

VERKLARING

- PRUP KLEINHANDELSCONCENTRATIE LANGESTRAAT TE ZANDHOVEN
 - Kadastrale percelen
 - Bebouwing buiten PRUP
 - Gewestplanbestemmingen
 - Hoofdcode van de gewestplanbestemmingen
- Bestemmingen**
- Art. 1: Zone voor kleinhandelsgebouwen
aantal bouwlagen $\frac{B}{2}$
 - Art. 2: Zone voor KMO-gebouwen
aantal bouwlagen $\frac{2}{I}$
 - Art. 3: Zone voor bestaande KMO-gebouwen (overdruk)
 - Art. 4: Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte
 Deelzone voor bedrijfsgebonden buitenruimte
 Deelzone voor bedrijfsgebonden buitenruimte
 - Art. 5: Zone voor voortuinstrook
 - Art. 6: Zone voor groenbuffer
 ontsluiting bestaande KMO-gebouwen
 haag, schutting of bestaande muur
 - Art. 7: Zone voor wonen

PROVINCIE ANTWERPEN

PRUP KLEINHANDELSCONCENTRATIE LANGESTRAAT TE ZANDHOVEN

GRAFISCH PLAN




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

ontwerper
 Antea Group
 Posthofbrug 10, 2600 Antwerpen
 tel +32 3 221 55 00 fax +32 3 221 55 03
 info.be@anteagroup.com

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

De Provinciegriffier,

D.Toelen

De Voorzitter,

L.Neefs

plan nummer: 2
 document nummer: bre/1284885010.dwg
 formaat: A2
 schaal: 1:1.000
 datum: 18 januari 2012

accountmanager	projectleider, ruimtelijk planner	projecttechnicus
Marten Dugemier	Dirk Bosmans	Bemd Reeskens

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP “Kleinhandelsconcentratie Langestraat” te Zandhoven

Stedenbouwkundige voorschriften

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

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

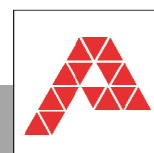
L. Neefs

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:
Veerle Van Dooren
veerle.vandooren@admin.provant.be
tel.: 03/240.66.38

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Posthofbrug 10, 2600 Antwerpen
tel.: +32 (0)3 221 55 00
fax: +32 (0)3 221 55 01
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens
ISO9001

documentnr. 1284883034_SV
datum vrijgave 18-01-2012

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 Plangebied: deelzones A en B

Het plangebied wordt opgedeeld in twee deelzones: A en B, zoals aangeduid op het grafisch plan. De aanduiding als deelzone A of B is van toepassing voor alle bestemmingszones binnen de betreffende deelzone.

0.4 Categorie van gebiedsaanduiding

Volgende bestemmingen van het PRUP vallen onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid":

- Art. 1 – Zone voor kleinhandelsgebouwen
- Art. 2 – Zone voor KMO-gebouwen
- Art. 3 – Zone voor bestaande KMO-gebouwen (overdruk)
- Art. 4 – Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte
- Art. 5 – Zone voor voortuinstrook
- Art. 6 – Zone voor groenbuffer

Volgende bestemming van het PRUP valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen":

- Art. 7 – Zone voor wonen

0.5 Bestaande vergunde bebouwing en functies

Voor bestaande in hoofdzaak vergunde en vergund geachte, niet-verkrotte constructies en verharde oppervlaktes, en met betrekking tot in vergunde of vergund geachte functies, vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot:

- het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken;
- het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande bouwvolume.

0.6 Kleinschalige constructies voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut en ondergrondse leidingen

Kleinschalige constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut, kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, met uitzondering van artikel 6 - "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.

Ondergrondse leidingen zijn in elke bestemmingszone toegestaan.

0.7 Toegankelijkheid

De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.

Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.

0.8 Parkeerruimte

Elke kleinhandelsvestiging moet binnen het plangebied in de opvang van de eigen parkeerbehoefte voorzien in de daartoe bestemde zones binnen het plangebied. Het is niet toegelaten bijkomende parkeergelegenheden te voorzien op het openbaar domein.

Per kleinhandelsvestiging wordt het te realiseren aantal parkeerplaatsen als volgt bepaald:

- minimum 1,6 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte voor de tentoonstelling en verkoop van meubelen, keukens en voertuigen;
- minimum 2,2 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte voor de tentoonstelling en verkoop van tuinartikelen en tuingerelateerde artikelen;
- minimum 6,5 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte voor de tentoonstelling en verkoop van goederen niet vermeld in twee voorgaande punten;
- minimum 2,5 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte voor KMO;
- minimum 0,25 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte voor opslag en logistiek.

Het minimum aantal parkeerplaatsen voor het totale plangebied bestaat uit de som van het verplicht te realiseren aantal parkeerplaatsen voor elke kleinhandelsvestiging binnen het plangebied. Indien met de stedenbouwkundige vergunning aangetoond wordt dat gezamenlijk of gedeeld parkeren leidt tot een reële parkeerbehoefte die lager is dan de som van het verplicht te realiseren aantal parkeerplaatsen per kleinhandelsvestiging, kan hiervan afgeweken worden bij de vergunningverlening.

Parkeerplaatsen kunnen daarbij ingericht worden:

- binnen de bestemmingen artikel 1 – “Zone voor kleinhandelsgebouwen” en artikel 2 “Zone voor KMO-gebouwen”:
 - o onder de vorm van gelijkgrondse parkeerplaatsen met begeleidende groenvoorzieningen, en ondergrondse parkeerplaatsen;
 - o onder de vorm van een parkeergebouw, voor zover deze parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken zijn vanaf de percelen omliggend aan het plangebied van het PRUP.
- binnen de bestemming artikel 4 – “Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte”:
 - o onder de vorm van gelijkgrondse parkeerplaatsen met begeleidende groenvoorzieningen, en ondergrondse parkeerplaatsen;

Gelijkgrondse en ondergrondse parkeerplaatsen worden steeds geclusterd:

- in of aansluitend op de deelzone A van artikel 4 – “Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte”, voor parkeerplaatsen behorend bij de activiteiten binnen artikel 1 – “Zone voor kleinhandelsgebouwen”.
- in of aansluitend op de deelzone B van artikel 4 – “Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte”, voor parkeerplaatsen behorend bij de activiteiten binnen artikel 2 – “Zone voor KMO-gebouwen”.

De minimale afmetingen voor individuele parkeerplaatsen bedragen 5 meter bij 2,5 meter. Daarnaast dienen alle vrije ruimten en manoeuvreerruimte voorzien te worden in functie van de toegankelijkheid van deze parkeerplaatsen.”

0.9 Waterhuishouding

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 5 - “Zone voor voortuinstrook” en artikel 6 - “Zone voor groenbuffer”, en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving of aan het waardevol karakter van de gebouwen.

Nieuwe inrichtings- en infrastructuurwerken dienen gepaard te gaan met een duurzaam waterbeheer op het eigen terrein binnen het plangebied van dit PRUP:

- verhardingen worden waar mogelijk aangelegd met waterdoorlatende materialen, tenzij anders bepaald in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende bestemmingszone;
- regenwater wordt maximaal hergebruikt conform de vigerende wetgeving;
- het niet hergebruikt afstromende hemelwater wordt binnen het plangebied van dit PRUP maximaal geïnfiltreerd en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat – gebufferd binnen het plangebied van dit PRUP volgens de vigerende wetgeving;
- afvalwater wordt behandeld in een zuiveringsinstallatie die beantwoordt aan de vigerende wetgeving.

De maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,...

0.10 Begrippen

Ten behoeve van de leesbaarheid wordt volgende verklarende begrippenlijst gehanteerd:

- Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.
- Bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het referentiepeil tot de bovenkant van de deksteen of de bovenkant van de nok.
- Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en dakvolume (ook al is deze bewoonbaar).
- Bruto vloeroppervlakte: wordt bepaald door de buitenmaats gemeten oppervlaktes van de verschillende bovengrondse vloerniveaus met een vrije hoogte van tenminste 2,20m, inclusief in pandige bovengrondse garages. Ondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend. Voorkomende bijgebouwen en aanbouwen worden niet tot de oppervlakte van het hoofdgebouw gerekend.
- Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.
- Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan.
- Streekeigen bomen en struiken: onder meer volgende soorten behoren tot de streekeigen soorten:
 - o *Alnus glutinosa* - zwarte els
 - o *Betula pendula* - ruwe berk
 - o *Betula pubescens* - zachte berk
 - o *Carpinus betulus* - haagbeuk
 - o *Cornus sanguinea* - rode kornoelje (syn. *Thelycrania sanguinea*)
 - o *Corylus avellana* - hazelaar
 - o *Crataegus monogyna* - eenstijlige meidoorn
 - o *Euonymus europaeus* - kardinaalsmuts (enkel op basische bodems)
 - o *Fagus sylvatica* - beuk
 - o *Frangula alnus* - sporkehout
 - o *Fraxinus excelsior* - gewone es
 - o *Populus nigra* - zwarte populier
 - o *Populus tremula* - ratelpopulier of esp
 - o *Prunus spinosa* - sleedoorn
 - o *Quercus petraea* - wintereik
 - o *Quercus robur* - zomereik
 - o *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
- Terreinbezetting of bebouwingspercentage: de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel.
 - Woongelegenheid: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
 - Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.
 - Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones.

Art. 1 – Zone voor kleinhandelsgebouwen

1.1 Bestemming

Aard van de activiteiten:

De gronden zijn bestemd voor de oprichting van constructies en verhardingen voor de uitbating van bedrijven voor grootschalige kleinhandel, wellness/leisure of horeca, van bovenlokaal niveau, met een minimum bruto vloeroppervlakte van 300m² per vestiging. Met grootschalige activiteiten van bovenlokaal niveau worden activiteiten bedoeld die met betrekking tot het type van producten en omvang van de kleinhandelsruimten niet concurrerend zijn t.a.v. de handelszaken binnen de kern van Zandhoven. Supermarkten en kleinhandelszaken voor de verkoop dagelijkse artikelen zijn niet toegestaan.

Winkelruimten, bezoekers- of verbruikersruimten in functie van kleinhandel, wellness/leisure of horeca zijn daarbij slechts toegelaten op het gelijkvloers van de gebouwen.

Alle vormen van productie-, verwerkings- en logistieke activiteiten, met uitzondering van onderhoud en assemblage van producten in functie van tentoonstelling en verkoop, zijn uitgesloten, tenzij anders bepaald in artikel 3 – “Zone voor bestaande KMO-gebouwen (overdruk)” van deze voorschriften.

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.

Nevenbestemming:

Binnen de ganse bestemmingszone is het inrichten van één enkele woongelegenheden voor conciërge of (bewakings)personeel toegestaan, voor zover deze fysisch geïntegreerd is in een bedrijfsgebouw. Het maximale bouwvolume van een woongelegenheden bedraagt 1.000m³. Het inrichten van meer dan één woongelegenheden in de bestemmingszone is niet toegelaten.

Een diensten- en/of kantoorfunctie is enkel toegelaten voor zover deze ondersteunend is aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming, en voor zover deze ondergeschikt is aan de hoofdbestemming m.b.t. de hiertoe gebruikte vloeroppervlakte.

Modaliteiten:

Een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de bestemming kan slechts verleend worden voor zover bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangetoond wordt dat het verplicht aantal parkeerplaatsen voor de betreffende handelsvestiging, zoals bepaald in artikel 0.8 - "Parkeerruimte", bereikt wordt, uiterlijk op de dag van ingebruikname van het voorwerp van de vergunningsaanvraag:

- het totale aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de betreffende kleinhandelsvestiging;
- de wijze van organisatie en de locatie van de parkeerplaatsen, conform onderstaande specifieke stedenbouwkundige voorschriften daaromtrent.

Een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte of de vestiging van nieuwe activiteiten, wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de ingreep. In functie van een gunstige mobiliteitstoets moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel.

1.2 Inrichting

Terreinbezetting en bouwvolumes:



De gronden kunnen volledig bebouwd en verhard worden in functie van de bestemming, mits inachtnaam van de vigerende veiligheidsvoorschriften.

Constructies zijn toegelaten voor zover deze per kleinhandelsvestiging één enkel fysisch geheel vormen, resulterend in een compact en zuinig ruimtegebruik, inclusief de bestaande te behouden gebouwen:

- in functie van de hoofdbestemming: onder de vorm van onder meer winkelruimten, toonzalen, onthaalruimten, stockageruimten, magazijn, onderhouds- en assemblageruimten, kleed- en bergruimten, refter en sociale voorzieningen;
- in functie van de nevenbestemming: onder de vorm van onder meer woonruimten, kantoorruimten, restauratieruimten.

Winkelruimten, bezoekers- of verbruikersruimten in functie van kleinhandel, wellness/leisure of horeca zijn daarbij slechts toegelaten op het gelijkvloers van de gebouwen.

Het maximum aantal bouwlagen en de maximale bouwhoogtes worden vastgelegd per op het grafisch plan aangeduide bouwzone:

Bouwzone	Maximum aantal bouwlagen / maximale bouwhoogte
	<p>Het is toegelaten om maximaal 2 volle bouwlagen te realiseren.</p> <p>De maximale totale bouwhoogte bedraagt daarbij steeds 9,00 meter, inclusief de dakconstructie.</p>
	<p>Het is toegelaten om maximaal 3 volle bouwlagen te realiseren.</p> <p>De maximale totale bouwhoogte bedraagt daarbij steeds 13,50 meter, inclusief de dakconstructie.</p>

Ondergrondse constructies zijn toegestaan:

- in functie van de aanleg van noodzakelijke infrastructuur voor de waterhuishouding op het eigen terrein;
- in functie van de aanleg van een ondergrondse parkeergarage.

De dakvorm is vrij te bepalen. Dakconstructies dienen te voldoen aan de maximale bouwhoogtes per op het grafisch plan aangeduide bouwzone. Tenminste 50% van de totale dakoppervlakte van nieuw te bouwen, te herbouwen of te vernieuwen volumes, dient uitgewerkt te worden als groendak met bufferende werking t.a.v. de afstroming van hemelwater.

Materiaalgebruik, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen, glaswanden, sierbeton, hoogwaardige industriële beplatingen, hout, etc., behoudens het gebruik van andere materialen noodzakelijk in functie van milieu- of veiligheidsregels. Het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen, evenals efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie, zijn aangewezen.

De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven. Alle gevels dienen visueel representatief te zijn en uitgewerkt in een kwaliteitsvolle architectuur. Constructies vanaf waar geluid geproduceerd wordt, dienen aanvullend uitgerust te zijn met materialen of voorzieningen die het geluidsniveau dempen tot het gewenste niveau conform de vigerende regelgeving.

Publiciteit en verlichting:

Inrichtingen voor publiciteit en signalisatie zijn enkel toegelaten binnen het gevelvlak van de bebouwing. Het plaatsen van publiciteit op daken is niet toegelaten.

Inrichtingen voor verlichting worden zodanig ingeplant dat de hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is: de richting van de verlichting moet functioneel zijn en er mag geen verstrooiing van het licht zijn.

Onbebouwd terrein:

De niet bebouwde perceelsdelen kunnen volledig verhard worden in functie van de bestemming, en kunnen aangewend worden voor het inrichten van toeritten, interne circulatieruimte, toegangen en doorgangen in functie van de toegankelijkheid en veiligheid.

Het inrichten van parkeerruimte voor eigen personeel en klanten is toegelaten volgens de bepalingen van artikel 0.8 – "Parkeerruimte".

Onderhoud, assemblage en stapelen van producten of materialen in openlucht zijn niet toegestaan, behalve voor de zones waar het artikel 3 – "Zone voor KMO-gebouwen (overdruk)" van toepassing is. Het inrichten van een buitenverkoopsruimte is niet toegestaan.

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 geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein.

Niet-bebouwde en onverharde perceelsdelen dienen ingericht te worden met groenvoorzieningen als representatieve bedrijfstuin, uitgezonderd wanneer deze aangewend worden in functie van de verplichte voorzieningen voor waterhuishouding.

Afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een maximale hoogte van 1,50 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.

Art. 2 – Zone voor KMO-gebouwen

2.1 Bestemming

Aard van de activiteiten:

De gronden zijn bestemd voor de oprichting van constructies en verhardingen voor de uitbating van KMO, met inbegrip van productie-, verwerkings-, opslag- en logistieke activiteiten, met een maximum bruto vloeroppervlakte van 1.500m² per vestiging.

Kleinhandel of horeca zijn niet toegestaan.

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.

Nevenbestemming:

Binnen de ganse bestemmingszone is het inrichten van één enkele woongelegenheden voor conciërge of (bewakings)personeel toegestaan, voor zover deze fysisch geïntegreerd is in een bedrijfsgebouw. Het maximale bouwvolume van een woongelegenheden bedraagt 1.000m³. Het inrichten van meer dan één woongelegenheden in de bestemmingszone is niet toegelaten.

Een toonzaal, diensten- en/of kantoorfunctie zijn enkel toegelaten voor zover deze ondersteunend zijn aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming, en voor zover deze ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming m.b.t. de hiertoe gebruikte vloerooppervlakte.

Modaliteiten:

Een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de bestemming kan slechts verleend worden voor zover bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangetoond wordt dat het verplicht aantal parkeerplaatsen voor de betreffende bedrijfsvestiging, zoals bepaald in artikel 0.8 - "Parkeerruimte", bereikt wordt, uiterlijk op de dag van ingebruikname van het voorwerp van de vergunningsaanvraag:

- het totale aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de betreffende bedrijfsvestiging;
- de wijze van organisatie en de locatie van de parkeerplaatsen, conform onderstaande specifieke stedenbouwkundige voorschriften daaromtrent.

Een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte of de vestiging van nieuwe activiteiten, wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de ingreep. In functie van een gunstige mobiliteitstoets moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel.

2.2 Inrichting

Terreinbezetting en bouwvolumes:

De gronden kunnen volledig bebouwd en verhard worden in functie van de bestemming, mits inachtnaam van de vigerende veiligheidsvoorschriften.

Constructies zijn toegelaten voor zover deze per kleinhandelsvestiging één enkel fysisch geheel vormen, resulterend in een compact en zuinig ruimtegebruik, inclusief de bestaande te behouden gebouwen:

- in functie van de hoofdbestemming: onder de vorm van onder meer productieruimten, verwerkingsruimten, stockageruimten, magazijn, onderhouds- en assemblageruimten, kantoorruimten, onthaalruimten, kleed- en bergruimten, refter en sociale voorzieningen;
- in functie van de nevenbestemming: onder de vorm van onder meer woonruimten, kantoorruimten.

Het maximum aantal bouwlagen en de maximale bouwhoogtes worden vastgelegd per op het grafisch plan aangeduide bouwzone:

Bouwzone	Maximum aantal bouwlagen / maximale bouwhoogte
$\frac{1}{-}$	Het is toegelaten om maximaal 1 volle bouwlaag te realiseren. De maximale totale bouwhoogte bedraagt daarbij steeds 4,50 meter, inclusief de dakconstructie.
$\frac{2}{-}$	Het is toegelaten om maximaal 2 volle bouwlagen te realiseren. De maximale totale bouwhoogte bedraagt daarbij steeds 9,00 meter, inclusief de dakconstructie.

Ondergrondse constructies zijn toegestaan:

- in functie van de aanleg van noodzakelijke infrastructuur voor de waterhuishouding op het eigen terrein;
- in functie van de aanleg van een ondergrondse parkeergarage.

De dakvorm is vrij te bepalen. Dakconstructies dienen te voldoen aan de maximale bouwhoogtes per op het grafisch plan aangeduide bouwzone. Tenminste 50% van de totale dakoppervlakte van nieuw te bouwen, te herbouwen of te vernieuwen volumes, dient uitgewerkt te worden als groendak met bufferende werking t.a.v. de afstroming van hemelwater.

Materiaalgebruik, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen, glaswanden, sierbeton, hoogwaardige industriële beplatingen, hout, etc., behoudens het gebruik van andere materialen noodzakelijk in functie van milieu- of veiligheidsregels. Het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen, evenals efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie, zijn aangewezen.

De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven. Alle gevels dienen visueel representatief te zijn en uitgewerkt in een kwaliteitsvolle architectuur. Constructies vanaf waar geluid geproduceerd wordt, dienen aanvullend uitgerust te zijn met materialen of voorzieningen die het geluidsniveau dempen tot het gewenste niveau conform de vigerende regelgeving.

Publiciteit en verlichting:

Inrichtingen voor publiciteit en signalisatie zijn enkel toegelaten binnen het gevelvlak van de bebouwing. Het plaatsen van publiciteit op daken is niet toegelaten.

Inrichtingen voor verlichting worden zodanig ingeplant dat de hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is: de richting van de verlichting moet functioneel zijn en er mag geen verstrooiing van het licht zijn.

Onbebouwd terrein:

De niet bebouwde perceelsdelen kunnen volledig verhard worden in functie van de bestemming, en kunnen aangewend worden voor het inrichten van toeritten, interne circulatieruimte, toegangen en doorgangen in functie van de toegankelijkheid en veiligheid.

Het inrichten van parkeerruimte voor eigen personeel en klanten is toegelaten volgens de bepalingen van artikel 0.8 – "Parkeerruimte".

Onderhoud, assemblage en stapelen van producten of materialen in openlucht zijn niet toegestaan, behalve voor de zones waar het artikel 3 – "Zone voor KMO-gebouwen (overdruk)" van toepassing is.

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 geïnfiltrerd wordt op het eigen terrein.

Niet-bebouwde en onverharde perceelsdelen dienen ingericht te worden met groenvoorzieningen als representatieve bedrijfstuin, uitgezonderd wanneer deze aangewend worden in functie van de verplichte voorzieningen voor waterhuishouding.

Afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een maximale hoogte van 1,50 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.

Art. 3 – Zone voor bestaande KMO-gebouwen (overdruk)

3.1 Bestemming

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.

De gronden zijn bestemd voor de voor de uitbating van de bestaande KMO, met inbegrip van productie-, verwerkings-, opslag- en logistieke activiteiten.

In geval van de stopzetting van een bestaande KMO in deze zone, vervalt onderhavig artikel 3 voor de percelen en perceelsdelen behorend tot de bedrijfsuitbating van de stopzettende KMO, en zijn enkel nog de basisbestemmingen van artikel 1 van toepassing.

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.

Modaliteiten:

Een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de bestemming kan slechts verleend worden voor zover bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangetoond wordt dat het verplicht aantal parkeerplaatsen voor de betreffende bedrijfsvestiging, zoals bepaald in artikel 0.8 – "Parkeerruimte", bereikt wordt, uiterlijk op de dag van ingebruikname van het voorwerp van de vergunningsaanvraag.

- het totale aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de betreffende bedrijfsvestiging;
- de wijze van organisatie en de locatie van de parkeerplaatsen, conform onderstaande specifieke stedenbouwkundige voorschriften daaromtrent.

Een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte of de vestiging van nieuwe activiteiten, wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de ingreep. In functie van een gunstige mobiliteitstoets moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel.

3.2 Inrichting

Terreinbezetting en bouwvolumes:

De gronden kunnen volledig bebouwd en verhard worden in functie van de bestemming, mits inachtnaam van de vigerende veiligheidsvoorschriften.

Constructies zijn toegelaten voor zover deze per kleinhandelsvestiging één enkel fysisch geheel vormen, resulterend in een compact en zuinig ruimtegebruik, inclusief de bestaande te behouden gebouwen:

- in functie van de hoofdbestemming: onder de vorm van onder meer productieruimten, verwerkingsruimten, stockageruimten, magazijn, onderhouds- en assemblageruimten, kantoorruimten, onthaalruimten, kleed- en berguimten, refter en sociale voorzieningen;
- in functie van de nevenbestemming: onder de vorm van onder meer woonruimten, kantoorruimten.

Art. 4 – Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte

4.1 Bestemming

De gronden zijn bestemd voor het inrichten van buitenruimte voor de verkeerscirculatie en de aanleg van groenvoorzieningen:

- voor deelzone A: in functie van de kleinhandelsgebouwen en -activiteiten zoals deze bestemd worden in artikel 1 - "*Zone voor kleinhandelsgebouwen*":
 - o alle vormen van productie, verwerking, opslag en stapelen van materialen of goederen en logistieke activiteiten zijn verboden. Het inrichten van een buitenverkoopsruimte is niet toegestaan.
- voor deelzone B: in functie van de bedrijfsgebouwen en -activiteiten zoals deze bestemd worden in artikel 2 - "*Zone voor KMO-gebouwen*" en artikel 3 - "*Zone voor KMO-gebouwen (overdruk)*":
 - o alle vormen van productie, verwerking, opslag en stapelen van materialen of goederen zijn verboden.
- voor de lijnvormige aanduiding "*haag, schutting of bestaande muur*": in functie van een dichte haag, flankerende schutting, of met flankerende bestaande muur:
 - o alle vormen van productie, verwerking, opslag en stapelen van materialen of goederen, laden en lossen, en logistieke activiteiten zijn verboden. Het inrichten van een buitenverkoopsruimte is niet toegestaan.

Het inrichten van parkeerruimte voor eigen personeel en klanten is toegelaten volgens de bepalingen van artikel 0.8 - "*Parkeerruimte*".

4.2 Inrichting

De gronden kunnen volledig verhard worden in functie van de bestemming, met uitzondering van de lijnvormige aanduiding "*haag, schutting of bestaande muur*", en kunnen aangewend worden voor het inrichten van toeritten, interne circulatieruimte, toegangen en doorgangen in functie van de toegankelijkheid en veiligheid.

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 geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein.

Het oprichten van constructies en het aanbrengen van publiciteit zijn niet toegelaten, uitgezonderd:

- constructies noodzakelijk voor een duurzaam waterbeheer;
- ondergrondse constructies in functie van de aanleg van noodzakelijke infrastructuur voor de waterhuishouding op het eigen terrein, of in functie van de aanleg van een ondergrondse parkeergarage;
- inrichtingen voor verlichting, voor zover deze zodanig ingeplant worden dat de hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is: de richting van de verlichting moet functioneel zijn en er mag geen verstrooiing van het licht zijn;
- signalisatie in functie van de veiligheid op het terrein;
- één enkele publiciteitspyloon met een maximale hoogte van 10,00 meter en een maximale breedte van 3,00 meter, en voor zover deze op tenminste 3,00 meter van de perceelsgrenzen ingeplant wordt en het uiterste punt minimaal 0,50 meter verwijderd is van de rooilijn;
- brievenbussen;
- afsluitingen,
 - o voor de lijnvormige aanduiding "*haag, schutting of bestaande muur*": voor zover deze uitgevoerd worden als een dichte haag, flankerende schutting, of met flankerende bestaande muur, met een hoogte van minimum 2,40 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen is niet toegelaten;
 - o voor overige afsluitingen: voor zover deze worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, en met een maximale hoogte van 1,50 meter voor de stroken grenzend aan artikel 5 - "Zone voor voortuinstrook", en 3,00 meter voor de overige stroken. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.

Niet-bebouwde en onverharde perceelsdelen dienen ingericht te worden met groenvoorzieningen als representatieve bedrijfstuin, uitgezonderd wanneer deze aangewend worden in functie van de verplichte voorzieningen voor waterhuishouding.

De algemene inrichting van de bedrijfsgebonden buitenruimte dient de eenheid 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 die voor het publiek toegankelijk zijn en die effectief deel uit maken van de bedrijfsruimte.

4.3 Beheer

De eigenaars van de gronden, of de exploitanten van de binnen de betreffende deelzone gevestigde kleinhandelsvestigingen of bedrijfsvestigingen, staan in voor de aanleg, het onderhoud en het beheer van de bedrijfsgebonden buitenruimte binnen de betreffende deelzone.

Art. 5 – Zone voor voortuinstrook

5.1 Bestemming

De gronden zijn bestemd als groenzone in functie van een bouwvrije voortuinstrook aan de kleinhandelsconcentratie, en dienen als dusdanig te worden aangelegd of in hun staat bewaard met als doel de handelsgebouwen en de erbij horende buitenruimte visueel te integreren in het straatbeeld van de Langestraat.

Alle vormen van productie, verwerking, opslag en stapelen van materialen of goederen, laden en lossen, en logistieke activiteiten zijn verboden. Het inrichten van een buitenverkoopsruimte is niet toegestaan.

5.2 Inrichting

De gronden dienen ingericht te worden met groenvoorzieningen als representatieve voortuinstrook voor de kleinhandelsconcentratie in functie van een groene en visueel aantrekkelijke inrichting en een verzorgd straatbeeld. Groenvoorzieningen kunnen daarbij bestaan uit graspartijen of streekeigen struiken of bomen.

Het oprichten van constructies en verhardingen met inbegrip van inrichtingen voor publiciteit, signalisatie en verlichting is niet toegestaan. Uitzonderingen hierop zijn:

- verharding in functie van noodzakelijke doorgangen voor veiligheidsdiensten;
- brievenbussen.

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.

Art. 6 – Zone voor groenbuffer

6.1 Bestemming

De gronden zijn bestemd als groenzone en dienen als dusdanig te worden aangelegd of in hun staat bewaard met als doel de kleinhandels- en KMO-terreinen visueel af te schermen en doorgang te verhinderen, en zijn enkel toegankelijk voor onderhouds- en instandhoudingswerken, en in functie van noodzakelijke doorgangen voor veiligheidsdiensten.

De gronden zijn eveneens bestemd voor het aanleggen van grachten en waterlopen in aansluiting met het omliggende netwerk van grachten en waterlopen. De aanleg ervan mag de bufferende functie (visuele afscherming en verhindering doorgang) van de bestemming niet in het gedrang brengen.

Alle vormen van productie, verwerking, opslag en stapelen van materialen of goederen, laden en lossen, en logistieke activiteiten zijn verboden. Het inrichten van een buitenverkoopsruimte is niet toegestaan.

6.2 Inrichting

Met uitzondering van de inrichting van een gracht of waterloop, dienen de gronden over de ganze zone beplant te worden met standplaatsgeschikte streekeigen hoog- en laagstammige bomen en struiken, in die mate dat een gesloten groenscherm bekomen wordt van tenminste 6,00 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 10 meter bedragen. Bestaande vegetatie dient hierbij optimaal geïntegreerd te worden.

Aansluitingen op de openbare weg doorheen de zone voor groenbuffer zijn slechts toegelaten in functie van de toegang tot de bestaande KMO-gebouwen:

- zoals bedoeld onder art. 3 – “Zone voor bestaande KMO-gebouwen (overdruk)”;
- voor de op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit PRUP bestaande en vergunde of vergund geachte bedrijfsactiviteiten in art. 2 “Zone voor KMO-gebouwen”;

volgens de aanduidingen op het grafisch plan als “ontsluiting voor bestaande KMO-gebouwen”. In geval van de stopzetting van een bestaande KMO binnen beide zones, vervalt de toelating voor aansluiting op de openbare weg voor de percelen en perceelsdelen behorend tot de bedrijfsuitbating van de stopzettende KMO, en dient de zone voor groenbuffer effectief gerealiseerd te worden.

Waterlopen worden steeds open aangelegd, en dienen ten allen tijde rechtstreeks bereikbaar te zijn vanaf het openbaar domein zonder tussenliggende constructies, afsluitingen of beplanting.

Het oprichten van constructies en verhardingen met inbegrip van inrichtingen voor publiciteit, signalisatie en verlichting is niet toegestaan. Uitzonderingen hierop zijn:

- verharding in functie van noodzakelijke doorgangen voor veiligheidsdiensten;
- constructies voor grachten en waterlopen. Inbuizing van grachten of waterlopen en is daarbij slechts toegelaten in functie van noodzakelijke doorgangen voor veiligheidsdiensten;
- afsluitingen, voor zover deze worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, en met een maximale hoogte van 3,00 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.

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 geïnfiltrerd wordt op het eigen terrein.

Art. 7 – Zone voor wonen

7.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

7.2 Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- de bestaande of gewenste woondichtheid;
- de inpassing in de omgeving.

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP “Kleinhandelsconcentratie Langestraat” te
Zandhoven

Memorie van toelichting

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

De Provinciegriffier,

D. Toelen

De Voorzitter,

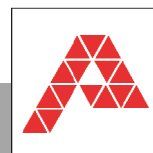
L. Neefs

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:
Veerle Van Dooren
veerle.vandooren@admin.provant.be
tel.: 03/240.66.38

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Posthofbrug 10, 2600 Antwerpen
tel.: +32 (0)3 221 55 00
fax: +32 (0)3 221 55 01
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens
ISO9001

documentnr. 1284883034_MVT
datum vrijgave 12-03-2012

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1.	Algemeen kader opmaak PRUP	5
1.2.	Verantwoording opmaak PRUP	5
2.	Kadering binnen een samenhangende visie voor de kleinhandel langs de N14 te Zandhoven en afbakening plangebied	6
2.1.	Bestaande kleinhandel langs de N14 te Zandhoven	6
2.2.	Gedifferentieerd ruimtelijk beleid	6
2.3.	Opmaak afzonderlijk PRUP "Kleinhandelsconcentratie Langestraat"	12
3.	Algemene situering	13
3.1.	Geografisch	13
3.2.	Kadastraal	13
4.	Planningscontext.....	14
4.1.	Relatie met het gewestelijk niveau	14
4.2.	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)	16
4.3.	Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zandhoven (GRS)	18
4.4.	Heraanleg van de gewestweg N14.....	19
4.5.	Relevante sectorale regelgeving en beleid	21
5.	Juridische context	22
5.1.	Gewestplan	22
5.2.	Overige bestemmingsplannen en verkavelingen	22
5.3.	Vergunningtoestand	23
5.4.	Overige juridische aspecten.....	26
5.5.	Eigendomsstructuur	27
6.	Bestaande ruimtelijke structuur	29
6.1.	Historiek en bedrijfskenmerken	29
6.2.	Relatie tot de omgeving	30
6.3.	Welstand en landschappelijke integratie.....	31
6.4.	Mobiliteit en ontsluiting	32
7.	Enquêtes en overleg	37
8.	Knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en potenties	38
8.1.	Knelpunten	38
8.2.	Bedreigingen	38
8.3.	Kwaliteiten	38
8.4.	Potenties	39
9.	Visie en uitgangspunten ontwerp PRUP	40
9.1.	Visie.....	40

9.2. Ruimtelijke Concepten en aanzet tot gewenste ruimtelijke structuur.....	40
10. Ruimtelijke concepten en principes voor ontwerp	42
10.1. Functioneel concept.....	42
10.2. Bebouwbaar perceelsdeel.....	43
10.3. Inbreiding	44
11. Watertoets	45
12. Geïntegreerde aanpak van de milieueffecten en externe veiligheid	48
13. Screening van de plan-MER-plicht	50
14. Grafisch plan en voorschriften	53
14.1. Vertaling naar verordenend grafisch plan	53
14.2. Toelichting bij de bestemmingen.....	53
14.3. Ruimtebalans	53
15. Limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften	54
15.1. Gewestplan Turnhout	54
15.2. Verkavelingsvoorschriften	54
15.3. Register m.b.t. planschade, planbaten, bestemmingswijzigings-compensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.....	54
16. Bijlagen	56
16.1. Kaarten en fotoreportage	56
16.2. Screening plan-MER plicht.....	56

Kaarten

Kaart 1: Bestaande kleinhandel langs de N14 te Zandhoven

Kaart 2: Situering plangebied

Kaart 3: Situering kadasterplan

Kaart 4: Beleidskader landschap en erfgoed

Kaart 5: Beleidskader natuur

Kaart 6: Situering gewestplan

Kaart 7: Atlas van de buurtwegen

Kaart 8: Orthofoto

Kaart 9: Watertoets

1. Inleiding

1.1. Algemeen kader opmaak PRUP

De provincie is in toepassing van art. 2.1.13. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevoegd voor het opmaken van eigen provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP) en dit ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen (RSPA + addendum RSPA).

De opmaak van het PRUP "Kleinhandelsconcentratie Liersebaan" en het PRUP "Kleinhandelsconcentratie Langestraat" te Zandhoven kadert in:

- de bindende bepaling nr. 19 van het addendum ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen (addendum RSPA) waarin de zones Liersebaan, Ringlaan en Langestraat langs de N14 te Zandhoven geselecteerd worden als kleinhandelsconcentraties type III die niet ruimtelijk samenhangen met een stedelijk gebied;
- de bindende bepaling nr. 46 van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen (RSPA) waarin de afbakening van de kleinhandelsconcentraties type III en type IV wordt vooropgesteld in overleg met de betrokken gemeentebesturen.

1.2. Verantwoording opmaak PRUP

De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan zal gebeuren conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van kracht vanaf 1 september 2009, en de bijhorende besluiten.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

- 1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- 2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 3° een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- 4° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- 5° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- 6° in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - a) het planmilieueffectenrapport,
 - b) de passende beoordeling,
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- 7° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

In voorkomend geval wordt de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, §4, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid opgenomen in een toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan.

2. Kadering binnen een samenhangende visie voor de kleinhandel langs de N14 te Zandhoven en afbakening plangebied

2.1. Bestaande kleinhandel langs de N14 te Zandhoven

Kaart 1: Bestaande kleinhandel langs de N14 te Zandhoven

De kleinhandelsbedrijven langs de verbindingsweg N14 te Zandhoven komen voor een belangrijk aandeel ruimtelijk geconcentreerd voor. De meeste van deze kleinhandelszaken komen geconcentreerd voor, verweven binnen de woonkernen Zandhoven en Massenhoven of hiermee in aansluiting.

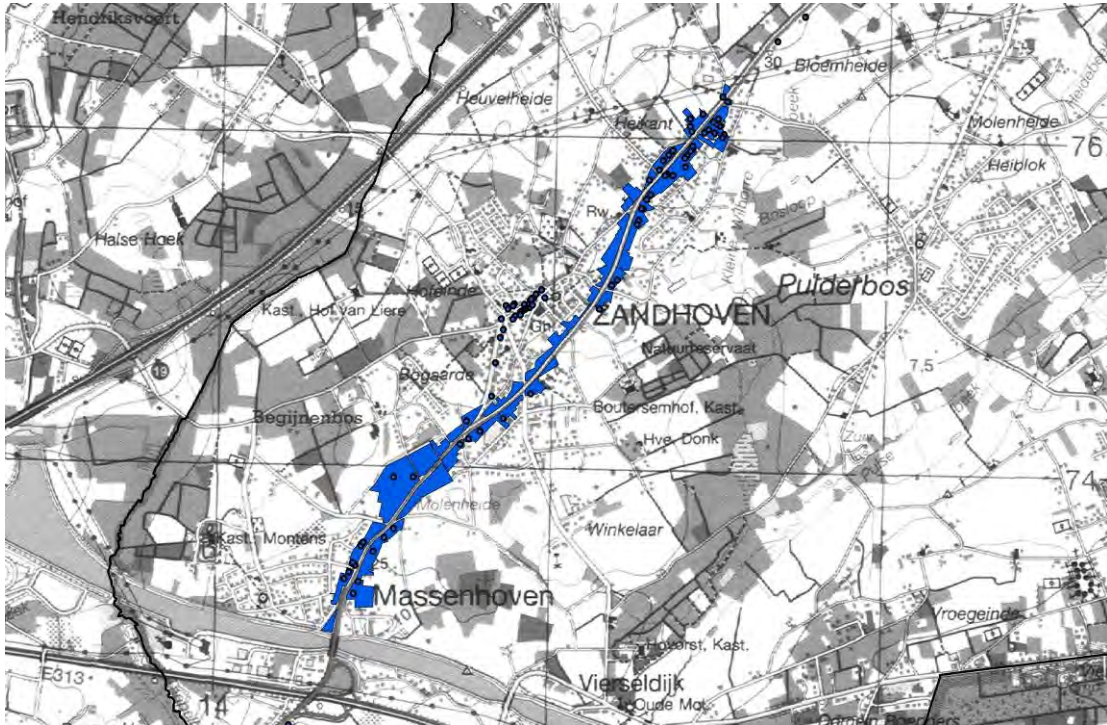
Kaart 1 geeft een overzicht van de kleinhandelsbedrijven in de gemeente Zandhoven, van noord naar zuid betreft dit:

- een concentratie van kleinhandelszaken ter hoogte van de Langestraat (1), waarvan een duidelijk afgescheiden gedeelte voorkomt binnen een aaneengesloten strook met gewestplanbestemming voor ambachtelijke bedrijven/KMO;
- een concentratie in het eigenlijke centrum van Zandhoven (2) evenals een concentratie ter hoogte van de Ringlaan (3);
- een concentratie van twee grotere handelszaken in een aaneengesloten bestemmingszone strook met gewestplanbestemming voor ambachtelijke bedrijven/KMO ter hoogte van de Liersebaan, tussen de kernen Zandhoven en Massenhoven (4);
- een concentratie in het eigenlijke centrum van Massenhoven (5).

Overige kleinhandelsbedrijven komen ruimtelijk verspreid voor langs de N14.

2.2. Gedifferentieerd ruimtelijk beleid

In het kader van dit PRUP "Kleinhandelsconcentratie Liersebaan", wordt een visie geformuleerd voor de kleinhandel langs de N14 te Zandhoven, betrekking hebbend op de percelen langs de N14 te Zandhoven, gaande van het Albertkanaal (Massenhoven) als meest zuidelijke grens tot de noordelijke grens van de aaneengesloten bebouwde ruimte van de kern van Zandhoven. Hieronder wordt dus niet verder ingegaan op de concentraties in de eigenlijke centra van Zandhoven en Massenhoven.

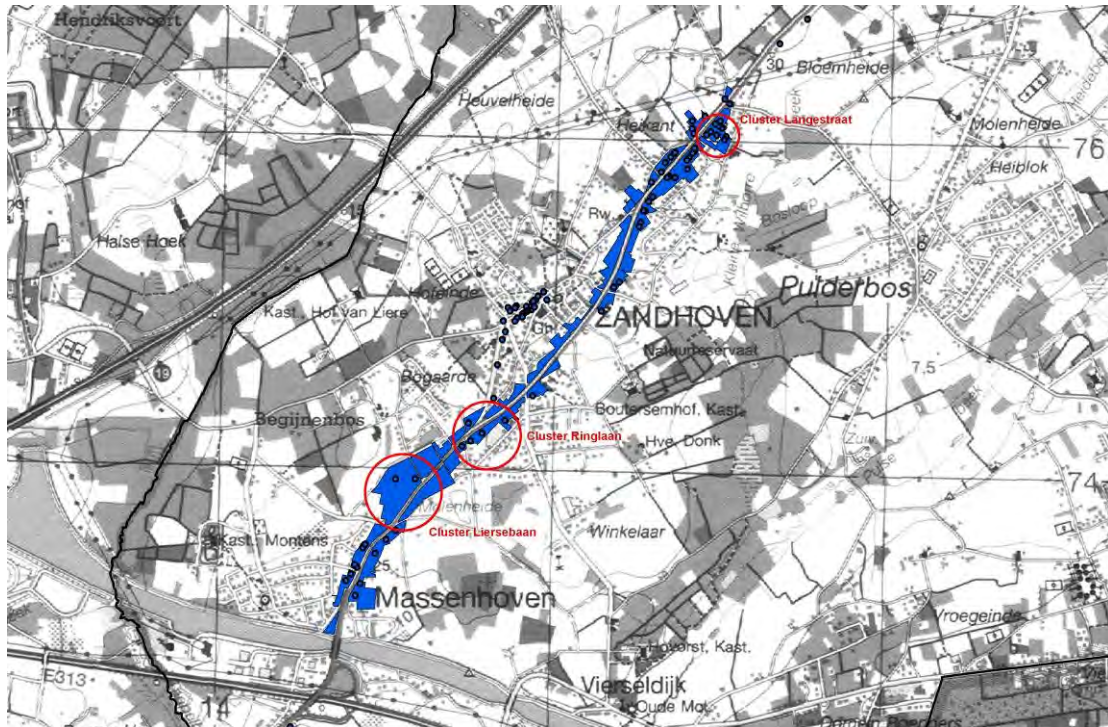


Figuur: Visie m.b.t. kleinhandel op de percelen langs de N14 te Zandhoven

Hierbij wordt principieel onderscheid gemaakt tussen twee soorten gebieden, waarvoor het ruimtelijk beleid gedifferentieerd wordt:

- enerzijds betreft dit de kleinhandelsconcentraties buiten de woonkernen of in een niet-geëigende bestemmingszone, waarvoor een ontwikkelingsperspectief beoogd wordt vanuit het provinciale ruimtelijke beleid.
- anderzijds betreft het de verspreide kleinhandel, hoofdzakelijk behorende tot de woongebieden van Zandhoven langs de N14, waarvoor geen verdere ontwikkeling wordt beoogd.

Kleinhandel langs de N14 dient maximaal geconcentreerd te worden in de geselecteerde kleinhandelsclusters. Hier tegenoverstaand wordt geen verdere verspreiding van kleinhandel langs de N14 beoogd.



Figuur: Drie afzonderlijke clusters van kleinhandelsbedrijven

2.2.1. Kleinhandelsconcentraties langs de N14

Toepassingsgebied:

De bindende bepaling 19 van het addendum RSPA selecteert de kleinhandelsconcentraties Langestraat, Liersebaan en Ringlaan als type III – niet samenhangend met het stedelijk gebied. De selectie van deze 3 afzonderlijke zones van baanwinkels, werd eveneens bevestigd in het informatief gedeelte van het GRS van de gemeente Zandhoven (p. 85).

Vanuit de bindende bepaling 46 van het addendum RSPA volgt dat de provincie de kleinhandelsconcentraties Langestraat, Liersebaan en Ringlaan afbakt in een PRUP, in overleg met de gemeente Zandhoven. Als een eerste stap in deze verdere afbakening van de kleinhandelsconcentraties werd door de gemeente Zandhoven, als suggestie binnen het GRS, een "startnota"¹ opgemaakt. Deze "startnota" werd opgemaakt en voorgesteld als discussiedocument t.a.v. de provincie Antwerpen in het kader van de opmaakprocedure voor de provinciale RUP's. In deze studie wordt een eerste gefundeerd voorstel van afbakening van de kleinhandelsconcentratie voorgesteld als leidraad voor het overleg tussen gemeente en provincie (cfr. bindende bepaling RSPA).

Afbakening:

In het kader van de opmaak van het RSPA werd een voorbereidend onderzoek uitgevoerd in functie van de uiteindelijke selectie en categorisering van kleinhandelsconcentraties in de Provincie Antwerpen. In het RSPA worden voor de geselecteerde kleinhandelsconcentraties ontwikkelingsperspectieven geformuleerd.

Voor de gemeente Zandhoven wordt niet de gehele N14 in de kernen van Zandhoven en Massenhoven aangeduid, maar wel drie kleinere, gefragmenteerde clusters, met name Liersebaan, Ringlaan en Langestraat. Deze drie clusters werden in eerste instantie geselecteerd als 'kleinhandelsconcentratie in ontwikkeling' en bij de definitieve goedkeuring van het RSPA in 2001 samen aangeduid als 'kleinhandelsconcentratie type IIb'.

¹ 2006, Gemeente Zandhoven, "Provincie Antwerpen - Gemeente Zandhoven, Ruimtelijk uitvoeringsplan "Kleinhandel N14", Startnota"

Het betreft de drie ruimtelijke concentraties van kleinhandelsbedrijven die voorkomen buiten de woonkernen, of in aansluiting met de woonkernen doch gelegen zijn in een niet-geëigende bestemmingszone. Reeds van bij de aanvang van de afbakening werd deze kleinhandelszone in rekening genomen teneinde een ontwikkelingsperspectief op provinciaal niveau te formuleren, voor de 3 kleinere afzonderlijke clusters die apart niet voldoen aan de voorwaarden van een kleinhandelsconcentratie zoals beschreven in het RSPA, maar samen wel. Het is duidelijk dat de focus daarbij nooit gelegen heeft op de totaliteit van de N14, doch wel specifiek op de drie bij aanvang aangegeven clusters van kleinhandelsbedrijven.

Ontwikkelingsperspectief:

De kleinhandelsconcentraties te Zandhoven worden geselecteerd onder de kleinhandelsconcentraties die niet ruimtelijk samenhangen met een stedelijk gebied (type III). Deze kleinhandelconcentraties kennen geen duidelijke ruimtelijke samenhang met een stedelijk gebied en zullen waarschijnlijk niet behoren tot de af te bakenen stedelijke gebieden. De provincie volgt deze problematiek op via het afbakenen en ordenen van de kleinhandelconcentraties in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Zij doet dit in overleg met de betrokken gemeentebesturen. Het ontwikkelingsperspectief voor de kleinhandelsconcentraties type III wordt bepaald bij het opmaakproces van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de betreffende concentratie. Beperkte uitbreidingen zijn mogelijk na een toetsing aan de ruimtelijke draagkracht. Bij deze toetsing gelden minimaal volgende randvoorwaarden :

- de uitbreiding mag geen structurele aantasting betekenen van de open ruimtelfuncties natuur, bos of landbouw;
- de waterhuishouding van het gebied mag niet in het gedrang komen;
- de uitbreiding en de daarmee gepaard gaande verkeerstoename moeten getoetst worden aan de draagkracht van het onderliggend wegennet. Naast een capaciteitstoets (op basis van bijvoorbeeld kengetallen, inschattingen en kwalitatieve gegevens) moet er door de initiatiefnemende overheid ook een verkeersplanologische toetsing gebeuren (afstemming met de categorisering en de inrichtingsprincipes);
- de uitbreiding moet gepaard gaan met een ruimtelijke optimalisatie van de concentratie (bv. de invulling van tussenliggende lege percelen, het opvullen van percelen, het voorzien van gemeenschappelijke parkings of een ventweg,...);
- De eventuele uitbreiding moet worden getoetst aan de gewenste ruimtelijke structuur zoals vastgelegd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan en het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Acties:

Voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de clusters 'Liersebaan' en 'Langestraat', en anderzijds de cluster Ringlaan:

- **Cluster Liersebaan en Cluster Langestraat:** de kleinhandelsclusters van de Liersebaan en de Langestraat worden aangeduid als kleinhandelsclusters van bovenlokaal (provinciaal) belang. De provincie stelt voor deze clusters dan ook de opmaak van een provinciaal RUP voorop, in uitvoering van de bepalingen van het RSPA.

Op basis van het voorafgaand onderzoek in het kader van het RSPA en het onderzoek gevoerd door de gemeente Zandhoven (bovenvermelde startnota), beslist de provincie om een afzonderlijk PRUP per ruimtelijk samenhangende concentratie van kleinhandelsbedrijven op te maken, in het kader van de verdere uitwerking van de kleinhandelsconcentraties in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De fundamentele verschillen voor beide clusters m.b.t. de aard van bedrijvigheid en bedrijfsorganisatie, de bestaande juridische toestand, en de ontwikkelingsbehoeften en -perspectieven, vereisen een geëigend ruimtelijk onderzoek en geëigende visievorming en conceptontwikkeling, waarbij telkens andere ruimtelijke principes benadrukt kunnen

worden in de doorvertaling in stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan, afgestemd op de eigen ruimtelijke kenmerken van de cluster:

- o de **cluster Liersebaan** bestaat uit twee grote kleinhandelsbedrijven met specifieke ruimtebehoeften: een tuincentrum en een meubelzaak / wooninrichting. Beide hebben omwille van deze aard van activiteiten een grote ruimtebehoefte en daartegenover een eerder beperkte parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Bovendien omvatten de bedrijven specifiek belangrijke opslag en logistieke functies, dewelke verweven zitten of wenselijk verweven worden op de site. Beide bedrijven wensen aanzienlijke structurele ingrepen of vervangingsnieuwbouw uit te voeren in functie van de herbestemming met het PRUP. Er is nagenoeg geen gezamenlijke organisatie als kleinhandelsconcentratie aanwezig; de ontsluiting verloopt problematisch aan alle zijden, over 5 afzonderlijke ontsluitingen op de Liersebaan, en bijkomende ontsluitingen langs de Osseweg en de Populierenhoeve. Er zijn zowel belangrijke mogelijkheden aanwezig voor inbreiding tussen de bestaande bedrijven als uitbreiding naar de omliggende bestemmingszones (gedeeltelijk ingevuld in de bestaande toestand). De terreinen zijn omgeven door agrarisch gebied, een BPA voor gemeentelijke activiteiten, en verder in de omgeving woongebieden en natuurgebied. De visievorming en conceptontwikkeling van het PRUP dienen hoofdzakelijk uitgewerkt te worden in functie van het onderzoeken van inbreidings- en uitbreidingsmogelijkheden in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, én met het oog op de intentie tot belangrijke structurele ingrepen of vervangingsnieuwbouw die de bedrijven aangeven, wat bijdraagt tot de realiseerbaarheid van het PRUP, in functie van een gepaste en ruimtelijk duurzame organisatie van de verschillende functies op de terreinen, en met betrekking tot het functioneren van de kleinhandelsconcentratie als 1 geheel d.m.v. o.m. gezamenlijke infrastructuur en oplossingen voor integratie en milieu;
- o de **cluster Langestraat** bestaat uit een groot aantal kleinhandelsbedrijven van verschillende aard, evenals KMO's, dewelke sterk geclusterd voorkomen op een relatief kleine oppervlakte. Er is reeds een duidelijke organisatie aanwezig voor de gegroepeerde bedrijvigheid. De B/T index en V/T index zijn reeds hoog en er zijn geen mogelijkheden tot uitbreiding van het terrein; evenwel zijn er mogelijkheden tot inbreiding; de cluster is gesitueerd binnen een KMO-bestemming doch omgeven door het aaneengesloten woongebied van de kern van Zandhoven. De visievorming en conceptontwikkeling van het PRUP dienen hoofdzakelijk uitgewerkt te worden in functie van het realiseren van een geëigende bestemming als kleinhandelsconcentratie, het onderzoeken van inbreidingsmogelijkheden, de afstemming op en verdere integratie t.a.v. de woonomgeving.
- **Cluster Ringlaan:** de kleinhandelscluster van de Ringlaan vormt daarentegen cluster van lokaal belang (gemeentelijk). Het is bijgevolg de visie van de provincie dat het de bevoegdheid van de gemeente is om voor deze kleinhandelscluster een gemeentelijk RUP op te maken m.b.t. het ontwikkelingsperspectief.

De provincie volgt daarmee de benadering van het GRS van Zandhoven, waarin de cluster Ringlaan als lokale kleinhandelscluster wordt behandeld, en met betrekking tot het standpunt van het GRS omtrent het gemeentelijk belang en de gemeentelijk planningsbevoegdheid voor deze cluster (p. 211). Deze stellingen binnen het GRS wordt daarnaast ook verder onderschreven in de hogervermelde startnota opgemaakt door de gemeente zandhoven.

De provincie neemt de cluster Ringlaan bijgevolg niet verder op binnen de PRUP's kleinhandelsconcentraties N14. De gemeente Zandhoven kan een RUP opmaken voor

de verdere uitwerking van deze kleinhandelsconcentratie in uitvoering van het bestaande beleidskader.

De exacte afbakening van de kleinhandelsconcentraties gebeurt bij de opmaak van het RUP.

2.2.2. *Verspreide kleinhandelszaken langs de N14*

Toepassingsgebied:

De verspreide kleinhandelszaken langs de N14 zijn hoofdzakelijk gelegen in bestemmingen voor wonen, en komen daar verweven voor met de woonfunctie. Onderstaand ontwikkelingsperspectief heeft betrekking op alle kleinhandelszaken langs de N14, dewelke niet gerekend worden tot een kleinhandelsconcentratie, met uitzondering van kleinhandelszaken van beperkte omvang op buurtniveau of uitgebaat vanuit zelfstandig statuut die bovendien gevestigd zijn als nevenfunctie binnen een gebouw waar een hoofdfunctie voor wonen aanwezig is. Kleinhandelszaken met een aantrekkingskracht boven buurtniveau worden steeds gerekend tot de verspreide kleinhandelszaken langs de N14.

Afbakening:

Het betreft de kleinhandelszaken langs de N14 die niet voorkomen in één van de drie ruimtelijke concentraties zoals deze geselecteerd werden in het RSPA en aangegeven in het GRS Zandhoven. Deze kleinhandelszaken bevinden zich voornamelijk binnen woonbestemmingen, en komen hoofdzakelijk verweven voor met de woonfunctie.

Ontwikkelingsperspectief:

De bestaande verspreide kleinhandelszaken kunnen verder blijven bestaan en ontwikkelen op de eigen percelen, voor zover deze ontwikkeling de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt, voor zover de activiteiten bestaanbaar blijven met de omgevende woonfunctie of open ruimte functies, en voor zover deze vergunbaar zijn binnen het juridisch kader. Daarbij geldt als uitgangspunt dat het behoud of de ontwikkeling op de eigen percelen geen bijkomende hinder of belasting (geluid, licht, mobiliteit, ...) op de omgeving mogen genereren ten opzichte van de bestaande toestand, en dat de morfologie van de gebouwen en constructies zich moet richten naar deze van de bestaande omgevende bebouwing. Nieuwe kleinhandelszaken worden niet toegestaan.

Als bestaande kleinhandelszaken worden daarbij beschouwd, de hoofdzakelijk vergunde kleinhandelszaken op het moment van de inwerkingtreding van onderhavig PRUP. Met hoofdzakelijk vergund wordt bedoeld dat de voor de normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies stedenbouwkundig vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft, én dat de voor de bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunningen beschikbaar zijn.

Actie:

Omwille van de verspreide ligging binnen de gemeente, en de situering hoofdzakelijk binnen de woongebieden van Zandhoven en Massenhoven, wordt het ontwikkelingsperspectief voor de verspreid voorkomende kleinhandelszaken langs de N14 verder uitgewerkt op gemeentelijk planningsniveau. De gemeente oordeelt bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen, of bij de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, over:

- het hoofdzakelijk vergund karakter van de kleinhandelszaak;
- de aantrekkingskracht van de kleinhandelszaak, zijnde op buurtniveau of daarboven;
- de verenigbaarheid van het behoud en de ontwikkeling t.a.v. de draagkracht van de omgeving, de omgevende woonfunctie of open ruimte functies, en m.b.t. de aspecten van mogelijke bijkomende hinder en belasting op de omgeving.

De verspreide kleinhandelszaken langs de N14 te Zandhoven worden niet opgenomen in een provinciaal RUP.

2.3. **Opmaak afzonderlijk PRUP "Kleinhandelsconcentratie Langestraat"**

Onderhavig PRUP betreft het PRUP "Kleinhandelsconcentratie Langestraat", omvattende de cluster van kleinhandelsbedrijven ter hoogte van de Langestraat N14, gelegen in de aaneengesloten gewestplanbestemming voor ambachtelijke bedrijven/KMO, in functie van de herbestemming van een gebied waar bovenlokale kleinhandel de belangrijkste functie betreft.

De suggestie voor de afbakening van de cluster Langestraat zoals opgenomen in het GRS van Zandhoven is zeer ruim genomen langs de N14.

In de uitwerking van de afbakening binnen de startnota opgemaakt door de gemeente Zandhoven wordt deze ruime afbakening reeds in vraag gesteld: enkel de zone Heikant/Langestraat (huidige KMO-bestemming) wordt daarbij aangegeven als zeker op te nemen. De afbakening van deze cluster resulteert in 2 zones: de zone Heikant en de zone Carrosseriebedrijf Van Laer. Voor dit laatste bedrijf wordt evenwel verwezen naar het gemeentelijk planningsinitiatief voor zonevreemde bedrijven (lokaal zonevreemd bedrijf).



Figuur: 2006, GRS zandhoven, figuur 33, Hypothese afbakening bovenlokale kleinhandelsclusters langs N14, p. 218

De provincie volgt hier de ruime afbakening binnen het GRS niet, neemt in overleg met de gemeente de elementen van de startnota over, en kiest bijgevolg voor een meer beperkte afbakening van de concentratiezone Heikant. De kleinhandelszaken die niet binnen de uiteindelijke plangrens van het PRUP "Langestraat" worden geselecteerd, vallen bijgevolg onder de visie en het ontwikkelingsperspectief voor de verspreide kleinhandelszaken langs de N14.

3. Algemene situering

3.1. Geografisch

Kaart 2: Situering plangebied

(zie plan bestaande feitelijke en juridische toestand)

De "**kleinhandelsconcentratie Langestraat**" is gelegen in het noordoosten van de kern Zandhoven en wordt gevormd door een concentratie van kleinhandels- en bedrijfsgebouwen met een gescheiden verkeersafwikkeling. De kleinhandelsgebouwen worden aan de voorzijde ontsloten via de N14 (Langestraat) en de bedrijfsgebouwen via de Melkerijweg. Aan de achterzijde van de percelen zijn enkele gebouwen ontsloten via de Driehoekstraat. De handelszaken en bedrijven zijn volgens het gewestplan grotendeels gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en voor een klein gedeelte in woongebied.

3.2. Kadastraal

Kaart 3: Situering kadasterplan

Het plangebied van het **PRUP "kleinhandelsconcentratie Langestraat"** bestaat uit de percelen 3c12, 3d12, 3e12, 3g12, 3f12, 3k12, 3l12, 3h12, 3x12, 3w12, 3m12, 3n12, 3w11, 3p12, 3z12, 3a13, 3b13, 3c13, 3d13, 3a12, 3t12, 3v12, 3y12.

4. Planningscontext

4.1. Relatie met het gewestelijk niveau

4.1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

De gemeente Zandhoven maakt deel uit van het buitengebied.

Het RSV werkt ontwikkelingsprincipes voor kleinhandelsbedrijven uit onder het hoofdstuk aangaande de stedelijke gebieden (p.367-368), waarbij het bundelen van de kleinhandel wordt vooropgesteld, te functioneren als onderdeel van het stedelijk gebied. De verweving van kleinhandel met andere functies is daarbij essentieel.

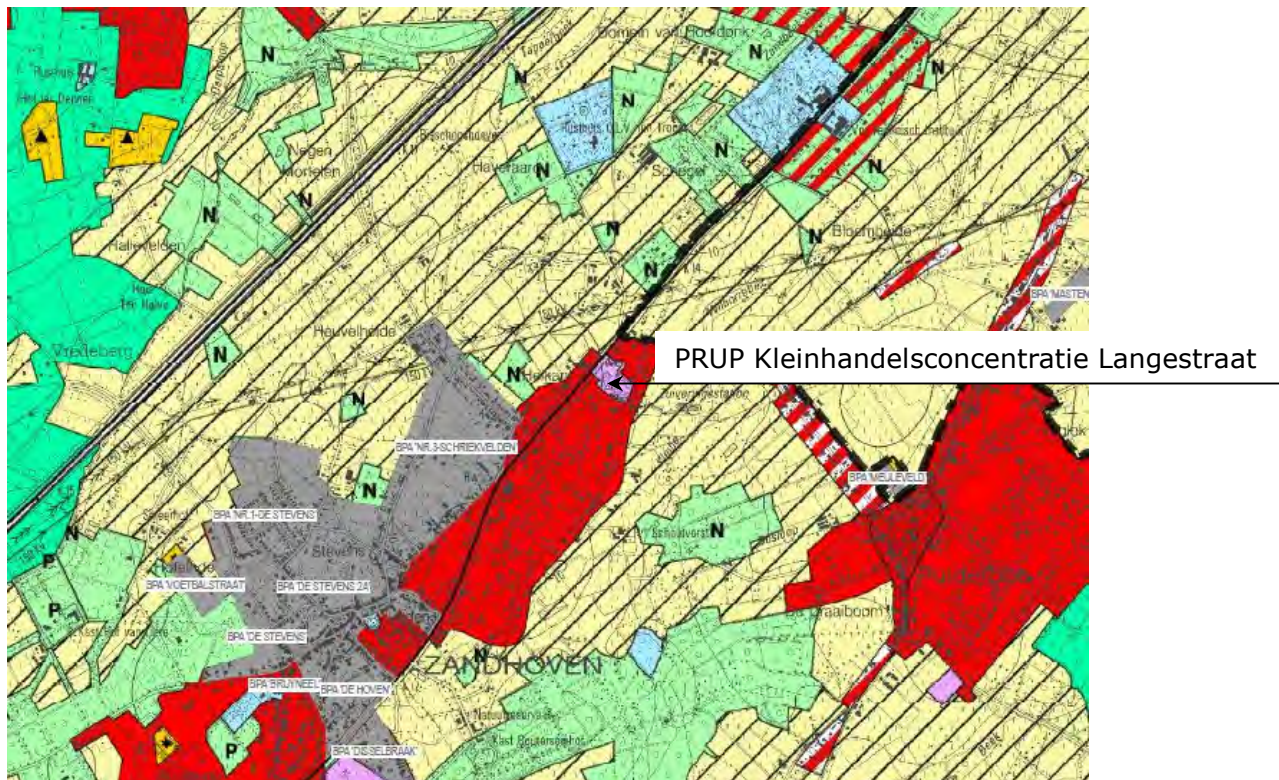
“Er wordt geopteerd om de bestaande kleinhandelslinten en -concentraties vast te stellen, beter te structureren en de uitgroei ervan te stoppen. Voor de ruimtelijke herstructurering van bestaande kleinhandelslinten en -concentraties en voor de inplanting van nieuwe kleinhandelszaken worden volgende ontwikkelingsperspectieven gesteld: Voor kleinhandelslinten en -concentraties die structuurloos gegroeid zijn langs verkeerswegen en dit zowel in stedelijke gebieden, in stedelijke netwerken of zelfs in het buitengebied is een ruimtelijke herstructurering via inrichting van essentieel belang. Onder ruimtelijk herstructureren wordt verstaan het verbeteren van de bestaande ruimtelijke samenhang en relaties tussen de kleinhandelsvestigingen en met de omgeving, het verhogen van de verkeersleefbaarheid, de verkeersveiligheid en interne verkeersorganisatie en de ontsluiting (o.m. parkeren) en het creëren van een hogere beeldwaarde of imago van het kleinhandelslint of -concentratie en de omgeving.”

4.1.2. Afbakening natuurlijke en agrarische structuur – Regio De Noorderkempen

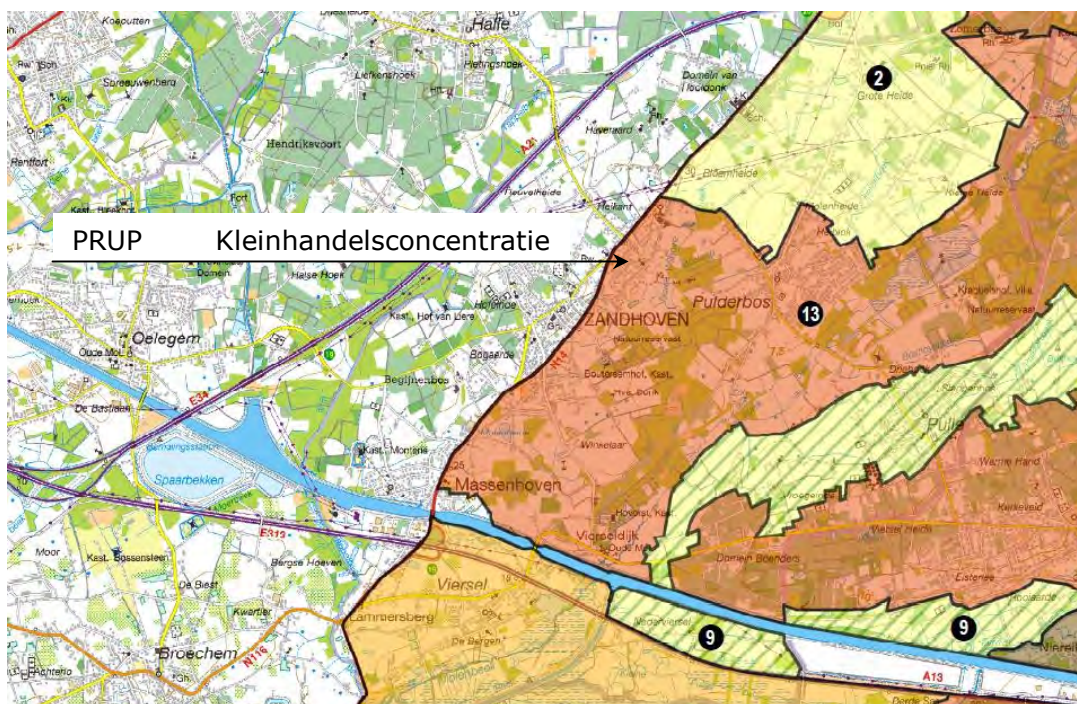
Ter uitvoering van het RSV besliste de Vlaamse Regering in 2001 de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. De afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden startte met de afbakening van 86.500ha natuurgebieden als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (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 Neteland. 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. Op basis van deze nota en de adviezen van de betrokken gemeenten, provincies en belangengroepen, nam de Vlaamse regering op 21 december 2007 een beslissing over de herbevestiging van de agrarische gebieden en het operationeel uitvoeringsprogramma, mits "technisch nazicht". Na technisch nazicht kwam er een mededeling met een aantal aangepaste documenten op de Regering op 22 februari 2008.

Het plangebied is niet gelegen in agrarisch gebied en wordt derhalve niet gesitueerd binnen te herbevestigen agrarische gebieden op korte termijn, noch binnen het operationeel uitvoeringsprogramma.



Figuur 1 – voorstel herbevestiging agrarische gebieden gewestplan, kaartblad 1: Zoersel-Turnhout-Geel, d.d. februari 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)

4.2. **Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)**

Het RSPA werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 10 juli 2001. Het addendum RSPA werd definitief vastgesteld door de provincieraad van 27 januari 2011, en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 4 mei 2011.

Zandhoven wordt in het RSPA geselecteerd als gemeente met woonkernen, gelegen binnen de hoofdruimte Netegebied en deelruimte "gebied van de Kleine Nete". Zandhoven is gelegen op de grens met de hoofdruimte grootstedelijk Antwerpen.

De **kleinhandelsconcentratie Langestraat** te Zandhoven wordt met het addendum RSPA geselecteerd onder de kleinhandelsconcentraties die niet ruimtelijk samenhangen met een stedelijk gebied (type III): "23. *Liersebaan – Ringlaan – Langestraat in Zandhoven*". Deze kleinhandelconcentraties kennen geen duidelijke ruimtelijke samenhang met een stedelijk gebied en zullen waarschijnlijk niet behoren tot de af te bakenen stedelijke gebieden. De provincie volgt deze problematiek op via het afbakenen en ordenen van de kleinhandelconcentraties in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Zij doet dit in overleg met de betrokken gemeentebesturen.

Het ontwikkelingsperspectief voor de kleinhandelsconcentraties type III wordt bepaald bij het opmaakproces van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de betreffende concentratie. Beperkte uitbreidingen zijn mogelijk na een toetsing aan de ruimtelijke draagkracht. Bij deze toetsing gelden minimaal volgende randvoorwaarden :

- de uitbreiding mag geen structurele aantasting betekenen van de open ruimtetypes natuur, bos of landbouw;
- de waterhuishouding van het gebied mag niet in het gedrang komen;
- de uitbreiding en de daarmee gepaard gaande verkeerstoename moeten getoetst worden aan de draagkracht van het onderliggend wegennet. Naast een capaciteitstoets (op basis van bijvoorbeeld kengetallen, inschattingen en kwalitatieve gegevens) moet er door de initiatiefnemende overheid ook een verkeersplanologische toetsing gebeuren (afstemming met de categorisering en de inrichtingsprincipes);
- de uitbreiding moet gepaard gaan met een ruimtelijke optimalisatie van de concentratie (bv. de invulling van tussenliggende lege percelen, het opvullen van percelen, het voorzien van gemeenschappelijke parkings of een ventweg,...);
- De eventuele uitbreiding moet worden getoetst aan de gewenste ruimtelijke structuur zoals vastgelegd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan en het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Op deze randvoorwaarden wordt ingegaan in de bestaande structuur, de visie en de uitgangspunten van het PRUP en de watertoets.

Er worden inrichtingsprincipes voor kleinhandelsconcentraties uitgewerkt als leidraad bij de opmaak van een RUP:

- *hoofdweg als ontsluitingsweg*: de ontsluiting van de (gegroepeerde) winkels voor het gemotoriseerd verkeer moet gebeuren langs de hoofdweg van de concentratie (in het geval van een lint). Aanpalende straten zonder handelsfunctie blijven zo van verkeersoverlast gespaard;
- *Buffering*: niet zozeer tussen de winkels maar rondom het gebied moeten buffers een goede overgang verzekeren naar de open ruimte of de meer kleinschalige bebouwing van bijvoorbeeld het wonen. Afhankelijk van de beschikbare ruimte kunnen technieken van buffergroen of de bouw van een muur of schutting worden toegepast;
- *Invulling van lege plaatsen*: de bijkomende handelsruimte wordt in de eerste plaats ingeplant binnen de grenzen van de concentratie. Lege plekken tussen bestaande gebouwen lenen zich tot opvulling;
- *Uitbreiding naar achter*: niet alleen tussen bestaande gebouwen maar ook achter bestaande winkels kan handelsruimte worden bijgemaakt. Het doortrekken van de

- toegangsweg en van de parkeerruimte maakt de winkel dan toegankelijk. De toegelaten bouwdiepte is afhankelijk van de bestaande bebouwing en de draagkracht van het terrein en moet geval per geval worden bekeken;
- *Meerdere bouwlagen*: bijna alle grote detailhandelszaken bestaan uit één enkele bouwlaag. Zowel de opslagruimte, de kantoren, de private ruimte voor het personeel en de eigenlijke winkel zijn op het gelijkvloers uitgebouwd. Op die manier wordt er echter veel grondoppervlakte in beslag genomen. Bouwen met verdiepingen is een zuinigere vorm van ruimtegebruik die moet worden gepromoot. Een goede landschappelijke inpassing is wel een randvoorwaarde. De maximale hoogte is afhankelijk van de draagkracht van het gebied. Dit moet voor elk gebied afzonderlijk worden bepaald. Ook wat de parkeerruimte betreft, kan bouwen in de hoogte een oplossing zijn. In plaats van overal parkeerruimte rondom de winkels te voorzien, kan een gemeenschappelijk parkeergebouw worden opgetrokken. Dit neemt minder ruimte in beslag zodat de concentratie ook meer winkels aankan;
 - *Groepsbouw*: er moet zoveel mogelijk worden gestreefd naar groepsbouw. Dit vertaalt zich in een gemeenschappelijk gebruik van de infrastructuur. Voorbeelden hiervan zijn een gedeelde ontsluitingsweg, parking of loskaden (plus bevoorradingsroute). Drie winkels per complex (gesloten bebouwing) is een minimum;
 - *Concentratie als wandelpark*: de concentratie moet functioneren als handelsapparaat. Samenhang tussen de verschillende verkooppunten is nodig. Nu is men vaak verplicht de auto te nemen of te lopen langs de hoofdweg om een volgende winkel te bezoeken. Een voetgangerspad kan de bezoekers langs de winkels leiden. Doorgangen naar naburige winkels moeten gegarandeerd zijn. Een overdekking van het pad in de vorm van een wandelgalerij kan worden overwogen. Een alternatief is de realisatie van doorgangen doorheen en tussen de verschillende winkels. In het geval van kleinhandel op zones kunnen wandelwegen de winkels ook langs de achterkant (mits een tweede toegang) ontsluiten. De winkels zijn dan niet eenzijdig georiënteerd naar de hoofdweg. Het voetgangerscircuit kan op die manier worden ingekort zodat voetgangers via een 'binnenweg' snel een volgende winkel bereiken. Een aangename inrichting en regelmatig onderhoud van het publiek domein - nu ook achterom - zijn wel randvoorwaarden.
 - Net van fietswegen: het winkelgebied moet ook op een veilige manier toegankelijk zijn per fiets. Dit is zeker nodig wanneer de concentratie zich over een zodanige afstand uitstrekt en de winkels dermate zijn uiteengelegd dat een voetgangerspad weinig bijval zal vinden. Bij voorkeur ligt dit fietspad parallel maar gescheiden met het eventueel wandelpad. Een confrontatie met afslaand of parkerend autoverkeer wordt vermeden. De fiets- en voetpaden moeten aansluiten op wegen in of naar nabijgelegen kernen (bijvoorbeeld gehuchten, woonwijken). Gebouwen met een andere functie (bedrijvigheid, horeca of private woningen) die binnen de concentratie liggen, worden op dit langzaam verkeersnet aangetakt;
 - Duidelijk eindpunt: de concentratie heeft harde grenzen. Begin en einde mogen zichtbaar en geaccentueerd zijn. Dit punt kan de functie van stadsuiteinde of omgekeerd stadspoort waarmaken. Deze effecten kunnen worden verkregen door een architecturale ingreep of door een bepaalde manier of volume van beplanting.
 - Herkenbare beplanting of inrichtingselementen: middenbermen en zijbermen langs de weg, wandel- en fietspaden en eventuele publieke pleintjes kunnen worden beplant als samenhangend element in de concentratie. Ook het gebruik van eenvormige inrichtingselementen (zitbanken, lantaarns enz.) kan samenhang bevorderen;
 - Gescheiden baanvakken voor plaatselijk en doorgaand verkeer: de winkelgebieden zijn erg georiënteerd op de auto. De uitgestrektheid van het gebied en de aard van het verkocht assortiment maken dat vele mensen voor de auto zullen blijven kiezen. Het doorgaand verkeer conflicteert met het plaatselijk verkeer. Over de lengte van de concentratie is een scheiding van deze twee verkeersstromen nodig. Op de strook voor plaatselijk verkeer (de ventweg) zou dan een snelheidsbeperking van 50 km/uur gelden. De haalbaarheid hiervan is uiteraard afhankelijk van de breedte van de

- wegbedding. Eventueel kan de parkeerstrook (die een veelvuldig afremmen en invoegen veroorzaakt) hiervoor worden ingeschakeld.
- Concentratie van publieke voorzieningen: de alternatieven voor de autobereikbaarheid richten zich op de centrale gedeelten van het winkelgebied. Overdekte bus-, tram- of treinhokjes en overdekte fietsstallingen op centrale plaatsen in het winkelgebied zijn wenselijk.
 - Beperkt aantal maar veilige oversteekplaatsen: op regelmatige afstanden zijn oversteekplaatsen nodig. Een aantal oversteekplaatsen moet zichtbaar en veilig worden uitgebouwd. Het winkelgebied wordt op die manier opgedeeld in wandelblokken. Afhankelijk van de hiërarchie en de drukte van de weg kan aan voetgangersbruggen worden gedacht. Ook voor auto's zijn, zij het op minder regelmatige basis, keerpunten nodig. Zij kunnen echter worden beperkt tot de kruispunten met zijwegen.

Met betrekking tot de verkeers- en vervoersstructuur is het plangebied gesitueerd langs de N14 tussen E34 en E313, dewelke hier niet geselecteerd wordt als secundaire weg, om het gebruik als alternatieve noord-zuidverbinding te vermijden parallel met de E19. De provincie pleit evenwel om de splitsing van E34 en E313 om te vormen tot een volwaardig kruispunt zodat teruggedraaibewegingen tussen beide snelwegen mogelijk worden (komend van Hasselt via E313 naar E34 in de richting van Turnhout en omgekeerd).

4.3. Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zandhoven (GRS)

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Zandhoven werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2006, en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 31 augustus 2006.

Het handelslint langs de N14 wordt aangegeven als element van bovenlokaal niveau: ontwikkelingsmogelijkheden worden gebiedsgericht onderzocht in relatie tot ligging t.a.v. de structuren van de open ruimte of bebouwde ruimte; ontwikkelingen die hinder veroorzaken dienen geherlokaliseerd te worden.

De gemeente Zandhoven tracht haar specifieke rol in de regio te behouden. Hieronder wordt onder meer de kleinhandel langs de N14 verstaan. De kernen van Zandhoven en Massenhoven vormen samen een aaneengesloten bebouwd gebied als zoeklocatie voor nieuwe gemeentelijke en bovenlokale elementen. De ruimtelijke mogelijkheden worden beperkt vanuit de natuurlijke structuur. Mogelijke potenties zijn terug te vinden in open ruimtegebieden langs de N14.

Vanuit de gewenste ruimtelijk economische structuur wordt beoogd voldoende ruimte te geven aan de bestaande bedrijven in de gemeenten, teneinde de bestaande dynamiek te behouden. Dit houdt in dat bedrijven in de eerste plaats op hun huidige locatie moeten kunnen blijven bestaan en indien dit bedrijfseconomisch gewenst is ze hun activiteiten moeten kunnen uitbreiden. Indien het behoud van activiteiten op de huidige locatie niet gewenst of mogelijk is of een uitbreiding niet kan worden toegestaan dan dienen er voldoende alternatieven in de gemeente worden aangereikt. Bovendien moet voldoende ruimte gecreëerd worden voor handelszaken en horeca in de centra van de dorpskernen, en voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven ofwel op bestaande bedrijventerrein ofwel door de realisatie van een nieuw bedrijventerrein.

Het lokalisatiebeleid voor bedrijvigheid gaat uit van een bundeling van type bedrijven per bedrijventerrein. Langs de N14 kunnen daarbij verkeersgeoriënteerde bedrijven die niet thuishoren in het dorpscentrum (vb. garagebedrijven) worden opgevangen. De N14 wordt bovendien reeds op verschillende plaatsen gekenmerkt door een sterke concentratie van handel en horeca. Gezien de selectie van het kleinhandelslint Liersebaan – Ringbaan – Langestraat in het PRS, is de afbakening en het formuleren van een ruimtelijk beleid een

taak van de provincie Antwerpen. De gemeente werkt in haar GRS evenwel een voorstel uit als suggestie naar de provincie:

- Bestaande concentraties van handel en horeca dienen strikt te worden afgebakend. Een verdere uitdeining van deze bedrijvigheid langs de N14 is niet gewenst. Binnen deze bestaande concentratiegebieden kunnen bedrijven en handelszaken gestimuleerd worden, erbuiten wordt het behoud van de woonfunctie of de open ruimte vooropgesteld.
- Het lint Liersebaan, omgeving Lammerenberg, zal niet worden opgenomen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan en is bijgevolg van lokaal belang. De gemeente zal hier dezelfde beleidslijnen toepassen als voor delen die onder de provinciale bevoegdheid vallen. Volgende beleidslijnen worden voorgesteld.
- in de andere zones wordt de bedrijvigheid langs de N14 niet meer gewenst. De woonfunctie of de open ruimte functie primeert hier. Bestaande bedrijven kunnen er blijven bestaan, maar moeten duidelijk worden begrensd. Afhankelijk van hun ligging kunnen beperkte uitbreidingsmogelijkheden worden onderzocht.

De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen sluit bij voorkeur aan op bestaande terreinen, om de aantasting van de open ruimte tot een minimum te beperken en zodat bestaande infrastructures beter benut worden.

Voor de ontsluiting van bedrijventerreinen wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke aansluiting op het primaire of secundaire wegennet. De ligging langs de N14 is daarbij het meest aangewezen, gezien de goede ontsluiting naar zowel de E34 als de E313. Door het groeperen van bedrijven met een ontsluiting via één enkel aanknopingspunt wordt de erfontsluitingsfunctie van deze weg ingeperkt. Erfontsluitingen per afzonderlijk bedrijf moeten vermeden worden.

Met betrekking tot de gewenste lijninfrastructuur wordt de N14 als belangrijkste doorgaande verbinding aangegeven binnen de gemeente, met een ontsluitende functie naar de hoofdwegen en een verbindende functie met de stedelijke en economische gebieden in het noorden en het zuiden. Teneinde de visie om de N14 enkel nog als lokale verbindingsweg in te richten maakt de gemeente aan het Vlaams Gewest de suggestie om de splitsing van de E34 en E313 om te vormen tot een volwaardig kruispunt. In afwachting zal deze weg een belangrijke verbindende functie blijven vervullen tussen de twee autosnelwegen, doch kunnen een aantal basismaatregelen worden genomen voor het verhogen van de verkeersveiligheid langs de N14 (o.a. herinrichting van belangrijke kruispunten).

Vanuit de ruimtelijk-natuurlijke structuur wordt de Heidebeek (zijloop Klein Wilboerebeek) aangeduid als structuurbepalende beek op gemeentelijk niveau. Ze staat in voor de aanvoer van zuiver water naar de grotere beken. Waterkwaliteit is van groot belang om in de grotere beekvalleien natuurgebieden te behouden of aan te leggen. De Heidebeek grenst aan de kleinhandelsconcentratie Langestraat. Het voornaamste beleidsaspect is het behoud van de waterkwaliteit in deze beken, omdat dit bepalend is voor de natuurwaarden in de grotere beken.

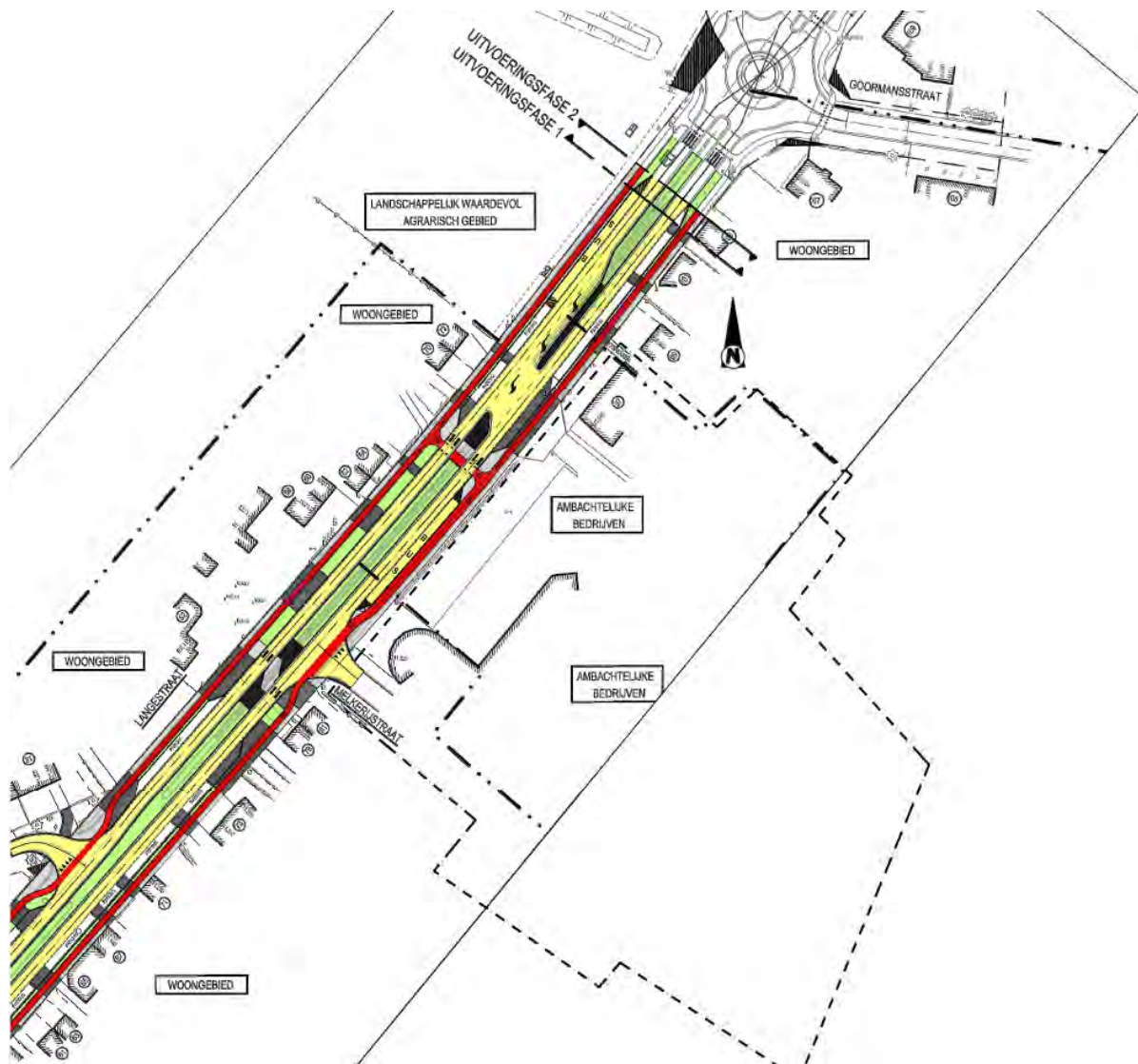
4.4. Heraanleg van de gewestweg N14

Het Agentschap Wegen en Verkeer werkt momenteel de heraanleg uit van de gewestweg N14 ter hoogte van het plangebied. Onderstaande bespreking en bijgevoegde figuren betreffen voorlopige documenten. Het PRUP "Kleinhandelsconcentratie Langestraat" wordt hierop reeds afgestemd.

In het kader van de studie 'herinrichting N14 tussen N116 te Broechem en A21 te Zoersel' (AWV) zal de inrichting in de toekomst wijzigen tot een 2x1 weg met middenberm. Ter hoogte van de ontsluiting van de kleinhandelsconcentratie Langestraat wordt deze

middenberm onderbroken voor linksaf-bewegingen komende vanaf het nieuw te realiseren rond punt t.h.v. de Goormansstraat. Linksaf-bewegingen vanuit de kleinhandelsconcentratie (richting Massenhoven) zijn daarbij niet mogelijk: dit verkeer dient rechtsaf te slaan en te keren op het rond punt t.h.v. de Goormansstraat. Verkeer voor de Melkerijweg kan enkel rechtsaf-bewegingen uitvoeren, en dient dus gebruik te maken van de in de herinrichting voorziene ronde punten ten noorden en ten zuiden langs de N14.

De herinrichting voorziet een bushaven op het openbaar domein voor de kleinhandelsconcentratie, evenals één oversteekplaats centraal op de kleinhandelsconcentratie en een tweede oversteekplaats ten zuiden van de Melkerijweg.



Figuur: 2010, AWV, Voorlopige plannen voor de herinrichting van N14 tussen N16 te Broechem en A21 te Zoersel

4.5. Relevante sectorale regelgeving en beleid

4.5.1. 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.

4.5.2. Beleidskader landschap en erfgoed

Kaart 4: Beleidskader landschap en erfgoed

De kleinhandelsconcentratie Langestraat komt voor in de onmiddellijke omgeving van de ankerplaats "Vallei van de Kleine Willeborrebeek met de kasteeldomeinen Hovorst en Boutersem". Verder komt geen beschermd erfgoed of erfgoed volgens de inventaris van bouwkundig erfgoed voor binnen de kleinhandelsconcentratie. In de nabije omgeving komen de Schoutvorsthoeve (Driehoekstraat 104, beschermingsbesluit dd. 30.09.91) en de Boskapel (punterelict Landschapsatlas) voor als erfgoedelementen.

4.5.3. Beleidskader natuur

Kaart 5: Beleidskader natuur

Vanwege Natura 2000 en VEN/IVON-gebieden worden geen specifieke maatregelen opgelegd voor het plangebied. In het plangebied komen er geen vogel- of habitatrichtlijngebieden, noch VEN/IVON-gebieden voor. In de onmiddellijke omgeving, op ca. 250m, is het habitatrichtlijngebied "Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen" aangeduid, evenals het VEN-gebied "De Vallei van de Molenbeek en Tappelbeek" op een afstand van ongeveer 750m. Het plangebied en zijn directe omgeving worden op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol.

4.5.4. PNOP

Het plangebied is gelegen op de grens tussen de PNOP-landschapseenheden 'Land van Zoersel-Wijnegem' en 'Land van Herentals Kasterlee'.

Het 'Land van Zoersel-Wijnegem': als aandachtspunten worden de gewestwegen als voornamelijk ecologische barrières aangegeven. Langsheen ecologische barrières zijn ontsnipperende en/of mitigerende maatregelen nodig. M.b.t. integraal waterbeheer is bijzondere aandacht nodig voor onder meer de water- en structuurkwaliteit en voor het maximaal bewaren van open ruimte in de valleien.

Het land van Herentals-Kasterlee: het behoud van de open ruimte interfluvia, en het beperken en zoneren van hoogdynamische functies worden als aandachtspunt geformuleerd, evenals het behoud en versterking van kleinschalige landschappen op het interfluvium. Nog dienen ontsnipperende maatregelen uitgewerkt te worden.

5. Juridische context

(zie plan bestaande feitelijke en juridische toestand)

5.1. Gewestplan

Kaart 6: Situering gewestplan

Het plangebied is gelegen in het gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977; bij MB van 14.10.1992 werd het gedeelte van het gewestplan Mechelen (KB 5.08.1976) op het grondgebied van de gemeente bij het gewestplan Turnhout gevoegd).

De terreinen van de kleinhandelsconcentratie Langestraat zijn gelegen in gebied voor ambachtelijke activiteiten en in woongebied.

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

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.

5.2. Overige bestemmingsplannen en verkavelingen

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

Binnen het plangebied bevinden zich geen geldige niet-vervallen verkavelingen.



Figuur: Geldige niet-ervallen verkavelingsvergunningen in de omgeving van het PRUP Langestraat

5.3. Vergunningtoestand

5.3.1. Stedenbouwkundige vergunningen

(Zie plan bestaande en juridische toestand voor grafische weergave)

Noba Mode nv:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum
11054 C 3w11	1. Regularisatie van een bestaand gebouw, 3w11, Lanslot Karl voor ARC	12/04/1999
	2. Verbouwen handelsruimte + vervanging uithangborden, 3w11, Noba Mode nv	18/05/2005
	3. Plaatsen van een reclamezuil, 3w11, Noba Mode nv	22/02/2006

IQ Keukens:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum
11054 C 3f12	1. Regularisatie bestaand gebouw, 3v11, ARC nv	12/04/1999
	2. Regularisatie structuur en magazijn, 3v11, ARC nv	12/04/1999

Blokker:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum
11054 C 3K12	1. Verbouwing en uitbreiding van bestaande gebouw tot winkelruimte, 3x9, ARC nv.	10/07/1995
	2. Regularisatie bestaande gebouw, 3v11, ARC nv	12/04/1999

Eldi, en Zenses / Jan Herman Pigeons nv:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum
11054 C 3L12	1. Verbouwen en uitbreiden bestaand gebouw tot winkelruimte (electro of textiel), 3x9, ARC nv	10/07/1995
	2. Plaatsen van uithangbord, 3v11, Publilux nv	16/11/1998
	3. Regularisatie bestaande gebouw, 3v11, ARC nv	12/04/1999
	4. Bouwen van burelen en toonzaal, 3h12, GL Invest nv	23/11/2005
	5. Plaatsen van een lichtreclame, 3h12, Zenses JHP nv	2/04/2008

LA Look:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum
11054 C 3w12 3x123	1. Bouwen handelsgebouw voeding, 3x9, ARC NV	10/07/1995
	2. Bouwen van een handelsgebouw voeding, 3x9, ARC nv	
	3. Herbezetten achtergevel en vernieuwen van alle ramen, 3x9, Heerwegh André	21/10/1997
	4. Inrichten verdieping tot appartement, 3x9, Heerwegh André	16/03/1998
	5. Aanleggen daktuin, 3x12, Heerwegh André	16/05/2001
	6. Uitbreiden bureel en magazijnen, 3w2, 3x12, Heerwegh André	7/09/2005
	7. Plaatsen fotovoltaïsche zonnepanelen, 3w2, 3x12, Heerwegh André	12/12/2007

ISDL:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum
11054 C 3F13 3A13 3B13	1. Bouwen van magazijn met kantoren, 3x9, Keni nv.	10/08/1998
	2. Plaatsen van een lichtreclame, 3w11, Cico Kantoormeubelen	19/06/2000

Van Sant Transport bvba:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum
11054 C 3T12 3V12	1. Bouwen van een woning met garage, 3X9, Van Sant Patrick	WEIGERING (10/08/1998)
	2. Bouwen van een woning met garage, 3X9, Van Sant Patrick	28/09/1998
	3. Functiewijziging berging naar bureel, 3v12, 3t12	18/06/2008

Enzo Life Sciences bvba,

en Indutech Int. nv:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum
11054 C 3C13 3D13	1. Bouwen van magazijn met kantoren, 3x9, Keni nv	10/08/1998
	2. Bouwen van productie en kantoorruimte, 3x9, Emis bvba	10/08/1998

Louis De Schutter Algemene Schrijnwerkerij,

D'Hulst bvba,

Keukens Adriaensen, en

7senses:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum
11054 C 3C12 3D12 3E12 3A12	1. Verbouwen bestaande gebouwen zonder volumeverandering, 3x9, Group G.L.	22/09/1997

Artisport:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum
11054 C 3Y12	1. Bouwen van magazijn met kantoren, 3z11, Artisport nv	15/03/1999

Schrauwen:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum
11054 C 3G12	1. Regularisatie KMO gebouw, 3w11, ARC nv	12/04/1999

5.3.2. Milieuvergunningen

Zenses / Jan Herman Pigeons nv:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum akteneming
11054 C 3L12	1. Klasse 3, De exploitatie van een beauty en wellnesscenter	12/09/2007

Van Sant Transport bvba:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum akteneming
11054 C 3V12	1. Klasse 3, transportbedrijf	7/09/1999

D'Hulst bvba:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Einddatum
11054 C 3Y12	1. Klasse 3, De exploitatie van een inrichting voor opslag van tuinartikelen, schrijnwerkerij en verfspuitinrichting voor tuinschrijnwerk	14/04/2018

Keukens Adriaensen:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum akteneming
11054 C 3E12	1. Klasse 3, Schrijnwerkerij	9/05/2001

5.4. Overige juridische aspecten

5.4.1. Rooilijnen

Op de Langestraat geldt t.h.v. het plangebied een rooilijnplan volgens K.B. van 2.10.1970.

Op de Driehoekstraat geldt een gemeentelijk rooilijnplan volgens beslissing van de gemeenteraad van 10.12.1990.

5.4.2. Wettelijke afstandregels

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

5.4.3. Atlas van de buurtwegen

Kaart 7: Atlas van de Buurtwegen

Volgende aanduidingen grenzen aan het plangebied:

- Buurweg nr. 1 (Langestraat N14);
- Buurweg nr. 20 (Driehoekstraat).

5.4.4. Erfdienstbaarheden

De RWA-leiding van de Melkerijstraat naar de Driehoekstraat betreft een openbare erfdienstbaarheid. Deze erfdienstbaarheid blijft onverminderd geldig, ongeacht het PRUP.

5.4.5. Recht van voorkoop

Er geldt geen recht van voorkoop voor de gronden gelegen binnen het plangebied.

5.5. Eigendomsstructuur

Kadastrale gegevens	Eigendom	Handels-/bedrijfsvestiging
11054 C 3w11	- Hilvimmo, eigenaar Riemsterweg 120, 3742 Bilzen - Noba Mode nv, recht van opstal Riemsterweg 120, 3742 Bilzen	Noba Mode nv
11054 C 3f12	- GL Invest, Boekstraat 73, 2610 Wilrijk	IQ Keukens
11054 C 3K12	- GL Invest, Boekstraat 73, 2610 Wilrijk	Blokker
11054 C 3N12	- GL Invest, Boekstraat 73, 2610 Wilrijk	@lfa-Bedding
11054 C 3M12 3H12	- GL Invest, Boekstraat 73, 2610 Wilrijk	- (interne wegenis / parkeerstroken / verharde buitenruimte)
11054 C 3L12	- K.V., Ronse Baan 11, 9690 Kluisbergen	Eldi
onbekend	- onbekend	Zenses / Jan Herman Pigeons nv
11054 C 3w12 3x123	- Heerwegh André Albert (bl. eigenaar 1/2), Langestraat 97, 2240 Zandhoven - Marchouh Hlayla (bl. eigenaar 1/2), Langestraat 97, 2240 Zandhoven - L.A. Invest (vruchtgebruiker), Langestraat 97, 2240 Zandhoven	LA Look
11054 C 3F13 3A13 3B13	- Keni nv, Hallebaan 85, 2240 Zandhoven	ISDL
11054 C 3T12 3V12	- Van Sant P.E., Melkerijweg 4, 2240 Zandhoven	Van Sant Transport bvba Indutech Int. nv
11054 C 3C13 3D13	- Van Grunderbeeck T. & De Vel C.M. (bl. eigenaar 1/3), Meerheide 26, 2980 Zoersel - Wouters J.F. (bl. eigenaar 1/3), Moskoeyleaan 13, 2960 Brecht - Guns J.R. (bl. eigenaar 1/3), Park Tremeland 15a, 3120 Tremelo - Indutech Int. nv (vruchtgebruiker), Melkerijweg 5, 2240 Zandhoven	Indutech Int. nv Enzo Life Sciences bvba

11054 C 3D12	- D'Hulst L.E & Bachot E., Melkerijweg 8, 2240 Zandhoven	D'Hulst bvba
11054 C 3C12	- Louis De Schutter Algemene Schrijnwerkerij, Melkerijweg 6, 2240 Zandhoven	Louis De Schutter Algemene Schrijnwerkerij
11054 C 3E12	- Adriaensen J.J. & Lenaerts M.A., Molenheide 20, 2242 Pulderbos	Keukens Adriaensen
11054 C 3A12	- EC ² Invest (eigenaar grond), Halle-Dorp 4, 2980 Zoersel - Lesos Engineering (opstal), Halle-Dorp 4, 2980 Zoersel	7Senses Real Estate / Lesos Engineering
11054 C 3Y12	- Artisport, Van de Wervelaan, 2970 Schilde	Artisport
11054 C 3G12	- Immo Schoten-Noord (eigenaar grond), Kapelsesteenweg 80, 2930 Brasschaat - Schrauwen Support en Services (opstal), Antwerpsedreef 19, 2980 Zoersel	Schrauwen

6. Bestaande ruimtelijke structuur

(zie plan bestaande feitelijke en juridische toestand – op te maken i.f.v. voorontwerp)

(zie fotoreportage)

Kaart 8: Orthofoto

6.1. Historiek en bedrijfskenmerken

De kleinhandelszone Langestraat bestaat uit de terreinen, en gedeeltelijk ook de oorspronkelijke gebouwen, van de voormalige melkerij ARC. Bij de stopzetting van de melkerij werden vanaf 1997 de gronden verdeeld en verkocht in functie van kleinhandel, KMO en ambachtelijke bedrijven, en in mindere mate kantoorfuncties. Zowel het hoofdgebouw van de Melkerij (gelegen aan de Langestraat) als enkele achterliggende loodsgebouwen (gelegen aan de Driehoekstraat) werden hierbij opnieuw in gebruik gesteld. De overige handels- en bedrijfsvestigingen werden recenter opgericht (het meest recente gebouw betreft het wellnesscenter en sauna Zenses / Jan Herman Pigeon).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de huidig gevestigde bedrijven op de vroegere melkerijsite:

	Activiteit / functies	Vestiging	Gebouwen
Noba Mode	Kleinhandel kleding / winkelruimte, kantoor	1997	Recenter gebouw
LA Look	Kleinhandel kleding en accessoires / winkelruimte, kantoor, bedrijfswoning	1997	Oorspr. melkerijgebouw
Zenses / Jan Herman Pigeon	Wellnesscenter en sauna / wellnesscenter, kantoor		Recenter gebouw
Blokker	Kleinhandel keten / winkelruimte, kantoor	1998	Recenter gebouw
Eldi	Kleinhandel keten / winkelruimte, kantoor	1998	Recenter gebouw
@lfa-Bedding	Groot- en kleinhandel slaapcomfort / winkelruimte, kantoor	2008	Recenter gebouw
IQ Keukens	Meubelzaak keukens / winkelruimte, magazijn	2000	Oorspr. melkerijgebouw
Schrauwen	Groothandel sanitair en verwarming / toonzaal, kantoor en magazijn	1999	Recenter gebouw
ISDL	Kleinhandel meubels / winkelruimte, magazijn		Recenter gebouw
Indutech	Industriële lijmparaatuur, herstellingen / productie, kantoor		Recenter gebouw
Enzo Life Sciences	Sales en marketing reagentia voor wetenschappelijk onderzoek / enkel administratie	1999	Recenter gebouw
7Senses Real Estate / Lesos engineering	Gevelstudie (aluminium en glas), vastgoedpromotie / kantoor	2002	Recenter gebouw
Artisport	Import en distributie sport- en vrijetijdskleding / kantoor, magazijn, en beperkte toonzaal	1999	Recenter gebouw
Van Sant Transport	Transportbedrijf / stallen vrachtwagen, bedrijfswoning	1999	Recenter gebouw
Louis De Schutter	Schrijnwerker / productie, magazijn	1998	Oorspr. melkerijgebouw
D'Hulst	Schrijnwerker / productie, magazijn		Oorspr. melkerijgebouw
Keukens Adriaenssen	Meubelmakerij keukens / productie, magazijn	2003	Oorspr. melkerijgebouw



Figuur: Bedrijfsvestigingen in de kleinhandelszone/KMO-zone Langestraat

6.2. Relatie tot de omgeving

De kleinhandelszone Langestraat bestaat uit de terreinen, en gedeeltelijk ook de oorspronkelijke gebouwen, van de voormalige melkerij ARC. Bij de stopzetting van de melkerij werden vanaf 1997 de gronden verdeeld en verkocht in functie van kleinhandel, KMO en ambachtelijke bedrijven, en in mindere mate kantoorfuncties. Zowel het hoofdgebouw van de Melkerij (gelegen aan de Langestraat) als enkele achterliggende loodsgebouwen (gelegen aan de Driehoekstraat) werden hierbij opnieuw in gebruik gesteld. De overige handels- en bedrijfsvestigingen werden recenter opgericht (het meest recente gebouw betreft het wellnesscenter en sauna Zenses / Jan Herman Pigeon).

De kleinhandelszone Langestraat (N14) komt voor in het centrum van Zandhoven, in een noordelijke uitloper van het op het gewestplan voorziene aaneengesloten woongebied. Binnen de zone liggen een groot aantal kleinhandelszaken en ambachtelijke/KMO-vestigingen gegroepeerd. Ten aanzien van de directe omgeving wordt de kleinhandelszone volledig omsloten door woonzones. Langs de Langestraat (N14) komt evenwel een sterke verweving voor met andere kleinhandelszaken en bedrijven (zoals het servicestation Seca en het carrosseriebedrijf Van Laer aan de overzijde van de Langestraat, de schoenwinkel Van Look, ...). Aan de voorzijde (Langestraat) strekt de zone zich uit over ca. 130m langs de Langestraat, aan de achterzijde grenst ze over ca. 100m aan de Driehoekstraat.

De handelszaken en bedrijfsvestigingen binnen deze kleinhandelszone vormen een compacte concentratie van voorzieningen, waarvoor ook intern een duidelijke samenhang bestaat, door een duidelijke opdeling in een zone met uitsluitend retail ("Zandhoven Shopping") en een zone met overwegend ambachtelijke/KMO-activiteiten en kantoren. Beide deelzones worden bovendien ook ruimtelijk gescheiden omwille van een afzonderlijke

toegang: toegang retail-zone via Langestraat en toe-/uitrit met ruime parkeerzone op het private domein; toegang ambachtelijke/KMO-zone via het openbaar domein van de Melkerijweg. Beide deelzones bezitten ook aan de achterzijde van de terreinen, ter hoogte van de Driehoekstraat toegangen tot de bedrijfs- of handelsgebouwen.

De zone vormt met zijn hoge terreinbezetting (dichtheid) en bouwvolumes een grootschalig element in zijn omgeving, in relatie tot de omgevende perceelsstructuur en de overwegend open bebouwing van ééngezinswoningen (dit wordt het meest duidelijk t.h.v. de Driehoekstraat). De verharde buitenruimten in functie van hoofdzakelijk parkeermogelijkheden omvatten daarnaast nagenoeg volledig de onbebouwde perceelsdelen van de zone (met uitzonderingen van beperkte groenvoorzieningen en een tuinzone behorend bij een bedrijfswoning).

De retailzone omvat kleinhandelszaken (LA Look, @lfa-Bedding, Schrauwen, Noba Mode, IQ-Keukens), vestigingen van grotere retailketens (Blokker, Eldi) en een wellness-center/sauna (Zenses / Jan Herman Pigeon). De ambachtelijke/KMO-zone omvat een handelszaak die ruimtelijk eerder aansluit op de retailzone (ISDL), schrijnwerkerijen (D'Hulst, Keukens Adriaenssen, Louis De schutter), een transportbedrijf (Van Sant Transport), kantoren verbonden aan een magazijn (Artisport, Indutech) en zuivere kantoren (Enzo Life Sciences, 7Senses). Alle eigenlijke activiteiten binnen beide deelzones bevinden zich binnen de bedrijfs- of handelsgebouwen. De buitenruimte wordt enkel aangewend als parkeerruimte en voor laden-/lossen van goederen zonder het tijdelijk of permanent stapelen van goederen. Binnen de retailzone worden zeer beperkte zones voorliggend en aansluitend aan het eigen pand periodiek gebruikt voor het uitstellen van handelswaren. Zowel binnen de retailzone als binnen de ambachtelijke/KMO-zone bevindt zich bovendien een bedrijfswoning (resp. behorend bij LA Look en Van Sant Transport – de laatste is daarbij gelegen in woongebied).

Met betrekking tot zowel vracht- als personenverkeer wordt de zone zeer goed en zeer snel ontsloten op het hoofdwegennet via de N14 richting E34 of E313.

6.3. Welstand en landschappelijke integratie

Het vroegere hoofdgebouw van de voormalige melkerij ARC, vooraan gelegen aan de Langestraat, werd behouden en in gebruik genomen als handelszaak (gelijkvloers) met bedrijfswoning (verdieping). Het betreft een kenmerkend gebouw dat beeldbepalend is vanaf de Langestraat (N14) en naar het historisch gebruik van de zone verwijst: het zicht op het gebouw wordt in huidige toestand gevrijwaard door het werken met glazen voorwanden. Andere behouden bedrijfsgebouwen betreffen loodsgebouwen aansluitend op de Driehoekstraat, in huidig gebruik door IQ Keukens, Keukens Adriaenssen en D'Hulst.

Alle gevels van zowel de oorspronkelijke als nieuwe handels-/bedrijfsgebouwen kennen een verzorgde afwerking en positieve uitstraling naar het openbaar domein. De rechtstreeks aan omgevende woonpercelen grenzende (blinde) gevels zijn aan de zuidzijde voorzien van een visuele afscherming onder de vorm van een opgaande beplanting en aan de noordzijde onder de vorm van een dichte haag met een hoogte van ca. 2,50m.

De ruime parkeerzone van de retailzone is gelegen voor het gebouw van Noba Mode en tussenliggend de overige handelszaken tot centraal in de zone. T.a.v. de openbare weg (Langestraat) wordt een ruime bouw- en verhardingsvrije zone met grasaanplant aangehouden, en ook de centrale tussenliggende parkeerstrook omvat begeleidende groenelementen (lage haag tussen parkeerstroken).

De interne wegenis van de ambachtelijke/KMO-zone (Melkerijweg) maakt een L-vorm tot centraal binnen de zone en sluit daarbij aan op de parkeerruimte binnen de retailzone. Circulatie is niet mogelijk omwille van een afsluiting tussen beide zones (m.u.v. veiligheidsdiensten). Langs de Melkerijweg wordt een parkeerstrook benut aansluitend op het zuidwestelijk gelegen woonperceel, en wordt voorts geparkeerd aan weerszijden voor het eigen pand. Ter hoogte van de hoek die de Melkerijweg maakt bevindt zich een

doorgang tussen de gebouwen naar de bedrijfswoning met bijhorende tuin van Transport Van Sant.

Ter hoogte van de Driehoekstraat bezitten alle bedrijfs- en handelsgebouwen een ontsluiting naar het openbaar domein. De achteruitbouwstrook wordt hier divers gebruikt voor parkeren en groenvoorzieningen. Er wordt hier geen echte visuele afscherming naar de overliggende open bebouwing voorzien.

6.4. Mobiliteit en ontsluiting

Het mobiliteitsprofiel voor enerzijds de retailzone en anderzijds de ambachtelijke/KMO-zone is verschillend. De retailzone genereert grote verkeersstromen met duidelijk afgebakende dal- en piekmomenten, afkomstig van de onmiddellijke regio (eigen gemeente en buurgemeenten). De ambachtelijke/KMO-zone richt zich eerder op vestigingen voor eigen productie, opslag of kantoorfunctie: de aantrekking van klanten en bezoekers is bijgevolg zeer beperkt. Geen van de bedrijven die in deze laatste zone aanwezig zijn, is personeelsintensief, zodat ook hiervoor de verkeersbewegingen beperkt blijven. Voor de retailzone is het aantal bewegingen van vrachtverkeer verbonden aan leveringen en ophalingen. Voor de ambachtelijke zone geldt dit eveneens voor de bedrijven met magazijn-/opslagfunctie. De aanwezige schrijnwerkerijen verplaatsen zich daarnaast dagelijks naar de werven, het transportbedrijf Van Sant maakt dagelijks slechts 2 verkeersbewegingen (1 vrachtwagen). De aanwezige zuivere kantoorfuncties genereren geen vrachtverkeer.

De retailzone en ambachtelijke/KMO-zone worden voor bezoekers, personeel en vrachtverkeer ontsloten respectievelijk rechtstreeks via de Langestraat N14 en langs de interne wegenis Melkerijweg. Alle bedrijfs- en handelsgebouwen die grenzen aan de Driehoekstraat kennen ook hier een ontsluiting van de magazijnen.

De parkeergelegenheden bevinden zich in een ruime gezamenlijke parking vooraan en centraal in de retailzone (105 parkeerplaatsen), en voor de ambachtelijke/KMO-zone in een strook langs de Melkerijweg aansluitend op het aanpalend perceel (ca. 18 parkeerplaatsen) en verspreid vóór de verschillende bedrijfspanden (ca. 20 parkeerplaatsen). Ook ter hoogte van de Driehoekstraat is ruimte voor 2-3 personenwagens per bedrijfspand.

Laden en lossen van vrachtverkeer (vracht- en bestelwagens gebeurt in hoofdzaak via de toegangen langs de voorzijde (Langestraat) en beperkt via de Driehoekstraat (voor de hieraan palende bedrijfspandelen).

De gewestweg Langestraat (N14) heeft een breed profiel (ca. 20m) dat ingericht werd als een 2x2 weg met groene middenberm, parkeerstroken aan beide zijden en aansluitend fietspaden. Ter hoogte van de kleinhandelszone werd de rijweg d.m.v. markeringen beperkt tot een gedeelte 2x1 weg. Er bevindt zich een doorsteek doorheen de middenberm ter hoogte van de retailzone (in functie van links-afslagbewegingen naar en vanuit de Melkerijweg). In het kader van de studie 'herinrichting N14 tussen N116 te Broechem en A21 te Zoersel' (AWV) zal de inrichting in de toekomst wijzigen tot een 2x1 weg met middenberm (zie punt 3.5 Heraanleg van de N14).

De gemeentelijke weg Driehoekstraat heeft slechts een breedte van ca. 6m (1x1) en betreft enkel een verharding van de rijweg. Het is een weg met louter erfontsluitingsfunctie.

6.4.1. Verkeersgeneratie huidige situatie

Raming op basis van kengetallen

De raming van het aantal dagelijkse verkeersbewegingen gebeurt op basis van aannames steunend op het OVG (Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen) en beschikbare kencijfers uit andere MOBER's voor detailhandel.

Volgende uitgangspunten gelden inzake het gebruik van vervoerwijzen (modal split). Deze aannames steunen op de cijfers van het Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen 2, tenzij anders vermeld in de voetnoot.

		Modal Split	Wagenbezettingsgraad
Handel	Bezoekers	70% auto/30% alt.	1,15
		90% auto/10% alt. ²	1,50 ²
KMO / kantoren zonder baliefunctie	Werknemers	70% auto/30% alt.	1,15

Dit geeft voor de raming:

- Handel – showroom³:
 - 1 werknemer per 50m² bvo; 90% aanwezigheid; 70% auto; 1,15 personen/auto; 2 verplaatsingen per persoon per dag⁴;
 - 25 bezoekers per 100m² per weekenddag / 10 bezoekers per 100m² per weekdag; 90% auto; 1,50 personen/auto; 2 verplaatsingen per persoon per dag⁴
- Handel – retail:
 - 1 werknemer per 40m² bvo; 90% aanwezigheid; 70% auto; 1,15 personen/auto; 2 verplaatsingen per persoon per dag⁴;
 - 25 bezoekers per 100m² per weekenddag / 10 bezoekers per 100m² per weekdag; 90% auto; 1,50 personen/auto; 2 verplaatsingen per persoon per dag⁴
- KMO:
 - 1 werknemer per 35m² bvo; 90% aanwezigheid; 70% auto; 1,15 personen/auto; 2 verplaatsingen per persoon per dag⁴;
- Kantoren zonder baliefunctie:
 - 1 werknemer per 25m² bvo; 90% aanwezigheid; 70% auto; 1,15 personen/auto; 2 verplaatsingen per persoon per dag⁴;

² Beredeneerde aanname in functie van het type handelszaak (vgl. OVG2 geeft slechts een autoaandeel aan van 70%, en een wagenbezetting van 1,35)

³ CROW ASVV, 2004

⁴ Beredeneerde aanname

<i>Aantal verplaatsingen personenwagens</i>	Bruto vloeropp.	Verplaatsingen werknemers	Verplaatsingen klanten	Verplaatsingen klanten
<i>Retailzone</i>			<i>Weekdag</i>	<i>Weekenddag</i>
<i>(per dag)</i>				
Noba Mode	1.080m ²	8 ⁵	130	324
LA Look	380m ²	8	46	114
Zenses / Jan Herman Pigeon	350m ²	8	42	105
Blokker	665m ²	18	80	200
Eldi	335m ²	9	42	101
@lfa-Bedding	625m ²	2 ⁶	75	188
IQ Keukens	865m ²	19	108	260
Schrauwen	1.140m ²	10 ⁷	137	342
ISDL	620m ²	14	74	186
Totaal retailzone		96	734	1.820

<i>Aantal verplaatsingen personenwagens</i>	Bruto vloeropp.	Verplaatsingen werknemers		
<i>KMO-zone</i>				
<i>(per dag)</i>				
Indutech	650m ²	20		
Enzo Life Sciences	190m ²	4 ⁸		
7Senses Real Estate / Lesos engineering	400m ²	8 ⁵		
Artisport	640m ²	8 ⁵		
Van Sant Transport	415m ²	2 ⁶		
Louis De Schutter	1.200m ²	10 ⁹		
D'Hulst	1.225m ²	10 ⁹		
Keukens Adriaenssen	1.200m ²	10 ⁷		
Totaal KMO-zone		72		

⁵ Beredeneerde aanname: 4 zaakvoerders/werknemers

⁶ Beredeneerde aanname: 1 zaakvoerder

⁷ Beredeneerde aanname: 5 zaakvoerders/werknemers

⁸ Beredeneerde aanname: 2 werknemers

⁹ Beredeneerde aanname op basis van gelijkaardige activiteiten en schaal

Ter vergelijking worden hieronder de ramingen gegeven op basis van de individuele bevraging van de bedrijven:

Weekdag / Weekenddag / Uitzonderlijke piek	Klanten	Werknemers	Leveranciers / Afhaling goederen
<i>(per dag, tenzij anders vermeld)</i>			
LA Look	-	3 personenwagens / 3 personenwagens	1 bestelwagen per week / -
@lfa-Bedding	4 personenwagens / 7 personenwagens / 8-10 personenwagens	1 personenwagen / 1 personenwagen	2 vrachtwagens 1 bestelwagen / - / -
Schrauwen	50 personenwagens / 50 personenwagens / -	4 personenwagens / 3 personenwagens	5 vrachtwagens / - / -
Enzo Life Sciences	1-2 personenwagens per week / -	2 personenwagens / -	2-3 bestelwagens per week / -
7Senses Real Estate / Lesos engineering	1 personenwagen / - / -	4 personenwagens / 1 personenwagen	- / - / -
Artisport	- / - / 15 personenwagens per week (2x2 maand/jaar)	3 personenwagens / -	1 bestelwagen / - / -
Keukens Adriaenssen	-	-	1 vrachtwagen 2 bestelwagens / - / -

6.4.2. Parkeerbehoefte huidige situatie

Raming op basis van kengetallen

De parkeerbehoefte wordt geraamd op basis van parkeerkcijfers¹⁰:

- Handel – showroom: 1,6 tot 1,8 parkeerplaatsen per 100m² bvo; aandeel bezoekers 35%;
- Handel – retail: 6,5 tot 8,5 parkeerplaatsen per 100m² bvo; aandeel bezoekers 85%;
- KMO: 2,5 tot 2,8 parkeerplaatsen per 100m² bvo; aandeel bezoekers 5%;
- Kantoor (zonder baliefunctie): 1,7 tot 2,5 parkeerplaatsen per 100m² bvo; aandeel bezoekers 5%;

¹⁰ CROW, ASVV 2004

<i>Parkeerbehoefte</i> <i>Retailzone</i>	Bruto vloeropp.	min.-max. parkeerbehoefte	Beschikbaar aantal parkeerplaatsen in huidige situatie
Noba Mode	1.080m ²	17 - 19	
LA Look	380m ²	6 - 7	
Zenses / Jan Herman Pigeon	350m ²	6	
Blokker	665m ²	43 - 57	
Eldi	335m ²	22 - 28	
@lfa-Bedding	625m ²	10 - 11	
IQ Keukens	865m ²	14 - 16	
Schrauwen	1.140m ²	18 - 21	
ISDL	620m ²	10 - 12	
Totaal retailzone		146 - 177	105

<i>Parkeerbehoefte</i> <i>KMO-zone</i>	Bruto vloeropp.	min.-max. parkeerbehoefte	Beschikbaar aantal parkeerplaatsen in huidige situatie
Indutech	650m ²	16 - 18	
Enzo Life Sciences	190m ²	3 - 5	
7Senses Real Estate / Lesos engineering	400m ²	6 - 11	
Artisport	640m ²	11 - 18	
Van Sant Transport	415m ²	3 ¹¹	
Louis De Schutter	1.200m ²	6 ¹¹	
D'Hulst	1.225m ²	6 ¹¹	
Keukens	1.200m ²	6 ¹¹	
Adriaenssen			
Totaal KMO-zone		57 - 73	48

Het huidig aantal beschikbare parkeerplaatsen ligt voor beide de retail- en KMO-zone onder de waarden verkregen vanuit de parkeerkcijfers en beredeneerde aannames. Evenwel zijn geen mobiliteitsproblemen of parkeerproblemen gekend in de bestaande toestand, noch worden dergelijke problemen aangegeven vanuit de gemeente of vanwege de bedrijven. Dit kan toegeschreven worden aan het gezamenlijk gebruik van de gecentraliseerde parking, en het combineren van aankopen binnen de cluster van kleinhandelzaken.

¹¹ Beredeneerde aanname op basis van type activiteit en schaal

7. Enquêtes en overleg

In functie van het bekomen van de benodigde gegevens werden de huidige binnen de zone gevestigde handelszaken, KMO's en ambachtelijke bedrijven geënuquêteerd met betrekking tot bedrijfsgegevens (activiteiten, omvang, historiek, personeel), ruimtelijke gegevens (eigendommen, voorzieningen en oppervlakten, relatie met de omgeving) juridische gegevens (bouw- en stedenbouwkundige vergunningen, milieuvergunningen) mobiliteitsgegevens en toekomstverwachtingen).

Er werd bijkomend de mogelijkheid tot overleg geboden aan de handelszaken en bedrijven. De resultaten van de enquêtes en gesprekken werden mee bekeken in de verdere procedure.

8. Knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en potenties

8.1. Knelpunten

De huidige gewestplanbestemming voor KMO-zone laat geen zuiver commerciële activiteiten, noch zuivere kantoren toe. De huidige invulling van de site met een verdeling van ca. 50 percent handelszaken en ca. 50 percent ambachtelijke/ KMO-bedrijven is een op deze locatie gegroeid gegeven. Het betreft een juridisch knelpunt en heeft gevolgen voor de rechtszekerheid van de grondeigenaars en toekomstige behoeften van de aanwezige bedrijven.

Een knelpunt op het terrein heeft betrekking op het afzonderlijke functioneren van de beide deelzones, elk met een afzonderlijke toerit. Het komt meermaals voor dat vrachtverkeer bedoeld voor de ambachtelijke/KMO-zone verkeerdelijk de commerciële zone binnenrijdt. Dit lijkt te wijten aan het gebrek aan herkenbaarheid van de toerit en gebrek aan gepaste signalisatie ter hoogte van de Melkerijweg.

De ontsluiting van de bedrijfsgebouwen ter hoogte van de Driehoekstraat vormt een mogelijk knelpunt wanneer deze te frequent worden gebruikt. Deze straat is niet voorzien op veel en zwaar verkeer. Bovendien grenst de zone rechtstreeks aan een woningrij van open bebouwing.

8.2. Bedreigingen

Door sterke verdichting van de activiteiten en/of sterke schaalvergroting van bestaande bedrijven (of nieuwe grootschalige bedrijven) kan de draagkracht van de omgeving overschreden worden:

- op het vlak van mobiliteit: zowel het genereren van grote hoeveelheden vrachtverkeer (bv grootschalig transportbedrijf, grootschalige supermarkt) als personenverkeer (personeelintensieve activiteiten zoals grootschalige kantoorfuncties) kunnen belangrijke negatieve effecten op de omliggende woonomgeving hebben onder de vorm van o.m. geluidsoverlast, verkeersonveiligheid, parkeerproblemen;
- op het vlak van visuele impact: de grootschalige uitbouw van volumes kan het evenwicht binnen de omgeving verstoren door o.m. te dichte inplanting t.a.v. omliggende woningen, schaduwwerking.

8.3. Kwaliteiten

De huidige duidelijke tweedeling tussen commerciële zone (retailzone) en ambachtelijke/KMO-zone (Melkerijweg) heeft gezorgd voor een situatie waarbij de conflicten tussen personenverkeer (bezoekers retailzone) en vrachtverkeer in functie van de ambachtelijke/KMO-zone maximaal vermeden worden.

Daarnaast vormt de interne structuur, waarbij de bedrijfsgebouwen nagenoeg in U-vorm aan de buitenzijde van de site geplaatst werden, en met het centrale aaneengesloten bouwblok, een zeer goed ruimtegebruik van deze zone, waardoor een compacte bebouwde zone is kunnen ontstaan met een uitstekende ontsluiting op de gewestweg Langestraat.

De goede ontsluiting via de gewestweg N14 Langestraat zowel lokaal als naar de E34 als de E313 vormt op zich een belangrijke kwaliteit.

De bestaande parkeervoorzieningen zijn voldoende evenals goed georganiseerd. De interne verkeersafwikkeling verloopt zonder problemen. Het vrijhouden van buitenruimten voor parkeervoorzieningen draagt hiertoe bij.

Er is op de noordelijke en zuidelijke grens reeds gedeeltelijk bestaande visuele afscherming aanwezig t.a.v. de aanpalende woonpercelen, onder vorm van opgaande beplanting (zuid) en een haagbeplanting (noord).

8.4. Potenties

De verdere ontwikkeling van de site als kleinhandelsconcentratie en zone voor ambacht/KMO is een maatregel die kernversterkend werkt, gebeurt in functie van verdere inbreiding en helpt de open ruimte verder te vrijwaren.

Noordelijk aansluitend op de huidige zone bevindt zich nog een strook met gewestplanbestemming voor ambacht/KMO. Deze zone is ingesloten door achtertuinen van omliggende woningen en kan wenselijk herbestemd worden in aansluiting met de voorliggende woonpercelen als woongebied.

Ook de verdere inbreiding door het beter benutten en beter op elkaar afstemmen van bouwvolumes vormt een potentie voor uitbreiding. Hiertoe kan de oprichting en benutting van een tweede bouwlaag in bepaalde zones verder onderzocht worden, mits rekening gehouden wordt met de ruimtelijke draagkracht. Hiervoor kan gedacht worden aan ondersteunende functies voor kleinhandel (bijhorende burelen, administratieve ruimten, ...).

9. Visie en uitgangspunten ontwerp PRUP

9.1. Visie

De visie wordt in de eerste plaats bepaald door de bindende bepalingen van het provinciaal ruimtelijke structuurplan (M.B. 10 juli 2001) en het addendum RSPA (M.B. 4 mei 2011) met betrekking tot de ontwikkelingsperspectieven voor kleinhandelsconcentraties van type III:

- het ontwikkelingsperspectief voor de kleinhandelsconcentraties type III wordt bepaald bij het opmaakproces van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de betreffende concentratie. Beperkte uitbreidingen zijn mogelijk na een toetsing aan de ruimtelijke draagkracht.

Er wordt anderzijds rekening gehouden met de benutting van aanwezige potenties, zodat de herstructurering tot een betere ruimtelijke organisatie gepaard kan gaan met noodzakelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Hiertoe worden de inrichtingsprincipes voor ontwikkeling van kleinhandelsconcentraties opgenomen in het provinciaal structuurplan als toetsingskader gehanteerd. Ontwikkelingsmogelijkheden zijn beperkt gezien de beperkte beschikbare ruimte en de beperkingen vanuit de draagkracht van de omgeving. Bijkomende hinder t.a.v. de omgeving is niet gewenst.

9.2. Ruimtelijke Concepten en aanzet tot gewenste ruimtelijke structuur

Betere benutting en betere onderlinge afstemming bouwvolumes:

Inbreiding kan plaatsvinden door het beter benutten en beter op elkaar afstemmen van bouwvolumes, in functie van een optimale benutting van de reeds bebouwde ruimte door onder meer de oprichting van een tweede bouwlaag op locaties waar dit aanvaardbaar is t.a.v. de omliggende woonomgeving. Een tweede bouwlaag kan nuttig ingezet worden voor ondersteunende administratieve ruimtes of burelen, in functie van een meer optimale benutting van het gelijkvloers voor de kleinhandelsbestemming.

Geen schaalvergroting:

Activiteiten die een schaalvergroting inhouden waardoor de draagkracht van de omgeving overschreden kan worden geweerd. Dit heeft onder meer betrekking tot grootschalige personeelsintensieve activiteiten (bv. grootschalige kantoorfuncties), activiteiten met grote hoeveelheden vrachtverkeer (bvb grootschalig transportbedrijf of grootschalige supermarkt).

Ook de grootschalige uitbouw van bouwvolumes waardoor de impact op de omgeving te groot wordt (inplanting, visueel, schaduwwerking) worden vermeden.

Behoud interne structuur, tweedeling commerciële zone en ambachtelijke/KMO-zone, en interne ontsluiting:

Gezien de huidige interne structuur, tweedeling, en ontsluiting optimaal is m.b.t. het compact ruimtegebruik en het vermijden van conflictpunten (mobiliteit), worden deze elementen in het concept behouden. Het is niet wenselijk om ook kleinhandelszaken toe te laten in de KMO/Ambachtelijke zone.

Een kantoorfunctie als nevenfunctie kan ondersteund worden. Nieuwe zuivere kantoorfuncties worden geweerd, en voor de bestaande kantoorfuncties wordt een uitdoofbeleid uitgewerkt.

Hoofdontsluiting Langestraat:

De kleinhandelszone wordt als element van bovenlokaal niveau maximaal gericht op de Langestraat. Er dient een afstemming te gebeuren in functie van de geplande herinrichting

van de Langestraat, met aandacht voor de oriëntatie, herkenbaarheid en beeldvorming naar deze weg: de hoofdontsluiting van zowel de commerciële zone als de ambachtelijke/KMO blijft georganiseerd via de Langestraat.

Herinrichting en optimalisatie van de N14 houdt in dat het langsparkeren ter hoogte van het plangebied gedeeltelijk verdwijnt. De oversteekbaarheid van de straat wordt aangepakt. Wagens die uit de richting Malle (E34) komen krijgen afdraaistroken zowel ter hoogte van inrit Melkerijstraat (KMO zone) als ter hoogte van de kleinhandelszone. Wagens die het terrein verlaten, zullen verplicht worden om rechts te houden en ter hoogte van een aan te leggen rotonde (omgeving Goormanstraat) te keren.

De verkeerstoename in functie van de behoeften en ruimtelijke mogelijkheden is beperkt. Vanuit de ontwikkelingsvisie voor activiteiten kunnen er geen verkeersgenererende voorzieningen bijkomen: de verkeerstoename bij verdere ontwikkeling zal dan ook eerder beperkt zijn. De (beperkte) uitbreiding en optimalisatie van de kleinhandels- en bedrijfszone kan opgevangen worden binnen de draagkracht van de N14 op deze plaats, er stellen zich geen capaciteitsproblemen.

Opvang parkeerbehoefte maximaal op het eigen terrein

De parkeerbehoefte dient maximaal op eigen terrein te worden opgevangen. Er kan geen afwenteling op de N14 plaatsvinden omdat hier geen ruimte voor bijkomend parkeren beschikbaar is.

Bedrijfswoningen:

De bestaande vergunde bedrijfswoningen (enkel LA Look en Van Sant) kunnen behouden worden. Gezien het toestaan van een bedrijfswoning per bedrijfs- of handelsvestiging hier zou leiden tot een te grote vloeroppervlakte voor wonen (t.a.v. de handels- en bedrijfsactiviteiten), gezien dit ook inbreiding en betere benutting van de terreinen voor de hoofdactiviteiten in het gedrang brengt, en om nieuwe knelpunten m.b.t. mobiliteit te vermijden, zijn bijkomende bedrijfswoningen niet wenselijk in deze zone.

Veilige toegang en circulatie voor voetgangers en fietsers:

De zone wordt intern op een veilige manier toegankelijk gemaakt voor fietsers en voetgangers.

Versterking visuele afscherming / buffering t.a.v. de omgeving:

De bestaande buffering wordt waar nodig verder uitgewerkt, mede in functie van de betere benutting en onderlinge afstemming van bouwvolumes.

Maatregelen waterhuishouding:

In het plangebied zijn er geen problemen ten aanzien van de watergevoeligheid. Het terrein is vandaag reeds sterk verhard en kan nauwelijks verder worden verdicht en verhard. Het overtollige oppervlaktewater vloeit af naar de Heidebeek aan de Driehoekstraat. Ten oosten van het plangebied ligt Kleine Wilboerebeek die de kleinere beeklopen centraliseert. Er bevindt zich een natter gebied tussen de bebouwing en de beekloop. Bij de herinrichting van de N14 zal het 3e bufferbekken worden gerealiseerd ter hoogte van de Goormanstraat, zodat het overtollige oppervlaktewater ter hoogte van de N14 vertraagd zal worden afgevoerd naar de natuurlijke beeklopen. Op deze wijze wordt de waterhuishouding in en rond het plangebied verder geoptimaliseerd.

10. Ruimtelijke concepten en principes voor ontwerp

10.1. Functioneel concept



- 1 Kleinhandelszone
- 2 Ambachts/KMO-zone
- Behoud tweedeling activiteitenzones
- Behoud afzonderlijke ontsluiting
- 3 Bepaalde groenbuffers waar mogelijk
- Groenbuffer langs Driehoekstraat

1. De bestaande tweedeling van de site wordt behouden en verder uitgewerkt: het noordoostelijk gedeelte wordt behouden voor de kleinhandelsfunctie, met een afzonderlijke ontsluiting langs de Langestraat (behoud bestaande ontsluiting).

De huidige breedte van de ontsluiting bedraagt ca. 10m. Voor de vergunningverlening m.b.t. de ontsluiting van bedrijvensites wordt volgens de richtlijnen van de het Agentschap Infrastructuur een vergunbare breedte van 7,10 meter gehanteerd. In geval bij de vergunningsaanvraag aangetoond wordt dat deze breedte onvoldoende is voor het in- en uitrijden van het bedrijfsverkeer, m.b.t. de noodzakelijke draaicirkels, kan van deze richtlijn afgeweken worden en een grotere breedte voorzien worden. Het PRUP voorziet hiertoe in de bestemmingen een maximale breedte van 12,00m, als onderbreking van de voortuinstrook. De uiteindelijke breedte wordt bepaald bij de vergunningverlening.

2. Het zuidwestelijk gedeelte wordt behouden voor de ambachts-/KMO-functie, met een afzonderlijke ontsluiting langs de Melkerijweg (behoud bestaande ontsluiting)
3. Waar mogelijk worden op de grenzen van de site naar de woonomgeving groenbuffers aangelegd. Voor sommige locaties is hier reeds een groenscherm aanwezig. Op andere plaatsen zal een nieuwe aanplant van buffergroen moeten gebeuren.

Voor de eerste ca. 30m van Melkerijweg vanaf de Langestraat kan t.a.v. het aanpalende perceel geen volumineuze bufferstrook gerealiseerd worden. Omwille van de beperkte breedte van de rijweg, waar zowel in- en uitrijbewegingen voor vrachtwagens als de bestaande parkeerstrook zich situeren (veiligheidsaspecten), wordt hier dan ook een dicht groenscherm beoogd. Ook ter hoogte van het noordelijk aanpalend perceel is een volumineuze buffer niet mogelijk, omwille van de te behouden noodzakelijke bereikbaarheid van de achterliggende perceelsdeel (o.m. stookolietank) behorend bij het Melkerijgebouw, bovendien wordt de perceelsscheiding hier voorzien door een typische oude muur van het Melkerijgebouw.

Langs de begrenzing met de Driehoekstraat wordt de zone voor groenbuffer op langere termijn volledig doorgetrokken. Vrachtverkeer doorheen deze woonstraat dient naar de toekomst vermeden te worden, omwille van het kleinschalige woongebied hier en omwille van het beperkte profiel van deze weg. De kleinhandelsconcentratie dient zich op termijn volledig te richten op de Langestraat.

10.2. Bebouwbaar perceelsdeel



4 Handelsvolumes geclusterd in zone
Enkel ontsluiting langs Langestraat

5 Ambachts/KMO-volumes geclusterd in zone
Ontsluiting op Driehoekstraat
tijdelijk voor bestaande KMO

4/5 Bestemming zowel voor kleinhandel als
behoud bestaande KMO tot stopzetting
Ontsluiting op Driehoekstraat
tijdelijk voor bestaande KMO

4. De site wordt als volgt georganiseerd, verder bouwend op de bestaande organisatie: de gebouwen in U-vorm rond de noordoostelijke insteek worden bestemd als kleinhandelsgebouwen. De reeds bestaande bouwvolumes worden gesitueerd in een bestemmingszone voor kleinhandelsgebouwen.
5. De bestaande gebouwen in U-vorm rond de zuidoostelijke insteek (Melkerijweg) worden bestemd als KMO-gebouwen. Hier worden enkel de bestaande volumes opgenomen. Met het PRUP voor de kleinhandelsconcentratie wordt geen uitbreiding van de KMO-oppervlakte beoogd.

Een gedeelte van de bebouwing langs de Driehoekstraat heeft eerder een KMO-activiteit, als magazijn en werkplaats bij de voorliggende kleinhandelszaken (gedeelte van het gebouw dat gericht is naar de Langestraat). Naar de toekomstige invulling toe wordt hier op langere termijn enkel nog kleinhandel beoogd, met het oog op de volledige ontsluiting van de site langs de Langestraat: de bestaande KMO kan evenwel behouden blijven tot de stopzetting, evenals de ontsluiting langs de Driehoekstraat (voor deze bestaande KMO is geen ontsluiting mogelijk langs de Langestraat of Melkerijweg).

De KMO-gebouwen die aan de voorzijde grenzen aan de Melkerijweg, kunnen daarentegen volledig ontsluiten op deze Melkerijweg in de bestaande toestand. Hiervoor zijn reeds de nodige garagepoorten en toegangen aanwezig. Ook hier dient de ontsluiting op de Driehoekstraat op lange termijn te verdwijnen, en de groenbuffer aangelegd: voor de bestaande, vergunde KMO wordt een overgangsmaatregel voorzien. Deze kan tot de stopzetting blijven ontsluiten via de Driehoekstraat.

10.3. Inbreiding



6 Inbreiding / benutting tweede verdiep voor ondersteunende functies binnen kleinhandelszone langs N14

Geen inbreiding ambachts/KMO-zone omwille van overgang woonomgeving Driehoekstraat

7 Enkel behoud bestaande bedrijfswoningen

8 Aansluiting bij omliggend woongebied

6. Voor de kleinhandelsfunctie wordt evenwel een meer optimale benutting beoogd van de beschikbare gelijkvloerse oppervlakte: verdere mogelijkheden situeren zich op het vlak van de betere benutting van de bestaande volumes: uitbreiding van de bestaande gebouwen tot twee volle bouwlagen wordt toegestaan, en de bestaande tweede verdiepingen kunnen verder benut worden, in functie van ondersteunende activiteiten (burelen, administratieve ruimten, ...). Winkelruimten, bezoekers- of verbruikersruimten in functie van de hoofdbestemmingen voor kleinhandel, wellness/leisure of horeca zijn slechts toegelaten op het gelijkvloers van de gebouwen.

Voor de KMO-zone worden geen nieuwe volumes of uitbreiding van de bestaande volumes beoogd. Het profiel langs de Driehoekstraat en grenzend aan de woonomgeving wordt hier bovendien laag gehouden met maximum 1 bouwlaag, omwille van de overgang naar deze woonomgeving.

7. In de huidige toestand zijn twee bedrijfswoningen aanwezig: bedrijfswoning van L.A. Look in de kleinhandelszone, en bedrijfswoning van Transport Van Sant in de KMO-zone. Omwille van de verhouding tussen de woon- en kleinhandels-/bedrijfsfuncties wordt deze situatie van 1 bedrijfswoning per deelzone als maximum genomen. Het toelaten van een wooneenheid per handelsvestiging zou naar de toekomst tot een sterk onevenwicht kunnen leiden.
8. Een beperkt gedeelte van de huidige gewestplanbestemming voor KMO, is gelegen in de tuinzone van twee aanpalende woningen. De uitbreiding van de kleinhandelsconcentratie op deze plaats (achterin de woonkavels) is hier niet gewenst. Met het PRUP wordt voor deze kleine zone een correctie op de gewestplanbestemming doorgevoerd met de herbestemming tot woongebied.

11. Watertoets

Het plangebied situeert zich in het Netebekken in het stroomgebied van de Schelde. Op de zuidoostelijke grens van het plangebied loopt de Heidebeek (3^{de} categorie). Deze beek wordt in noordelijke richting rond het plangebied afgeleid en loopt ten westen van het plangebied aan de overzijde van de Langestraat.

De Heidebeek stroomt ten oosten van de Driehoekstraat in de vallei van de Kleine Wilboerebeek (waterloop van 2^{de} categorie). Hier bevindt zich een waterzuiveringsstation.

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. Dit uitvoeringsbesluit is aangepast op 14 november 2011 en is van kracht vanaf 1 maart 2012.

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.

Kaart 9: Watertoets

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 planbied volgende vaststellingen worden gemaakt:

- **Overstromingsgevoelige gebieden:** Het plangebied grenst aan effectief overstromingsgevoelig gebied en is voor een klein gedeelte gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Ten zuidoosten van het plangebied, t.h.v. Heidebeek worden zones aangeduid als effectief overstromingsgevoelig (grenzend aan het plangebied), en mogelijk overstromingsgevoelig.
- **Infiltratiegevoelige gronden:** De gronden in het plangebied worden voor het noordwestelijke deel (aansluitend aan Langestraat) aangeduid als infiltratiegevoelig. Dit betekent dat de aanleg van infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verharding bij individuele ingrepen op perceelsniveau of voor het plangebied zinvol kan zijn ter compensatie van mogelijke uitbreidingen in bebouwing en verharding.
- **Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:** De gronden worden aangeduid als matig tot zeer grondwaterstromingsgevoelig. Onder meer bij het plaatsen van ondergrondse constructies kan een wijziging van het grondwaterpatroon ontstaan. Ook door bemaling die tijdens 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 plangebied worden niet aangeduid als erosiegevoelig.
- Het plangebied is niet gelegen in het **winterbed** van een waterloop.

- **Recent overstroomde gebieden en risicozones voor overstromingen:** Naast het bovenstaande kaartmateriaal voor de watertoets, kunnen de overstromingskaarten (Agiv) geraadpleegd worden. Hierop worden de **recent overstroomde gebieden** (ROG's), en de **risicozones voor overstromingen** aangeduid. De gronden worden daarin gedeeltelijk aangegeven als recent overstroomd gebied, dat samenhangt met een risicozone voor overstromingen aan de overzijde van de Driehoekstraat.
- **Grondwaterkwetsbaarheidskaart:** Op basis van de grondwaterkwetsbaarheidskaart van de provincie Antwerpen blijkt dat het plangebied in zeer kwetsbaar gebied is gelegen (Ca1). Als reden hiervoor kan aangehaald worden dat de watervoerende laag bestaat uit zand en er een zanderige deklaag van minder dan 5m dik aanwezig is (*bron: DOV*).
- **Zoneringsplan:** Volgens het geoloket zoneringsplannen van de VMM, is het volledige plangebied gelegen in 'centraal gebied'.

Schadelijke effecten beperken en voorkomen:

De verdere ontwikkeling dient gepaard te gaan met een duurzaam waterbeheer op eigen terrein. Het gebied is niet gelegen in effectief en voor een klein gedeelte gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het aandeel verharde oppervlakte in het gebied zal zeer beperkt toenemen t.g.v. een verdere verdichting op basis van gebouwen en verhardingen. De rechtstreekse natuurlijke infiltratie zal verder afnemen, waarbij dient gesteld dat dit ook vandaag reeds zeer beperkt is, gelet op de sterke verdichting.

Volgende aandachtspunten worden geformuleerd:

- verhardingen worden waar mogelijk aangelegd met waterdoorlatende materialen, tenzij anders bepaald in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende bestemmingszone;
- regenwater wordt maximaal hergebruikt conform de vigerende wetgeving;
- het niet hergebruikt afstromende hemelwater wordt binnen het plangebied van dit PRUP maximaal geïnfiltreerd en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat – gebufferd binnen het plangebied van dit PRUP volgens de vigerende wetgeving;
- afvalwater wordt behandeld in een zuiveringsinstallatie die beantwoordt aan de vigerende wetgeving.

In het plangebied zijn er geen problemen ten aanzien van de watergevoeligheid. Het terrein is vandaag reeds sterk verhard en kan nauwelijks verder worden verdicht en verhard. Het overtollige oppervlaktewater vloeit af naar de Heidebeek aan de Driehoekstraat. Bij de herinrichting van de N14 zal het 3e bufferbekken worden gerealiseerd ter hoogte van de Goormanstraat, zodat het overtollige oppervlaktewater ter hoogte van de N14 vertraagd zal worden afgevoerd naar de natuurlijke beeklopen. Op deze wijze wordt de waterhuishouding in en rond het plangebied verder geoptimaliseerd.

De herbesteding van de noordelijk gelegen strook KMO-gebied naar woonzone wordt geacht geen effect teweeg te brengen, aangezien deze tot de tuinzones van de voorliggende woningen wordt gevoegd.

Het afvalwater dient gezuiverd te worden conform de geldende wetgeving, voor beide plangebieden.

In het RUP wordt ervan uitgegaan dat elke stedenbouwkundige vergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwater en de gemeentelijke verordening inzake afvalwater:

- het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten,

infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in werking sinds 1 februari 2005;

- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater (BD 18/05/2006).

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd. Indien infiltratie onmogelijk blijkt door voortdurend hoge grondwaterstanden of indien de doorlatendheidsfactor van de bodem kleiner is dan 1.10^{-5} m/s, dient het hemelwater te worden gebufferd met vertraagde afvoer. Als infiltratiegevoelig plangebied (hoofdzakelijk zanderige gronden) zal er dus worden gopteerd om te infiltreren waar mogelijk. Doch dient hierbij rekening te worden gehouden met de overstromingsgevoeligheid van het gebied en de aanduiding als risicozone.

Tot op heden worden de vereisten met betrekking tot buffering van hemelwater opgelegd door de beheerder van de ontvangende waterloop. De meeste beheerders baseren zich hierbij op de richtwaarden uit de "Code van goede praktijk voor het ontwerp van rioleringsystemen". Per ha opgerichte verharding binnen het gebied wordt een volume compensatie opgelegd. De begroting van dit volume wordt afgeleid op basis van enerzijds de terugkeerperiode van de ontwerpstorm waarmee gerekend wordt (gangbaar hierbij is een ontwerpstorm met een terugkeerperiode van 20 jaar), en anderzijds op basis van een zogenaamd ledigingsdebiet, zijnde het debiet dat via infiltratie of lozing in het ontvangend oppervlaktewater bekomen kan worden.

Voor infiltratie gelden volgende richtlijnen voor dimensionering volgens de stedenbouwkundige verordening hemelwater:

- het buffervolume van de infiltratievoorziening dient minimaal 300 liter per begonnen 20m² meter referentieoppervlakte van de verharding te bedragen (of 150 000l/ha)
- De oppervlakte van de infiltratievoorziening dient minimaal 2m² per begonnen 100m² referentieoppervlakte van de verharding te bedragen.
- Ingeval de referentieoppervlakte van de verharding groter is dan 1000m², mag het hemelwater vertraagd afgevoerd worden met een maximaal afvoerdebiet van 1500 liter per uur en per 100m² referentieoppervlakte van de verharding. Een buffervolume van 400 liter per begonnen 20 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding moet worden aangelegd. De vrijstelling van de verplichtingen bedoeld hiervoor (in artikel 5 van de verordening), geldt echter niet voor de eerste 1000m² van de referentieoppervlakte van de verharding.

De nodige maatregelen m.b.t. hoofdzakelijk hemelwaterbuffering dienen op het eigen terrein uitgewerkt te worden. Voor dimensionering kunnen de provinciale normen worden gehanteerd (250 m³/ha buffering – 20l/sec leegloopdebiet).

Bij de heraanleg van de N14-Liersebaan, is voorzien in de aanleg van drie bufferbekkens voor de opvang van het oppervlaktewater. Op deze wijze kan het overtollige oppervlaktewater dat afgevoerd wordt van op de N14 tijdelijk worden gebufferd. Samen met de hierboven vermelde maatregelen binnen het plangebied, moet dit ervoor zorgen dat het risico op overstromingen (weergegeven op de watertoetskaarten) tot een minimum herleid wordt.

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 5 – "zone voor voortuinstrook" en artikel 6 - "zone voor groenbuffer", en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.

12. 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.

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
 - o binnen de zone voor kleinhandelsgebouwen (art. 1):
 - de activiteiten worden beperkt tot grootschalige kleinhandel, wellness/leisure of horeca, op bovenlokaal niveau. Hiermee worden activiteiten bedoeld die met betrekking tot het type van producten en omvang van de kleinhandelsruimten niet concurrerend zijn t.a.v. de handelszaken binnen de kern van Zandhoven. Supermarkten en kleinhandelszaken voor de verkoop van dagelijkse artikelen zijn niet toegestaan. De bestemming voor wellness/leisure heeft betrekking op het op de site bestaande wellness-center, en is inpasbaar binnen het profiel van de kleinhandelssite;
 - er is een verbod op productie-, verwerkings- en logistieke activiteiten, met uitzondering van onderhoud en assemblage voor tenstoonstelling en verkoop. In de zone voor bestaande KMO-gebouwen (art. 3 – overdruk) worden deze activiteiten tijdelijk wel toegestaan in functie van de bestaande KMO-bedrijven, tot de stopzetting van deze bedrijven;
 - inrichtingen met risico's op zware ongevallen voor mens en milieu zijn uitgesloten. Met betrekking tot dit laatste wordt hier eveneens verwezen naar de inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het "Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken", of zoals bedoeld in de vigerende regelgeving dewelke het betreffende artikel aanvult, wijzigt, vervangt of opheft;
 - o binnen de zone voor KMO-gebouwen (art. 2):
 - de activiteiten worden beperkt tot KMO-bedrijven met productie, verwerking, opslag en logistiek met een maximale totale bruto vloeroppervlakte van 1.500 m² per vestiging;
 - in deze zone wordt kleinhandel en horeca uitgesloten, omwille van het wenselijk behoud van de scheiding tussen de retail- en KMO-zone.
 - ook hier worden inrichtingen met risico's op zware ongevallen voor mens en milieu zijn. Met betrekking tot dit laatste wordt hier eveneens verwezen naar de inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het "Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken", of zoals bedoeld in de vigerende regelgeving dewelke het betreffende artikel aanvult, wijzigt, vervangt of opheft.
- de verkeersontsluiting langs de Langestraat en de interne circulatie wordt bevestigd zoals deze bestaande is in de huidige situatie, in functie van het behoud van de tweedeling en het afzonderlijk functioneren van de retail- en KMO-zone. De verkeersontsluiting langs de Driehoekstraat, zoals deze in huidige toestand

aanwezig is voor alle hier aanpalende bedrijven wordt gefaseerd verlaten teneinde de verkeersoverlast op deze lokale weg te vermijden: na stopzetting van de bestaande KMO-activiteiten in deze gebouwen dient de ontsluiting gericht te worden op de Langestraat. Op de lange termijn dient de site volledig te ontsluiten via de Langestraat.

- waar mogelijk worden aan de oostelijke en westelijke grenzen van de kleinhandelsconcentratie met het omgevende woongebied bufferstroken voorzien van 3m breed. Langs de Driehoekstraat wordt op lange termijn over de totale grens een groenbuffer van 5m breed gerealiseerd. De groenbuffers zorgen voor de integratie en afscherming van de kleinhandelsconcentratie naar de aanpalende woonkavels en t.a.v. de woonomgeving van de Driehoekstraat.
- ter hoogte van de Langestraat wordt een representatieve voortuinstrook voorzien, onderbroken voor de doorgangen voor vracht- en personenverkeer langs Melkerijweg (KMO-zone) en Langestraat (retail-zone). Daardoor worden bijkomende toegangen uitgesloten, en kan een verzorgd straatbeeld ontstaan t.o.v. de Langestraat;
- gebouwen worden steeds opgericht onder de vorm van een fysisch aaneengesloten geheel per handelsvestiging, in functie van een compact en zuinig ruimtegebruik. Ondergrondse constructies zijn toegestaan binnen de zones voor gebouwen en de zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte;
- aan het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, zowel in de retailzone als in de KMO-zone wordt een verplichting voor de realisatie van voldoende parkeerplaatsen gekoppeld. In een algemeen voorschrift art. 0.8 – “Parkeerruimte” worden hiertoe de nodige parkeernormen opgelegd (gedifferentieerd per type activiteit). Een uitbreiding van de vloeroppervlakte of de vestiging van een nieuwe activiteit is dus slechts toegestaan wanneer hiervoor de vereiste parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Deze verplichting resulteert in een regulatiemechanisme, waarbij steeds de totale vloeroppervlakte en het vereiste aantal parkeerplaatsen voor de kleinhandelsconcentratie in evenwicht zijn. Een ondergrondse parkeergarage is hierbij toegestaan.

Van het totaal te realiseren aantal parkeerplaatsen kan afgeweken worden, indien met de stedenbouwkundige vergunning aangetoond wordt dat gezamenlijk of gedeeld parkeren leidt tot een reële parkeerbehoefte die lager is dan de som van het verplicht te realiseren aantal parkeerplaatsen per kleinhandelsvestiging.

- de maximale bouwhoogte van de gebouwen is beperkt tot 9,00 m voor bouwdelen met 2 bouwlagen (inclusief dakconstructie) en 4,50 m voor bouwdelen met 1 bouwlaag (inclusief dakconstructie);
- nieuwe gebouwen moeten in duurzame, volwaardige en esthetisch verantwoorde materialen uitgevoerd worden. Het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen, evenals efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie, zijn aangewezen. Voor de gebouwen moet wat betreft de verschijningsvorm en het materiaalgebruik een eenheid nagestreefd worden. Alle gevels dienen visueel representatief te zijn en uitgewerkt in een kwaliteitsvolle architectuur. Constructies vanaf waar geluid geproduceerd wordt, dienen aanvullend uitgerust te zijn met materialen of voorzieningen die het geluidsniveau dempen tot het gewenste niveau conform de vigerende regelgeving.

13. Screening van de plan-MER-plicht

13.1.1. Adviesvraag Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte planprocessen (BGP)

In het kader van de wettelijke verplichting¹² voor het PRUP 'Kleinhandelsconcentratie Langestraat' te Zandhoven werd een gecombineerde screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. In het licht hiervan en 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;

2° het college van burgemeesters en schepenen van de gemeente of de colleges van burgemeesters en schepenen van de gemeenten waarop het voorgenomen plan of programma milieueffecten kan hebben;

3° 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 12/07/2010 werd hiertoe een adviesvraag geformuleerd aan de Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen (BGP). Op 28/07/2010 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:

College van Burgemeester en Schepenen	Liersebaan 12 2240 Zandhoven
ANB Antwerpen	Lange Kievitstraat 111-113 bus 63 2018 Antwerpen
Departement RWO, afdeling Ruimtelijke planning	Koning Albert II-laan 19 bus 11 1210 Brussel
Departement RWO, afdeling stedenbouwkundig beleid en onroerend erfgoed	Koning Albert II-laan 19 bus 10 1210 Brussel
Agentschap Wegen en Verkeer, Buitendienst Antwerpen	Lange Kievitstraat 111-113 bus 41 2018 Antwerpen
Departement Landbouw en Visserij, afdeling duurzame landbouwontwikkeling	Lange Kievitstraat 111-113 bus 71 2018 Antwerpen
Departement LNE, afdeling land en	Tramstraat 52

¹² 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.

bodembescherming, ondergrond, natuurlijke rijkdommen	9052 Zwijnaarde
Departement LNE, afdeling lucht, hinder, risicobeheer, milieu en gezondheid	Koning Albert II-laan 20, bus 8 1000 Brussel
VMM, afdeling operationeel waterbeheer	Koning Albert II-laan 20, bus 16 1000 Brussel

13.1.2. Conclusies verzoek tot raadpleging

Bepaling van de plan-MER-plicht:

Het PRUP 'Kleinhandelsconcentratie Langestraat' heeft geen betrekking op een project vermeld in bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004. Dit betekent dat het RUP 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 worden de conclusies van het screeningsonderzoek, ook wel het onderzoek naar het voorkomen van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van het plan, opgesomd.

Bodem:

Vanuit de discipline bodem zijn geen aanzienlijke negatieve milieueffecten te verwachten. Er worden vanuit de discipline bodem geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld.

Water:

Vanuit de discipline water zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Om de mogelijke invloed op water te voorkomen zijn een aantal ingrepen in het plangebied nodig, zoals:

- Het voorzien van ruimte voor het vereiste infiltratievolume (in het plangebied is voldoende ruimte aanwezig). In het PRUP wordt in een algemeen artikel voorzien dat werken en handelingen i.f.v. waterhuishouding in alle bestemmingszones – uitgezonderd de "zone voor voortuinstrook" en de "zone voor groenbuffer" – zijn toegelaten, zodat voldoende ruimte ontstaat om de vigerende regelgeving m.b.t. waterhuishouding na te leven. De bestemmingen voorzien daarnaast voldoende ruimte om de vereiste infiltratievolumes te voorzien.
- Zo veel mogelijk werken met waterdoorlatende verhardingen (bijvoorbeeld voor de parkings). Het PRUP voorziet in de specifieke voorschriften voor de "zones voor gebouwen" en de "zones voor bedrijfsgebonden buitenruimte" dat verhardingen worden aangelegd met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen, tenzij anders genoodzaakt omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze wordt gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfilteerd op het eigen terrein. In het algemeen voorschrift rond waterhuishouding wordt daarenboven voor alle bestemmingszones aangehaald dat waar mogelijk een waterdoorlatende verharding dient gebruikt te worden, tenzij specifiek anders bepaald.

Fauna en flora:

Vanuit de discipline fauna en flora zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Er worden geen milderende maatregelen voorzien.

Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie:

Vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten, rekening houdende met volgende milderende maatregelen:

- Indien er bij uitvoering van het plan mogelijk archeologische relicten worden aangetroffen, dient de geldende wetgeving hieromtrent gevolgd te worden (verwittigen overheidsinstanties, ...).

Mens en mobiliteit:

Vanuit de discipline mens en mobiliteit zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten, rekening houdend met volgende milderende maatregelen:

- Er dient voldoende parkeercapaciteit voorzien te worden om in de behoefte van de volledige uitbreiding te voorzien. Indien er, wegens bijvoorbeeld plaatsgebrek, niet aan deze vereiste voldaan kan worden, dient het PRUP beperkingen op te leggen voor de mogelijke uitbreidingen i.f.v. de parkeercapaciteit die wel voorzien kan worden. Parkeren op het dak wordt hier evenwel niet uitgesloten om aan de vereiste capaciteit te komen. De voorschriften van het PRUP leggen verplichte parkeernormen op per eenheid van vloeroppervlakte (zowel kleinhandelsoppervlakte als oppervlakte voor opslag en logistiek). Het parkeren wordt daarbij verplicht gerealiseerd binnen het plangebied van het PRUP. De vloeroppervlakte voor bedrijfsactiviteiten kan slecht gerealiseerd worden, voor zover deze parkeernormen gehaald worden. Een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van bedrijfsoppervlakte of de vestiging van nieuwe activiteiten kan daarbij slechts verleend worden indien bij de aanvraag aangetoond wordt dat de verplichte parkeernormen gehaald worden.
- De ontsluiting van het plangebied voor vrachtverkeer dient via de N14 te geschieden. Het PRUP voorziet, zowel voor het kleinhandelsgedeelte als voor het KMO-gedeelte de ontsluiting voor vracht- en personenverkeer via de N14. De bestaande KMO-gebouwen die ontsluiten via de Driehoekstraat kunnen deze ontsluiting tijdelijk blijven gebruiken, tot deze bestaande activiteiten stopgezet worden. Na stopzetting van de bestaande activiteiten, dienen deze gebouwen mee ontsloten te worden naar de N14. De zone voor buffer wordt hier dan doorgetrokken.

Grensoverschrijdende effecten:

Gelet op de ligging van het plangebied, de schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten werd geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen n.a.v. het PRUP 'Kleinhandelsconcentratie Langestraat' te Zandhoven.

Discipline-overschrijdende conclusie onderzoek milieueffecten:

Gelet op de ligging van het plangebied van het PRUP, de maatregelen die reeds zijn of kunnen worden ingebed in het PRUP en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten rekening houdend met deze maatregelen, werd geconcludeerd dat er geen aanzienlijk negatieve effecten zullen voorkomen n.a.v. het PRUP 'Kleinhandelsconcentratie Langestraat' te Zandhoven. Het PRUP valt bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER-decreet van 17/04/2007.

13.1.3. Adviezen verzoek tot raadpleging

Een verzoek tot raadpleging werd op 24/08/2010 ter advies verstuurd aan de aangegeven instanties. Het verzoek tot raadpleging kan geraadpleegd worden op de website van het Departement Leefmilieu en Infrastructuur, via de M.e.r.-databank: <http://www.lne.be/themas/milieueffectrapportage/raadplegen-milieueffectrapportages/dossierdatabank>.

13.1.4. Beslissing dienst Mer

De Dienst Mer besliste op 13 januari 2011 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

14. Grafisch plan en voorschriften

14.1. 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 samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

14.2. 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 kleinhandelsgebouwen
- art. 2 – zone voor KMO-gebouwen
- art. 3 – zone voor bestaande KMO-gebouwen (overdruk)
- art. 4 – zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte
- art. 5 – zone voor voortuinstrook
- art. 6 – zone voor groenbuffer
- art. 7 – zone voor wonen

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

14.3. Ruimtebalans

Gewestplan	Oppervlakte	Nieuwe bestemming PRUP	Oppervlakte
Woongebieden	52a 64ca	Art. 1: "zone voor kleinhandelsgebouwen"	4a 22ca
		Art. 2: "zone voor KMO-gebouwen" (overdruk)	19a 08ca
		Art. 4: "zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte"	22a 35ca
		Art. 5: "zone voor voortuinstrook"	73ca
		Art. 6: "zone voor groenbuffer"	6a 99ca
Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO	1ha 66a 59ca	Art. 1: "zone voor kleinhandelsgebouwen"	58a 09ca
		Art. 2: "zone voor KMO-gebouwen" (overdruk)	35a 11ca
		Art. 4: "zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte"	57a 64ca
		Art. 5: "zone voor voortuinstrook"	2a 51ca
		Art. 6: "zone voor groenbuffer"	6a 41ca
		Art. 7: "zone voor wonen"	6a 10ca
Totaal ruimtebalans	2ha 19a 23ca		2ha 19a 23ca

De categorie van gebiedsaanduiding voor alle zones betreft: "bedrijvigheid".

15. Limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, wordt hieronder een limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

15.1. Gewestplan Turnhout

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 (gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977; bij MB van 14.10.1992 werd het gedeelte van het gewestplan Mechelen (KB 5.08.1976) op het grondgebied van de gemeente bij het gewestplan Turnhout gevoegd):

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

15.2. Verkavelingsvoorschriften

Er zijn geen geldende niet-vervallen verkavelingsvergunningen in het plangebied.

15.3. Register m.b.t. planschade, planbaten, bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verplicht in voorkomend geval de opname van een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van deze Codex, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van deze Codex, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

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

15.3.1. Planschade

Artikel 2.6.1. van de codex stelt: "§2. Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen" en "§3. Voor de toepassing van planschadevergoeding moet bovendien aan volgende criteria samen worden voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan: 1°het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §1; 2°het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen; 3°het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan; 4°enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade." In bepaalde gevallen is geen planschadevergoeding verschuldigd, opgesomd in artikel 2.6.1, §4.

Er zijn geen percelen die in aanmerking kunnen komen voor een planschadevergoeding:

15.3.2. Planbaten

Artikel 2.6.4 van de codex geeft de bestemmingswijzigingen aan die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing: "Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen doorvoert". In bepaalde gevallen is geen planbatenheffing verschuldigd, opgesomd in artikel 2.6.5 en artikel 2.6.6.

Er zijn geen percelen die in aanmerking kunnen komen voor een planbatenheffing.

15.3.3. Bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Er vindt geen herbestemming plaats van agrarisch gebied of van zones die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" vallen. Er bevinden zich in het plangebied geen percelen die in aanmerking kunnen komen voor een bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

16. Bijlagen

16.1. Kaarten en fotoreportage

- Kaart 1: Bestaande kleinhandel langs de N14 te Zandhoven
- Kaart 2: Situering plangebied
- Kaart 3: Situering kadasterplan
- Kaart 4: Beleidskader landschap en erfgoed
- Kaart 5: Beleidskader natuur
- Kaart 6: Situering gewestplan
- Kaart 7: Atlas van de buurtwegen
- Kaart 8: Orthofoto
- Kaart 9: Watertoetskaarten
- Fotoreportage

16.2. Screening plan-MER plicht

- beslissing dienst MER



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL

AANGETEKENDE

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

uw bericht van
14 december 2010

uw kenmerk
ROPR/08-118/paurabo

ons kenmerk
LNE/MER/OHPL0838/
11/

bijlagen

/

vragen naar / e-mail
Kim Versieren
Kim.Versieren@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02/553 27 63

datum
13/01/2011

Betreft : Onderzoek tot milieueffectrapportage: Provinciale RUP's kleinhandelsconcentratie Liersebaan en kleinhandelsconcentratie Langestraat te Zandhoven
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 uw brief dd 14 december 2010 heeft u voor vermelde plannen 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 OHPL0838 bij de administratie behandeld.

Zoals in uw dossier aangegeven komen de RUP's in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage.

Het screeningsdossier, zoals aangevuld naar aanleiding van de verleende adviezen, bevat de nodige informatie over de voorgenomen plannen 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.

Volgende aandachtspunten rond de milieueffecten worden nog meegegeven:

Zoals de dienst Ruimtelijke Planning van het Departement RWO aangeeft kunnen de beoogde ontwikkelingsmogelijkheden voor het RUP Liersebaan aanleiding geven tot hinderlijke effecten op vlak van ruimtelijke draagkracht en mobiliteit. In het screeningsdossier is echter voldoende aangetoond dat mits in aanmerking nemen van de vermelde milderende maatregelen de te verwachten effecten niet aanzienlijk zullen zijn.

Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat de voorgenomen plannen geen aanleiding geven 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 zijn.

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

Gelieve via de website van de provincie te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) 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 gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad.

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




Hoogachtend,

Geert Pillu
Diensthofd

PRUP Kleinhandelsconcentratie Langestraat

*Kaart 1: Bestaande kleinhandel langs de
N14 te Zandhoven*


Verklaring:

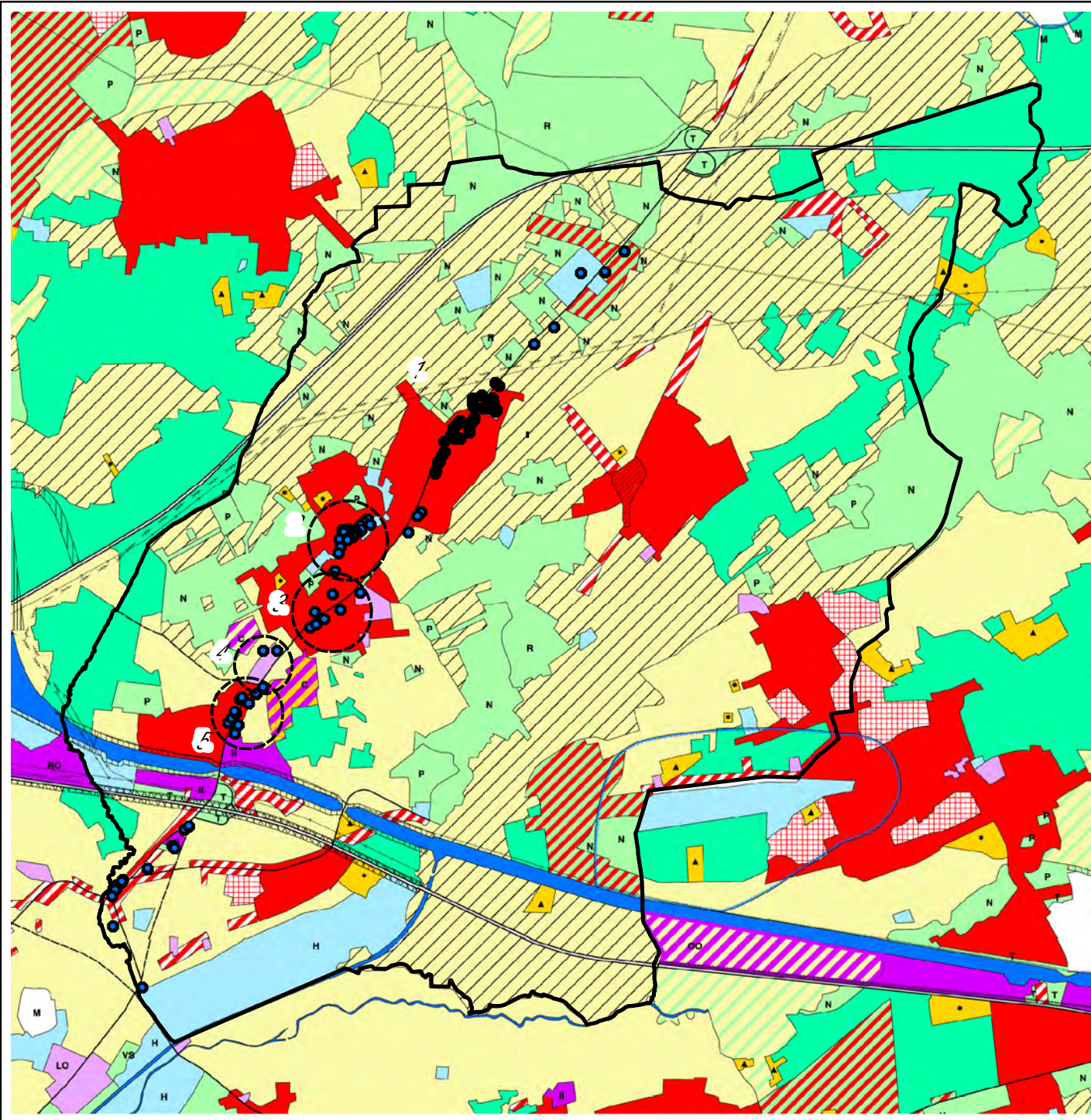
-  Gemeentegrens Zandhoven
-  Kleinhandelzaken
-  Concentraties van bestaande kleinhandel

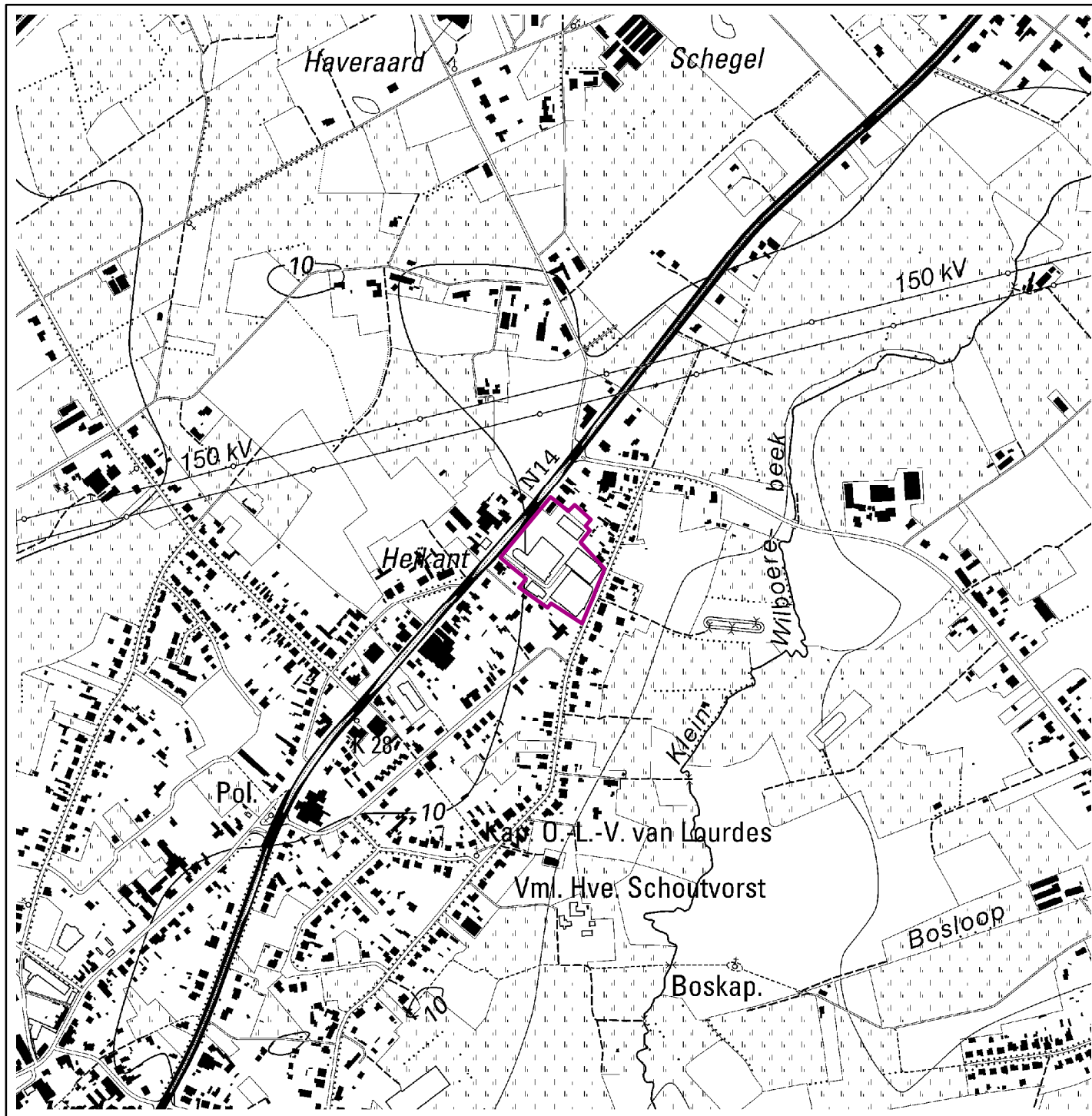
Bron:
Rasterversie topografische kaart 1/10.000, NGI

schaal : 1/50.000
datum : mei 2011
docnr. : 1284885001_kaart1.2
vakgroep : ruimte & milieubeleid



0 500 1.000 m






PRUP Kleinhandelsconcentratie Langestraat

Kaart 2: Situering plangebied

Verklaring:

 Plangebied

Bron:
Rasterversie topografische kaart 1/10.000, NGI


schaal : 1/10.000

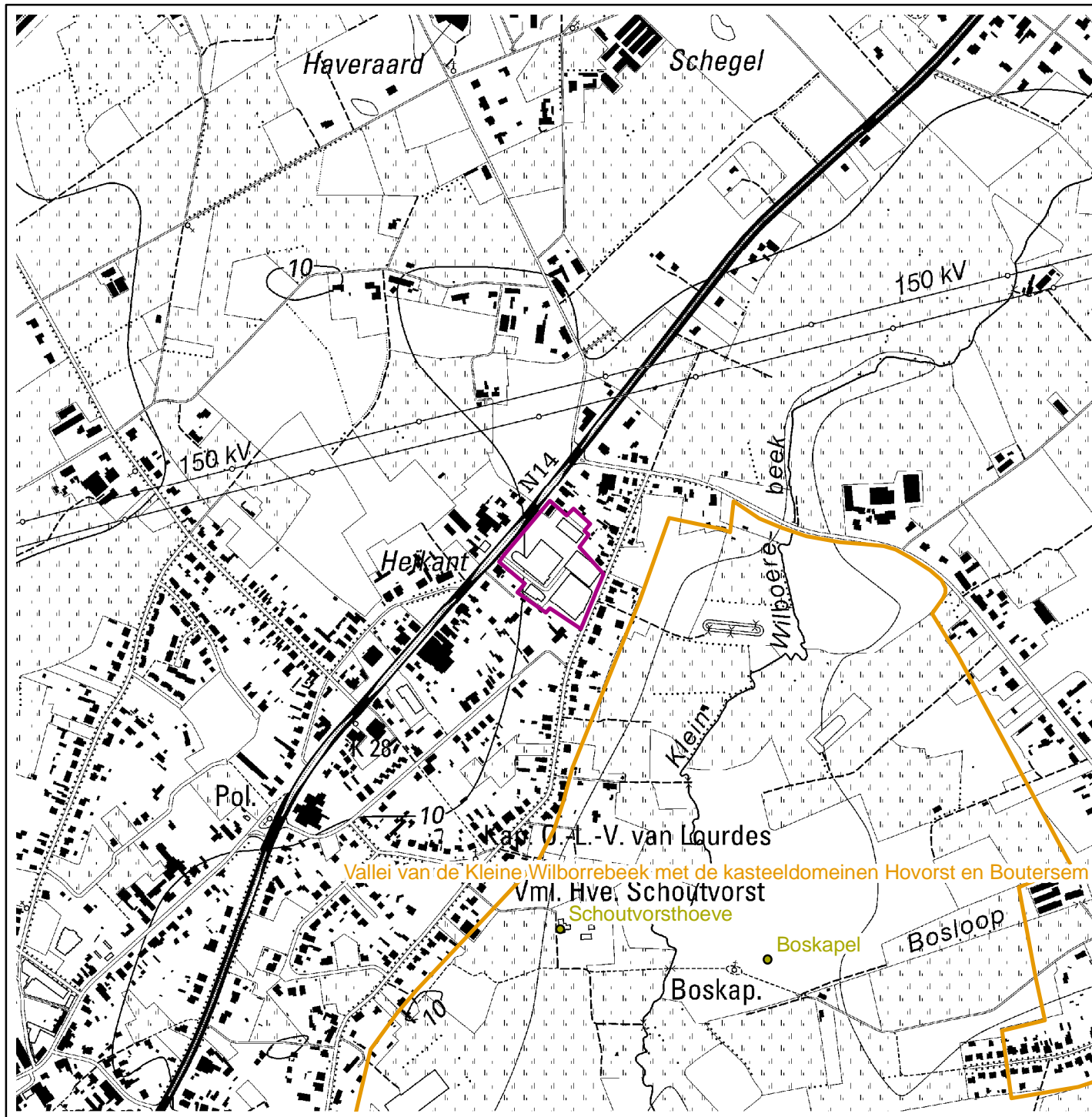
datum : mei 2011

docnr. : 1284885001_kaart2.2

vakgroep : ruimte & milieubeleid



0 50 100 200 m




PRUP Kleinhandelsconcentratie Langestraat

Kaart 4: Beleidskader landschap en erfgoed

Verklaring:

- ▭ Plangebied
- ▭ Ankerplaatsen
- Lijnrelicten
- Puntrelicten

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

schaal : 1/10.000

datum : mei 2011

docnr. : 1284885001_kaart4.2

vakgroep : ruimte & milieubeleid









0 50 100 200 m

PRUP Kleinhandelsconcentratie Langestraat

Kaart 6: Gewestplan

Verklaring:

-  Plangebied
-  0100- woongebied
-  0701- natuurgebied
-  0900- agrarische gebieden
-  0901- landschappelijk waardevolle gebieden
-  1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's

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


schaal : 1/5.000

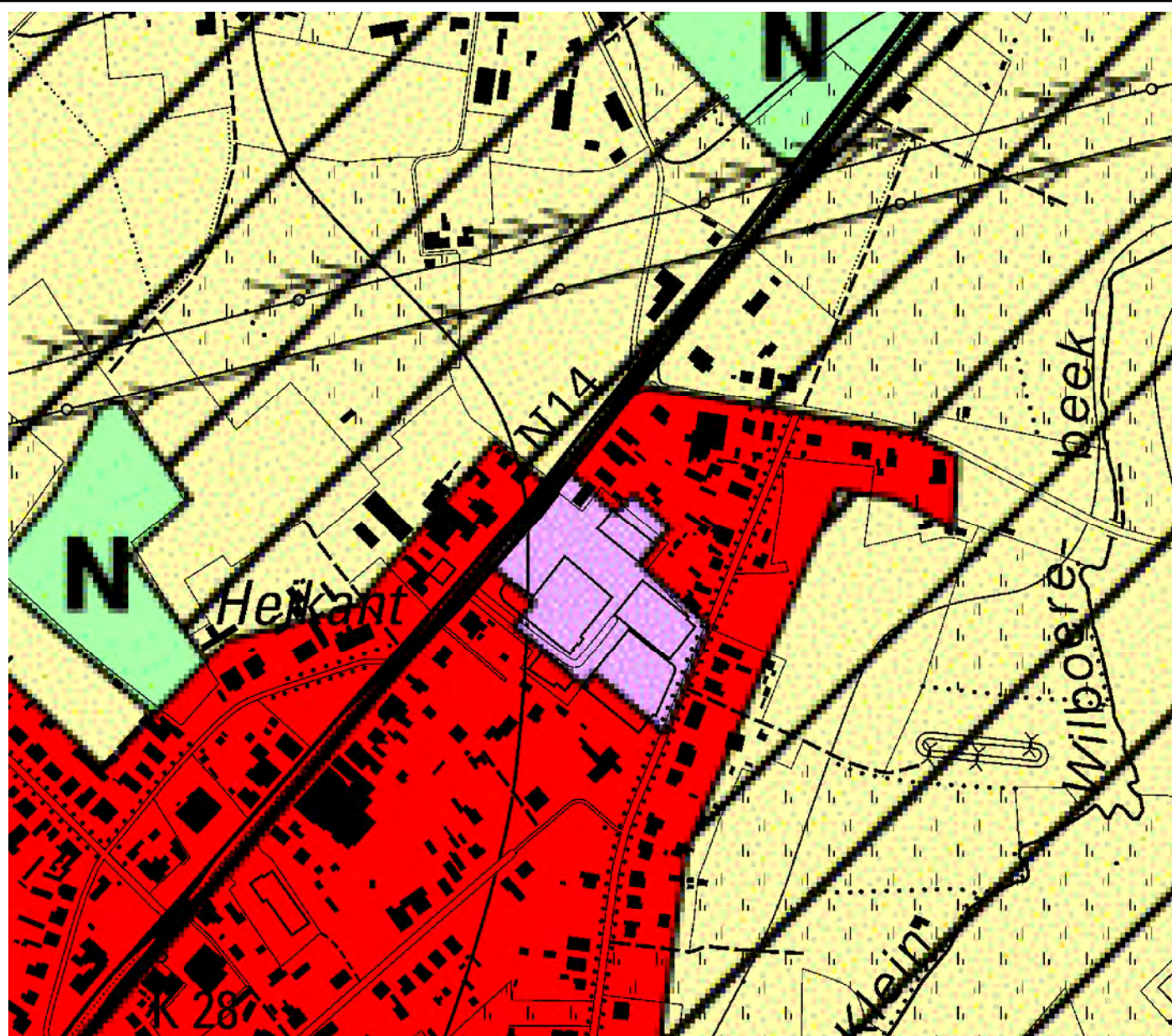
datum : mei 2011

docnr. : 1284885001_kaart6.2

vakgroep : ruimte & milieubeleid



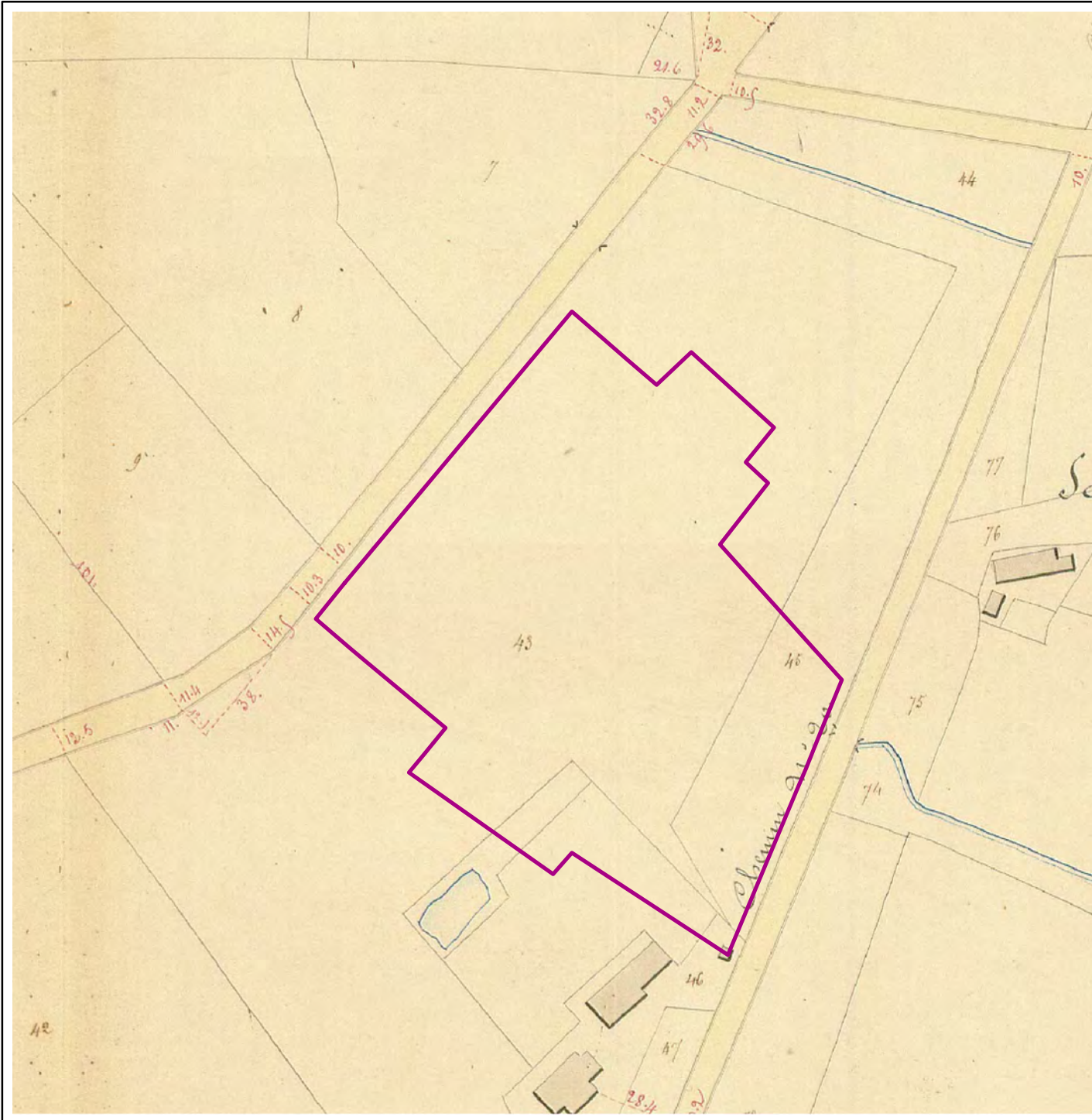
0 25 50 100 m




PRUP Kleinhandelsconcentratie Langestraat

Kaart 7: Atlas van de buurtwegen

 Plangebied



Bron:
Digitale rasterversie van de analoge Atlas der Buurtwegen met
wijzigingen (1841-2006), provincie Antwerpen
(c) Provincie Antwerpen, 2007

De digitale versie van de Atlas der Buurtwegen heeft geen
juridische waarde


schaal : 1/2.000

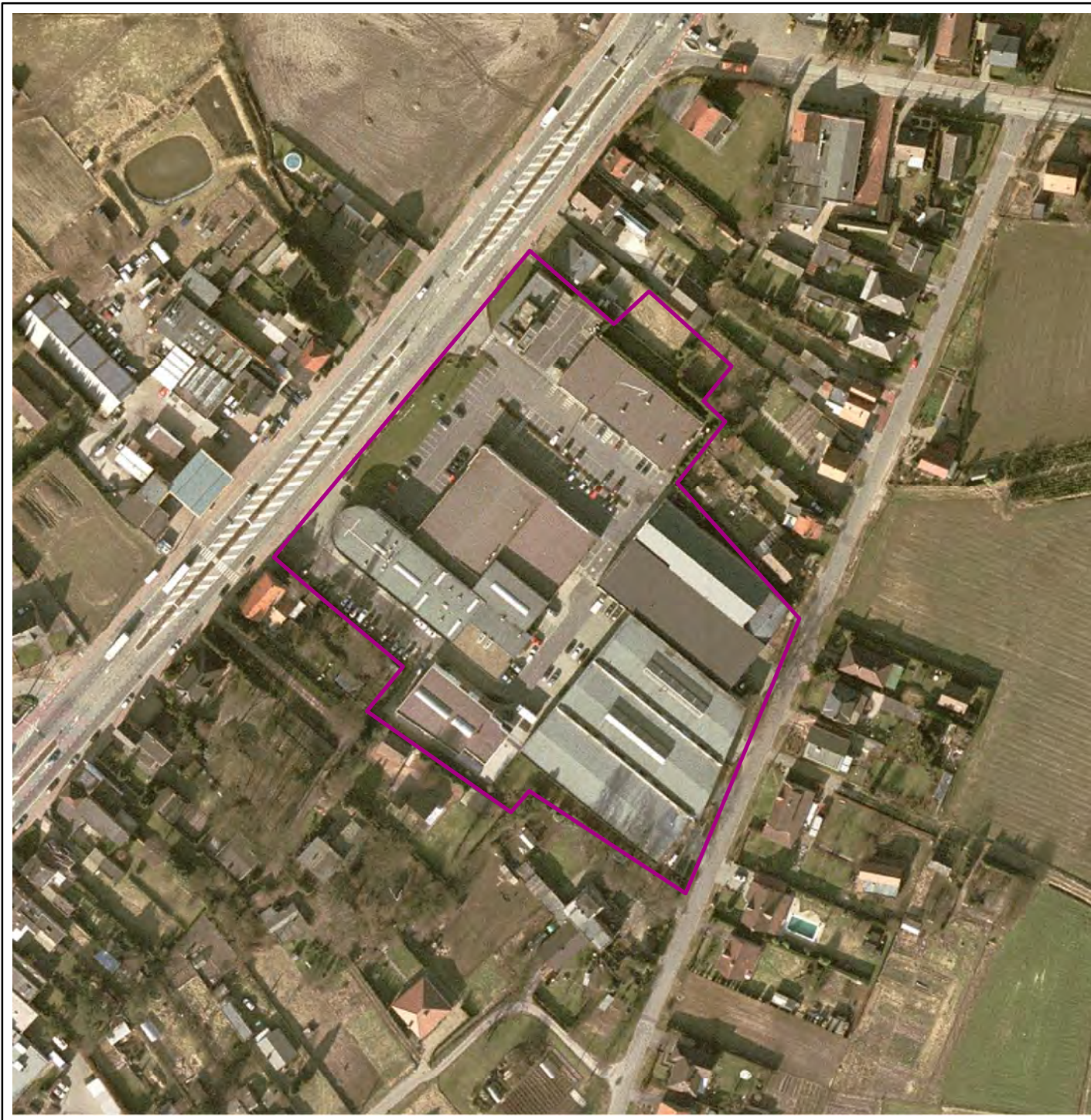
datum : mei 2011

docnr. : 1284885001_kaart7.2

vakgroep : ruimte & milieubeleid



0 10 20 40 m




PRUP Kleinhandelsconcentratie Langestraat

Kaart 8: Orthofoto

Verklaring:

 Plangebied

Bron:
Orthofoto's, middenschalig, kleur, provincie Antwerpen,
VLM/OC en provincie Antwerpen, opname 2003
(GIS-Vlaanderen).


schaal : 1/2.000

datum : januari 2012 (opnamedatum orthofoto: 2003)

docnr. : 1284885001rev01_kaart8.2

vakgroep : ruimte & milieubeleid



0 10 20 40 m



PRUP Kleinhandelsconcentratie Langestraat

Kaart 9: Watertoets

Verklaring:


 Plangebied


Provinciale watergeveelighedskaart

 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 watergeveelighedskaart, Provincie Antwerpen
Watertoetskaarten, MVG (2011)

Rasterversie topografische kaart 1/10.000, NGI

schaal : 1/5.000

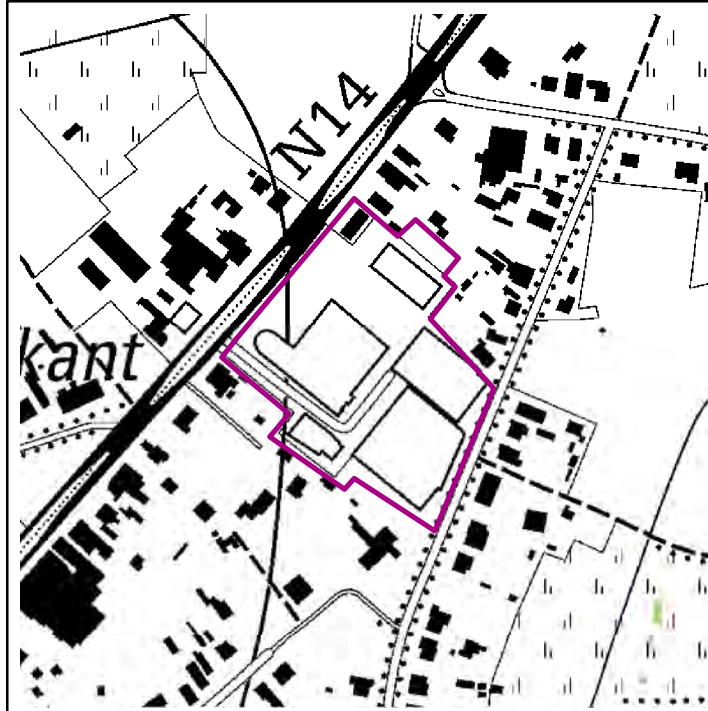
datum : maart 2012

docnr. : 1284885001_kaart9.2

vakgroep : ruimte & milieubeleid



0 25 50 100 m



Bijlage PRUP Kleinhandelsconcentratie Langestraat - Fotoreportage

Langestraat: commerciële zone



Van links naar rechts:
 - Zicht vanaf de Langestraat: noordelijk aanpalende woning en LA Look (melkerijgebouw)
 - Zicht vanaf de Langestraat: LA Look (melkerijgebouw)
 - overzicht



Van links naar rechts:
 - Handelszaak kleding en accessoires LA Look, in oorspronkelijk hoofdgebouw melkerij
 - Wellnesscenter en sauna Zenses / Jan Herman Pigeon
 - Eldi



Van links naar rechts:
 - Blokker
 - Schrauwen
 - @lfa-Bedding



Van links naar rechts:
 - Noba Mode
 - Centrale parkeerzone, met in de achtergrond IQ Keukens
 - Parkeerzone voor Noba Mode (achteruitbouwzone Langestraat)



Van links naar rechts:
- Publiciteit "Zandhoven Shopping"
- bouwvrije strook noordoostelijke grens t.h.v. IQ Keukens + haagbeplanting
- bouwvrije strook noordoostelijke grens t.h.v. Blokker + haagbeplanting

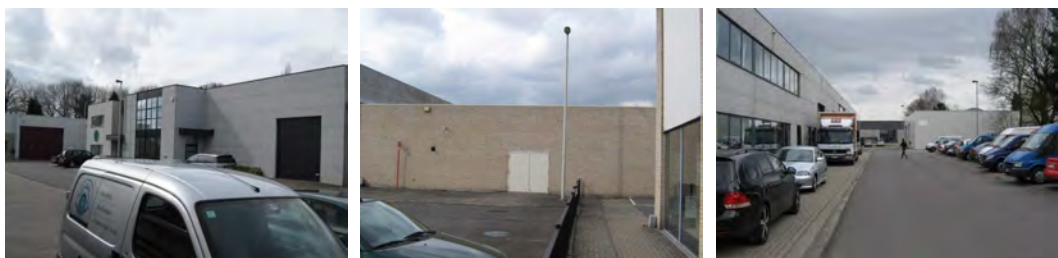


Van links naar rechts:
- ISDL
- Langestraat

Melkerijweg: ambachtelijke/KMO-zone



Van links naar rechts:
- Keukens Adriaensen, D'Hulst en Louis De Schutter
- afsluiting tussen commerciële zone en ambachtelijke/KMO-zone
+ Van Sant Transport op achtergrond
- Zijgevel en magazijntoegang Schrauwen



Van links naar rechts:
- 7Senses/Lesos Engineering en Artisport
- Leveringstoegang handelszaak @lfa-Bedding
- Indutech en Enzo Life Sciences + parkeerstrook aan zuidelijk aanpalend woonperceel



Van links naar rechts:
- Toegang Melkerijweg, vanaf Langestraat
- Zuidelijk aanpalend woonperceel

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

Noba Mode nv:

- 1 Vergunning verleend voor de uitbreiding van de botercentrale; Vergund op 15 maart 1973. Dossiernr. 871.1-73,05
- 2 Vergunning verleend voor de bouw van een portiersloge; Vergund op 31 oktober 1983. Dossiernr. 871.1-83,78
- 3 Vergunning verleend voor de regularisatie bestaand gebouw (wijziging gevels); Vergund op 12 april 1999. Dossiernr. 871.1-98,158
- 4 Vergunning verleend voor het verbouwen van een handelsruimte +vervanging van de uithangborden; Vergund op 18 mei 2005. Dossiernr. 871.1-2005,56
- 5 Vergunning verleend voor het plaatsen van een reclamezuil; Vergund op 22 februari 2006. Dossiernr. 871.1-2005,196

IQ Keukens:

- 6 Vergunning verleend voor de regularisatie van een bestaand gebouw; Vergund op 12 april 1999.
- 7 Vergunning verleend voor de regularisatie van structuur en magazijn; Vergund op 04 mei 1962.
- 8 Vergunning verleend voor het bouwen van een tanklokaal en magazijn; Vergund op 04 mei 1962. Dossiernr. 871.1-62,06

Schrauwen:

- 9 Vergunning verleend voor de regularisatie van een bestaand gebouw; Vergund op 12 april 1999. Dossiernr. 871.1-98,159
- 10 Vergunning verleend voor de plaatsing van 3 vlaggenmasten; Vergund op 28 januari 2009. Dossiernr. 871.1-2009,1

Blokker:

- 11 Vergunning verleend voor de verbouwing en uitbreiding van een bestaand gebouw tot winkelruimte; Vergund op 10 juli 1995. Dossiernr. 871.1-95,60
- 12 Vergunning verleend voor de regularisatie van een bestaand gebouw; Vergund op 12 april 1999. Dossiernr. 871.1-98,160

Eldi, en Zenses / Jan Herman Pigeons nv:

- 13 Vergunning verleend voor de verbouwing en uitbreiding van een bestaand gebouw tot winkelruimte (elektro of textiel); Vergund op 10 juli 1995. Dossiernr. 871.1-95,59
- 14 Vergunning verleend voor het plaatsen van een uithangbord; Vergund op 16 november 1998. Dossiernr. 871.1-98,156
- 15 Vergunning verleend voor de regularisatie van het bestaand gebouw; Vergund op 16 oktober 1998. Dossiernr. 871.1-98,160
- 16 Vergunning verleend voor de bouw van burelen en toonaal; Vergund op 23 oktober 2005. Dossiernr. 871.1-2005,97
- 17 Vergunning verleend voor de plaatsing van een lichtreclame; Vergund op 2 april 2008. Dossiernr. 871.1-2008,31

LA Look:

- 18 Vergunning verleend voor het bouwen van KMO-gebouwen, regularisatie-heraanvraag bouwtoelating 356502(1) + (2); Vergund op 12 april 1999. Dossiernr. 871.1-98,60
- 19 Vergunning verleend voor het bouwen van een handelsgebouw voeding; Vergund op 10 juli 1995. Dossiernr. 871.1-95,58
- 20 Vergunning verleend voor het herbezetten van de achtergevel en het vernieuwen van alle ramen; Vergund op 21 november 1997. Dossiernr. 871.1-97,114
- 21 Vergunning verleend voor het inrichten verdieping tot appartement; Vergund op 16 maart 1998. Dossiernr. 871.1-97,115
- 22 Vergunning verleend voor het aanleggen van een dakruim; Vergund op 16 mei 2001. Dossiernr. 871.1-2001,58
- 23 Vergunning verleend voor het uitbreiden bureel en magazijnen; Vergund op 07 september 2005. Dossiernr. 871.1-2005,99
- 24 Vergunning verleend voor het plaatsen van fotovoltaïsche zonnepanelen; Vergund op 12 december 2007. Dossiernr. 871.1-2007,189

ISDL:

- 25 Vergunning verleend voor het bouwen van een magazijn met kantoren; Vergund op 10 augustus 1998. Dossiernr. 87871.1-98,43
- 26 Vergunning verleend voor het plaatsen van een lichtreclame; Vergund op 19 juni 2000. Dossiernr. 871.1-2000,105

Van Sant Transport bvba:

- 27 Vergunning verleend voor het bouwen van een woning met garage, er was al een aanvraag ingediend in augustus 1998 maar deze was geweigerd; Vergund op 28 september 1998. Dossiernr. 871.1-98,101
- 28 Vergunning verleend voor het zokgedeelte van een magazijn gedeeltes af te slijten met een raam en deur voorzien van een trap; Vergund op 18 juni 2008. Dossiernr. 871.1-2008,20

Enzo Life Sciences bvba en Indutech Int. nv:

- 29 Vergunning verleend voor het bouwen van een productieruimte met kantoorruimte; Vergund op 10 augustus 1998. Dossiernr. 871.1-98,43
- 30 Vergunning verleend voor het bouwen van een magazijn met kantoren; Vergund op 10 augustus 1998. Dossiernr. 871.1-98,67

Zenses:

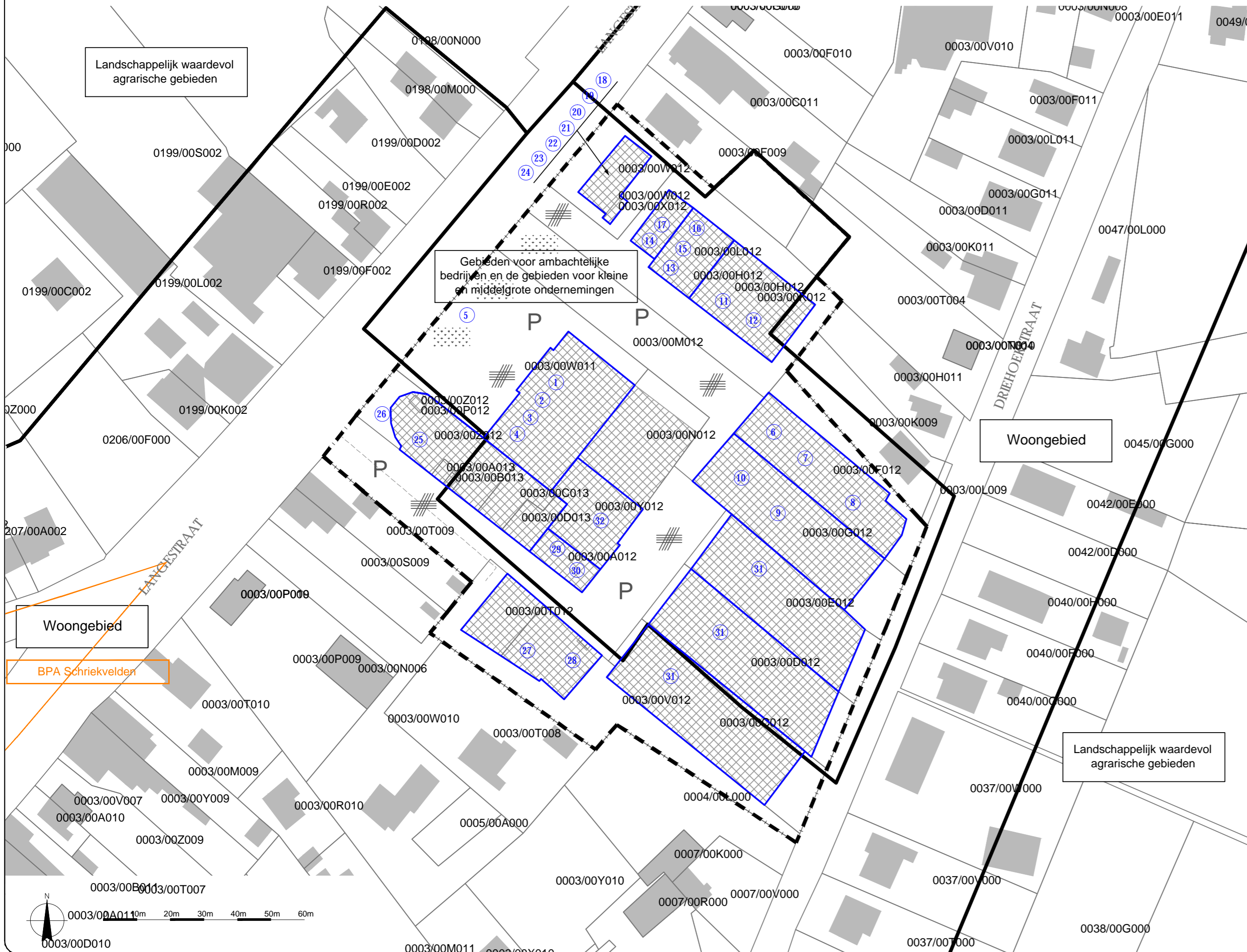
- 31 Vergunning verleend voor het verbouwen van bestaande gebouwen zonder aanpassing aan de volumes; Vergund op 22 september 1997. Dossiernr. 871.1-97,103

Artisport:

- 32 Vergunning verleend voor de bouw van een magazijn met kantoren; Vergund op 15 maart 1999. Dossiernr. 871.1-98,134

VERKLARING

- PRUP KLEINHANDELSCONCENTRATIE LANGESTRAAT TE ZANDHOVEN
- Gewestplanbestemmingen
- Hoofdcode van de gewestplanbestemmingen
- Kadastrale percelen
- Grens stedenbouwkundige / bouwvergunningen
- BPA's
- Bebouwing buiten PRUP
- Bebouwd
- Gras
- Verharding
- Parking



PROVINCIE ANTWERPEN

**PRUP KLEINHANDELSCONCENTRATIE LANGESTRAAT TE ZANDHOVEN
BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND**



PROVINCIE ANTWERPEN



anteagroup

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

ontwerper
Antea Group
Posthofbrug 10, 2600 Antwerpen
tel +32 3 221 55 00 fax +32 3 221 55 03
info.be@anteagroup.com

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

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D.Toelen

L.Neefs

plan nummer: 1
document nummer: bre/1284885010.dwg
formaat: A2
schaal: 1:1.000
datum: 18 januari 2012

accountmanager	projectleider,	projecttechnicus
	ruimtelijk planner	
Marten Dugemier	Dirk Bosmans	Bemd Reeskens

Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Kleinhandelsconcentratie Langestraat te Zandhoven” van de provincie Antwerpen.

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

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

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

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, inzonderheid artikel 8;

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

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

Gelet op het koninklijk besluit van houdende vaststelling van het gewestplan Turnhout en latere wijzigingen;

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

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 23 juni 2011 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Kleinhandelsconcentratie Langestraat te Zandhoven’;

Gelet op het ministerieel besluit van 17 oktober 2011 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kleinhandelsconcentratie Langestraat te Zandhoven';

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

Overwegende dat voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kleinhandelsconcentratie Langestraat" is opgemaakt in uitvoering van de visie over de verschillende geselecteerde types kleinhandel in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen; dat het geheel van het kleinhandelslint N14 te Zandhoven in het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen is geselecteerd als kleinhandelsconcentratie 'type III niet ruimtelijk samenhangend met stedelijk gebied'; dat door de voornoemde partiële herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen de ontwikkelingsperspectieven voor kleinhandelsconcentraties type III werden gewijzigd;

Overwegend dat het ontwikkelingsperspectief kleinhandelsconcentratie "type III niet ruimtelijk samenhangend met stedelijk gebied" onder meer de bepaling omvat dat eventuele uitbreidingen moeten worden getoetst aan de gewenste ruimtelijke structuur zoals vastgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen; dat het voorliggend Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kleinhandelsconcentratie Langestraat" is gelegen aan de kern van Zandhoven en er ruimtelijk een aangesloten geheel mee vormt; dat de schaal van de bovenlokale kleinhandel geen aantasting vormt van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving omdat er geen uitbreiding van de verkoopsoppervlakte wordt toegelaten; dat enkel sprake is van inbreiding van de bestaande kleinhandelscluster; dat er duidelijkheid ontstaat dat de bestaande kleinhandel zelf dient te voorzien in adequate parkeergelegenheid binnen de planperimeter; dat de stedenbouwkundige voorschriften kleinhandel van die aard en schaal wren die een mogelijke negatieve impact zouden kunnen hebben; dat om voornoemde reden het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kleinhandelsconcentratie Langestraat" ruimtelijke ontwikkelingen toelaat die in overeenstemming zijn met de ontwikkelingsperspectieven voor kleinhandel uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewenste ruimtelijke structuur;

Overwegende dat de deputatie besloten heeft het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van 19 augustus 2011 tot en met 17 oktober 2011 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen; dat tijdens het openbaar onderzoek 3 ontvankelijke adviezen en 6 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat de ingediende adviezen en bezwaren na een grondige bestudering desgevallend – al dan niet gedeeltelijk- werden gevolgd of weerlegd middels een afdoende motivatie;

Overwegende dat de opmerkingen van de Provinciale Commissie Ruimtelijke Ordening voldoende doorwerking vinden in het goedgekeurd provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan;

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

BESLUIT:

Enig artikel Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kleinhandelsconcentratie Langestraat te Zandhoven" wordt goedgekeurd.

Brussel, 06 JULI 2012

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



Philippe MUYTERS

VOORZITSLIDEND
DAVID DE SPIEGELEER