeld in bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004. Daarnaast is geen passende beoordeling vereist (want geen invloed mogelijk op een nabijgelegen Natura 2000-gebied). Dit betekent dat het **PRUP Meubelhuis Van Leuven niet van rechtswege plan-MER-plichtig** is.

Voor niet van rechtswege plan-MER-plichtige RUP's dient geval per geval een screeningsprocedure doorlopen te worden teneinde een conclusie te kunnen maken omtrent eventuele plan-MER-plicht. In volgende paragrafen wordt het screeningsonderzoek, ook wel het onderzoek naar het voorkomen van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van het plan, gevoerd.

6 Potentiële milieueffecten van het plan

6.1 Bodem

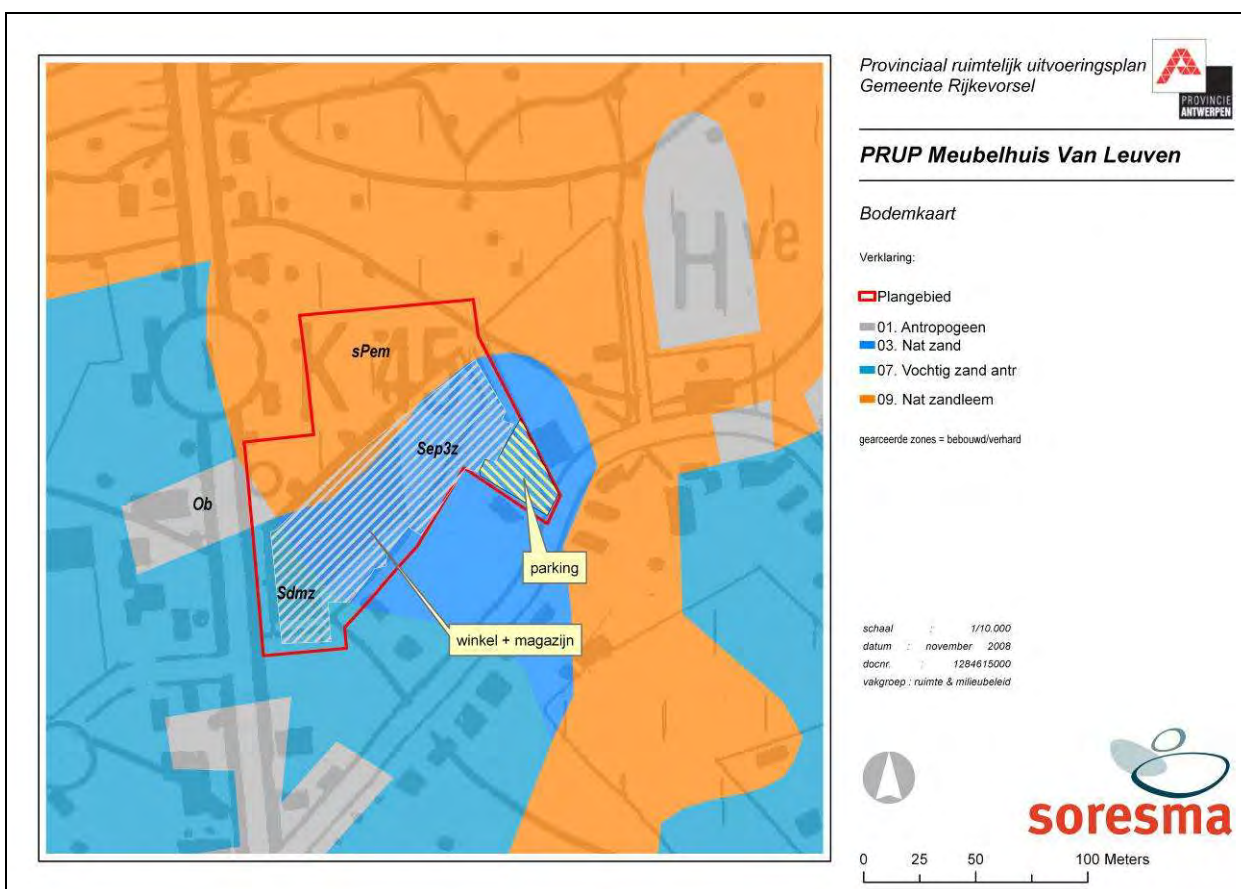
6.1.1 Referentiesituatie

Ter hoogte van de huidige gebouwen (magazijn en meubelwinkel) en parking is de bodem uiteraard reeds verstoord. Dit is het geval waar volgens de bodemkaart nat zand voorkomt (code Sep3z), doch deze zone is reeds volledig ingenomen door de parking en de meubelwinkel. In het ZW van het plangebied komt volgens de bodemkaart een vochtige zandbodem voor, doch deze zone is eveneens reeds volledig ingenomen door de meubelwinkel.

Ten noorden van de verharde/bebouwde zones wordt het plangebied ingenomen door een natte zandleembodem (code sPem). Het betreft een natte licht zandleemgrond met reductie en diep antropogene humus A horizont en een zandsubstraat op geringe diepte (ondieper dan 75 cm). Het is een natte grondwatergrond waarvan de dikte van de humeuze bovengrond meestal 20-30 cm bedraagt. De bodem vertoont roestverschijnselen vanaf 20 cm diepte en een blauwgrijze reductiehorizont tussen 100 en 120 cm diepte. De bodem is permanent nat, met grondwater tot het maaiveld in de winter. Ze blijft voldoende vochthoudend gedurende de zomer.

Deze bodem is matig gevoelig voor bodemverdichting en, omwille van de diepe antropogene humus A-horizont (plaggenbodem), uiterst gevoelig voor profielverstoring.

Uit de OVAM-databank van de verspreiding van bodemonderzoeken in Vlaanderen blijken binnen het plangebied geen bodemonderzoeken te zijn uitgevoerd.



Figuur 6-1: Bodemkaart plangebied.

6.1.2 Potentiële effecten

Het PRUP voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding van bebouwde/verharde oppervlakte met ca. 4.500m². Deze uitbreiding vindt grotendeels in noordelijke richting plaats. Hierdoor zal het voorkomende bodemprofiel onherroepelijk verstoord worden, hetgeen een negatief effect vormt.

De uitbreidingszone is matig gevoelig voor verdichting. Verharding/bebouwing zal de bodem permanent verdichten.

De planontwikkeling leidt niet tot een bestemming die aanleiding kan zijn voor (grootschalige) bodemverontreiniging.

6.1.3 Toetsing t.a.v. nulalternatief

Wanneer het plangebied niet ontwikkeld wordt, zal de zone ten noorden van de momenteel reeds bebouwde/verharde zones het huidige bodemgebruik, zijnde een verruigd weiland met struikgroei, behouden. In deze omstandigheden blijft het bodemprofiel onverstoord.

6.1.4 Milderende maatregelen

De milderende maatregelen die worden opgenomen in de bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften moeten in principe volstaan om er voor te zorgen dat er geen aanzienlijke effecten zullen optreden. Bijgevolg dienen geen bijkomende milderende maatregelen geformuleerd te worden.

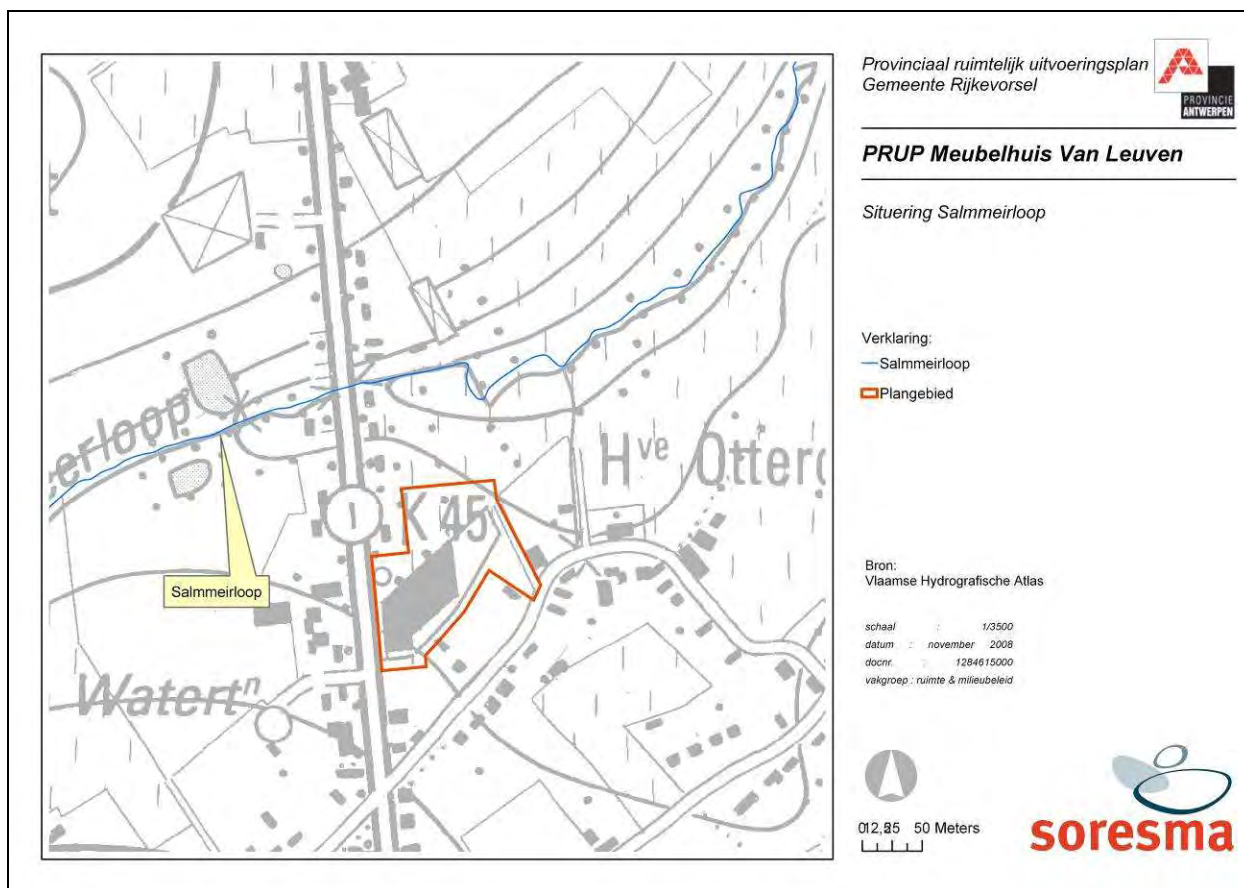
6.1.5 Conclusie

Vanuit de discipline bodem zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

6.2 Water

6.2.1 Referentiesituatie

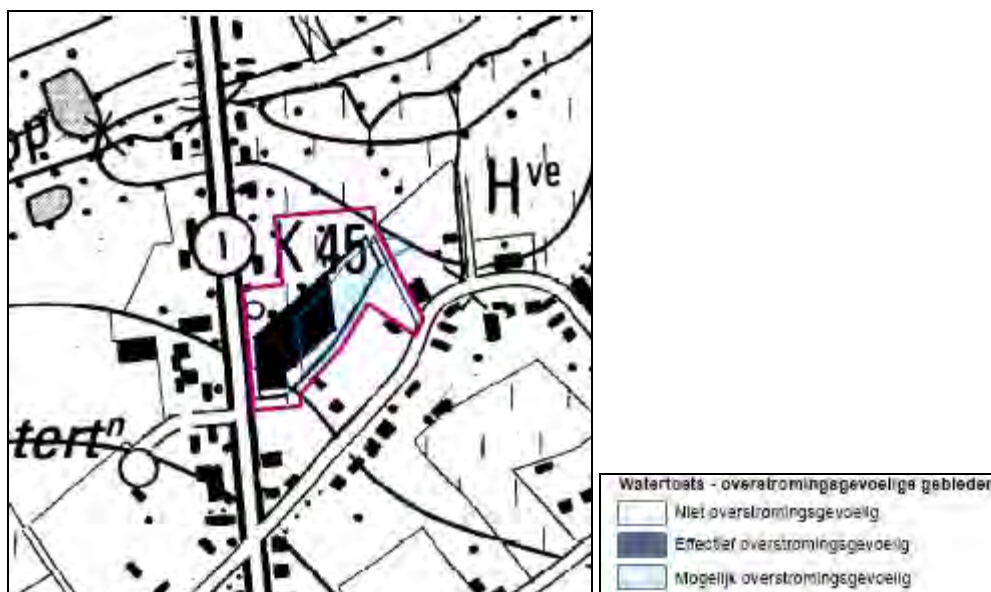
Het plangebied situeert zich in het Maasbekken binnen het deelbekken van de Mark (tot monding Roeleindeloop) In het plangebied zelf komen geen waterlopen voor. De betrokken percelen waarop de uitbreiding van het bedrijf wordt voorzien, palen evenwel aan de Salmmeirloop, een waterloop van 3^{de} categorie, die ca. 1,2 km verder noordoostelijk uitmondt in de Kleine Mark.



Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Er werden **watertoetskaarten** opgemaakt die dienen ter evaluatie van de effecten van vergunningsplichtige ingrepen of van plannen of programma's waarbij het bodemgebruik op een bepaalde locatie of voor een bepaald gebied wordt gewijzigd. Op basis van deze watertoetskaarten kunnen voor het plangebied PRUP Meubelhuis Van Leuven volgende vaststellingen worden gemaakt:

- overstromingsgevoeligheid:

Het plangebied van het PRUP wordt gedeeltelijk aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De aanduiding heeft betrekking op de reeds bebouwde en verharde zones. De voorziene zone in de uitbreidingsperimeter in het kader van het PRUP wordt niet aangeduid als overstromingsgevoelig.



Figuur 6-2: waterstoets – overstromingsgevoelige gebieden.

- infiltratiegevoelige gronden:

De gronden in het PRUP worden voor een beperkt deel ter hoogte van de Hoogstraatsesteenweg aangeduid infiltratiegevoelig. De overige perceelsdelen in het plangebied, met inbegrip van de zones voor uitbreiding voorzien in het achterliggend gebied, worden niet aangeduid als infiltratiegevoelig.



Figuur 6-3: waterstoets – infiltratiegevoelige gronden.

- Grondwaterstromingsgevoelige gronden:

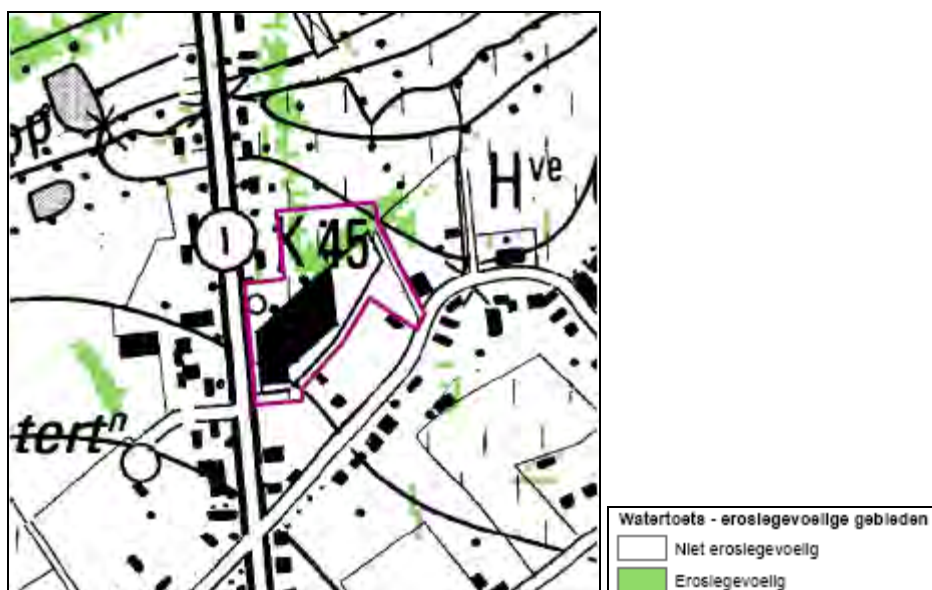
De gronden in het PRUP worden voornamelijk aangeduid als zeer tot matig grondwaterstromingsgevoelig. De zone die als zeer gevoelig wordt aangeduid situeert zich ter hoogte van de Otterdaelstraat en betreft reeds bebouwde en verharde gronden.



Figuur 6-4: watertoets – grondwaterstromingsgevoelige gronden.

- Erosiegevoelige gronden:

De gronden in het PRUP worden aangeduid als erosiegevoelig ter hoogte van de uitbreidingsperimeter voorzien in het PRUP. De aanduiding heeft betrekking op onbebouwde en onverharde gronden.



Figuur 6-5: watertoets – erosiegevoelige gronden.

Op basis van de grondwaterkwetsbaarheidskaart van de provincie Antwerpen blijkt het plangebied in zeer kwetsbaar gebied gelegen. Dit komt omdat de watervoerende laag zandig is en er geen deklaag voorkomt. Bij afwezigheid van een deklaag houdt men rekening met de onverzadigde zone ter bescherming van het grondwater. Ter hoogte van het plangebied bedraagt de onverzadigde zone 10m of minder dan 10m.

6.2.2 Potentiële effecten

Gezien de Salmmeirloop niet gelegen is binnen de plangrens – de uitbreidingsperimeter van het PRUP situeert zich op minimaal 70m – zullen er geen werken plaats vinden binnen de bedding van de onbevaarbare waterloop.

De stedenbouwkundige voorschriften bij het PRUP bepalen dat verhardingen verplicht dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen, tenzij anders noodzakelijk omwille van stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem en bovendien onder de voorwaarde dat het hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltrerd wordt op het eigen terrein.

Omwille van de ligging van het plangebied in de nabijheid van mogelijk overstromingsgevoelig gebied en de zeer hoge kwetsbaarheid van het grondwater t.a.v. verontreiniging kunnen er t.g.v. de bouwwerkzaamheden en uitbreiding van de parking negatieve milieueffecten optreden. Het PRUP voorziet in de voorschriften evenwel dusdanige milderende maatregelen zodat potentiële effecten niet aanzienlijk zullen zijn. Het betreft maatregelen die kaderen in een duurzaam kwantitatief én kwalitatief waterbeheer op het eigen terrein.

Kwantitatief waterbeheer:

- maximaal herbruik van regenwater conform de vigerende regelgeving,
- maximale infiltratie van niet herbruikt afstromend regenwater. Ter hoogte van de uitbreidingszone is de bodem niet infiltratiegevoelig. Dit betekent dat infiltratie hier makkelijk kan plaats vinden.
- Aanvullend wordt een buffer voorzien van minimaal 340m³ per hectare verharde oppervlakte². Dit buffervolume wordt voorzien van een afvoerbegrenzer met constant debiet zodat maximaal 10l/sec.ha kan afgevoerd worden. De infiltratievoorziening wordt eveneens voorzien van een veiligheidsoverloop. Aangezien de uitbreiding ca. 4600m² bedraagt moet het bufferbekken een volume hebben van ca. 155m³. Aangezien er geen ruimte is binnen het plangebied om dit buffervolume te realiseren zal er met een ondergrondse buffer gewerkt worden.

Op basis van een eenvoudige berekening blijkt dat het buffervolume van 155m³ voldoet. Immers, als extra piekdebieten worden hoeveelheden tussen 43 en 89m³ verwacht:

Q (piekafvoerdebiet) = C (afvoercoëff.) x I (neerslagintensiteit) x A (verharde opp.)

Aannames:

- A = 4.600m² (= 0,46ha) bijkomende niet doorlatende verharding³
- C = afvoercoëfficiënt van 0,9

Te verwachten piekdebieten (Q) bij verschillende piekbuien (I):

- 2-jaarlijkse bui van 117 l/s/ha voor 15 min => 43,6 m³
- 5-jaarlijkse bui van 162 l/s/ha voor 15 min => 60,4 m³
- 2-jaarlijkse bui van 44 l/s/ha voor 60 min => 65,6 m³
- 5-jaarlijkse bui van 60 l/s/ha voor 60 min => 89,4 m³

Kwalitatief waterbeheer:

Vóór de infiltratie- en/of buffervoorziening en de lozing wordt voorzien in een voorzuivering van het hemelwater onder de vorm van een smartdrain, een slibvang met olieafscheider en/of coalescentiefilter, of andere gelijkwaardige voorzieningen. Bovendien dient afvalwater behandeld te worden in een zuiveringsinstallatie (IBA) die beantwoordt aan de vigerende wetgeving.

² In aanvulling op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening wordt deze strengere norm opgelegd door de dienst Waterbeleid van de provincie Antwerpen vanuit de voorwaarden van het planologisch attest.

³ Grootte-orde van mogelijke extra verhardingen: 2.417m² bebouwbare bedrijfsruimte + 2.166m² bedrijfsgebonden buitenruimte (dit laatste dient als een "slechtste geval situatie" beschouwd te worden, aangezien bij voorkeur doorlatende materialen dienen gebruikt te worden, waarvan de afvoer beduidend geringer is dan van ondoorlatende verhardingen).

Door middel van een algemeen geldend voorschrift worden bovendien alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) in alle bestemmingszones toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone (op uitzondering van artikel 3 'zone voor groenbuffer'), en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.

De uitbreidingszone is matig gevoelig voor wijzigingen van het grondwaterstromingspatroon. Door ondergrondse constructies kan er een wijziging van het grondwaterstromingspatroon ontstaan. Indien er een ondergrondse constructie gebouwd wordt van 5m diep en 100m lang dient er advies ingewonnen te worden. De uitbreidingszone voor de meubelwinkel is echter minder dan 100m lang. Door bemaling die tijdens de toegelaten werken kan plaatsvinden, kan er weliswaar een tijdelijke wijziging van het grondwaterstromingspatroon ontstaan. Dit is echter slechts plaatselijk en beperkt.

6.2.3 Toetsing t.a.v. nulalternatief

Wanneer het plangebied niet ontwikkeld wordt, zal de uitbreidingszone het huidige bodemgebruik, zijnde verruigd weiland met struikgroei, behouden. In deze omstandigheden blijft de infiltratiecapaciteit van het gebied onveranderd.

6.2.4 Milderende maatregelen

De milderende maatregelen die worden opgenomen in de bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften moeten in principe volstaan om er voor te zorgen dat er geen aanzienlijke effecten zullen optreden. Bijgevolg dienen geen bijkomende milderende maatregelen geformuleerd te worden.

6.2.5 Conclusie

Uitgaande van de milderende maatregelen die worden opgenomen in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften kunnen we stellen dat er vanuit de discipline water geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

6.3 Fauna en flora

6.3.1 Referentiesituatie

In het plangebied en zijn directe omgeving komen er geen vogel- of habitatrictlijngebieden, noch VEN/IVON-gebieden voor. In relatie tot de natuurlijk waardevolle gebieden bevindt zich op een afstand van ca. 1,5 km het habitatrictlijngebied "Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop" (zie Bijlage 1 – kaart 4).

Het plangebied en zijn directe omgeving worden op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol.

6.3.2 Potentiële effecten

Gezien de beperkte ecologische kwaliteit van het plangebied kan gesteld worden dat de voorgenomen planopties geen negatieve impact hebben t.a.v. de discipline fauna en flora.

Het plangebied situeert zich evenwel op de scheiding tussen het openruimtegebied, waardoor de vallei van de Mark loopt, en de bebouwing van de kern van Rijkevorsel. In het RSPA wordt de vallei van de Mark geselecteerd als ecologisch gebied van bovenlokaal belang. In het voorontwerp GRS Rijkevorsel wordt de vallei van de kleine Mark, waarin de Salmmeirloop uitmondt, en de Laak gekenmerkt door een bocagelandschap met natuurlijke elementen.

Het RSPA doet voor wat betreft de ecologische structuur echter geen uitspraak over individuele percelen en duidt slechts op bovenlokale structuren. De rivier de Kleine Mark is ca. 600 m ten noordoosten van het plangebied gelegen. De bepaling uit het RSPA is hier dus niet relevant. Voor het overige is het plangebied niet gelegen in VEN-gebied, IVON-gebied, vogel- of habitatrichtlijngebied of natuurgebied. De biologische waarderingskaart selecteert het plangebied als minder biologisch waardevol. Bijgevolg kan worden aangenomen dat de uitbreiding geen negatieve impact heeft op de natuurontwikkeling. Meer zelfs, door het voorzien van een 'zone voor buffergroen' langsheen het volledige plangebied (op uitzondering van de grens met de Hoogstraatsesteenweg) wordt een kleinschalige groenstructuur gecreëerd die de kenmerken en ecologische voordelen van KLE's kan herbergen. Zeker gezien de verplichting van het gebruik van streekeigen en inheemse soorten.

6.3.3 Toetsing t.a.v. nulalternatief

Wanneer het plangebied niet ontwikkeld wordt, blijft het huidige bodemgebruik, zijnde verruigd weiland met wat struikgroei, behouden. Voor wat betreft de ecologische kwaliteit van het gebied biedt dit geen meer- of minwaarde t.a.v. de huidige situatie.

6.3.4 Milderende maatregelen

De milderende maatregelen die worden opgenomen in de bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften moeten in principe volstaan om er voor te zorgen dat er geen aanzienlijke effecten zullen optreden. Bijgevolg dienen geen bijkomende milderende maatregelen geformuleerd te worden.

6.3.5 Conclusie

Vanuit de discipline fauna en flora zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

6.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

6.4.1 Referentiesituatie

Binnen het plangebied is geen historisch erfgoed aanwezig. Evenmin is het gebied in de Vlaamse landschapsatlas aangeduid als ankerplaats. Op een afstand van ca. 900 m in noordwestelijke richting begint de ankerplaats van het domein De Hees Een deel van de uitbreidingszone situeert zich evenwel in een uitloper van de relictzone 'Gammel en Achtel' (zie Bijlage 1 – kaart 3). Gammel en Achtel betreffen twee opvallende gehuchten met oude structuur, niet uitgebreid door nieuwe bebouwing. Zowel de wegstructuur als ontginningsrichting zijn nog grotendeels herkenbaar cfr. Ferraris en Militair Cartografisch Instituut. De valleigronden van de Kleine Merk hebben gesloten karakter (bos en restanten opgaande begroeiing) nagenoeg behouden. De binding met onmiddellijke omgeving (akkers en valleigebied) is verbroken door de ruilverkaveling Meer.

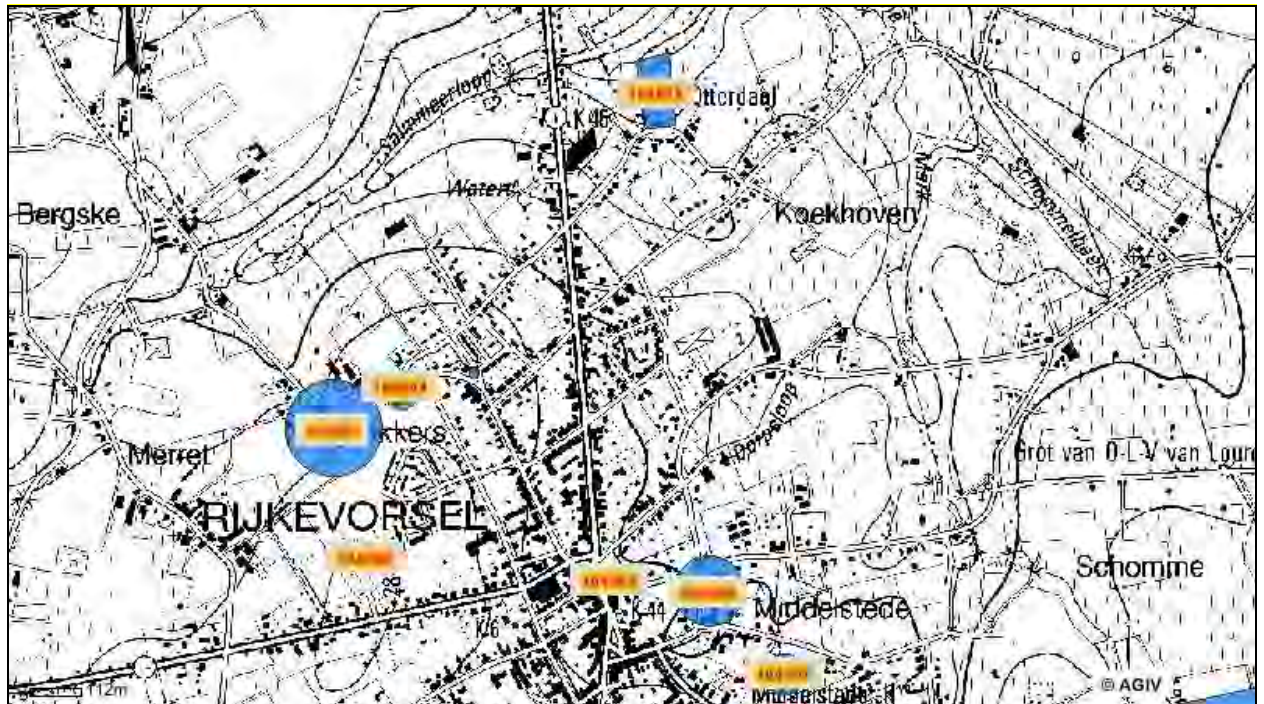
Het bedrijf is gelegen in een residentiële omgeving met lintbebouwing bij de voorliggende weg (gewestweg N14) en met bebouwing ten oosten van het bedrijf, langsheen de Otterdaelstraat. De bebouwing langsheen deze wegen is gelegen in een verkaveling. Anderzijds wordt de omgeving ook gekenmerkt door een uitgestrekt agrarisch gebied, gelegen achter de lintbebouwing van de N14.

Momenteel ontbreekt een behoorlijke landschappelijke inpassing van het bedrijf. Dit wordt gestaafd door de fotoreportage in Bijlage 1.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn, op basis van de Centraal Archeologische Inventaris (CAI) enkele archeologische waarden aanwezig (zie Tabel 6-1). Het gaat om (laat-)middeleeuwse restanten van een versterking, een kerk en bewoning en begravingen uit de IJzertijd. Voorts vormt de baksteennijverheid een belangrijke vorm van industriële archeologie in de Antwerpse Kempen.

Tabel 6-1: sites ter hoogte van het de kern van Beselare (bron: Centraal Archeologische Inventaris, VIOE).

nummer	Site	periode
104578	Otterdaal Hoeve (versterking)	Late middeleeuwen
102944	Molen van Rijkevorsel	18 ^{de} eeuw
103531	Molenakker	Ijzertijd
104582	Sint-Willibrorduskerk	Late middeleeuwen
104559	Het Leegtje (bewoning)	Middeleeuwen
104557	Steenbakkerij	Ijzertijd



Figuur 6-6: Uittreksel uit de CAI t.h.v. de kern van Rijkevorsel.

Op basis van de gekende sites in de omgeving van het plangebied en het archeologische belang van de Markvallei kan gesteld worden dat het gebied gelegen is in een zone met een hoge archeologische potentie.

6.4.2 Potentiële effecten

Beeldkwaliteit en visuele impact

Op grond van het RSPA en het voorontwerp GRS dient het agrarisch karakter van de achterliggende omgeving behouden te blijven, zoniet versterkt te worden. Een potentieel knelpunt t.g.v. de uitbreiding vormt dan ook de visuele impact ervan. Door de uitbreiding te beperken in ruimtelijke omvang tot de zone voor de korte termijnbehoefte zoals weergegeven in de oorspronkelijke aanvraag van het planologisch attest sluit de uitbreiding aan bij het woonlint langs de N14 en de woonwijk langs de Otterdaelstraat en vindt er geen doorsnijding plaats van het open landbouwgebied ten noorden van Rijkevorsel.

In het PRUP wordt daarenboven aandacht besteed aan dit aspect in de stedenbouwkundige voorschriften:

- De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven. Tenminste de gevels die gericht zijn naar de Hoogstraatsesteenweg en de Otterdaelstraat dienen visueel representatief te zijn en

uitgewerkt in een kwaliteitsvolle architectuur. Om de visuele impact te beperken wordt de bouwhoogte van het bijkomend bedrijfsgebouw gelimiteerd tot 3,90m.

- De algemene inrichting van de bedrijfsgebonden buitenruimte dient de éénheid tussen de verschillende gebouwen en de uitstraling naar de omgeving te versterken. De bedrijfsgebonden buitenruimte wordt sterk functioneel maar tevens ook ruimtelijk geïntegreerd ingericht. Er zullen duidelijke visuele aanduidingen komen om de verschillende gebruiken van de zone te verduidelijken en te structureren. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de zones dewelke voor het publiek toegankelijk zijn en dewelke effectief deel uit maken van de bedrijfsruimte.
- De oprichting van de groenbuffer zal de inpassing van het volledige bedrijfsterrein naar de omliggende woningen en de achtergelegen landelijke woonomgeving, ruimtelijk versterken. Hiertoe worden rondom het terrein bufferstroken voorzien van 5 meter breed langs de noordzijde. Langs de zuid- en oostzijde is de ruimte beperkt door de noodzakelijke veiligheidsdoorgangen, en wordt een bufferstrook van ca. 2,50 meter voorzien. Ook langs de Otterdaelstraat wordt een bufferstrook van 2,50 meter voorzien, met uitzondering van een mogelijke doorgang voor de ontsluiting in functie van laden en lossen.
- Delen van de bestaande verhardingen dienen verwijderd te worden in functie van de aanleg van de groenbuffer. Uiterlijk 3 jaar na de inwerkingtreding van het PRUP dient deze op het terrein gerealiseerd te zijn, en vóór de ingebruikname van elk voorwerp van stedenbouwkundige vergunning in het plangebied.

Archeologie

Hoewel de in de CAI vermelde sites zelf niet geraakt worden door de geplande uitbreiding van de meubelwinkel is het mogelijk dat in het plangebied gerelateerde archeologische waarden aanwezig zijn. Deze off-site fenomenen kunnen onder andere bestaan uit wegen en percelering (zoals sloten en greppels).

Er wordt op gewezen dat de Centrale Archeologische Inventaris (CAI) enkel verwijst naar gekende archeologische waarden. De kans bestaat dat de geplande ontwikkeling tot op heden ongekende archeologische waarden zal verstoren. Om de aanwezigheid van eventuele waarden in te kunnen schatten is evenwel verder onderzoek nodig.

6.4.3 Toetsing t.a.v. nulalternatief

Wanneer het plangebied niet ontwikkeld wordt, blijft het huidige bodemgebruik, zijnde verruigd weiland met wat struikgroei, behouden. In deze omstandigheden blijft het huidige landschapsbeeld ongewijzigd.

6.4.4 Milderende maatregelen

De milderende maatregelen die worden opgenomen in de bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften moeten in principe volstaan om er voor te zorgen dat er geen aanzienlijke effecten zullen optreden. Bijgevolg dienen geen bijkomende milderende maatregelen geformuleerd te worden.

6.4.5 Conclusie

Vanuit de discipline landschap zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

6.5 *Mens*

6.5.1 *Referentiesituatie*

Meubelhuis Van Leuven

Het bedrijf 'Meubelhuis Van Leuven' betreft een grootschalige handelszaak voor meubels die sinds 1977 gesitueerd is aan de Hoogstraatsessteenweg (N14). Het betreft een louter commerciële onderneming. De E19 en de N12 liggen binnen een straal van 6 km. Het bedrijf is aldus goed en snel ontsloten op het hoger wegennet.

Het Meubelhuis Van Leuven heeft in de huidige toestand een bruto bebouwde oppervlakte van 5.164 m², waarvan 1.800 m² magazijn. Op het terrein bevinden zich de bestaande meubelwinkel met woning, een magazijn dat hierbij aansluit en een conciërgewoning. Er bevinden zich ca. 30 parkeerplaatsen ter hoogte van de Hoogstraatsessteenweg. Het laden en lossen gebeurt via de Otterdaelstraat. Langs de Oostzijde van de winkel ligt een brand- en evacuatieweg tussen de Hoogstraatsessteenweg en de Otterdaelstraat.

Relatie tot de omgeving

In relatie tot de omgeving is het Meubelhuis Van Leuven gelegen ten noorden van de woonkern van Rijkevorsel, en sluit hier op aan. Het Meubelhuis is langs de Hoogstraatsessteenweg in lijn gelegen met de aangrenzende woongebouwen in een lintvormige noordelijke uitloper van de kern. Er bevinden zich geen andere (grootschalige) handelsvestigingen in de omgeving.

Ten opzichte van de Otterdaelstraat bevindt het Meubelhuis zich in tweede lijn achter de voorliggende woningen. Ter hoogte van huisnummer 17 heeft het bedrijf een tweede ontsluiting, doch de bebouwing blijft beperkt tot het achterliggend perceelsgedeelte.

De gebouwen van de winkel vormen morfologisch een verbinding tussen de bebouwing langs de twee voornoemde straten. De omliggende bebouwing in deze straten is overwegend gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen. Het meubelhuis betreft een grootschalig bouwvolume in relatie tot de omgevende bouwvolumes. Ook de ruimtebezetting (i.f.v. de kavelstructuur) en de verhouding tussen bebouwde ruimte en bouwvrije ruimte is grootschalig te noemen t.a.v. de omringende kleine percelen met open bebouwing.

Gesitueerd op de rand van de woonkern, bevindt zich achter de bebouwing langs de Hoogstraatsessteenweg en de Otterdaelstraat een aaneengesloten open ruimte in noordoostelijke richting, gekenmerkt door een bocagelandschap. De meubelwinkel snijdt momenteel reeds diep in dit achterliggende landbouwgebied (landschappelijk waardevol agrarisch gebied). De landbouwpercelen die direct aansluiten op het huidige meubelhuis zijn in eigendom van het meubelhuis en in gebruik als weiland. Deze percelen worden evenwel enigszins afgezonderd van het samenhangend landbouwgebied ten gevolge van de noordelijke bocht die de Otterdaelstraat maakt en de diepte woonpercelen die aan deze weg gelegen zijn.

Op heden worden er weinig maatregelen genomen tegen de visuele impact van het meubelhuis t.o.v. de voor en naastliggende woningen en t.o.v. de aangrenzende open ruimte. Momenteel ontbreekt bijgevolg een behoorlijk landschappelijke inpassing.

Gezien de aard van de activiteiten – het betreft louter een commerciële handelsfunctie, zonder productie- of verwerkingsactiviteiten – wordt slechts beperkte tot quasi geen hinder veroorzaakt voor de omgeving. Alle activiteiten van het Meubelhuis (tentoonstelling, magazijn en kantoor) bevinden zich bovendien binnen de bedrijfsgebouwen, m.u.v. laden en lossen.

Mobiliteitsprofiel

De zaak genereert momenteel geen grote verkeersstromen. In de huidige situatie brengt de bedrijfsvoering op een weekdag 17 en op een weekenddag 50 voertuigbewegingen met zich mee (bron: aanvraag tot planologisch attest) (zie Tabel 6-2).

Tabel 6-2: huidig mobiliteitsprofiel Meubelhuis Van Leuven (bron: aanvraag planologisch attest).

	klanten	leveranciers	werknemers
weekdag	10	5	2
weekenddag	50	0	0

De winkel zelf wordt voor klanten ontsloten via de gewestweg Hoogstraatsesteenweg (N14). De parkeergelegenheden voor personeel en bezoekers bevinden zich dan ook aan de Hoogstraatsesteenweg. Deze betreft een 1x1 weg, waar langs de zijde van het meubelhuis een pechstrook en een fietspad gelegen is.

De laad- en loszone van het bedrijf is gelegen langs de gemeentelijke weg Otterdaelstraat.

De parkeervoorzieningen in de huidige situatie bestaan uit 14 aangegeven parkeerplaatsen en voorts een verharde buitenruimte met mogelijkheid voor een vijftiental parkeerplaatsen, beide aansluitend op de Hoogstraatsesteenweg. Deze worden vanaf de Hoogstraatsesteenweg toegankelijk gemaakt door twee in- en uitritten.

Een gemeentelijke verordening verplicht 1 parkeerplaats per 50 m² winkelruimte en 1 parkeerplaats per 100 m² magazijn. Theoretisch komt deze parkeervereiste voor de bestaande toestand neer op 144 parkeerplaatsen voor de winkelruimte + 25 parkeerplaatsen voor het magazijn. In realiteit ligt de parkeerbehoefte van meubelzaken lager dan deze theoretische cijfers, gezien de grote ruimte nodig voor het tentoonstellen van meubels. Voor de huidige oppervlakte van de meubelzaak in zijn totaliteit wordt, gelet op het geraamd aantal bezoekers een reële parkeerbehoefte ingeschat van 20 tot 30 parkeerplaatsen.

6.5.2 Potentiële effecten

Mobiliteit

De verwachte toename van het aantal vervoersbewegingen met de uitbreidingen voorzien in het PRUP bedraagt ca. 17 extra voertuigbewegingen per weekdag en 52 extra voertuigbewegingen per weekenddag (zie Tabel 6-3). In globo betreft het een verdubbeling van het huidig aantal voertuigbewegingen. Inzake verkeersafwikkeling is deze toename evenwel goed op te vangen via de gewestweg N14 Hoogstraatsesteenweg. De locatie aan de rand van de dorpskern zorgt voor een goede ontsluiting van het bedrijf.

Tabel 6-3: overzicht voertuigbewegingen / dag (bron: aanvraag planologisch attest).

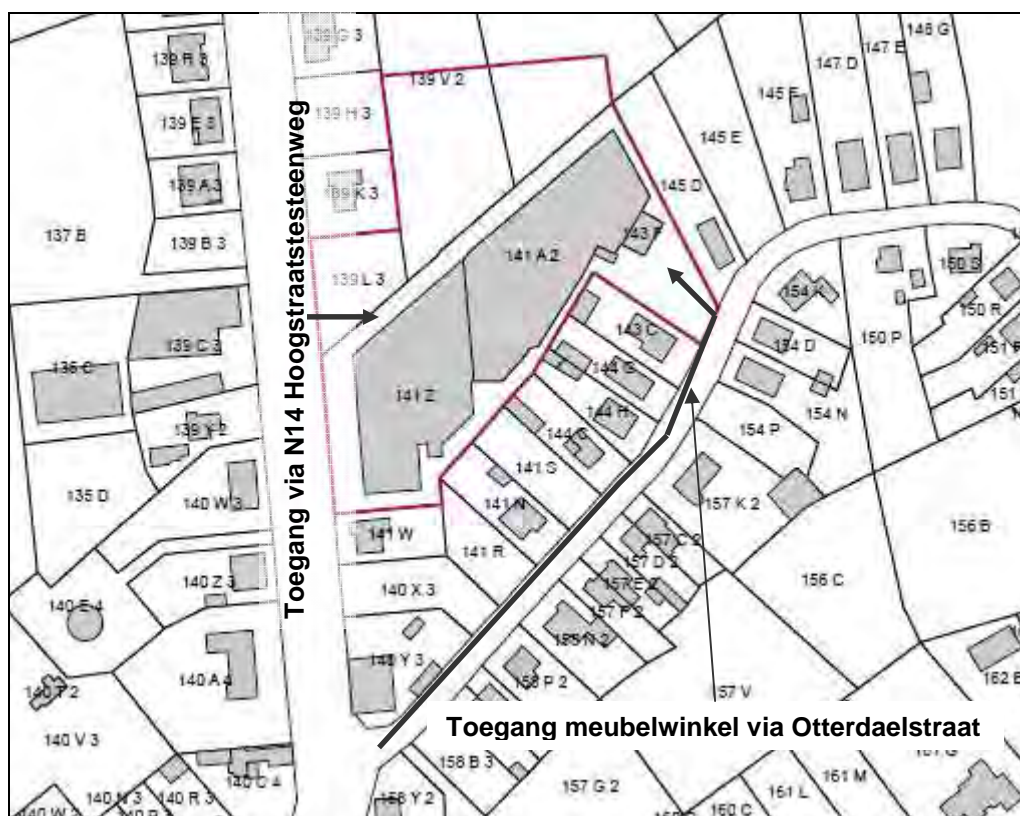
	klanten	leveranciers	werknemers	Totaal
huidige toestand				
weekdag	10	5	2	17
weekenddag	50	0	0	50
toestand na ontwikkeling plangebied volgens PRUP				
weekdag	20	10	4	34
weekenddag	100	0	2	102

Een voorwaarde van het gedeeltelijk planologisch attest is het optimaliseren van het laden en lossen op het eigen terrein. Er dient te worden gezocht naar ontsluiting van het vrachtverkeer via de N14 Hoogstraatsesteenweg. Het PRUP voorziet voldoende ruimte om deze optimalisatie uit te voeren. Anderzijds kunnen er een aantal goede argumenten aangehaald worden om de ontsluiting van het laad- en losverkeer niet langs de Hoogstraatsesteenweg, maar zoals nu het geval is langs de Otterdaelstraat te blijven laten geschieden:

- de enige toegang voor de klanten van de meubelwinkel is langs de Hoogstraatsesteenweg. Wanneer de ontsluiting voor laden en lossen samenvalt met de ontsluiting voor klanten kan een conflictpunt inzake zwaar verkeer – personenverkeer ontstaan.
- De ontsluiting voor laden- en lossen via de Hoogstraatsesteenweg is moeilijk te realiseren daar hiervoor de interne structuur van het bedrijf (opdeling toonzaal – magazijn) dient gewijzigd te worden: met name brengt dit naast de voorziene uitbreiding een belangrijke kost met zich mee voor het aanpassen van de bestaande gebouwen. Daarnaast zal ook de aanhechting van de uit te breiden toonzaal aan de bestaande moeilijker gerealiseerd kunnen worden.

Om deze reden wordt ook de bestaande ontsluiting, langs de Otterdaelstraat, voor laden en lossen als mogelijkheid in de bestemmingen van het PRUP opgenomen. Het mogelijk behoud ervan kan naast voorgaande mede gemotiveerd worden door het voorzien van een groenbuffer van 2,50 meter breedte omheen de gehele toegangszone, en omwille van het verbod op ontsluiting voor personenverkeer op deze locatie.

Anderzijds is de Otterdaelstraat een weg van type categorie 3 (lokale ontsluitingsweg) en bijgevolg niet geschikt voor doorgaand vrachtverkeer. Het vrachtverkeer voor laden en lossen kan evenwel niet als doorgaand vrachtverkeer beschouwd worden. Immers, enkel het deel van de Otterdaelstraat dat toegang verleent tot de meubelwinkel wordt gefrekwenteerd. De verdere afwikkeling gebeurt via de N14.



Figuur 6-7: ontsluiting Meubelwinkel via N14 en Otterdaelstraat.

Het huidige parkeeraanbod omvat een dertigtal parkeerplaatsen ter hoogte van de aansluiting met de Hoogstraatsesteenweg. De toekomstige reële behoefte op basis van de uitbreiding van de meubelwinkel komt op 75 parkeerplaatsen te liggen. Gezien de

parkeervereiste geregeld wordt in een gemeentelijke verordening (en gezien deze meer parkeervoorzieningen verplicht dan noodzakelijk), wordt de totale parkeerruimte voor het bedrijf in de stedenbouwkundige voorschriften specifiek opgenomen als volgt:

- het bedrijf moet op het eigen terrein in opvang van de reële parkeerbehoefte voorzien volgens de voorschriften opgenomen in dit PRUP. Het is niet toegelaten bijkomende parkeergelegenheden te voorzien op het openbaar domein.
- binnen de 'zone voor de inrichting van parkeergelegenheden' dient minimaal 1 parkeerplaats voor personenvoertuigen voorzien te worden per 110 m² bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen, met minimale afmetingen van 5 meter bij 2,5 meter, en dienen daarnaast alle vrije ruimten en manoeuvreerruimte voorzien te worden in functie van de toegankelijkheid van deze parkeerplaatsen. Hiertoe mag een oppervlakte van maximum 1.875 m² benut worden, voor de totaliteit van de verschillende basisbestemmingen. Deze voorwaarden worden opgenomen in een voorschrift in overdruk zodat de parkeervoorzieningen gerealiseerd dienen te worden in de in het planologisch attest voorziene zone, en zodat bovendien de uitbreidingen van de gebouwen en de parkeerinrichtingen op elkaar afgestemd kunnen worden in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Met deze voorwaarden worden bij de maximale toegelaten uitbreiding van de bebouwde ruimte tenminste 75 parkeerplaatsen voor personenvoertuigen voorzien, overeenstemmend met de ingeschatte reële behoefte volgens de aanvraag op korte termijn in het planologisch attest. Met inbegrip van de vrije ruimten en manoeuvreerruimten mag dit tot het gestelde maximum van 1.875 m² leiden. Het algemeen voorschrift stelt dat de parkeerruimte voorzien moet worden volgens de reële behoefte.

Hinderaspecten

Om de hinder (visueel, verkeer, geluid, lucht, veiligheid) naar de omwonenden toe tot een minimum te herleiden worden een aantal maatregelen voorzien in het PRUP:

- er worden restricties ingebouwd m.b.t. de toelaatbare activiteiten zoals een verbod op productie- en verwerkingsactiviteiten evenals inrichtingen met risico's op zware ongevallen voor mens en milieu (omwille van veiligheid); met betrekking tot dit laatste worden hier de SEVESO-bedrijven bedoeld.
- rondom het terrein worden bufferstroken voorzien: 5 meter breed langs de noordzijde; 2,50 meter breed langs de zuid- en oostzijde, en langs de Otterdaelstraat (met uitzondering van een mogelijke doorgang voor ontsluiting in functie van laden en lossen). De bufferstroken moeten uiterlijk drie jaar na het inwerking treden van het PRUP aangelegd zijn. Dit wordt bovendien afhankelijk gekoppeld aan de ingebruikname van elk voorwerp van stedenbouwkundige vergunning in het plangebied.
- de maximale bouwhoogte van de gebouwen blijft beperkt tot 3,90 m; met uitzondering van de bestaande bebouwing: ter hoogte van de Hoogstraatsessteenweg bedraagt de huidige bouwhoogte 8,25 m;
- nieuwe gebouwen moeten in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen uitgevoerd worden. Voor de gebouwen moet wat betreft de verschijningsvorm en het materiaalgebruik een eenheid nagestreefd worden;
- De buitenruimte mag enkel gebruikt worden als toegang, voor het stallen van voertuigen of groene ruimte, niet als werkplaats of het stapelen van goederen/materialen.
- Lichtreclame kan enkel worden toegelaten in de zone voor bedrijfsgebouwen (art. 1) en in de zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte (art. 2), op minimum 8 meter en maximum 15 meter t.a.v. de ontworpen rooilijn langs de Hoogstraatsessteenweg. Er mag maximaal één publiciteitstotem worden opgericht. Deze totem moet in hoogte worden beperkt, aangepast aan de omgeving.

Landbouw

Tengevolge van de uitbreiding in noordelijke richting wordt een deel van het open landbouwgebied ingenomen. Zowel het RSPA als het voorontwerp GRS Rijkvorsel beschouwen het landbouwgebied ten noorden van Rijkvorsel als een open ruimte die behouden moet blijven ten behoeve van de landbouw. De uitbreiding snijdt het achterliggende landbouwgebied inderdaad aan maar sluit anderzijds, gelet op de ligging langsheen het woonlint van de N14 en de woonwijk langsheen de Otterdaelstraat, aan bij de woonkern van Rijkvorsel. De schade aan de agrarische structuur blijft bijgevolg beperkt, te meer omdat:

- de voorkomende bodemserie sPem (een natte licht zandleemgrond) gekenmerkt wordt door een ongeschikte draineringstoestand voor akker- en tuinbouw. Het is wel een goede weidegrond.
- de percelen die in aanmerking komen voor uitbreiding van de meubelzaak reeds in eigendom zijn van het Meubelhuis, waardoor deze thans al niet meer gebruikt worden voor landbouwdoeleinden.

6.5.3 Toetsing t.a.v. nulalternatief

Wanneer het plangebied niet ontwikkeld wordt, blijft het huidige bodemgebruik in de uitbreidingszone, zijnde verruigd weiland met wat struikgroei, behouden. Het niet ontwikkelen van het plangebied zorgt verder voor het bestendigen van het ontbreken van een behoorlijk landschappelijke inpassing van de meubelwinkel.

6.5.4 Milderende maatregelen

De milderende maatregelen die worden opgenomen in de bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften moeten in principe volstaan om er voor te zorgen dat er geen aanzienlijke effecten zullen optreden. Bijgevolg dienen geen bijkomende milderende maatregelen geformuleerd te worden.

6.5.5 Conclusie

Vanuit de discipline mens zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

6.6 Overige milieu-aspecten

Gezien de aard van het voorliggende PRUP worden geen significante negatieve effecten verwacht inzake de milieuaspecten 'stoffelijke goederen', 'energie- en grondstoffenvoorraad' en 'gezondheid en veiligheid van de mens'.

7 *Leemten in de kennis*

De beperkte leemten in de kennis zijn het gevolg van onzekerheden over de concrete realisatie en invulling van het plangebied. Op het niveau van het plan kan dit niet verder worden uitgedetailleerd dan nu reeds het geval is. De leemten zijn niet van die aard dat ze aanleiding kunnen geven tot mogelijke aanzienlijke milieueffecten. Daarnaast zullen ruimtelijke effecten die het detailleringniveau van het PRUP overschrijden op het niveau van de stedenbouwkundige vergunning worden beoordeeld (bvb. architecturale aspecten, beplantingsvoorstellen, e.d.).

8 Grensoverschrijdende effecten

Gelet op de ligging van het plangebied, de schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten wordt geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen n.a.v. het PRUP Meubelhuis Van Leuven.

9 **Discipline-overschrijdende conclusie onderzoek milieueffecten**

Op basis van de beschikbare informatie kan worden besloten dat t.g.v. het PRUP 'Meubelhuis Van Leuven' geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Ten aanzien van de geldende bestemmingen zorgt het PRUP voor inname van landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het bedrijf situeert zich evenwel aan de rand van het agrarisch gebied en aansluitend bij de woonkern van Rijkevorsel. Het betreft dus geen doorsnijding van de open ruimte in de exacte zin van het woord. Mits het in acht nemen van een aantal milderende maatregelen kan gesteld worden dat de (beperkte) uitbreiding verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Deze milderende maatregelen betreffen:

- Het voorzien van een groenbuffer rondom de site in functie van het vermijden van (visuele) hinder t.a.v. de woningen langsheen de Hoogstraatssteenweg en Otterdaelstraat.
- Het nemen van gepaste maatregelen in functie van buffering van hemelwater op het terrein d.m.v. een ondergronds bufferbekken.
- Het beperken van het aantal parkeerplaatsen tot de reële behoefte.
- Het voorzien van een mogelijke ontsluiting voor laden en lossen langsheen de Otterdaelstraat teneinde conflictsituaties t.h.v. de ontsluiting voor klanten langs de N14 te vermijden.
- Het beperken van de bouwhoogte van het nieuw op te richten gebouw tot de hoogte van de bestaande gebouwen.

Globaal kunnen we besluiten dat het PRUP 'Meubelhuis Van Leuven', dat voorwerp vormt van dit onderzoek tot milieueffectenrapportage, niet onder de plan-MER-plicht, zoals voorzien in het plan-MER-decreet van 17/04/2007, valt.

**AANGETEKENDE**Provincie Antwerpen
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen**uw bericht van**
12-3-2009 (Soresma)**uw kenmerk**
1264610004
(Soresma)**ons kenmerk**
LNE/MER/OHPL0151/09/448 /**bijlagen****vragen naar / e-mail**
Veerle Timmermans
Veerle.timmermans@lne.vlaanderen.be**telefoonnummer**
02/553.80.07**datum**
30-3-2009

Betreft : Onderzoek tot milieueffectrapportage: PRUP "Meubelhuis" te Rijkevorsel
Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("PlanMER-besluit")

Beslissing

Geachte,

Met de brief van Soresma van 12-3-2009 werd voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het planMER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0151 bij de administratie behandeld.

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

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

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn. Wel bevatten diverse adviezen aandachtspunten, nl. de voorwaarde dat het ondergrondse bufferbekken binnen het plangebied aangelegd dient te worden en aandacht voor het effect van bemalingen op de grondwaterstroming.

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

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

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

Gelieve via de website van de provincie te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis van de betrokken gemeente.

De dienst Mer zal aan de gemeente vragen om hetzelfde te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeentes, via de website van de gemeentes en via publicatie in het gemeentelijk infoblad.

Hoogachtend,

Geert Pillu
Diensthoofd

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Meubelhuis Van Leuven te Rijkevorsel

Plan bestaande en juridische toestand

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 25.03.2010

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

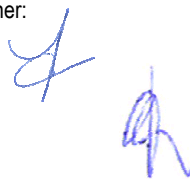
D. Toelen

L. Neefs

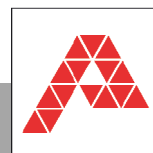
Ruimtelijk planner:

Jan Parys

Dirk Bosmans



Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN

Colofon



Opdrachtgever:

Dienst Ruimtelijke Planning
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen
tel.: 03/240.66.00
fax: 03/240.66.79
drp@admin.provant.be

contactpersoon:
Irjen Vermeire
irjen.vermeire@admin.provant.be
tel.: 03/240.56.32

Opdrachthouder:

Soresma n.v.
Britselei 23, 2000 Antwerpen
tel.: 03/221.55.00
fax: 03/221.55.03
info@soresma.be
www.soresma.be

contactpersoon:
Jan Parys, contractmanager
jan.parys@soresma.be
tel.: 03/221.57.00

*documentnr. 1280775008
datum vrijgave 8-02-2010*



PRUP Meubelhuis Van Leuven

Bestaande en juridische toestand

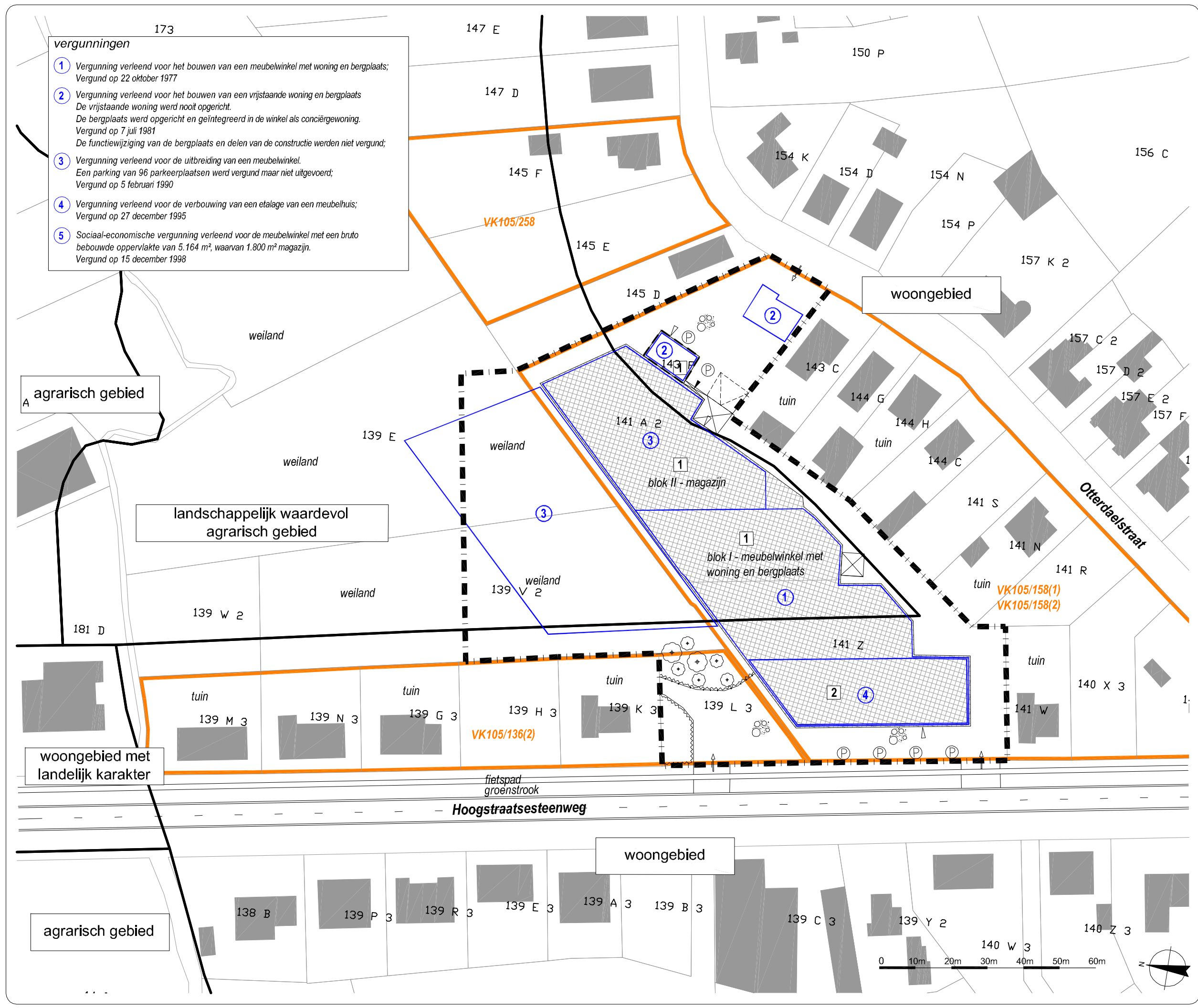
verklaring

- juridische toestand**
- ■ ■ ■ ■ begrenzing RUP
 - grens gewestplan
 - grens verkaveling
 - grens vergunningen

bestaande toestand

- k.m.o.
- bebouwing
- serre / afdak / garagebox
- perceelsgrens
- verharde weg
- draad / hek
- ~ rand beplanting
- ▶ garagepoort
- ▷ deur / inkom
- inrit / doorgang
- ⊙ boom
- ▒ element verharding
- ⊙ cementbeton verharding

ruimtelijk planner D. Bosmans
 schaal 1:1000
 formaat A3
 datum 19-05-2009
 doc.nr. pam/1280775008.dwg



- vergunningen**
- 1 Vergunning verleend voor het bouwen van een meubelwinkel met woning en bergplaats; Vergund op 22 oktober 1977
 - 2 Vergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande woning en bergplaats. De vrijstaande woning werd nooit opgericht. De bergplaats werd opgericht en geïntegreerd in de winkel als conciërgewoning. Vergund op 7 juli 1981. De functiewijziging van de bergplaats en delen van de constructie werden niet vergund;
 - 3 Vergunning verleend voor de uitbreiding van een meubelwinkel. Een parking van 96 parkeerplaatsen werd vergund maar niet uitgevoerd; Vergund op 5 februari 1990
 - 4 Vergunning verleend voor de verbouwing van een etalage van een meubelhuis; Vergund op 27 december 1995
 - 5 Sociaal-economische vergunning verleend voor de meubelwinkel met een bruto bebouwde oppervlakte van 5.164 m², waarvan 1.800 m² magazijn. Vergund op 15 december 1998

agrarisch gebied

landschappelijk waardevol agrarisch gebied

woongebied met landelijk karakter

agrarisch gebied

