

VERKLARING

PRUP KLEINHANDELSCONCENTRATIE
LIERSEBAAN TE ZANDHOVEN

- Kadastrale percelen
- Bebouwing buiten PRUP
- Gewestplanbestemmingen
- Hoofdcode van de gewestplanbestemmingen

Bestemmingen

Art. 0.3: Plangebied: deelplan A en B

Deelplan A		Deelplan B	
Art.A.1	Zone voor gebouwen	Art.B.1	Zone voor gebouwen
[Symbol]	Aantal bouwlagen	[Symbol]	Aantal bouwlagen
[Blue]	A.1.1: Deelzone voor kleinhandel	[Blue]	B.1.1: Deelzone voor kleinhandel
[Dark Blue]	A.1.2: Deelzone voor kleinhandel, opslag en logistiek	[Dark Blue]	B.1.2: Deelzone voor kleinhandel, opslag en logistiek
[Red]	A.1.3: Deelzone voor kleinhandel, opslag en logistiek, en KMO	[Orange]	Art.B.2 Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte
[Yellow]	Art.A.2 Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte	[Yellow]	B.2.1: Deelzone voor kleinhandel
[Light Yellow]	A.2.1: Deelzone voor kleinhandel	[Light Yellow]	B.2.2: Deelzone voor kleinhandel, opslag en logistiek
[Light Orange]	A.2.2: Deelzone voor kleinhandel, opslag en logistiek	[Arrow]	indicatieve circulatie vrachtwagen
[Dark Orange]	A.2.3: Deelzone voor kleinhandel, opslag en logistiek, en KMO	[Dashed Arrow]	indicatieve circulatie personenverkeer
[Arrow]	indicatieve circulatie vrachtwagen	[Hatched]	Art.B.3: Zone voor parkeren (overdruk)
[Dashed Arrow]	indicatieve circulatie personenverkeer	[Green]	Art.B.4: Zone voor voortuinstrook
[Hatched]	Art.A.3: Zone voor parkeren (overdruk)	[Dark Green]	Art.B.5: Zone voor groenbuffer en waterloop
[Green]	Art.A.4: Zone voor voortuinstrook		
[Dark Green]	Art.A.5: Zone voor groenbuffer en waterloop		
[Hatched]	Art.A.6: Zone voor leghennenbedrijf / uitdovend (overdruk)		

PROVINCIE ANTWERPEN

**PRUP KLEINHANDELSCONCENTRATIE
LIERSEBAAN 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, De Voorzitter,
 D.Toelen, L.Neefs

plan nummer:	2	accountmanager	projectleider,	projecttechnicus
document nummer:	bve/1284885010.dwg		ruimtelijk planner	
formaat:	A1			
schaal:	1:1.000			
datum:	18 januari 2012	Marten Dugemier	Dirk Bosmans	Bernd Reeskens

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP “Kleinhandelsconcentratie Liersebaan” te Zandhoven

Stedenbouwkundige voorschriften

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

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

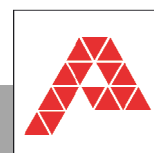
L. Neefs

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. 1284883035_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: deelplan A en B

Het plangebied bestaat uit 2 deelplannen: A en B, zoals aangeduid op het grafisch plan. Voor elk deelplan worden afzonderlijke stedenbouwkundige voorschriften uitgewerkt.

0.4 Categorie van gebiedsaanduiding

Alle bestemmingen van het PRUP vallen onder de categorie van gebiedsaanduiding bedrijvigheid.

0.5 Fasering

De bestemmingen zoals aangegeven in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften met bijhorende bepalingen inzake inrichting en beheer, kunnen slechts gefaseerd gerealiseerd worden, waarbij de verschillende fasen als volgt vastgelegd worden:

- voor het deelplan A:
 - o fase 1:
 - Art. A.5 - "Zone voor groenbuffer en waterloop";
 - o fase 2:
 - Art. A.1 - "Zone voor gebouwen";
 - Art. A.2 - "Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte";
 - Art. A.3 - "Zone voor parkeren".
- voor het deelplan B:
 - o fase 1:
 - Art. B.5 - "Zone voor groenbuffer en waterloop";
 - o fase 2:
 - Art. B.1 - "Zone voor gebouwen";
 - Art. B.2 - "Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte";
 - Art. B.3 - "Zone voor parkeren".

Een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de bestemmingen in fase 2 kan daarbij slechts verleend worden voor zover deze eveneens betrekking heeft op de realisatie van de bestemming opgenomen in fase 1, of voor zover aangetoond wordt dat de

bestemming opgenomen in fase 1 reeds gerealiseerd werd, tenminste voor het gedeelte gelegen in het deelplan A of B waarbinnen de aanvraag gelegen is.

De bestemming opgenomen in fase 1 dient bovendien uiterlijk 5 jaar na de inwerkingtreding van de voorschriften van dit PRUP gerealiseerd te worden.

Volgende bestemmingen kunnen gerealiseerd worden zonder bovenstaande faseringsvoorwaarden:

- voor het deelplan A:
 - o Art. A.4 – “Zone voor voortuinstrook”;
 - o Art. A.6 – “Zone voor leghennenbedrijf / uitdovend”.
- voor het deelplan B:
 - o Art. B.4 – “Zone voor voortuinstrook”.

0.6 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.

0.7 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 artikels A.5 en B.5 - “Zone voor groenbuffer en waterloop”, en voor zover 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.

0.8 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.

0.9 Parkeerruimte

Elke kleinhandelsvestiging moet binnen het plangebied in de opvang van de eigen parkeerbehoefte voorzien in de daartoe bestemde zones binnen het plangebied en volgens de betreffende bepalingen daaromtrent binnen de artikels A.3 en B.3 – "*Zone voor parkeren (overdruk)*".

Het is niet toegelaten bijkomende parkeergelegenheden te voorzien op het openbaar domein.

Per kleinhandelsvestiging wordt het verplicht 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 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. Hiervan kan afgeweken worden bij de vergunningverlening, voor zover met de stedenbouwkundige vergunning aangetoond wordt dat gezamenlijk of gedeeld parkeren binnen het plangebied leidt tot een reële parkeerbehoefte die lager is dan de som van het verplicht te realiseren aantal parkeerplaatsen per kleinhandelsvestiging.

0.10 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 artikels A.4 en B.4 – "*Zone voor voortuinstrook*" en artikels A.5 en B.5 – "*Zone voor groenbuffer en waterloop*", en voor zover 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.

Bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt rekening gehouden met een duidelijke omschrijving van de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,...

0.11 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 inpandige bovengrondse garages. Ondergrondse en halfondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend. Voorkomende bijgebouwen en aanbouwen worden niet tot de oppervlakte van het hoofdgebouw gerekend.
- Dagelijkse artikelen: voedingsmiddelen, dranken en tabaksproducten.
- Elementverharding: verharding bestaande uit afzonderlijke verhardingselementen met een open structuur in functie van waterdoorlaatbaarheid en begroeiing.
- 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

-
- Quercus petraea – wintereik
 - Quercus robur – zomereik
 - Rhamnus catharticus – wegedoorn
 - Rosa canina – hondsroos
 - Salix alba – schietwilg
 - Sambucus nigra - gewone vlier
 - Sorbus aucuparia – wilde lijsterbes
 - Tilia cordata - winterlinde of kleinbladige linde
 - Tilia platyphyllos - zomerlinde of grootbladige linde
 - Ulex europaeus – gaspeldoorn
 - Ulmus laevis - fladderiep
 - Viburnum opulus - Gelderse roos
- 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 omljnd 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.

Deelplan A

Art. A.1 – Zone voor gebouwen

Bestemming

Aard van de activiteiten - hoofdbestemming:

- A.1.1 – Deelzone voor kleinhandel:

De gronden zijn bestemd voor de oprichting van constructies en verhardingen noodzakelijk voor de uitbating van bedrijven voor grootschalige kleinhandel, op bovenlokaal niveau. Hiermee wordt kleinhandel bedoeld die met betrekking tot het type van producten en omvang van de kleinhandelsruimten niet concurrerend is t.a.v. de handelszaken binnen de kernen van Zandhoven en Massenhoven. Supermarkten en kleinhandelszaken voor de verkoop dagelijkse artikelen zijn niet toegestaan.

Alle vormen van productie-, verwerkings- en logistieke activiteiten uitgesloten, met uitzondering van onderhoud en assemblage van producten in functie van tentoonstelling en verkoop, zijn uitgesloten.

- A.1.2 - Deelzone voor kleinhandel, opslag en logistiek:

De gronden zijn bestemd voor:

- de oprichting van constructies en verhardingen noodzakelijk voor de uitbating van bedrijven voor grootschalige kleinhandel, op bovenlokaal niveau. Hiermee wordt kleinhandel bedoeld die met betrekking tot het type van producten en omvang van de kleinhandelsruimten niet concurrerend is t.a.v. de handelszaken binnen de kernen van Zandhoven en Massenhoven. Supermarkten en kleinhandelszaken voor de verkoop dagelijkse artikelen zijn niet toegestaan.
- het uitvoeren van opslagactiviteiten en logistieke activiteiten die ondersteunend zijn aan een kleinhandelsactiviteit die gevestigd is binnen hetzelfde deelplan A.

Alle vormen van productie- en verwerkingsactiviteiten uitgesloten, met uitzondering van onderhoud en assemblage van producten in functie van tentoonstelling en verkoop, zijn uitgesloten.

- A.1.3 – Deelzone voor kleinhandel, opslag en logistiek, en KMO:

De gronden zijn bestemd voor:

- de oprichting van constructies en verhardingen noodzakelijk voor de uitbating van bedrijven voor grootschalige kleinhandel, op bovenlokaal niveau. Hiermee wordt kleinhandel bedoeld die met betrekking tot het type van producten en omvang van de kleinhandelsruimten niet concurrerend is t.a.v. de handelszaken binnen de kernen van Zandhoven en Massenhoven. Supermarkten en kleinhandelszaken voor de verkoop dagelijkse artikelen zijn niet toegestaan.
- het uitvoeren van opslagactiviteiten en logistieke activiteiten die ondersteunend zijn aan een kleinhandelsactiviteit die gevestigd is binnen hetzelfde deelplan A.
- ambachtelijke bedrijven, kleine en middelgrote ondernemingen, in aansluiting met de aanliggende bestemmingen voor deze functies buiten het plangebied, en

mits deze deelzone ontsloten wordt via deze aanliggende bestemmingen. De ontsluiting van een ambachtelijk bedrijf of KMO mag niet verlopen via de overige bestemmingen van dit PRUP.

Inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden zijn in alle deelzones verboden. De inplanting van inrichtingen als 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 voornoemd artikel aanvult, wijzigt, vervangt of opheft, wordt niet toegelaten.

Aantal bedrijfsvestigingen:

Binnen de totaliteit van het deelplan A is de uitbating van maximaal 2 kleinhandelsbedrijven toegestaan. De uitbating van één enkel kleinhandelsbedrijf is bovendien steeds beperkt tot de totale toegestane bedrijfsoppervlakte binnen het deelplan A.

Afzonderlijke bedrijfsvestigingen voor opslag en logistiek, binnen de deelzone A.1.2 zijn niet toegestaan.

Een afzonderlijke bedrijfsvestiging voor ambachtelijke activiteiten of KMO, binnen de deelzone A.1.3. is slechts toegestaan voor zover deze ontsluit via de aanliggende bestemmingen voor deze functies buiten het plangebied, en niet via overige bestemmingen van dit PRUP.

Nevenbestemming:

Binnen de totaliteit van het deelplan A 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 binnen het deelplan A is niet toegelaten.

Een horeca-, diensten- en/of kantoorfunctie is enkel toegelaten voor zover deze ondersteunend is aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming, en met een maximale vloeroppervlakte van 10% van de gerealiseerde vloeroppervlakte voor kleinhandel, per kleinhandelsvestiging.

Modaliteiten:

Een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte of de vestiging van nieuwe activiteiten 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 0.9 – "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.

Inrichting

Terreinbezetting en bouwvolumes:

De gronden binnen het deelplan A kunnen bebouwd en verhard worden in functie van de bestemming, mits inachtnaam van de vigerende veiligheidsvoorschriften, en voor zover:

- de totale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte voor kleinhandel binnen het deelplan A maximum 22.800 m² bedraagt;
- de bruto vloeroppervlakte van elk kleinhandelsbedrijf minimum 5.000 m² bedraagt;
- de bebouwing zo dicht mogelijk geplaatst wordt bij de Liersebaan.

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 hoofdbestemmingen voor de verschillende deelzones A.1.1, A.1.2 of A.1.3: 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.

Nieuwe constructies en uitbreidingen of verbouwingen van bestaande constructies dienen steeds geplaatst te worden op minimum 6,00 meter afstand van de zonegrenzen van Art. A.6 - "Zone voor leghennenbedrijf / uitdovend (overdruk)", voor zover dit art. A.6 niet vervallen is.

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

Bouwzone	Maximum aantal bouwlagen / maximale bouwhoogte
<u>2</u>	<p>Het is toegelaten om maximaal 2 volle bouwlagen te realiseren. Van het maximum aantal bouwlagen kan afgeweken worden in functie van het realiseren van bouwlagen voor parkeren, volgens Art. A.3 - "Zone voor parkeren (overdruk)".</p> <p>De maximale totale bouwhoogte bedraagt daarbij steeds 9,00 meter, inclusief dakhoogte.</p>
<u>2+T</u>	<p>Het is toegelaten om maximaal 2 volle bouwlagen te realiseren. Van het maximum aantal bouwlagen kan afgeweken worden in functie van het realiseren van bouwlagen voor parkeren, volgens Art. A.3 - "Zone voor parkeren (overdruk)".</p> <p>De maximale totale bouwhoogte bedraagt daarbij steeds 9,00 meter, inclusief dakhoogte.</p> <p>Een gedeeltelijke derde bouwlaag is mogelijk in functie van een technische</p>

	<p>verdieping voor de integratie van technische bouwdelen (voor o.m. liftmechanisme, verluchting, klimatisatie ...) en toegangen vanaf de mogelijke dakparking:</p> <ul style="list-style-type: none"> - met een maximale bijkomende bouwhoogte van 4,00 meter; - voor een totale gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² per aangeduide bouwzone op het grafisch plan.
<p>— 3 —</p>	<p>Het is toegelaten om maximaal 3 volle bouwlagen te realiseren.</p> <p>Van het maximum aantal bouwlagen kan afgeweken worden in functie van het realiseren van bouwlagen voor parkeren, volgens Art. A.3 - "<i>Zone voor parkeren (overdruk)</i>".</p> <p>De maximale totale bouwhoogte bedraagt daarbij steeds 13,50 meter, inclusief dakhoogte.</p>

De realisatie van een dakparking is toegestaan over de ganse bebouwde oppervlakte voor zover:

- de parkeerplaatsen steeds georganiseerd worden op een afstand van min. 8,00m t.a.v. de gevelvlakken met uitzondering van de gevels die niet naar de buitenzijde van het plangebied gericht zijn;
- deze aan het zicht van de omliggende percelen onttrokken worden.

Ondergrondse en halfondergrondse constructies zijn slechts toegestaan binnen de contour van de bovengrondse bouwvolumes:

- in functie van de aanleg van noodzakelijke infrastructuur voor de waterhuishouding op het eigen terrein;
- in functie van de aanleg van een (half-)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, uitgezonderd serre-daken en dakdelen die aangewend wordt als dakparking, 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 binnen het deelplan A dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven. Tenminste de gevels die gericht zijn naar de Liersebaan – N14 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, voor zover deze gerelateerd is aan de bedrijvigheid binnen het plangebied. 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 enkel toegelaten in de zones zoals aangeduid volgens artikel A.3 – "*Zone voor parkeren*", en volgens de bepalingen van het betreffende artikel, en volgens de bepalingen in dit artikel.

Uitgezonderd binnen de deelzones A.1.2 en A.1.3, zijn onderhoud, assemblage en stapelen van producten of materialen in openlucht niet toegestaan.

Het inrichten van een buitenverkoopsruimte is toegestaan voor zover deze niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein.

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. De verhardingen binnen de deelzones A.1.2 en A.1.3 kunnen aangewend worden voor het stallen van vrachtwagens en rollend materieel.

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. A.2 – Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte

Bestemming

- A.2.1 – Deelzone voor kleinhandel:

De gronden zijn bestemd voor het inrichten van buitenruimte voor de verkeerscirculatie en de aanleg van groenvoorzieningen, in functie van de bestemmingen in artikel A.1 – "*A.1.1 - deelzone voor kleinhandel*".

Alle vormen van productie, verwerking, opslag en stapelen van materialen of goederen, laden en lossen, en logistieke activiteiten zijn verboden.

- A2.2 - Deelzone voor kleinhandel, opslag en logistiek:

De gronden zijn bestemd voor het inrichten van buitenruimte voor de verkeerscirculatie en de aanleg van groenvoorzieningen, in functie van de bestemmingen in artikel A.1 - "A.1.2 - *deelzone voor kleinhandel, opslag en logistiek*".

Alle vormen van productie en verwerking van materialen of goederen zijn verboden.

- A2.3 - Deelzone voor kleinhandel, opslag en logistiek, en KMO

De gronden zijn bestemd voor het inrichten van buitenruimte voor de verkeerscirculatie en de aanleg van groenvoorzieningen, in functie van de bestemmingen in artikel A.1 - "A.1.3 - *deelzone voor kleinhandel, opslag en logistiek, en KMO*".

Het inrichten van een buitenverkoopsruimte is toegestaan voor zover deze niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein.

Het inrichten van parkeerruimte voor eigen personeel en klanten is enkel toegelaten in de zones zoals aangeduid volgens artikel A.3 - "*zone voor parkeren (overdruk)*", en volgens de bepalingen in dat artikel, en volgens de bepalingen in dit artikel.

Circulatie van vrachtverkeer is enkel toegestaan volgens de indicatieve aanduidingen "circulatie vrachtverkeer" op het grafisch plan. Circulatie van personenverkeer is enkel toegestaan volgens de indicatieve aanduidingen "circulatie personenverkeer" op het grafisch plan.

De ontsluitingen van de kleinhandelsconcentratie voor gemotoriseerd vracht- en personenverkeer en niet-gemotoriseerd verkeer op het openbaar domein, worden aangeduid op het grafisch plan.

Inrichting

De gronden kunnen volledig verhard worden in functie van de bestemmingen voor de verschillende deelzones A.2.1, A.2.2 of A.2.3, 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. De verhardingen binnen de deelzones A.2.2 en A.2.3 kunnen aangewend worden voor het stallen van vrachtwagens en rollend materieel.

Het oprichten van constructies en het aanbrengen van publiciteit zijn niet toegelaten. Uitzonderingen hierop zijn:

- constructies noodzakelijk voor een duurzaam waterbeheer;

- 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;
- brievenbussen;
- 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;
- binnen de deelzone A.2.2 zijn weegbruggen toegelaten, evenals loskades in aansluiting met een bouwvolume binnen artikel A.1 – "A.1.2 - Zone voor kleinhandel, opslag en logistiek" en voor zover deze maximaal 6,00 meter buiten de contour van dit bouwvolume bevinden.

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 gebruiken 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.

Beheer

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

Art. A.3 – Zone voor parkeren (overdruk)

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 het inrichten van parkeerplaatsen:

- binnen de basisbestemming artikel A.1 – "Zone voor gebouwen":
 - o onder de vorm van parkeerplaatsen binnen een parkeergebouw;
 - o onder de vorm van parkeerplaatsen in een dakparking boven de bedrijfsgebouwen;
 - o onder de vorm van gelijkgrondse parkeerplaatsen in open lucht met begeleidende groenvoorzieningen;

- binnen de basisbestemming artikel A.2 – “Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte”:
 - o onder de vorm van gelijkgrondse parkeerplaatsen in open lucht met begeleidende groenvoorzieningen.

Inrichting

De inrichting van parkeerplaatsen in een parkeergebouw of dakparking is slechts toegestaan voor zover deze parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken zijn vanaf de percelen omliggend aan het plangebied van het PRUP. Gelijkgrondse parkeerplaatsen in open lucht worden steeds geclusterd.

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.

Toegangen tot de parkeergebouwen worden op de kleinst mogelijke afstand van de Liersebaan gesitueerd: de parkeerroute tussen de Liersebaan en de parkeergebouwen verloopt op de kortst mogelijke wijze.

Art. A.4 – Zone voor voortuinstrook

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 Liersebaan – N14.

De gronden zijn eveneens bestemd voor het aanleggen van grachten en waterlopen in aansluiting met het omliggende netwerk van grachten en waterlopen.

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.

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.

Grachten en 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.
- brandtrappen in directe aansluiting met gebouwen die voorzien worden in art. A.1 – “Zone voor gebouwen”, voor zover deze zo dicht mogelijk tegen het gebouw voorzien worden.

- 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 geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein.

Art. A.5 – Zone voor groenbuffer en waterloop

Bestemming

De gronden zijn bestemd als groenzone en dienen als dusdanig te worden aangelegd of in hun staat bewaard met als doel de kleinhandelsconcentratie 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 bovendien bestemd voor het aanleggen van de waterloop nr. 3 “zonder naam” van de oude atlas te Zandhoven (Massenhoven), in aansluiting met het omliggende netwerk van waterlopen. De heraanleg van de waterloop mag de bufferende functie (visuele afscherming en verhindering doorgang) van de bestemming niet in het gedrang brengen. Met heraanleg wordt bedoeld: het terug openmaken, het voldoende ruimte geven, het optimaliseren van de vloeit, het landschappelijk bufferen, ... van de waterloop.

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.

Inrichting

Met uitzondering van de inrichting van de waterloop nr. 3 “zonder naam” van de oude atlas te Zandhoven (Massenhoven), dienen de gronden over de ganse zone beplant te worden met standplaatsgeschikte streekeigen en inheemse hoog- en laagstammige bomen en struiken, in die mate dat een gesloten groenscherm bekomen wordt van tenminste 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.

Met betrekking tot de heraanleg van de waterloop worden de bestaande hoogtepeilen maximaal behouden. Waterlopen worden steeds open aangelegd, en dienen ten allen tijde rechtstreeks bereikbaar te zijn vanaf het openbaar domein zonder tussenliggende constructies, afsluitingen of beplanting, tenminste binnen een strook van 5m langs de waterloop. Binnen een afstand van min. 1m van de waterloop, mag de oever niet bewerkt worden. Constructies binnen de bedding van de waterloop (bruggen, aansluitingen, vertraagde afvoer van hemelwater, ...) zijn toegelaten mits het verkrijgen van de nodige machtigingen.

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 waterlopen. Inbuizing van 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 geïnfilterd wordt op het eigen terrein.

Art. A.6 – Zone voor leghennenbedrijf / uitdovend (overdruk)

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 inrichting van het bestaande leghennenbedrijf, met een productiecapaciteit van maximaal 20.000 kippen en bijhorende opslag van eieren en mest.

In geval van stopzetting op deze locatie van het bestaande leghennenbedrijf, vervalt onderhavig artikel 8 en zijn enkel nog de basisbestemmingen toepassing. Onder stopzetting wordt verstaan: de herlocalisatie, de vrijwillige stopzetting, het faillissement of de vereffening van het bedrijf. Loutere eigendomsoverdracht wordt niet beschouwd als stopzetting.

Nevenbestemming:

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten.

Nevenbestemmingen die niet ondersteunend zijn aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming zijn niet toegelaten. De inrichting van één of meerdere woongelegenheden is niet toegelaten.

Inrichting

Alle handelingen die noodzakelijk zijn voor het behoud van de maximale productiecapaciteit, ingevolge vereisten voortvloeiend uit de vigerende sectorale wet- en regelgeving, zijn toegelaten.

Deelplan B

Art. B.1 – Zone voor gebouwen

Bestemming

Aard van de activiteiten - hoofdbestemming:

- B.1.1 – Deelzone voor kleinhandel:

De gronden zijn enkel bestemd voor de oprichting van constructies en verhardingen noodzakelijk voor de uitbating van bedrijven voor grootschalige kleinhandel, op bovenlokaal niveau. Hiermee wordt kleinhandel bedoeld die met betrekking tot het type van producten en omvang van de kleinhandelsruimten niet concurrerend is t.a.v. de handelszaken binnen de kernen van Zandhoven en Massenhoven. Supermarkten en kleinhandelszaken voor de verkoop dagelijkse artikelen zijn niet toegestaan.

Alle vormen van productie-, verwerkings- en logistieke activiteiten uitgesloten, met uitzondering van onderhoud en assemblage van producten in functie van tentoonstelling en verkoop, zijn uitgesloten.

- B.1.2 - Deelzone voor kleinhandel, opslag en logistiek

De gronden zijn bestemd voor:

- de oprichting van constructies en verhardingen noodzakelijk voor de uitbating van bedrijven voor grootschalige kleinhandel, op bovenlokaal niveau. Hiermee wordt kleinhandel bedoeld die met betrekking tot het type van producten en omvang van de kleinhandelsruimten niet concurrerend is t.a.v. de handelszaken binnen de kernen van Zandhoven en Massenhoven. Supermarkten en kleinhandelszaken voor de verkoop dagelijkse artikelen zijn niet toegestaan.
- het uitvoeren van opslagactiviteiten en logistieke activiteiten die ondersteunend zijn aan een kleinhandelsactiviteit die gevestigd is binnen hetzelfde deelplan B.

Alle vormen van productie- en verwerkingsactiviteiten uitgesloten, met uitzondering van onderhoud en assemblage van producten in functie van tentoonstelling en verkoop, zijn uitgesloten.

Inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden zijn in alle deelzones verboden. De inplanting van inrichtingen als 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 voornoemd artikel aanvult, wijzigt, vervangt of opheft, wordt niet toegelaten.

Aantal bedrijfsvestigingen:

Binnen de totaliteit van het deelplan B is de uitbating van slechts 1 kleinhandelsbedrijf toegestaan. De uitbating van één enkel kleinhandelsbedrijf is bovendien steeds beperkt tot de totale toegestane bedrijfsoppervlakte binnen het deelplan B.

Afzonderlijke bedrijfsvestigingen voor opslag en logistiek, binnen de deelzone B.1.2 zijn niet toegestaan.

Nevenbestemming:

Binnen de totaliteit van het deelplan B 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 binnen het deelplan B is niet toegelaten.

Een horeca-, diensten- en/of kantoorfunctie is enkel toegelaten voor zover deze ondersteunend is aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming, en met een maximale vloeroppervlakte van 10% van de gerealiseerde vloeroppervlakte voor kleinhandel, per kleinhandelsvestiging.

Modaliteiten:

Een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte of de vestiging van nieuwe activiteiten 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 0.9 – "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.

Inrichting

Terreinbezetting en bouwvolumes:

De gronden binnen het deelplan B kunnen bebouwd en verhard worden in functie van de bestemming, mits inachtnaam van de vigerende veiligheidsvoorschriften, en voor zover:

- de totale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte voor kleinhandel binnen het deelplan B maximum 12.300 m² bedraagt;
- de bruto vloeroppervlakte minimum 5.000 m² bedraagt;
- de bebouwing zo dicht mogelijk geplaatst wordt bij de Liersebaan of de Osseweg.

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

- in functie van de hoofdbestemmingen voor de verschillende deelzones B.1.1 of B.1.2: 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.

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

Bouwzone	Maximum aantal bouwlagen / maximale bouwhoogte
<u>2</u>	<p>Het is toegelaten om maximaal 2 volle bouwlagen te realiseren. Van het maximum aantal bouwlagen kan afgeweken worden in functie van het realiseren van bouwlagen voor parkeren, volgens Art. B.3 - "Zone voor parkeren (overdruk)".</p> <p>De maximale totale bouwhoogte bedraagt daarbij 9,00 meter, inclusief dakhoogte. Hiervan kan afgeweken worden voor de realisatie van serredaken (glazen dakconstructies) tot een maximale nokhoogte van 12,00 meter, inclusief dakhoogte. De maximale kroonlijsthoogte bij serreconstructies is 9 meter.</p>
<u>2+T</u>	<p>Het is toegelaten om maximaal 2 volle bouwlagen te realiseren. Van het maximum aantal bouwlagen kan afgeweken worden in functie van het realiseren van bouwlagen voor parkeren, volgens Art. B.3 - "Zone voor parkeren (overdruk)".</p> <p>De maximale totale bouwhoogte bedraagt daarbij steeds 9,00 meter, inclusief dakhoogte..</p> <p>Een gedeeltelijke derde bouwlaag is mogelijk in functie van een technische verdieping voor de integratie van technische bouwdelen (voor o.m. liftmechanisme, verluchting, klimatisatie ...) en toegangen vanaf de mogelijke dakparking:</p> <ul style="list-style-type: none"> - met een maximale bijkomende bouwhoogte van 4,00 meter, inclusief dakhoogte.; - voor een totale gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² per aangeduide bouwzone op het grafisch plan.
<u>3</u>	<p>Het is toegelaten om maximaal 3 volle bouwlagen te realiseren.</p> <p>Van het maximum aantal bouwlagen kan afgeweken worden in functie van het realiseren van bouwlagen voor parkeren, volgens Art. B.3 - "Zone voor parkeren (overdruk)".</p> <p>De maximale totale bouwhoogte bedraagt daarbij steeds 13,50 meter, inclusief dakhoogte..</p>

De realisatie van een dakparking is toegestaan over de ganse bebouwde oppervlakte voor zover:

- de parkeerplaatsen steeds georganiseerd worden op een afstand van min. 8,00m t.a.v. de gevelvlakken met uitzondering van de gevels die niet naar de buitenzijde van het plangebied gericht zijn;
- deze aan het zicht van de omliggende percelen onttrokken worden.

Ondergrondse en halfondergrondse constructies zijn slechts toegestaan binnen de contour van de bovengrondse bouwvolumes:

- in functie van de aanleg van noodzakelijke infrastructuur voor de waterhuishouding op het eigen terrein;
- in functie van de aanleg van een (half-)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, uitgezonderd serre-daken en dakdelen die aangewend wordt als dakparking, 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 binnen het deelplan B dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven. Tenminste de gevels die gericht zijn naar de Liersebaan – N14 en de Osseweg 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, voor zover deze gerelateerd is aan de bedrijvigheid binnen het plangebied. 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 enkel toegelaten in de zones zoals aangeduid volgens artikel B.3 – "Zone voor parkeren", en volgens de bepalingen van het betreffende artikel.

Uitgezonderd binnen de deelzone voor B.1.2, zijn onderhoud, assemblage en stapelen van producten of materialen in openlucht niet toegestaan.

Het inrichten van een buitenverkoopsruimte is toegestaan voor zover deze niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein.

Verhardingen worden uitgevoerd met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, wordt monolietverharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfilteerd wordt op het eigen terrein. De verhardingen binnen de deelzone B.1.2, kunnen aangewend worden voor het stallen van vrachtwagens en rollend materieel.

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. B.2 – Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte

Bestemming

- B.2.1 – Deelzone voor kleinhandel:

De gronden zijn bestemd voor het inrichten van buitenruimte voor de verkeerscirculatie en de aanleg van groenvoorzieningen, in functie van de bestemmingen in artikel B.1 – "B.1.1 - deelzone voor kleinhandel".

Alle vormen van productie, verwerking, opslag en stapelen van materialen of goederen, laden en lossen, en logistieke activiteiten zijn verboden.

- B.2.2 - Deelzone voor kleinhandel, opslag en logistiek:

De gronden zijn bestemd voor het inrichten van buitenruimte voor de verkeerscirculatie en de aanleg van groenvoorzieningen, in functie van de bestemmingen in artikel B.1 – "B.1.2 - deelzone voor kleinhandels, opslag en logistiek".

Alle vormen van productie en verwerking van materialen of goederen zijn verboden.

Het inrichten van een buitenverkoopsruimte is toegestaan voor zover deze niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein.

Het inrichten van parkeerruimte voor eigen personeel en klanten is enkel toegelaten in de zones zoals aangeduid volgens artikel B.3 – "zone voor parkeren (overdruk)", en volgens de bepalingen in dat artikel.

Circulatie van vrachtverkeer is enkel toegestaan volgens de indicatieve aanduidingen "circulatie vrachtverkeer" op het grafisch plan. Circulatie van personenverkeer is enkel toegestaan volgens de indicatieve aanduidingen "circulatie personenverkeer" op het grafisch plan.

De ontsluitingen van de kleinhandelsconcentratie voor gemotoriseerd vracht- en personenverkeer en niet-gemotoriseerd verkeer op het openbaar domein, worden aangeduid op het grafisch plan.

Inrichting

De gronden kunnen volledig verhard worden in functie van de bestemmingen voor de verschillende deelzones B.2.1 of B.2.2, 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 geïnfilteerd wordt op het eigen terrein. De verhardingen binnen de deelzone B.2.2 kunnen aangewend worden voor het stallen van vrachtwagens en rollend materieel.

Het oprichten van constructies en het aanbrengen van publiciteit zijn niet toegelaten. Uitzonderingen hierop zijn:

- constructies noodzakelijk voor een duurzaam waterbeheer;
- 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;
- brievenbussen;
- 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;
- binnen de deelzone B.2.2 zijn weegbruggen toegelaten, evenals loskades in aansluiting met een bouwvolume binnen artikel B.1 - "B.1.2 - Zone voor kleinhandel, opslag en logistiek" en voor zover deze maximaal 6,00 meter buiten de contour van dit bouwvolume bevinden.

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.

Beheer

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

Art. B.3 – Zone voor parkeren (overdruk)

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 het inrichten van parkeerplaatsen:

- binnen de basisbestemming artikel B.1 – "*Zone voor gebouwen*":
 - o onder de vorm van parkeerplaatsen binnen een parkeergebouw;
 - o onder de vorm van parkeerplaatsen in een dakparking boven de bedrijfsgebouwen;
 - o onder de vorm van gelijkgrondse parkeerplaatsen in open lucht met begeleidende groenvoorzieningen;
- binnen de basisbestemming artikel B.2 – "*Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte*":
 - o onder de vorm van gelijkgrondse parkeerplaatsen in open lucht met begeleidende groenvoorzieningen.

Inrichting

De inrichting van parkeerplaatsen in een parkeergebouw of dakparking is slechts toegestaan voor zover deze parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken zijn vanaf de percelen omliggend aan het plangebied van het PRUP. Gelijkgrondse parkeerplaatsen in open lucht worden steeds geclusterd.

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.

Toegangen tot de parkeergebouwen worden op de kleinst mogelijke afstand van de Liersebaan gesitueerd: de parkeerroute tussen de Liersebaan en de parkeergebouwen verloopt op de kortst mogelijke wijze.

Art. B.4 – Zone voor voortuinstrook

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 Liersebaan – N14 en de Osseweg.

De gronden zijn eveneens bestemd voor het aanleggen van grachten en waterlopen in aansluiting met het omliggende netwerk van grachten en waterlopen.

De stroken die grenzen aan de Osseweg, en waar in het aanpalende art. B.1 – “Zone voor gebouwen” geen gebouw op de zonegrens werd geplaatst, dienen bestemd en ingericht te worden volgens de voorschriften van art. 5 – “Zone voor groenbuffer en waterloop”.

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.

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.

Grachten en 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;
- brandtrappen in directe aansluiting met gebouwen die voorzien worden in art. B.1 – “Zone voor gebouwen”, voor zover deze zo dicht mogelijk tegen het gebouw voorzien worden.
- 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. B5 – Zone voor groenbuffer en waterloop

Bestemming

De gronden zijn bestemd als groenzone en dienen als dusdanig te worden aangelegd of in hun staat bewaard met als doel de kleinhandelsconcentratie 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 bovendien bestemd voor het aanleggen van de waterloop nr. 3 “zonder naam” van de oude atlas te Zandhoven (Massenhoven), in aansluiting met het omliggende netwerk van waterlopen. De heraanleg van de waterloop mag de bufferende functie (visuele afscherming en verhindering doorgang) van de bestemming niet in het gedrang brengen. Met heraanleg wordt bedoeld: het terug openmaken, het voldoende ruimte geven, het optimaliseren van de vloeit, het landschappelijk bufferen, ... van de waterloop.

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.

Inrichting

Met uitzondering van de inrichting van de waterloop nr. 3 "zonder naam" van de oude atlas te Zandhoven (Massenhoven), dienen de gronden over de ganse zone beplant te worden met standplaatsgeschikte streekeigen en inheemse hoog- en laagstammige bomen en struiken, in die mate dat een gesloten groenscherm bekomen wordt van tenminste 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.

Met betrekking tot de heraanleg van de waterloop worden de bestaande hoogtepeilen maximaal behouden. Waterlopen worden steeds open aangelegd, en dienen ten allen tijde rechtstreeks bereikbaar te zijn vanaf het openbaar domein zonder tussenliggende constructies, afsluitingen of beplanting, tenminste binnen een strook van 5m langs de waterloop. Binnen een afstand van min. 1m van de waterloop, mag de oever niet bewerkt worden. Constructies binnen de bedding van de waterloop (bruggen, aansluitingen, vertraagde afvoer van hemelwater, ...) zijn toegelaten mits het verkrijgen van de nodige machtigingen.

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 waterlopen. Inbuizing van 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.

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP “Kleinhandelsconcentratie Liersebaan” te
Zandhoven

Memorie van toelichting

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. 1284883035_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 Liersebaan"	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)	19
4.4.	Heraanleg van de gewestweg N14	20
4.5.	Planologisch attest Rijmenants	22
4.6.	Relevante sectorale regelgeving en beleid.....	22
5.	Juridische context.....	25
5.1.	Gewestplan.....	25
5.2.	Overige bestemmingsplannen en verkavelingen.....	25
5.3.	Vergunningtoestand.....	26
5.4.	Overige juridische aspecten	28
5.5.	Eigendomsstructuur	29
6.	Bestaande ruimtelijke structuur	30
6.1.	Historiek en bedrijfskenmerken	30
6.2.	Relatie tot de omgeving.....	32
6.3.	Welstand en landschappelijke integratie	33
6.4.	Ontsluiting en parkeervoorzieningen	34
6.5.	Mobiliteit	35
7.	Enquêtes en overleg	39
8.	Knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en potenties	41
8.1.	Knelpunten	41
8.2.	Bedreigingen.....	41
8.3.	Kwaliteiten.....	42
8.4.	Potenties	42
9.	Visie en uitgangspunten ontwerp PRUP	44
9.1.	Visie.....	44
9.2.	Uitgangspunten ontwerp PRUP.....	44

10.	Ruimtelijke concepten en principes voor ontwerp	48
10.1.	Functioneel concept	48
10.2.	Bebouwbaar perceelsdeel.....	49
10.3.	Parkeren.....	50
10.4.	Duurzaam model	51
10.5.	Relatie met aanpalend leghennenbedrijf Claessens.....	52
11.	Watertoets	53
12.	Geïntegreerde aanpak van de milieueffecten en externe veiligheid	57
12.1.	Parkeerbehoefte en (ondergrondse) parkeermogelijkheden	59
13.	Screening van de plan-MER-plicht	67
14.	Grafisch plan en voorschriften.....	71
14.1.	Vertaling naar verordenend grafisch plan.....	71
14.2.	Toelichting bij de bestemmingen.....	71
14.3.	Ruimtebalans	72
15.	Limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften.....	73
15.1.	Gewestplan Turnhout	73
15.2.	Verkavelingsvoorschriften	73
15.3.	Register m.b.t. planschade, planbaten, bestemmingswijzigings-compensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften	74
16.	bijlagen.....	76
16.1.	Kaarten en fotoreportage.....	76
16.2.	Screening plan-MER plicht.....	76
16.3.	Bijlage: Raming van de mobiliteitseffecten voor de totale uitbreidingsbehoefte TOP / RENO Interieur + Rijmenants	77

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: Gewestplan

Kaart 7: Atlas van de Buurtwegen

Kaart 8: Orthofoto

Kaart 9: Watertoets

Kaart 10: Planschade, planbaten, bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

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 addendum 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 planbatenhoefting, 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.

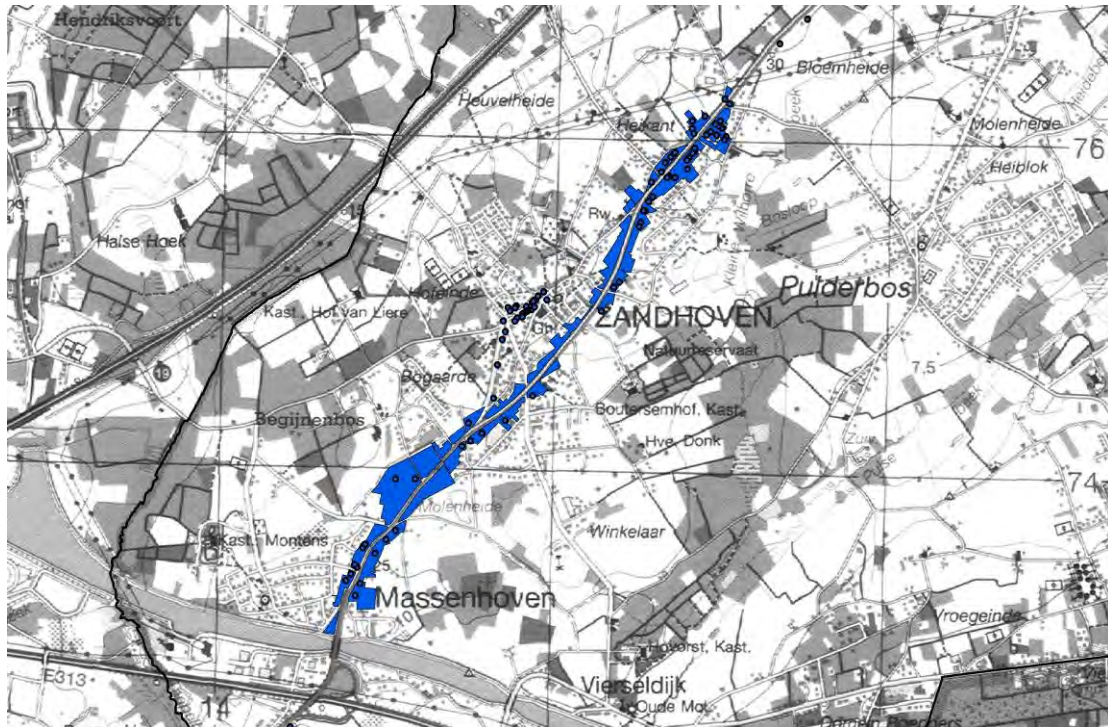
Kaart 1 geeft een overzicht van de kleinhandelsbedrijven in de gemeente Zandhoven, van noord naar zuid betreft dit:

- 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.

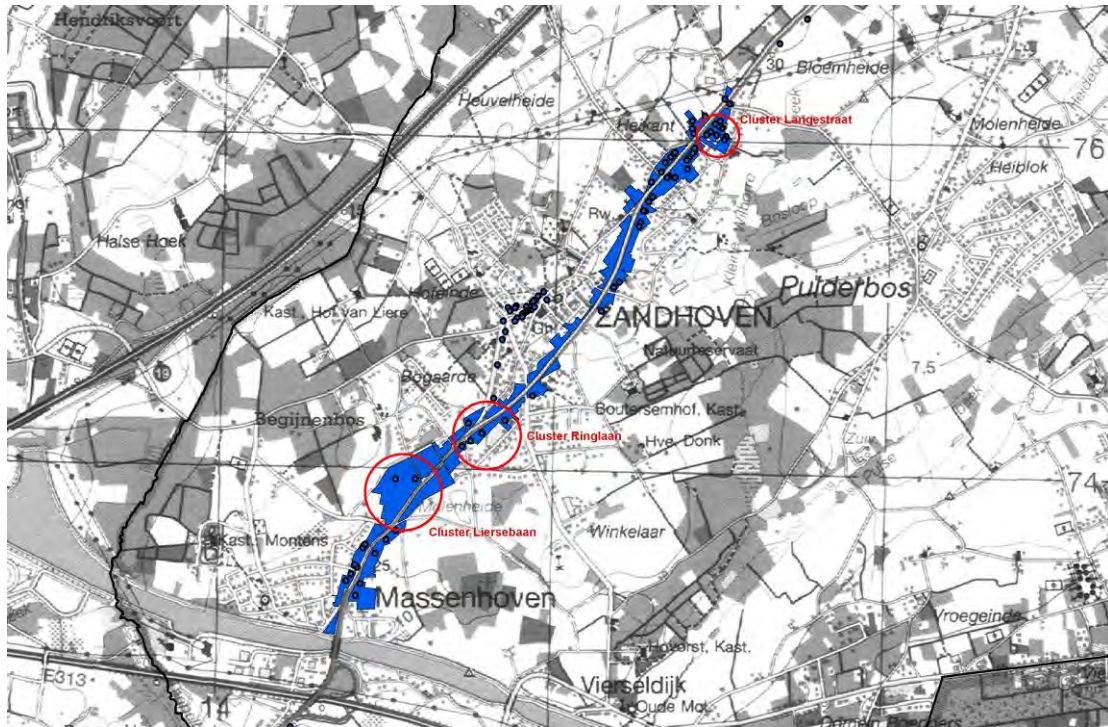


Figuur: Visie m.b.t. kleinhandel op de percelen langs de N14 te Zandhoven

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 kleinhandelzaken langs de N14 te Zandhoven worden niet opgenomen in een provinciaal RUP.

2.3. Opmaak afzonderlijk PRUP "Kleinhandelsconcentratie Liersebaan"

Onderhavig PRUP betreft het **PRUP "Kleinhandelsconcentratie Liersebaan"**, omvattende de cluster van de kleinhandelsbedrijven Top-Interieur (meubelzaak/wooninrichting) en Rijmenants (tuincentrum) ter hoogte van de Liersebaan N14, in functie van de herbestemming van de gronden met het oog op de herstructurering en verdere ontwikkeling van het gebied voor bovenlokale kleinhandel met ondersteunende opslag- en logistieke activiteiten, met aandacht voor o.m. gezamenlijke infrastructuur en oplossingen voor integratie en milieu.

De suggestie voor afbakening in het GRS wordt ondersteund vanuit de provincie. De afbakening van deze cluster wordt als maximale te onderzoeken begrenzing voor de kleinhandelscluster opgenomen. De uiterste begrenzing van het onderzoeksgebied zal worden verfijnd binnen de uitwerking van het PRUP in functie van de ontwikkelingsperspectieven en de ruimtelijke mogelijkheden en draagkracht van het gebied.



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

De bestaande KMO-bestemming wordt niet in zijn totaliteit in de afbakening opgenomen. Een gedeelte (zuidelijke zone) van deze huidige bestemming is momenteel reeds ingevuld met woningen en een kippenbedrijf. Na ruimtelijk onderzoek specifiek m.b.t. deze lokale problematieken werd het meest wenselijk geacht om de zone van het kippenbedrijf gedeeltelijk op te nemen binnen het af te bakenen onderzoeksgebied voor het PRUP. De overige delen KMO-bestemming met zonevreemde woningen worden niet in de afbakening opgenomen omwille van de sterk verschillende aard van de problematiek en de lokale aard.

3. Algemene situering

3.1. Geografisch

Kaart 2: Situering plangebied

(zie plan bestaande feitelijke en juridische toestand)

De '**kleinhandelsconcentratie Liersebaan**' is gelegen ten zuiden van de kern Zandhoven langsheen de N14 (Liersebaan) en wordt gevormd door twee grote handelszaken: het tuincentrum Rijmenants en de meubelzaak Top Interieur, en een gedeelte van een kippenbedrijf, met een totale planoppervlakte van ca. 5,25ha. Het kippenbedrijf en beide handelszaken worden ontsloten aan de voorzijde via de Liersebaan (N14). De twee handelszaken ontsluiten eveneens aan de achterzijde via de weg Populierenhoeve (gemeenteweg). Deze ontsluiting via de Populierenhoeve is er momenteel enkel voor beperkte leveringen. Momenteel verloopt de ontsluiting voor de klanten en een gedeelte van de leveringen via de Liersebaan (en in geval van Rymenants langs Osseweg). De zaak Rijmenants wordt eveneens zijdelings ontsloten via de Osseweg. De handelszaken zijn volgens het gewestplan deels gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en deels in het agrarisch gebied.

3.2. Kadastraal

Kaart 3: Situering kadasterplan

Het plangebied van het **PRUP "kleinhandelsconcentratie Liersebaan"** bestaat uit de percelen 149c2, 149v, 149x, 149d2, 149r, 149y, 149z, 149a2, 152b, 155k, 155g, 159d, 149e2, 149d2, 157k, 157l.

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.

De ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos wordt uitgewerkt per regio. Het onderzoeksgebied valt binnen de regio Antwerpse Gordel – Klein-Brabant.

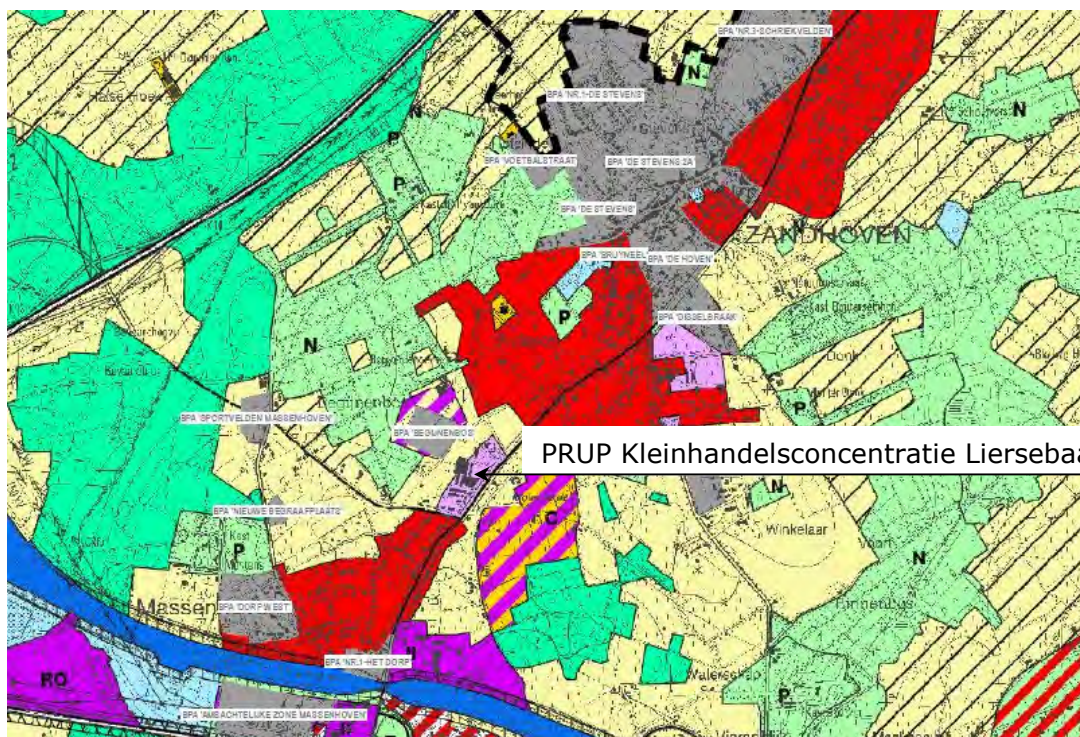
De Vlaamse Regering stelde voor deze regio een ruimtelijke visie op m.b.t. landbouw, natuur en bos. Vervolgens keurde de Vlaamse regering op 27 maart 2009 de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 9.700 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed, voor de regio Antwerpse Gordel – Klein-Brabant.

Regio Antwerpse Gordel – Klein-Brabant:

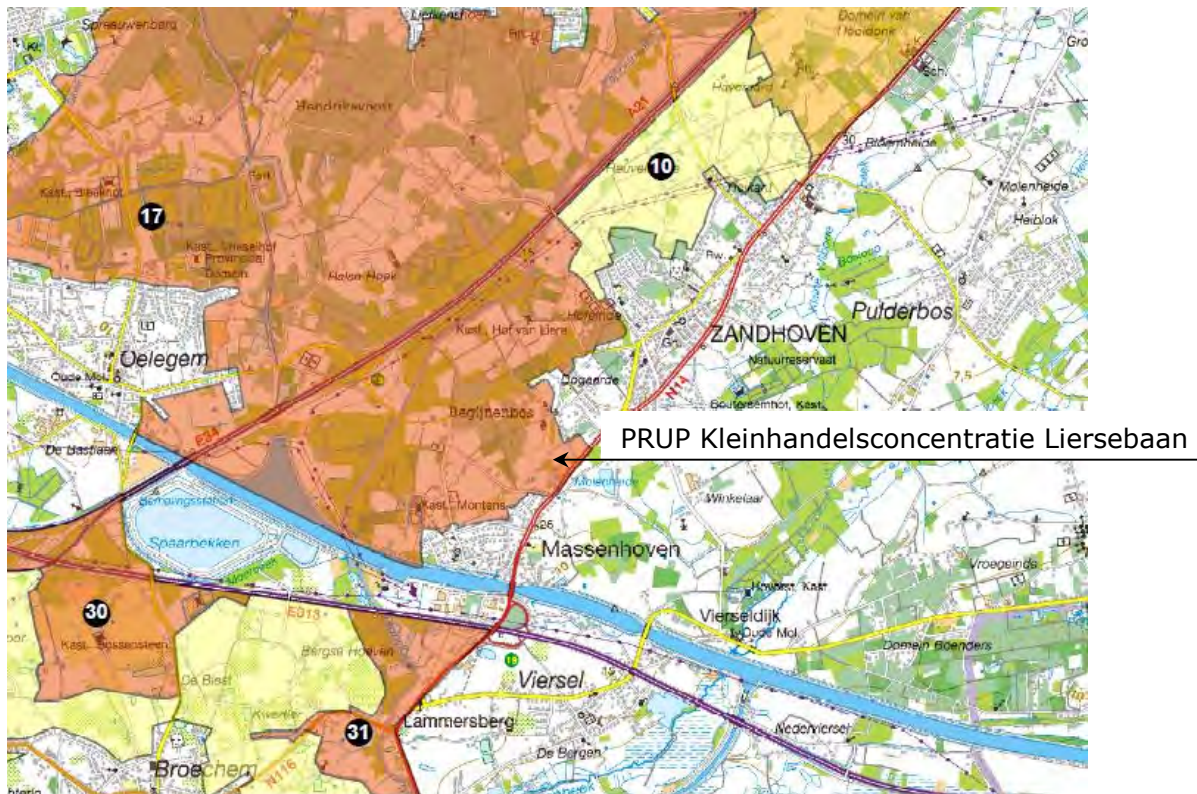
Het plangebied is niet gelegen in tussentijds te herbevestigen agrarische gebied. In het operationeel uitvoeringsprogramma wordt het plangebied gesitueerd in het gebied “17. Vallei Groot Schijn, vallei van de Tappelbeek en omgeving, en wordt geselecteerd binnen “categorie II: op te starten specifiek onderzoek voorafgaand aan uitvoeringsactie”, met volgende omschrijving:

- “Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor”:
 - o “Het nader uitwerken van de verweving tussen landbouw, natuur, bos en waterberging voor de vallei van Groot Schijn en de Tappelbeek.”

- "Het versterken en behouden van de natuurwaarden in de vallei van Groot Schijn en de Tappelbeek in samenhang met de cultuurhistorische en landschappelijke context van het gebied en rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen voor het SBZ-H gebied (richtcijfer bosuitbreiding 5 ha)."
- "Het nader uitwerken van de verweving tussen landbouw, natuur en bos voor Halse Hoek (24.6), het Kasteel Montens – Begijnenbos – Hof ter Liere en omgeving Oelegem (24.8), zonder bosuitbreiding in Halse Hoek."
- "Het versterken van de bosstructuur voor het bosgebied Kasteel Bleekhof – Putse heide (18.11) met behoud van landbouw in functie van de Dobbelhoeve (richtcijfer bosuitbreiding 20 ha)."
- "Afstemmen met de beslissing rond het mogelijk op te richten bedrijventerrein 'Ranst-Zwaaikom' ENA (momenteel plan-MER lopende voor onderzoek specifieke locatie)."
- "Verder onderzoek en overleg nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging. Opmaken gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied."



Figuur 1a – Beleidsmatige herbevestiging van het gewestplan voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur, kaart 1. Bijlage bij de beslissing van de Vlaamse Regering van 27.03.2009 (bron: www.ruimtelijkeordering.be)



Figuur 2 – Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Antwerpse Gordel-Klein-Brabant. Operationeel uitvoeringsprogramma - Beslissing Vlaamse Regering 27.03.2009 (bron: www.ruimtelijkeordering.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 een woonkern Zandhoven, gelegen binnen de hoofdruimte Netegebied en deelruimte "gebied van de Kleine Nete". Zandhoven is gelegen op de grens met de hoofdruimte grootstedelijk Antwerpen.

De hoofdruimte Netegebied is een waardevolle en kwetsbare hoofdruimte rond het Netebekken met een sterke morfologische, functionele en historische samenhang. Er wordt een beleid van beheersing, concentratie, verdichting en goede locatiekeuze voor de verschillende functies en activiteiten vooropgesteld, in functie van het vrijwaren van deze samenhang. Bij elke nieuwe ingreep dient dan ook grondig onderzoek te gebeuren naar de grenzen van de ruimtelijke draagkracht. Zandhoven is evenwel gelegen op de grens met de hoofdruimte grootstedelijk Antwerpen.

Binnen de hoofdruimte wordt Zandhoven ingedeeld in de deelruimte "gebied van de Kleine Nete". Het vormt een kostbaar, kleinschalig, kwetsbaar en verweven gebied dat volledig gestructureerd door de Kleine Nete en haar beken en zijrivieren. Er worden ontwikkelingsperspectieven gegeven in functie van de recreatieve rol van deze deelruimte in de provincie, voor zover deze de draagkracht niet overschrijdt. Bijkomende druk vanuit wonen of andere voorzieningen kan echter in geen geval verdragen worden en het gebied mag niet verder verstedelijken. Het bestaat evenwicht tussen natuur, beperkt wonen, recreatie en (verbrede) landbouw in een kleinschalig gebied met beperkte draagkracht en met hoge landschappelijke kwaliteit moet behouden blijven:

- het systeem van de Kleine Nete met zijn vele rivier- en beekvalleien is de natuurlijke drager;
- bebouwing wordt beperkt en is enkel geconcentreerd mogelijk op de zandruggen tussen de rivier- en beekvalleien;
- bijkomende bedrijventerreinen zijn hier niet gewenst. De bestaande bedrijvigheid en terreinen kunnen wel worden opgewaardeerd in functie van de te vrijwaren economische transportfunctie.

Zandhoven wordt evenwel gesitueerd op de grens met de deelruimten Bebouwd Perifeer Landschap en Antwerpse Gordel binnen de hoofdruimte Grootstedelijk Antwerpen.

De **kleinhandelsconcentratie Liersebaan** 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 ruimtefuncties natuur, bos of landbouw;
- de waterhuishouding van het gebied mag niet in het gedrang komen;
- de uitbreiding en de daarmee gepaard gaande verkeersstroom 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 verkoops punten 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.

Het goedkeuringsbesluit van het RSPA vermeld daarbij evenwel dat bij de opmaak van de PRUP's voor kleinhandelsconcentraties type III bepaalde principes inzake ontwikkeling van kleinhandel niet of slechts gedeeltelijk van toepassing zijn, zoals onder meer de opvulling van de terreinen, om inhoudelijke tegenstrijdigheden met het ruimtelijk beleid van de Vlaamse Overheid terzake te voorkomen.

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 terugdraaibewegingen 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 infrastructuur 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).

Met betrekking tot de agrarische structuur, wordt gestreefd om het bestaande landbouwareaal te vrijwaren. De bestemmingen voor landbouw grenzend aan de kleinhandelsconcentratie Liersebaan worden niet geselecteerd binnen de gewenste agrarische structuur.

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 Liersebaan" 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. De eigenlijke kleinhandelsconcentratie aan de noordzijde van N14 wordt gesitueerd aan een haltvormig systeem bestaande uit twee nieuwe keerpunten ter hoogte van de Osseweg en ter hoogte van het Bisschoppenbos. Tussen beide keerpunten wordt een onoverrijdbare middenberm voorzien. Enkel rechtsaf-bewegingen zijn mogelijk voor het inrijden en uitrijden van de kleinhandelssite. Het plangebied van het PRUP grenst aan de herinrichting van de N14.

Op de voorlopige plannen van AWV worden voor de kleinhandelssite 4 toegangen voorzien (cfr. 5 in de bestaande situatie). Vanuit het PRUP worden maximaal 1 gecentraliseerde inrit en 1 gecentraliseerde uitrit beoogd, in functie van een verbeterde doorstroming van het verkeer op het bedrijventerrein zelf. Beide ontsluitingspunten kunnen bovendien op een andere locatie voorkomen dan voorzien in de voorlopige plannen voor de heraanleg van de N14. De voorkeur van AWV gaat evenwel eveneens uit naar het maximaal bundelen van de op- en afritten.

Op de voorlopige plannen wordt geen toegang voorzien tot de huidige aanwezige parking ten zuiden van de Liersebaan. Deze parking wordt niet mee opgenomen binnen het PRUP als onderdeel van de bedrijfsruimte.

De voorlopige plannen voor de herinrichting voorzien een bushaven op het openbaar domein ter hoogte van de kleinhandelsconcentratie, aan beide zijden van de N14, evenals één oversteekplaats centraal op de kleinhandelsconcentratie en een tweede oversteekplaats ten zuiden ervan. De centrale oversteekplaats valt met het voorontwerp PRUP samen met de hoofdontsluiting voor de kleinhandelsconcentratie, en wordt mogelijks wenselijk verlegd. Ook de bushaven aan de noordzijde van de Liersebaan valt mogelijks samen met de tweede ontsluiting (uitrit). Het langsparkeren op de N14 verdwijnt ter hoogte van de kleinhandelszone in functie van de veiligheid. Ontsluiting van dit verkeer via een interne weg wordt ondersteund door MOW: de toegangen dienen hiertoe geoptimaliseerd.



Figuur: 2010, AWV, Voorlopige plannen voor de herinrichting van N14 tussen N116 te Broechem en A21 te Zoersel

4.5. Planologisch attest Rijmenants

Het bedrijf Rijmenants diende een aanvraag tot planologisch attest op 28 oktober 2009 (aanvulling). Verduidelijkingen werden ingediend op 15 februari 2010. Op basis van de aard van de activiteiten (kleinhandel), de planningscontext, de ligging van het bedrijf en de aard en de omvang van de aanvraag werd door de gewestelijk planologisch ambtenaar geoordeeld dat de aanvraag verder door de provincie Antwerpen dient te worden behandeld. De stand van zaken voor het dossier is als volgt: op 23 september 2010 werd door de Procoro van de provincie Antwerpen een advies gegeven.

4.6. Relevante sectorale regelgeving en beleid

4.6.1. 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.

4.6.2. Beleidskader landschap en erfgoed

Kaart 4: Beleidskader landschap en erfgoed

De kleinhandelsconcentratie Liersebaan grenst aan de ankerplaats "Kasteeldomeinen in de vallei van de Tappelbeek", de achterliggende terreinen behorend bij de kleinhandelszaken zijn voor een zeer beperkt deel binnen de aangegeven grens van deze ankerplaats gesitueerd. Verder komt geen beschermd erfgoed of erfgoed volgens de inventaris van bouwkundig erfgoed voor binnen de kleinhandelsconcentratie.

In de nabije omgeving komen de Populierenhoeve (Bogaereweg 2, sterk verbouwde hoeve met oudere kern) en de Bogaerdenhoeve (Bogaereweg 55, eertijds in bezit van de Antwerpse paters bogaerden en gelegen in een heidevlakte) voor in de inventaris van bouwkundig erfgoed (VIOE), en het Bergenhof (Liersebaan 87, woonhuis en omringend park) met beschermingsbesluit dd. 30.09.91.

De aanduiding van de relictpunten 'Liersebaan 2' en 'Gemeentehuis en vredegerecht' volgens de beschikbare data laag is niet correct.

4.6.3. 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, zowel aan de noordwestzijde (op ca. 500m) als aan de oostzijde (ca. 750m), is het habitatrichtlijngebied "Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen" aangeduid. Aan de oostzijde wordt eveneens het VEN-gebied "De Vallei van de Molenbeek en Tappelbeek" aangeduid op een afstand van ca. 750m.

Een beperkt deel van het plangebied grenst direct aan biologisch waardevol gebied volgens de biologische waarderingskaart (versie 2 uit 2007) (soortenrijk permanent cultuurgrasland (hp+) met relicten van halfnatuurlijke graslanden en naaldhoutaanplant (Pa) op vochtige grond met ruderaal ondergroei). De zone tussen de bedrijventerreinen wordt aangeduid als 'Un', zijnde 'open bebouwing in omgeving met veel natuurlijke begroeiing'. Het betreft de verlaten villa die zich in een bomenrijke omgeving bevindt. De agrarische bestemmingszone wordt aangeduid als 'Bs' (akker op zandgrond) en 'Un'.

4.6.4. 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 voorname 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: 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 Liersebaan zijn gelegen in gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en in agrarisch gebied.

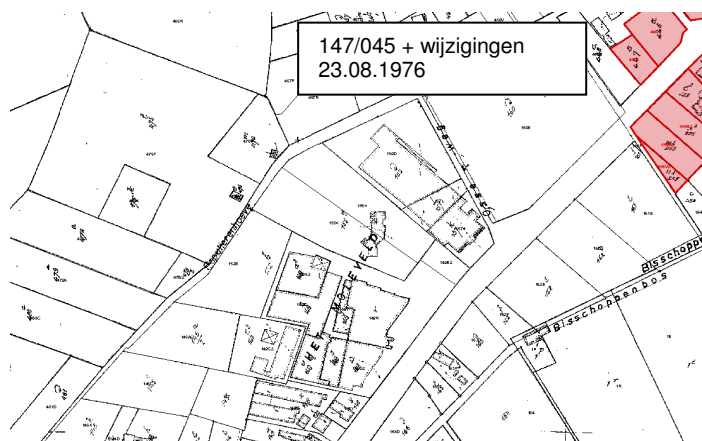
De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden 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 afvalprodukten van schadelijke aard.

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

5.2. Overige bestemmingsplannen en verkavelingen

Buiten het gewestplan rusten er op het plangebied geen bestemmingsplannen (RUP, APA, BPA). Grenzend aan het plangebied in het NO is het BPA Begijnenbos van kracht: dit BPA heeft betrekking op het containerpark en aansluitend BMX terrein, waarbij de aanleg van een evenementenhal wordt voorzien.

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



Figuur: Geldige niet-verniet-vervalende verkavelingsvergunningen in de omgeving van het PRUP Liersebaan

5.3. Vergunningtoestand

5.3.1. Stedenbouwkundige vergunningen

Percelen Rijmenants:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum
11027 A 157k 159d 157l 155g 149e2	1. Bouwen van een woning + serre, 157c, Struypsteen-Kempenaers Fernand	22/10/1977
	2. Bouwen van een loods, 157c, Rijmenants-Van Eester Luc	04/07/1983
	3. Oprichten toonzaal + magazijnen, 157g, Rijmenants pvba	11/03/1985
	4. Uitbreiden serre en bouwen bedrijfsruimte (en verplaatsen van bestaande loods), 157h, Rijmenants bvba	28/06/1993
	5. Uitbreiden serre en bouwen bedrijfsruimte, Tevens wordt de bestaande loods afgebroken, 157h, Rijmenants bvba	16/08/1993
	6. Uitbreiding serres en regularisatie, 157c, Rijmenants bvba	15/09/1997
	7. Regularisatie van de in overtreding opgerichte serre, 157h, Rijmenants bvba	2/05/1994
	8. Plaatsen van een tuinafsluiting, 158b, Rijmenants bvba	3/05/1999
	9. Herplaatsen lichtreklamebord, 157k, Rijmenants bvba	22/01/2004
	14. Bouwen van een woning, 155h-k, De Loose-Pirson Julien	16/07/1979
	18. Wijziging voorgevel, 149d2, 149r, Meubellux bvba	6/06/1988
	19. Afbreken woning, 155h-k, Rijmenants nv	nieuw dossier wordt binnen gebracht
	- Tijdelijke magazijntent, 155g, Rijmenants bvba	WEIGERING (4/05/2005)

Percelen TOP Interieur / RENO Interieur:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum
11027 A 149d2 149y 149a2 149v 149r 149x 152b 149z 155k	10. Bouwen van een meubeltoonzaal, 149d2, De Loose-Pirson Julien	20/10/1966
	11. Uitbreiden van meubelzaak, 149r, De Loose-Pirson Julien	2/12/1972
	12. Bouwen van een opslagplaats, 149a2, De Loose-Pirson Julien	12/08/1974
	13. Regularisatie van bestaande gebouwen, 149a2, 149d2, 149r, 149v, 149w, 149x, 149z, De Loose-Pirson Julien	7/11/1978 (inwilliging beroep)
	14. Bouwen van een woning, 155h-k, De Loose-Pirson Julien	16/07/1979
	15. Uitbreiden van magazijn, 149a2, De Loose-Pirson Julien	10/05/1982
	16. Verbouwen voorgevel meubeltoonzaal, 149d2, 149r, De Loose-Pirson Julien	24/08/1982
	17. Uitbreiding van toonzaal, 149r, 149v, Meubellux bvba	27/04/1987
	18. Wijziging voorgevel, 149d2, 149r, Meubellux bvba	6/06/1988
	19. Afbreken woning, 155h-k, Rijmenants nv	nieuw dossier wordt binnen gebracht
	- Bouwen toonzaal, 149r, 149v, Meubellux bvba	WEIGERING (9/02/1987)
	- Bouwen toonzaal voor meubelen, 149d2, Meubellux bvba	WEIGERING (1/04/1997)
	- PV van overtreding: Bouwen van een magazijn zonder vergunning, 149a2, 149z, De Loose Julien	9/03/1998 PV

Percelen Leghennenbedrijf Claessens:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Datum
11027 A 149c2 148z 148y	20. Leghennenhok, 148c, Claessens-De Bruyn	17/08/1967
	21. Bouwen legkippenhok, 149g, 145/2, Claessens Jozef (niet gerealiseerd volgens vergunning)	12/06/1989
	- De leghennenhokken op perceel 148z en de woning op 148y worden reeds aangeduid op de bouwaanvraag van 1967, en worden vergund geacht van voor de opmaak van het gewestplan. Voor de overige constructies zijn geen vergunningen bekend.	

5.3.2. Milieuvergunningen

Rijmenants:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Einddatum
11027 A 157k 159d 157l 155g 149e2	1. Klasse 2, Propaangashouder 1.600 liter	1/02/2018
	2. Klasse 2, Opslag kunstmest en krachtvoeder	1/09/2011
	3. Klasse 2, Exploitatie bloemen- en plantenzaak	3/05/2013

Leghennenbedrijf Claessens:

Kadastrale gegevens	Omschrijving	Einddatum
11027 A 149c2 148z 148y	1. Aangifte voor hinderlijke inrichtingen van klasse 2, Claessens Jos, Liersebaan 125, Uitbating van: - een stal voor 19.200 stuks pluimvee - opslagplaats voor 702m ³ drijfmest - opslagplaats voor 25 ton krachtvoedersilo's	1/10/2010
	2. Aangifte voor hinderlijke inrichtingen van klasse 2, Claessens-De Bruyn Jos, Antwerpsebaan 4, Uitbating van: - een stal voor 18.500 stuks pluimvee - opslagplaats voor 555m ³ drijfmest - opslagplaats voor 12 ton krachtvoeding	8/10/2010
	3. Akteneming melding klasse 3 inrichting, Claessens Stephane, Liersebaan 125, Overname van een bestaande vergunning voor de exploitatie van een pluimveebedrijf dd. 1 oktober 1990, dossiernr. 90.48 op naam van Claessens Jozef.	1/10/2010

5.4. Overige juridische aspecten

5.4.1. Rooilijnen

Op de Liersebaan (N14) geldt ter hoogte van het plangebied de onteigeningsgrens volgens rooilijnplan C7209 volgens K.B. van 27.08.1973, met een rooilijn 13,00m uit de as van de wegzate en ene zone van achteruitbouw van 8,00m.

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:

Liersebaan:

- Buurtweg nr. 2 (Liersebaan N14);
- Buurtweg nr. 4 (Bischoppenbos);
- Buurtweg nr. 8 (Osseweg);
- Private weg (Populierenhoeve).

5.4.4. Erfdienstbaarheden

Er rusten geen erfdienstbaarheden op de gronden in het plangebied.

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
11027 A 159d 157l 155g 149e2	- Rijmenants, Liersebaan 121, 2240 zandhoven	Rijmenants
11027 A 157k	- Rijmenants, (vruchtgebruiker) Liersebaan 121, 2240 zandhoven - Rijmenants Luc (bl. eigenaar) Liersebaan 121, 2240 zandhoven	
11027 A 149v 149r 149a2 149x 149z 152b 149d2 149y	- Twinvest, Ambachtenstraat 6, 8870 Izegem	TOP Interieur / RENO Interieur
11027 A 155k	- Abeelimmo (bl. eigenaar), Vijfwegenstraat 156, 8800 Roeselare - Reno (vruchtgebruiker), Zaventemsesteenweg 154/162, 1831 Machelen	
11027 A 149c2 148z 148y	- Claessens J.-De Bruyn - Claessens S.-Buermans	Claessens Jozef, leghennenbedrijf Claessens Stephane, legghennenbedrijf

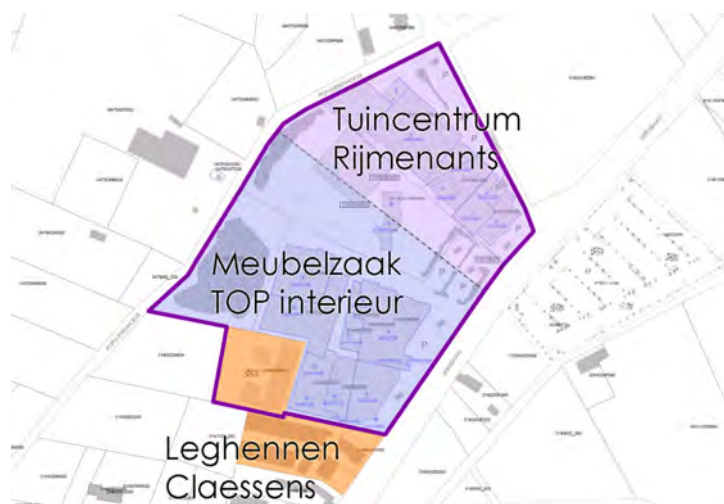
6. Bestaande ruimtelijke structuur

(zie plan bestaande feitelijke en juridische toestand)

(zie fotoreportage)

Kaart 8: Orthofoto

6.1. Historiek en bedrijfskenmerken



Figuur: Bedrijfsvestigingen t.h.v. de kleinhandelsconcentratie Liersebaan

6.1.1. TOP-Interieur nv / RENO-Interieur nv, Liersebaan 123 en 123b, 2240 Zandhoven:

Vestigingshistoriek:

Het bedrijf TOP/RENO-Interieur werd in oktober 1998 gevestigd in de gebouwen van de voormalige meubelzaak Meubellux, dewelke reeds sinds de jaren '60 op deze locatie aanwezig was (eerste stedenbouwkundige vergunning voor meubeltoonzaal in 1966).

Activiteiten van de handelszaak op de locatie Liersebaan:

Het bedrijf heeft als hoofdactiviteit de verkoop van meubelen en decoratie en omvat eveneens een in de toonzalen geïntegreerde horeca-functie voor zowel klanten als personeel (goed voor 1% van de totale omzet).

Ook voor opslag en distributie worden ruimten aangewend (deze activiteiten ressorteren onder de nv TOP Logistics, met hoofdzetel op de Liersebaan). Opslag en distributie zijn evenwel in hoofdzaak gevestigd te Westmalle.

Daarnaast omvat het twee wooneenheden achteraan in de gebouwen: het betreft de vroegere woning van de zaakvoerder, doch deze werd gesplitst in 2 afzonderlijke wooneenheden, beide bewoond door conciërgepersoneel.

Bruto vloeroppervlakte per activiteitstype

Handel (+ horeca)	13.500m ²
Opslag/distributie	1.500m ²
Kantoren	350m ²
Woonfunctie	350m ²
Totaal	15.700m ²

Samenhangende activiteiten van de handelszaak op andere locaties:

Het bedrijf beschikt over opslag- en distributieruimten te Westmalle, Delften 23. Deze locatie is gelegen op een afstand van ca. 10km van de vestiging te Zandhoven.

Bruto vloeroppervlakte per activiteitstype

Opslag/distributie	11.000m ²
Totaal	11.000m ²

Bewegingen eigen vrachtwagens van het bedrijf:

- dagelijks ma-za om 7u30 6 vrachtwagens + 1 lichte vrachtwagen van de Liersebaan 123b te Massenhoven, naar Delften 23 magazijn 111 te Westmalle;
- daar worden deze vrachtwagens geladen en rijden om 9u van daaruit in diverse richtingen terug uit (sommige ook terug richting Zandhoven);
- in de namiddag tussen 15u-18u rijden al deze wagens terug binnen met in 30% van de gevallen terug een tussenstop in het magazijn te Westmalle.

Bewegingen externe vrachtwagens:

- Westmalle: dagelijks (enkel 4d/w ma-di-wo-vr) van 8u-17u tussen de 20 en de 40 inkomende leveringen te Delften 23 magazijn 111 Westmalle en dit afhankelijk van de betreffende dagen en periode (steeds min. 20 en max. 40). Ongeveer de helft van deze vrachtwagens passeren eerst en/of nadien langs de Liersebaan 123b te Zandhoven om ofwel betaling op te halen (leveringen tegen rembours) ofwel de benodigde papieren op te halen en rijden dan van Zandhoven naar Westmalle;
- Massenhoven: dagelijks (enkel 4d/w ma-di-wo-vr) van 7u30-18u30 tussen de 5 en de 15 inkomende leveringen te Liersebaan 123b Zandhoven.

6.1.2. Rijmenants, Liersebaan 121, 2240 Zandhoven:

Vestigingshistoriek:

De handelszaak Rijmenants is op deze locatie gevestigd sinds 1981. En is sindsdien geleidelijk uitgebreid op de huidige locatie naar de achterliggende perceelsdelen. De zaak tracht reeds meer dan 10 jaar een vergunning te verkrijgen voor de volledige benutting van de eigen percelen. Gezien de problemen om de nodige vergunning te verkrijgen bestaat een ruim gedeelte van de huidige toonzalen en opslagruimten uit tijdelijke constructies (tenten / serres). Het bedrijf is verzekerd van opvolging door de 2 zonen van de zaakvoerder.

Activiteiten van de handelszaak op de locatie Liersebaan:

Het bedrijf betreft een tuincentrum met de verkoop van een uitgebreid gamma aan artikelen: o.m. tuinaanleg en -onderhoud, planten, tuinmeubelen en -inrichting, dieren, dierenbenodigdheden. Binnen de toonzalen is een horeca-functie voor klanten en personeel geïntegreerd.

Een ruime oppervlakte wordt gebruikt voor opslag van eigen verkoopsartikelen. Een beperkte oppervlakte wordt gebruikt voor een logistieke functie, zijnde tijdelijke opslag van verder aan derden te verdelen goederen (containeropslag).

Aan de zijde van Liersebaan bevindt zich daarnaast de woning van de zaakvoerder, geïntegreerd in het hoofdgebouw, gelegen als appartement op de verdieping.

De huidige vloeroppervlakte per type activiteit is als volgt verdeeld:

	Bruto vloeroppervlakte per activiteitstype
Handel (+ horeca)	7.819m ² + 1.189m ² buitenuitstalruimte
Opslag/distributie	1.173m ² + 1.500m ² buitenopslagruimte
Kantoren	61m ²
Woonfunctie	400m ²
Totaal	9.453m ²

Rijmenants heeft geen vestigingen op andere locaties.

6.1.3. Claessens Jozef en Claessens Stephane, leghennenbedrijven, Liersebaan +125, 2240 Zandhoven:

Vestigingshistoriek:

De landbouwactiviteiten zijn reeds van voor de opmaak van het gewestplan aanwezig op deze percelen. Het bedrijf verkreeg in 1967 een eerste bouwvergunning voor de oprichting van een derde stal voor leghennen; twee op dat moment reeds bestaande stallen worden aangeduid op de aanvraag voor deze vergunning (vergund geacht). Met de opmaak van het gewestplan werden de landbouwactiviteiten binnen KMO-zone gesitueerd.

Activiteiten van de handelszaak op de locatie Liersebaan:

1. Claessens Jozef, volwaardig agrarisch bedrijf voor het houden van leghennen:
 - een stal voor 19.200 stuks pluimvee
 - opslagplaats voor 702m³ drijfmest
 - opslagplaats voor 25 ton krachtvoerdersilo's
2. Claessens Stephane, volwaardig agrarisch bedrijf voor het houden van leghennen:
 - een stal voor 18.500 stuks pluimvee
 - opslagplaats voor 555m³ drijfmest
 - opslagplaats voor 12 ton krachtvoeding

Gezamenlijk voor de beide landbouwbedrijven bestaat de infrastructuur uit 3 stallen (ca. 40.000 leghennen), 1 opslagplaats voor mest, 3 silo's voor voederopslag (ca. 37 ton), een eierlokaal, een magazijn en twee bedrijfswoningen (t.h.v. Liersebaan en Antwerpsebaan). Rond en tussen de verschillende constructies werd de buitenruimte verhard. De overige percelen en perceelsdelen worden gebruikt als weiland.

6.2. Relatie tot de omgeving

De zone Rijmenants nv – Top/RENO-Interieur nv – leghennenbedrijf Claessens komt voor in de open ruimte langs de gewestweg N14 (Liersebaan) ten zuiden van het centrum van Zandhoven en ten noorden van het centrum van Massenhoven. Anderzijds ligt de zone gegroepeerd met andere 'harde' functies zoals het achtergelegen BMX-crossterrein en het gemeentelijk containerpark en recyclagecentrum (Populierenhoeve): op deze locatie maakt het recente BPA Begijnenbos bovendien een evenementenzone mogelijk (herlocalisatie socio-culturele zaal). De N14 vormt door de ganse gemeente Zandhoven een drager waarlangs op verscheidene plaatsen verstedelijking optreedt.

Beide handelszaken Rijmenants en Top/Reno-Interieur zijn grootschalige elementen in hun omgeving omwille van de zeer grote bouwvolumes en bouwdiepte, en de plaatsing over verschillende percelen. Ook de verharde buitenruimten in functie van hoofdzakelijk parkeermogelijkheden zijn grootschalig.

De handelszaken hebben zich afzonderlijk naar de achterliggende perceelsdelen ontwikkeld aan beide zijden van de gewestplanbestemming voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Een ongebruikte tussenliggende zone (spontaan bebost) werd hierdoor ingesloten. Centraal in deze zone bevindt zich een ruime onbewoonde villa.

De aard van de activiteiten is verschillend voor beide zaken. Voor TOP/RENO-Interieur betreft het louter een commerciële handelsfunctie, zonder productie- of verwerkingsactiviteiten, en worden slechts op het vlak van de fysieke aanwezigheid (visueel) en op het vlak van mobiliteit (bovenlokale aantrekkingskracht) hinderlijke effecten veroorzaakt voor de omgeving. Voor Rijmenants worden naast puur commerciële activiteiten eveneens de opslag van goederen buiten de gebouwen uitgeoefend, evenals mogelijks in zeer beperkte mate (door beperkingen van opslagoppervlakte in de stedenbouwkundige voorschriften in te schrijven) het aanleveren en stallen van goederen op de verharde buitenruimte. Hierdoor worden bijkomende hinderlijke effecten gegenereerd op het vlak van geluid (stapelen in open lucht, afleveren en ophalen containers). Beide handelszaken genereren een belangrijk aandeel aan vrachtverkeer dat evenwel zeer goed en zeer snel ontsloten wordt op het hoofdwegennet via de N14 richting E313 of E34.

Het zuidelijk gelegen aanpalende landbouwbedrijf Claessens (leghennenbedrijf) is ingesloten door andere dan agrarische bestemmingen en functies, dewelke op zich randvoorwaarden kunnen inhouden m.b.t. het behoud en de eventuele verder ontwikkeling van het landbouwbedrijf. Het agrarisch gebied hangt hier niet meer samen met de agrarische structuur.

Ter hoogte van de Antwerpsebaan bevinden zich een aantal zonevreemde woningen, in aansluiting met het aaneengesloten woongebied van Massenhoven. Vanuit de op 1 september 2009 van kracht gegane Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gelden basisrechten voor zonevreemde constructies. Deze houden in dat voor hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies onder bepaalde voorwaarden vergunningen kunnen verleend worden in afwijking van de geldende stedenbouwkundige voorschriften in een plan van aanleg of een RUP. Ook worden er basisrechten geformuleerd voor zonevreemde functiewijzigingen.

Aan de overzijde van de Populierenhoeve bevindt zich, voorbij de strook weilanden, het natuurgebied Begijnenbos dat onderdeel vormt van een structurerend natuur- en bosgebied. De natuurwaarden zijn hier hoog en de gronden worden op de biologische waarderingskaart aangegeven als biologisch waardevol. Een beperkt deel van dit natuurgebied werd eerder evenwel reeds omgezet in functie van recreatie / gemeenschapsvoorzieningen met het BPA Begijnenbos.

Achter de strook KMO-zone langs de Liersebaan, bevindt zich een zone, bestemd voor agrarisch gebied. Deze percelen worden gebruikt als weiland, eerder extensief of als hobbylandbouw voor het houden van schapen. Ook de voor landbouw bestemde percelen die in eigendom zijn van de leghennenbedrijven, zijn in gebruik als schapenweide zonder deel uit te maken van deze landbouwexploitatie.

6.3. Welstand en landschappelijke integratie

De zaak Top/RENO-interieur bestaat uit de gebouwen van de voormalige meubelzaak Meubellux. De zaak Rijmenants bestaat uit een voorliggend handelsgebouw met bedrijfswoning op de eerste verdieping, met grote uitbreidingen onder de vorm van vaste serres aansluitend aan het gebouw en verplaatsbare serres die verder achterin de percelen geplaatst werden. De voorzijde van beide handelszaken werd verzorgd afgewerkt naar de voorliggende Liersebaan (N14). Aan de overzijde van de Liersebaan werd eveneens een ruime parkeerzone ingericht in functie van de beide handelszaken. Deze werd landschappelijk ingericht met onverharde parkeerstroken en begeleidend groen (heesters en opgaande beplanting). Nog aan de overzijde van de Liersebaan bevindt zich een stalplaats van vrachtwagens en enkele verspreide woningen.

De achterzijde van de zaak Top/RENO-interieur bestaat uit blinde gevels en een brede braakliggende strook die aansluit op de erfontsluitingsweg Populierenhoeve. De achterzijde van Rijmenants bestaat uit een volledige benutting van de beschikbare ruimte op eigen percelen door verplaatsbare serres en betonplaat-verhardingen met buitenopslag van tuinproducten. Er is een gezamenlijke ca. 6m brede toegang vanaf de Populierenhoeve. Buiten deze toegang zorgt een spontaan beboste strook voor de afscheiding van de achterzijde van de terreinen. Ter hoogte van Rijmenants werden de verplaatsbare serres tot nagenoeg op de perceelsgrens geplaatst, en werd gedeeltelijk gezorgd voor bodembedekkers en opgaande beplanting die evenwel geen dicht groenscherm vormt. Een gedeelte van deze beplanting werd op het openbaar domein ingericht door middel van het inbuizen van grachten en vervolgens het beplanten van deze oppervlakte.

De zijde van Rijmenants dewelke grenst aan de Osseweg (toegangsweg vanaf de Liersebaan tot de gemeentelijke zone voor containerpark en recyclagepark, BMX-crossterrein en voor de achterontsluiting van de beide handelszaken) werd ingericht als parking en zone voor stapelen. Ook hier werden in zeer beperkte mate groenperken aangelegd. De Osseweg werd eveneens op het openbaar domein (overzijde weg) ingericht als langspaarkeerplaatsen in functie van de handelszaak. In de hoekzone Osseweg-Populierenhoeve worden tot op de achterste perceelsgrens zeecontainers met goederen gestapeld (2 hoog). Hier werden geen effectieve maatregelen genomen om deze elementen visueel af te schermen van de omgeving. Noordelijk aansluitend op deze zone bevinden zich weilanden (langs Liersebaan) en woonwijken (o.m. langs Osseweg).

De zuidzijde van de zaak TOP-RENO-Interieur grenst aan een leghennenbedrijf met 2 voorliggende woningen. Ter hoogte van deze perceelsscheiding werd een struikbeplanting aangebracht met enkele opgaande bomen. De zone met het leghennenbedrijf wordt op zijn beurt ingesloten door de kleinhandelszaken in het noorden en de kern van Massenhoven in het zuiden.

De ruime aanwezige achteruitbouwstrook werd ingericht als gezamenlijke parkeerzone met 5 afzonderlijke toe- en uitritten vanop de Liersebaan. Deze parkeerstrook werd gedeeltelijk ingericht met groenperken.

6.4. Ontsluiting en parkeervoorzieningen

De kleinhandelszone is zeer goed ontsloten via de gewestweg N14 (Liersebaan) en de hoofdwegen E313 Antwerpen-Hasselt (ca. 1km) en E34 Ranst-Turnhout (ca. 4km).

De gewestweg Liersebaan (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 kleinhandelszaken werd de rijweg d.m.v. markeringen beperkt tot een gedeelte 2x1 weg. Er bevindt zich een doorsteek doorheen de middenberm ter hoogte van Rijmenants (in functie van links-afslagbewegingen naar en vanuit de Osseweg). 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.

De terreinen worden ontsloten door 5 afzonderlijke toe- en uitritten over een afstand van 200m langs de gewestweg Liersebaan (N14). Het bedrijf Rijmenants wordt bovendien op twee plaatsen ontsloten langs de Osseweg. Via de Populierenhoeve wordt de achterzijde van de handelszaken ontsloten.

De ontsluiting voor personenverkeer gebeurt voor TOP-Interieur uitsluitend via de Liersebaan. Voor Rijmenants gebeurt dit zowel via de Liersebaan als via de Osseweg.

De ontsluiting voor vrachtverkeer gebeurt voor TOP-Interieur via de centrale toegang tot de kleinhandelszone langs de Liersebaan, tot de magazijnen en laad- en loszone op de achterliggende perceelsdelen. Voor Rijmenants gebeurt de ontsluiting voor vrachtverkeer uitsluitend via de Osseweg: de laad- en loszone situeert zich aansluitend op de hoekzone met Populierenhoeve.

Ook de achterzijde van de handelszaken kan bereikt worden, via de gemeentelijke weg Populierenhoeve. De Populierenhoeve loopt door tot aan de zuidelijk gelegen Antwerpsebaan (eveneens zijstraat Liersebaan), doch is in zuidelijke richting vanaf het BMX-crossterrein onverhard en niet toegankelijk voor verkeer. De ontsluiting naar de kleinhandelszaken vanaf de Populierenhoeve betreft een illegaal aangebrachte overwelving. De overwelving heeft een breedte, die veel groter is dan de breedte van 2m, die toegelaten werd in het besluit van de bestendige deputatie van 03/08/2000. De Populierenhoeve geeft via de Osseweg ook ontsluiting aan het gemeentelijke container- en recyclagepark en BMX-crossterrein.

De parkeergelegenheden voor personeel en bezoekers bevinden zich enerzijds in een ruime achteruitbouwzone langs de Liersebaan (gezamenlijk), in een ruime parkeerzone aan de noordoostzijde van de kleinhandelszone (enkel Rijmenants) en aansluitend aan de overzijde van de Osseweg op privaat domein (langsparkeren), en er kan op de geasfalteerde parkeerstrook van de gewestweg (langsparkeren) geparkeerd worden.

De parkeervoorzieningen in huidige situatie bestaan uit ca. 118 parkeerplaatsen op het eigen terrein (waarvan 27 gedeeld, 36 voor Top/RENO-Interieur, en 55 voor Rijmenants), aansluitend op de Liersebaan en de Osseweg (Rijmenants). Daarnaast werden aan de overzijde van de Osseweg nog 8 parkeerplaatsen op privaat domein ingericht. De parkeerzone voorliggend aan de handelszaken langs de Liersebaan wordt ontsloten door 5 verschillende toe- en uitritten (variërend van ca. 7m tot 16m breedte) verspreid over de ganse breedte van de zone. Langs de Osseweg wordt het terrein van Rijmenants bovendien ook ontsloten via twee toe- en uitritten, waarvan de meest achterin gelegen ook de ontsluiting vormt voor het vrachtverkeer (t.h.v. hoek met Populierenhoeve).

Aan de overzijde van de Liersebaan werd een gezamenlijke parking ingericht met 400 parkeerplaatsen. In de weekends wordt deze intensief gebruikt voor het opvangen van parkeerpieken, tijdens de week wordt de parking echter zelden benut door bezoekers van de handelszaken. Daarnaast wordt de parking gebruikt voor andere doeleinden: er is een contract met een busmaatschappij (opstapplaats) en tijdelijk worden er ook vrachtwagens gestald. De inrichting van de parking laat te wensen over. Deze is volledig aangelegd met gebroken grind / steenslag alsof het een tijdelijk karakter betreft. Er is een oversteekplaats aanwezig, doch oversteken is problematisch wat de veiligheid betreft. De parking is wel vergund, doch de ontsluiting ervan is anders gerealiseerd dan de vergunde situatie.

6.5. Mobiliteit

Beide zaken genereren eerder grote verkeersstromen met duidelijk afgebakende dal- en piekmomenten, afkomstig van de ruime regio (buiten eigen gemeente en buurgemeenten):

- de handelszaken vormen grootschalige verkoopscentra met een breed aanbod van aanverwante producten;
- de verkoopsstrategie richt zich voor beide zaken op beleving en integreert daartoe eveneens een tearoom-restaurantfunctie binnen de eigen zaak;
- de zaak TOP-Interieur beschikt over een opslag- en distributiecentrum te Malle (industriegebied De Schaaf-Delften op ca. 10km afstand) wat een bijkomend aandeel vrachtverkeer oplevert tussen beide locaties.

De omvang en het aandeel aan gegenereerd verkeer per bedrijf wordt in onderstaande tabellen weergegeven voor klanten, werknemers en leveranciers/afhaling van goederen.

6.5.1. 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 vervoerswijzen (modal split). Deze aannames steunen op de cijfers van het Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen 3, berekende aannames en uit de CROW kengetallen.

Dit geeft voor de raming:

- Tuincentrum: Rijmenants:

		Modal Split	Wagenbezettingsgraad
Tuincentrum	Werknemers	70% auto/30% alt.	1,2
	Klanten	90% auto/10% alt.	1,73

- o 0,73 werknemers per 100m² bvo; 70% auto; 1,2 personen/auto;
- o 50 bezoekers per 100m² per weekenddag / 25 bezoekers per 100m² per weekday; 90% auto; 1,73 personen/auto.
- o Hieruit volgt dat op een gemiddelde weekday het tuincentrum 15,5 vervoersbewegingen (inclusief medewerkers) genereert per 100m² bvo. In het weekend kan dit oplopen tot het dubbele.

- Top Interieur:

		Modal Split	Wagenbezettingsgraad
Handel	Werknemers	70% auto/30% alt.	1,2
	Klanten	90% auto/10% alt.	1,73

- o 0,5 werknemer per 100m² bvo; 70% auto; 1,20 personen/auto;
- o 14 bezoekers per 100m² per weekenddag / 7 bezoekers per 100m² per weekday; 90% auto; 1,73 personen/auto; 2 verplaatsingen per persoon per dag.
- o Hieruit volgt dat op een gemiddelde weekday de woonwinkel 8,7 vervoersbewegingen (inclusief medewerkers) genereert per 100m² bvo. In het weekend kan dit oplopen tot het dubbele.

<i>Aantal verplaatsingen personenwagens (per dag)</i>	Bruto vloeropp.	Verplaatsingen werknemers	Verplaatsingen klanten en werknemers <i>Weekdag</i>	Verplaatsingen klanten en werknemers <i>Weekenddag</i>
TOP/RENO-Interieur	13.500m ² (bvo handel)	86	1.174	1.966
Rijmenants	7.819m ² (bvo handel)	72	1.172	2.345
Totaal		158	2.346	4.649

Ter vergelijking worden hieronder de ramingen van de totale gegenereerde verkeersstromen gegeven:

- vanuit de bedrijfsenquêtes:

<i>Aantal verplaatsingen personenwagens (per dag)</i>	Verplaatsingen werknemers	Verplaatsingen klanten <i>Weekdag</i>	Verplaatsingen klanten <i>Weekenddag</i>
TOP/RENO-Interieur	40 - 80	-	-

Rijmenants	60 - 70	1.600	2.000
Totaal	100 - 150	-	-

- zoals opgenomen in de 'mobiliteitsnota Huis- en Tuincenter Rijmenants' (voorbereidend dossier voorlopige aanvraag tot planologisch attest voor Rijmenants) en door bevraging bij Top Interieur, werden volgende cijfers bekomen:

<i>Aantal verplaatsingen personenwagens (per dag)</i>	Verplaatsingen totaal <i>Weekdag</i>	Verplaatsingen totaal <i>Weekenddag</i>
TOP/RENO-Interieur	1.150	2.086
Rijmenants	890	2.080
Totaal	2.040	4.166

Het gegenereerde vrachtverkeer wordt als volgt geraamd:

<i>Verkeersbewegingen (per dag)</i>	Vrachtverkeer <i>Weekdag</i>	Vrachtverkeer <i>Weekenddag</i>	
TOP/RENO-Interieur	14 - 28	14 - 28	(vrachtwagens / cijfers volgens bevraging)
Rijmenants	14 - 20	0 - 10	(bestelwagens en leveranciers / cijfers volgens mobiliteitsnota behorend bij voorbereidend dossier aanvraag planologisch attest)
Totaal	28 - 48	14 - 38	

Het leghennenbedrijf Claessens genereert ca. 3 à 4 vrachtwagenbewegingen per week.

6.5.2. Parkeerbehoefte huidige situatie

Raming op basis van kengetallen

De parkeerbehoefte wordt geraamd op basis van parkeerkecijfers voor grootschalige detailhandel²:

- Top / RENO - Interieur: handel - showroom (auto's, meubels, keukens, opslag): 1,6 tot 1,8 parkeerplaatsen per 100m² bvo; aandeel bezoekers 35%;
- Rijmenants: handel - tuincentrum/bouwmarkt: 2,2 tot 2,7 parkeerplaatsen per 100m² bvo; aandeel bezoekers 85%;

² CROW, publicatie 182

<i>Parkeerbehoefte</i>	Bruto vloeropp.	min.-max. parkeerbehoefte	<i>Beschikbaar aantal parkeerplaatsen in huidige situatie</i>
TOP/RENO- Interieur	13.500m ² (bvo handel)	216 - 243	250
Rijmenants	7.819m ² (bvo handel)	172 - 211	268
Totaal		388 - 454	518

Het huidig aantal parkeerplaatsen is voldoende voor beide bedrijven in de huidige toestand. Een gedeelte van de parkeerplaatsen is gezamenlijk gebruikt, met name het parkeerterrein aan de overzijde van de Liersebaan bestaat uit 400 gedeelde parkeerplaatsen. Er wordt aangegeven dat deze parking slechts weinig wordt gebruikt, zijnde op piekmomenten. De capaciteit van deze parking wordt vrijwel op geen enkel moment volledig benut.

7. Enquêtes en overleg

In functie van het bekomen van de benodigde gegevens werden beide binnen de zone gevestigde handelszaken en het leghennenbedrijf 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 bedrijven. De aangegeven uitbreidingsbehoefte en de impact ervan in op de mobiliteit (zie ook bijlage 16.3) werden afzonderlijk getoetst, waarbij:

- het bedrijf TOP / RENO – Interieur wenst uit te breiden op het achterliggende terrein, doch kan dit niet vanwege de bestemming agrarisch gebied. Het bedrijf geeft daarbij een sterke behoefte aan voor bijkomende opslagruimten op de locatie Liersebaan: hiermee wenst het bedrijf ruimte te creëren voor het integreren en het uitbreiden van de opslag- en distributieactiviteiten die momenteel in Westmalle gevestigd zijn.

	Behoefte bruto vloeroppervlakte	Totaal na realisatie
Handel	13.166m ² te realiseren in 3 bouwlagen	22.806m ²
Opslag/distributie	20.034m ² te realiseren in 2 bouwlagen	20.034m ²
Woonfunctie	50m ² t.b.v. vervanging bestaande woonentiteit	400m ²
Totaal	33.250m ²	43.240m ²

- het bedrijf Rijmenants heeft een verdere uitbreidingsbehoefte in functie van een betere (volledige) benutting van de eigen percelen aan de Liersebaan. Deze uitbreiding is niet mogelijk vanwege de bestemming agrarisch gebied. De gevraagde uitbreiding omvat een volledige vervangingsnieuwbouw, met afbraak van alle bestaande gebouwen en de oprichting van nieuwe gebouwen en serreconstructies met volledige geautomatiseerde klimaatsregeling. Ook wordt aangegeven dat men wenst te streven naar het maximaal aanwenden van herbruikbare energie (zonnepanelen). Opslag zal volledig gebeuren binnen de nieuwe magazijnen, zodat buitenopslag niet meer nodig is. Het bedrijf wenst daarnaast met de uitbreiding in een ondergrondse parkeergarage te voorzien, die eventueel gedeeld gebruikt kan worden voor de gemeentelijke evenementenzone (achterliggend aan het bedrijfsterrein). Het bedrijf wil bovendien de logistieke activiteiten (laden en lossen containers voor verdere verdeling) verder uitbouwen en ruimtelijk afscheiden van de huidige terreinen, zodat deze activiteiten afzonderlijk kunnen gebeuren: hiervoor wordt de aankoop beoogd van 2 percelen aan de overzijde van de straat Populierenhoeve.

	Behoefte bruto vloeroppervlakte	Totaal na realisatie
Handel	12.338m ² vervangingsnieuwbouw (waarvan 3.040m ² in duplex) 1.000m ² buitenuitstalruimte	12.338m ²
Opslag/distributie	1.330m ² te realiseren in 2 bouwlagen	1.330m ²
Distributie afgesplitst	2.540m ²	
Woonfunctie	geen nieuwe woonfunctie	0m ²
Totaal	16.208m ²	16.208m ²

-
- Het leghennenbedrijf wenst in de huidige vorm verder te blijven bestaan. Er is geen behoefte aan de ontwikkeling van nieuwe of bijkomende activiteiten. Het bedrijf vraagt evenwel garanties voor het behoud huidige productiecapaciteit:
 - o ca. 40.000 pluimveestuks;
 - o de noodzakelijke uitbreidingen en aanpassingen aan de infrastructuur t.g.v. wijzigende regelgeving (VLAREM, milieuhygiëne) moeten mogelijk blijven;
 - o het bedrijf moet op de huidige locatie behouden kunnen blijven voor de huidige generatie uitbaters (vader en zoon).

8. Knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en potenties

8.1. Knelpunten

De huidige gewestplanbestemming voor KMO-zone laat geen zuiver commerciële activiteiten, noch zuivere kantoren toe. Het betreft een juridisch knelpunt en heeft gevolgen voor de rechtszekerheid van de grondeigenaars en toekomstige behoeften van de aanwezige bedrijven. De huidige gewestplanbestemming voor agrarisch gebied laat enkel agrarische bedrijfsactiviteiten toe. De bestaande handelszaken wensen reeds lange tijd uit te breiden doch ondervinden problemen met het verkrijgen van vergunningen: hierdoor wordt de economische ontwikkeling van de zaken belemmerd.

De handelszaken kennen beide een zeer grote terreinbezetting, en wensen daarenboven nog sterke uitbreidingen te doen. Belangrijke knelpunten zijn reeds de oprichting van constructies tot nagenoeg tegen of op de perceelsgrenzen, de inrichting van onvergunde constructies en verhardingen, en het gebruik van stroken op het openbaar domein voor de inplanting van groenvoorzieningen en het inrichten van een parkeerstrook (Rijmenants).

Het terrein vormt ter hoogte van de ingesloten (onbewoonde) villa een laagte en wordt gekenmerkt door wateroverlast. Met de huidige bezettings- en verhardingsgraad worden geen voorzieningen genomen met betrekking tot wateroverlast. Ter hoogte van de Osseweg werd op initiatief van het bedrijf de gracht bovendien ingebuisd zonder hiervoor de nodige goedkeuring te hebben (Rijmenants).

Er worden voldoende parkeervoorzieningen voorzien, doch verspreid vooraan (Liersebaan), aan de zijkant (Osseweg (Rijmenants)) op het terrein, én een ruime zone in agrarisch gebied aan de overzijde van de Liersebaan. Er is een oversteekplaats voorzien m.b.t. het parkeren op deze laatste locatie, doch oversteken is hier problematisch wat betreft de veiligheid. Het is wenselijk de parkeervoorzieningen op het eigen terrein te clusteren langs één zijde van de Liersebaan.

De ontsluiting van de handelszaken voor klanten gebeurt via 5 verschillende toegangen op de Liersebaan, en via 2 bijkomende toegangen op de Osseweg. Deze lijken zich op een te korte afstand t.o.v. elkaar te bevinden, waardoor conflicten van verkeersbewegingen kunnen optreden.

Het leghennenbedrijf is zonevreemd gelegen, doch in behoorlijk vergunde toestand. Omwille van de zonevreemde ligging is het mogelijk dat problemen kunnen ontstaan m.b.t. het verlengen of van de milieuvergunningen of verkrijgen van nieuwe milieuvergunningen (al dan niet na de opmaak van een MER), en daarmee samenhangend het verkrijgen van stedenbouwkundige vergunningen in functie van het behoud van de productiecapaciteit, onder meer om tegemoet te komen aan Europese regelgeving m.b.t. de afmetingen van pluimveestallen.

8.2. Bedreigingen

Tengevolge van de zonevreemde situatie en de problematiek met het verkrijgen van vergunningen bedreigt de verdere ad hoc invulling van de terreinen (in onvergunde toestand) het compacte en zuinige ruimtegebruik.

Een te sterke ontwikkeling in noordelijke richting kan een bedreiging vormen voor de leefbaarheid van de woonomgeving ter hoogte van Populierenhoeve. Er moet rekening gehouden worden met de kleinschaligheid van deze omgeving en mogelijk te grote visuele en verkeershinder. Ook het uitbreiden met nieuwe functies in deze richting, zoals afzonderlijk gelocaliseerde logistieke zones kan een bedreiging vormen voor deze woonomgeving. Dit dient eerder te gebeuren in beperkte mate en geïntegreerd met de reeds aanwezige functies.

Beide handelszaken hebben een expliciete uitbreidingswens m.b.t. de uitbouw van opslagactiviteiten:

- TOP/RENO-Interieur wenst zijn opslag- en distributiecentrum te Malle (industrieterrein Delften) naar de hoofdzetel in de Liersebaan te brengen. Dit zorgt voor de beperking van het vrachtverkeer op de N14 tussen beide vestigingen, doch zal op zichzelf een aandeel bijkomend verkeer genereren naar de zone Liersebaan. Het distributiecentrum te Malle staat daarbij eveneens in voor de vestiging gelegen te Izegem. Het aantrekken van bijkomend vrachtverkeer op deze locatie kan een bedreiging vormen op het vlak van mobiliteit. De huidige ligging van het distributiecentrum op het industrieterrein Delften heeft daarnaast ook de juiste juridische bestemming voor deze activiteiten.
- Rijmenants wenst de bestaande logistieke activiteiten uit te bouwen: het gaat hierbij over opslag en distributie van goederen voor derden. Bovendien wenst men deze bedrijvigheid uit te bouwen in een nieuw aan te snijden agrarisch gebied buiten de zone voor het eigenlijke tuincentrum. Het op deze locatie uitbreiden van logistieke activiteiten, dewelke niet eigen zijn aan de overige bedrijfsactiviteiten kan een bedreiging vormen m.b.t. het overschrijden van de draagkracht van de omgeving, omwille van de hoge ruimtelijke dynamiek.

De verdere ontwikkeling zonder voldoende aandacht voor de waterhuishouding kan een bedreiging vormen voor de goede waterhuishouding op deze locatie.

8.3. Kwaliteiten

Beide handelszaken kennen een enorme economische bloei. Zowel op het vlak van aanbod als tewerkstelling zijn dit kwaliteiten.

De ruime achteruitbouwstrook langs de Liersebaan laat reeds een aantal parkeervoorzieningen toe aansluitend op de gebouwen. Ook werd een ruime gezamenlijke parking voor het opvangen van parkeerbehoefte tijdens piekmomenten ingericht.

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

De ruimtelijke clustering met de zone voor gemeentelijke activiteiten (BPA Begijnenbos: evenementenzone met herlocalisatie van de socio-culturele zaal, gemeentelijk containerpark en BMX-crossterrein) verhoogt de ruimtelijke draagkracht in deze zone voor het behoud van de kleinhandelsfuncties en de uitbreiding ervan op de tussenliggende gronden.

8.4. Potenties

Een ruime tussenliggende zone met huidige bestemming voor KMO/ambacht komt in aanmerking voor inbreiding van beide handelszaken. Ook de huidige eigendomsstructuur laat een goede verdeling van deze zone toe.

De ruimtelijke groepering met de achterliggende gemeentelijke zone met gemeentelijk container- en recyclagepark, BMX-crossterrein, en met bestemming als evenementenzone, resulteert in een ingesloten agrarische bestemde strook die niet meer tot zeer moeilijk aangewend kan worden voor agrarische functies. De herbesteding van deze strook in functie van de kleinhandelsconcentratie vormt een potentie, voor zover de ruimtelijke inpassing t.a.v. de omgevende en te behouden agrarische en woonbestemmingen wordt gegarandeerd. In noordelijke richting moet hierbij voldoende rekening gehouden worden met de kleinschaligheid van de aansluitende woonomgeving (Populierenhoeve).

Een ruim aandeel van de constructies werd opgericht met verplaatsbare elementen (serres, betonplaatverharding (Rijmenants)). Dit geeft potenties voor de mogelijk aan te brengen aanpassingen in functie van een betere interne ruimtelijke structuur.

Ook de verdere inbreiding door het beter benutten en beter op elkaar afstemmen van bouwvolumes vormt een potentie voor uitbreiding. Hiertoe kan de eventuele oprichting en benutting van een tweede bouwlaag in bepaalde stroken verder onderzocht worden, voor zover dit de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.

Vanuit een globale visie op de toekomstige ontwikkeling van de huidige KMO-zone³ kan het PRUP een haalbare en duurzame ontwikkeling garanderen voor de inpassing van de kleinhandelsconcentratie in de omgeving, en de relatie tot het aanwezige leghennenbedrijf Claessens. De onderlinge afstemming van de verschillende ruimtebehoeften kan leiden tot een duurzaam ontwikkelingsperspectief voor deze zone: onder meer door op korte termijn de tijdelijke bestemming van het leghennenbedrijf binnen een geëigende bestemming, i.f.v. de verdere exploitatie door de huidige jongste uitbatende generatie; op lange termijn gebeuren de nabestemmingen in functie van de afwerking van de kleinhandelsconcentratie en de landschappelijke integratie ervan.

³ 2010, Provincie Antwerpen, "Visie ruimtelijk problematiek Leghennenbedrijf Claessens J. te Zandhoven / Leghennenbedrijf Claessens S. te Zandhoven, Visienota"

9. Visie en uitgangspunten ontwerp PRUP

9.1. Visie

De visie wordt in de eerste plaats bepaald door de bindende en richtinggevende bepalingen van het provinciaal ruimtelijk 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. Bij deze toetsing gelden minimaal volgende randvoorwaarden :

- 1. de uitbreiding mag geen structurele aantasting betekenen van de open ruimtefuncties natuur, bos of landbouw;*
- 2. de waterhuishouding van het gebied mag niet in het gedrang komen;*
- 3. 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);*
- 4. 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,...);*
- 5. De eventuele uitbreiding moet worden getoetst aan de gewenste ruimtelijke structuur zoals vastgelegd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan en het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen."*

Bij de uitgangspunten worden de randvoorwaarden uit het addendum RSPA besproken.

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. Uitgangspunten ontwerp PRUP

Benutting tussenliggende onbebouwde zone /

Betere benutting en afstemming van bouwvolumes: (motivering randvoorwaarde 4)

Omwille van de ongebruikte toestand, de gedeelde eigendom en de centrale ligging van de tussenliggende zone, komt deze in aanmerking voor inbreiding. Het doordacht gebruik van deze ruimte voor uitbreidingen is hierbij noodzakelijk. Met name zal er niet enkel behoefte zijn voor uitbreiding van de bestaande functies, doch ook voor het beter inplanten en organiseren van andere functies zoals parkeren en voor eventuele nieuwe nevenfuncties (logistiek).

Ook een betere benutting en afstemming van de bestaande bouwvolumes op nieuwe bouwvolumes kan hier meer ruimte creëren. Dit is o.m. mogelijk door verdichting en het realiseren van een tweede bouwlaag.

Zo kan onder meer gedacht worden aan een gedeeld parkeergebouw en/of gezamenlijke laad- en loszone (met eventueel uitbreiding tot logistieke functie) (mogelijk op het

gelijkvloers), en/of de verdere uitbreiding van de winkelruimten of kantoor (mogelijk op de verdieping).

Ook het gezamenlijk uitbaten van bepaalde nevenactiviteiten kan overwogen worden, zoals het bedrijfsrestaurant.

Benutting achterliggende zone tot Populierenhoeve: (motivering randvoorwaarde 1)

De afbakening en betere organisatie van de kleinhandelszone kan de direct aansluitende agrarisch bestemde ruimte omvatten tot Populierenhoeve. Deze ruimte kan zeer moeilijk nog aangewend worden voor agrarisch gebruik en wordt ingesloten tussen de kleinhandelszaken en de zone voor gemeentelijke activiteiten. De aanwezigheid van deze gemeentelijke zone, en daarmee de bundeling van eerder harde activiteiten, verhoogt de draagkracht van de omgeving voor de uitbreiding van de handelsvestigingen op deze locatie.

Er moet aandacht geschonken worden aan de mogelijke clustering en het eventueel gezamenlijk gebruik van voorzieningen (bv. parkeren).

Herstructurering toeritten en interne circulatie: (motivering randvoorwaarde 4)

Het aantal toeritten moet beperkt worden tot een minimum aantal, in functie van de herstructurering als concentratie van kleinhandel. De interne circulatie dient hierop afgestemd te worden.

Herinrichting Liersesteenweg: (motivering randvoorwaarde 3)

Er dient een afstemming te gebeuren in functie van de geplande herinrichting van de Liersebaan, met aandacht voor de oriëntatie, herkenbaarheid en beeldvorming naar deze weg. De kleinhandelszone wordt als element van bovenlokaal niveau maximaal gericht op de Liersebaan. Delen van Osseweg en Populierenhoeve worden opgenomen om sturend te werken naar de inrichting toe: parkeren, afwateringsgrachten, beekloop, fietspaden, etc.

De heraanleg van N14 zal op korte termijn worden aangevangen. De vermoedelijke uitvoering is voor 2011 – 2012, de nodige budgetten zijn door de Vlaamse overheid voorzien.

De visie voor de heraanleg is reeds eerder vastgelegd in de projectnota / streefbeeld N14.: de weg krijgt een definitieve inrichting als 2 x 1 rijbaan met een niet oversteekbare middenberm en een beveiligde oversteek ter hoogte van de kleinhandelsconcentratie Liersebaan. Keren kan ter hoogte van te realiseren rotondes.

De toegangen tot de kleinhandelszone dienen geoptimaliseerd en in aantal beperkt. Het langsparkeren op de N14 verdwijnt ter hoogte van de kleinhandelszone in functie van de veiligheid. Dienstvoertuigen en leveringen kunnen een toegang krijgen langs Populierenhoeve. Ontsluiting van dit verkeer via de lokale weg wordt ondersteund door MOW: de toegangen dienen hiertoe geoptimaliseerd. Voor vrachtverkeer dat via N14 ontsloten wordt, dient een aangepaste ontsluiting en een verbeterde zichtbaarheid te worden uitgewerkt.

De draagkracht van de N14 is voldoende om een verdere ontwikkeling van de kleinhandelszone volgens de aangegeven ontwikkelingsvisie te kunnen opvangen. Vanuit het Vlaamse gewest ziet men geen capaciteitsprobleem op niveau van het projectgebied. Door herinrichting van het traject o.a. door aanpak van de kruispunten en bundelen van de keerbewegingen, zullen de verkeersstromen worden geoptimaliseerd.

Veilige toegang en circulatie voor voetgangers en fietsers

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

Landschappelijke integratie / buffering: (motivering randvoorwaarde 4)

In het kader van een betere ruimtelijke organisatie en gepaard gaande ontwikkelingsmogelijkheden dient steeds aandacht te gaan naar landschappelijke integratie van de zone t.a.v. de omgeving. Met name ten aanzien van de omliggende en te behouden agrarische en woonbestemmingen dienen hiertoe maatregelen uitgewerkt te worden. Ook moeten maatregelen en voorwaarden bepaald worden m.b.t. de schaalovergang tussen de kleinhandelszone en de overwegend landelijke omgeving

Maatregelen waterhuishouding: (motivering randvoorwaarde 2)

De natuurlijke waterloop ter hoogte van de Populierenhoeve is deels ingebuisd. De waterproblematiek ter hoogte van deze weg en de noordelijk gelegen woonwijk is voornamelijk te wijten aan een technisch probleem. Recent werd een nieuwe sifon gestoken waardoor de noordelijke wijk van overlast gespaard blijft. Pidpa en de gemeente Zandhoven ronden momenteel de plannen af voor de uitbreiding van riolering en opvang oppervlaktewater gekoppeld aan de verlenging van Populierenhoeve in functie van het gemeentelijk terrein. Er komt een nieuw bufferbekken in het verlengde van Populierenhoeve ter hoogte van Antwerpsebaan. Dit moet de oppervlaktewaterproblematiek voor het deelgebied ten noorden van de N14 oplossen.

Bij de heraanleg van Populierenhoeve en het optimaliseren van de riolering en waterbuffering is het belangrijk om ook de natuurlijke waterloop nr. 3 op de grens van de terreinen Rijmenants en Top – interieur te optimaliseren. Dit kan door de beekbedding terug open te maken (o.a. in functie van ruiming, en onderhoud), de loop voldoende ruimte geven en de vloeit van de watermassa optimaliseren (aanpassen profiel) en daarbij een landschappelijke inbuffering na te streven. Het herbekijken van het beekprofiel geldt tevens voor de waterloop van 3^{de} categorie (8.05.3) langs de Antwerpsebaan, waarin de waterloop nr. 3 ten zuiden van de kleinhandelszone uitmondt.

Aangezien het gebied geen onderdeel is van een valleigebied moeten deze maatregelen het risico op wateroverlast kunnen opvangen. De waterloop nr. 3 wordt opgenomen in het plangebied van het PRUP om deze maatregelen te verankeren. (zie ook bijlage: Uittreksel van de oude atlas Massenhoven: Wijziging waterloop nr. 3)

De nodige maatregelen m.b.t. hoofdzakelijk hemelwaterbuffering dienen op het eigen terrein uitgewerkt te worden. Gelet op het feit dat het terrein in eigendom van Rijmenants en Top – interieur lager gelegen is en vandaag een bufferende werking heeft ten aanzien van het oppervlaktewater, is de noodzaak aanwezig om bij sterke verdichting binnen het eigen terrein een buffering te realiseren. Dit kan in de vorm van een bufferbekken of retentiezone. Voor dimensionering kunnen de provinciale normen worden gehanteerd (250 kuub/ha bufferring – 20l/sec leegloopdebiet). Bij de heraanleg van de N14 Liersebaan is voorzien in de aanleg van drie bufferbekkens voor de opvang van oppervlaktewater. Een eerste bevindt zich ten zuiden van het plangebied (omgeving Antwerpsebaan), een tweede ter hoogte van het plangebied (omgeving Bruggestraat) en een derde ten noorden van het plangebied (omgeving Goormanstraat). Op deze wijze kan het overtollige oppervlaktewater dat afgevoerd wordt van op de N14 tijdelijk worden gebufferd. Samen met de hierboven vermelde maatregelen moet dit ervoor zorgen dat het risico voor overstromingen dat op de watertoetskaarten is weergegeven, en terug te brengen is tot een technisch probleem, volledig opgelost geraakt. Omdat de heraanleg N14 nog enkele jaren kan duren geeft het college van burgemeester en schepenen van Zandhoven aan dat Pidpa zou starten met de aanleg van een kleinschaliger bufferbekken op de Antwerpsebaan in het verlengde van Populierenhoeve. Hiervoor zijn evenwel nog geen concrete plannen beschikbaar. De opstartdatum is nog niet gekend bij de gemeente Zandhoven.

Geen opname parkeervoorzieningen overzijde Liersebaan: (motivering randvoorwaarde 4)

De parking ten oosten van Liersebaan wordt niet mee opgenomen in het plangebied. De parkeerfunctie is vergund, doch de herbestemming binnen de ruimtecategorie voor bedrijvigheid is problematisch vanuit de planopties voor het beter ruimtelijk structureren

van de kleinhandelsconcentratie en de inpassing binnen de bestemmingen van de omgeving.

De parkeervoorzieningen voor de activiteiten die voorzien worden in het PRUP dienen volledig opgelost te worden binnen het plangebied langs de westzijde van de Liersebaan.

Herbestemming van een gedeelte van het aanpalende leghennenbedrijf

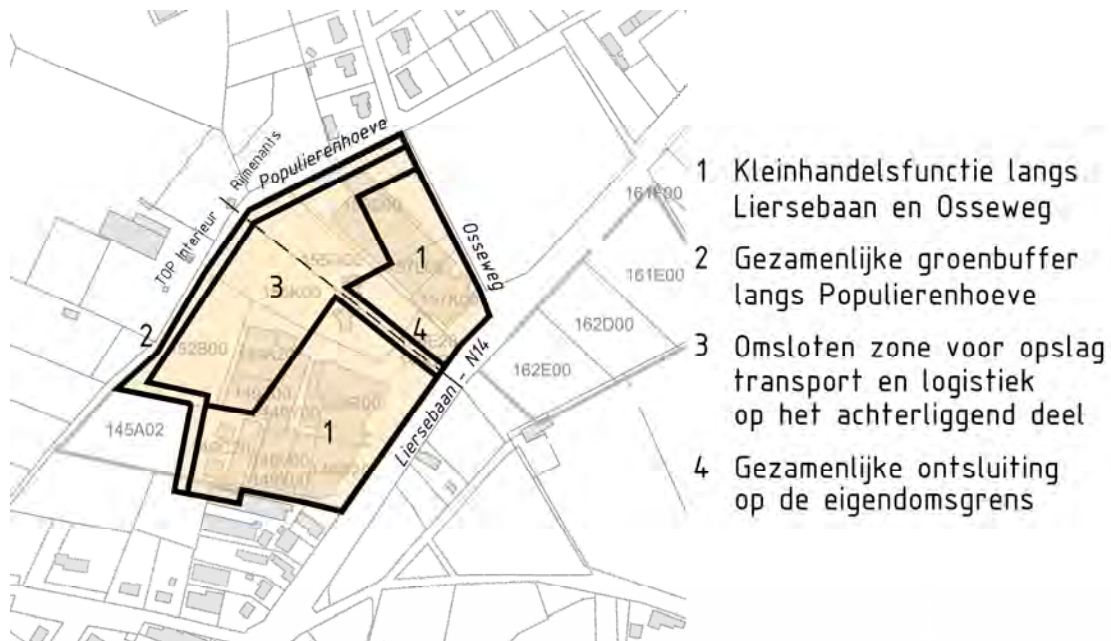
Vanuit een globale visie op de toekomstige ontwikkeling van de huidige KMO-zone⁴ wordt een gedeelte van het aanwezige leghennenbedrijf Claessens opgenomen in het plangebied. Door middel van een tijdelijke bestemming kan het leghennenbedrijf binnen een geëigende bestemming blijven i.f.v. de verdere exploitatie door de huidige jongste uitbatende generatie. Op lange termijn gebeuren de nabestemmingen in functie van:

- de aansluiting van een gedeelte van het landbouwbedrijf als uitbreidingszone van de kleinhandelsconcentratie op deze manier kan ook tegemoet gekomen worden aan de huidige landbouwbedrijven, m.b.t. behoud van de huidige grondwaarde als bedrijfsgrond (gebied voor ambachtelijke activiteiten en KMO);
- een zone voor landschappelijke integratie: groenbuffer: een deel van de gronden verkrijgt de nabestemming voor landschappelijke integratie als groenbuffer, in sterke samenhang met de nabestemming voor kleinhandelsconcentratie. Hiermee wordt enerzijds de landschappelijke integratie van de geplande kleinhandelsconcentratie voorzien, en anderzijds wordt het landschappelijk kader voor het zuidelijk en zuidwestelijk gelegen gebied gevrijwaard;
- het aansluiten van de overige percelen van het leghennenbedrijf op de zuidelijk en zuidwestelijk gelegen bestemmingen en functies. De woonfunctie van de huidige bedrijfswoningen kan bvb. permanent bestemd worden in een woongebied met landelijk karakter, in samenhang met de volledige hoekzone Antwerpsebaan – Liersebaan. Slechts het gedeelte dat aansluit op de openbare weg komt hiervoor in aanmerking. Hiermee wordt permanent rechtszekerheid geboden voor de zonevreemde woningen die zich hier in huidige situatie bevinden, alsook voor het behoud van de zuivere woonfunctie voor de landbouwbedrijfswoningen. Hiertoe is een gemeentelijk initiatief nodig met de opmaak van een gemeentelijk RUP. Zonder dit initiatief blijven de woningen zonevreemd gelegen.
- het uitwerken van een ruimere zone voor landschappelijke integratie of landschappelijke overgangszone: de stroken behorend tot het achterhaalde agrarisch gebied (niet meer behorend tot de landbouwstructuur) kunnen bestemd worden als een ruimere landschappelijke overgangszone, in functie van het vrijwaren van het open en landschappelijke karakter van dit gebied in overgang tussen de harde functies van de bestemming voor kleinhandelsconcentratie, het zuidwestelijk gelegen natuurgebied Begijnenbos, en de (zonevreemde) woonfuncties. Ook hiervoor is een gemeentelijk initiatief nodig met de opmaak van een gemeentelijk RUP, in samenhang met voorgaand punt.

⁴ 2010, Provincie Antwerpen, "Visie ruimtelijk problematiek Leghennenbedrijf Claessens J. te Zandhoven / Leghennenbedrijf Claessens S. te Zandhoven, Visienota"

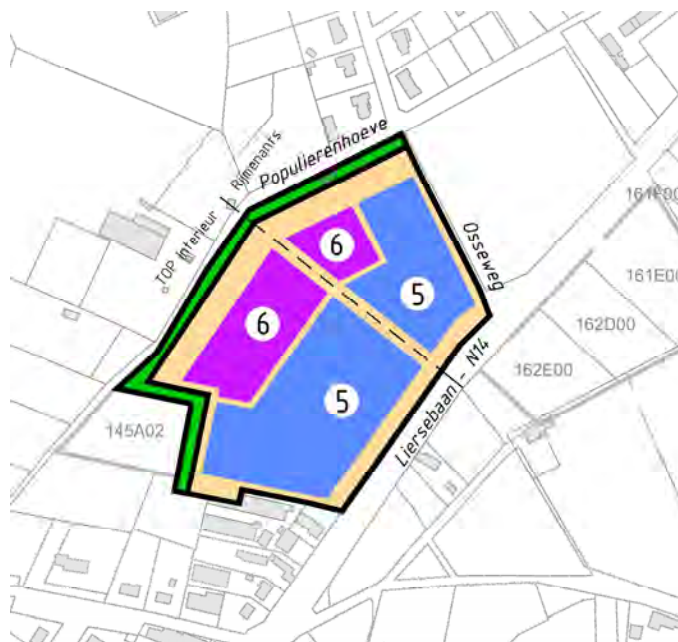
10. Ruimtelijke concepten en principes voor ontwerp

10.1. Functioneel concept



1. De kleinhandelsfuncties worden langs de Liersebaan en de Osseweg gesitueerd. Deze vormen de hoofdfuncties van de kleinhandelsconcentratie en vormen het beeld vanaf het openbaar domein.
2. De achterzijde van de site wordt volledig afgescheiden van de omgeving (achterliggende gemeentelijke dienstzone en agrarisch gebied) door een bufferzone van minstens 10 meter breed. Deze groenbuffer heeft als hoofdfunctie het visueel afschermen van de kleinhandelsconcentratie en het verhinderen van doorgang: alle verkeer op en af de site gebeurt langs de Liersebaan.
3. Door het plaatsen van de kleinhandelsgebouwen vooraan op de site en gericht naar de omliggende wegen, én door het aanleggen van een dichte groenbuffer, ontstaat op de achterliggende delen van de site een omsloten zone waarbinnen opslag- en distributieactiviteiten die ondersteunend zijn aan de kleinhandelszaken kunnen worden gesitueerd. Deze activiteiten worden op deze manier volledig onttrokken aan het zicht.
4. De eigendomssituatie deelt de kleinhandelsconcentratie in twee delen. De twee aanwezige bedrijven functioneren in huidige toestand afzonderlijk en hebben afzonderlijke toegangen voor vracht- en personenverkeer. Volgens de visie op de kleinhandelsconcentratie wordt een gezamenlijke ontsluiting vooropgesteld: een ontsluiting wordt verankerd met de as op de bestaande erfscheiding. Deze vormt een rechte lijn vanaf de Liersebaan tot de voorziene bufferstrook. Deze as zal voor beide bedrijven in de ontsluiting van alle vrachtverkeer voorzien, en van het personenverkeer dat tot in de site wordt geleid.

10.2. Bebouwbaar perceelsdeel



- 5 Handelsvolumes langs Liersebaan en Osseweg
Representatieve architectuur naar N14
- 6 Ingesloten volumes voor transport en logistiek op het achterliggend deel
Inkapseling vrachtverkeer en visuele overlast
Eén gezamenlijke toegang

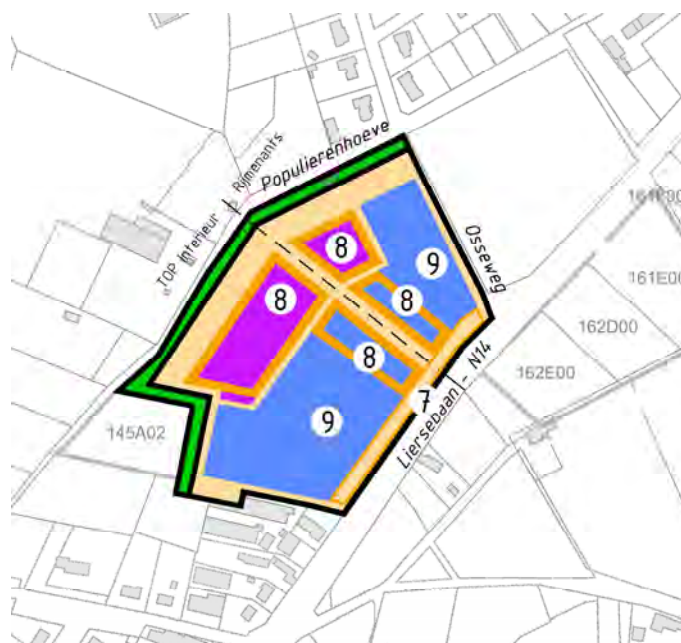
5. De functionele tweedeling van de site wordt doorgetrokken in de bouwvolumes: de kleinhandelgebouwen richten de gevels naar het openbaar domein en verzorgen de uitstraling van de kleinhandelsconcentratie aan de hand van een representatieve architectuur. De kleinhandelsgebouwen vormen het zichtbare gedeelte van de site. Algemeen worden 2 bouwlagen toegestaan. Een derde bouwlaag is toegestaan met een sterk beperkte oppervlakte, voor de realisatie van een technisch verdiep en toegangen vanaf de mogelijke dakparking (punt 8), wat een aantal hoogteaccenten kan opleveren.
6. De volumes voor transport en logistiek worden aan het zicht onttrokken. Een ruime bouwvrije strook wordt vrijgehouden achter deze gebouwen tot tegen de groenbuffer, als transport- en stapelruimte. Dit deel van de site is het verborgen gedeelte. Hier kunnen tot 3 bouwlagen toegelaten worden.

Door de organisatie van één enkele gezamenlijke toegang op de site wordt de dynamiek van vrachtverkeer en de visuele overlast tot een minimum beperkt, en ingekapseld door de eigen gebouwen en groenbuffer van de kleinhandelsconcentratie. Dit resulteert bovendien in het schrappen van alle andere ontsluitingen, wat de bestaande overlast naar de woonbuurt van de Osseweg wegneemt.

Minstens 2 kleinhandelsvestigingen worden toegestaan op de site, telkens maximaal op 1 van beide delen: gedeelte TOP-Interieur en gedeelte Rijmenants. Dit betekent dat de site niet voor de vestiging van één enkel groot bedrijf kan worden aangewend. Mogelijk kan het zuidelijk deel van de kleinhandelsconcentratie wel verder evolueren naar 2 kleinhandelsvestigingen, weliswaar met voor beide een minimale bedrijfsgrootte. Wat betreft de aard van de activiteiten wordt gericht op bedrijven voor grootschalige kleinhandel, van bovenlokaal niveau. Hiermee wordt kleinhandel bedoeld die met betrekking tot het type van producten en de omvang van de kleinhandelsruimten niet concurrerend is t.a.v. de handelszaken binnen de kernen van Zandhoven en Massenhoven. Supermarkten en kleinhandelszaken voor de verkoop dagelijkse artikelen zijn daarbij niet wenselijk omwille van de dagelijkse grote dynamiek.

De vestiging van afzonderlijk functionerende transport- en logistieke activiteiten is eveneens uitgesloten.

10.3. Parkeren



- 7 Gelijkvloers parkeren in openlucht
- 8 Mogelijkheid tot (gezamenlijk) parkeergebouw of dakparking
- 9 Ondergronds parkeren mogelijk onder ganse bebouwde oppervlak
Dakparkings mogelijk over ganse bebouwde oppervlakte (niet zichtbaar vanaf openbaar domein)

7. Het parkeren in functie van de kleinhandelsconcentratie wordt volledig georganiseerd binnen het plangebied langs de westzijde van de Liersebaan, met mogelijkheden zowel voor het parkeren in openlucht als binnen een parkeergebouw of onder vorm van een dakparking. Voor het parkeren in openlucht worden echter belangrijke restricties opgelegd t.a.v. de bestaande situatie: de parking aan de overzijde van de Liersebaan wordt niet opgenomen in het plangebied omwille van de ligging in agrarisch gebied en de problematieken van oversteekbaarheid en mobiliteit (bijkomende in- en uitrijbewegingen), en de strook langs de Osseweg kan niet meer gebruikt worden voor parkeren (en wordt bovendien volledig verkeersvrij gemaakt) om op deze aanliggende weg de verkeersoverlast weg te nemen. Ook de toegang voor het personenverkeer verloopt bovendien gezamenlijk via de Liersebaan: voor de gehele kleinhandelsconcentratie wordt één enkele toerit en één enkele uitrit voorzien, zodanig dat slechts één manier van circuleren mogelijk wordt. Alle overige toegangen voor personenverkeer worden geschrapt.
8. In het PRUP worden parkeernormen opgelegd waaraan elke kleinhandelsvestiging moet voldoen. Om deze normen te kunnen halen wordt ruimte voor parkeren voorzien in de bouwvolumes: deze parkeergebouwen of -verdiepen kunnen slechts worden ingericht centraal op de site en op de achterliggende delen. Op deze manier kunnen deze enerzijds rechtstreeks gekoppeld worden aan de gezamenlijke hoofdtoegang voor de site (waarbij de afwikkeling van en naar de site het snelst kan gebeuren), en anderzijds wordt de mogelijke overlast voor de omgeving ook m.b.t. het parkeren ingekapseld door de eigen gebouwen en groenbuffer van de kleinhandelsconcentratie. Dakparkings kunnen voorzien worden over de ganse bebouwde oppervlakte, op een afstand van min. 8m t.a.v. de gevelvlakken, en indien deze aan het zicht worden onttrokken vanaf het openbaar domein.
9. Het oprichten van een parkeergebouw resulteert in een afname van de mogelijke vloeroppervlakte voor kleinhandel of logistiek/opslag. Om deze reden wordt eveneens toegestaan dat een (half-)ondergrondse parkeergarage gerealiseerd kan worden, dit over de ganse bebouwde oppervlakte.

10.4. Duurzaam model



10. Met betrekking tot de optimalisatie en het verduurzamen van de waterhuishouding op de site worden minstens de gekende knelpunten opgelost in de bestemmingen van het PRUP. De bestaande (reeds omgelegde) waterloop nr. 3 wordt daarbij mee geïntegreerd in de bestemmingszone voor groenbuffer. Op deze manier wordt op een blijvende manier ruimte voorzien voor deze waterloop, en kan deze niet in gedrang komen door de activiteiten op de kleinhandelssite.

Met betrekking tot de heraanleg van de waterloop nr. 3 wordt het terug openmaken, het voldoende ruimte geven, het optimaliseren van de vloeï, het landschappelijk bufferen, ... van de waterloop beoogd, evenals het maximaal behoud van de bestaande hoogtepelen: waterlopen worden steeds open aangelegd, en dienen ten allen tijde rechtstreeks bereikbaar te zijn vanaf het openbaar domein zonder tussenliggende constructies, afsluitingen of beplanting, tenminste binnen een strook van 5m langs de waterloop. Binnen een afstand van min. 1m van de waterloop, mag de oever niet bewerkt worden. Constructies binnen de bedding van de waterloop (bruggen, aansluitingen, vertraagde afvoer van hemelwater, ...) zijn toegelaten mits het verkrijgen van de nodige machtigingen.

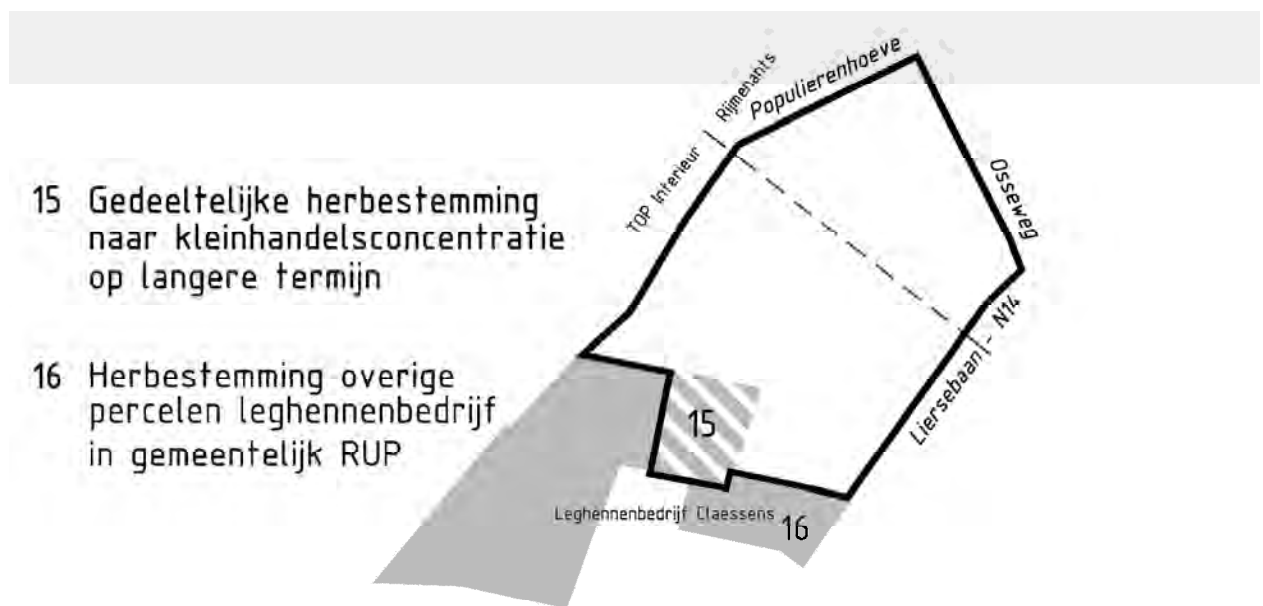
Langs de Osseweg wordt een gelijkaardige maatregel verankerd in de bestemmingen van de onbebouwde ruimte tussen de kleinhandelsgedebouwen en het openbaar domein: alle activiteiten worden hier weggehouden, en de zone wordt ingericht als bouwvrije voortuinstrook, waar ruimte bestemd wordt voor het opnieuw openleggen van de (onrechtmatig) ingebuisde gracht.

11. Op het kleinhandelsterrein zelf wordt het duurzaam concept doorgetrokken in de keuze voor maximale aanleg van waterdoorlatende verhardingen. In de transport en logistiekzone kan hiervan omwille van milieuredenen en stabiliteit afgeweken worden.

12. De vigerende regelgeving m.b.t. het hergebruik, de infiltratie en de buffering van hemelwater is overal van toepassing. Specifiek voor het tuincentrum Rijmenants biedt het maximale hergebruik in functie van de besproeiing van planten mogelijkheden.

13. In het PRUP wordt bij nieuw te bouwen, te herbouwen of te vernieuwen volumes, (uitgezonderd serre-daken en dakparkings) een verplicht percentage voor de realisatie van groendaken vastgelegd, in functie van o.m. de bijkomende retentie van hemelwater.
14. Tenslotte worden in alle bestemmingszones de nodige handelingen toegestaan m.b.t. de aanleg van waterbufferbekkens of waterzuiveringen (uitgezonderd de groenbuffer om de realisatie hiervan niet in het gedrang te brengen). Deze maatregelen worden bij voorkeur gezamenlijk georganiseerd.

10.5. Relatie met aanpalend leghennenbedrijf Claessens



15. Ten zuiden van de kleinhandelszaken bevindt zich een leghennenbedrijf (deels in zonevreemde toestand in KMO-gebied). Het leghennenbedrijf is momenteel nog actief doch er is geen opvolging voorzien. Voor het behoud van de huidige uitbating is er noodzaak tot tijdelijke bestending van de zonevreemde activiteit, in functie van de uitvoeringen van aanpassingen aan de infrastructuur t.g.v. milieunormering. Op langere termijn (bij stopzetting van het leghennenbedrijf) is een herbestemming noodzakelijk voor de aansluiting bij de omgevende bestemmingen: een gedeelte kan herbestemd worden naar kleinhandelsconcentratie en bijhorende groenbuffer, dit gedeelte wordt opgenomen in het PRUP, als mogelijke uitbreiding en afwerking van de kleinhandelsconcentratie op langere termijn.

Naast de aansluiting van deze zone bij de kleinhandelsconcentratie, dient ook een aansluitingsmogelijkheid voorzien te worden op de zuidelijk gelegen te behouden gewestplanbestemming voor KMO: hiermee wordt geen hypotheek gelegd op het gebruik van de gronden, in geval deze niet aangesloten kunnen worden op de kleinhandelsconcentratie.

16. De overige percelen kunnen herbestemd worden naar agrarisch gebied of woongebied met landelijk karakter, of kunnen de bestemming als KMO-zone behouden. Dit deel van de herbestemming is van gemeentelijke bevoegdheid en kan onderzocht worden in een gemeentelijk RUP: in dit RUP kan, indien genoodzaakt, de landschappelijke integratie of groenbuffering van de kleinhandelsconcentratie t.a.v. de nieuwe agrarische of woonbestemming verder uitgewerkt worden.

11. Watertoets

Het plangebied situeert zich in het Netebekken in het stroomgebied van de Schelde. Er komen in het plangebied zelf geen waterlopen voor die opgenomen zijn in de Vlaamse Hydrografische Atlas. Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van ca. 60m bevindt zich de Gebrokenloop (3^{de} categorie).

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 wordt grotendeels aangeduid als effectief overstromingsgevoelig gebied. Ten zuiden van het plangebied loopt de Gebrokenloop (3de categorie) binnen de overstromingsgevoelige zone, doch deze zone komt hoofdzakelijk ten noorden van deze waterloop voor en volgt een lokale laagte in het reliëf. De zone van de handelszaken is iets lager gelegen en hierdoor drassig. In het kader van de heraanleg van de N14 worden er drie bufferbekkens voorzien in de omgeving van het plangebied, om het overtollige water van de N14 op te vangen en tijdelijk te bufferen. De zone ten noorden van de bestaande villa betreft een lokale laagte. Op de topografische kaart is deze zone ook ingekleurd als drassig, zelfs met de aanduiding van een kleine waterpartij. Het betreft evenwel geen gracht of waterloop. Door de lagere ligging en de overstromingsgevoeligheid van het plangebied, staat hier evenwel geregeld water in.
- **Infiltratiegevoelige gronden:** De gronden in het plangebied worden hoofdzakelijk aangeduid als infiltratiegevoelig. Een beperkte zone t.h.v. de magazijnen van Top Interieur wordt aangeduid als niet infiltratiegevoelig. Dit betekent dat de aanleg van infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verharding bij individuele ingrepen op perceelsniveau of voor het plangebied zinvol kunnen zijn ter compensatie van mogelijke uitbreidingen in bebouwing en verharding.
- **Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:** De gronden in het plangebied worden aangeduid als matig grondwaterstromingsgevoelig. Onder meer bij het plaatsen van ondergrondse constructies kan een wijziging van het grondwaterstromingspatroon ontstaan. Ook door bemaling die tijdens werken, kan er tijdelijk een wijziging van het grondwaterstromingspatroon ontstaan. Voor matig grondwatergevoelige gronden dient

bij de bouw van een ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 5m én een horizontale lengte van meer dan 100m advies gevraagd te worden aan de bevoegde instantie.

- **Erosiegevoelige gronden:** De gronden in het plangebied worden voor zeer beperkte delen aangeduid als erosiegevoelig, met name rond de villa centraal in het plangebied. Ook de gronden aansluitend op het plangebied, ter hoogte van het onverharde gedeelte van de Populierenhoeve, worden aangeduid als erosiegevoelig.
- Het plangebied is niet gelegen in het **winterbed van een waterloop**.
- **Recent overstroomde gebieden en risicozones voor overstromingen:** Naast de watertoetskaarten zijn overstromingskaarten raadpleegbaar (Agiv, Geoloket Overstromingskaarten). Hierop worden de recent overstroomde gebieden (ROG's), en de risicozones voor overstromingen aangeduid. De gronden opgenomen in het plangebied worden volledig gesitueerd in een aanduiding van recent overstroomde gebieden, en worden gedeeltelijk aangegeven als risicogebied voor overstromingen (westelijke deel).
- **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 plangebied nagenoeg volledig gelegen in 'centraal gebied' en werd voor het overige gedeelte niet opgenomen.

Schadelijke effecten beperken en voorkomen:

Bij de heraanleg van Populierenhoeve en het optimaliseren van de riolering en waterbuffering is het belangrijk om ook de ingebuisde waterloop nr. 3 op de grens van de terreinen Rijmenants en Top – Interieur te optimaliseren. Daarom wordt de waterloop dan ook opgenomen in de bestemmingen van het PRUP: grachten en waterlopen worden daarbij steeds verplicht open aangelegd en dienen ten allen tijde rechtstreeks bereikbaar te zijn vanaf het openbaar domein, zonder tussenliggende constructies, afsluiting of beplanting.

De deputatie van de provincie heeft, in samenspraak met dienst waterbeleid, het voornemen om de waterloop nr. 3 te herleggen en deels te openen, reeds goedgekeurd (zie bijlage: Uittreksel uit de oude atlas Massenhoven: Wijziging waterloop nr. 3). De loop zal in de aan de noordzijde gelegen groene buffer worden opgenomen in het RUP.

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

geopteerd 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. Gelet op het feit dat het terrein in eigendom van Rijmenants en Top - Interieur lager gelegen is en vandaag een bufferende werking heeft ten aanzien van het oppervlaktewater, is de noodzaak aanwezig om bij sterke verdichting binnen het eigen terrein een buffering te realiseren. Dit kan in de vorm van een bufferbekken of retentiezone. Voor dimensionering kunnen de provinciale normen worden gehanteerd (250 m³/ha buffering - 20l/sec leegloopdebiet). Er wordt binnen het terrein voldoende ruimte geacht om te voorzien in deze faciliteiten, ook bij een maximaal uitbreidingsscenario. Een maximaal scenario voorziet ca. 1,6ha bijkomende verharding in het plangebied. Er dient vervolgens een bufferbekken van ca. 400m³ voorzien te worden. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om buffering te kunnen realiseren.

Voorts dient zoveel mogelijk hemelwater hergebruikt te worden.

Bij de heraanleg van de N14-Liersebaan, is voorzien in de aanleg van drie bufferbekkens voor de opvang van het oppervlaktewater. Een eerste bevindt zich ten zuiden van het plangebied (omgeving Antwerpsebaan), een tweede ter hoogte van het plangebied (omgeving Brugstraat) en een derde ten noorden van het plangebied (omgeving Goormanstraat). 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.

De parking binnen het plangebied dient aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.

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 waterloop”, en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.

Door ondergrondse constructies kan er een wijziging van het grondwaterstromingspatroon ontstaan. Door bemaling die tijdens de toegelaten werken kan plaatsvinden, kan er eveneens tijdelijk een wijziging van het grondwaterstromingspatroon ontstaan. Dit is echter slechts plaatselijk en beperkt. De effecten van grote ondergrondse parkeervolumes worden in punt 12.1 besproken.

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 wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende deelzones, en er worden restricties ingebouwd, m.b.t. de toelaatbare activiteiten
 - o alle deelzones zijn bestemd voor kleinhandelsactiviteiten. Deze worden beperkt tot grootschalige kleinhandel, op bovenlokaal niveau. Supermarkten en kleinhandelszaken voor de verkoop van dagelijkse artikelen (voedingsmiddelen, dranken en tabaksproducten) zijn niet toegestaan. (art 1 – zone voor kleinhandelsgebouwen). De kleinhandelsconcentratie wordt verdeeld in 2 duidelijk afgebakende deelplannen (in de huidige situatie stemmen deze overeen met een deelzone Top Interieur en een deelzone Rijmenants). Voor deze deelzones wordt de maximale bruto vloeroppervlakte afgestemd op de bestaande kleinhandelsbedrijven, te weten de benodigde ruimte voor het herstructureren en de ontwikkeling in functie van behoud van de kleinhandelszaken op de huidige locatie:
 - binnen deelzone A (TOP Interieur) mag de totale bvo voor kleinhandel maximaal 22.800m² bedragen;
 - binnen deelzone B (Rijmenants) mag de totale bvo voor kleinhandel maximaal 12.300m² bedragen;
 - de vloeroppervlakte van elk kleinhandelsbedrijf dient bovendien minimum 5.000m² te bedragen, teneinde enkel kleinhandelszaken van bovenlokaal niveau toe te laten;

Aangezien het PRUP de toekomstige bestemmingen vastlegt voor de zone, en niet uit te sluiten valt dat de plaats van de bestaande kleinhandelszaak geheel of gedeeltelijk ingenomen wordt door een nieuwkomer, wordt de in de deelzone A (huidige TOP Interieur) een evolutie naar de uitbating van twee afzonderlijke kleinhandelszaken toegestaan. In de deelzone B wordt, gezien de beperkte omvang geen evolutie naar meerdere bedrijfsvestigingen vooropgesteld;

- o de achterliggende en door kleinhandelsbestemmingen omzoomde deelzones worden naast kleinhandel ook bestemd voor opslag en logistiek. Opslag en logistieke activiteiten worden hier toegestaan voor zover deze ondersteunend zijn aan de kleinhandelsactiviteiten binnen dezelfde deelzone. Bovendien worden deze slechts gesitueerd in omsloten en aan het zicht onttrokken zones van het terrein. Deze deelzones worden zowel vastgelegd op het grafisch plan als in de stedenbouwkundige voorschriften. Bebouwing voor deze functies dient bovendien één geheel te vormen met de kleinhandelsbebouwing. Een afzonderlijke vestiging van een bedrijf voor opslag en logistiek is niet toegelaten;
- o in aansluiting met de zuidelijk gelegen bestaande KMO-stroken wordt het aanpalend perceel dat momenteel in uitbating van het leghennenbedrijf is, specifiek in een deelzone voor gesitueerd, waarvoor de bestemming voor kleinhandel wordt uitgebreid voor KMO, met mogelijkheden voor productie, verwerking, opslag en logistiek. Deze bijkomende bestemming gebeurt in functie van de mogelijke aansluiting met de bestaande zuidelijke gelegen KMO-stroken, indien hier op een nieuwe ontwikkeling aangesloten kan worden;
- o 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 de bouwvolumes worden verplicht georganiseerd zo dicht mogelijk bij de Liersebaan of de Osseweg, dit om enerzijds niet onnodig de bouwdiepte te verhogen, en anderzijds vanwege de functie van de voorliggende kleinhandelsgebouwen om de achterliggende ingesloten opslag en logistiekfuncties af te schermen.
- de verkeersontsluiting en de interne circulatie van het vracht- en personenverkeer wordt sterk beperkt, en de ruimtelijke maatregelen worden vastgelegd om de hinder voor de omgeving weg te nemen. Zo zal slechts één enkele centrale toegang voor het gezamenlijke vrachtverkeer van de kleinhandelsconcentratie toegelaten worden, dewelke bovendien door de bebouwing van beide bedrijven ingebufferd wordt en rechtstreeks toegang geeft tot de achterliggende perceelsdelen voor opslag en logistiek, waar het vrachtverkeer gescheiden wordt van het personenverkeer. De circulatie van het personenverkeer situeert zich daarentegen vooraan op de percelen (kant Liersebaan) en t.h.v. de zones voor parkeergebouwen;
- aan de noord- en noordwestzijde van het bedrijf worden bufferstroken van 10 m breed voorzien. Deze schermen het bedrijf af van de omgevende functies (woonfunctie Populierenhoeve, gemeentelijke functies BPA Begijnenbos, achterliggend agrarisch landschap en natuurgebied). Ter hoogte van de Osseweg wordt op het grafisch plan een aan de kleinhandelsgebouwen voorliggende voortuinstrook met een breedte van 8m aangeduid. Indien geen kleinhandelsgebouwen worden opgericht in aansluiting met deze zone, wordt deze strook in de voorschriften bestemd als groenbuffer in aansluiting met de bufferstrook langs de Populierenhoeve. Hiermee wordt beoogd om de rechtstreekse doorgang vanaf de Osseweg tot de achterliggende bedrijfsruimte te verhinderen.

Aan de zuidelijke zijde (grens met het leghennenbedrijf) wordt geen bufferzone verplicht, aangezien de zuidelijk gelegen KMO-strook zich nog binnen de geëigende bestemming kan ontwikkelen. Bij voorkomend gemeentelijk initiatief voor het herbestemmen van de zuidelijk gelegen KMO-zone (inclusief het leghennenbedrijf) dient evenwel nagegaan te worden of verdere uitbreiding van de buffer relevant wordt (met de huidige bestemming voor KMO, wordt hiertoe geen noodzaak geacht);

- ter hoogte van de Liersebaan wordt een representatieve voortuinstrook voorzien, enkel onderbroken voor de toegelaten doorgangen voor vracht- en personenverkeer. Daardoor worden bijkomende toegangen uitgesloten, en kan een verzorgd straatbeeld ontstaan t.o.v. de Liersebaan. Er wordt geopteerd voor de bundeling in één enkele toerit en uitrit voor vrachtverkeer, dewelke eveneens als toerit of uitrit voor personenverkeer kan functioneren, en één bijkomende toerit of uitrit voor personenverkeer in functie van het stroomlijnen van de interne verkeersdoorstroming;
- gebouwen worden steeds maximaal geclusterd in aaneengesloten gehelen, in functie van een compact en zuinig ruimtegebruik. (Half-)ondergrondse constructies zijn slechts toegestaan binnen de contour van de bovengrondse bouwvolumes;
- de maximale bouwhoogte van de gebouwen blijft beperkt tot 9,00 m (2 bouwlagen, inclusief dakhoogte) voor de gebouwen gelegen langs de Liersebaan, Osseweg en de zuidelijk aanpalende percelen. Specifiek voor de gebouwen van tuincentrum Rijmenants kan van deze maximale hoogte van 9m afgeweken worden voor de

realisatie van serredaken (glazen dakconstructies) tot een maximale nokhoogte van 12m (de nokhoogte blijft hierbij max. 9m hoog). Centraal in de zone – overeenstemmend met de bijkomende bestemming voor opslag en logistiek (art. 3) kunnen de gebouwen gedeeltelijk tot 13,50 m (3 bouwlagen, inclusief dakhoogte) gerealiseerd worden; in functie van een technische verdieping worden zones afgebakend waar de voorliggende gebouwen een gedeeltelijke derde bouwlaag kunnen realiseren (max. 400 m² per aangeduide bouwzone).

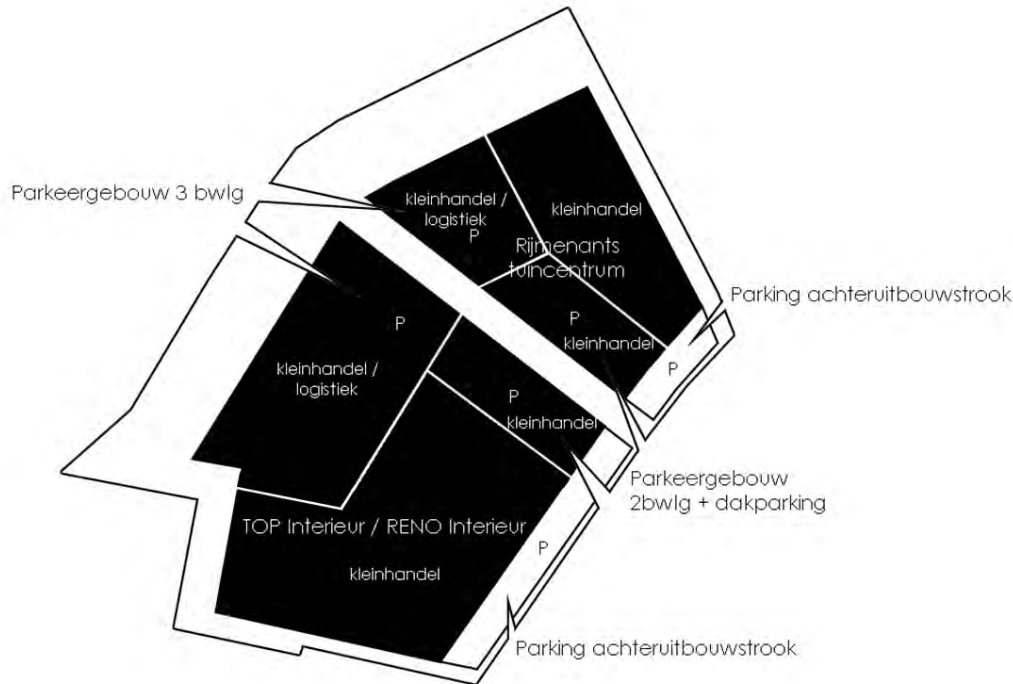
- nieuwe gebouwen moeten in duurzame, volwaardige en esthetisch verantwoorde materialen uitgevoerd worden. Het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen, evenals efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie, zijn aangewezen. Voor de gebouwen moet wat betreft de verschijningsvorm en het materiaalgebruik een eenheid nagestreefd worden binnen het betreffende deelplan. Tenminste de gevels die gericht zijn naar de Liersebaan – N14 en de Osseweg 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. Bij nieuwbouw en herbouw dient een percentage 10% uitgewerkt te worden als groendak met een bufferende werking t.a.v. de afstroming van hemelwater (niet van toepassing voor serredaken of dakparkings).
- aan het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning wordt een verplichting voor de realisatie van voldoende parkeerplaatsen gekoppeld. In een algemeen voorschrift art. 0.9 – “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 (half-)ondergrondse parkeergarage is hierbij toegestaan.

12.1. Parkeerbehoefte en (ondergrondse) parkeermogelijkheden

12.1.1. Scenario's

De parkeerbehoefte dient opgevangen te worden op het eigen terrein. Naast de mogelijkheden voor parkeren in open lucht (achteruitbouwstrook) en voor ondergronds parkeren onder de ganse bebouwde oppervlakte, wordt telkens een gedeelte van de toegestane bouwvolumes bestemd voor de mogelijke invulling als parkeergebouw.

Onderstaande figuur geeft de zones weer voor het realiseren van parkeermogelijkheden volgens het voorontwerp PRUP.



Ondergrondse parking en dakparking voor bebouwde oppervlakte

Dit betekent dat er een wisselwerking is tussen de kleinhandelsoppervlakte (of oppervlakte opslag en logistiek) en de vloeroppervlakte gebruikt als parkeergebouw: de mate waarin deze parkeerbehoefte effectief gerealiseerd kan worden binnen de toegelaten parkeerzones en parkeervolumes in het PRUP, bepaalt het effectieve aandeel aan kleinhandelsoppervlakte (of oppervlakte opslag en logistiek) dat gerealiseerd kan worden.

Voor de verschillende activiteiten gelden daarvoor specifieke verplichtingen m.b.t. het aantal te voorziene parkeerplaatsen:

- kleinhandel – meubelzaak: 1,6 parkeerplaatsen / 100m² bvo;
- kleinhandel – tuincentrum: 2,2 parkeerplaatsen / 100m² bvo;
- kleinhandel – overige: 6,5 parkeerplaatsen / 100m² bvo;
- opslag en logistiek: 0,25 parkeerplaatsen / 100m² bvo.

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

Aan de hand van onderstaande scenario's voor de ontwikkeling van de kleinhandelsconcentratie, wordt de parkeerbehoefte die resulteert uit de toegelaten vloeroppervlakte voor kleinhandel en bijhorende opslag en logistiek getoetst aan de parkeermogelijkheden binnen het PRUP:

Deelplan A TOP Interieur

Art. A.3 Zone voor parkeren (overdruk)

Parkeren	Benutbare bvo	25 m ² /pp	Bouwhoogte		Bedrijvigheid	Benutbare bvo	Bouwhoogte
Vijfde parkeerlaag	5716 m ²	229 pp	12,5 m		Derde bedrijfslaag	5716 m ²	13,5 m
Vierde parkeerlaag + dakparking	9622 m ²	385 pp	10 m		Tweede bedrijfslaag	9622 m ²	9 m
Derde parkeerlaag	9622 m ²	385 pp	7,5 m		Eerste bedrijfslaag	9622 m ²	4,5 m
Tweede parkeerlaag	9622 m ²	385 pp	5 m				
Eerste parkeerlaag	9622 m ²	385 pp	2,5 m	of			
Totaal bvo parkeergebouw	44204 m²	1768 pp			Totaal bvo bedrijfsgebouw	24960 m²	
Openlucht in achteruitbouwstrook	2024 m ²	81 pp					
Ondergronds (1 ondergrondse laag)	22114 m ²	885 pp					
Totale mogelijk parkeerruimte	68342 m²	2734 pp					

Deelplan B Rijmenants

Art. B.3 Zone voor parkeren (overdruk)

Parkeren	Benutbare bvo	25 m ² /pp	Bouwhoogte		Bedrijvigheid	Benutbare bvo	Bouwhoogte
Vijfde parkeerlaag	1818 m ²	73 pp	12,5 m		Derde bedrijfslaag	1818 m ²	13,5 m
Vierde parkeerlaag + dakparking	5213 m ²	209 pp	10 m		Tweede bedrijfslaag	5213 m ²	9 m
Derde parkeerlaag	5213 m ²	209 pp	7,5 m		Eerste bedrijfslaag	5213 m ²	4,5 m
Tweede parkeerlaag	5213 m ²	209 pp	5 m				
Eerste parkeerlaag	5213 m ²	209 pp	2,5 m	of			
Totaal bvo parkeergebouw	22670 m²	907 pp			Totaal bvo bedrijfsgebouw	12244 m²	
Openlucht in achteruitbouwstrook	794 m ²	32 pp					
Ondergronds (1 ondergrondse laag)	10578 m ²	423 pp					
Totale mogelijk parkeerruimte	34042 m²	1362 pp					

Een gedeelte van beide deelplannen A en B is zowel bestemd voor het realiseren van bedrijfsvloeroppervlakte (kleinhandel of deels opslag en logistiek), als voor het inrichten van een parkeergebouw.

De totale bouwhoogte en het aantal bouwlagen voor bedrijvigheid worden vastgelegd in de voorschriften en op het grafisch plan, met een hoogte van 9m^(*) voor bouwdelen met 2 bouwlagen (inclusief dakhoogte) en 13,5m voor bouwdelen met 3 bouwlagen (inclusief dakhoogte). Voor parkeerlagen kan binnen de maximale bouwhoogten afgeweken worden van het aantal bouwlagen. Dit betekent dat met een bouwhoogte van 9m tot drie parkeerlagen (2,5m hoog) gerealiseerd kan worden, en met een bouwhoogte van 13,5m tot vijf parkeerlagen (2,5m hoog). Bovendien kan ook een dakparking gerealiseerd worden:

- deelplan A: de totale bruto vloeroppervlakte voor bedrijvigheid bedraagt binnen deze zone 24.960m². De totale bruto parkeeroppervlakte bedraagt daarentegen 44.204m²;
- deelplan B: de totale bruto vloeroppervlakte voor bedrijvigheid bedraagt binnen deze zone 12.244m². De totale bruto parkeeroppervlakte bedraagt daarentegen 22.670m².

Daarnaast kan geparkeerd worden in openlucht in de achteruitbouwstrook, en kan onder de ganse bebouwde oppervlakte een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd worden.

(*) Specifiek voor de gebouwen van tuincentrum Rijmenants kan van deze maximale hoogte van 9m afgeweken worden voor de realisatie van serredaken (glazen dakconstructies) tot een maximale nokhoogte van 12m (de nokhoogte blijft hierbij max. 9m hoog). Er wordt niet geacht dat een verhoogd serredak ingezet wordt voor parkeren, en wordt aldus niet opgenomen in de berekening van het aantal parkeerlagen.

Scenario: bestaande kleinhandelszaken – maximale realisatie van vloeroppervlaktes

Deelplan A TOP Interieur				
Vloeroppervlakte (bovengronds)	bvo	parkeernorm	parkeerbehoefte	parkeerruimte 25 m ² /pp
<i>Maximale bovengrondse vloeropp. volgens bestemmingszones</i>				
	49944 m ²			
Kleinhandel - meubelen	22800 m ²	1,6 pp/100m ²	365 pp	9125 m ²
Opslag en logistiek	21242 m ²	0,25 pp/100m ²	53 pp	1325 m ²
Totaal	44042 m²		418 pp	10450 m²

Deelplan B Rijmenants				
Vloeroppervlakte (bovengronds)	bvo	parkeernorm	parkeerbehoefte	parkeerruimte 25 m ² /pp
<i>Maximale bovengrondse vloeropp. volgens bestemmingszones</i>				
	22988 m ²			
Kleinhandel - tuinartikelen	12300 m ²	2,2 pp/100m ²	271 pp	6775 m ²
Opslag en logistiek	7588 m ²	0,25 pp/100m ²	19 pp	475 m ²
Totaal	19888 m²		290 pp	7250 m²

Resultaat:

- voor de meubelzaak TOP Interieur / RENO Interieur: indien de maximaal toegelaten kleinhandelsoppervlakte én de maximaal mogelijke vloeroppervlakte voor opslag en logistiek gerealiseerd worden binnen de daartoe voorziene zones van het PRUP, dient met de geldende parkeernormen een parkeerbehoefte van 418 parkeerplaatsen ingevuld te worden. Deze parkeerbehoefte kan voor een deel in de achteruitbouwstrook opgevangen worden (81 pp). Het overige deel dient opgevangen te worden in ofwel een parkeergebouw ofwel een ondergrondse garage (337 pp): het inrichten van een parkeergebouw zal de benutbare oppervlakte voor kleinhandel of opslag/logistiek evenwel beperken. Door het inrichten van een ondergrondse parkeergarage kan de bovengrondse vloeroppervlakte ingezet worden voor bedrijfsoppervlakte, tot de gestelde maxima.
- voor het tuincentrum Rijmenants: indien de maximaal toegelaten kleinhandelsoppervlakte én de maximaal mogelijke vloeroppervlakte voor opslag en logistiek gerealiseerd worden binnen de daartoe voorziene zones van het PRUP, dient met de geldende parkeernormen een parkeerbehoefte van 290 parkeerplaatsen ingevuld te worden. Deze parkeerbehoefte kan voor een deel in de achteruitbouwstrook opgevangen worden (32 pp). Het overige deel dient opgevangen te worden in ofwel een parkeergebouw ofwel een ondergrondse garage (258 pp): het inrichten van een parkeergebouw zal de benutbare oppervlakte voor kleinhandel of opslag/logistiek evenwel beperken. Door het inrichten van een ondergrondse parkeergarage kan de bovengrondse vloeroppervlakte ingezet worden voor bedrijfsoppervlakte, tot de gestelde maxima.

Scenario: Nieuwe kleinhandelszaken - optimalisatie afstemming bvo-parkeerruimte:

Deelplan A nieuwe kleinhandelszaak				
Vloeroppervlakte (bovengronds)	bvo	parkeernorm	parkeerbehoefte	parkeerruimte 25 m ² /pp
<i>Maximale bovengrondse vloeropp. volgens bestemmingszones</i>				
	49944 m ²			
Kleinhandel - meubelen	22800 m ²	6,5 pp/100m ²	1482 pp	37050 m ²
Opslag en logistiek	21242 m ²	0,25 pp/100m ²	53 pp	1325 m ²
Totaal	44042 m²		1535 pp	38375 m²

Deelplan B nieuwe kleinhandelszaak				
Vloeroppervlakte (bovengronds)	bvo	parkeernorm	parkeerbehoefte	parkeerruimte 25 m ² /pp
<i>Maximale bovengrondse vloeropp. volgens bestemmingszones</i>				
	22988 m ²			
Kleinhandel - tuinartikelen	12300 m ²	6,5 pp/100m ²	800 pp	20000 m ²
Opslag en logistiek	7588 m ²	0,25 pp/100m ²	19 pp	475 m ²
Totaal	19888 m²		819 pp	20475 m²

Resultaat:

- voor deelplan A: er wordt uitgegaan van een nieuwe kleinhandelszaak waarvoor de parkeernorm 6,5 bedraagt. Indien de maximaal toegelaten kleinhandelsoppervlakte én de maximaal mogelijke vloeroppervlakte voor opslag en logistiek gerealiseerd worden binnen de daartoe voorziene zones van het PRUP, dient met de geldende parkeernormen een parkeerbehoefte van 1535 parkeerplaatsen ingevuld te worden. Deze parkeerbehoefte kan voor een deel in de achteruitbouwstrook opgevangen worden (81 pp). Het overige deel dient opgevangen te worden in ofwel een parkeergebouw ofwel een ondergrondse garage (1454 pp of 38.375m²). Het inrichten van een parkeergebouw zal de benutbare oppervlakte voor kleinhandel of opslag/logistiek bijgevolg sterk beperken: er dient daarbij een optimalisatie gezocht te worden tussen de bedrijfsruimte en de daarvoor benodigde parkeerruimte (door vermindering van de bedrijfsruimte vermindert ook de benodigde parkeerruimte). Door het inrichten van een ondergrondse parkeergarage kan een groter deel van de bovengrondse vloeroppervlakte ingezet worden voor bedrijfsoppervlakte.
- voor deelplan B: er wordt uitgegaan van een nieuwe kleinhandelszaak waarvoor de parkeernorm 6,5 bedraagt. Indien de maximaal toegelaten kleinhandelsoppervlakte én de maximaal mogelijke vloeroppervlakte voor opslag en logistiek gerealiseerd worden binnen de daartoe voorziene zones van het PRUP, dient met de geldende parkeernormen een parkeerbehoefte van 819 parkeerplaatsen ingevuld te worden. Deze parkeerbehoefte kan voor een deel in de achteruitbouwstrook opgevangen worden (32 pp). Het overige deel dient opgevangen te worden in ofwel een parkeergebouw ofwel een ondergrondse garage (787 pp of 20.475m²). Het inrichten van een parkeergebouw zal de benutbare oppervlakte voor kleinhandel of opslag/logistiek sterk beperken. Door het inrichten van een ondergrondse parkeergarage kan een groter deel van de bovengrondse vloeroppervlakte ingezet worden voor bedrijfsoppervlakte.

Conclusie:

- De optimalisatie van de handelsoppervlakte / vloeroppervlakte voor opslag en distributie en de te realiseren parkeerruimte, ten gevolge van de gehanteerde parkeernormen, vormt een regulatiemechanisme voor de effectief realiseerbare oppervlaktes van elke functie.
- De mogelijkheden voor de realisatie van vloeroppervlaktes worden in de eerste plaats afgestemd op de benodigde herstructurering en ontwikkeling i.f.v. het behoud op dezelfde locatie van de bestaande kleinhandelszaken Top-Interieur en Rijmenants.
 - o in het eerste scenario wordt de haalbaarheid van de in de voorschriften gestelde maxima voor vloeroppervlaktes aangetoond: daarbij dient het grootste gedeelte van de parkeerbehoefte in een bovengronds parkeergebouw en/of in een ondergrondse parkeergarage ondergebracht worden en dient een gedeelte ondergronds gerealiseerd te worden;
 - o in het tweede scenario wordt het effect van de parkeernormen op de verplicht te realiseren parkeeroppervlakte aangetoond, en wordt het gevolg voor de effectief te realiseren bedrijfsvloeroppervlakte duidelijk. Omwille van de grote benodigde parkeerruimte per eenheid van handelsoppervlakte, geldt er een sterke beperking van deze laatste. Het bedrijf dient bij zijn aanvraag onderlinge afstemming te zoeken tussen de benodigde vloeroppervlakte voor bedrijf en parkeren.
 - o Een tweede ondergrondse verdieping kan als bijkomend alternatief gezien worden in functie van het verder benaderen van de gestelde maxima voor bedrijfsvloeroppervlaktes.

12.1.2. Adviesvereiste bij ondergrondse constructies m.b.t. grondwaterstromingsgevoeligheid

Voor de scenario's waarbij een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd wordt, wordt een inschatting van de mogelijke effecten op de grondwaterstroming gegeven.

De kaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. Deze stroming kan worden beïnvloed of verstoord door ondergrondse constructies: tunnels, schachten, kelders, ondergrondse garages, damwanden, kwelschermen e.d. Voor dergelijke constructies zijn meestal ook uitgravingen nodig, en vaak gaat de aanleg of de instandhouding ervan ook gepaard met het onttrekken van grondwater door drainering, tijdelijke bemaling of permanente bemaling. Verstoring van de grondwaterstroming kan een belangrijk effect hebben op de omgeving. Zo zal het belang van de lokale grondwaterstroming zeer groot zijn op plaatsen waar er natuurwaarden voorkomen die afhankelijk zijn van de stand of de toestroming van grondwater. Ook de kwaliteit van het grondwater kan nadelig beïnvloed worden of kan op zijn beurt een nadelig effect hebben voor de omgeving.

In Vlaanderen zijn er ook heel wat gebieden die weinig gevoelig zijn voor grondwaterstroming. Daarbij gaat het om gebieden waar op minder dan 5 m diepte kleilagen voorkomen. De richtlijnen voor de watertoets houden rekening met een differentiatie van Vlaanderen in 3 types van gebieden, volgens hun graad van gevoeligheid voor grondwaterstroming, zijnde zeer gevoelig, matig en niet gevoelig.

De gronden binnen het PRUP worden aangeduid als matig grondwaterstromingsgevoelig (type 2). Voor dit type geldt dat bij de bouw van een ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 5m én een horizontale lengte van meer dan 100m advies gevraagd te worden aan de bevoegde instantie, zijnde VMM. De effectbespreking van de milieuscreening, en dus ook de inschatting van mogelijke effecten geschiedt echter op planniveau.

Bij een concrete invulling van het gebied, met een ondergrondse parkeergarage van x niveau's en een oppervlakte van x m², kunnen mogelijke effecten in het kader van een adviesvraag concreter ingeschat worden. Deze nota geeft een summier inschatting van de impact van een ondergrondse garage.

12.1.3. Effectbespreking - methodologie

De effectbespreking bepaalt de invloedsstraal van de bemaling, ifv eventuele effecten van verdroging op omliggende fauna en flora (NATURA2000-gebieden). Het opgepompte debiet wordt ingeschat om mogelijke effecten op het oppervlaktewater na te gaan. Ook wordt een korte inschatting van het mogelijke effect op de grondwaterstroming.

Bij de inschatting van de effecten wordt er een k-waarde van 10⁻⁶ aangenomen voor de lemige bodem. Om de invloedsstraal van de bemaling rond een pompput (bouwput) te schatten, wordt gebruik gemaakt van de formule van Sichard:

$$R = 3000D\sqrt{k} \text{ met:}$$

D = gewenste grondwaterstandsverlaging (in m)

k = doorlaatbaarheidscoëfficiënt (in m/s)

R = invloedsstraal van de bemaling (in m)

Het opgepompt debiet bij een bemaling wordt benaderend berekend op basis van de formule van Dupuit:

$$Q = (\pi * k) * s^2 / \ln(R/r) \text{ met}$$

Q = bemalingsdebiet in m³/h

k = doorlaatbaarheidscoëfficiënt in m/s

s = te verwezenlijken grondwaterverlaging in m

R = invloedsstraal in m

r = equivalente straal bouwput in m (= straal van de cirkel met dezelfde oppervlakte als de bouwput).

Gezien de eerder vochtige ondergrond wordt de grondwatertafel op 1 meter onder het maaiveld ingeschat (op basis van drainageklasse bodemkaart).

12.1.4. Effectbespreking ondergrondse parkeerlagen

Beknorte inschatting effect – 1 ondergrondse parkeerlaag:

Met één enkele ondergrondse bouwlaag is het waarschijnlijk dat de lengte van 100m overschreden zal worden. Evenwel is het waarschijnlijk dat de diepte van 5m niet wordt overschreden, en zal geen advies ingewonnen dienen te worden.

De invloedsstraal van de bemaling bedraagt ca. 7,5m rondom de bouwput. De invloedsstraal blijft dan ook hoofdzakelijk binnen het projectgebied (m.u.v. een beperkte strook t.h.v. het aanpalende leghennenbedrijf). Er zijn ook geen effecten op fauna en flora te verwachten omwille van verdroging. Er bevinden zich geen waardevolle zones binnen deze straal. Voorts reikt deze niet tot aan omliggende gebouwen, zodat er geen effecten van bodemzetting te verwachten zijn op omliggende constructies.

Het maximale opgepompte debiet wordt geschat op ca. $1,3\text{m}^3/\text{h}$ (zijnde $1.300\text{l}/\text{h}$ of $0,36\text{l}/\text{s}$). Gezien het zeer beperkte debiet wordt er geen effect op het omliggende oppervlaktewater (overstroming) verwacht. Afgaande op de geringe diepte van de constructie wordt er slechts een beperkt effect op de grondwaterstroming verwacht.

Beknorte inschatting effect – 2 ondergrondse parkeerlagen:

Voor een gedeeltelijke tweede ondergrondse parkeerlaag bestaat de behoefte enkel voor zover geen parkeergebouw gerealiseerd wordt voor de huidige kleinhandelszaken, of wanneer de maxima aan kleinhandelsoppervlaktes beoogd worden in het geval van nieuwe vestigingen met een verhoogde te hanteren parkeernorm. De invloedsstraal van de bemaling bedraagt ca. 7,5m rondom de bouwput voor de parkeerlaag -1, over de volledige oppervlakte (32.701m^2). Ter hoogte van de zone waar mogelijks een tweede ondergronds niveau wordt voorzien (met een oppervlakte van ca. 9.622m^2), bedraagt de invloedsstraal ca. 16,5m. De invloedsstraal blijft grotendeels binnen het projectgebied. De invloedsstraal van de bemaling voor de tweede ondergrondse bouwlaag zou, in functie van de inplanting in het terrein, tot buiten het projectgebied kunnen reiken. Er zijn evenwel, gezien de omliggende kenmerken, geen effecten op fauna en flora te verwachten omwille van verdroging.

In het kader van bodemzetting omwille van de verdroging van de grond, dient rekening gehouden te worden met omliggende constructies die in de invloedsstraal vallen. Gezien de bodemsoort worden de effecten eerder beperkt ingeschat.

Het opgepompte debiet wordt geraamd op ca. $2,70\text{m}^3/\text{h}$ (zijnde $2.700\text{l}/\text{h}$ of $0,75\text{l}/\text{s}$). Gezien het zeer beperkte debiet wordt er geen effect op het omliggende oppervlaktewater (overstroming) verwacht.

De ondergrondse parking kan een mogelijk effect hebben op het grondwaterstromingspatroon en –stand, dewelke een onrechtstreeks effect op de fauna en flora en/of omliggende waterlopen kan veroorzaken. De bodem, ter hoogte van de mogelijke ondergrondse parkeerlagen, bestaat hoofdzakelijk uit zand. De onderliggende tertiaire laag bestaat uit fijn zand (Lid van Lillo). De zijde van de parking, dewelke de natuurlijke doorstroming van het grondwater hindert, zorgt ervoor dat een beperkte ophoging van het grondwater optreedt (opstuwefect). Aan de achterzijde treedt een beperkte daling op. Daar er geen waterlopen in deze zone gesitueerd zijn, noch fauna en flora, worden er geen onrechtstreekse effecten verwacht.

Het grondwaterstromingspatroon zal gehinderd worden omwille van de ondergrondse constructie van de eerste parkeerlaag (tot ca. -3m). Het grondwater wordt verder gehinderd door de aanwezigheid van een tweede ondergrondse parkeerlaag (worst case benadering) tot op ca. -6m. Gezien de ondergrond voornamelijk uit (fijn) zand bestaat, zal de invloed van het effect zich over een groter gebied uitstrekken (in vergelijking met een klei of leem bodem). Er zijn voldoende mogelijkheden voor het grondwater om langsheen of onder de constructie door te stromen. Er bevinden zich geen afsluitende kleilagen in de omgeving die dit zouden belemmeren. Er worden in de onmiddellijke omgeving ook geen andere ondergrondse constructies aangetroffen dewelke de doorstroming zouden hinderen.

13. Screening van de plan-MER-plicht

13.1.1. Adviesvraag Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte planprocessen (BGP)

In het kader van de wettelijke verplichting⁵ voor het PRUP 'Kleinhandelsconcentratie Liersebaan' te Zandhoven werd een 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

⁵ 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.

Departement LNE, afdeling land en bodembescherming, ondergrond, natuurlijke rijkdommen	Tramstraat 52 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 RUP 'Kleinhandelsconcentratie Liersebaan' heeft betrekking op een project vermeld in bijlage II van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004. Bijlage II van het B.VI.R. van 10/12/2004 vermeldt onder rubriek 10)b immers volgende infrastructuurprojecten: Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,

- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woongelegenheden (n.v.t. voor het PRUP), of
- met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer (Het RUP maakt een uitbreiding van meer dan 5.000m² mogelijk), of
- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenautoequivalenten per tijdsblok van 2 uur.

Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Wat betreft de winkelcentra omvat het RUP immers de wijziging van een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en agrarisch gebied naar een zone voor lokale kleinhandel. Dit betekent dat het RUP 'Kleinhandelsconcentratie Liersebaan' 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 en waterloop" – 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.
- Het herstellen van de ingebuisde waterloop om ondermeer de effecten van de bijkomende verharding mee te milderen. De "zone voor voortuinstrook" voorziet in een specifiek inrichtingsvoorschrift om de ingebuisde waterloop open aan te leggen, in

aansluiting met het omliggende netwerk van grachten en waterlopen. De "zone voor groenbuffer en waterloop" voorziet daarnaast in een specifieke bestemming om de waterloop nr. 3 "zonder naam" open aan te leggen.

- 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 geïnfiltreerd 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, rekening houdend met volgende milderende maatregelen:

- Om de mogelijke invloed op de biologisch waardevolle zone ten noorden van het plangebied te voorkomen, moet het plangebied worden afgescheiden door de inplanting van een houtkant (buffer). In het PRUP wordt hiertoe de "zone voor groenbuffer en waterloop" met een breedte van 10 meter 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, ...).
- De nieuwe gebouwen in het PRUP dienen landschappelijk geïntegreerd te zijn, rekening houdende met de karakteristieken van de omgeving. Verdere uitbreidingen, gezien de nabijheid van de ankerplaats, zijn niet meer wenselijk in de toekomst. Het PRUP voorziet hiertoe een "zone voor groenbuffer en waterloop" met een breedte van 10 meter, dewelke de kleinhandelsconcentratie landschappelijk integreert t.a.v. de omgeving. Langs de zijden van de Populierenhoeve en de Osseweg worden geen toegangen voor gemotoriseerd verkeer meer voorzien, wat dus een verbeterde situatie t.a.v. de huidige toestand betreft. Bovendien wordt naast voornoemde bufferstrook van 10m, een bouwvrije ruimte van 25 meter breed voorzien (uitgezonderd langs de Osseweg) om de bebouwing maximaal langs de voorzijde aan de Liersebaan en Osseweg te structureren, en de visuele impact van de gebouwen (max. bouwhoogte 13,5m) op het omgevende landschap te beperken.

Mens en mobiliteit:

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

- Er wordt verondersteld dat het kippenbedrijf de wetgeving (VLAREM) naleeft. Het PRUP werkt een bestemming uit voor de tijdelijke voorzetting van het leghennenbedrijf (uitdovend karakter), met het specifieke doel om voor het bedrijf de juridisch-planologische basis te voorzien om te kunnen voldoen aan de VLAREM-wetgeving. Met name het aanpassen van de bestaande infrastructuur i.f.v. de vereiste afmetingen voor de dierenhokken, voor het behoud van de maximale productiecapaciteit, wordt mogelijk gemaakt.
- Er dient voldoende parkeercapaciteit voorzien te worden (ca. 700 plaatsen) 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, binnen de daartoe aangegeven zones. 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. De bestemmingszones organiseren een volledige en gecentraliseerde ontsluiting van de kleinhandelsconcentratie langs de N14, voor vracht- en personenverkeer. Het PRUP duidt de circulatie voor vrachtverkeer indicatief aan op het grafisch plan. Ontsluiting via de overige wegen wordt niet toegelaten.

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 Liersebaan' 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 Liersebaan' 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:

- Deelplan A:
 - art. A.1: Zone voor gebouwen
 - art. A.2: Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte
 - art. A.3: Zone voor parkeren (overdruk)
 - art. A.4: Zone voor voortuinstrook
 - art. A.5: Zone voor groenbuffer en waterloop
 - art. A.6: Zone voor leghennenbedrijf / uitdovend (overdruk)
- Deelplan B:
 - art. B.1: Zone voor gebouwen
 - art. B.2: Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte
 - art. B.3: Zone voor parkeren (overdruk)
 - art. B.4: Zone voor voortuinstrook
 - art. B.5: Zone voor groenbuffer en waterloop

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

14.3. Ruimtebalans

Gewestplan	Oppervlakte
Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO	2ha 68a 54ca
Agrarische gebieden	2ha 55a 97ca
Totaal	5ha 24a 51ca

Nieuwe bestemming PRUP	Oppervlakte
Deelplan A	3ha 37a 99ca
Art. A.1: Zone voor gebouwen	2ha 20a 99ca
Art.A.2: Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte	85a 40ca
Art.A.3: Zone voor parkeren (overdruk)	1ha 22a 58ca
Art.A.4: Zone voor voortuinstrook	2a 47ca
Art.A.5: Zone voor groenbuffer en waterloop	29a 13ca
Art.A.6: Zone voor leghennenbedrijf/ uitdovend (overdruk)	36a 49ca
Deelplan B	1ha 86a 52ca
Art.B.1.:Zone voor gebouwen	1ha 18a 95ca
Art.B.2: Zones voor bedrijfsgebonden buitenruimte	39a 81ca
Art.B.3: Zone voor parkeren (overdruk)	60a 04ca
Art.B.4: Zone voor voortuinstrook	13a 38ca
Art.B.5: Zone voor groenbuffer en waterloop	14a 38ca
Totaal PRUP	5ha 24a 51ca

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

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

(Kaart 10)

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 eigendomstructuur 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.

Volgende percelen kunnen in aanmerking komen voor een planbatenheffing:

Perceel	Bestemmingswijziging
- 11027 A 149a2 - 11027 A 149c2 - 11027 A 149d2 - 11027 A 149z - 11027 A 152b - 11027 A 155g - 11027 A 155k - 11027 A 159d	- bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van aanduiding “landbouw” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” valt

15.3.3. Bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

In art. 6.2.1. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid staat het volgende vermeld: "een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van [...] een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen" valt."

In art. 6.3.1. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid staat het volgende vermeld: "een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg [...], dewelke op een agrarisch gebied of op een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, meer beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond opleggen dan redelijkerwijs geduld moet worden in het algemeen belang en ter vrijwaring van de op de vooravond van de beperkingen bestaande basismilieukwaliteit [...], en door de naleving van de voorschriften van de Vlaamse regelgeving omtrent milieu en natuur. Indien de kapitaalschade voortvloeit uit een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, is aan het criterium, vermeld in het eerste lid, slechts voldaan, en wordt de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften slechts toegekend, indien beide hiernavolgende vereisten zijn vervuld: 1° de aangebrachte overdruk betreft een nieuwe overdruk die nieuwe beschermingsvoorschriften betreffende inrichting en beheer oplegt; 2° de aangebrachte overdruk betreft de overdruk "ecologisch belang", "ecologische waarde", "overstromingsgebied", "reservaat" of "valleigebied", of een vergelijkbare, door de Vlaamse Regering aangewezen, overdruk."

Er bevinden zich in het plangebied geen percelen die in aanmerking kunnen komen voor een bestemmingswijzigings-compensatie 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: Gewestplan
- kaart 7: Atlas van de Buurtwegen
- kaart 8: Orthofoto
- kaart 9: Watertoets
- Kaart 10: Planschade, planbaten, bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften
- Fotoreportage
- Uittreksel van de oude atlas Massenhoven: Wijziging waterloop nr. 3

16.2. Screening plan-MER plicht

- beslissing dienst MER

16.3. Bijlage: Raming van de mobiliteitseffecten voor de totale uitbreidingsbehoefte TOP / RENO Interieur + Rijmenants

16.3.1. Uitgangspunten:

Voor de prognose van de mobiliteitseffecten wordt een raming gemaakt van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte volgens de maximale uitbreidingsbehoefte zoals aangegeven bij de bedrijfsenquête en het bijhorend overleg (hierbij werd doorgaans verwezen naar de (voorlopige) aanvraag tot planologisch attest dat voor beide bedrijven wordt opgemaakt).

16.3.2. Verkeersgeneratie maximale uitbreidingsbehoefte:

Voor het in beeld brengen van de verkeersgeneratie in functie van de uitbreidingsbehoefte kan vertrokken worden vanuit twee uitgangspunten. Enerzijds kan verder gewerkt worden op basis van kengetallen en expertise in Mobers voor retailfuncties zoals gehanteerd in het becijferen van de verkeersgeneratie in de huidige situatie. Anderzijds kan ter vergelijking een raming gebeuren op basis van de cijfers die door de bedrijven zijn weergegeven in hun mobiliteitsprofiel, die worden geëxtrapoleerd in functie van de verwachte uitbreiding.

De verkregen resultaten verschillen afhankelijk van het uitgangspunt. In die zin leek het ons wenselijk om beide resultaten in de tabel naast mekaar te plaatsen in functie van verdere afstemming en uit te gaan van een 'worst case', waarbij er rekening wordt gehouden met de maximale waarden.

Belangrijk om te vermelden is dat de verkeersgeneratie op de verschillende eigendommen van de bedrijven, omwille van de bundeling van de activiteiten op deze site, zal dalen. De bundeling van deze activiteiten op één site wordt hierdoor dan ook als positief beoordeeld. De inschatting van de mogelijke effecten op de huidige locatie door de stijgende verkeersgeneratie, wordt hieronder behandeld.

Raming op basis van kengetallen (kg – weergegeven in grijswaarden)

De raming voor de maximale uitbreidingsbehoefte gebeurt met dezelfde aannames als de raming voor de huidige situatie (zie 5.5.1).

Raming op basis van het huidige mobiliteitsprofiel (mp – weergegeven in blauwwaarden)

De raming is het gevolg van extrapolatie van de cijfers van het huidige mobiliteitsprofiel in functie van de geplande uitbreidingen:

<i>Totale verkeersgeneratie van het plangebied na uitbreiding, personenwagens (per dag)</i>	Bruto vloeropp.	Verplaatsingen werknemers	Verplaatsingen klanten en werknemers	Verplaatsingen klanten en werknemers
		kg // mp	<u>Weekdag</u>	<u>Weekenddag</u>
			kg // mp	kg // mp
TOP/RENO-Interieur	22.806m ² (bvo handel)	138 // 68 - 136	1.983 // 1.955	3.966 // 3.546
Rijmenants	12.338m ² (bvo handel)	114 // 90 - 105	1.906 // 1.356	3.813 // 3.120
Totaal		252 // 170 - 255	3.889 // 3.311	7.779 // 6.666

De geraamde bijkomende verkeersgeneratie aan personenverkeer bedraagt na volledige uitbreiding van de handelsfuncties:

Bijkomende verkeersgeneratie van het plangebied omwille van de uitbreiding, <i>personenwagens</i> (per dag)	Verplaatsingen werknemers	Verplaatsingen klanten	Verplaatsingen klanten
		<i>Weekdag</i>	<i>Weekenddag</i>
	kg // mp	kg // mp	kg // mp
TOP/RENO-Interieur	52 // 56	809 // 805	1.617 // 1.460
Rijmenants	42 // 35	734 // 452	1468 // 1.040
Totaal	303 // 91	1.543 // 1.257	3.085 // 2.500

Het meest nabijgelegen meetpunt op de N14 geeft aan dat er op een gemiddelde weekdag ca. 11.500 auto's passeren en op het weekenddag ca. 10.500, voor beide rijrichtingen samen. Op het drukste moment van de weekdag, rond 18u, passeren er ca. 860 auto's, terwijl het piekuur in het weekend op 800 wagens uitkomt. De capaciteit van de N14 bedraagt ca. 1.500 wagens per uur per rijrichting. Er is dus nog ruimte, ook indien rekening wordt gehouden met de comfortgrens van 80% verzadiging, om een groei toe te staan. De bijkomende bewegingen op het drukste moment van de weekdag bedraagt ca. 300 bewegingen (20% van de totale toename), ca. 150 inkomende en ca. 150 uitgaande wagens vanuit de kleinhandelszone. De draagkracht van de N14 is voldoende om deze extra input te kunnen opvangen. De verkeersintensiteit is in het weekend lager dan op een weekdag. De grotere verkeerstoename in het weekend, zal dan ook niet leiden tot een aanzienlijk negatief effect op de N14. De huidige ca. 850 auto's op het piekuur, in combinatie met een toename van ca. 620 auto (20% totale toename in het weekend) leidt tot ca. 1470 vervoersbewegingen per uur (piekuur) voor beide rijrichtingen samen. De N14 heeft voldoende draagkracht (80% van de maximale capaciteit = 2.400 wagens) om hierin te voorzien. Er worden geen effecten verwacht daar de benutting van de weg aan ca. 50% zit van de maximale capaciteit en aan ca. 60% van de comfortgrens.

De herinrichting van de N14 is er op gericht om het sluipverkeer, waarbij een aanzienlijk deel vrachtwagens, tussen de E34 en E 313, terug te dringen. Dit zal leiden tot een daling van het vrachtwagenverkeer op de N14. De beperkte bijkomende vrachtwagenbewegingen worden geacht geen aanzienlijk negatief effect op de mobiliteit te hebben.

Gezien de uitrustingsgraad (hoofdzakelijk breedte rijvak) van de Populierenhoeve, is het niet wenselijk om het plangebied voor vrachtverkeer te ontsluiten via de Populierenhoeve. De achterliggende woonwijk ontsluit oa via de Osseweg. Het vrachtverkeer dient via de Osseweg de Populierenhoeve te bereiken. Het weren van vrachtverkeer heeft dus ook een positief gevolg voor de verkeersveiligheid op de toegangsweg tot de woonwijk. De ontsluiting voor het plangebied voor vrachtverkeer dient dan ook aan de zijde van N14 voorzien te worden.

16.3.3. Parkeerbehoefte maximale uitbreidingsbehoefte:

Raming op basis van kengetallen

De raming voor de maximale uitbreidingsbehoefte gebeurt met dezelfde aannames als de raming voor de huidige situatie⁶:

⁶ CROW, ASVV 2004

- Top / RENO – Interieur: handel – showroom (auto's, meubels, keukens): 1,6 tot 1,8 parkeerplaatsen per 100m² bvo;
- Rijmenants: handel – tuincentrum/bouwmarkt: 2,2 tot 2,7 parkeerplaatsen per 100m² bvo.

<i>Totale Parkeerbehoefte</i>	Bruto vloeropp.	min.–max. parkeerbehoefte
TOP/RENO-Interieur	22.806m ² (bvo handel)	365 – 411
Rijmenants	12.338m ² (bvo handel)	272 – 333
Totaal		637 – 744

De geraamde bijkomende parkeerbehoefte bedraagt na volledige uitbreiding van de handelsfuncties:

<i>Bijkomende Parkeerbehoefte</i>	Bruto vloeropp.	min.–max. parkeerbehoefte
TOP/RENO-Interieur	13.500m ² (bvo handel)	149 – 168
Rijmenants	7.819m ² (bvo handel)	100 – 122
Totaal		249 – 290

Bovenstaande maximale raming van ca. 700 benodigde plaatsen is geldig voor een piekmoment in het weekend. Op weekdays bedraagt de behoefte ca. 350 parkeerplaatsen op een piekmoment. Op basis van het aantal verwachte vervoersbewegingen kan de parkeerbehoefte voor een normale weekenddag en weekday (zonder piek) ook berekend worden. Op een weekday wordt een vervoersgeneratie van ca. 3.900 bewegingen verwacht. Uitgaande van de aanwezigheid van 15% van het cliënteel op het piekmoment, zullen er op dat ogenblik ca. 585 bewegingen plaatsvinden. Er dienen ca. 300 parkeerplaatsen voorhanden te zijn om dit op te vangen. Een zelfde redenering voor een weekenddag leidt tot ca. 590 parkeerplaatsen op een normale weekenddag.

In de huidige situatie zijn er ca. 530 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit volstaat om ook in de geplande situatie de parkeerbehoefte op een normale weekday op te vangen en op een weekenddag op een piekmoment. In het weekend zal de capaciteit van de huidige parking niet volstaan om de benodigde plaatsen te bieden voor een normale weekenddag of op een piekmoment. Indien er voldoende ruimte aanwezig is om parkeerplaatsen aan te leggen (in waterdoorlatend materialen) en indien er door de herinrichting van de parkingruimte extra plaatsen gecreëerd worden, zodat er minimaal 700 plaatsen voorzien zijn, worden er geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht. Indien dit niet mogelijk is (wegens ruimtegebrek), dient de geplande uitbreiding beperkt te worden, aangepast aan de parkeercapaciteit. .

Bij het uitdoven van de kippenkwekerij en de invulling van deze zone met de nabestemming, zijnde deels kleinhandelszone, deels agrarisch gebied en deels zone voor landelijk wonen, worden geen bijkomende negatieve effecten verwacht.



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

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

AANGETEKENED

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.

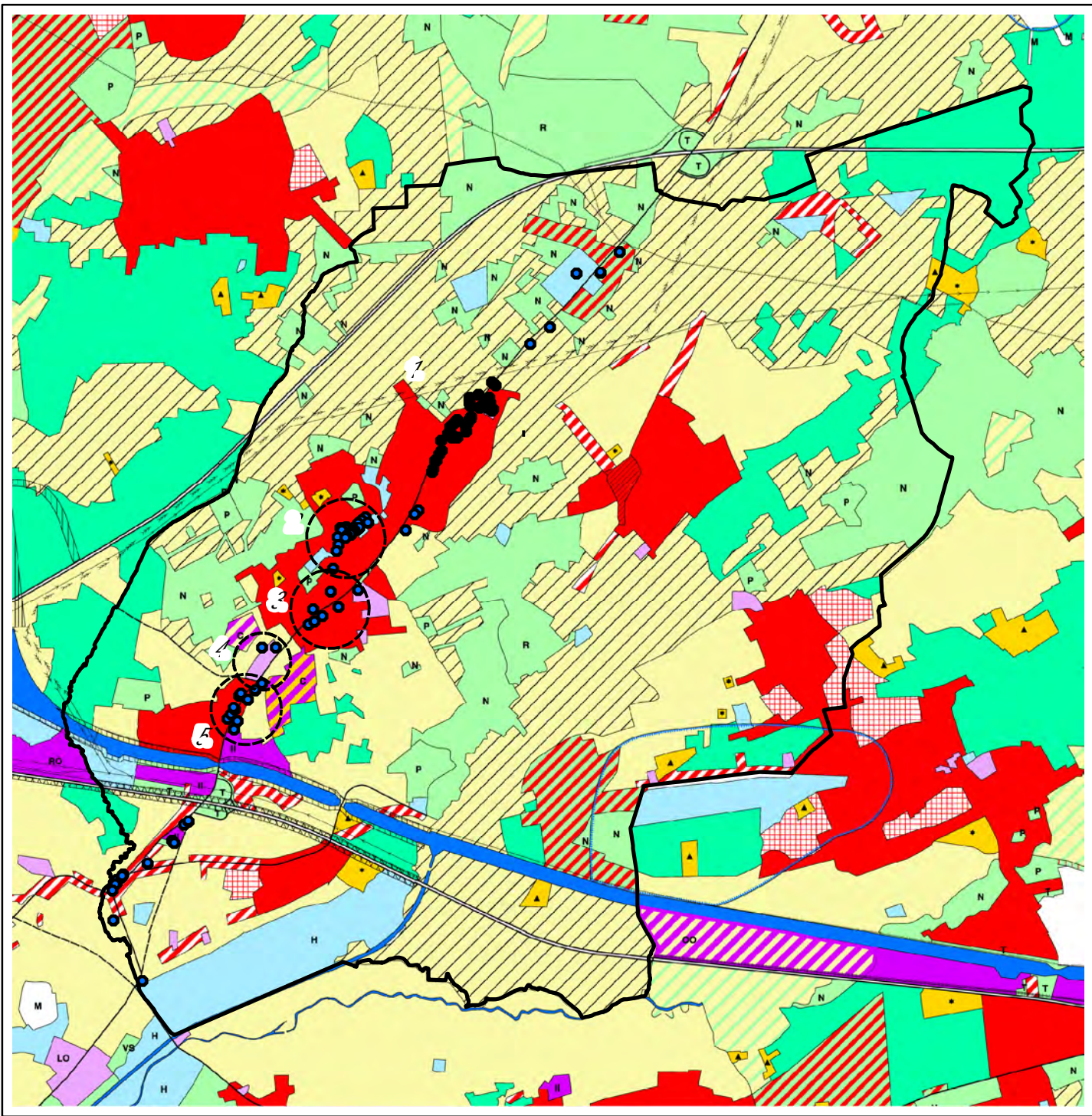
Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende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

Hoogachtend,




Geert Pillu
Diensthofd

PRUP Kleinhandelsconcentratie Liersebaan

Kaart 1: Bestaande kleinhandel langs de N14 te Zandhoven

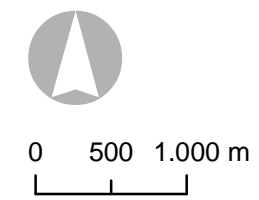


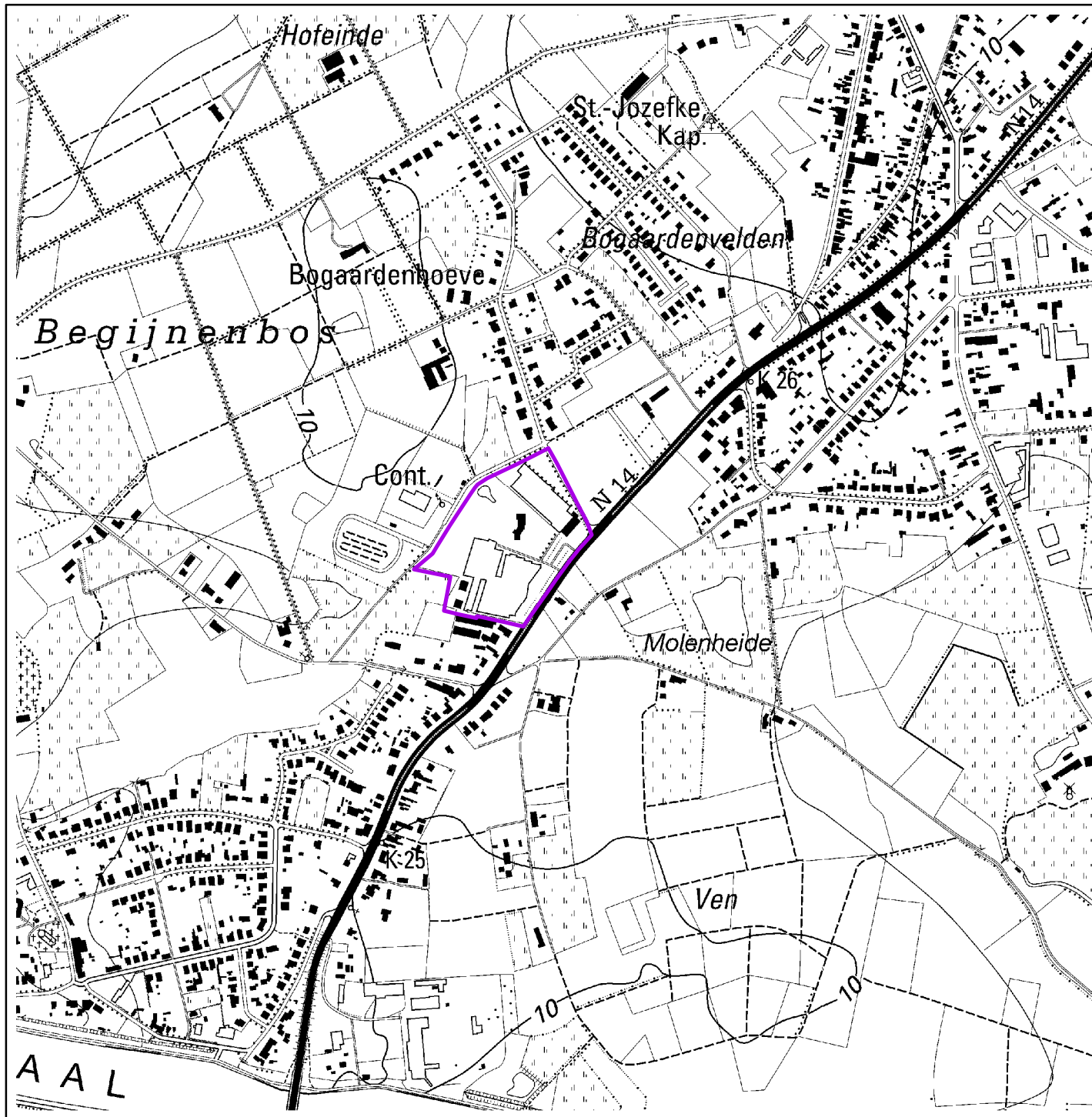
Verklaring:

-  Gemeentegrens Zandhoven
-  Kleinhandelzaken
-  Concentraties van bestaande kleinhandel

Bron:
Rasterversie topografische kaart 1/10.000, NGI


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





PRUP Kleinhandelsconcentratie Liersebaan


Kaart 2: Situering plangebied

Verklaring:
 Plangebied

Bron:
CadMAP 2007

schaal : 1/10.000
 datum : mei 2011
 docnr. : 1284885001_kaart2.1
 vakgroep : ruimte & milieubeleid




0250100 m


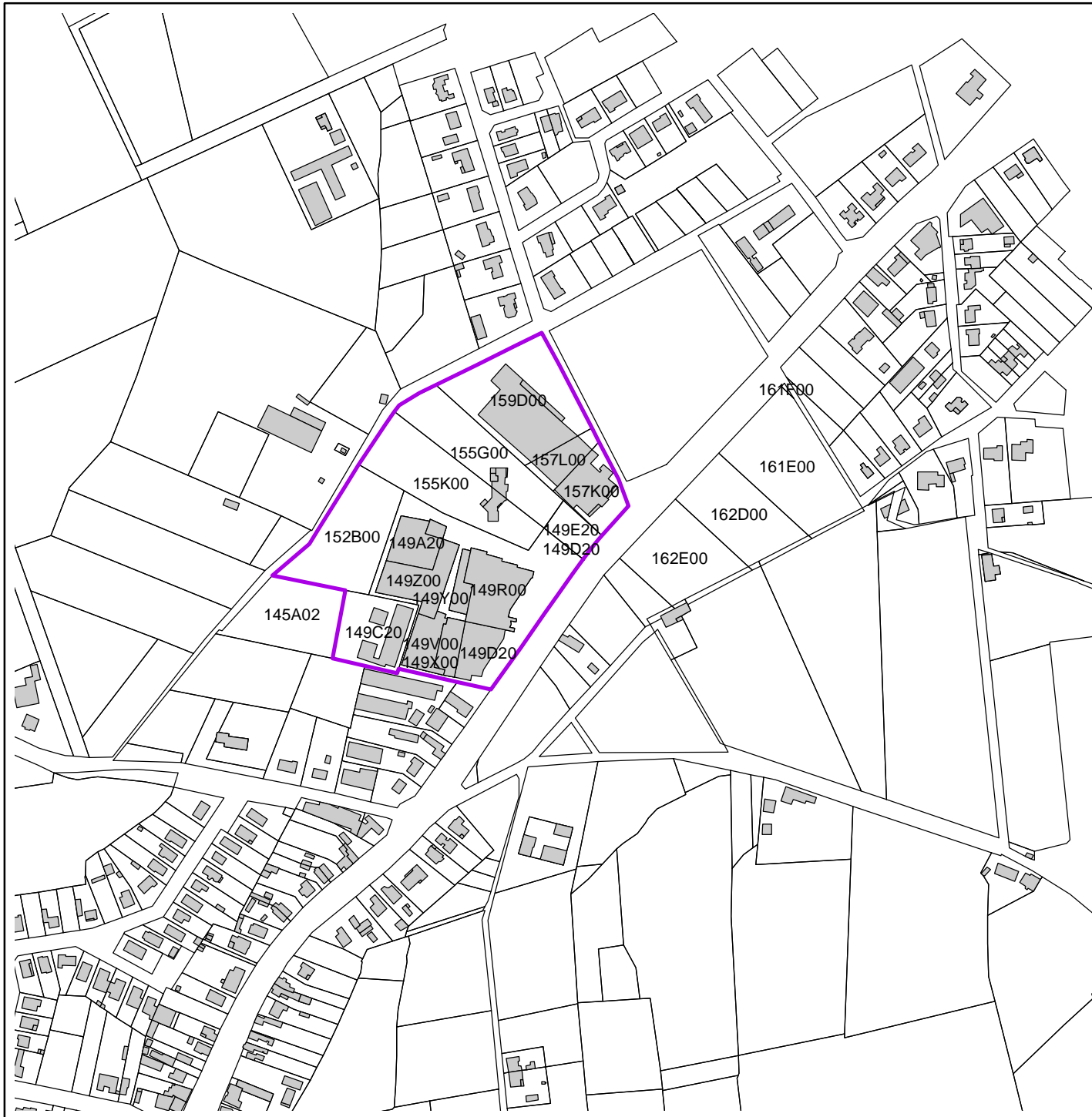


PRUP Kleinhandelsconcentratie Liersebaan

Kaart 3: Situering kadasterplan

Verklaring:

 Plangebied



Bron:
CadMAP 2007


schaal : 1/5.000

datum : mei 2011

docnr. : 1284885001_kaart3.1

vakgroep : ruimte & milieubeleid





0 25 50 100 m


PRUP Kleinhandelsconcentratie Liersebaan

Kaart 4: Beleidskader landschap en erfgoed

Verklaring:

-  Ankerplaatsen
-  Lijnrelicten
-  Puntrelicten
-  Plangebied

Noot: De aanduiding van de relictpunten 'Liersebaan 2' en 'Gemeentehuis en vrederecht' volgens de beschikbare data laag is niet correct.

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


schaal : 1/10.000

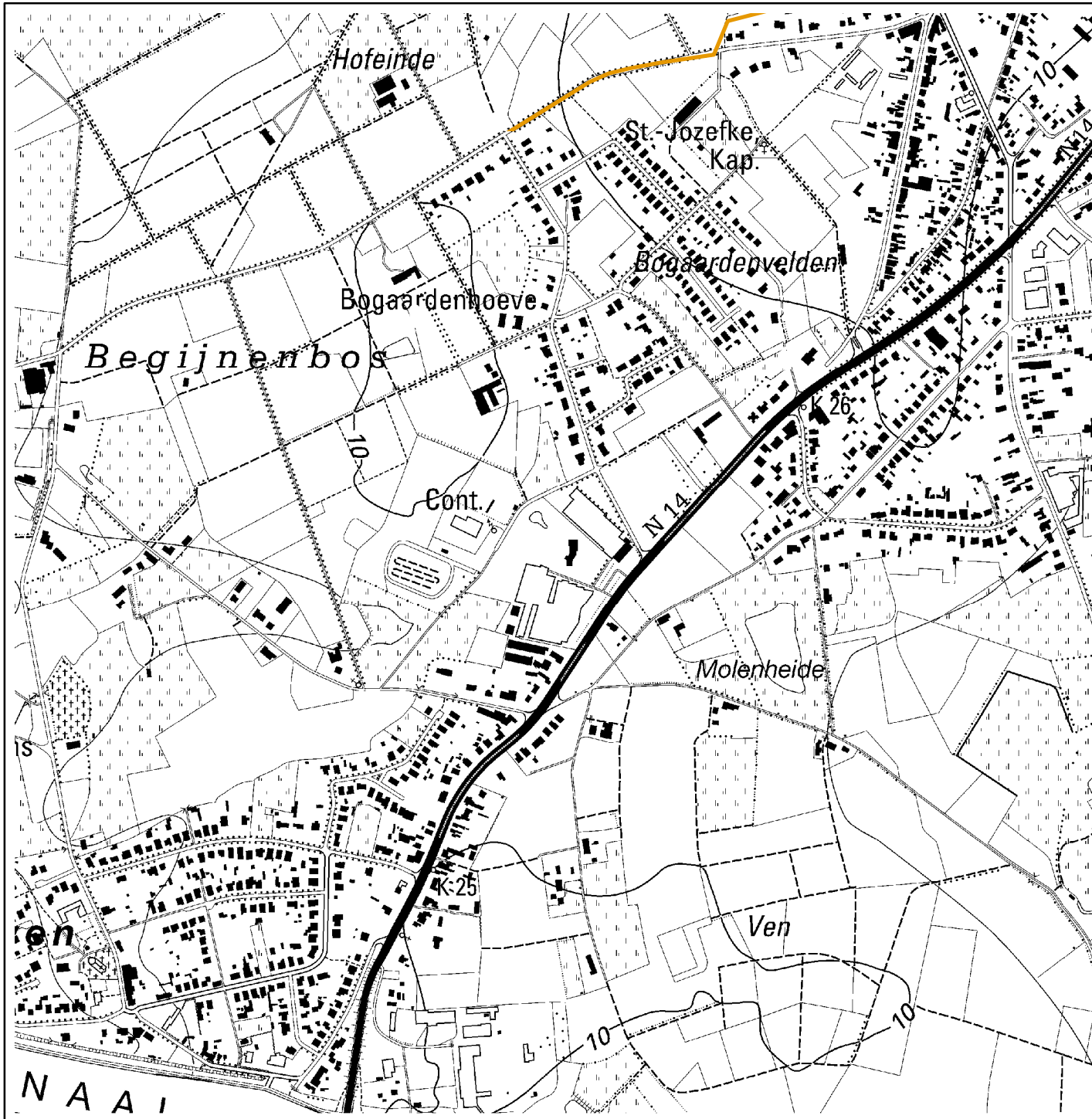
datum : januari 2012

docnr. : 1284885001rev01_kaart4.1

vakgroep : ruimte & milieubeleid















0 50 100 200 m




PRUP Kleinhandelsconcentratie Liersebaan

Kaart 5: Beleidskader natuur

Verklaring:

-  Plangebied
-  Habitatrictlijngebied
-  Grote eenheid natuur
-  Grote eenheid natuur in ontwikkeling
-  Natuurverrevoingsgebied
-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol

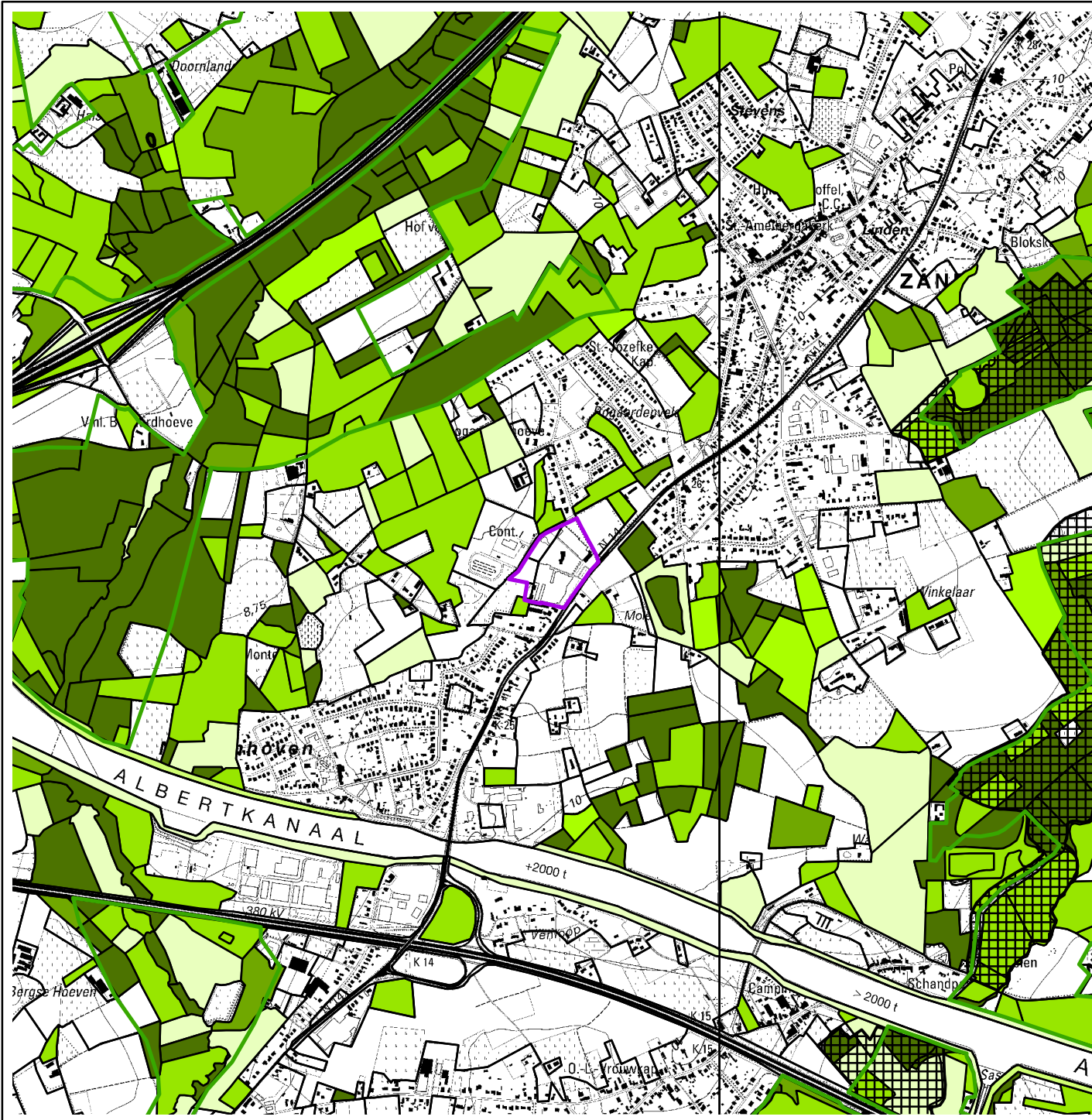
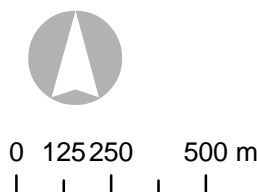
Bron:
Landschapsatlas Vlaanderen, VIOE
Rasterversie topografische kaart 1/10.000, NGI
Biologische waarderingskaart

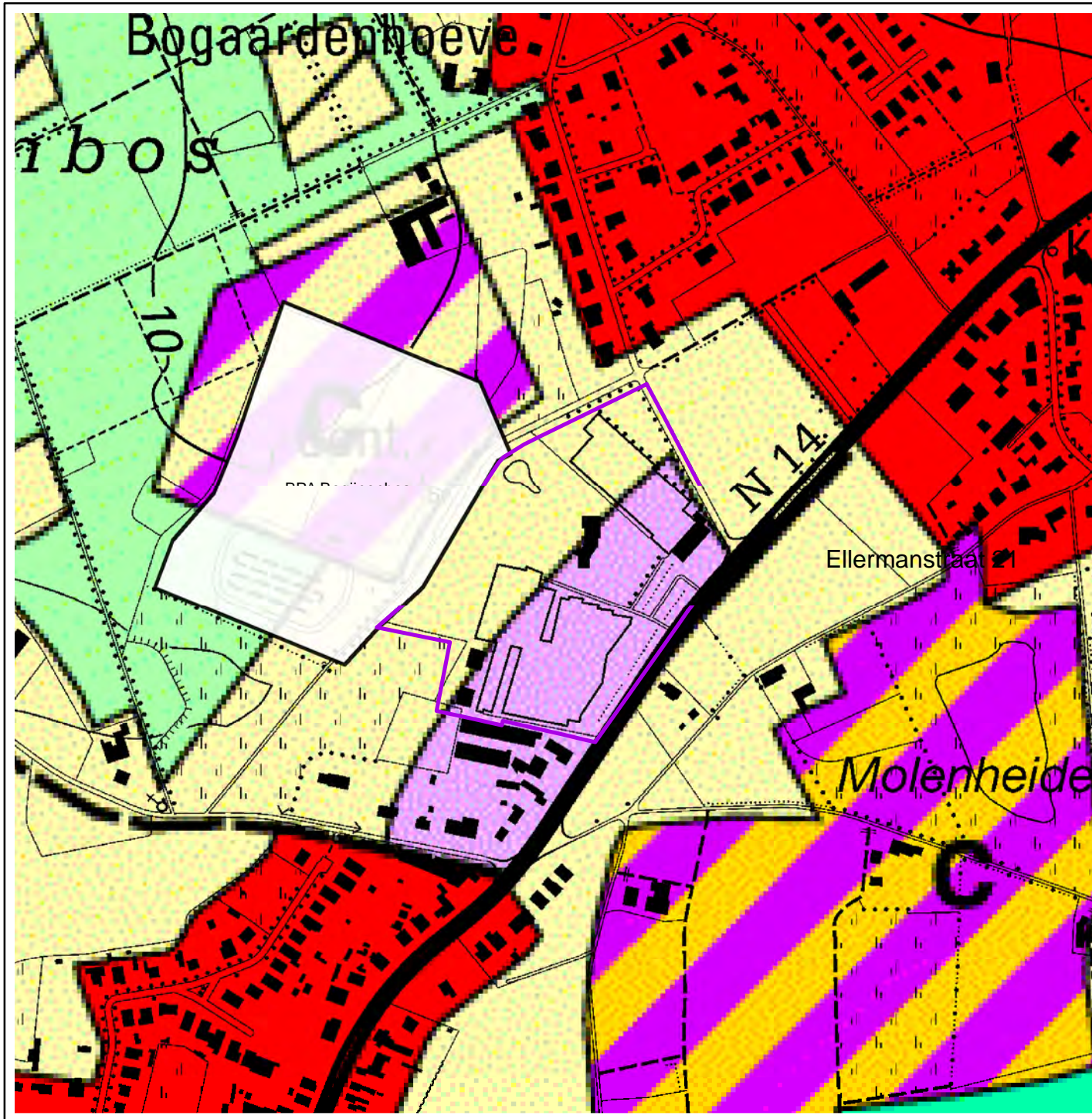
schaal : 1/20.000

datum : mei 2011

docnr. : 1284885001_kaart5.1

vakgroep : ruimte & milieubeleid





PRUP Kleinhandelsconcentratie Liersebaan

Kaart 6: Gewestplan

Verklaring:

- Plangebied
- BPA Begijnenbos
- 0100- woongebied
- 0400- recreatiegebieden
- 0701- natuurgebied
- 0800- bosgebieden
- 0900- agrarische gebieden
- 0901- landschappelijk waardevolle gebieden
- 1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- 1200- ontginningsgebieden

Bron:

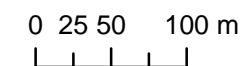
Gewesplan Turnhout (M.B. 30.09.1977)
Rasterversie topografische kaart 1/10.000, NGI

schaal : 1/5.000

datum : mei 2011

docnr. : 1284885001_kaart6.1

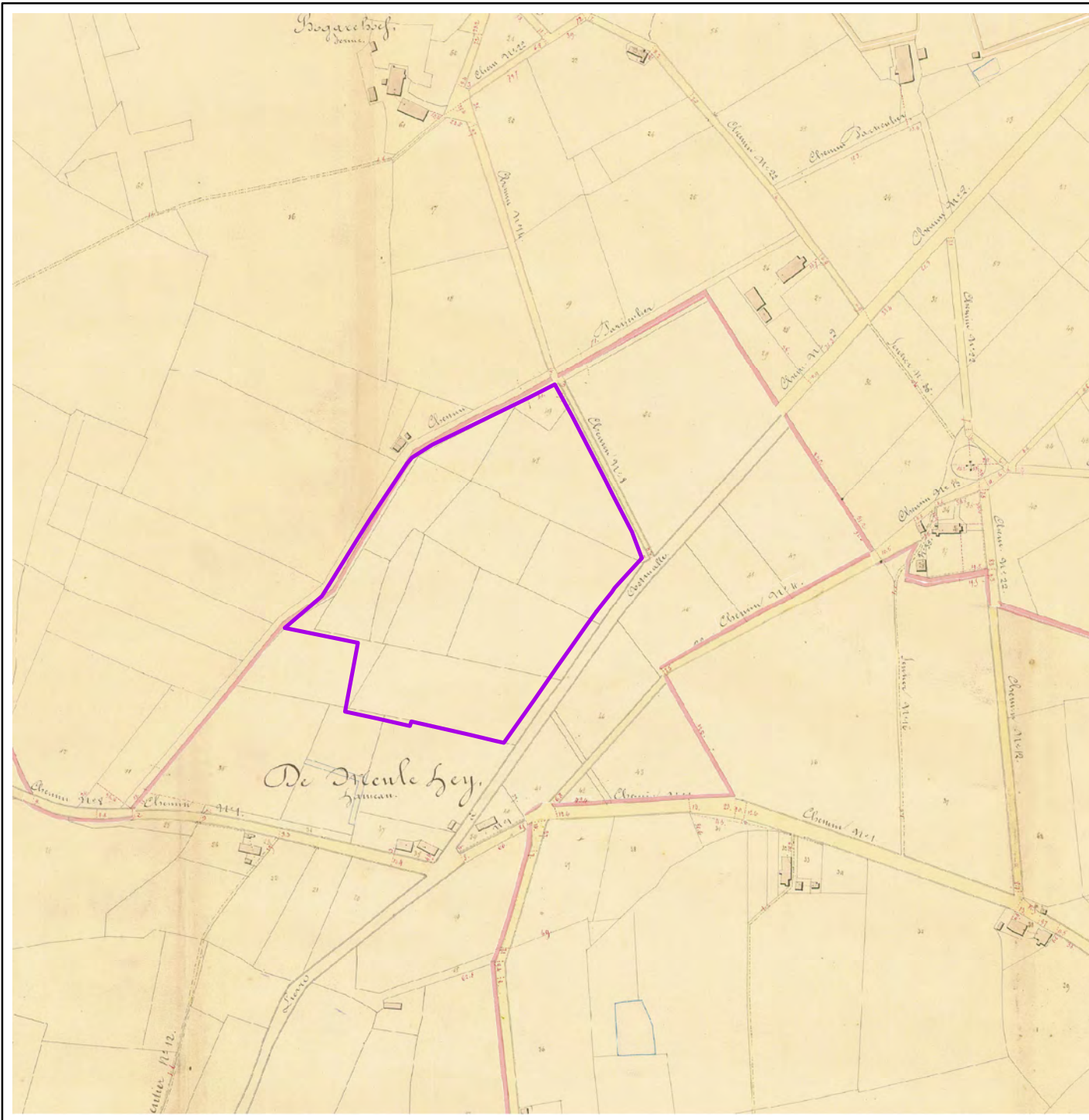
vakgroep : ruimte & milieubeleid



PRUP Kleinhandelsconcentratie Liersebaan

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 : 1/5.000

datum : mei 2011

docnr. : 1284885001_kaart7.1

vakgroep : ruimte & milieubeleid




0 25 50 100 m


PRUP Kleinhandelsconcentratie Liersebaan

Kaart 8: Orthofoto

Verklaring:

 Plangebied

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


schaal : 1/5.000

datum : januari 2012 (opnamedatum orthofoto: 2003)

docnr. : 1284885001rev01_kaart8.1

vakgroep : ruimte & milieubeleid



0 25 50 100 m





PRUP Kleinhandelsconcentratie Liersebaan

Kaart 9: Watertoets

Verklaring:


 Plangebied


Provinciale watergevoeligheidskaart

 Risicozone overstromingen


Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden

 Niet overstromingsgevoelig

 Effectief overstromingsgevoelig


 Mogelijk overstromingsgevoelig


Watertoets - infiltratiegevoelige bodems


 Niet infiltratiegevoelig


 Infiltratiegevoelig

Watertoets - grondwaterstromingsgevoelige gebieden


 Geen informatie beschikbaar


 Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)

 Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)

 Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

Watertoets - erosiegevoelige gebieden

 Niet erosiegevoelig

 Erosiegevoelig

Bron:

Provinciale watergevoeligheidskaart, Provincie Antwerpen
Watertoetskaarten, MVG (2011)

Rasterversie topografische kaart 1/10.000, NGI

schaal : 1/10.000

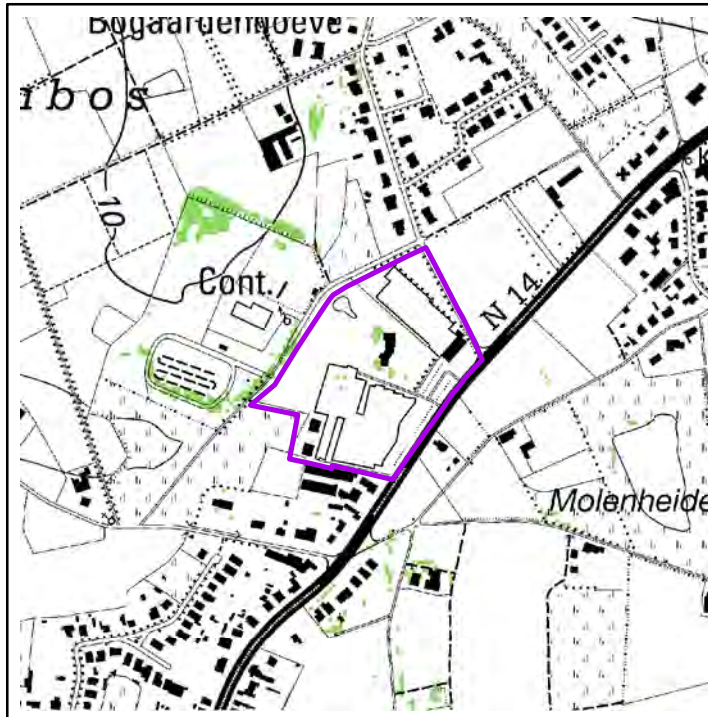
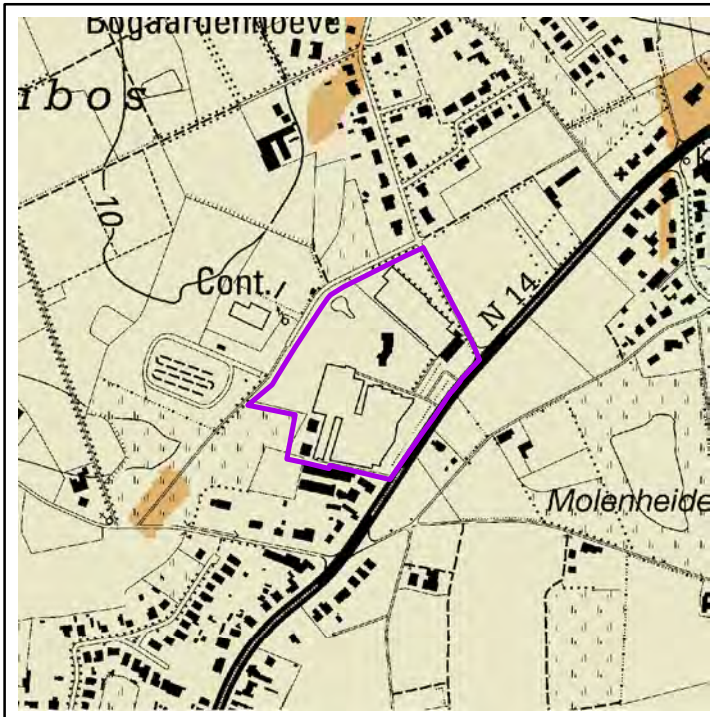
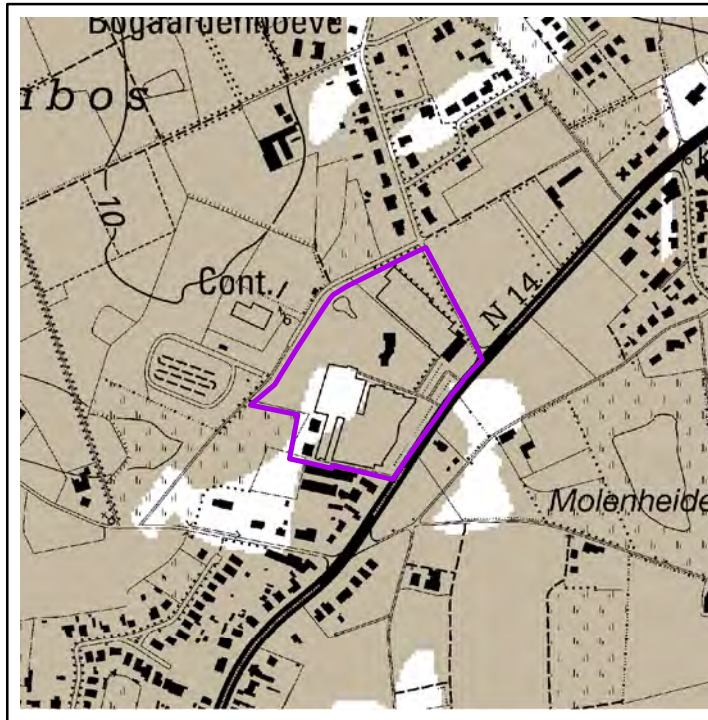
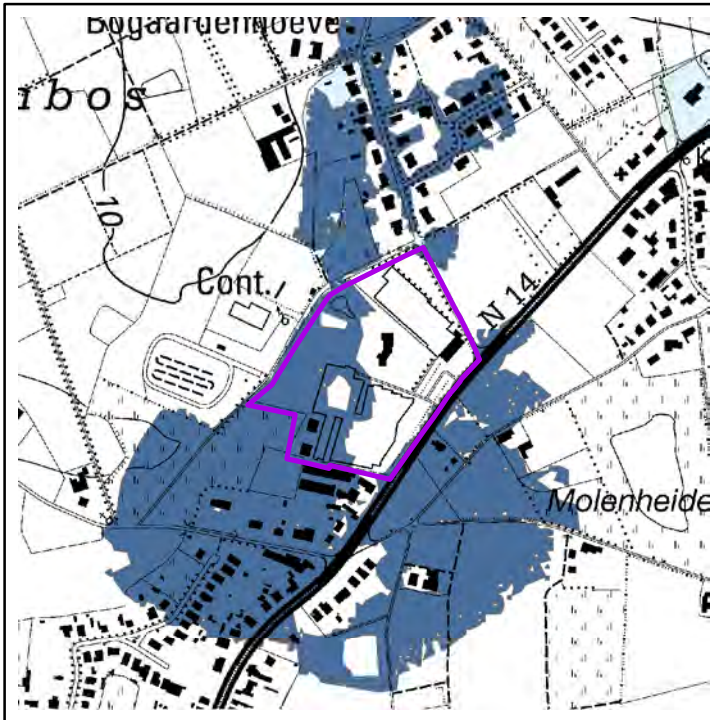
datum : maart 2012

docnr. : 1284885001_kaart9.1

vakgroep : ruimte & milieubeleid





0 50100 200 m

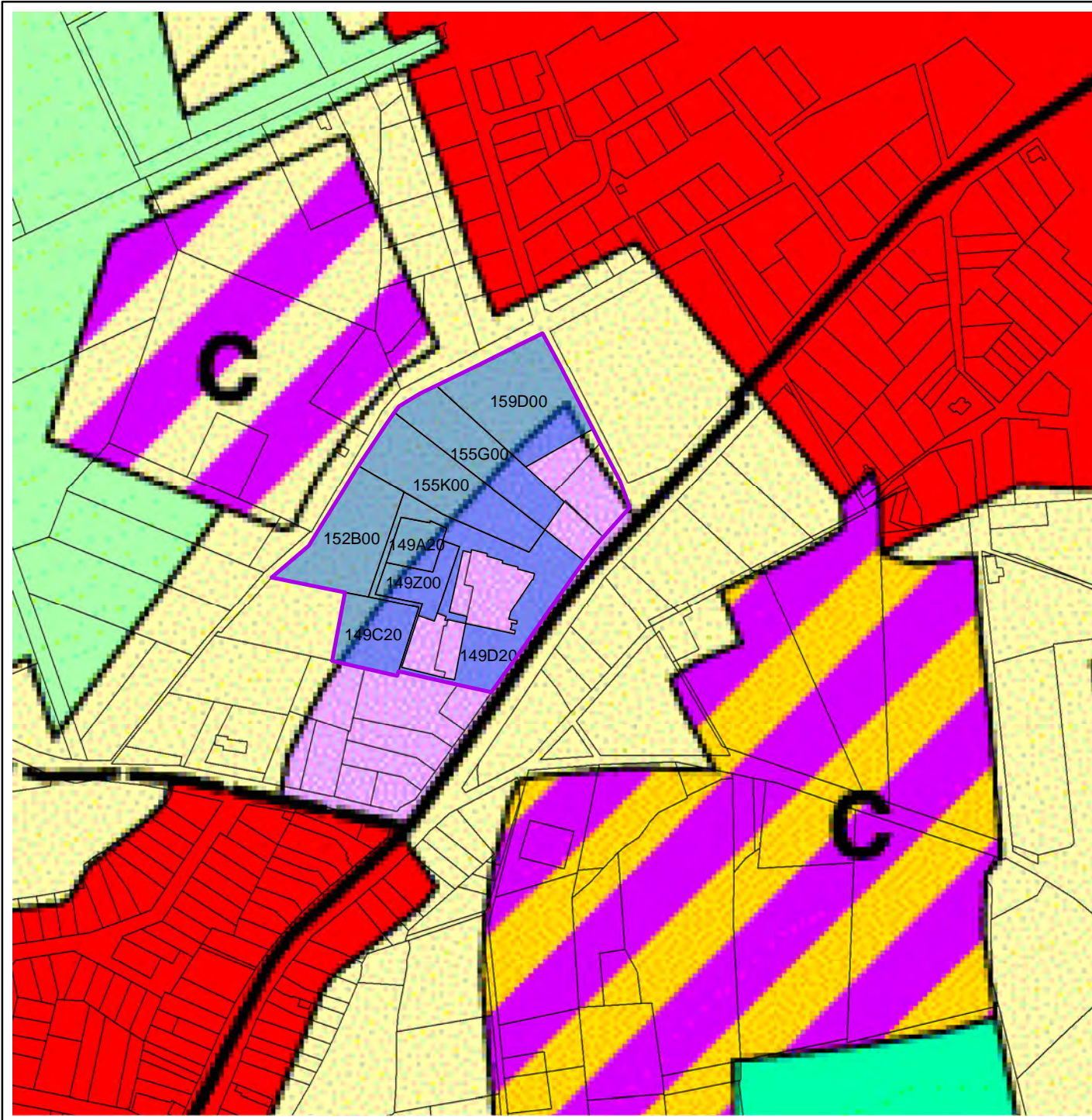


PRUP Kleinhandelsconcentratie Liersebaan

*Kaart 10: Planschade, planbaten,
bestemmingswijzigingscompensatie en
compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften*

Verklaring:

-  Plangebied
-  Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbatenheffing



Bron:
CadMAP 2007


schaal : 1/5.000

datum : mei 2011

docnr. : 1284885001_kaart10.1

vakgroep : ruimte & milieubeleid



0 25 50 100 m


Bijlage PRUP Kleinhandelsconcentratie Liersebaan - Fotoreportage

Liersebaan: voorzijde handelszaken



Foto 1 / 2: TOP/RENO-Interieur



Foto 3 / 4: Rijmenants

Liersebaan: parkeerzone voorzijde TOP/RENO-Interieur



Foto 5 / 6 / 7: parkings voorzijde TOP/RENO-Interieur

Liersebaan: parkeerzone voorzijde Rijmenants



Foto 8 / 9 / 10: parkings voorzijde Rijmenants

Liersebaan: gezamenlijke parkeerzone voorzijde + toegang laden/lossen TOP/RENO-Interieur



Foto 11 / 12 / 13: Gezamenlijke parkings en toegang laden/lossen TOP/RENO-Interieur

Osseweg: parkeerzone + zone voor stapelen en laden/lossen Rijmenants t.h.v. Osseweg



Foto 14 / 15 / 16: Parkings en zone stapelen/laden/lossen Rijmenants t.h.v. Osseweg

Liersebaan: gezamenlijke parking overzijde N14



Foto 17 / 18 / 19: Gezamenlijke parking TOP/RENO-Interieur en Rijmenants overzijde Liersebaan

Osseweg: noordoostelijke grens - zijkant Rijmenants



Foto 20 / 21 / 22: Resp. zicht vanaf Liersebaan, profiel van de Osseweg, en vanaf Populierenhoeve

Populierenhoeve: noordwestelijke grens - achterkant Rijmenants



Foto 23 / 24 / 25: Zicht vanaf Populierenhoeve - containeropslag en verplaatsbare serres



Foto 26 / 27 / 28: resp. zicht vanaf Populierenhoeve en vanop het achterliggend perceelsdeel

Populierenhoeve: westelijke grens - achterkant TOP/RENO-Interieur



Foto 29 / 30 / 31: Zicht vanaf Populierenhoeve - containeropslag en verplaatsbare serres

Omgeving: Populierenhoeve – gemeentelijke en recreatieve functies



Foto 32 / 33 / 34: Resp. BMX-crossterrein, en gemeentelijk container- en recyclagepark

Omgeving: Hoekzone Populierenhoeve/Osseweg – woonzone en weilanden



Foto 35 / 36 / 37: noordelijk gelegen woonzone en weilanden

Omgeving: Populierenhoeve – onverharde weg en weilanden



Foto 38 / 39 / 40: Onverhard gedeelte Populierenweg ten zuidwesten van TOP/RENO-Interieur, zicht op achterzijde TOP/RENO-Interieur

Rijmenants: bedrijfsruimten



Foto 41 / 42 / 43: winkelruimten - vaste serres



Foto 44 / 45 / 46: winkelruimten - verplaatsbare serres en buitenverharding

Rijmenants en TOP/RENO Interieur: ingesloten onbewoonde villa



Foto 47 / 48 / 49 : ingesloten villa in gedeelde eigendom (reeds gedeeltelijk afgebroken)

LEGENDE : _____



AF TE SCHAFFEN



TE BEHOUDEN OPEN



NIEUWE BEDDING OPEN



NIEUW TE OVERWELVEN

PROVINCIE ANTWERPEN
ARRONDISSEMENT ANTWERPEN
GEMEENTE ZANDHOVEN

Wijzigingen

opgemaakt door de
Gemeentelijke Technische Dienst
Liersebaan nr. 27 -Zandhoven

aanvrager gemeentebestuur Zandhoven
bij bevel de Burgemeester
de secretaris



OPDRACHT :

WIJZIGING WATERLOOP Nr. 3,
4de KAT.

Dossier nr. O.A-W.3-01

Plan : 1

Datum : 11-4-2000

Aanbesteding :

Schaal : 1 \ 2500
1 \ 20



BIJLAGE AAN HET BESLUIT VAN DE
BESTENDIGE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIERAAD
VAN ANTWERPEN DD. 03-08-2000

IN OPDRACHT :

DE PROVINCIEGRIFFIER.

(w.g.) **TOELEN** DE VOORZITTER,

(w.g.) **C. MEUSEN**

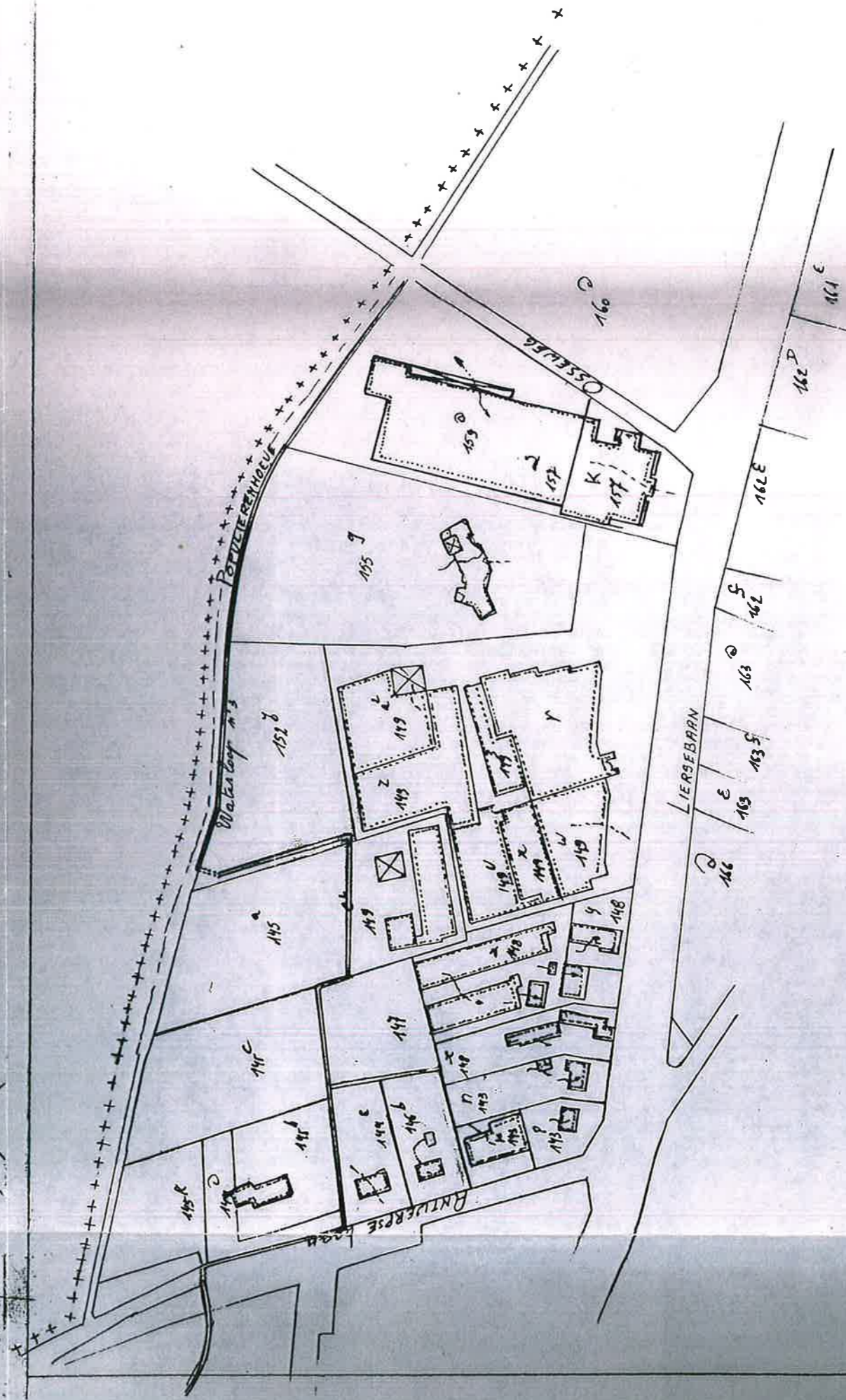
VOOR DE EENSLEIDENDE KOPIE:

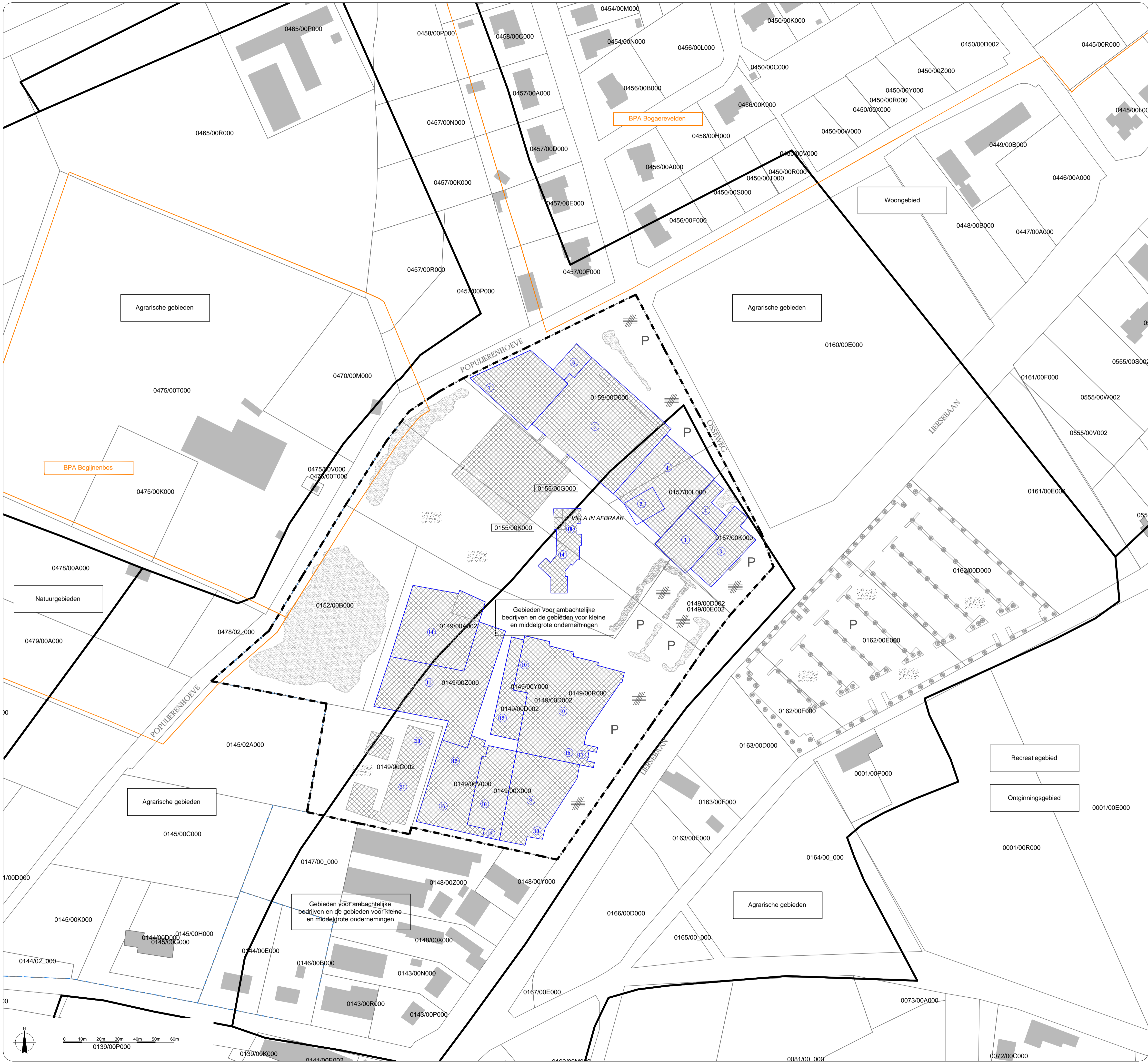
DE PROVINCIEGRIFFIER:

DE AFGEVAARDIGDE BESTUURSECRETARIS.

KARIN SANFYN

uittreksel oude atlas
 Massenhoven
 Waterloo nr. 3
 4de categorie





- VERKLARING**
- PRUP KLEINHANDELSCONCENTRATIE LIERSEBAAN TE ZANDHOVEN
 - Gewestplanbestemmingen
 - Hoofdcode van de gewestplanbestemmingen
 - Kadastrale percelen
 - Grens stedenbouwkundige / bouwvergunningen
 - BPA's
 - Waterloop
 - Bebouwing buiten PRUP
 - Bebouwd
 - Beplanting
 - Zand / grond
 - Verharding
 - Parking

- STEDENBOUWKUNDIGE / BOUWVERGUNNINGEN**
- Percelen Rijnemants:**
- 1 Vergunning verkeerd voor het bouwen van woning + serre; Vergund op 22 oktober 1977. Dossiernr. 871.1-71.83M
 - 2 Vergunning verkeerd voor het bouwen van een koois (De koois is verplaatst op de werken waarvoor de vergunning is verleend op 29 juni 1993; Vergund op 4 juli 1982. Dossiernr. 871.1-83.50
 - 3 Vergunning verkeerd voor het opkopen van een tuinaard + magazijn; Vergund op 11 maart 1985. Dossiernr. 871.1-84.86
 - 4 Vergunning verkeerd voor het uitbreiden van de serre, het bouwen van een bedrijfsruimte en het verplaatsen van de bestaande koois; Vergund op 28 juni 1993; Dossiernr. 871.1-93.52
 - 5 Vergunning verkeerd voor het uitbreiden van de bestaande serre en het bouwen van een bedrijfsruimte. Tevens wordt de bestaande koois afgebroken; Vergund op 18 augustus 1993. Dossiernr. 871.1-84.86
 - 6 Vergunning verkeerd voor de uitbreiding en regulatie van serres; Vergund op 15 september 1997.
 - 7 Vergunning verkeerd voor de regulatie van de in overtrekking opgerichte serre; Vergund op 2 mei 1994. Dossiernr. 871.1-93.52
 - 8 Vergunning verkeerd voor plaatsing van een tuinafsluiting; Vergund op 03 mei 1999. Dossiernr. 871.1-99.76
 - 9 Vergunning verkeerd voor de herplaatsing van een lichtreclame bord; Vergund op 22 januari 2004. Dossiernr. 871.1-2003.184
 - 14 Vergunning verkeerd voor het bouwen van een woning; Vergund op 16 juli 1979. Dossiernr. 871.1-79.22
 - 18 Vergunning verkeerd voor het wijzigen van de voorgevel in de huidige situatie; Vergund op 06 juni 1988. Dossiernr. 871.1-88.93
 - 19 Zal later terug een dossier binnenbrengen voor het afbreken van een woning; Dossiernr. 871.1-2005.98
- Percelen TOP Interieur / RENO Interieur:**
- 10 Vergunning verkeerd voor het bouwen van een meubelzaak; Vergund op 20 oktober 1968. Dossiernr. 871.1-66.34
 - 11 Vergunning verkeerd voor de uitbreiding van een meubelzaak; Vergund op 02 december 1972. Dossiernr. 871.1-72.91
 - 12 Vergunning verkeerd voor het bouwen van een opslagplaats; Vergund op 12 augustus 1974. Dossiernr. 871.1-74.26
 - 13 Vergunning verkeerd voor de regulatie van de verschillende, zonder vergunning opgerichte gebouwen. Er zijn in totaal 4 gebouwen / verbouwd zonder vergunning; Vergund op 07 november 1978. Dossiernr. 871.1-78.28
 - 14 Vergunning verkeerd voor het bouwen van een woning; Vergund op 16 juli 1979. Dossiernr. 871.1-79.22
 - 15 Vergunning verkeerd voor de uitbreiding van een magazijn; Vergund op 10 mei 1982. Dossiernr. 871.1-82.26
 - 16 Vergunning verkeerd voor het verbouwen van de voorgevel van de meubelzaak; Vergund op 24 augustus 1982. Dossiernr. 871.1-82.43
 - 17 Vergunning verkeerd voor de uitbreiding van een tuinaard; Vergund op 27 april 1987. Dossiernr. 871.1-87.14
 - 18 Vergunning verkeerd voor het wijzigen van de voorgevel in de huidige situatie; Vergund op 06 juni 1988. Dossiernr. 871.1-88.93
 - 19 Zal later terug een dossier binnenbrengen voor het afbreken van een woning; Dossiernr. 871.1-2005.98
- Percelen Leghennenbedrijf Claessens:**
- 20 Vergunning verkeerd een kghemenboek; Vergund op 17 augustus 1967.
 - 21 Vergunning verkeerd voor het bouwen van een kghemenboek; Vergund op 17 juni 1988.

PROVINCIE ANTWERPEN

PRUP KLEINHANDELSCONCENTRATIE LIERSEBAAN TE ZANDHOVEN BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND



PROVINCIE ANTWERPEN

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



anteagroup

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

Gezken 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:	A1	
schaal:	1:1.000	
datum:	18 januari 2012	
accountmanager:	projectleider:	projecttechnicus:
Marten Dugemier	Dirk Bosmans	Beend Reeskens

Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Kleinhandelsconcentratie Liersebaan 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 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 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 Liersebaan te Zandhoven';

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

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

Overwegende dat voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kleinhandelsconcentratie Liersebaan" uitgaat van de bijgestelde ontwikkelingsperspectieven van het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen; dat de planopties werden gemotiveerd vanuit een ruimtelijke optimalisatie enerzijds en het bieden van ontwikkelingsperspectieven anderzijds; dat in het plan maatregelen en randvoorwaarden zijn opgenomen naar onder meer landschappelijke inpassing; gezamenlijke organisatie van infrastructuur, interne circulatie, ontsluiting en waterhuishouding opdat de ruimtelijke draagkracht en de gewenste structuur niet in het gedrang worden gebracht; dat voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan uiteindelijk leidt tot een betere en beheersbare ruimtelijke organisatie en ordening van de kleinhandelsconcentratie;

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 4 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 Liersebaan te Zandhoven" wordt **goedgekeurd**.

Brussel, 06 JULI 2012

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



Philippe MUYTERS



VOORLEENSLUIDEND
DAVID DE SPIEGELEER