

RUP ZONEVREEMDE BEDRIJVEN FASE 3
Gemeente Laakdal

Toelichtingsnota ontwerp
September 2017

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting

van 26-09-2017

Ondertekenaars,

Jerry Verspreet
Gemeentesecretaris

Felix Vanbel
Voorzitter gemeenteraad

COLOFON

Opdracht:

RUP Zonevreemde bedrijven – fase 3

Opdrachtgever:

Gemeente Laakdal
Kerkstraat 21
2430 Laakdal

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Berchem (Antwerpen)

T : +32(0)3 221 55 00

F : +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

Identificatienummer:

2286673042.docx

Datum:

status / revisie:

Maart - mei 2016

voorstudie

Sep - dec 2016

voorontwerp

Maart 2017

ontwerp VV

Augustus 2017

ontwerp DV

Vrijgave:

Koen Janssens, Expert ruimtelijk planner

Projectmedewerkers:

Koen Janssens; Expert ruimtelijk planner
Wouter Impens, ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2017

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

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	OPDRACHTOMSCHRIJVING	4
1.2	SITUERING	4
1.3	AFBAKENING DEELGEBIEDEN	4
2	JURIDISCH KADER	6
2.1	SAMENVATTENDE TABEL	6
2.2	GEWESTPLAN	7
2.3	BPA 'ZONEVREEMDE BEDRIJVEN'	7
2.4	RUP 'ZONEVREEMDE BEDRIJVEN'	8
2.5	NATURA 2000 / VEN	9
2.6	BUURT- EN VOETWEGEN	11
2.7	LEIDINGEN	11
3	BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES	12
3.1	STRUCTUURPLANNING	12
3.2	CULTUREEL ERFGOED	18
3.3	OPEN RUIMTEBELEID	19
3.4	MOBILITEIT	20
3.5	INTEGRAAL WATERBEHEER	22
3.6	PLANOLOGISCH ATTEST	24
4	VERTALING NAAR VERORDENENDE DELEN	27
4.1	CATEGORISERING EN PLANOPTIES	27
4.2	VERTALING NAAR GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	39
4.3	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	39
4.4	REGISTER POTENTIËLE PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE EN GEBRUIKERSCOMPENSATIE ...	40
4.5	RUIMTEBOEKHOUDING	42
5	WATERPARAGRAAF - CONCLUSIE WATERTOETS	43
6	PLAN-MER-SCREENING	44
6.1	PROCEDURE	44
6.2	INHOUDELIJK	44
7	ARCHEOLOGISCHE TOETS	46
BIJLAGEN	47	

1 Inleiding

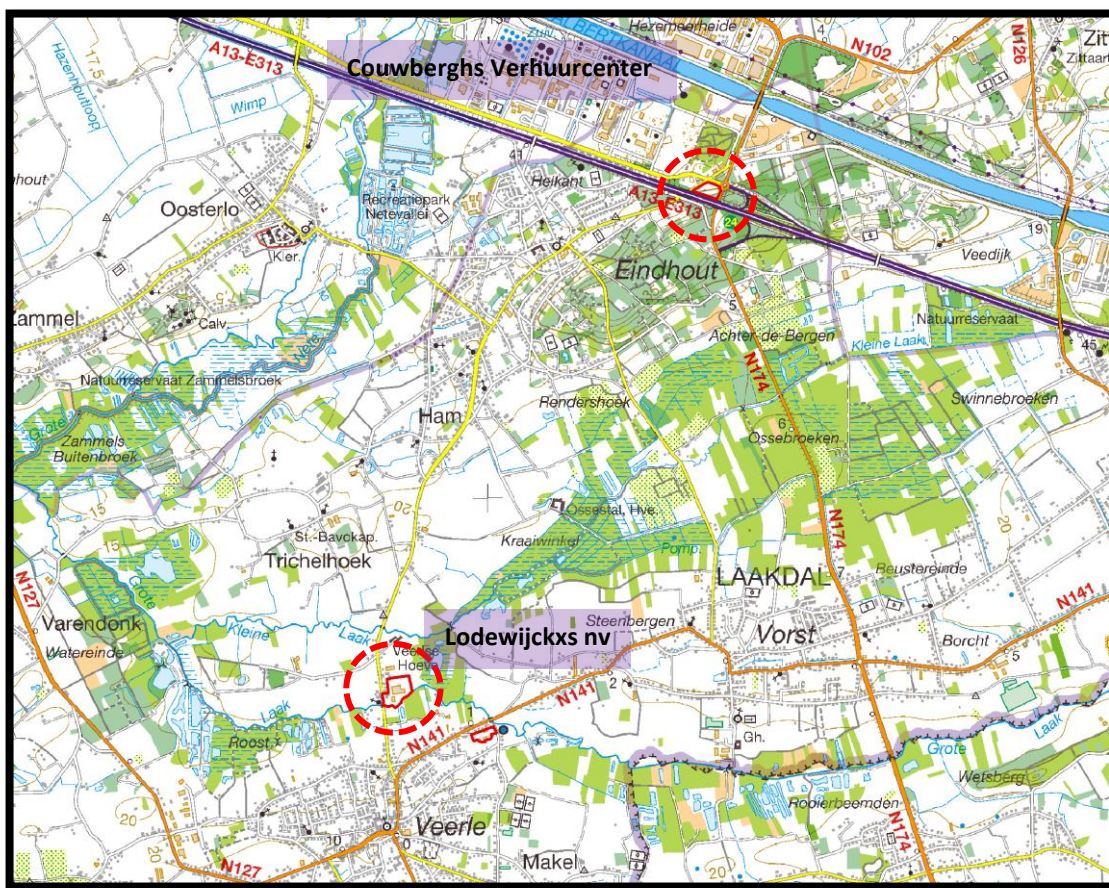
1.1 Opdrachtomschrijving

De gemeente Laakdal wenst een ruimtelijke uitvoeringsplan op te maken om een planologische oplossing te bieden voor een aantal bedrijven die hun uitbreidingswensen niet kunnen realiseren binnen het huidige juridische kader. Het gaat om de fase 3 van een RUP 'zonevreemde bedrijven' waarbij een aantal deelplannen van een bestaande BPA (Lodewijckx) en RUP (Couwberghs) 'zonevreemde bedrijven' worden herzien. Het gaat om de volgende bedrijven:

- Lodewijckx nv
- Couwberghs Verhuurcenter

Voor het bedrijf Lodewijckx is er op 22 januari 2010 een voorwaardelijk positief planologisch attest afgeleverd, dat inmiddels vervallen is.

1.2 Situering



Figuur 1 Situering deelgebieden

Het bedrijf Couwberghs bevindt zich tussen het op- en afrittencomplex ten noorden van de E 313 en sluit in zekere zin aan bij de bedrijvenzone van het ENA, Lodewijckx is gelegen in het openruimtegebied ten noorden van de kern Veerle.

1.3 Afbakening deelgebieden

Onderstaand wordt de afbakening van de deelgebieden in voorliggende RUP weergegeven:



Lodewijckx

Hier werd het volledige BPA opgenomen.



Couwberghs

Figuur 2 afbakening plangebied op orthofoto 2015 (Informatie Vlaanderen)

Voor de afbakening van dit deelgebied werd de contour uit het geldende RUP overgenomen en verder afgestemd op perceelgrenzen volgens de uitbreidingsbehoefte (bijkomend perceel ten zuidwesten van het bedrijf). In het uiterste zuidwesten is er een perceel dat verhard is, gebruikt wordt als parking en in eigendom van AWV is: dit wordt eveneens opgenomen.

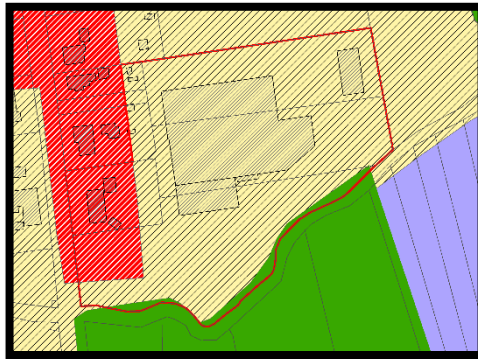
2 Juridisch kader

2.1 Samenvattende tabel

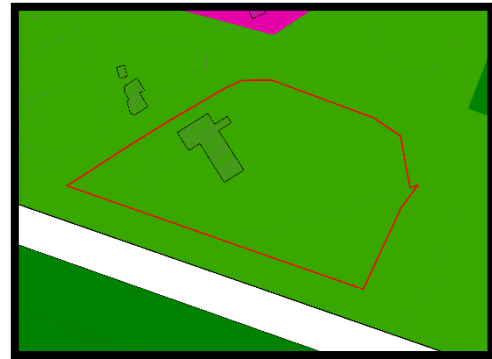
Type plan	Kenmerken
<i>Gewestplan(nen)</i>	Gewestplan nr. 17 Herentals-Mol (KB 28-07-1978)
<i>Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	geen
<i>Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	geen
<i>Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	RUP 'Zonevreemde bedrijven' (16-07-2009), deelplan Couwberghs
<i>Algemene plannen van aanleg</i>	geen
<i>Bijzondere plannen van aanleg</i>	BPA 'Zonevreemde bedrijven' (29-08-2001), deelplan Lodewijckx
<i>Verkavelingsvergunningen</i>	geen
<i>Gemeentelijke rooilijnplannen</i>	Eindhoutseweg: 5m uit de rooilijn (kant Lodewijckx) Steenweg op Meerhout: 7,85m uit de as van de weg
<i>Gewestelijke rooilijnplannen</i>	Nieuwe Baan (primaire weg I): achteruitbouwstrook van 8m E 313: vanaf de gracht + 1m geldt een bouwvrije strook van 30m.
<i>Habitatrichtlijngebieden</i>	geen
<i>Vogelrichtlijngebieden</i>	geen
<i>Gebieden van het VEN – 1e fase</i>	Deelplan Lodewijckx aangrenzend gen 'De Gebroekten Grote Nete'
<i>Beschermde monumenten</i>	geen
<i>Beschermde landschappen</i>	geen
<i>Beschermde stads- en dorpsgezichten</i>	geen
<i>Vastgestelde ankerplaatsen</i>	geen
<i>Beschermingszones grondwaterwinningen</i>	geen
<i>Polders en watering</i>	geen

Buurt – en voetwegen	Geen binnen plangebied
Herbevestigde agrarische gebieden	geen

2.2 Gewestplan



Lodewijckx



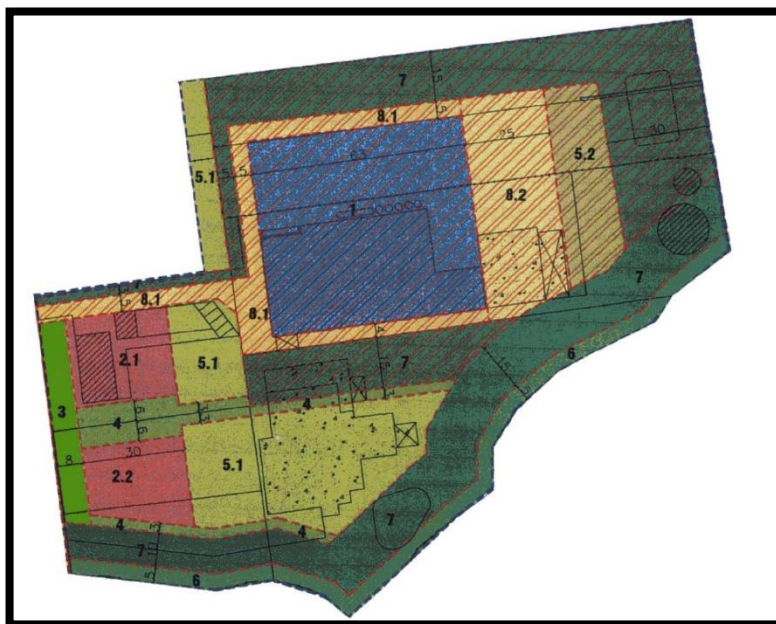
Couwberghs

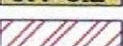
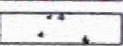
Figuur 3 uittreksel gewestplan (Informatie Vlaanderen)

Het bedrijf Lodewijckx maakte deel uit van een ruimer landschappelijk waardevol agrarisch gebied, het bedrijf Couwberghs ligt volledig in bufferzone tussen de autosnelweg, bosgebied en industriegebied volgens gewestplan. Het grootste deel van beide deelgebieden werd herbestemd door RUP/BPA in het verleden.

2.3 BPA 'Zonevreemde bedrijven'

Op 29-08-2001 werd het sectoraal BPA goedgekeurd, deelgebied Lodewijckx is hier in gelegen. Het volledige deelplan is opgenomen in voorliggend RUP.



LEGENDE BESTEMMINGEN	
	grens verkaveling
	grens BPA
	rooilijn
	grens bestemmingsstrook
	art. 1 strook voor lokaal bedrijventerrein
	art. 2 strook voor woningen art. 2.1 strook voor vrijstaande eengezinswoningen art. 2.2 strook voor vrijstaande eengezinswoning of gekoppelde eengezinswoningen
	art. 3 voortuinstrook
	art. 4 zijtuinstrook
	art. 5 strook voor tuinen 5.1 en 5.2
	art. 6 bouwvrije stroken
	art. 7 bufferstroken
	art. 8 strook voor verhardingen 8.1 en 8.2
	nabestemming
	af te breken constructies
	openbare weg

De zuidelijke 'strook voor vrijstaande eengezinswoningen of gekoppelde eengezinswoningen' (artikel 2.2) werd niet gerealiseerd, hier bevindt zich vandaag een toegangsweg en parking. Ook de voorziene tuinruimte achter de strook werd grotendeels verhard.

De ruime bufferstrook ten oosten van het bedrijf werd niet gerealiseerd, de noordelijke bufferstrook is aanwezig maar bedraagt een 5-tal meter in plaats van 15m zoals aangegeven op het plan.

2.4 RUP 'Zonevreemde bedrijven'

Op 16-07-2009 werd het RUP 'Zonevreemde bedrijven' goedgekeurd, het deelplan Couwberghs is hierin opgenomen. Het volledige deelplan is opgenomen in voorliggend RUP.



Figuur 4 RUP 'Zonevrije bedrijven'

Inmiddels werd aan twee zijden van de loods een luifel geplaatst, deze is niet conform het RUP in is tevens niet vergund. De gevraagde 'zone voor groenscherm' werd niet gerealiseerd. Het gebouw in de 'zone voor voortuinen en toeritten' in het uiterste westen van het bedrijf, werd inmiddels afgebroken. De zuidelijke 'zone voor landschappelijke buffer' was reeds bestaand en is nog steeds aanwezig.

2.5 *Natura 2000 / VEN*

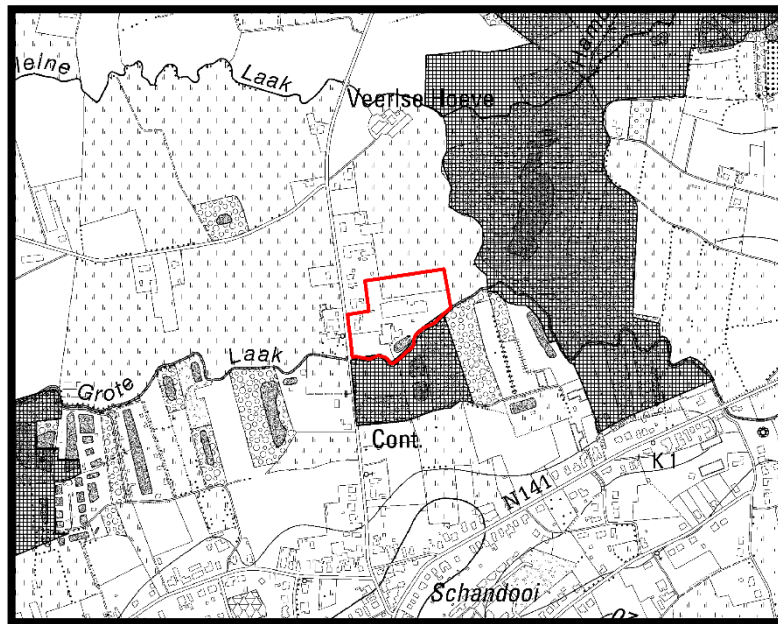
Speciale beschermingszones

In uitvoering van de Europese richtlijn 79/409/EEG (vogelrichtlijn) en 92/43/EEG (habitatrichtlijn) werden een aantal bijzondere beschermingszones afgebakend ter bescherming van het vogelbestand en de instandhouding van habitat en wilde fauna en flora. Binnen deze gebieden wordt er een specifiek beleid gevoerd en worden er ruimtelijke beperkingen opgelegd ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen. De afbakening van de habitatrichtlijngebieden werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 17/08/2002 en werd verder aangevuld met latere besluiten. De goedkeuring van de vogelrichtlijngebieden werd op 17/10/1988 gepubliceerd in het staatsblad en werd aangevuld met latere besluiten.

De deelgebieden zijn niet in of in de invloedssfeer van een speciale beschermingszone gelegen.

VEN/IVON

Het gebiedsgericht beleid van het natuurdecreet houdt de ontwikkeling van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) in. Het natuurdecreet legt de voorschriften en geboden in VEN en IVON vast.



Figuur 5 VEN/IVON (Informatie Vlaanderen)

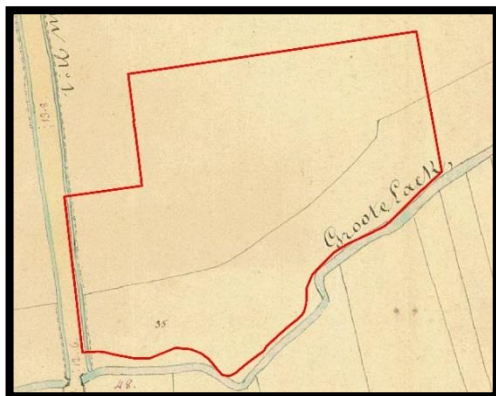
Het deelgebied Lodewijkx grenst aan het VEN-gebied “De Gebroekten Grote Nete” (grote eenheden natuur).

Het deelgebied Couwberghs is niet in of in de invloedssfeer van een VEN/IVON-gebied gelegen.

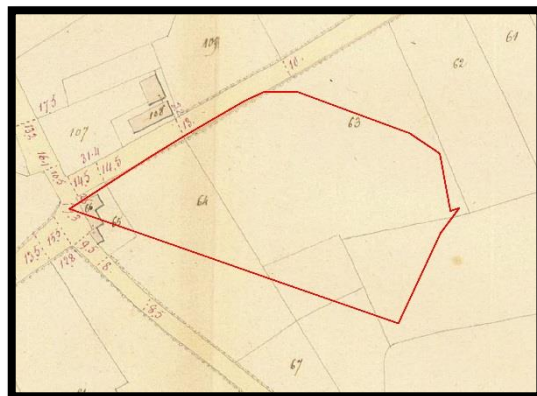


VEN gebied met de Grote Laak ten zuiden van het bedrijf

2.6 Buurt- en voetwegen



Lodewijckx



Couwberghs

Figuur 6 Uittreksel uit de atlas van de Buurt- en Voetwegen (Informatie Vlaanderen)

De atlassen van de Buurtwegen werden opgemaakt in opvolging van de wet van 10 april 1841. Deze wet op de buurtwegen is nog steeds van kracht.

De meeste buurt- en voetwegen zijn nog bestaande en inmiddels opgenomen in het openbare domein.

Volgende buurt- en voetwegen grenzen aan het plangebied:

Lodewijckx:

- Chemin nr. 1= Eindhoutseweg

Couwberghs:

- chemin nr. 3= Steenweg op Meerhout;
- chemin nr. 10= niet meer bestaand.

2.7 Leidingen

Doorheen het plangebied van Couwberghs loopt een ondergrondse pijpleiding, beheerder is Fluxys. De leiding is deels gelegen buiten het deel dat actief door het bedrijf gebruikt wordt – achter de omheining – tegen de beboste bufferstrook aan. Zie ook bestaande juridische toestand (BJT).

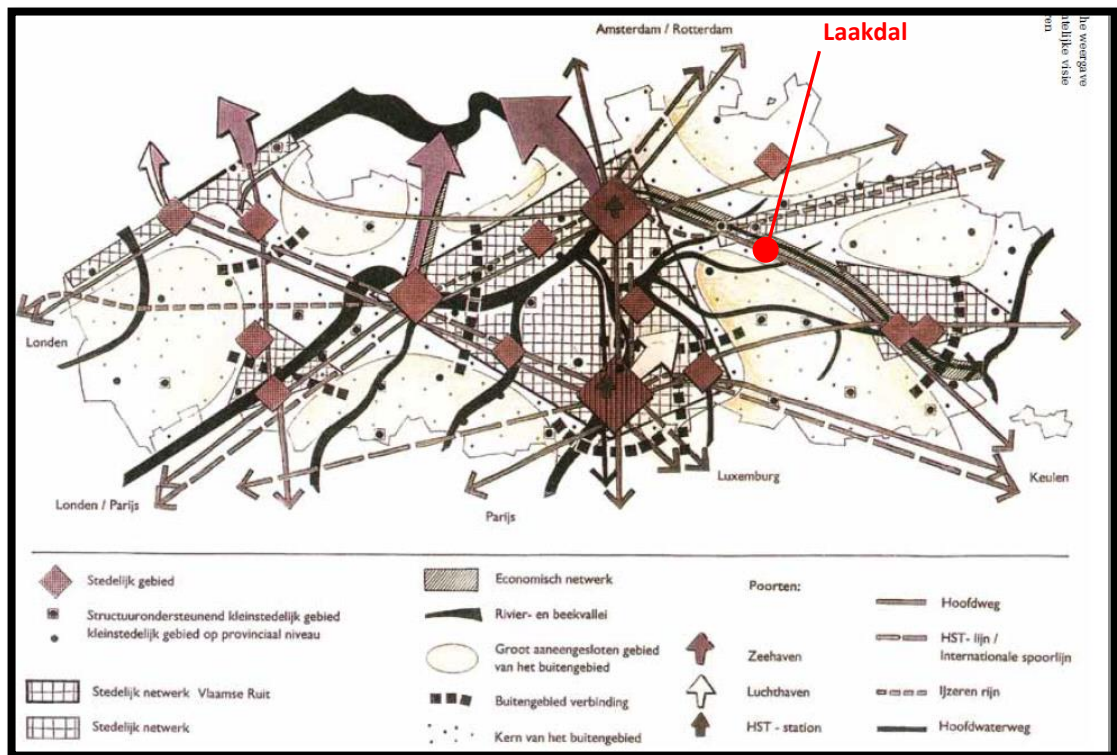
Ook in de onmiddellijke nabijheid bevinden zich ondergrondse leidingen. Deze leidingen zijn in overdruk aangeduid op het bestaande gewestplan. Aan weerszijden van bestaande leidingen is er een voorbehouden zone voorzien van 3 à 4 meter (afhankelijk van het type leiding). In de voorbehouden zone geldt een absoluut verbod van aanplantingen en het optrekken van constructies. Verder geldt een veiligheidszone van 2x15 meter aan weerszijden van de leidingen, waarvoor elke aanvraag tot werken gemeld dient te worden.

3 Beleidskader en relevante studies

3.1 Structuurplanning

3.1.1 Laakdal in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) vormt het kader voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen. Voor de gemeenten en provincies is dit plan richtinggevend.



Figuur 6 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en Laakdal

Het economisch netwerk Albertkanaal

- De gemeenten langs het Albertkanaal (en E313) fungeren omwille van hun ligging en (effectieve en potentiële) onderlinge relatie als één netwerk. De elementen in dit netwerk zijn hoofdzakelijk van economische en infrastructurele aard. Gemeenten die binnen dit netwerk als knooppunt geselecteerd zijn, hebben belangrijke ruimtelijk-economische potenties om de verdere ontwikkeling van het netwerk te ondersteunen.
- De rol van het Economisch Netwerk Albertkanaal ligt vooral in zijn ruimtelijk-economische functie en de aanwezigheid van vervoers- en verkeersinfrastructuur waaronder het Albertkanaal en de E313.
- Binnen de regio rond Laakdal is de autosnelweg E313/A13 Antwerpen-Hasselt weerhouden als hoofdweg, aangezien deze deel uitmaakt van het "Trans-European Network" (TEN).
- Het Albertkanaal behoort tot het hoofdwaterwegennet en heeft een (inter)nationale verbindende functie tussen Maas en Schelde.

De gemeente Laakdal wordt geselecteerd als economisch knooppunt in het economisch netwerk van het Albertkanaal. Dit netwerk is van belang op Vlaams niveau.

Buitengebied

De gemeente Laakdal behoort tot het buitengebied, waarin de open onbebouwde ruimte overweegt.

Ten aanzien van het buitengebied werden in het RSV een aantal doelstellingen geformuleerd:

- Een dynamische en duurzame ruimtelijke ontwikkeling garanderen zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bossen, wonen en werken op niveau van het buitengebied) aan te tasten.
- Een halt toeroepen aan versnippering van de open ruimte en de verbrokkeling van de landelijke structuur door verkeersinfrastructuren en bebouwing.
- Wonen en werken vanuit de eigen groei in de gemeente ruimtelijk concentreren in of aansluitend bij de kernen van het buitengebied.
- De landbouw-, natuur- en bosfunctie inbedden in goed gestructureerde onderdelen ter garantie van een goede ruimtelijke ontwikkeling en een vermindering van ruimtelijke conflicten tussen de verschillende structuren.
- Het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied voornamelijk met betrekking tot rivier- en beekvalleien, het fysisch systeem, de landbouw en het nederzettingenpatroon.
- Het afstemmen van het ruimtelijk en milieubeleid op basis van het fysisch systeem.

Natuurlijke structuur

Een belangrijk aspect van de natuurlijke structuur is de ontwikkeling van beken en rivieren in relatie met de omgevende vallei. De vallei van de Grote Laak is structuurbepalend voor de gemeente Laakdal, in combinatie met een fijn netwerk van kleinere beekvalleien. Dit betekent dat er ruimtelijke voorwaarden moeten worden gecreëerd die het integraal waterbeheer ondersteunen en die de relaties tussen de waterloop en de omgevende vallei versterken.

In Laakdal vormen de verschillende riviervalleien samen met de bosgebieden belangrijke elementen van de natuurlijke structuur.

Mobiliteit

De E313/A13 (Antwerpen-Hasselt-Luik) wordt geselecteerd als onderdeel van het hoofdwegennet. De hoofdwegen hebben als hoofdfunctie te verbinden op internationaal niveau, en aanvullend ook op Vlaams niveau.

Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2007 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Neteland.

Op 20 december 2007 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 16.600 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Zowel het deelplan Lodewijckx als Couwberghs is gelegen in 'categorie II: opmaak RUP na verder onderzoek', meer bepaald nr. 83 van het operationeel uitvoeringsprogramma:

- differentiatie als ruimtelijk verweven agrarisch gebied, natuurverwevingsgebied, natuur-, groen- of bosgebied voor Watereinde en vallei van de Grote Laak met mogelijkheid voor bosuitbreiding voor de vallei van de Grote Laak in samenhang met de Kuipkensberg (richtcijfer 80 ha).
- differentiëren van de bos-, recreatie-, groen en natuurgebieden als natuurverwevingsgebied voor Kasteeldomein De Merode, Eindhoutberg en Kuikensberg

3.1.2 Laakdal in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)

Het RSPA werd goedgekeurd op 10 juli 2001 en partieel herzien in 2011.

Deelruimten

Laakdal behoort tot twee deelruimten: “de oostelijke netwerken als versterking van de stedelijke economische structuur” en “het Netegebied, een kostbaar gegeven rond ruggen en valleien van beide Netes”.

Oostelijke Netwerken

- ‘Kempische As’ en ‘Netwerk Albertkanaal’ moeten een tegengewicht bieden aan de economische expansie in en om de stad Antwerpen. Enkel de as Netwerk Albertkanaal doorkruist Laakdal. Beide assen komen samen in het scharnierpunt Herentals.
- Het Netwerk Albertkanaal moet ontwikkeld worden als een smalle monofunctionele economische band. Belangrijke aandachtspunten zijn de ligging tussen de Vlaamse Ruit en het Limburgs Stedelijk Kerngebied en de functionele band met de Antwerpse Haven.
- Drie belangrijke openruimte corridors worden voorzien. Deze verwijzen naar de gebieden waar de Grote Nete de netwerken doorsnijdt.

Netegebied

Laakdal ligt ook in het gebied van de Grote Nete. De provincie wil dit kwetsbaar gebied vrijwaren van de economische en stedelijke druk van de twee oostelijke assen. Openruimte functies zoals natuur, beheerlandbouw, toerisme en recreatie moeten dan ook gestimuleerd worden. In gebieden buiten de netwerken en de geselecteerde kernen wordt de ontwikkeling afgeremd.

Deelstructuren

Natuurlijke structuur

De rivier- en beekvalleien zijn belangrijke natuurlijk - structurerende elementen. De vallei van de Grote Nete herbergt uitzonderlijke ecologische natuurwaarden. Het gebied is gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan milieumomstandigheden met eraan gekoppeld een verscheidenheid aan levensgemeenschappen. Op de heuvels tussen de beekdalen komen naaldbossen voor die kenmerkend zijn. De reliëfovergangen zijn bepalend voor de streek. Een grote afwisseling aan kleine natuurlijke landschapselementen komt er voor.

Ruimtelijk-economische structuur

De zone Albertkanaal – E313 wordt als lineaire economische concentratie op Vlaams niveau beschouwd. Langs de zone bevindt zich een bundeling van infrastructuren en activiteiten waarin de bedrijvigheid goed functioneert. De combinatie van weggebonden terreinen en bedrijventerreinen met kadevoorzieningen bieden een meerwaarde aan dit gebied.

Er komen geen kleinhandelsconcentraties van provinciaal niveau voor op het grondgebied van Laakdal.

Verkeers- en vervoersstructuur

De hoofdstructuur van het waterwegennet in de provincie Antwerpen is vooral gericht op de zeehaven van Antwerpen. Het Albertkanaal, dat Laakdal doorsnijdt, vormt een belangrijke oostwest-as. De N-wegen vormen in het zuiden van de provincie een fijnmazig net. Door de ontubbeling van de

autosnelwegen hebben ze wel hun structurerend vermogen op Vlaams niveau verloren. Ook het spoorwegennet vormt in het zuiden van de provincie een dichter netwerk en is gericht op Antwerpen.

De structuur van de autosnelwegen benadrukt nogmaals de positie van Antwerpen in relatie tot Limburg en Duitsland. Hierbij vormt de E313 de oostwest-as door het noorden van de gemeente Laakdal.

Laakdal maakt zo deel uit van een verdicht gebied met een dicht verkeersnet.

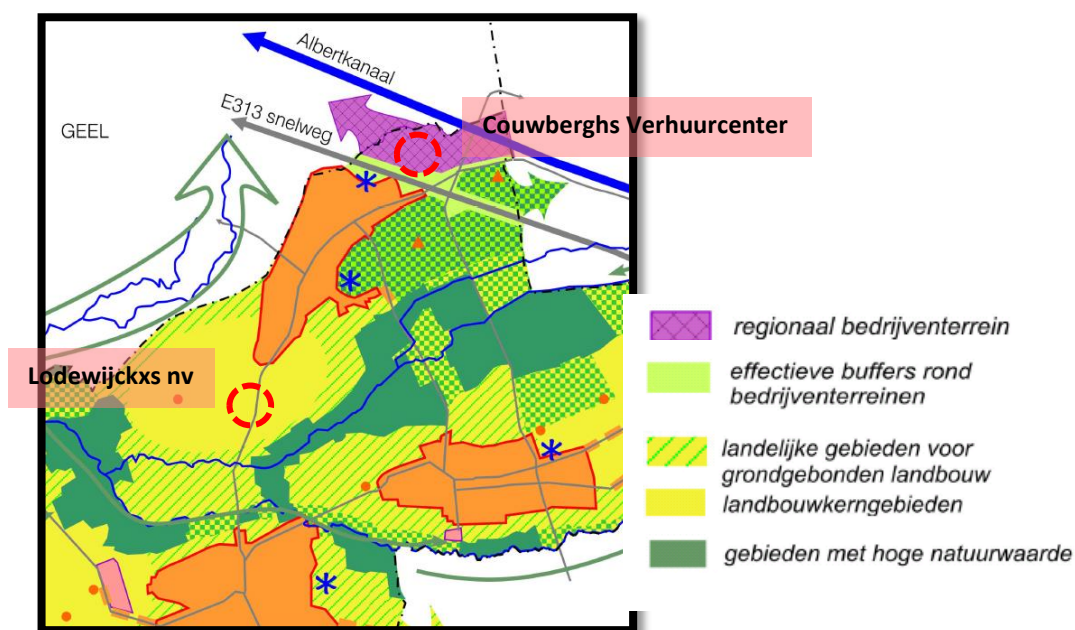
Landschappelijke structuur

Bij de indeling naar traditionele landschappen wordt de gemeente Laakdal gerekend bij de Zuiderkempen. De landschappelijke structuur wordt onder andere bepaald door relictten van traditionele landschappen en nieuwe landschappen. Hierbij worden o.a. het Albertkanaal, de Grote Laak, de Grote Nete, de rug Eindhout-Zittaart, de open akker Trichelhoek, Makelbroek, Zammels Broek en de bossen van Averbode genoemd.

3.1.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Laakdal (GRS Laakdal)

Het gemeentelijk structuurplan Laakdal (GRS Laakdal) werd goedgekeurd door het provinciebestuur op 3 maart 2005. De partiële herziening werd op 01-07-2010 goedgekeurd.

Gewenste ruimtelijke structuur:



Figuur 7 gewenste ruimtelijke structuur - kaart 25 GRS

Het deelgebied 'Lodewijckx' is gelegen in landbouwgebied, tegen een gebied met hoge natuurwaarden aan. Het deelgebied Couwberghs ligt deels in regionaal bedrijventerrein, deels in effectieve buffer rond bedrijventerreinen.

Economisch netwerk Albertkanaal

Het noordelijk deel van de gemeente Laakdal, in het bijzonder de zone tussen de E 313 snelweg en het Albertkanaal behoort tot het economisch netwerk Albertkanaal.

Het beleid is er in eerste instantie gericht op het omgaan met en de integratie van de grootschalige bedrijvigheid in dit gebied. Lokaal moet worden gezocht naar het afstemmen van deze bedrijvigheid op het wonen (Eindhout - Langvoort) en op de bestaande groenstructuur (heuvelrug Eindhout – Zittaart). Ten tweede draagt het ruimtelijk beleid bij tot het beperken van de hinder voor de

woonkernen ten zuiden van de snelweg, in het bijzonder Eindhout. Zo moet er op ruimtelijk vlak voldoende aandacht zijn voor het milieuaspect van de bedrijvigheid (geen versterking van milieubelastende bedrijvigheid), het mobiliteitsaspect en voor ruimtelijke buffering t.a.v. de aanpalende woonkernen.

Visie op de natuurlijke structuur en het landschap:

- Het groengebied op de heuvelrug Eindhout – Zittaart dringt diep door in het economisch netwerk. De fysische omstandigheden maken dit gebied moeilijk ontsluitbaar voor bedrijven. De aandacht gaat hier vooral naar de groen- en bufferfunctie en naar het behoud van de bestaande recreatievoorzieningen (recreatiegebied Hezemeer).
- Het aantal groenelementen in het economisch netwerk is elders beperkt. Aandacht gaat uit naar buffering van de woonomgeving in het gebied (nederzetting Langvoort) en naar deze van de zuidelijk gelegen kernen Eindhout, Groot Vorst en Klein Vorst.

Gewenste deelstructuren

Ontwikkelingsperspectief voor zonevrije bedrijven

Gebiedsgerichte visie

De gebiedsgerichte visie wordt als basis genomen voor de ontwikkelingsperspectieven van de zonevrije bedrijven. Dit heeft als consequentie dat bedrijven gelegen in aansluiting met de woonkernen, de nederzettingen en woonlinten, beperkt kunnen uitbreiden, mits goede integratie in de omgeving. Bedrijven gelegen in het openruimte gebied kunnen behouden blijven, maar krijgen geen verdere ontwikkelingskansen. Hier dient bij verdere groei gedacht te worden aan een herlocatie op korte of lange termijn naar de lokale KMO zone.

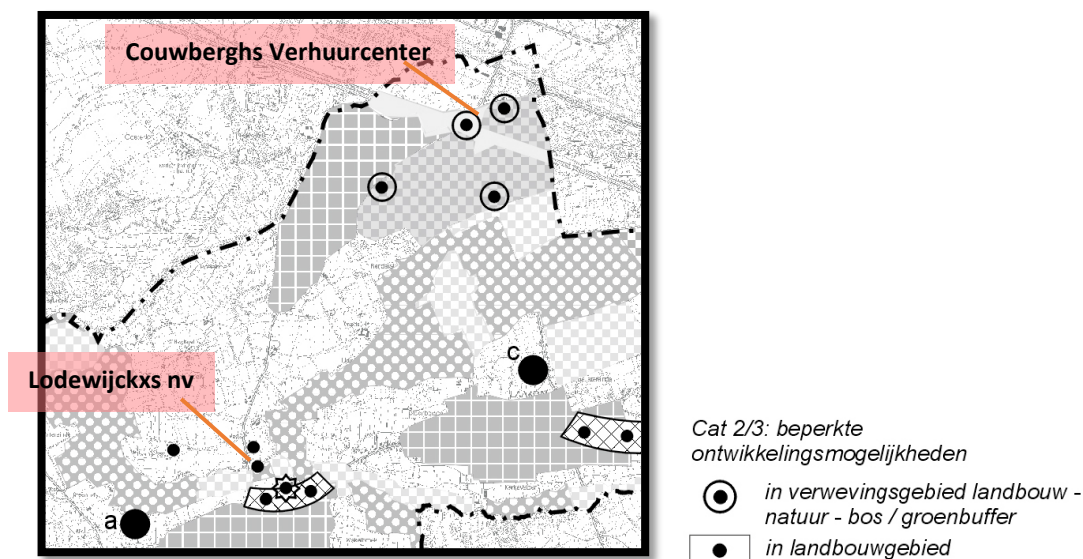
Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Na afweging en een ruimtelijke toetsing zal men de bedrijven opdelen volgens de hieronder beschreven classificatie. De gevolgde classificatie is volgens de omzendbrief 2000/01.

Ten aanzien van de zonevrije constructies en activiteiten is het van belang rekening te houden met de vergunningstoestand, die mede een toetsingselement vormt. Bedoeling is bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, de vergunningstoestand eenduidig in beeld te brengen.

Categorie 0:	Het bedrijf dient geherlocaliseerd, zelfs indien geen uitbreiding gewenst is.
Categorie 1:	Het beschouwde bedrijf mag niet uitbreiden. Er kan verder gewerkt worden binnen de bestaande installaties. Herlocalisatie is op korte of middellange termijn aangewezen. Bij stopzetting worden geen nieuwe zonevrije activiteiten toegestaan.
Categorie 2:	Het beschouwde bedrijf krijgt beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Een echte schaalvergroting is niet toegelaten. De toegelaten activiteit is beperkt. Eventuele nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn, ook naar dynamiek en aard van de activiteit.
Categorie 3:	Het bedrijf heeft beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Een echte schaalvergroting is niet toegelaten. Er zijn geen beperkingen voor de aard van de activiteiten.
Categorie 4:	Het bedrijf kan ontwikkelen mits randvoorwaarden voor uitbreiding in acht te nemen. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Eventuele nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn, ook naar dynamiek en aard van de activiteit.

Categorie 5: Het bedrijf kan zich verder ontwikkelen. De randvoorwaarden hiervoor worden vastgelegd. Er worden geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.



Figuur 8 visie op de zonevrije bedrijven - kaart 28 GRS

Bedrijven met zeer beperkte ontwikkelingsmogelijkheden / Categorie 2 – 3

Voor de zonevrije bedrijven gelegen aan Hezemeer, Steenweg op Meerhout, Kapellebergstraat en Nieuwe Baan te Eindhout worden slechts beperkte ontwikkelingsperspectieven voorop gesteld en dit in functie van de bestaande vergunde bedrijvigheid. Deze bedrijven zijn gelegen in verweingsgebied natuur – bos en landbouw of in de groenbuffers van het economisch netwerk Albertkanaal.

Beperkte ontwikkelingsmogelijkheden zijn er ook voor de bedrijven gelegen in het landbouwkerngebied of het landelijk gebied voor grondgebonden landbouw te Veerle en Klein Vorst. Deze bedrijven kunnen slechts beperkt uitbreiden en max. 50% van de bestaande vergunde bedrijfsoppervlakte en dit in overeenstemming met de draagkracht van het gebied.

Ontwikkelingsperspectieven Hezemeerheide - Geel-Punt

Voor sterk groeiende lokale ondernemingen die wegens hun dynamiek de schaal van het lokaal bedrijventerrein ontgroeien, moeten vestigingsmogelijkheden worden gevrijwaard binnen de zones van het economisch netwerk. De uitbouw van functionele en attractieve buffers zorgt voor integratie in de landelijke omgeving en voor het milderen van de milieuhinder.

Ontwikkelingsperspectief voor landbouwkerngebieden

Landbouwkerngebieden zijn belangrijke agrarische productiegebieden waar zowel grondgebonden als grondloze agrarische activiteiten voorkomen. Naast het behoud en de ontwikkeling van de landbouw, waarbij onder meer voldoende flexibiliteit wordt gewaarborgd tegenover het bodemgebruik door (intensieve) grondgebonden teelten, zal er tevens aandacht gaan naar het in evenwicht brengen van de agrarische en niet – agrarische functies zoals woningen, bedrijven en horeca. Naast het versterken van de landbouw kan er ruimte zijn voor de uitbouw van nevenfuncties aan de agrarische bedrijfsvoering. Aan de landbouw complementaire activiteiten zijn mogelijk indien hierdoor de landbouwfunctie niet in het gedrang wordt gebracht. In de nabijheid van de kernen is er ruimte voor de hobby land- en tuinbouw.

De landbouw wordt in dit gebied ondersteund door het onder meer aanleggen van de nodige nutsvoorzieningen en het uitvoeren van eventuele infrastructuurwerken teneinde het gebied adequaat te ontsluiten in functie van de landbouw. De inplanting en verdere uitbouw van de landbouwbedrijven houdt rekening met de landschappelijke randvoorwaarden.

Bindende bepalingen

Actie nr. 13 De gemeente verfijnt de visie voor alle zonevreemde bedrijven en zonevreemde horeca – en handelsactiviteiten op basis van een gebiedsgerichte aanpak. De ontwikkelingsperspectieven worden vastgelegd en bepaald in een BPA of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

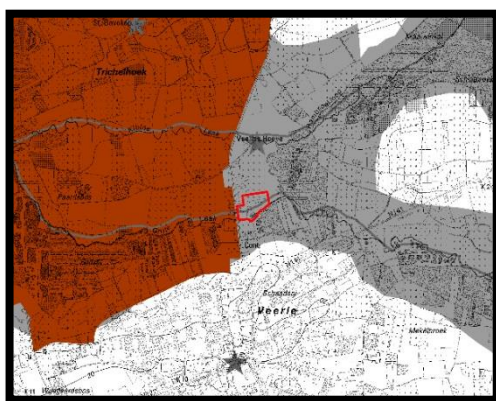
Conclusie GRS

Beide bedrijven krijgen in het GRS een categorie 2-3: zeer beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Dit dient verder verfijnd te worden met een gebiedsgerichte afweging, rekening houdende met de ligging in effectieve buffer rond bedrijventerreinen (Couwberghs) en landbouwkernegebied (Lodewijckx).

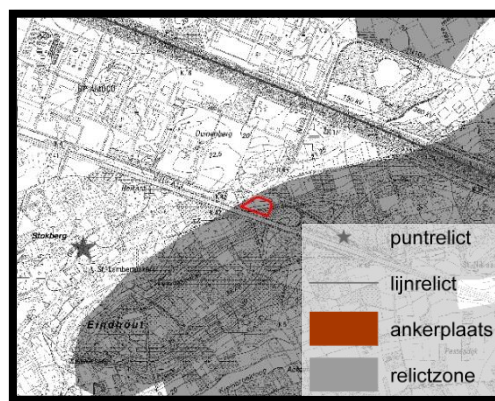
3.2 Cultureel Erfgoed

Landschapsatlas

In de 'Landschapsatlas van Vlaanderen' - opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001 werden behalve ankerplaatsen ook relictzones, puntrelicten en lijnrelicten geselecteerd. Het geheel vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw. Ze geeft een gedetailleerde inventaris van ruimtelijke zones waar gawe en herkenbare relicten van de traditionele landschappen nog voorkomen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied met uitzondering van de stedelijke kernen en de dicht bebouwde agglomeraties. De landschapsatlas is een onmisbaar instrument bij de bescherming van landschappen.



Lodewijckx



Couwberghs

Figuur 9 Landschapsatlas

Lodewijckx is gelegen in de relictzone "Vallei van de Kleine en Grote Laak" met de Grote Laak aangeduid als lijnrelict. Het gaat om een "duidelijk aflijnbare vallei met gesloten uitzicht en herkenbare beemdenstructuur." Ten westen ligt de ankerplaats "Zammels Broek en Trichelbroek", "Deze ankerplaats betreft een mooi gesloten valleilandschap, bepaald door de sterk meanderende loop van de Grote Nete in het noorden en de Laak in het zuiden. We treffen hier een afwisseling van bossen, broekbos, weiland, hooilanden, duinformaties, waterpartijen en kleinschalige landbouwzones aan. De aanwezigheid van een aantal oudere hoeves, waardevol klein bouwkundig erfgoed en talrijke kleine landschapselementen maakt het landelijk karakter compleet." De ankerplaats is niet vastgesteld.

Couwberghs is eveneens in een relictzone gelegen, met name de “Bos- en akkercomplex Meerhout - Olmen en rug Eindhout – Zittaart”. Esthetische waarde is hier “*Diverse stukjes bos- en akkergebied van elkaar gescheiden door bebouwing en infrastructuur; opvallend is de rug Eindhout-Zittaart die door bos en opgaand groen extra geaccentueerd wordt in het landschap.*”

Beschermingen / inventaris onroerend erfgoed

Hier wordt al het definitief juridisch beschermd erfgoed opgenomen. Het gaat om beschermde monumenten, landschappen, stads- of dorpsgezichten, archeologische zones en Unesco werelderfgoed.

Er zijn geen beschermingen in of nabij de deelgebieden.

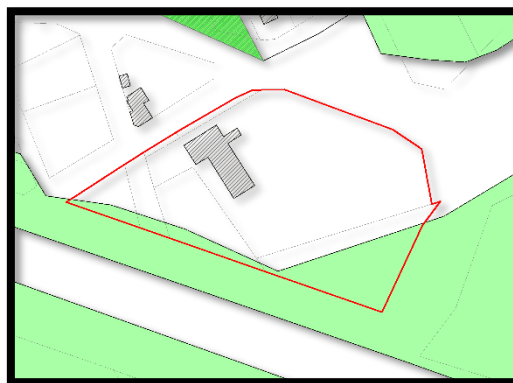
3.3 Open ruimtebeleid

3.3.1 Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart vormt een basisdocument voor iedereen die betrokken is bij natuurbehoud, ruimtelijke planning, milieueffectrapportage, landschapszorg, e.d. Het is de enige beschikbare gebied dekkende inventaris van de Vlaamse biotopen en wordt daarom algemeen aangewend als referentiekader. Ze vormt nuttige informatie betreffende de toestand en betekenis van het natuurlijk milieu.



Lodewijkx



Couwberghs

- | | |
|---|--|
|  | 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 |

Figuur 10 Biologische waarderingskaart, versie 2010 (INBO)

Het deelgebied Lodewijkx is biologisch minder waardevol, langsheen de beekvallei in de omgeving zijn wel belangrijke natuurwaarden te vinden.

Het deelgebied Couwberghs heeft een strook in het zuiden die als ‘biologisch waardevol’ is geïnventariseerd. Het gaat om ‘aanplant van grove den met ondergroei van struiken en bomen’.



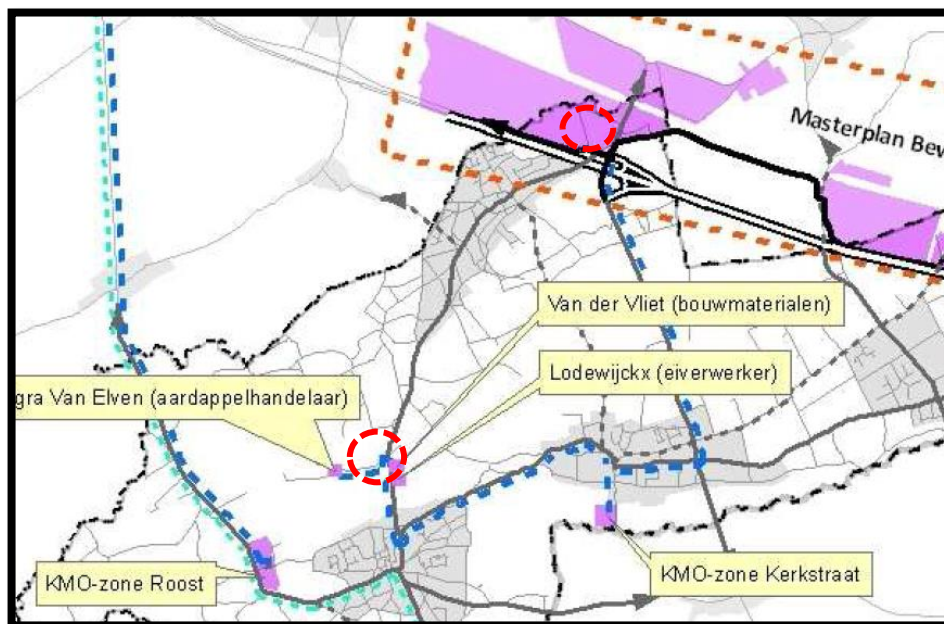
Zicht op het restant van de Eindhoutse Bosrug ten zuiden van het bedrijf met vooraan een open strook waar een ondergrondse leiding loopt.

3.4 Mobiliteit

3.4.1 Mobiliteitsplan Laakdal

Het oorspronkelijke mobiliteitsplan werd goedgekeurd op 20-02-2002. Het verbreden en verdiepen ervan werd afgerond in 2013. Een aantal relevante zaken worden hieronder weergegeven:

De ontsluiting van de lokale bedrijvigheid dient maximaal via lokale wegen I en II te gebeuren. Per KMO-zone of lokaal bedrijf met een grote verkeersgeneratie is de ontsluiting naar het hoger wegennet vastgelegd.



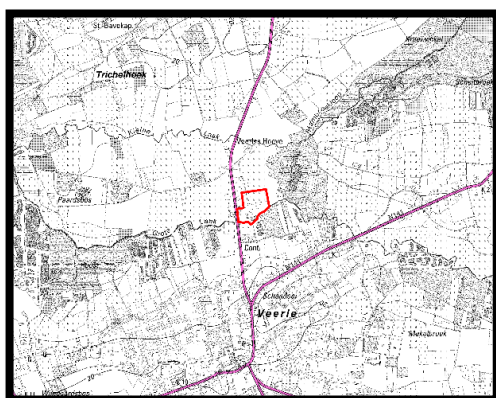
Figuur 11 gewenste ontsluiting zwaar vervoer genererende bedrijven - bron mobiliteitsplan

Lodewijckx en Couwberghs worden beide ontsloten door een lokale weg type II (Eindhoutseweg, steenweg op Meerhout), hetgeen overeenkomt met wat er in het mobiliteitsplan is vooropgesteld in verband met de ontsluiting van vrachtverkeer voor lokale bedrijven.

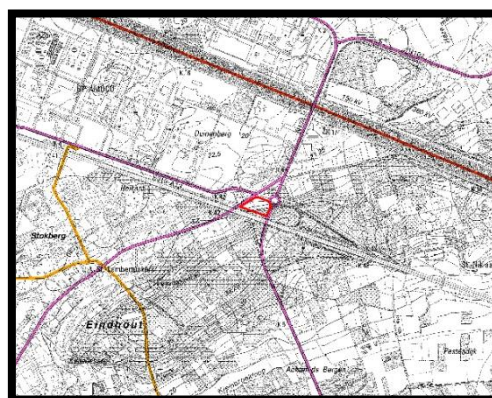
3.4.2 Provinciaal fietsrouteplan

Het "Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk" is een programma dat i.s.m. de provincie werd opgestart. Het heeft tot doel een concept van fietsroutenetwerk op te stellen. In dit concept worden de belangrijkste gemeentelijke/stedelijke kernen en attractiepolen met elkaar verbonden. Het gaat hier over een functioneel routenetwerk omdat het betrekking heeft op de zgn. "functionele" verplaatsingen (werken, onderwijs volgen, winkelen...) en niet op het fietsen als ontspanning.

- hoofdroute
- functionele fietsroute
- alternatieve functionele fietsroute



Lodewijckx

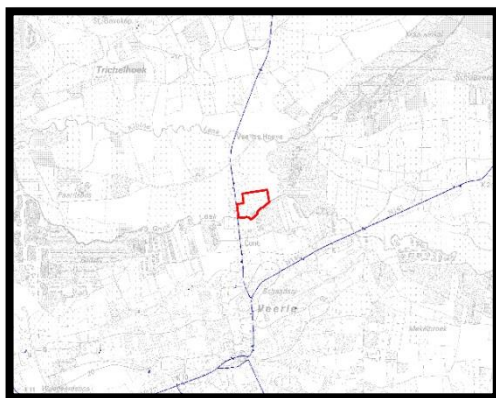


Couwberghs

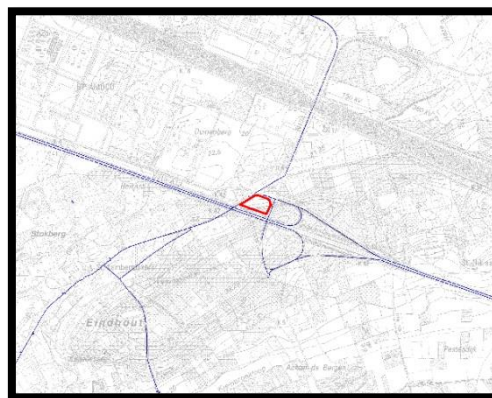
Figuur 12 Provinciaal fietsrouteplan provincie Antwerpen

Beide bedrijfssites zijn goed ontsloten via functionele fietsroutes.

3.4.3 Openbaar vervoer



Lodewijckx



Couwberghs

Figuur 13 Aanduiding plangebied binnen het busnetwerk Laakdal, bron de Lijn

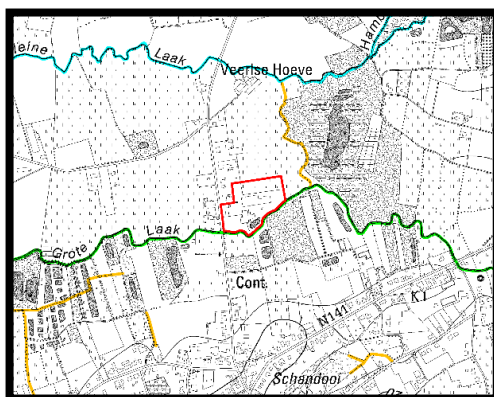
Beide bedrijven zijn bereikbaar met de buslijnen “Kwaadmechelen – Westerlo” en “Diest/Geel – Tessenderlo”. Bij Couwberghs is er een halte aan de ingang van het bedrijf, bij Lodewijckx bevindt deze zich op 130m.

3.5 Integraal waterbeheer

Binnen Vlaanderen vormt het ‘decreet integraal waterbeleid’ van 18 juli 2003 het kader waarbinnen het waterbeleid moet gevoerd worden. Het is een kaderdecreet dat de grote lijnen voor het beleid uitzet. De concretisering gebeurt via uitvoeringsbesluiten.

Op 9 september 2005 keurde de Vlaamse Regering het eerste uitvoeringsbesluit bij het decreet Integraal Waterbeleid goed. Dit besluit zorgt voor de geografische indeling van de watersystemen binnen het Vlaamse Gewest door de afbakening ervan in stroomgebieden, bekkens en deelbekkens. Daarnaast omvat het de noodzakelijke bepalingen voor de formele oprichting van de overlegstructuren op de verschillende niveaus.

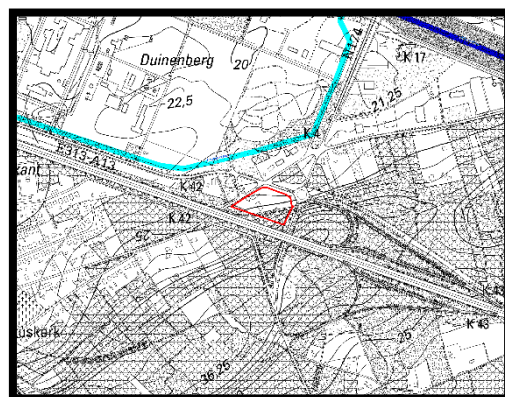
3.5.1 Waterlopen



Lodewijckx

Figuur 14 waterlopen per categorie (VHA 2015)

Aansluitend ten zuiden van het deelgebied Lodewijckx is de Grote Laak gelegen, meer naar het noorden loopt de Kleine Laak. Ten noorden van het deelgebied Couwberghs is de Hezemeerloop gelegen.



Couwberghs

—	Bevaarbaar
—	Geklasseerd, eerste categorie
—	Geklasseerd, tweede categorie
—	Geklasseerd, derde categorie
—	Niet geklasseerd



Grote Laak gezien vanaf de bedrijvensite Lodewijckx

3.5.2 Stroomgebiedbeheerplannen

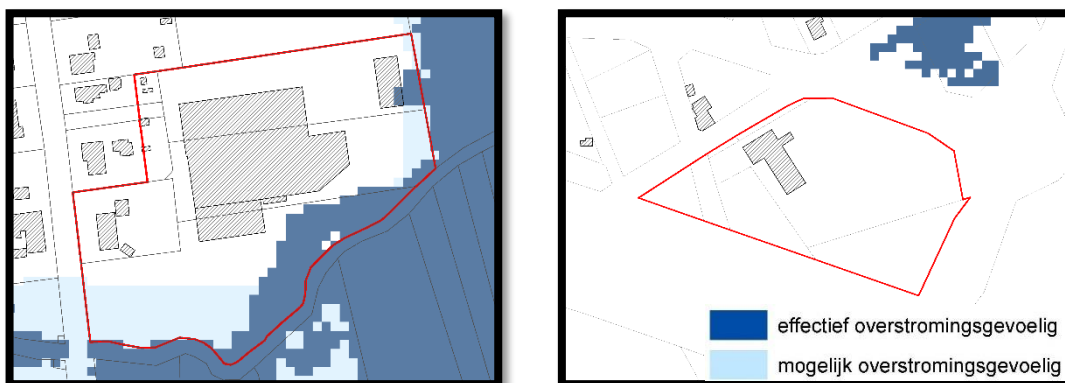
Stroomgebied beheerplannen voor Schelde en Maas bepalen wat Vlaanderen zal doen om de toestand van de waterlopen en het grondwater te verbeteren en ons beter te beschermen tegen overstromingen. Ze geven uitvoering aan de Europese kaderrichtlijn Water (2000) en aan de Overstromingsrichtlijn (2007). Op 18 december 2015 stelde de Vlaamse Regering de stroomgebied beheerplannen voor Schelde en Maas voor de periode 2016-2021 vast.

Het deelgebied situeert zich in het Netebekken. Voor de Laak ter hoogte van deelgebied Lodewijckx wordt volgende actie weergegeven:

“Uitvoeren waterbodemonderzoek in het Netebekken op de Grote Laak (prioriteit 2) (in aandachtsgebied)”

3.5.3 Watertoets

Op 1 maart 2012 trad er een aangepast uitvoeringsbesluit met betrekking tot de watertoets in werking. Dit uitvoeringsbesluit legt nadere regels vast voor de toepassing van en de adviesprocedure bij de watertoets.



Lodewijckx

Couwberghs

Figuur 15 Overstromingskaart 2014 (Informatie Vlaanderen)

Een strook in het zuiden van het deelgebied Lodewijckx is effectief overstromingsgevoelig, hier is een bufferzone en verharding gelegen. De gebouwen bevinden zich buiten de zone.

3.5.4 Signaalgebieden

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. De signaalgebieden werden voor de eerste maal aangeduid in de bekkenbeheerplannen 2008-2013. Een van de opdrachten van de bekkenstructuren was deze signaalgebieden te evalueren naar effectief huidig bodemgebruik en eventuele aanpassingen met betrekking tot de bestemming ervan. De deelplannen zijn niet in een signaalgebied gelegen.

3.6 Planologisch attest

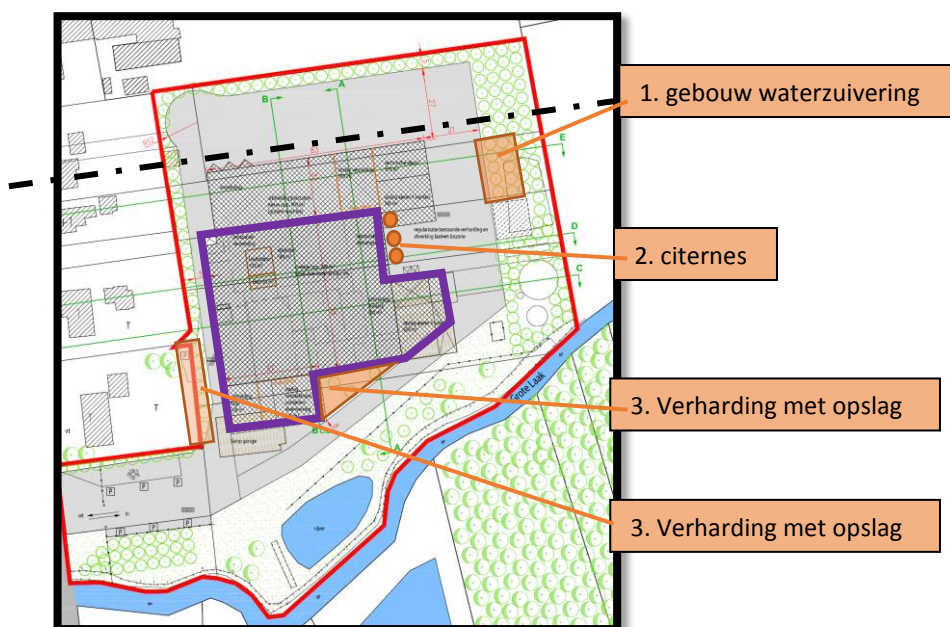
Voor het bedrijf Lodewijckx werd er een planologisch attest opgesteld, dit werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen op 22-01-2010. Een planologisch attest blijft 5 jaar geldig en is dus inmiddels vervallen, waardoor het BPA weer onverminderd van kracht is.

Het planologisch attest werd afgeleverd onder de volgende voorwaarden:

- De buffering naar het omringende landschap en de Laak en naar de voorliggende woningen dient voldoende ruim (plaatselijk wordt deze nogal smal voorzien) te zijn en aangelegd te worden in streekeigen beplantingen.
- De voorschriften van het huidige BPA zijn opgesteld op maat van het huidige bedrijf gekoppeld aan een uitdovingsscenario (geen nieuw bedrijf). Het al dan niet behoud van het uitdovingsscenario dient in de RUP-procedure nader bekeken te worden; De link met de landbouw dient blijvend gegarandeerd te blijven.
- Het bedrijventerrein dient ingericht volgens de principes van duurzaam bouwen en met zo min mogelijk schade voor het watersysteem
- Bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en het RUP zal bijzondere aandacht gaan naar de maatregelen die worden genomen voor de landschappelijke inpassing van het complex in de zeer waardevolle open ruimte omgeving
- De afbraak van reeds in het huidige BPA aangegeven gebouwen dient effectief te gebeuren doch er kan in de stedenbouwkundige vergunning van de nieuwe uitbreiding toegestaan worden dat deze afbraak geschiedt onmiddellijk na de bouw van de nieuwe ruimte naar waar de inhoud van de huidige af te breken gebouwen zal verhuizen.

- De nieuwe gebouwen dienen op een duurzame manier te worden gerealiseerd, aansluitend aan de bestaande gebouwen. Ook qua hoogte en materiaalgebruik dient de eenvormigheid van het bedrijf bewaard te blijven.
- De parking moet aangelegd worden in waterdoorlatende materialen (bv grasdals) met een voldoende groenaanplanting waaronder per 20m² minstens 1 hoogstammige boom. (De bestaande parking zoals ze reeds bestaat voldoet niet aan deze voorwaarde en kan in deze zin niet geregulariseerd worden.)
- Een bouwvrije zone van minimum 20m dient ten opzichte van de Laak gerespecteerd te worden.
- Alle gebouwen en/of vergunningsplichtige constructies en verhardingen die niet vergund zijn, dienen geregulariseerd te worden of verwijderd. In de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de korte termijn uitbreiding zal dit gespecificeerd dienen te worden.

Een aantal zaken uit de gewenste toestand op korte termijn zijn inmiddels gerealiseerd. Een aantal zaken werden niet conform het PA gerealiseerd, deze zijn op onderstaande figuur aangegeven:



Figuur 16 visie op korte termijn - bron PA Lodewijkcx

De verharding ten noorden van de stippenlijn werd nooit uitgevoerd, de eigenaar wenst dit perceel niet meer aan te kopen daar de voorziene uitbreiding van de gebouwen zoals op de figuur wordt aangegeven, inmiddels niet meer gewenst is. De paarse contour is deze van de huidige bebouwing.

Een aantal constructies zijn gerealiseerd die niet op het goedgekeurde planologisch attest terug te vinden zijn:

1. Waterzuivering (in principe kan dit wel in deze zone volgens BPA)
2. Er werden een aantal citernes geplaatst;
3. ruimten werden verhard waar dit niet was voorzien;



waterzuivering



citernes



Ruimere verharding

4 Vertaling naar verordenende delen

4.1 Categorisering en planopties

4.1.1 Lodewijckx – Eindhoutseweg 32

4.1.1.1 Planologische situatie

Het bedrijf is in een BPA gelegen en er werd op 22-01-2010 een planologisch attest goedgekeurd, dat inmiddels vervallen is.

In het GRS werd een eerste categorisering gemaakt van de bedrijven, deze dient verder te worden verfijnd middels een gebiedsgerichte afweging. Lodewijckx krijgt in het GRS een categorie 2 tot 3. Het bedrijf kan beperkt uitbreiden maar een echte schaalvergroting kan niet. Het verschil tussen categorie 2 en 3 zit 'm in de beperking van de activiteiten: geen beperking(categorie 3) ofwel moeten nieuwe activiteiten minder dynamisch zijn (categorie 2).

De uitbreiding van het hoofdgebouw werd uitgevoerd volgens de korte termijn visie in het planologische attest, een aantal constructies werden bijkomend geplaatst en kunnen mogelijk worden geregulariseerd.

Aansluitend met het plangebied is er een VEN-gebied, het bedrijf mag de draagkracht van dit kwetsbare gebied niet overschrijden. Het plangebied zelf heeft geen bijzondere natuurwaarden, de omgeving is biologisch zeer waardevol. Ook zijn belangrijke landschapswaarden aanwezig zoals de ligging in een relictzone en grenzend aan een ankerplaats volgens de landschapsatlas. De aangrenzende gewestplanbestemming is 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'.

4.1.1.2 Ruimtelijk voorkomen



Zuidelijk gelegen toegang en parking



Noordwestelijk deel hoofdgebouw met kantoor



Ten noorden van hoofdgebouw



Gebouw waterzuivering met luchtbrug



Citerne waterzuivering



Verharding met opslag ten zuiden van gebouw

4.1.1.3 Ruimtelijk functioneren

Aansluitend bij de Eindhoutseweg (lokale weg type II) is er een ruime ontsluiting van het bedrijf (25m breed) met aansluitend de parking, verhard met betonstenen. Het hoofdgebouw varieert in hoogte tussen 3,90m en 6,70m en staat aan de voorkant vrij dicht tegen het voorliggende woonlint (8m tot de tuinen). Het heeft een oppervlakte van zo'n 5500 m². De kantoorruimten zijn binnen dit volume gerealiseerd. Het zuidelijke deel van het hoofdgebouw is onderkelderd (700 m²).

Rondom het hoofdgebouw zijn verhardingen voor opslag, laadkaaien voor vrachtwagens en circulatie. Het merendeel van de verhardingen is gerealiseerd met betonstenen.

In het oostelijke deel zijn constructies gebouwd in functie van waterzuivering. Deze zone is inmiddels sterk bebouwd, zodat de groenbuffer zoals voorzien in het BPA en later ook in het planologisch attest, nooit werd gerealiseerd. Ook het laten begroeien met klimplanten zoals omschreven in het BPA is niet uitgevoerd.

De bestaande voormalige bedrijfswoning binnen het plangebied is inmiddels afgesplitst van het bedrijf. De woning ten zuiden hiervan, zoals voorzien in het BPA, werd nooit gerealiseerd.

De zuidelijke groene ruimte is bewaard gebleven, deze heeft een vrij open karakter en er is een vijver aanwezig. De zuidelijke grens wordt gevormd door de Grote Laak (buiten plangebied gelegen), hierin wordt door het bedrijf het gezuiverde water geloosd.

Het bedrijf genereert dagelijks 96 woonwerk verplaatsingen en 58 vrachtwagenbewegingen in functie van bedrijfsactiviteiten.

4.1.1.4 Juridische toestand

Het BPA – goedgekeurd op 29-08-2001 is van kracht.

Volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd:

Nr.	Dossiernr.	aard	datum
1	VE1976/00020	sorteer- en stapelplaats voor eieren	13/08/1976
2	VE1976/00026	kippenhok	13/08/1976
3	1979/00076	bouwen van een eiermagazijn	22/10/1979
4	1985/00019	uitbreiden van een eiermagazijn	04/11/1985
5	1992/00028	bouwen van een eiermagazijn, regularisatie eierenbrekerij	Weigering
6	1998/00163	aanleg van een zuiveringsstation	15/04/1999
7	2002/00058	uitbreiding van bedrijfsgebouwen	21/05/2002
8	2005/00172	het herbouwen van een bedrijfshal	09/12/2005

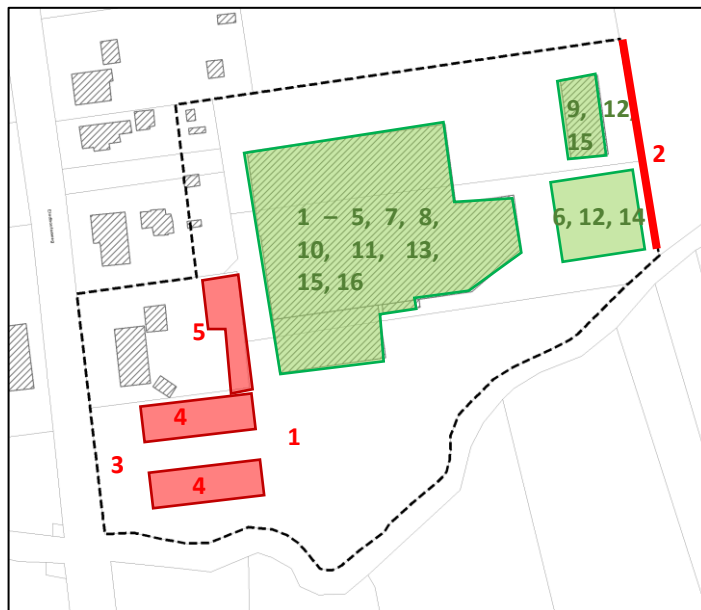
9	2008/00015	bouwen van een gebouw voor een uitbreiding van een bestaande waterzuivering	28/08/2008
10	2010/00077	verbouwen bestaand bedrijf: regularisaties, nieuwbouw opslag, frigo verpakking en technische dienst	?
11	2010/00207	verbouwen van een bestaand bedrijf, regularisatie en slopen van bestaande verhardingen, aanleg nieuwe verharding	09/11/2010
12	2011/00003	uitbreiden van een gebouw voor waterzuiveringsinstallaties en de aanleg van een bufferbekken voor de waterzuivering, en regularisatie raamopeningen bestaand gebouw waterzuivering	03/03/2011
13	2011/00040	uitbreiden van een bestaand bedrijfsgebouw	09/06/2011
14	2014/00016	verbouwen bestaand bedrijf - aanleg van een bufferbekken voor de waterzuivering	13/03/2014
15	2014/00175	verbouwen van een bestaand bedrijf, uitbreiding van gebouw voor waterzuiveringsinstallatie	04/12/2014
16	2015/00075	bouwen van nieuwe burelen in een bestaande hal	16/07/2015

Bouwmisdrijf

LA/2009/BM/005 - Een aantal zaken werden anders uitgevoerd dan in de vergunning toegestaan:

1. Verhardingen zijn niet waterdoorlatend;
2. Niet alle buffers werden uitgevoerd;
3. De toegang tot het bedrijf werd niet op de juiste locatie aangelegd;
4. De parking nabij huidige toegang is niet vergund (en kan ook niet vergund worden op deze locatie);
5. De tuinstrook aan de achterzijde van het bedrijf werd verhard;
6. Een aantal gebouwen en delen van gebouwen moeten afgebroken worden maar zijn tot op heden nog deels in gebruik.

Grafische aanduiding



Figuur 17 Grafische weergave vergunningstoestand

De verschillende vergunningen zijn op bovenstaande figuur in het groen aangeduid, de overtredingen in het rood. Overtreding nr. 6 – af te breken gebouwen: dit is inmiddels uitgevoerd.

Volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

Nr.	Aard	datum
HI3/1992/283	3 mazouttanks-, 3300l, 1200l, 1200l	14/12/1992
HI3/1997/13	propaangastank 3.000 l	29/01/1998
HI2/97/16/70	Ei-producten bedrijf	14/11/1997
HI/99/05/93	Eierverwerkingsbedrijf: biologische waterzuiveringsinstallatie	05/08/1999
HI2/00.08.107	eierverwerkingsbedrijf	25/06/2001
HI2/02/06/127	eierverwerkingsbedrijf: gezuiverd afvalwater lozen in de riolering	04/10/2002
HI2/11/02/201	het veranderen van een inrichting voor de productie van ei-producten	11/04/2011
HI2/11/02/201	het veranderen van een inrichting voor de productie van ei-producten	11/04/2011
HI2/14/01/219	inrichting voor de productie van ei-producten	03/04/2014

4.1.1.5 Economisch profiel

Lodewijckx NV is een ei-verwerkend bedrijf, dat zich bezighoudt met het verpakken van eieren voor supermarkten en het breken van eieren voor verdere verwerking. Het bedrijf is sinds 1974 gevestigd op de huidige locatie. Het bedrijf heeft momenteel 63 werknemers en 4 zaakvoerders.

Een groot deel van de gewenste ontwikkeling op de korte termijn uit het planologische attest is gerealiseerd. De gewenste uitbreidingen op de langere termijn uit het attest zijn inmiddels gedateerd, het bedrijf wenst de gebouwen niet verder uit te breiden (het bijkomende noordelijke perceel werd nooit aangekocht). Wel dienen een aantal zaken geregulariseerd en te worden afgesteld op het huidige functioneren.

4.1.1.6 Ontwikkelingsperspectief en planopties

Het bedrijf krijgt in het GRS een categorie 2 tot 3, dit dient in het RUP verder te worden verfijnd na een gebiedsgerichte afweging. Er is een zekere impact van het bedrijf op zijn omgeving. Enerzijds op de natuurwaarden, landschapswaarden en waterhuishouding van de aangrenzende beekvallei, anderzijds op het voorliggende woonlint aan de Eindhoutseweg. Het bedrijf sluit aan bij een agrarische omgeving en kan zijn activiteiten op deze locatie behouden – de agrarische link diende ook in het goedgekeurde planologische attest (inmiddels vervallen) te worden behouden. Omwille van de impact op de omgeving en de noodzaak van de '(para-)agrarische' activiteiten, krijgt het bedrijf een categorie 2: beperkte uitbreiding van het bedrijf en een beperking op mogelijk nieuwe activiteiten die alleszins (para-)agrarische dienen te zijn. Mits de beperkingen inzake activiteiten en dynamiek in acht genomen, is het wenselijk om in de toekomst het mogelijk te maken hier meerdere bedrijven te realiseren. Het bestaande bedrijf is relatief groot en bij stopzetting kan het moeilijk zijn om een bedrijf van dergelijke schaal te vinden binnen de gemeente. Om leegstand te vermijden en herontwikkeling als een realistische optie te behouden, is het wenselijk om de mogelijkheid tot de realisatie van meerdere bedrijven mee op te nemen. Door de beperking in dynamiek en type activiteiten is dit verenigbaar met wat vooropgesteld wordt in het GRS.

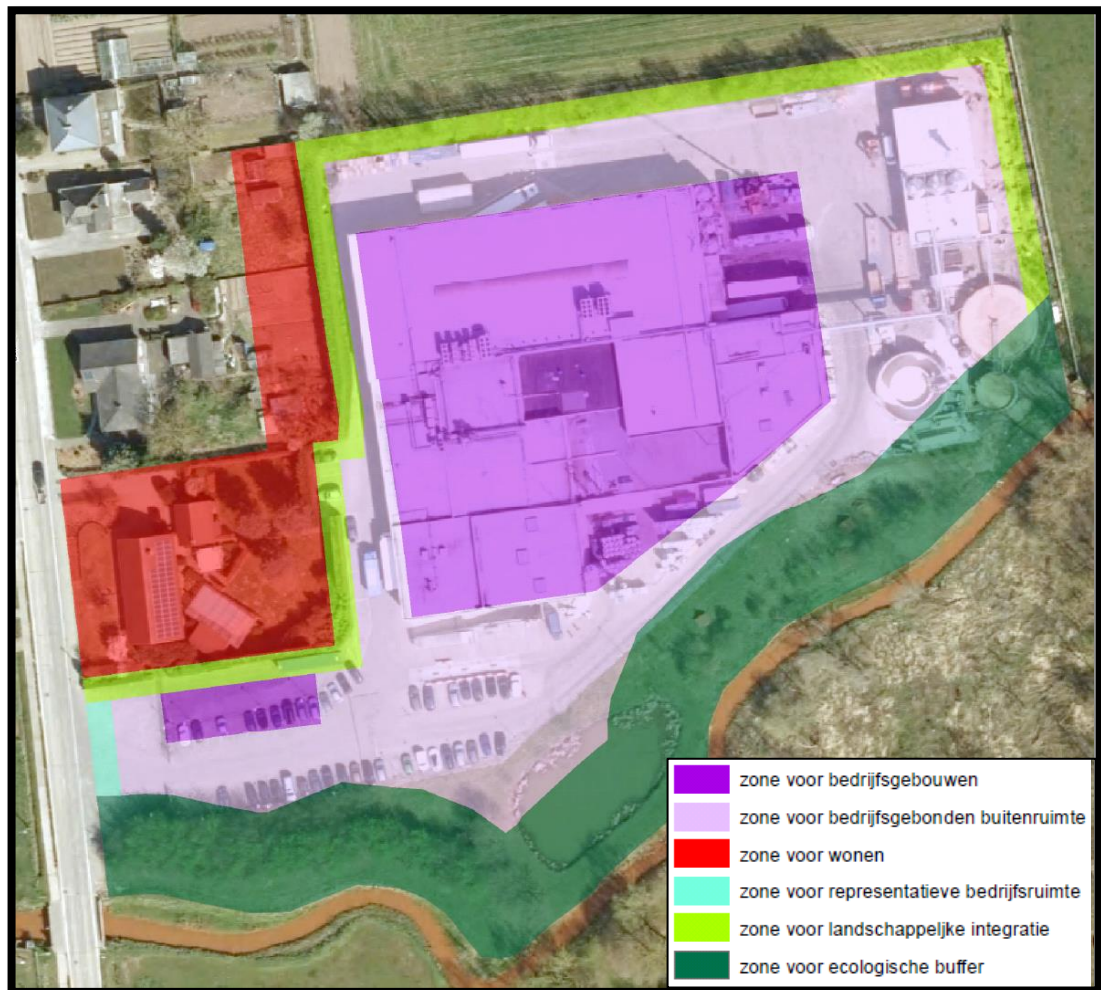
Indien de koppeling van de bedrijfsactiviteiten met de landbouwfunctie verankerd worden in het RUP en gesteld wordt dat eventuele nieuwe activiteiten ook deze landbouwlink dienen te hebben en bovendien een lagere dynamiek en impact dienen te hebben dan het huidige functioneren, lijkt het instellen van een uitdoofscenario zoals voorzien in het BPA niet nodig. Belangrijk is dat bij nieuwe activiteiten of de opsplitsing in meerdere bedrijven, de dynamiek (verkeersgeneratie, andere vormen van hinder) en de impact op de omgeving (bijv. schaalbreuk, visuele aantasting van het landschap of woonlint), niet mag toenemen. Dit is opgenomen in de voorschriften en wordt beoordeeld bij het uitreiken van de nodige vergunningen. In dit opzicht is het voorliggende RUP strenger dan het oorspronkelijke BPA, waar ruime mogelijkheden waren voor meerdere bedrijven.

In het BPA was de mogelijkheid tot het bouwen van 2 bedrijfswoningen voorzien, hiervan werd slechts één effectief gerealiseerd. In het planologische attest werd de bouw van een bijkomende bedrijfswoning (de eerste werd afgesplitst in het verleden), mogelijk gemaakt. Het voorliggende RUP gaat hierop verder en voorziet de mogelijkheid van een bedrijfswoning aan de straat, zoals deze ook voorzien was in het planologische attest. Bij de eventuele opsplitsing van de site in meerdere bedrijven kunnen geen bijkomende woningen worden gerealiseerd.

Er dienen een aantal randvoorwaarden zoals vooropgesteld in het BPA en herhaald in het planologische attest, ook te worden opgenomen in het RUP. Het gaat dan om een effectieve en ruimere buffering naar de omgeving, een betere afwerking naar de straatzijde toe met een duidelijke toegang tot het bedrijf en een ruime niet-bebouwde strook langs de Grote Laak.

Oorspronkelijk was in het BPA een erg forse buffer voorzien naar het agrarische gebied toe waar ook gebouwen inzake waterhuishouding konden worden gerealiseerd. Na het bouwen van deze relatief grote constructies, is de aanleg van een ruime buffer op deze plaats niet haalbaar. In het voorliggende RUP zijn de buffers naar meer realistische proporties teruggebracht. Bovendien is er ten noorden van Lodewijkx een para-agrarisch bedrijf met als activiteit het bewerken van aardappelproducten. Dit aardappelbedrijf is even diep in het agrarische landschap gelegen, het lijkt niet nodig om ten opzichte van dit bedrijf een ruime buffer te voorzien.

4.1.1.7 Structuurschets



Figuur 18 Structuurschets Lodewijkcx

De gebouwen worden volledig opgenomen in een eigen zone, hierbij wordt een logische vorm afgebakend zodat enkele ruimten met nu reeds veel opslag, mee opgenomen worden. Ter hoogte van de toegang wordt de mogelijkheid voorzien om een bedrijfswoning en/of kantoor te realiseren, conform het PA. De ruimte buiten de gebouwen kan gebruikt worden voor parking, circulatie, laden van vrachtwagens en infrastructuur die verband houdt met de waterhuishouding.

Het woongedeelte langsheen de Eindhoutseweg krijgt een zone voor wonen, hier kan een typevoorschrift worden gebruikt. Ook de oorspronkelijke bedrijfswoning hoort hierbij aangezien deze nu niet meer op die manier gebruikt wordt. De buffering naar deze woningen toe dient verder te worden afgewerkt.

Ten aanzien van het agrarische deel en het woonlint wordt een landschappelijke integratie van 5m breed voorzien voor de verdere inpassing van de bedrijfsgebouwen. In het noorden is deze reeds aanwezig, ten opzichte van de woningen is deze deels gerealiseerd. Waar de bufferstrook aan de tuinen van het voorliggende woonlint grenst, is de passage van vrachtwagens problematisch. Om die reden wordt in het voorliggende RUP de mogelijkheid voorzien om de bufferstrook op die plek op te schuiven naar de huidige tuinzones, indien het bedrijf deze gronden verwerft.

Langsheen de Grote Laak in het zuiden, wordt een 20m brede groenbuffer afgebakend ten opzichte van het VEN-gebied. Deze is voor het overgrote deel reeds aanwezig, bijkomend wordt gevraagd deze meer ecologisch in te richten zodat er een effectieve buffering ten opzichte van de natuurwaarden

wordt gerealiseerd. Aan bestaande vergunde constructies kunnen enkel nog wijzigingen worden aangebracht in functie van veiligheids- en milieuvorschriften. Het oprichten van nieuwe constructies is niet toegestaan.

Gezien de ligging in een beekvallei met een overstromingsproblematiek, is aandacht voor een integrale waterhuishouding belangrijk. Indien er reliëfwijzigingen plaatsvinden in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaarten, dienen deze te worden gecompenseerd binnen het overstromingsgevoelig gebied zodat het waterbergend vermogen behouden blijft.

4.1.2 Couwberghs Verhuurcenter – Steenweg op Meerhout 42

4.1.2.1 Planologische situatie

Het bedrijf is gelegen in het RUP 'zonevreemde bedrijven' en heeft daar beperkte uitbreidingsmogelijkheden gekregen.

Volgende **overwegingen** werden gemaakt bij de categorisering van het bedrijf in het bestaand RUP:

- Volgens het GRS kan het bedrijf maar beperkt uitbreiden door de ligging in een bufferzone;
- Het gebied is niet overstromingsgevoelig;
- De omgeving wordt gedomineerd door de bedrijventerreinen tussen de E313 en het Albertkanaal;
- Het bedrijf ligt volledig ingesloten tussen verkeersinfrastructuren;
- De buffer langs de autosnelweg is aangeduid als biologisch waardevol;
- Uit de nota 'Minder Hinder' blijkt duidelijk dat de fly-over van Geel een prioritair project is in de regio. Het knooppunt te Laakdal zal veiliger gemaakt worden d.m.v. enkele beperkte technische ingrepen. Het TV3V-project met de aanleg van een ovonde en een rotonde is een gewenste ontwikkeling op lange termijn.

Het bedrijf krijgt een **categorie 3**: Het bedrijf heeft beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Een echte schaalvergroting is niet toegelaten. Er zijn geen beperkingen voor de aard van de activiteiten.

De gewenste ontwikkeling:

- Gebouwen gebundeld aan de Steenweg op Meerhout, ontsluiting enkel langs die weg;
- Rondom de gebouwen kan verharding voor toegang en parking;
- Op het oostelijke deel kunnen machines worden gestald (zichtlocatie);
- Zuidelijk deel: het herstel van de groenzone langs de autostrade;
- Groen rondom de site, ter hoogte van de Nijverheidsweg kan dit halfhoog zijn om te profiteren van de zichtlocatie.

De omgeving is 'buffergebied' volgens gewestplan, hiervan is nog een fragment aanwezig binnen het plangebied dat daarmee de overgang maakt van de ENA bedrijvenzone in het noordwesten naar de bosrug Eindhout-Zittaart in het zuidoosten. Deze bosrestanten hebben naast hun natuurwaarde ook een landschappelijke waarde.

Het bedrijf ontsluit langs de Steenweg op Meerhout, een lokale weg type II die even ten noorden van de site aansluit op de Nijverheidsweg, een primaire weg II die een ontsluitingsweg is van de bedrijvenzone van het ENA. Ten zuiden van het bedrijf loopt de hoofdweg E313.

Zowel doorheen het plangebied als in de onmiddellijke omgeving lopen een aantal leidingen, rond deze leidingen is een veiligheidsstrook van kracht – zie ook plan bestaande en juridische toestand. Ten aanzien van de autosnelweg geldt een bouwvrije strook van 30m vanaf de langsracht.

4.1.2.2 Ruimtelijk voorkomen



Afsluitbare inkom



Receptie en kantoorruimte; het voorste deel van de loods



Achterzijde loods met luifel



Zuid westelijke zijde van de loods met toegang voor oplegger



Gestalde machines op losse grond (noordzijde)



Zuidelijke beboste strook met aangeven ondergrondse leiding en betonnen L-profiel op de voorgrond

4.1.2.3 Ruimtelijk functioneren

Het bedrijf is omgeven door verkeersinfrastructuur, maar ontsluit enkel langs de Steenweg op Meerhout. Het bedrijf is daardoor gelegen op een echte zichtlocatie, en wenst daarvan gebruik te maken. Het bedrijf heeft twee toegangen waar van de meest noordelijk de officiële toegang is voor de klanten en de meer zuidelijke gebruikt wordt door het personeel, evenals voor vrachtwagens en graafmachines.

Rondom de loods is een gesloten betonnen verharding aangelegd, waar de graafmachines staan gestald is er geen verharding aanwezig.

Aan de straatkant zijn kantoren, toonzaal en atelier (zo'n 300 m²), deels één, deels twee bouwlagen. Achter deze gebouwen staat een loods van 330m² met aan de noordoostelijke en zuidoostelijke kant een luifel van zo'n 7 m breed. In deze loods is een werkplaats voor beperkte onderhouds- en herstellingswerken.

Het zuidelijk deel van de site bestaat uit een bosstrook die deel uitmaakt van de ruimere bosrug. Dit deel is niet toegankelijk en is van de bedrijfssite gescheiden door een omheining en betonnen L-profielen. In dit deel loopt ook de Fluxys pijpleiding.

Er zijn gemiddeld 24 verkeersbewegingen per dag, veroorzaakt door auto's (personeel 7, klanten 5 à 10), en 6 à 12 vrachtwagens. Er zijn 12 parkeerplaatsen op het terrein. Laden en lossen gebeurt op het terrein.

4.1.2.4 Juridische toestand

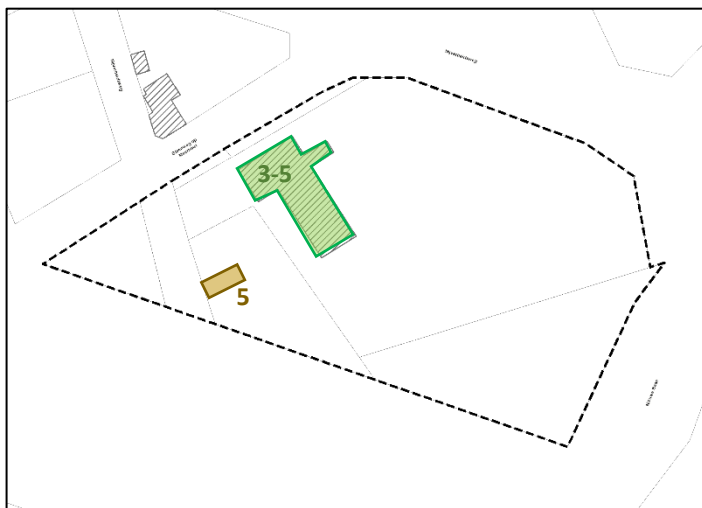
Het RUP 'zonevreemde bedrijven' is van kracht, dit werd goedgekeurd op 16-07-2009.

Volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd:

Nr.	Dossiernr.	aard	datum
1	EI1971/00011	bouwen van een dienststation	
2	EI1972/00012		vernietigd BD
3	1990/00050	uitbreiden bedrijf	30/08/90
4	1989/00027	uitbreiding bedrijf	weigering
5	2006/00182	bouwen werkplaats, regularisatie bureel en afbraak krot	01/03/2007

Op 14-10-2005 werd een planologisch attest afgeleverd, de visie werd vertaalt in het RUP 'zonevreemde bedrijven'. Aandachtspunten waren de afbraak van een verouderd gebouw (inmiddels gebeurd) en de aanleg van een kwalitatieve groenbuffer rond de site (niet gerealiseerd).

Grafische aanduiding



Figuur 19 Grafische weergave vergunningstoestand

De vergunningen werden in het groen aangeduid, het inmiddels afgebroken krot in het geel.

Volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

Nr.	aard	datum
19941006	Melding tank propaangas 1600 L	06-10-1994
20071206	3 ^e klasse melding Couwberghs Frans	06-12-2007
20110929	Uitbreiding onderneming	29-09-2011

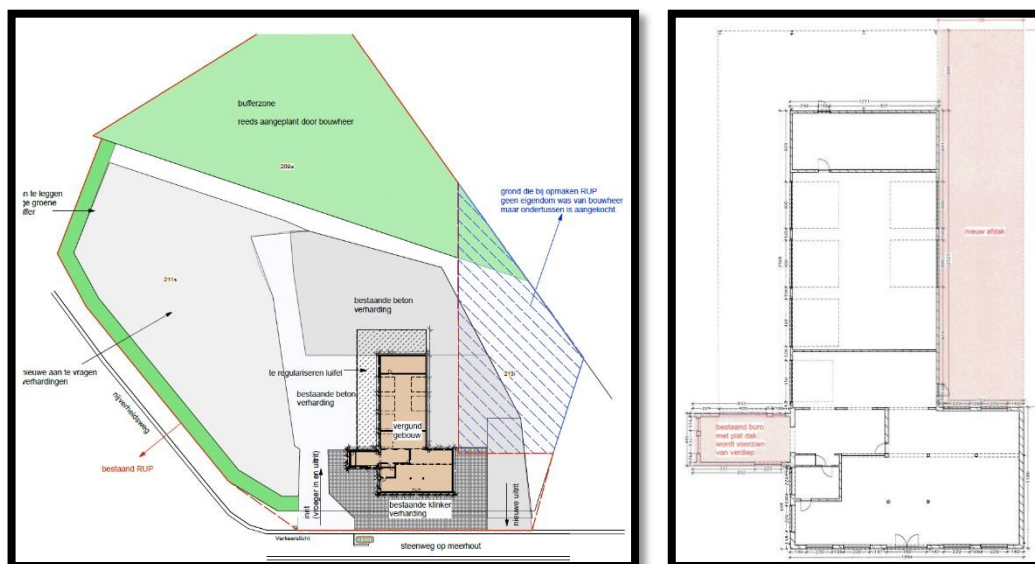
4.1.2.5 Economisch profiel

Het bedrijf doet zowel verhuur als verkoop van machines. De terreinen met bestaande infrastructuur (loods-werkplaats) werden aangekocht in 1987. Eén jaar later ging het bedrijf van start met de verkoop en de verhuur van bouwmaterieel. In 1991 werd de nieuwbouw gezet.

Sinds haar ontstaan kende het bedrijf een groei. Het bedrijf heeft op de site te Laakdal 7 tewerkgestelden (1 bedrijfsleider, 2 bediende, 4 arbeiders) en er wordt een groei met 2 bijkomende werknemers verwacht.

Het bedrijf wenst geen significante uitbreiding, wel een optimalisatie van de bestaande site. De luifel die aanwezig is langsheen 2 zijden van de loods, zou ook langsheen de derde vrije zijde worden uitgevoerd. Bovendien is de bestaande luifel niet vergund en wenst men deze te regulariseren. Bovenop de bestaande kantoorruimte wenst men een 2^e bouwlaag aan te brengen voor bijkomende kantoorruimte.

Verder is het de bedoeling om de gehele site te verharderen om stof op de machines te vermijden. Zo kan men tevens insijpelen van olie of brandstof voorkomen. De afwatering zou gekoppeld worden aan ondergrondse bufferbekkens zodat het water opnieuw kan worden gebruikt om de machines te reinigen. Men wenst een betonnen L-profiel zoals dat reeds aanwezig is aan de zuidelijke zijde van het bedrijf, ook te plaatsen aan de andere zijden (echter half zo hoog) om diefstal van machines te vermijden.



Figuur 20 gewenste verharding

gewenste 2^e bouwlaag en luifel

Bovenstaande figuren zijn informatief en opgemaakt door het bedrijf zelf, de effectieve realisatie op het terrein dient te voldoen aan de voorwaarden uit de stedenbouwkundige voorschriften en kan verschillen van wat hier voorgesteld wordt.

Aan de meest zuidelijke toegang, wenst men een sas te voorzien zodat de machines in het weekend door klanten kunnen worden teruggebracht zonder de bedrijfssite zelf te betreden, maar zodat deze wel achter een afsluiting kunnen worden achtergelaten.

Het bedrijf wenst van de zichtlocatie gebruik te maken door het plaatsen van verlichte publiciteit en het plaatsen van een lcd-scherm met publiciteitsfilms, indien mogelijk zichtbaar vanaf de autosnelweg.

4.1.2.6 Ontwikkelingsperspectief en planopties

Door de aanwezigheid van grote verkeersinfrastructuur rondom de bedrijvensite en het aansluiten bij het ENA industriegebied in het noordwesten, is hier een zekere draagkracht aanwezig om het bedrijf beperkt uit te breiden. In die zin wordt de categorie 3 uit het bestaande RUP 'zonevreemde bedrijven' bevestigd en worden dezelfde randvoorwaarden mee opgenomen.

Het is niet de bedoeling om de dynamiek hier significant te verhogen, dit is tevens niet de wens van het bedrijf. De beperkte aanpassingen zijn eerder te zien als een optimalisatie van de huidige werking. Eventuele nieuwe activiteiten kunnen, indien vergelijkbaar wat betreft impact en dynamiek. Dit kan verantwoord worden vanuit het hoogdynamische omgeving van de zone die gelegen is tussen begeleidende weginfrastructuur. Gezien de beperkte ruimte voor gebouwen in het RUP, kan er ook voor nieuwe activiteiten of een eventueel bijkomende bedrijf geen sprake zijn van een sterke schaalvergroting. Gezien het grote ruimtebeslag van het huidige bedrijf – nodig om de machines te stallen, is het wenselijk om in de toekomst de mogelijkheid om meerdere bedrijven te realiseren op te nemen in het RUP. Na stopzetting kan het immers moeilijk zijn om een bedrijf van dergelijke schaal te vinden. Om leegstand te vermijden en herontwikkeling als een realistische optie te behouden, wordt het mogelijk om hier in de toekomst meerdere bedrijven te voorzien. Gezien de beperking van dynamiek en impact die wordt opgelegd, is deze mogelijkheid in overeenstemming met wat vooropgesteld wordt in het GRS.

De regularisatie van de bestaande luifel en het vervolledigen ervan aan de zuidwestelijke zijde enerzijds en het toevoegen van kantoorruimte op het verdiep anderzijds, zijn beperkte aanpassingen die aansluiten bij de bestaande bebouwing en kunnen worden opgenomen in het RUP. Deze zijn in overeenstemming met de visie in het GRS.

Door de bestaande ruimte die gebruikt wordt voor het stallen van machines te verharderen, komt men tegemoet aan de wens om zo het opwaaiende stof te beperken. Maar het is evengoed een maatregel die het insijpelen van olie en/of brandstof in de ondergrond zal voorkomen. Water dat wordt opgevangen in ondergrondse bekkens, kan dan bijv. worden gebruikt om de machines te reinigen.

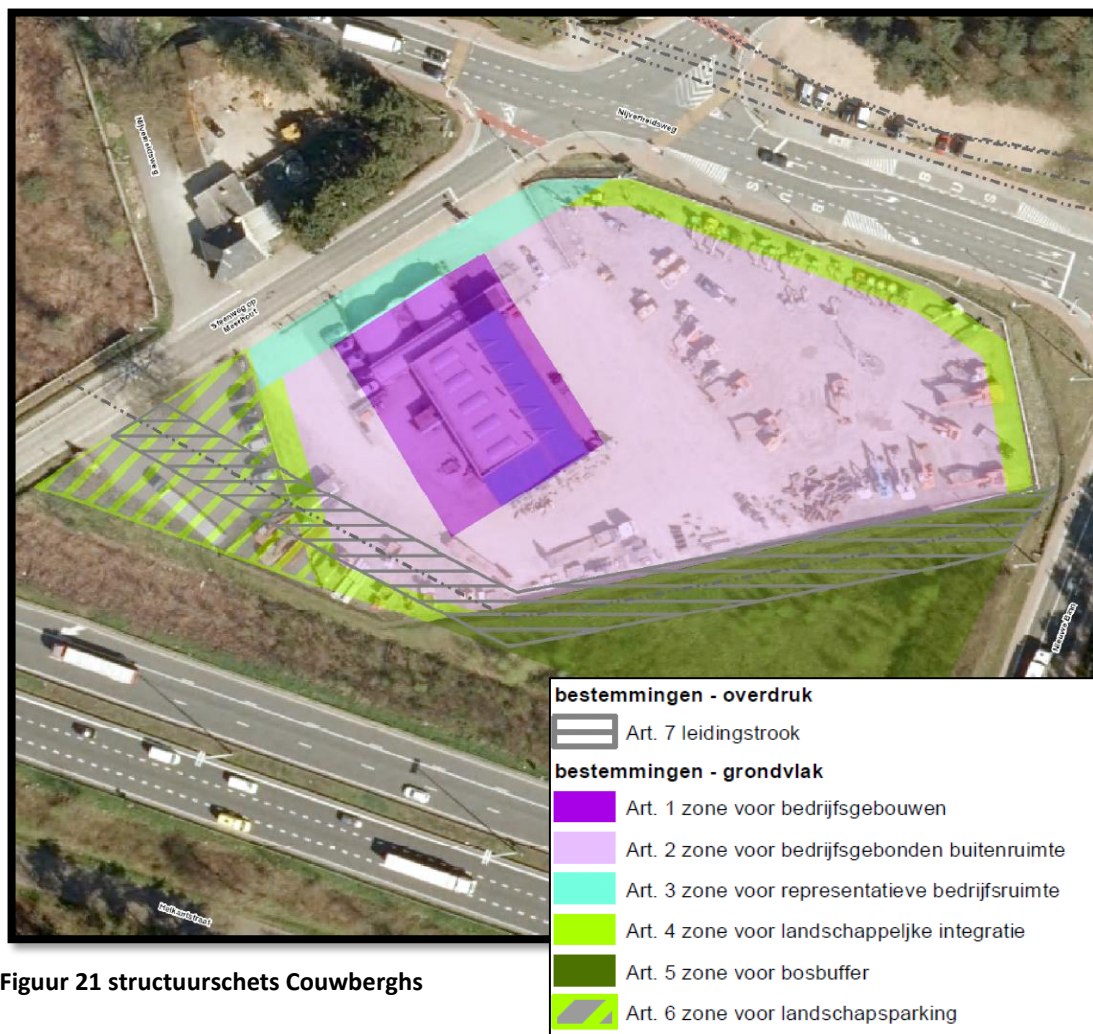
De bestaande ontsluitingen worden bevestigd, enkel ontsluiting op de Steenweg op Meerhout is wenselijk, met een maximum van twee toegangen. Deze dienen zo te worden gerealiseerd dat er geen hinder ontstaat voor het doorgaande verkeer. Bovendien wordt de Steenweg op Meerhout in de toekomst 'geknipt' onder de autostrade, zodat het bedrijf in feite toegankelijk wordt via een doodlopende weg en hinder dus onmogelijk wordt.

De stroken groen die de landschappelijke inpassing dienen te bevorderen, dienen in het RUP te worden afgedwongen. Een echte buffering naar de omgeving is niet nodig – deze bestaat voornamelijk uit weginfrastructuur – wel dient een fraai straatbeeld te worden verzekerd door representatieve bedrijfsruimten en kwalitatief groen, waarbij de groen inrichting doorzichten naar de bedrijfsgebouwen blijven bieden. Het zuidelijke beboste deel als onderdeel van de beboste rug Eindhout-Zittaart behoudt zijn functie.

Het perceel waarop wordt geparkeerd ten westen van het bedrijf, wordt mee opgenomen in het plangebied met de bedoeling dit beter te ordenen. Er is in de omgeving nood aan parkeerplaats – de gemeente plant de realisatie van een parking voor vrachtwagens aan de overkant van de bedrijfssite Couwberghs. Door een groene en kwalitatieve inrichting van de parking op te leggen, die in hoofdzaak gericht is op personenwagens gelet op de aanwezigheid van een ondergrondse leidingzone, wordt aan een publiek domein met een hogere beeldkwaliteit gewerkt.

Het bedrijf kan zichzelf kenbaar maken door middel van een uithangbord, al dan niet op de gevel van het bedrijfsgebouw. Publiciteit (reclame voor zaken die elders geproduceerd worden) is niet gewenst. Dergelijke inrichtingen die zichtbaar zijn vanaf gewestwegen en/of autosnelwegen, dienen te voldoen aan specifieke richtlijnen ter zake uitgevaardigd door het Agentschap Wegen en Verkeer.

4.1.2.7 Structuurschets



Figuur 21 structuurschets Couwberghs

De bestaande gebouwen en bestaande + gewenste luifels worden binnen een zone voor bedrijfsgebouwen opgenomen, het uitbreiden in de hoogte is hier mogelijk.

In de bedrijfsgebonden buitenruimte kan verdere verharding en de aanleg van ondergrondse constructies voor waterbuffering en -beheer. Er is een reserveringsstrook van 5m aan weerszijde van de pijpleiding afgebakend, hier mogen geen constructies worden gerealiseerd, noch bomen worden aangeplant – verharding is wel mogelijk.

De noordzijde dient te worden afgewerkt met een landschappelijke integratie. De zone dient een groene inrichting te krijgen met lage heesters en verspreide hoogstammige bomen om een fraai straatbeeld te verzekeren. Ter hoogte van de toegangen dient een strook voor representatieve bedrijfsruimte te worden uitgewerkt, waarbij een groene voortuin wordt aangelegd, behoudens de effectieve toegangen tot het bedrijf.

Het aanleggen van de landschappelijke integratie en representatieve bedrijfsruimte wordt als voorwaarde gesteld voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in de paarse zones, gezien het in gebreke blijven hieromtrent in het verleden.

Ter hoogte van gewestwegen en hoofdwegen geldt er specifieke regelgeving inzake uithangborden, deze is in de bijlagen opgenomen.

Het westelijk gelegen perceel waarop geparkeerd wordt, krijgt een inrichting als 'landschapsparking' met als doel de verbetering van de beeldkwaliteit. Het parkeren is hier voornamelijk gericht op het stallen van personenwagens.

4.2 Vertaling naar grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordenend deel.

In het RUP worden volgende bestemmingen voorzien:

- Zone voor bedrijfsgebouwen;
- Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte;
- Zone voor woongebied;
- Zone voor representatieve bedrijfsruimte;
- Zone voor landschappelijke integratie;
- Zone voor ecologische buffer;
- Zone voor bosbuffer;
- Zone voor landschapsparking;
- Leidingstrook.

4.3 Op te heffen voorschriften

Bij de goedkeuring van het RUP zullen volgende **gewestplanbestemmingen** worden opgeheven:

- De **bufferzones** dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

Van het **BPA 'zonevreemde bedrijven'** worden volgende voorschriften opgeheven:

- Art. 1 Strook voor lokaal bedrijventerrein;
- Art. 2 Strook voor woningen;
- Art. 3 Voortuinstrook;
- Art. 4 Zijtuinstrook;
- Art. 5 Strook voor tuinen;
- Art. 6 Bouwvrije stroken;
- Art. 7 Bufferstroken
- Art. 8 Strook voor verhardingen;
- Nabestemming;
- Af te breken constructies;

- Openbare weg.

Van het **RUP 'Zonevrije bedrijven'** worden volgende voorschriften opgeheven:

- Art. 7.1 Zone voor lokale bedrijvigheid;
- Art. 7.2 zone voor tentoonstelling materieel in open lucht
- Art. 7.3 Zone voor technische infrastructuur;
- Art. 7.4 Zone voor tuinen, toeritten en parking;
- Art. 7.5 Zone voor landschappelijke buffer;
- Art. 7.6 Zone voor Groenscherm;
- Art. 7.7 Reservatiestrook (overdruk);

4.4 Register potentiële planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie

Onderstaande figuur geeft, zoals bepaald in artikel 2.2.2 §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

De figuur is opgemaakt conform de richtlijn ter zake (Richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade van 15 maart 2012)

De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elke van de regeling gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van de die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd opgemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging (digitaal) te vergelijken met het voorliggende plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de (digitale) vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.



Figuur 22 grafisch register plancompensaties

Bij Couwberghs geeft de herbesteding van het deel buffergebied volgens gewestplan naar 'bedrijvigheid in het RUP, aanleiding tot planbaten.

4.5 Ruimteboekhouding

Volgende tabel geeft de wijzigingen in categorie van gebiedsaanduiding weer en de oppervlaktes die daarbij horen per deelgebied.

Deelplan	Categorie bestemming	Gewestplan (m ²)	BPA zonevreemde bedrijven (m ²)	RUP 'zonevreemde bedrijven' (m ²)	RUP 'zonevreemde bedrijven – fase 3 (m ²)
Lodewijckx	Bedrijvigheid		23 755		20 893
	Wonen				2 862
Couwberghs	Bedrijvigheid			10 148	11 487
	Overig groen	2 391			
	Lijninfrastructuur				1 063
TOTAAL					36 305

5 *Waterparagraaf - conclusie watertoets*

Ter hoogte van het deelgebied Lodewijckx is er een overstromingsproblematiek van de Laak, de waterloop die aan het plangebied grenst. Er is een effectieve overstromingsgevoeligheid gekarteerd binnen het plangebied, deze omvat enkel het bouwvrije gedeelte. Ook het mogelijk overstromingsgevoelige gedeelte is in de bouwvrije delen gelegen. Gezien de ligging in een beekvallei met een overstromingsproblematiek, is aandacht voor een integrale waterhuishouding belangrijk. Indien er reliëfwijzigingen plaatsvinden in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaarten, dienen deze te worden gecompenseerd binnen het overstromingsgevoelig gebied zodat het waterbergend vermogen behouden blijft.

De overige watertoetskaarten zijn eerder gunstig en geven verder geen problemen met de waterhuishouding in de deelgebieden aan (zie ook plan-MER-screening).

6 Plan-MER-screening

6.1 procedure

In het kader van de wettelijke verplichting¹ werd voor het RUP 'zonevreemde bedrijven' een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. Op 21-10-2016 werd de dienst MER-beheer aangeschreven met de vraag aan te geven welke adviesinstanties relevant zijn voor de screening van voorliggend RUP, op 28-10-2016 werd volgende lijst overgemaakt:

- Provinciebestuur Antwerpen;
- Agentschap Ondernemen;
- ANB – Antwerpen;
- Ruimte Vlaanderen – APL – Antwerpen;
- Onroerend Erfgoed – Antwerpen;
- Departement MOW;
- VMM;
- Departement LNE.

In bijlage is een samenvatting opgenomen van de uitgebrachte adviezen.

Op 17-02-2017 werd de aanvraag tot ontheffing verzonden naar de dienst Mer-beheer.

Op dd-mm-jjjj liet de dienst Mer-beheer weten dat een opmaak van een plan-MER voor voorliggend RUP niet nodig is.

6.2 inhoudelijk

Volgende conclusies werden gemaakt bij het inschatten van de milieu-effecten:

Bodem en grondwater

Er is kans op profielverstoring door de aanwezigheid van een plaggenbodem, door de bestaande bebouwing is deze bodem reeds grotendeels aangetast.

De bodem is niet gevoelig voor verdichting.

Verontreiniging van de bodem is mogelijk, Lodewijckx heeft reeds in waterzuiveringsinfrastructuur geïnvesteerd, Couwberghs voorzag reeds een olie-afscheider. De VLAREM wetgeving dient te worden gevolgd, het negatief effect is dan beperkt of onbestaande.

Oppervlakte water

De watertoetskaarten tonen een vrij gunstig beeld, voor Lodewijckx is de mogelijke overstromingsgevoeligheid aan de Laak een aandachtspunt. Maatregelen rond een goede waterhuishouding zijn in de voorschriften ingeschreven, bovendien moeten de bedrijven voldoen aan de verordening in verband met hemelwater.

Fauna en flora

De bosstrook bij Couwberghs die deel uitmaakt van de bosrug Eindhout-Zittaart, blijft behouden.

¹ De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed

Omwille van een aangrenzend VEN-gebied 'De Gebroekten Grote Nete' ten zuiden van Lodewijckx, werd er een 'verscherpte natuurtoets' opgemaakt. Conclusie is dat er naast de maatregelen die reeds in het RUP zijn genomen, er geen bijkomende maatregelen nodig zijn.

Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

De effecten op het landschap zijn beperkt door de bestaande toestand enerzijds en de landschappelijke inpassing die wordt opgelegd anderzijds.

Door de aanwezigheid van een pluggenbodem is er kans op de verstoring van archeologisch erfgoed. Het nieuwe decreet verplicht in een aantal gevallen een archeologienota, dit wordt op projectniveau beslist.

Mens

Over het algemeen wordt er aan een kwalitatieve ordening van de ruimte gewerkt, in die zin is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te verwachten.

Door het behouden van de agrarische link bij Lodewijckx, is de impact op de landbouw beperkt.

Het mobiliteitsprofiel zal na goedkeuring RUP zo goed als niet veranderen.

Er wordt geen significante impact op de externe veiligheidsbeoordeling verwacht.

7 Archeologische toets

Sinds 16 mei 2014 is het Onroerenderfgoed-besluit van kracht, uitgewerkt door de Vlaamse Regering ter uitvoering van het erfgoeddecreet van 12 juli 2013.

In een aantal gevallen dient de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning een archeologienota toe te voegen. Dit is onder meer afhankelijk van de totale oppervlakte van de percelen, de oppervlakte van de geplande bodemingrepen, de ruimtelijke bestemming van het terrein en de ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de vastgestelde inventaris of binnen een beschermde archeologische site.

Het initiatief voor een archeologienota ligt bij de bouwheer. Die laat door een erkend archeoloog eerst een vooronderzoek zonder ingreep in de bodem uitvoeren. Voorbeelden daarvan zijn een veldprospectie, een luchtfotografische prospectie of een archivalisch onderzoek. Indien nodig volgt een vooronderzoek met ingreep in de bodem.

Bron www.onroerenderfgoed.be

BIJLAGEN

BIJLAGE 1	BESLISSING DIENST MER-BEHEER
BIJLAGE 2	BESLISSING DIENST VR
BIJLAGE 3	ADVIEZENMATRIX PLAN-MER-SCREENING
BIJLAGE 4	ORTHO DEELPLAN 1 EN DEELPLAN 2
BIJLAGE 5	PLAN BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND DEELPLAN 1 EN DEELPLAN 2
BIJLAGE 6	GRAFISCH PLAN DEELPLAN 1 EN DEELPLAN 2 zie verordend deel

Bijlage 1 Beslissing dienst MER-beheer

Toe te voegen door de gemeente na beslissing

Bijlage 2 Beslissing dienst VR

Bijlage 3 Adviezenmatrix plan-MER-screening

Bijlage 4 Ortho

Bijlage 5 Plan bestaande en juridische toestand

Bijlage 6 Grafisch plan

Zie verordend deel