



PROVINCIE ANTWERPEN

ARRONDISSEMENT ANTWERPEN

GEMEENTE WUUSTWEZEL

# RUP "Zonevreemde bedrijven -deelplan Clics"

## TOELICHTINGSNOTA

**COLOFON****Opdracht:** RUP " Zonevreemde bedrijven – deelplan Clics"**Opdrachtgever:**

Het College van Burgemeester en Schepenen  
Gemeente Wuustwezel  
Gemeentepark 1  
2990 Wuustwezel

**Opdrachthouder:**

CDRO bvba i.s.m. NQN51 bvba  
Winkelomseheide 233 bus 2  
2440 GEEL  
GSM. 0478 24 20 28  
[www.cdoro.be](http://www.cdoro.be)  
BTW: 0536 832 246  
RPR Antwerpen afdeling Turnhout  
IBAN: BE31 1430 8707 2355  
BIC: GEBABEBB

**Identificatienummer:** CDRO/14053**Datum**

18\_12\_2020

**status**

Definitief vastgesteld

**Ruimtelijk planner:**

Nele Raets, ir. arch., erkend ruimtelijk planner  
GSM. 0484 35 90 03  
[nele@nqn51.be](mailto:nele@nqn51.be)

*Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van CDRO bvba 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	4.	PLANNINGSCONTEXT .....	25
2.	RUIMTELIJK KADER.....	6	4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) .....	25
2.1.	Situering: Wuustwezel binnen de ruime regio .....	6	4.2	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) .....	27
2.2.	Het plangebied binnen Wuustwezel .....	7	4.3.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Wuustwezel.....	29
2.3.	Afbakening van het plangebied .....	10	5.	BESTAANDE TOESTAND incl. FOTOREPORTAGE .....	36
3.	JURIDISCH KADER.....	11	6.	VISIEVORMING.....	48
3.1.	Bestemmingsplannen.....	12	6.1	Globale doelstelling van het RUP.....	48
3.1.1	Gewestplan .....	12	6.2.	Resultaat van het milieu-effectenonderzoek.....	49
3.1.2.	BPA's en Ruimtelijke Uitvoeringsplannen .....	15	6.3.	Conceptuele doelstellingen voor het plangebied .....	50
3.1.3.	Verkavelingen .....	15	6.4	Gewenste ruimtelijke programma .....	51
3.1.4.	Verordeningen .....	16	6.5	Gewenste ruimtelijke inrichting.....	53
3.1.5.	Planologisch Attest.....	16	7.	DECRETALE BEPALINGEN .....	55
3.2	Juridisch grensstellende elementen.....	17	7.1	Op te heffen voorschriften .....	55
3.2.1	Aspect water .....	17	7.2	Ruimtebalans .....	55
3.2.2	Bouwkundig en archeologisch erfgoed .....	19	7.3.	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie.....	55
3.2.3	Aspect Natuur .....	21	7.4.	Onderzoek naar milieu-effecten (M.E.R.) .....	56
3.2.4	Bosdecreet .....	23	7.5.	Veiligheidsrapportage.....	56
3.2.5	Recht van voorkoop .....	24			
3.2.6	Lijninfrastructuren .....	24			
3.2.7	Onteigeningsplan .....	24			

## 1. INLEIDING



Luchtfoto van plangebied en omgeving

Het plangebied van het RUP "Zonevreemde bedrijven – deelplan Clics" situeert zich tussen de Kampweg en Schaapsdijk, waar het gewestplan vandaag een KMO-zone voorziet aan de zijde van de Kampweg, naast een woonzone met landelijk karakter en een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Binnen de site zijn van oudsher meerdere bedrijven gevestigd. Vandaag biedt de site een onderkomen aan het speelgoedbedrijf Clics Toys, dat het afgelopen decennium een sterke groei kent, die ook in de toekomst verder gezet zal worden op de site. Om bestaanszekerheid en duurzame ontwikkelingsperspectieven voor het bedrijf te bieden, maar tevens een duurzaam voortbestaan van bedrijvigheid op de site te kunnen garanderen, is een gedeeltelijke herbestemming van het gewestplan noodzakelijk, en dienen passende stedenbouwkundige voorschriften opgesteld te worden.

De doelstelling voor het RUP "Zonevreemde bedrijven – deelplan Clics" is dan ook te komen tot een passend stedenbouwkundig kader voor het plangebied, dat voldoende flexibiliteit biedt om tot een kwalitatieve herbestemming en ontwikkeling te kunnen komen, en anderzijds voldoende randvoorwaarden in zich houdt om een goede ruimtelijke inpasbaarheid binnen de omgeving te garanderen. Het planningstraject tot opmaak van het RUP zoekt bijgevolg naar een goed evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit, alsook naar een passende ontwikkeling binnen de draagkracht van de woonlinten langs Schaapsdijk en Kampweg, met het omliggende open ruimtegebied.

### **Aanleiding en opzet van het ruimtelijk uitvoeringsplan**

Op 22 december 2014 werd door de bedrijfsleiders van Clics B.B.M nv en Auto&Truck Service VDC een aanvraag tot planologisch attest ingediend voor hun bedrijfssite, gelegen Kampweg 178 in Wuustwezel. Op 25 augustus 2015 werd door de gemeenteraad van Wuustwezel een positief planologisch attest met voorwaarden afgeleverd.

Vervolgens werd door het gemeentebestuur van Wuustwezel een planinitiatief tot opmaak van een RUP opgezet op basis van dit planologisch attest. Binnen dit proces werd de plan-m.e.r.-screening herhaald, en werd een voorontwerp-RUP opgesteld.

Aangezien de visie en gewenste ontwikkelingen zoals omschreven in het planologisch attest inmiddels echter achterhaald waren, werd er begin 2018 besloten om de RUP-procedure stop te zetten en te hernemen, dit keer volgens de nieuwe procedure van het geïntegreerde RUP-proces zoals opgelegd in de VCRO.

Ten opzichte van het planologisch attest en het vorige planningsinitiatief tot RUP, zijn vandaag de volgende wijzigingen in ontwikkelingsperspectieven opgetreden:

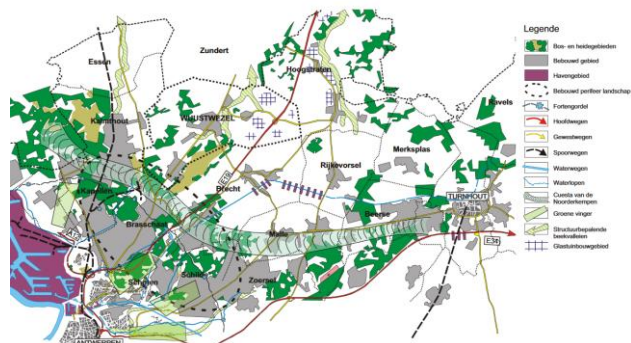
- Het bedrijf Auto&Truck Service VDC zal niet langer op de site behouden blijven, maar wordt geherlocaliseerd.
- De bedrijfssite zal grotendeels worden ingenomen door speelgoedfabrikant Clics Toys, die een groter aandeel aan bebouwing nodig heeft voor productie en opslagruimte, dan initieel voorzien in het planologisch attest.
- Aan de zijde van Kampweg is een secundaire bedrijvigheid gewenst, die onafhankelijk van Clics kan functioneren, en die een stapeling mogelijk maakt van bedrijfsfuncties met bovenliggende opslagruimte voor Clics. Deze ontwikkeling betekent een intensivering in het gebruik van de site, en biedt tevens garanties naar

het duurzame voortbestaan van de site in de toekomst. Initieel werd geopperd om hier een aantal KMO-units te voorzien. Het gemeentebestuur heeft echter geoordeeld dat bijkomende KMO-units binnen haar grondgebied niet wenselijk is, en er ingezet moet worden op een combinatie van een beperkt aantal kleine tot middelgrote bedrijven. Vandaar wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP het aantal bedrijven beperkt tot maximum 4. Deze beslissing wordt verderop in de voorliggende nota onderbouwd en gemotiveerd.

Uiteraard worden bovenvermelde ontwikkelingswensen gekaderd binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en alle relevante gemeentelijke, provinciale en gewestelijke regelgeving en beleidsplannen. Daarnaast bepaalt ook het milieu-onderzoek, uitgevoerd in fase startnota en scopingnota, welke mogelijkheden maar ook randvoorwaarden voor ontwikkeling zich voordoen binnen de site.

## 2. RUIMTELIJK KADER

### 2.1. Situering: Wuustwezel binnen de ruime regio



Situering van Wuustwezel binnen de ruimere regio; bron G.R.S. – Informatief gedeelte.

Wuustwezel is een uitgestrekte landelijke gemeente in het noordwesten van de provincie Antwerpen. In het noorden grenst de gemeente aan de landsgrens met Nederland, in het oosten aan Hoogstraten, in het zuiden aan Brecht en in het westen aan Brasschaat, Kapellen en Kalmthout.

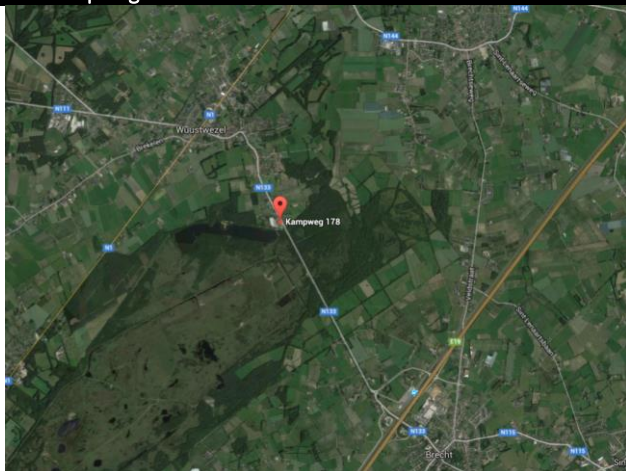
Belangrijke lijninfrastructuren kennen een noordoost-zuidwest-verloop doorheen de gemeente: de N1 centraal over het grondgebied, en de infrastructurele bundel met E19 en de HST-spoorlijn aan de oostzijde van de gemeente. Wuustwezel behoort tot de Noorderkempen. De regio Noorderkempen vormt, samen met het westen van de Nederlandse provincie Noord-Brabant, de open ruimte tussen de Vlaamse Ruit en Randstad Holland. De cuesta van de Noorderkempen vormt hierbij een duidelijke grens. Binnen de Noorderkempen behoort Wuustwezel tot de meest westelijke deelruimte "open Kempen". Hier overheerst de open ruimte en is de bebouwing geconcentreerd in de woonkernen. De landbouwfunctie met hoofdzakelijk grondgebonden activiteiten en in mindere mate de niet-grondgebonden intensieve veeteelt vormt een belangrijk onderdeel van het open ruimtegebied. De relatie met Nederland uit zich in het doorzetten van de open ruimte aan weerszijden van de grens. Het is een waardevol agrarisch gebied met waardevolle natuurlijke elementen.

Wuustwezel bestaat uit 3 dorpskernen (Wuustwezel in het centrum van de gemeente, Gooreind zuidwestelijk en Loenhout oostelijk hiervan) en 2 gehuchten (Braken en Sterbos). De kern van Wuustwezel wordt doorsneden door de N1 Bredabaan. De grenzen van de gemeente komen veelal niet overeen met natuurlijke grenzen; enkel de zuidelijke grens met Brecht (Groot Schietveld) kan als natuurlijke grens worden beschouwd. Daarentegen is de landsgrens met Nederland voor het grootste gedeelte geen natuurlijke grens. Het gebied van de open Kempen is immers een letterlijk open gebied in het noorden van de provincie, waartoe ook Essen en Hoogstraten behoren.

Ten oosten van de gemeente ligt Hoogstraten, welke als kleine stad een concentratie van stedelijke functies kent. Rondom Hoogstraten bevindt zich een gebied voor glastuinbouw dat doorloopt in het oosten van de gemeente Wuustwezel. Enkele heide- en bosgebieden komen verspreid voor en vormen een netwerk van verspreide natuurlijke gebieden. De zuidelijke grens met de gemeente Brecht wordt grotendeels ingenomen door het natuurreservaat Groot Schietveld. Het gebied ten zuidwesten van de gemeente Wuustwezel (Brasschaat en Kapellen) wordt - in tegenstelling tot de open Kempen - gekenmerkt door residentieel wonen in grote groenstructuren, grootschalige kleinhandel en bovenlokale voorzieningen rondom historische dorpskernen.

De nederzettingen in de gemeente Wuustwezel zijn geconcentreerde kernen, die soms verbonden zijn door linten, veelal ontstaan door boerderijen die langs oude wegstructuren zijn gebouwd. Deze lintbebouwing is op sommige plaatsen nadrukkelijk in het open landschap aanwezig.

## 2.2. Het plangebied binnen Wuustwezel



Luchtfoto plangebied binnen Wuustwezel (bron: Geopunt Vlaanderen)

Het plangebied van het RUP "Zonevreemde bedrijven – deelplan Clics" is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wuustwezel, op ca. 600m ten zuiden van het dorpscentrum. Het plangebied paalt aan de N133 "Kampweg", die de verbinding maakt tussen het centrum van Wuustwezel en Brecht, met een mogelijkheid tot aansluiting op de autosnelweg E19 via de Pabposstraat naar het op- en afrittencomplex.

De bedrijfssite zelf wordt gevat tussen de N133 Kampweg en de lokale weg Schaapsdijk, die elk een verlinting met grondgebonden woningen kennen.

Zuidelijk palend aan de bedrijfssite is het Militair Domein gelegen, met belangrijke natuurwaarden. Ook aan de overzijde van de Kampweg dringt een grootschalig open ruimtegebied met agrarisch gebruik door tot bij de bedrijfssite.

Binnen het plangebied zijn vandaag nog 2 bedrijven aanwezig, zijnde Clics Toys en VDC Auto&Truck Service. Dit laatste bedrijf zal de site op korte termijn verlaten. De site kent vandaag een groot aandeel aan verouderde bebouwing, en is quasi volledig verhard. Er is een goede groenbuffering aanwezig naar de aanpalende woningen aan Schaapsdijk en Kampweg; de inbuffering aan de zuidzijde naar het Militair Domein (omgeving Groot Schietveld) toe, evenals de inkadering van de site aan de zijde van Kampweg, kan duidelijk verbeterd worden.

De relevante planningscontext op de verschillende beleidsniveaus leidt tot dieper inzicht in het plangebied.

### ALGEMEEN

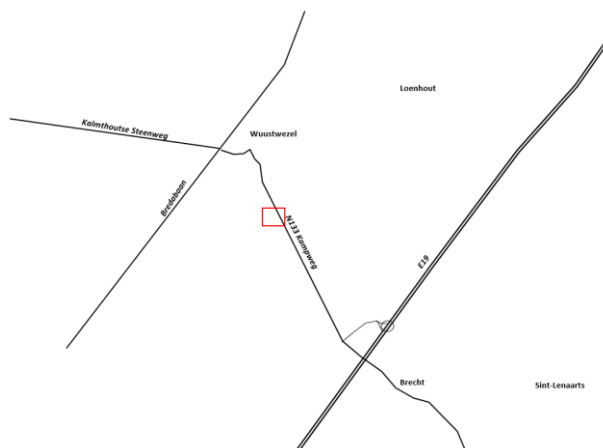
Het plangebied van het RUP "Bedrijvenzone Kampweg" is gelegen langsheen de gewestweg N133, die de verbinding vormt tussen de kern van Wuustwezel in het noorden en de kern van Brecht in het zuiden. De N133 biedt tevens een rechtstreekse aansluiting op de autosnelweg E19, via het op- en afrittencomplex nr. 3 "Brecht".

Het centrum van Wuustwezel is op een afstand van ca. 600m ten noorden van het plangebied gelegen. De kern bestaat uit een verdichte bebouwingsstructuur, die uitdijt langsheen de verschillende verkeersradialen, waaronder ook de N133. Meer zuidelijk, een beetje gescheiden van de historische dorpskern, is een recentere woonlob terug te vinden in de verkavelingen rondom Achterbrug – Vloeikensstraat. Deze bebouwingscluster nadert de bedrijfssite tot op ca. 300m.

Het gedeelte van de Kampweg tussen de bebouwing van Wuustwezel-centrum en de bedrijfssite bestaat grotendeels uit een aaneengesloten woonlint aan westelijke zijde, met de bedrijfssite als eindpunt van deze verlinting. Aan de oostzijde van de Kampweg behoudt men het zicht op de grootschalige agrarische structuur die kenmerkend is voor de gemeente.

Ten zuidzijde van de bedrijfssite is het Militair Domein gelegen, dat zich over de Kampweg heen uitstrekt en een zeer grote entiteit van bossen en vennen inhoudt. De bedrijfssite paalt rechtstreeks aan dit domein, met een zandweg langsheen de zuidelijke perceelsgrens.

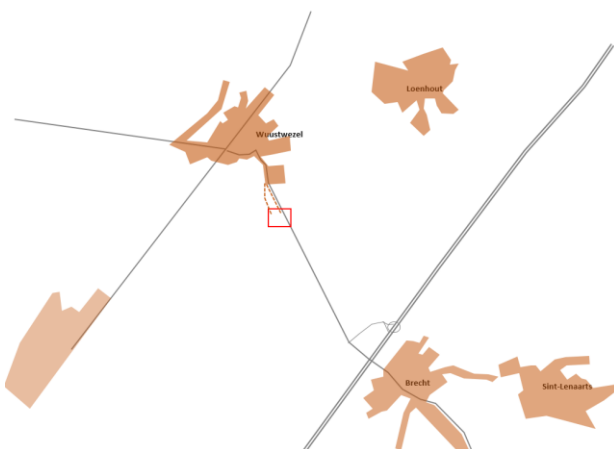
De meso-schaal wordt bepaald door het plangebied en de ruime omgeving daarvan, in dit geval het openruimtegebied ten zuiden van de kern van Wuustwezel.



#### MESO-SCHAAL: ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

Het dorpscentrum van Wuustwezel wordt doorsneden door enerzijds de gewestweg N1 Bredabaan, en anderzijds het traject N133 Kalmthoutse Steenweg – Kampweg. De projectsite is langs deze laatste weg gelegen.

De Kampweg N133 maakt de verbinding tussen Wuustwezel en het zuidoostelijk gelegen op- en afrittencomplex met de E19. Over de autosnelweg heen wordt het dorpsweefsel van Brecht via deze route bereikt.



#### MESO-SCHAAL: BEBOUWING

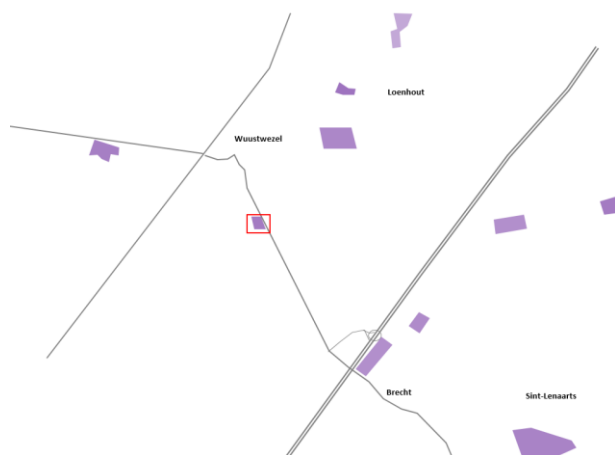
De projectsite is gelegen ten zuiden van de dorpskern van Wuustwezel. Dit dorp heeft een duidelijke kern rond het kruispunt van bovenlokale verbindingswegen. Wat verder buiten het centrum loopt de bebouwing verder in een lintvormig patroon langs lokale wegen.

Ook aan de noordelijke zijde van de projectsite zijn dergelijke woonlinten aanwezig, en dit zowel langs de N133 Kampweg als de Schaapsdijk.

Opvallend is de aanwezigheid van een rastervormig en vrij dicht patroon van woonwijken op een zekere afstand van de historische kern van Wuustwezel, ten zuidwesten ervan. Deze woonontwikkeling wordt opgehangen aan de Bredabaan.

Andere kernen in de omgeving van het plangebied zijn Loenhout (ten noordoosten van de projectsite), Brecht en Sint-Lenaarts (ten zuidoosten).



**MESO-SCHAAL: BEDRIJVIGHEID**

De bedrijvenzone langs de Kampweg is zeker geen uniek gegeven binnen de ruimere omgeving van Wuustwezel – Brecht. Op heel wat plaatsen – niet enkel langs verbindingswegen maar ook langs het lokale stratenpatroon – zijn geïsoleerde bedrijven terug te vinden, alsook clusters van bedrijven en eerder kleinschalige lokale bedrijfsterreinen.

Een echt zwaartepunt aan bedrijvigheid komt er in de regio niet voor.

**MESO-SCHAAL: OPEN RUIMTE | GROEN**

Tussen de dorps sfeer van Wuustwezel en de lijninfrastructuur E19/HST, is een groot openruimtegebied met sterke bosstructuur en natuurwaarden aanwezig. Het grootste gedeelte ervan wordt in beslag genomen door het militair domein, en komt naar voren als een bos- en waterrijk gebied. Deze zone paalt rechtstreeks aan de zuidzijde van het projectgebied.

Verder wordt het open ruimtegebied in de omgeving van Wuustwezel – Brecht in hoofdzaak gekenmerkt door agrarische gebieden, met een patchwork van grootschalige tot eerder versnipperde weilanden en akkers. Hier en daar komen ook bospartijen voor, zij het beduidend kleiner dan de centrale bosstructuur binnen het Militair Domein.

### 2.3. Afbakening van het plangebied



Afbakening van het plangebied.

Het plangebied RUP "Zonevreemde bedrijven – deelplan Clics" wordt afgebakend als volgt:

- Ten westen: de perceelsgrenzen tussen de bedrijfssite en de woningen langsheen Schaapsdijk.
- Ten oosten: De Kampweg N133, grens met het openbaar domein.
- Ten noorden: de perceelsgrenzen van de bedrijfssite, zijnde de noordelijke grenzen van percelen D492g en D488b5.
- Ten zuiden: de perceelsgrenzen tussen bedrijfssite en het Militair Domein, zijnde de grens tussen percelen D488n5 en D488b5 enerzijds en het perceel D488f4 anderzijds.

De oppervlakte van de afgebakende site bedraagt 23.905m<sup>2</sup>.

3. JURIDISCH KADER	
Juridisch kader	Juridische elementen
Gewestplan	Gewestplan Turnhout (K.B.30/09/1977) is het heersend juridisch kader voor vergunningenbeleid. Zal vervangen worden bij goedkeuring van het RUP "Zonevreemde bedrijven – deelplan Clics"
Gewestelijk RUP	Niet van toepassing
Provinciaal RUP	Niet van toepassing
Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	Niet van toepassing
BPA	Er zijn geen goedgekeurde BPA's gelegen binnen of aanpalend aan het plangebied.
Gemeentelijk RUP	Er zijn geen goedgekeurde RUP's gelegen binnen of aanpalend aan het plangebied.
Verkavelingen	Binnen het plangebied is verkaveling 146/044 van toepassing, die 2 keer werd gewijzigd en vandaag nog steeds partieel van toepassing is.
Planologisch attest	Op 25/08/2015 werd door de gemeenteraad van Wuustwezel een voorwaardelijk positief planologisch attest afgeleverd.
Bouwvergunningen	Er zijn zowel vergunde, vergund geachte als onvergunde bouwdelen en verhardingen aanwezig binnen het plangebied. Het bedrijf "Clics Toys" wordt als hoofdzakelijk vergund beschouwd. Er zijn geen bouwoverschrijdingen vastgesteld (PV) binnen het plangebied of direct aanpalend eraan.
Leegstand	Er zijn geen gebouwen binnen het plangebied opgenomen op de lijst van leegstand.
Atlas der Buurtwegen	Schaapsdijk = Chemin n°. 3, overeenkomstig Atlas der Buurtwegen. Er zijn geen voet- of buurtwegen gelegen binnen het plangebied.
Ruilverkaveling	Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen ruilverkavelingen gelegen.
Beschermde monument, landschap, stads- of dorpsgezicht	Er zijn geen beschermde monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten aanwezig binnen het plangebied
Erfgoedlandschap	Het plangebied maakt geen deel uit van een erfgoedlandschap.
waterlopen	Er zijn geen waterlopen gelegen binnen of aan de rand van het plangebied, overeenkomstig Atlas der Waterlopen.
Rooilijnplannen	Rooilijnplan N133 Kampweg is van toepassing. De ontworpen rooilijn ligt op 9m uit de as van de gewestweg. De achteruitbouwstrook is vastgesteld op 8m van de rooilijn.
Overstromingsgevoelige gebieden	Binnen het plangebied zijn geen effectief noch potentieel overstromingsgevoelige gebieden gelegen. Op 600 meter ten noorden van het plangebied is een potentieel overstromingsgevoelig gebied terug te vinden.
Recent overstroomde gebieden	Niet van toepassing binnen het plangebied
Vogelrichtlijngebied	Het plangebied is niet gelegen binnen een Vogelrichtlijngebied. Het zuidelijk aanpalende Militair Domein maakt echter wel deel uit van een Vogelrichtlijngebied.
Habitatrichtlijngebied	Het plangebied is niet gelegen binnen een Habitatrichtlijngebied. Het zuidelijk aanpalende Militair Domein maakt echter wel deel uit van een Habitatrichtlijngebied.
Gebieden van VEN/IVON	Het plangebied en de directe omgeving maakt geen deel uit van VEN of IVON
Natuureservaten	Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen natuureservaten gelegen.
Beschermingszone waterwingebied	Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn waterwinningsgebieden gelegen.

### 3.1. Bestemmingsplannen

#### 3.1.1 Gewestplan



Uittekensel uit het gewestplan ter hoogte van plangebied en omgeving

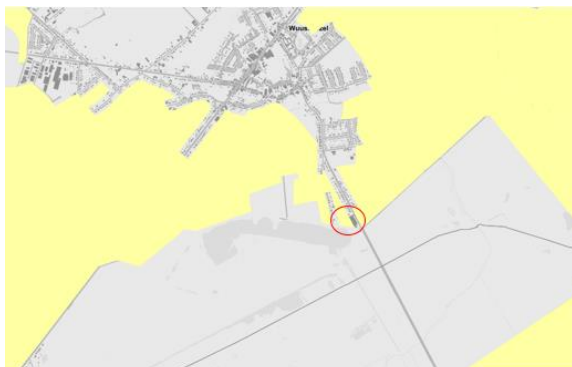
Het plangebied van het RUP "Bedrijvenzone Kampweg" is gelegen binnen het gewestplan Turnhout, goedgekeurd bij KB d.d. 30.09.1977.

Voor het plangebied geldt de bestemming "gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen" i.f.v. de Kampweg (50 meter) en achterliggend "landschappelijk waardevol agrarisch gebied". Deze bestemming wordt in de heersende wetgeving betreffende gewestplanbestemmingen beschreven als volgt:

- De "**gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen**" zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten 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 verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.
- De "**landschappelijke waardevolle gebieden**" zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Het gewestplan geeft aan dat het gedeelte van de bedrijfssite palend aan de Kampweg over een diepte van 50m gelegen is binnen een KMO-zone. Het centrale gedeelte van de site ligt in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dat deel uitmaakt van een groter geheel van agrarische gebieden, maar – aangezien het zowel oostelijk (Kampweg) als westelijk (Schaapsdijk) wordt ingesloten door linten woonzone met landelijk karakter – eerder kleinschalig en versnipperd voorkomt ter hoogte van de bedrijfssite. Ook het gedeelte ten oosten van het plangebied (diepte 50m vanaf Schaapsdijk) heeft de bestemming woonzone met landelijk karakter. De achtertuinen van de betreffende woningen zijn gedeeltelijk gelegen binnen agrarisch gebied, en worden mee opgenomen binnen het plangebied om een mooie aansluiting op de huidige gewestplangrenzen tot stand te brengen. Ten zuiden van de bedrijfssite, met de Schietveldweg als grens, is het Militair Domein gelegen.

Aangezien er geen goedgekeurde BPA's of Ruimtelijke Uitvoeringsplannen van toepassing zijn binnen het plangebied – noch op gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk niveau -, vormt het gewestplan vandaag de juridische basis voor het vergunningenbeleid. Bij opmaak van het RUP "Bedrijventerrein Kampweg" dient dan ook de ruimtebalans opgesteld te worden in vergelijking met het gewestplan.



Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG), omgeving plangebied.

### Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

Het centrale gedeelte van het plangebied is – hoewel het gaat om een kleine uitloper van een noordelijk grootschalig landbouwgebied en de percelen al heel wat jaren geen agrarisch gebruik meer kennen - opgenomen binnen Herbevestigd Agrarisch gebied (HAG). Bij inname van HAG, zoals beoogd wordt in het voorliggende planningsinitiatief, dient er minstens een compensatie te gebeuren voor deze inname conform de omzendbrief RO 2010/01.

Deze omzendbrief stelt inzake:

“Gemeentelijke of provinciale opties zullen steeds getoetst worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor de op Vlaams niveau herbevestigde agrarische gebieden. Een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering in die zin zal bijgevolg steeds een wezenlijk deel uit moeten maken van de (toelichting bij) deze gemeentelijke en provinciale plannen. In haar advisering zullen de betrokken Vlaamse administraties beoordelen in hoeverre de verantwoording die betrokken gemeente of provincie geeft afdoende is.

Elementen die in deze verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn:

- Onderzoek naar de alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden. Het is aan te bevelen om een dergelijk alternatievenonderzoek, in voorkomend geval, op te nemen in de planmilieueffectenrapportage.
- Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. De ruimtelijke kenmerken (ligging en configuratie van percelen en bedrijfszetels, fysische kenmerken van de bodem, landschappelijke waarde van een gebied...), het huidige effectieve landgebruik en de impact op individuele landbouwbedrijven etc. zijn elementen die in een dergelijke beoordeling aan bod moeten komen. Het gegeven of de intentie van een plan het zone-eigen maken is van een bestaande vergunde zonevreemde toestand dan wel het aansnijden van een agrarisch gebied in landbouwgebruik voor andere ontwikkelingen kan een element in deze beoordeling zijn.
- Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw. Voorstellen voor planologische ruil of het ter beschikking stellen van bruikbare ruilgrond voor de getroffen landbouwers kunnen deel uitmaken van dergelijke flankerende maatregelen.”

Tijdens de procedure van plan-m.e.r.-screening voorafgaand aan de aanvraag tot planologisch attest, werd door de Afdeling Land het volgende advies uitgebracht (schrijven dd. 11/05/2014 kenmerk 2015\_042821):

*“Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Kampweg en de Schietveldweg. Een strook van 50m van het plangebied langs de Kampweg bevindt zich in een gebied voor kleine- en middelgrote ondernemingen. Het overige deel bevindt zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dat in 2008 als agrarisch gebied (HAG) herbevestigd werd. In het westen grenst het plangebied aan een woonlint in woongebied met landelijk karakter, in het zuiden aan militair gebied en in het noorden aan een perceel HAG, dat echter volgens de door ons beschikbare gegevens niet in landbouwgebruik is. De oudste gebouwen op de site werden in 1965 en 1972 vergund. De achterliggende loodsen werden gebouwd op basis van een vergunning uit 1986 en 1990. Onvergund zijn twee laad- en loskades bij de achterliggende loodsen, twee boogloodsen in de zuidoostelijke hoek van het terrein (die afgebroken zullen worden) en de verharding tussen beide loodsen. De plannen van beide bedrijven op zowel korte als lange termijn situeren zich binnen het plangebied.*”

*Hoewel de site grotendeels gelegen is binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied (herbevestigd agrarisch gebied) is het agrarisch gebruik binnen deze bestemming tussen de Kampweg en Schaapsdijk vrijwel volledig verdwenen na het in voege gaan van het gewestplan."*

Ook vanuit de participatieprocedure over de Startnota van het RUP, waarvan de resultaten verwerkt werden in de scopingnota, blijkt dat het Departement Landbouw en Visserij geen overwegende bezwaren heeft bij de afgebakende site.

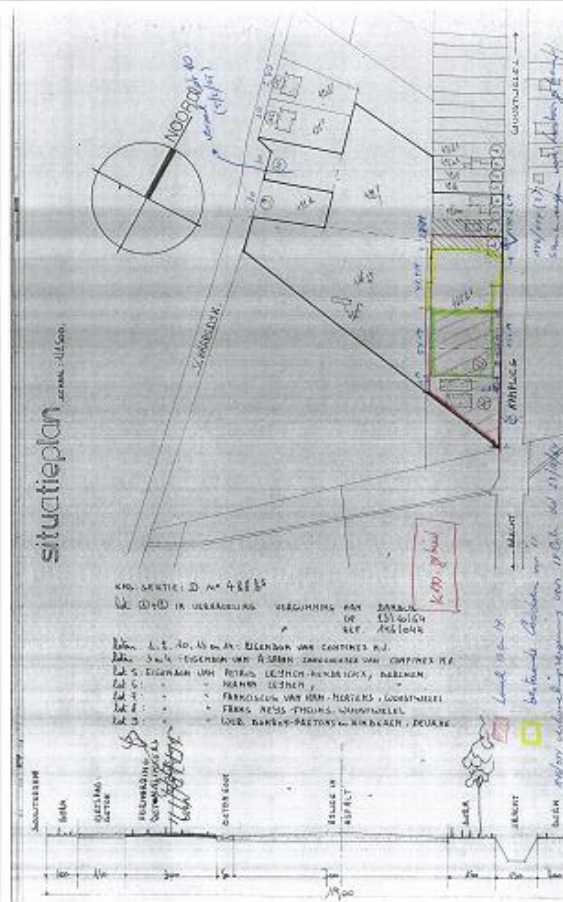
Tevens meldt het Departement Landbouw en Visserij in haar betreffende advies: *"De vergunde uitbreiding achteraan dateert van 1993 en dus van vóór de aanduiding van het Herbevestigd agrarisch gebied (HAG) (BVR 11/12/2008). Het Departement Landbouw en Visserij vraagt geen compensatie van HAG conform de Omzendbrief RO/2010/01 voor bedrijfsgebouwen die vergund (of vergund geacht) zijn voor de aanduiding van het HAG. Onvergund zijn echter de twee laad- en loskades bij de achterliggende loodsen, twee boogloodsen in de zuidoostelijke hoek van het terrein (die afgebroken zullen worden) en de verharding tussen beide loodsen. Gezien het feit dat het Departement Landbouw en Visserij reeds een gunstig advies afleverde bij het planologisch attest en gezien het feit dat deze onvergunde verharding geen bijkomende aantasting van de agrarische structuur veroorzaakte, kan het Departement Landbouw en Visserij uitzonderlijk afzien van de HAG-compensatie voor de onvergunde oppervlakten binnen HAG".*

Het Departement Landbouw en Visserij merkt op dat alle hemelwaterbuffering en groenbuffering binnen het plangebied dient ondervangen te worden en niet afgewend mag worden naar het naast gelegen agrarisch gebied. Deze buffering dient binnen de eigen bestemmingszone ondervangen te worden.

### 3.1.2. BPA's en Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

Binnen het plangebied zijn geen goedgekeurde BPA's, noch Gewestelijke, Provinciale of Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP's) van toepassing. Het juridische kader voor het vergunningenbeleid wordt dan ook gevormd door het gewestplan. Wel primieren er de voorschriften van de verkaveling d.d. 23.10.1964 en latere wijziging op deze van het gewestplan. Tevens zijn er geen BPA's of RUP's van toepassing palend aan of in de directe omgeving van het plangebied.

### 3.1.3. Verkavelingen



Verkavelingsplan, met van toepassing zijnde delen binnen het plangebied.

Het plangebied ligt quasi volledig binnen de verkaveling met kenmerk 146/044. De verkaveling is goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 23.10.1964 en heeft in de loop der jaren een aantal wijzigingen ondergaan.

De integrale historiek betreffende deze verkavelingsvergunningen, is als volgt:

- Verkavelingsvergunning met kenmerk 146/044 afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Wuustwezel in zitting van 23.10.1964 aan Dandus G. voor 14 kavels
- Verkavelingswijziging met kenmerk 146/044(1) afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Wuustwezel in zitting van 09.09.1972 aan Deravet R. voor "het oprichten van een loods op kavels 13 en 14 volgens de bij onderhavige vraag gevoegde plannen op voorwaarde nochtans dat de loods beperkt wordt tot 3 m. afstand van de achterste perceelsgrens."
- Verkavelingswijziging met kenmerk 146/044(2) gunstig geadviseerd door Stedenbouw op 04.03.1985 aan N.V. Confimex: "Kavels 1 en 2 komen in aanmerking voor de oprichting van een kantoorgebouw voor het links aanpalend bedrijf, en maken derhalve geen deel meer uit van de vergunde verkaveling voor zover zij worden aangewend voor deze bestemming. De bouw aanvraag moet nog vooraf om advies worden voorgelegd overeenkomstig de procedure van artikel 45 van de organieke wet. Een eventueel andere bestemming moet opnieuw aan de procedure van artikel 57 § 2 van de organieke wet worden onderworpen. De achterliggende parkeerplaatsen kunnen gelet, op de ligging in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, niet aanvaard worden."
- In een schrijven van Ruimtelijke Ordening Antwerpen aan het CBS van Wuustwezel d.d. 13.04.2007 wordt aangaande de verkaveling nog het volgende gesteld: "De verkaveling is vervallen voor de onbebouwde loten omdat niemand zich tijdig heeft gemeld." Het gaat hier om de onbebouwde kavel 10; een kavel i.f.v. de achterliggende weg Schaapsdijk. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de verkaveling voor de overige kavels nog steeds van toepassing is.

Het betreffende verkavelingsplan, met aanduiding van de perceelsgrenzen waarvoor de verkaveling nog van toepassing is, wordt hiernaast weergegeven.

Door middel van het RUP zal het gedeelte van de verkaveling dat gelegen is binnen het plangebied van het RUP, worden opgeheven. Dit is juridisch mogelijk overeenkomstig de bepalingen van de VCRO met betrekking tot opheffing van verkavelingen door een RUP, meer bepaald:

- Art. 4.6.5. §1. Een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan worden herzien of opgeheven ingevolge de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en de definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk aangegeven is, ten minste op het grafisch plan. In dat geval kan het voor de planopmaak bevoegde bestuursorgaan de schorsing gelasten van de verkoop of van de verhuring voor meer dan negen jaar en van de vestiging van een erfpacht of opstalrecht op het geheel of een gedeelte van de verkaveling. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van het tweede lid.

- §2. De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de contractuele rechten tussen de verkavelaar en de eigenaars van de kavel, of tussen deze eigenaars 'onderling.

#### 3.1.4. Verordeningen

Binnen de gemeente Wuustwezel zijn de volgende **gemeentelijke verordeningen** van toepassing:

- Stedenbouwkundige verordeningen met betrekking tot beplanting, dd. 28/04/2003
- Stedenbouwkundige verordeningen inzake infiltratie en buffering van hemelwater in nieuwe verkavelingen, dd. 30/06/2008

Het RUP "Zonevremde bedrijven – deelplan Clics" doet geen uitspraken over aspecten die door bovenstaande verordeningen geregeld worden. De betreffende verordeningen blijven dan ook onverminderd van toepassing binnen het plangebied van het RUP.

Bovendien dient bij omgevingsvergunningsaanvragen binnen het plangebied voldaan te worden aan de geldende **provinciale en/of gewestelijke verordeningen**. Het RUP "Zonevremde bedrijven – deelplan Clics" doet op geen enkele manier afbreuk aan de juridische draagwijdte van de betreffende verordeningen.

#### 3.1.5. Planologisch Attest

Op 13 januari 2015 werd door de bedrijven Clics NV en Auto&Truck Service VDC een aanvraag tot planologisch attest ingediend en ontvankelijk verklaard. Op 25 augustus 2015 werd een positief planologisch attest onder voorwaarden afgeleverd door de gemeenteraad van de gemeente Wuustwezel. Het betreffende gemeenteraadsbesluit wordt in bijlage bij de voorliggende nota toegevoegd.

In het planologisch attest werd ruimte geboden voor twee bedrijven, zijnde Clics nv en Auto&Truck Service VDC. Intussen is het duidelijk geworden dat het tweede bedrijf niet op de site aanwezig zal blijven.

De ruimtebehoefte voor dit bedrijf valt dus in principe weg op de site. Concreet betekent dit dat het bedrijf Clics nv een grotere ruimte tot haar beschikking krijgt. Aangezien het bedrijf vandaag reeds een grotere ruimtebehoefte heeft dan in totaliteit (voor de 2 bedrijven) werd gevraagd in het planologisch attest, is het wenselijk om in het kader van voorliggende RUP-procedure een goede inschatting te maken van de noden van dit bedrijf, en de afweging te maken van gewenste ontwikkelingen op de site ten opzichte van de draagkracht van het gebied.

Omwille van deze reden wordt de inhoud van het planologisch attest zoals het in 2015 werd afgeleverd, vandaag niet meer als uitgangspunt genomen bij de opmaak van het RUP.



### 3.2 Juridisch grenstellende elementen

#### 3.2.1 Aspect water

##### Wetgeving

Het decreet betreffende het Integraal Waterbeleid van 18/07/2003, gewijzigd door het wijzigingsdecreet Integraal Waterbeleid van 19/07/2013, vormt het juridisch kader voor het Integraal Waterbeleid in Vlaanderen. Het decreet bevat ook de omzetting van de kaderrichtlijn Water en de Overstromingsrichtlijn.

Het decreet Integraal Waterbeleid legt de doelstellingen en beginselen van Integraal Waterbeleid vast; de multifunctionaliteit van watersystemen wordt hierin sterk benadrukt. Daarnaast reikt het een aantal instrumenten aan om het Integraal Waterbeleid beter in de praktijk te kunnen brengen: de watertoets, oeverzones, de instrumentenmix verwerving van onroerende goederen, aankoopplicht en vergoedingsplicht en de informatieplicht voor vastgoed in overstromingsgevoelig gebied. Het decreet bepaalt hoe de watersystemen ingedeeld worden in stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten, bekkens en deelbekkens. Het vertaalt tot slot de indeling in watersystemen binnen de organisatiestructuur en de planning voor het integraal waterbeleid.

Drie uitvoeringsbesluiten vullen het decreet aan:

- Het eerste uitvoeringsbesluit (Organisatiebesluit, 9/9/2005) zorgt voor de geografische indeling van de watersystemen. Dit gebeurt door afbakening van de stroomgebieden, bekkens en deelbekkens in het Vlaamse Gewest. Daarnaast bevat dit besluit bijkomende bepalingen voor de werking van de overlegstructuren op verschillende niveau's.
- Het uitvoeringsbesluit watertoets (20/7/2006) geeft de richtlijnen voor de toepassing van de watertoets aan de lokale, provinciale en gewestelijke overheden die vergunningen afleveren.
- Het uitvoeringsbesluit financiële instrumenten (24/7/2009) geeft uitvoering aan de financiële instrumenten van het decreet Integraal Waterbeleid, zijnde de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht en de vergoedingsplicht.

In functie van de watertoets werd het plangebied van het RUP getoetst aan volgende beschikbare gegevens:

bodemkaart 2001 (bron:IWT, AGIV)

- waterlopen, Vlaamse hydrologische atlas 2006 (bron: VMM - afdeling Water, AGIV)
- ROG2003, digitale bestanden (bron: MVG, LIN, AMINAL, afdeling Water)
- risicozones overstrooming, digitale bestanden (bron: MVG, LIN, AMINAL, afdeling Water; MVG, LIN, AWZ, afdeling Waterbouwkundig laboratorium en hydrologisch onderzoek)
- watertoetskaarten (bron: CIW, AGIV)
- overstromingsgevoelige gebieden
- erosiegevoelige gebieden
- grondwaterstromingsgevoelige gebieden
- infiltratiegevoelige bodems
- hellingenkaart

### Situering in watersysteem

De bodemkaart geeft voor het plangebied en de noordelijke omgeving overwegend antropogene gronden aan, evenals droge tot vochtige zandgronden en zandcomplexen. De zone ten zuiden van het plangebied (Militair Domein) zijn opgenomen als onbebouwde gronden (OB)

Het plangebied en de directe omgeving niet gelegen zijn in een potentieel of een effectief overstromingsgevoelig gebied. Op 600 meter en meer ten noorden van het plangebied is een potentieel (en iets verderop ook effectief) overstromingsgevoelig gebied gelegen. Dit gebied strekt zich verder uit als een band ten noorden van het plangebied, zonder echter een rechtstreekse invloed op de watergevoeligheid van het plangebied te hebben.

Het gehele plangebied wordt gekenmerkt door infiltratiegevoelige bodems. Het gebied is matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2). Het gebied is niet-erosiegevoelig. De hellingenkaart toont een overwegend vlak terrein, met hellingsgraden van minder dan 0,5% tot maximaal 5%.

### Elementen van de watertoets

De planinhoud voorziet in de mogelijkheid tot het aanleggen van verhardingen (toegangen, stalling voertuigen, utilitaire bedrijfszones) en het oprichten van constructies al dan niet ondergronds (bedrijfsgebouwen en aanverwante, ondergrondse transportband, ...). Bijgevolg dienen volgende aspecten van het watersysteem beoordeeld te worden: wijziging overstromingsregime, afstroming, infiltratie,...

### Wijziging overstromingsregime

Bij de aanleg van het terrein dient er steeds van uitgegaan te worden dat het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk behouden moet worden en dat het overstromingsrisico dient te worden beperkt.

De planinhoud veroorzaakt geen significante wijziging van een overstromingsregime of waterbergend vermogen. Dit feit, in combinatie met de andere bevindingen vanuit de situering van het plangebied in het hele watersysteem, betekent dat de veiligheid tegen natuurlijke overstromingen gegarandeerd lijkt.

### Infiltratie – hemelwaterberging – oppervlaktewaterkwantiteit – afstromingshoeveelheid

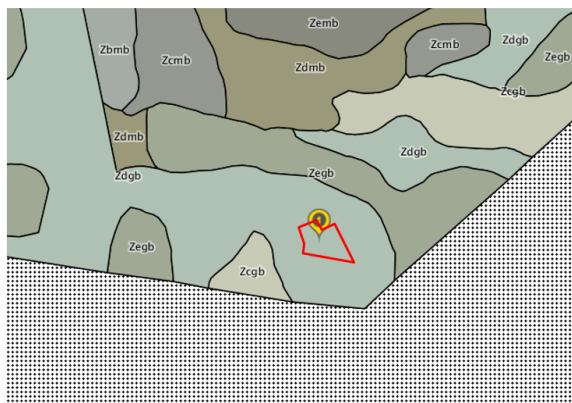
Het plan voorziet in een zekere, doch niet erg grote verhoging van de verharde en bebouwde oppervlakte in de huidige toestand, als bestaand bedrijfsterrein. Eventuele extra verhardingen en gebouwen mogen geen significante verhoging van het te bergen watervolume betekenen, met andere woorden mag de afstromingshoeveelheid hierdoor niet significant toenemen. Waar mogelijk dient een verbetering van de bestaande toestand tot stand te komen in de toekomst, hoewel er zich vandaag geen specifieke problemen inzake voordoen.

Het hemelwater dient daarom maximaal opgevangen te worden en zo mogelijk nuttig herbruikt. Het hemelwater dient bovendien gescheiden te worden van het afvalwater door een afgekoppeld rioleringsstelsel. Niet hergebruikt en overtollig hemelwater wordt bij voorkeur geïnfiltreerd of desnoods geloosd na buffering om piekafvoeren te vermijden.

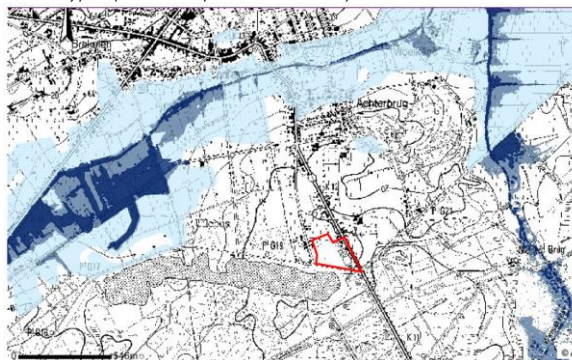
Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Voor bedrijfszones waar een kans is op lekkages van KWB of andere schadelijke stoffen, dienen de nodige maatregelen ter preventie van infiltratie in de ondergrond te worden genomen, in de vorm van vloestofdichte vloeren, gebruik van vetvanger, etc.

Er is geen schadelijk effect te verwachten indien bovenstaande maatregelen worden getroffen.



Bodemtypes (bron: Geopunt Vlaanderen)



Effectief en potentieel overstromingsgevoelige gebieden (bron: Geopunt Vlaanderen)



Watertoets: hellingenkaart (bron: Geopunt Vlaanderen)

#### Waterparagraaf

De conclusie van de beknopte analyse luidt dat de planinhoud geen aanleiding geeft tot een nadelig of schadelijk effect op het watersysteem:

- Gezien het plangebied niet gelegen is binnen een risicozone lijkt de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd en heeft de planinhoud geen invloed op een eventueel overstromingsregime of waterbergend vermogen.
- Uitvoering van de planinhoud volgens de geldende regelgeving houdt geen nadelige wijziging van de afstromingshoeveelheid in.

#### Zoneringsplan

Het bedrijfsterrein is gelegen in een collectief te optimaliseren gebied (groene cluster, GUP prioriteit 5). Vandaag lozen beide bedrijven hun afvalwater in de gracht welke waarschijnlijk in verbinding staan met het oppervlaktewaterstelsel van het SBZ-H Schietveld. De sanering van deze toestand op korte termijn is dan ook aangewezen, zeker gezien de ligging in een speerpuntgebied, waar volgens de stroomgebiedbeheerplannen versneld en prioritair naar een goede toestand op vlak van waterkwaliteit wordt gestreefd. Het is belangrijk dat de gemeente Wuustwezel de groene cluster zo spoedig mogelijk rioleert en dit uiterlijk tegen 2020 teneinde het behalen van de goede toestand op het vlak van waterkwaliteit te kunnen garanderen.

### 3.2.2 Bouwkundig en archeologisch erfgoed

Vanaf 1 januari 2015 worden alle erfgoedsoorten (monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen, archeologie) in één overkoepelende regelgeving gegoten, het zogenaamde Onroerenderfgoeddecreet. Dat wordt verder uitgewerkt in een Onroerenderfgoedbesluit van de Vlaamse Regering (BS 27/10/2014).

Buiten de effectieve klasseringen, worden er 5 inventarissen geïntroduceerd. Voor plangebieden of delen van plangebieden die binnen 1 van deze inventarissen zijn opgenomen, geldt een bijzondere zorgplicht, alsook een motiveringsplicht voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden. Concreet gaat het om:

- De inventaris Onroerend Erfgoed
- De Landschapsatlas
- De inventaris archeologische zones
- De inventaris houtige beplantingen met erfgoedwaarde
- De inventaris historische tuinen en parken.

Het Geoportaal Onroerend erfgoed geeft weer welke klasseringen of inventarissen van toepassing zijn binnen het plangebied.

#### Beschermd Onroerend Erfgoed:

Beschermd onroerend erfgoed omvat monumenten, landschappen, stads- of dorpsgezichten, archeologische sites, varend erfgoed en ankerplaatsen. Ze zijn beschermd via een beschermingsbesluit. Aan een bescherming zijn rechtsgevolgen verbonden.

Binnen het plangebied is geen beschermd Onroerend Erfgoed terug te vinden.

Op ruim 800m ten oosten van het plangebied is een rij van knotelzen opgenomen als beschermd monument (sinds 02/08/2010). De knotbomenrijen van zwarte els (*Alnus glutinosa*) bevinden zich langs de Schietveldweg, een zuidwest-noordoost georiënteerde



Kaart met aanduiding van klasseringen volgens Onroerenderfgoedbesluit, (bron: Geoportaal Onroerend Erfgoed)

weg ten zuidoosten van Wuustwezel. Ze bestaan uit een zuidwest-noordoost georiënteerde rij langs de baangracht en een noordwest-zuidoost georiënteerde rij dwars op de weg langs een gracht in het weiland. Eveneens op ca. 800 meter ten noordoosten van het plangebied is het beschermde stads- of dorpsgezicht "de Vloeikenshoeve en 't Bouwke bij Kasteel Wezelhof" gelegen (klassering sinds 01/03/1978). De Vloeikenshoeve bestaat uit een woonhuis met duiventoren, koetshuis, paardestal, langsschuur en bakhuis; 't Bouwke bestaat uit een dienstgebouwtje en voormalige jagersafspanning. De aanwezigheid van deze geklasseerde elementen heeft echter geen directe invloed op het plangebied.

**Beheersplannen:**

Er zijn geen beheersplannen van toepassing binnen het plangebied of de omgeving ervan.

**Vastgestelde inventarissen:**

Een vastgestelde inventaris bevat een door de minister bevoegd voor onroerend erfgoed vastgestelde lijst van items die erfgoedwaarde bezitten en nog altijd bewaard zijn. Aan een vastgestelde inventaris zijn rechtsgevolgen verbonden. De Inventarissen Onroerend Erfgoed bevatten waardevol onroerend erfgoed in Vlaanderen, zowel bouwkundig als archeologisch en landschappelijk.

Binnen het plangebied of de directe omgeving zijn geen elementen opgenomen in vastgestelde inventarissen.

**Archeologie:**

Uit raadpleging van de Centrale Archeologische Inventaris (CAI) blijkt dat er geen gekende archeologische waarden aangeduid zijn binnen de perimeter van het plangebied. Dit impliceert echter niet dat er geen archeologische resten bewaard kunnen zijn, maar enkel dat dit nog een onbekende factor is.

Overeenkomstig de regelgeving omtrent archeologie, met name het Onroerenderfgoeddecreet (2013), dat sinds 1 juni 2016 volledig in werking is getreden, zal er bij aanvragen voor omgevingsvergunningen, dus ook binnen het plangebied van het RUP, door elke aanvrager nagegaan moeten worden of een bekrachtigde archeologienota vereist is voor zijn project. Dit kan gecontroleerd worden via de beslissingsboom ([https://www.onroerenderfgoed.be/assets/files/news/downloads/stroomschema\\_stedenbouwkundig-verkaveling\\_v7.pdf](https://www.onroerenderfgoed.be/assets/files/news/downloads/stroomschema_stedenbouwkundig-verkaveling_v7.pdf)) en het Geoportaal (<https://geo.onroerenderfgoed.be>) van het agentschap Onroerend Erfgoed. Als een archeologienota vereist is, moet deze toegevoegd worden aan de aanvraag van de omgevingsvergunning, wat betekent dat (een deel van) het archeologisch traject al moet doorlopen zijn vooraleer de aanvraag wordt ingediend.

**Erfgoedlandschappen:**

Het decreet houdende maatregelen tot behoud van erfgoedlandschappen (13/02/2004) is toegevoegd aan het decreet van 16/04/1996 betreffende de landschapszorg als hoofdstuk IV: "behoud van de erfgoedlandschappen". Het afbakeningsinstrument is de aanduiding van ankerplaatsen en erfgoedlandschappen. De ankerplaatsen (Landschapsatlas) zullen worden opgenomen in een RUP als erfgoedlandschap. Het is de bedoeling dat de techniek van de aanduiding van ankerplaatsen gevolgd door de erfgoedlandschappen de belangrijkste manier wordt om landschappen te beschermen.

De landschapsatlas is een wetenschappelijke inventaris van waardevolle landschappen in Vlaanderen. De inventaris geeft een overzicht van historische landschapselementen, structuren en gehelen. De relictten zijn afkomstig van verschillende periodes en geven aan hoe het landschap gegroeid is.

In de landschapsatlas vind je onder meer 'ankerplaatsen' terug. Dat zijn vanuit een erfgoedperspectief de meest waardevolle landschappelijke ensembles. In het verleden konden ankerplaatsen aangeduid worden. Met het Onroerenderfgoeddecreet is een 'aanduiding' niet meer mogelijk. Wel kunnen alle items uit de landschapsatlas vastgesteld worden in de vastgestelde landschapsatlas. Ankerplaatsen die onder de oude regelgeving werden aangeduid, zijn gelijkgesteld met een item uit de vastgestelde landschapsatlas en met een onroerenderfgoedrichtplan. De laag erfgoedlandschappen van het Geoportaal Onroerend Erfgoed geeft de afbakeningen weer van de erfgoedlandschappen die door het agentschap Onroerend Erfgoed gekend zijn. Aangezien het agentschap niet formeel op de hoogte wordt gesteld wanneer een erfgoedlandschap in een Ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgenomen, kan het zijn dat er erfgoedlandschappen in deze laag ontbreken.

Het plangebied paalt aan zuidelijke zijde aan het relict "Groot Schietveld" volgens de landschapsatlas. Dit gebied is als relict geklasseerd sinds 09/02/2011. Het Groot Schietveld is ontstaan als gevolg van de evolutie van artillerie. In eerste instantie werd het Klein Schietveld opgericht als een legerkamp in 1820, dit gebied werd systematisch vergroot tot het in 1859 ca. 415ha besloeg en 4km diep was. Het vliegveld dateert van 1911. Omdat de kanonnen veel verder dan 4 kilometer konden schieten, was er behoefte aan een groter schietterrein waarvoor vanaf 1888 opnieuw gronden werden aangekocht zodat het in 1894 ca. 1170ha besloeg en ca. 10km lang was. Het gebied bestaat momenteel voornamelijk uit een open heidegebied met vennen en sporen van turfwinning, verschillende bossen, grasland met historisch gebruik als graas- en hooiweide en een tweetal parkdomeinen.

De landschapskaart van de provincie Antwerpen is een digitale databank (inclusief geodata) met gegevens over cultuurhistorische ruimtelijk structurerende landschapselementen in de provincie. Deze kaart werd geraadpleegd via de website van de p <https://www.provant.be/landschapskaart>. Buiten de hierboven vermelde elementen, zijn er geen bijkomende aspecten naar voren gekomen vanuit deze raadpleging.

### 3.2.3 Aspect Natuur

#### VEN en IVON:

Met het Natuurdecreet van 1998 werd het startschot gegeven voor een vernieuwd natuurbeleid. Dit decreet bepaalt de krachtlijnen voor het natuurbeleid dat de Vlaamse overheid wil voeren. Het uitgangspunt is dat de natuur in Vlaanderen, zowel binnen als buiten de natuurgebieden, niet verder achteruit mag gaan. Om belangrijke en waardevolle natuurwaarden in natuurgebieden te behouden, te ontwikkelen en te versterken, zijn aangepaste maatregelen per gebied noodzakelijk. Eén van de belangrijkste gebiedsgerichte maatregelen is de ontwikkeling van een netwerk van uiterst waardevolle en gevoelige natuurgebieden, met name het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). Het VEN is de ruggengraat van de natuurlijke structuur en bestaat uit gebieden met een hoge natuurkwaliteit. Natuurbehoud en -ontwikkeling komen er op de eerste plaats. Het Natuurdecreet bepaalt dat enkel gebieden met een 'groene bestemming' op het gewestplan opgenomen kunnen worden in het VEN. Het VEN zal opgebouwd zijn uit 'Grote Eenheden Natuur' (GEN's) en 'Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling' (GENO's). Het IVON wordt aangewezen om de natuurgebieden van het VEN zoveel mogelijk met elkaar te verbinden en te ondersteunen. Natuur komt er samen met andere functies, zoals landbouw, bosbouw en recreatie, voor. In VEN- en IVON-gebieden gelden bijkomende maatregelen voor de bescherming en de ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden.

Binnen het plangebied zijn geen VEN- of IVON gebieden terug te vinden. Rondom het plangebied, tot op een afstand van ca. 200m ten noordwesten, noordoosten en zuidoosten, zijn wel Grote Eenheden Natuur (gen) terug te vinden. Het betreft de omgeving "Bossen van Averbode".

#### Speciale BeschermingsZones (SBZ):

Binnen Vlaanderen is een aantal speciale beschermingszones (SBZ) aangeduid in opvolging van de Europese richtlijnen i.v.m. de vogelstand en de instandhouding van natuurlijke habitats van flora en fauna. De habitat- en vogelrichtlijngebieden (SBZ-H en SBZ-V) maken deel uit van het Europees ecologisch 'Natura 2000-netwerk' en zijn aangeduid door de Vlaamse Regering in toepassing van de Europese vogel- en habitatrichtlijn. De habitatrichtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde fauna en flora die hier deel van uit maken. De vogelrichtlijn heeft tot doel de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de lidstaten te bevorderen.



SBZ – Vogelrichtlijngebied (bron: Geopunt Vlaanderen)

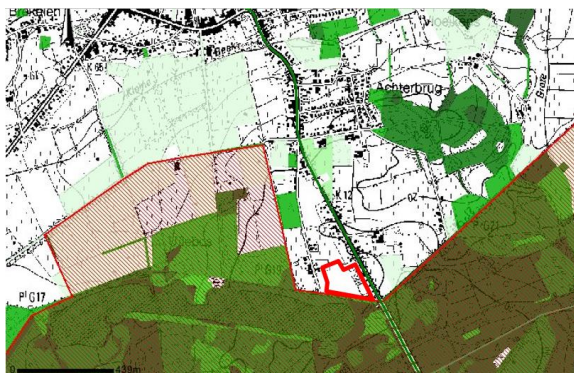
Binnen het plangebied zijn geen Speciale Beschermingszones, zijnde Habitat- of Vogelrichtlijngebieden, gelegen. Wel sluit het plangebied aan zuidelijke zijde aan bij zowel een Habitat- als een Vogelrichtlijngebied, dat het integrale militair domein aan beide zijden van de Kampweg omvat. Het Habitatrichtlijngebied heeft bovendien nog een beperkte uitloper naar het noorden toe, in de omgeving ten westen van Schaapsdijk.

Omwille van de nabijheid van deze grootschalige Speciale Beschermingszones zal in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden opgenomen dat bij elke omgevingsvergunningsaanvraag een Voortoets dient te gebeuren, die de mogelijke effecten van de werkzaamheden op de SBZ in kaart brengt.



SBZ – Habitatrichtlijngebied (bron: Geopunt Vlaanderen)

Op basis van de gegevens zoals opgenomen in de startnota concludeerde het Agentschap voor Natuur en Bos in haar advies, uitgebracht in het kader van de eerste participatieprocedure, dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een Speciale Beschermingszone. Er dient dus geen passende beoordeling te worden opgemaakt.



Biologische Waarderingskaart (bron: Geopunt Vlaanderen)

#### Biologische Waarderingskaart

Op de biologische waarderingskaart is te zien dat het plangebied niet behoort tot een zone met een bijzondere biologische waarde. Wel is het zuidelijk aanpalende Militair Domein opgenomen als faunistisch belangrijk gebied met biologisch waardevolle complexen.

### 3.2.4 Bosdecreet

Het bosdecreet van 13/06/1990 reglementeert de bossen, ongeacht de bestemming volgens het gewestplan, andere bestemmingen of eigenaar. Het kent aan de bossen verschillende functies toe, het regelt de toegankelijkheid, het stelt het opmaken van een beheerplan voor bossen groter dan 5 ha verplicht en het beschermt de bossen.

Het bosdecreet werd in november 1999 lichtjes aangepast. Terwijl vroeger een bos enkel kon gekapt worden ten openbaar nut, is het nu mogelijk een bos te kappen als de eigenaar zelf (of via een derde partij) een boscompensatie voorziet. Hij kan deze compensatie voorzien via de aanplanting van nieuw bos op een ander perceel of via een bijdrage aan het boscompensatiefonds.

Als de percelen in kwestie geheel of deels bebost zijn, zal rekening gehouden moeten worden met artikel 90bis van het Bosdecreet de wijzigingen ervan. Dit artikel voorziet in uitzonderingen op het ontbossingsverbod, maar die uitzonderingen gelden niet voor ontbossing gelegen in landbouwzones. In dat geval is er advies van de afdeling Bos en Groen nodig. Artikel 90bis voorziet wel nog in een mogelijkheid tot ontheffing van het verbod. Dat verzoek tot ontheffing van het verbod moet goedgekeurd worden door de Vlaamse minister van Leefmilieu.

Binnen het plangebied zijn geen omvangrijke beboste delen aanwezig. Het bomenbestand blijft beperkt tot enkele solitaire bomen en bomenrijen op perceelsgrenzen, die deel uitmaken van de groene inbuffering van het bedrijventerrein naar de omgeving toe.

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal voor de groenbuffer op de zuidelijke perceelsgrens (palend aan het Militair Domein) worden opgenomen dat de aanwezige bomen maximaal behouden dienen te worden, en aangevuld worden met de bijkomende aanplant van standplaatsgeschikte en streekeigen struik- en boomsoorten.



### 3.2.5 Recht van voorkoop

Er zijn geen percelen of panden binnen het plangebied, waarop een recht van voorkoop rust.

### 3.2.6 Lijninfrastructuren



Atlas der Buurtwegen (Bron: Geopunt Vlaanderen)

Het plangebied paalt aan en wordt omsloten door 1 gewestweg, zijnde de N133 Kampweg als oostelijke grens. Daarnaast paalt het plangebied in het zuiden aan een onverharde weg die de grens vormt tussen het militair domein en het plangebied. Kadastraal is deze weg niet afzonderlijk terug te vinden; het betreft slechts een gedeelte van het ruimere kadastrale perceel van het militair domein. Ten westen van het plangebied, maar niet rechtstreeks grenzend eraan, is de gemeenteweg Schaapsdijk gelegen. De woningen langsheen deze weg (binnen een lint van woonzone met landelijk karakter) palen met hun achtertuinen wel aan het plangebied (of vallen deels binnen het plangebied).

Er zijn geen spoorwegen of waterwegen gelegen binnen of in de ruime omgeving rond het plangebied.

Er zijn geen voetwegen gelegen binnen of aanpalend aan het plangebied.

#### Atlas der Buurtwegen:

Op de Atlas der Buurtwegen (1841) is enkel de Schaapsdijk terug te vinden, opgenomen als Chemin nr. 3. De overige elementen van het huidige wegenpatroon, inclusief de Kampweg, dateren van na deze periode en zijn op de kaart nog niet te zien. Er zijn geen oude voet- of buurtwegen binnen het plangebied aanwezig.

#### Atlas der Waterlopen:

Er zijn geen waterlopen gelegen binnen of aanpalend aan het plangebied.

#### Rooilijnplannen:

Voor de N133 Kampweg is een rooilijnplan van toepassing. Het betreffende plan is correct ingetekend op het plan juridische toestand, en vormt de basis voor de afbakening van het plangebied voor het RUP "Zonevremde Bedrijven – deelplan Clics" aan oostelijke zijde.

Ter hoogte van het plangebied is de ontworpen rooilijn gemeten op 9m van de weg. De achteruitbouwstrook is vastgesteld op 8m. Gebouwen kunnen bijgevolg opgericht worden op min. 17m vanuit de as aan de gewestweg N133.

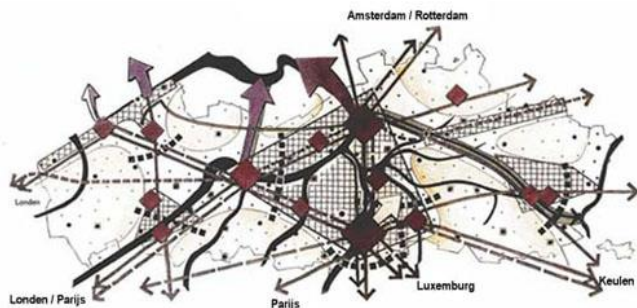
### 3.2.7 Onteigeningsplan

De ontwikkelingen die mogelijk gemaakt zullen worden door middel van het RUP "Zonevremde Bedrijven – deelplan Clics", betreffen zuivere private ontwikkelingen, die zullen gebeuren zonder initiërende tussenkomst van de overheid (overheid biedt enkel het vergunningskader). Er wordt bijgevolg geen onteigeningsplan opgemaakt binnen de procedure van opmaak RUP "Zonevremde bedrijven – deelplan Clics".



## 4. PLANNINGSCONTEXT

### 4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)



Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gewenste ruimtelijke structuur globaal.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld bij besluit van 17 december 1997. Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse regering de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De bindende bepalingen werden door het Vlaams Parlement bekrachtigd bij decreet van 19 maart 2004. Op 21 april 2004 verscheen de herziening in het Belgisch Staatsblad.

In het RSV is het grondgebied van de gemeente Wuustwezel opgenomen als "buitengebied". In het buitengebied is het beleid gericht op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijke structurende elementen zoals landbouw en natuur. Dit kan enkel vanuit een integrale, samenhangende ruimtelijke visie op de ruimte en op het buitengebied in het bijzonder. Sectorale ontwikkelingen worden hierin gekaderd. Deze beleidslijnen betekenen echter niet dat er geen ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk zijn. De bestaande ruimtelijke structuren, ingegeven vanuit het fysisch systeem, bieden het raamwerk waarbinnen dynamische activiteiten en functies met steeds wijzigende omgevingsvereisten op flexibele manier moeten kunnen functioneren.

De doelstellingen voor het buitengebied zijn:

- vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos en wonen en werken);
- tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- bufferen van de natuurfunctie.

#### Natuurlijke structuur

Voor de ecologische infrastructuur wordt gestreefd naar een ruimtelijk-ecologische basiskwaliteit. Dit betekent het behoud en de versterking van kleine landschapselementen (zoals taluds, graften, houtkanten, bomerijen, poelen, rietkragen...) en natuur (natuur-, bos- en parkgebieden, wegbermen, beken, ...) tot in de kernen van het buitengebied en in de bebouwde omgeving.

Wat betreft de gewenste ruimtelijke structuur zoals opgenomen binnen AGNAS beoogt men om de open-ruimtefuncties zoals natuur, landbouw en landschap in één plan te integreren. Hierbij is de integratie van de bedrijvensite met ruime (groene) buffers een belangrijk onderdeel, welk de impact op de natuurlijke structuur kan beperken.

#### *Ecologische doorwaadbaarheid*

Gezien de aanzienlijke natuurwaarde van aanpalend gebied is het van belang voldoende aandacht te besteden aan ecologische doorwaadbaarheid van het plangebied en waar mogelijk de bestaande natuurwaarden maximaal te behouden. Het is noodzakelijk om buffers op te nemen, dit bij voorkeur met een breedte van 15m en ingericht met streekeigen plantsoen. Verlichting wordt oordeelkundig geplaatst en beperkt. In hedendaagse bedrijventerreinen kan

ook een meerwaarde worden geboden op het vlak van biodiversiteit. Dit door bijvoorbeeld gemeenschappelijke waterdoorlatende parkings, groendaken, aangepast (ecologisch maaibeheer) beheer van de resterende groene ruimtes. De nieuwe RUP procedure laat ook toe voorwaarden (bv. naar beheer van de restruimtes) te verankeren die los staan van de stedenbouwkundige voorschriften. Meer info/tips over het optimaliseren van de biodiversiteitswaarde van bedrijventerreinen is terug te vinden op het biodiva project van de provincie Antwerpen (<https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/biodiversiteit/landschapsbeeldenbiodiversiteit/Biodiversiteit%20en%20Bedrijven.html>).

Verdere passende stedenbouwkundige voorschriften en (milieu) randvoorwaarden dienen nog verder onderzocht te worden in opmaak van het RUP om de garantie tot kwalitatieve ontwikkelingen te bieden voor bedrijven met minimale impact op aanpalende hoogstaande natuur.

#### Agrarische structuur

Wuustwezel situeert zich binnen een regio met gemengde landbouw, waar zowel "grondgebonden" als "grondloze" agrarische bedrijven voorkomen. Het grenst tevens aan een regio met een concentratie en specialisatie van tuinbouw onder glas of plastic (Hoogstraten).

#### Nederzettingsstructuur

Wonen en werken dient zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de kernen van het buitengebied.

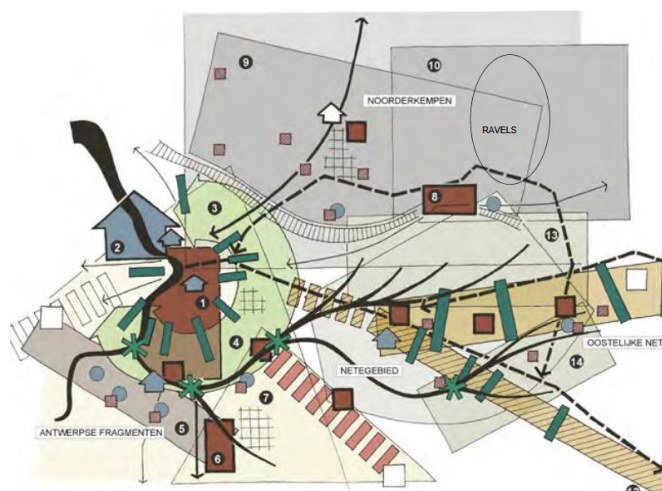
#### Economische structuur

Wuustwezel is niet geselecteerd als economisch knooppunt, hetgeen inhoudt dat er geen extra bedrijventerreinen mogen gecreëerd worden behalve met uitzondering van terreinen die horen bij de functie van hoofddorp en structuurondersteunend hoofddorp. Belangrijk zijn de principes die gelden voor de lokalisatie en inrichting van nieuwe lokale bedrijventerreinen. Ontwikkeling is mogelijk in een hoofddorp, met een beperking van een oppervlakte van 5,00 hectare. De nieuwe kaveloppervlakte dient afgestemd te worden op lokale bedrijven en aan te sluiten bij de kern of een bestaand bedrijventerrein. Ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire wegen of secundaire wegen.

#### Verkeers- en vervoersstructuur

Ten zuiden van de kern Wuustwezel doorkruist de E19 (A1) het grondgebied van de gemeente. Deze verkeersas wordt in het RSV benoemd als een as van internationaal belang (verbinding Randstad, Antwerpen, Brussel), geselecteerd als hoofdweg en behorend tot het TransEuropean Network TEN. Op het gemeentelijk grondgebied is 1 op- en afrittencomplex gelegen nabij Loenhout. Het op- en afrittencomplex voor Wuustwezel ligt op het grondgebied van de gemeente Brecht. De N133 Kampweg, waaraan het plangebied paalt, maakt een rechtstreekse verbinding in zuidelijke richting met de E19.

#### 4.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)



Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen – Gewenste ruimtelijke structuur

Conform het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA 2001 en partiële herziening 2011) behoort de gemeente Wuustwezel tot de hoofdruimte "Noorderkempen" en meer specifiek tot de deelruimte "Open Kempen". Het PRSA beschrijft de bestaande ruimtelijke structuur bij het informatief gedeelte en de gewenste ruimtelijke structuur bij het richtinggevend gedeelte.

In onderstaande tekst wordt er, indien van toepassing, een relatie gelegd met het hier voorliggende plangebied. Deze tekst is aldus geen letterlijke weergave van het PRSA; de conclusies voor het plangebied zelf zijn afgeleid uit de tekst en het kaartmateriaal van het PRSA.

##### De bestaande ruimtelijke structuur

Voor de Noorderkempen wordt expliciet geopteerd voor een open ruimte beleid, in tegenstelling met een meer stedelijk beleid in de hoofdruimte Antwerpse fragmenten. Het beleid is gericht op de gelijktijdige aanwezigheid van de drie basisfuncties van de open ruimte, namelijk de productiefunctie, de voorraadfunctie en de leef- en woonfunctie.

Het gebied van de open Kempen is een letterlijk open gebied in het noorden van de provincie. De deelruimte loopt door in Nederland tot voorbij de Brabantse steden. De landbouwfunctie - voor een belangrijk deel grondgebonden - overweegt en heeft een belangrijke economische betekenis voor de provincie. Enkele heidegebieden en bosgebieden komen verspreid voor en vormen een netwerk van verspreide natuurlijke gebieden. De bestaande nederzettingen worden gezien als geconcentreerde kernen, als verzorgingspolen in een open gebied zonder tussenliggende linten, die de open Kempen versterken in die zin dat zij een rol spelen in de opvang van bijkomende woningen en bedrijventerreinen in functie van bescherming van de omliggende open ruimte.

Doelstellingen met betrekking tot deze deelruimte zijn:

Stimuleren van open ruimte functies zoals grondloze en grondgebonden landbouw, natuur en recreatie,

Beheersen van toegankelijkheid en ontsluiting: De ontsluiting van de deelruimte 'Open Kempen' is gericht enerzijds op de goede werking van open ruimte functies, anderzijds op de strikte hiërarchie van het kleinstedelijk gebied en van de belangrijke kernen in het buitengebied. Bijkomende infrastructuur, lintvorming en verspreiding van infrastructuur hinderen deze functies en worden tegengegaan.

Concentreren van activiteiten in Hoogstraten en in de structuurondersteunende kernen: In de deelruimte geldt een duidelijke hiërarchie tussen het kleinstedelijk gebied Hoogstraten en de hoofddorpen. De aangeduide kernen in het buitengebied versterken de lokale nederzettingen- en bedrijvenstructuur in het gebied. Ze vormen lokale polen. De versterking gebeurt maximaal in en aansluitend bij de structuurbepalende kernen.

De gewenste ruimtelijke structuurGewenste natuurlijke structuur, relevante bepalingen:

De gewenste nederzettingsstructuur richt zich naar andere deelstructuren, in het bijzonder de natuurlijke structuur en het fysisch systeem.

- Versterken van open-ruimtefuncties zoals natuur, landbouw, recreatie en landschap.
- Voor kwetsbare gebieden: beheersplannen en beheersvoorschriften opmaken en onderling verbinden via VEN (taakstelling Vlaamse overheid) en via natuurverbingsgebieden (taakstelling provincie)
- De valleigebieden moeten gevrijwaard blijven van verdere bebouwing of van intensief grondgebruik
- Het inbrengen van integraal waterbeheer bij de uitwerking van de ruimtelijk-natuurlijke structuur.

Gewenste economische structuur:

- handhaven van een sterke en geconcentreerde ruimtelijk-economische structuur en ondersteuning van gemeenten in het buitengebied.
- Het landschap van Wuustwezel leent zich voor recreatief medegebruik.
- Het militair oefenveld tussen Brasschaat en Wuustwezel als heidegebied (natuurgebied Groot Schietveld) is een strategisch rustgebied, waar uitbouw of inplanting van hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur niet is toegestaan. Wel is beperkt recreatief medegebruik mogelijk.

Vanuit de adviesprocedure meldt de provincie: "Het plangebied is gelegen in het deelgebied open Kempen volgens het RSPA. De provincie beschouwt deze deelruimte als een open gebied met grootschalige landbouw en verspreide natuurlijke gebieden. De provincie wil de openruimte functie stimuleren zoals de grondloze en grondgebonden landbouw, natuur en recreatie. Bijkomende infrastructuren, lintvorming en verspreiding van infrastructuren hinderen deze openruimte functies en dienen te worden tegengegaan."

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Open Kempen volgens het RSPA. De provincie beschouwt deze deelruimte als een open gebied met grootschalige landbouw en verspreide natuurlijke gebieden. De provincie wil de open ruimte functie stimuleren zoals de grondloze en grondgebonden landbouw, natuur en recreatie. Bijkomende infrastructuren, lintvorming en verspreiding van infrastructuren hinderen deze open ruimte functies en dienen te worden tegengegaan. De planopties van het RUP houden een groeiscenario in voor het bedrijventerrein, ondanks haar ligging binnen een lint. Het RSPA wenst verlinting tegen te gaan. Het RUP voorziet echter in duidelijke beperkingen inzake de ruimtelijke dynamiek van het bedrijventerrein, die niet mag toenemen t.o.v. de huidige situatie.

Er zijn geen provinciale uitvoeringsplannen of andere provinciale projecten/acties in of in de nabije omgeving van het plangebied gelegen.

### 4.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Wuustwezel

Het GRS van Wuustwezel werd definitief goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 12.04.2007.

#### Richtinggevend deel

Het grootste gedeelte van het gemeentelijk grondoppervlak is agrarisch gebied. Vooral het gebied ten noorden van de Kalmthoutsesteenweg (baan Wuustwezel-Achterbroek) en het bijna volledige grondgebied van de deelgemeente Loenhout worden in beslag genomen door grote percelen weiland en akkers. De weilanden en akkers ten zuiden en zuidwesten van Sterbos hebben een kleinere perceelstructuur. In het noorden en oosten van de gemeente (ten noorden, oosten en zuiden van Loenhout) bevindt zich een concentratie van glastuinbouw, die aansluit op het glastuinbouwgebied van Hoogstraten.

Zware industrie is niet aanwezig binnen de gemeente. Er zijn wel een 8-tal KMO-gebieden aanwezig, met name:

- KMO-zone Wuustwezelseweg in Loenhout
- Bouwbedrijf Vanvelthoven in Loenhout
- Melkerij Wuustwezel
- KMO-zone Sterbos
- KMO-zone Kampweg
- KMO-zone Bredabaan-Gooreind
- vestiging Fluxys in Loenhout. Zij maken gebruik van poreuze ondergrondse lagen om aardgas te stockeren
- KMO-zone "Grens".

#### KMO-zone Kampweg (ten zuidoosten van Wuustwezel) (p. 79)

Deze ambachtelijke zone is tegen het militair domein, aan de westzijde van de Kampweg gelegen. Deze kleine concentratie bestaat uit een aaneengesloten rij loodsen. Een achterwaartse uitbreiding (op het perceel achter de loodsen aan de straatkant) werd in 1993 met de nodige vergunningen gerealiseerd, evenwel zonder aanpassing van de KMO-zone. Dat maakt dat deze constructie zonevreemd is (zie figuur). Ten noorden ervan liggen nog enkele kleine ingesloten percelen braak; ook verschillende percelen langs de Schaapsdijk zijn onbebouwd. Aan de overzijde van de KMO-zone Kampweg zijn ook nog enkele percelen onbebouwd weiland. De bereikbaarheid via de Kampweg is uitstekend, maar de toegang wordt enigszins gehinderd door snel verkeer.

#### Verkeers- en vervoersstructuur

De gemeente wordt van zuid naar noord doorkruist door de E19 (A1), een verkeersas van internationaal belang (verbinding Randstad, Antwerpen, Brussel) die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) als hoofdweg (behorend tot het TransEuropean Network TEN) is geselecteerd. Op het gemeentelijk grondgebied is er één op- en afrittencomplex nabij Loenhout. Het op- en afrittencomplex voor Wuustwezel ligt op het grondgebied van de gemeente Brecht.

De verbinding met de buurgemeenten wordt verzorgd door een aantal gewestwegen:

- N1: Bredabaan: Antwerpen-Brasschaat-Gooreind-Wuustwezel-Nederland; geselecteerd in het RSPA als secundaire weg type III en belangrijke fiets- en openbaar-voersas, met lokale en bovenlokale verbindingfuncties<sup>4</sup>
- N111: Wuustwezel-Kalmthout-Stabroek, lokale verbindingsweg
- N117: St. Job-Maria ter Heide-Achterbroek-Essen, geselecteerd in het RSPA als secundaire weg type I
- N133: Essen-Wuustwezel-Brecht-Malle, lokale verbindingsweg
- N144: Wuustwezel-Hoogstraten; gedeelte tot aan de E19: lokale verbindingsweg; gedeelte vanaf de E19 tot Hoogstraten: primaire weg categorie II.

De Hoogstraatseweg (N144) en de Kampweg (N133) hebben een rechtstreekse aansluiting op de autosnelweg E19. Dit biedt grote voordelen voor de mobiliteit van de ganse gemeente, maar het is ook in 't bijzonder een vlotte aansluiting voor bedrijfstransport dat op die manier niet doorheen de dorpskernen Loenhout, Wuustwezel of Gooreind moet. De locatie van bedrijven vlakbij de Hoogstraatseweg (N144) en de Kampweg (N133) houdt dus een extra voordeel in en is een potentie voor een eventuele bijkomende KMO-zone.

**OPMERKING: onderstaande teksten zijn letterlijk overgenomen uit het richtinggevend gedeelte van het GRS. Tussenin werden teksten in dikke en cursieve druk toegevoegd, die een objectieve evaluatie inhouden van de betekenis van de richtinggevende bepalingen voor het plangebied van het RUP.**

Aanzet tot afwegingskader zonevreemde bedrijven en bedrijven met gelijkaardige problematiek:

Een aantal bedrijven, die niet in een bedrijventerrein liggen, zijn omwille van hun schaal en/of aard van hun activiteiten slecht gelokaliseerd, zodat verweving ervan met hun omgeving niet mogelijk is. Een aantal andere bedrijven hebben behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden, welke er op hun huidige vestigingsplaats niet is.

Omzendbrief RO 97/01 geeft richtlijnen aan om de problematiek van deze zonevreemde bedrijven aan te pakken binnen de opmaak van een BPA zonevreemde bedrijven. Deze omzendbrief wordt verder ingevuld met volgende randvoorwaarden:

- geen bedrijven in de ruimtelijk kwetsbare gebieden, zoals bepaald in art. 145bis van het DRO; ***Afweging voorliggend plangebied: de bedrijfssite die het onderwerp van voorliggend RUP uitmaakt, is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.***
- geen bedrijven in de beekvalleien, noch in het open ruimtegebied B; ***Afweging voorliggend plangebied: het plangebied is niet gelegen in een beekvallei, noch in een open ruimtegebied.***
- in natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden gelden restricties omtrent bedrijfsactiviteiten. ***Afweging voorliggend plangebied: het plangebied is niet gelegen in natuurverbindings- of natuurverwevingsgebied.***

Volgende algemene principes worden gevolgd en toegepast bij de afweging van zonevreemde bedrijven per deelruimte:

1. Er wordt gestreefd naar verweving, d.w.z.: indien zonevreemde bedrijven geen noemenswaardige overlast veroorzaken of nadelige effecten hebben voor andere functies én indien hun aanwezigheid en werking in overeenstemming is met de gewenste ruimtelijke structuur, kunnen ze in principe op de huidige locatie verder ontwikkelen. Het betreft bedrijven die complementair zijn met de omliggende functies, bvb: kleinschalige bedrijven die aansluiten bij het woongebied, bij een bedrijvenzone, ... en die hiermee verenigbaar zijn. Randvoorwaarden kunnen opgelegd worden om mogelijke knelpunten of conflicten tussen verschillende functies weg te werken. ***Afweging voorliggend plangebied: het plangebied is gelegen binnen een lintvormig***

*bebouwingsspatroon langsheen Kampweg, evenals aansluitend bij het bebouwingsspatroon van Schaapsdijk. Beiden kennen vandaag overwegende woonfuncties. De huidige activiteiten, noch de ontwikkelingsperspectieven die geboden worden door het RUP, brengen geen noemenswaardige overlast met zich mee en hebben geen nadelige effecten op het woonweefsel. De gewenste ruimtelijke structuur van het GRS maakt melding van de gewestweg Kampweg, waarlangs het plangebied gelegen is. Op deze gewestweg dient een vlotte doorstroming voorzien te worden. Het plangebied wordt aangegeven als een zonevreemd bedrijf, deels gelegen binnen KMO-zone en palend aan het kwetsbaar gebied omgeving Groot Schietveld. Bovendien wordt gesteld in de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur van het GRS dat de problematiek van het zonevreemd bedrijf opgelost dient te worden en de voorkeursoptie voor het inrichten van een KMO-terrein ter hoogte van het plangebied verder bestudeerd dient te worden. Gezien het RUP duidelijke randvoorwaarden inhoudt inzake het beperken van de ruimtelijke dynamiek, en bovendien een voldoende inbuffering voorziet t.o.v. het zuidelijk aanpalende kwetsbare gebied, kan gesteld worden dat de aanwezigheid en de werking van het bedrijfsterrein in overeenstemming is met de gewenste ruimtelijke structuur. De randvoorwaarden en kwaliteitseisen die opgelegd worden in het RUP zijn hoofdzakelijk gericht op het beperken van de ruimtelijke dynamiek (geen toename t.o.v. de huidige situatie) en het beschermen van de zuidelijk aanpalende open ruimte tegen eventuele negatieve effecten. Op die manier worden potentiële knelpunten of conflicten tussen de bedrijfsfunctie enerzijds en de woonfunctie alsook open ruimtelfunctie anderzijds op afdoende wijze ingeperkt door het RUP.*

2. In waardevolle gebouwen, zoals monumenten, kastelen, bakens,... kunnen functies toegelaten worden die verenigbaar zijn met de bebouwing en de omgeving. Vaak zijn dergelijke functies de beste garantie op het behoud van het waardevol karakter voor de toekomst. Op basis van een gebiedsgerichte afweging kunnen laag-dynamische functies worden toegelaten die de draagkracht niet overschrijden. Randvoorwaarden kunnen opgelegd worden om het behoud van het waardevol karakter van de gebouwen en de omgeving te garanderen. **Afweging voorliggend plangebied: het voorliggend plangebied en de directe omgeving ervan bevat geen waardevolle gebouwen. De betreffende clause is dan ook niet van toepassing op het plangebied.**

Bedrijven die niet verenigbaar zijn met de omgeving dienen op termijn te verdwijnen. Mogelijke oorzaken kunnen hierbij zijn: de schaal van het bedrijf, de aard van de activiteiten, slechte ontsluiting,...Indien een bedrijf op termijn niet op de huidige locatie kan behouden blijven dient onderzocht te worden wat de meest gunstige nabestemming is. Indien dit de huidige bestemming volgens een plan van aanleg is dient geen herbestemming te gebeuren. Indien een bestemmingswijziging noodzakelijk is, kan de gemeente een RUP opmaken. Als een zonevreemd bedrijf bijvoorbeeld in woongebied haar activiteiten stopzet, zal nagegaan worden of de woonfunctie hersteld kan worden. Indien dit niet het geval is moet gezocht worden naar de meest geschikte nabestemming. **Afweging voorliggend plangebied: de bedrijvigheid is verenigbaar met haar omgeving, mits duidelijke randvoorwaarden opgelegd worden naar de schaal van het bedrijf/de bedrijven, de aard van de bedrijfsactiviteiten en de ruimtelijke dynamiek, alsook wat betreft de groene inbuffering van het bedrijf naar de omgeving, en in het bijzonder naar het zuidelijk aanpalende gebied Groot Schietveld. Het zoeken naar een gunstige nabestemming is bijgevolg niet aan de orde voor het voorliggende plangebied.**

#### Afweging voorliggend plangebied:

Uitgaande van de gewenste ruimtelijke structuur per deelruimte wordt hierna een gebiedsgericht afwegingskader voor de ontwikkelingsperspectieven van zonevreemde bedrijven en bedrijven met een gelijkaardige problematiek opgesteld. Dit betekent dat elk ontwikkelingsperspectief wordt bepaald door de ligging en de activiteit van het bedrijf ten opzichte

van de plaatselijke gewenste ruimtelijke structuur. Onderstaande tabel geeft de hoofdlijnen weer van deze perspectieven.

categorie	ontwikkelingsperspectief	bepalende elementen van de gewenste ruimtelijke structuur en milieueisen
0	Herlokaliseren, zelfs indien geen uitbreiding noodzakelijk is. <b>Afweging voorliggend plangebied: N.V.T. VOOR PLANGEBIED</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedrijven gelegen in kwetsbare gebieden, in valleigebieden of in het open ruimtegebied. <b>Afweging voorliggend plangebied: N.V.T. VOOR PLANGEBIED</b></li> <li>- Bedrijven gelegen in natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden en die op die plek milieuhinder veroorzaken die de draagkracht van die plek overschrijdt. <b>Afweging voorliggend plangebied: N.V.T. VOOR PLANGEBIED</b></li> <li>- Bedrijven gelegen in parken, met uitzondering van horeca, kantoor- en dienstverleningsfuncties die qua functie en schaal inpasbaar zijn in het park. <b>Afweging voorliggend plangebied: N.V.T. VOOR PLANGEBIED</b></li> </ul>
1	Bedrijven die niet mogen uitbreiden, maar ze kunnen wel verder werken binnen de bestaande gebouwen; enkel instandhoudingswerken en werken die betrekking hebben op landschappelijke en/of milieuhygiënische inpassing van het bedrijf. Bij stopzetting van huidige activiteiten is geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheid toegelaten. Herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen. <b>Afweging voorliggend plangebied: N.V.T. VOOR HET VOORLIGGEND PLANGEBIED</b>	Bedrijven die op hun locatie bij uitbreiding een reëel risico voor milieuhinder of overschrijding van de draagkracht voor de omgeving inhouden. <b>Afweging voorliggend plangebied: geen risico voor milieuhinder (cfr. doorlopen procedure plan-m.e.r.-screening). Draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden mits duidelijke randvoorwaarden inzake de ruimtelijke dynamiek, zoals opgenomen in het RUP.</b>
2	Beperkte verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden; echter geen schaalvergroting. Beperkingen inzake de toegelaten activiteiten, hun ruimtelijke schaal en voorwaarden m.b.t. milieu en landschappelijke inkleding. Na stopzetting van huidige activiteiten zijn nieuwe activiteiten enkel mogelijk indien ze minder storend zijn dan de huidige. <b>Afweging voorliggend plangebied: VAN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedrijven in historisch- waardevolle gebouwen of in gebouwen met een landschappelijke bakenfunctie of aansluitend bij een dorpskern én waarvan de huidige en toekomstige activiteiten ook bij beperkte uitbreiding geen milieuhinder veroorzaken. <b>Afweging voorliggend plangebied: N.V.T. VOOR HET VOORLIGGENDE PLANGEBIED</b></li> </ul>



	<p><b>TOEPASSING OP HET VOORLIGGENDE PLANGEBIED</b></p>	<p>- Bedrijven gelegen in agrarische gebieden behorende tot de open ruimtegebieden A en C, of langs ontsluitingswegen minstens van het type lokale weg II en die geen milieuhinder veroorzaken die de draagkracht van die plek overschrijdt: verdere beperkte uitbreiding zonder schaalvergroting is mogelijk, mits voorwaarden. Schaalvergroting en sommige activiteiten zouden hier leiden tot een reële overschrijding van de draagkracht; beperkingen inzake volumevergroting en functies zijn derhalve aangewezen. <b>Afweging voorliggend plangebied: toepasbaar op het plangebied. In het RUP worden duidelijke randvoorwaarden gesteld inzake de ruimtelijke dynamiek, die niet mag toenemen t.o.v. de huidige toestand. Schaalvergroting wordt beperkt door het duidelijk omschrijven van de gewenste activiteiten de lokale verankering van het bedrijf, alsook het opleggen van een passende B/T en V/T. Bijkomende voorwaarden worden opgelegd inzake ontsluiting naar de gewestweg, groenbuffering naar de omgeving.</b></p>
3	<p>Beperkte verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden; echter geen schaalvergroting. Minder beperkingen inzake de aard van de toegelaten activiteiten dan 2; wel kunnen voorwaarden inzake milieu en landschappelijke inkleiding worden opgelegd. Na stopzetting van huidige activiteiten zijn nieuwe activiteiten mogelijk voor zover zij aan de opgelegde beperkingen voldoen. <b>Afweging voorliggend plangebied: VAN TOEPASSING OP HET VOORLIGGENDE PLANGEBIED</b></p>	<p>Idem als 2, behalve dat de plaatselijke locatie (bijv. ligging aansluitend bij een bedrijventerrein) een groter gamma van mogelijke activiteiten kan verantwoorden. <b>Afweging voorliggend plangebied: door de ligging van de huidige bedrijfsactiviteiten gedeeltelijk binnen een KMO-zone volgens het gewestplan, kan er geoordeeld worden dat het plangebied in aanmerking komt voor de ontwikkelingsperspectieven van deze categorie. Daarbij worden in het RUP strikte voorwaarden opgelegd naar toegelaten activiteiten en schaal van het bedrijf. De ontwikkelingsperspectieven zoals vastgelegd van het RUP sluiten zowel aan bij die van categorie 2 als categorie 3.</b></p>

4	<p>Verdere ontwikkeling van bedrijvigheid is mogelijk binnen het kader van de gewenste ruimtelijke structuur. Randvoorwaarden qua aard en schaal van activiteiten, gebouwen en qua milieu en landschappelijke inkleding worden bepaald per bedrijf in functie van de omgeving. Na stopzetting van huidige activiteiten zijn nieuwe activiteiten enkel mogelijk indien ze minder storend zijn dan de huidige. <b>Afweging voorliggend plangebied: VAN TOEPASSING OP HET VOORLIGGENDE PLANGEBIED</b></p>	<p>Bedrijven gelegen in woongebied of in lintbebouwing of aan de rand van een (toekomstig) bedrijventerrein én waarbij de aard van de activiteiten en schaalvergrotingen, eventueel mits voorwaarden, de plaatselijke draagkracht niet overschrijdt. Beperkingen inzake volumevergroting en het gamma van de activiteiten worden opgelegd. <b>Afweging voorliggend plangebied: door de ligging van de huidige bedrijfsactiviteiten gedeeltelijk binnen een KMO-zone volgens het gewestplan, kan er geoordeeld worden dat het plangebied in aanmerking komt voor de ontwikkelingsperspectieven van deze categorie. Desondanks worden er strikte voorwaarden opgelegd naar toegelaten activiteiten en schaal van het bedrijf. De ontwikkelingsperspectieven zoals vastgelegd van het RUP sluiten meer aan bij die van categorie 2 en 3 dan wel categorie 4.</b></p>
5	<p>Verdere ontwikkeling van bedrijvigheid is mogelijk binnen het kader van de gewenste ruimtelijke structuur. Er gelden geen beperkingen qua aard van de activiteiten. Wel kunnen randvoorwaarden inzake gebouwen en milieu en landschappelijke inkleding worden bepaald per bedrijf in functie van de omgeving. Na stopzetting van huidige activiteiten zijn nieuwe activiteiten mogelijk voor zover zij aan de opgelegde beperkingen voldoen. <b>Afweging voorliggend plangebied: N.V.T. VOOR HET VOORLIGGENDE PLANGEBIED</b></p>	<p>Bedrijven gelegen aan de rand van een (toekomstig) bedrijventerrein én geïsoleerd van woongebied en van kwetsbare gebieden én waarbij de aard van de activiteiten en schaalvergrotingen, mits voorwaarden, de plaatselijke draagkracht niet overschrijdt. Beperkingen inzake volumevergroting en het gamma van de activiteiten worden opgelegd. De geïsoleerde plaatselijke localisatie verantwoordt een groter gamma van mogelijke activiteiten dan 4. <b>Afweging voorliggend plangebied: N.V.T. VOOR HET VOORLIGGENDE PLANGEBIED</b></p>

#### **Bindende bepalingen**

##### Ruimtelijk-economische structuur

De gemeente selecteert volgende bedrijventerreinen:

- KMO-zone Loenhout, Wuustwezelseweg - Verbrandhofstraat;
- KMO-zone Wuustwezel;
- KMO-zone Sterbos;
- KMO-zone Grens;
- KMO-zone Gooreind;
- KMO-zone Kampweg.

In het GRS van de gemeente Wuustwezel wordt het bedrijventerrein ten westen van de Kampweg behouden, inclusief het achterliggende gedeelte in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er wordt voor het overige niets gesteld over het voorliggende bedrijventerrein.

Principieel is het voorliggende dossier niet in strijd met het GRS van de gemeente Wuustwezel.

## 5. BESTAANDE TOESTAND incl. FOTOREPORTAGE

## HISTORISCHE ACHTERGROND VAN DE BEDRIJVEN OP DE SITE



Op de site Kampweg te Wuustwezel doen zich al bedrijfsactiviteiten voor sinds de jaren '60. Achtereenvolgens was op de site een aantal bedrijven gevestigd, die elk zorgden voor bijkomende bebouwing en terreininrichting overeenkomstig de specifieke bedrijfsnoden: het bedrijf Confimex had ongeveer 20 jaar haar vestiging op de site, vanaf midden jaren '80 vond de bedrijvigheid van Spaan Verpakkingen op de site plaats.

Het bedrijf Clics Toys (officiële bedrijfsnaam Clics – B.B.M nv) is in België opgericht in 2001 als fabrikant van een nieuw soort speelgoed bouwblokjes, de Clics genaamd. Het bedrijf vestigde zich op de site Kampweg in Wuustwezel, waar initieel gebruik gemaakt wordt van de aanwezige bestaande bebouwing. Deze bebouwing werd naar binneninrichting aangepast aan de activiteiten van Clics-B.B.M. Vorig jaar werd er door het bedrijf geïnvesteerd in de bouw van een nieuw kantoorgebouw, achteraan op de site aansluitend bij de productiehal.

Het productieproces, van polypropyleen-korrels tot bouwblokjes, maar ook het uitwerken van allerlei nieuwe ideeën en het integrale ontwerpproces tot diverse bouwwerkjes, gebeurt op de site van Clics – B.B.M. aan de Kampweg in Wuustwezel. Na de fabricage van de blokjes worden er bovendien bouwpakketten samengesteld, bouwplannen toegevoegd en gebeurt het integrale verpakkingsproces ook op de bedrijfssite.



Intussen worden de Clics bouwstenen verdeeld in meer dan 40 landen, en kent het bedrijf een jaarlijkse groei in productie van 35 tot 40% per jaar. Stilaan evolueert de markt van Clics van verkoop in winkels naar online-shopping. Hierop wenst het bedrijf in te spelen, door de afgewerkte producten niet langer alleen op te slaan in verpakkingen voor de speelgoedwinkels (grote hoeveelheden), maar ook individuele verpakkingen klaar te maken op de bedrijfssite, die vervolgens door een logistieke partner (Dockdata Waalwijk) worden opgehaald voor leveringen aan huis van de online-bestellingen.

In 2017 werd een samenwerking aangegaan tussen Clics Toys en het Zuid-Koreaanse bedrijf Gym World. De nieuwe blokjes Clicformers en Magformers werden geïntroduceerd. Door dit alles zal het bedrijf in de toekomst nog verder groeien, en is de uitbreiding en vernieuwing van het gebouwenbestand op de site noodzakelijk. Zowel de groei in productie als de meer gespecialiseerde verpakkingsnoden zorgen er immers voor dat het bedrijf nood heeft aan meer ruimte in aangepaste bedrijfsgebouwen.

In het verleden hebben zich meerdere bedrijven – achtereenvolgens of gelijktijdig – op de bedrijfssite gevestigd. Op het moment van aanvraag voor een planologisch attest waren er 4 bedrijven aanwezig op de site, maar werd er geselecteerd om enkel voor Clics B.B.M en Auto & Truck Service VDC een duurzame juridische verankering te bieden. Vandaag is het echter de bedoeling dat ook Auto & Truck Service VDC wordt geherlocaliseerd. De bedrijfssite zal in de toekomst in hoofdzaak worden gebruikt door Clics Toys, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om een beperkt aantal andere bedrijven op de site te voorzien. Het totale aantal bedrijven wordt daarbij beperkt tot maximaal 4.



### BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND

De schets hiernaast geeft een impressie van de bedrijfssite Kampweg 178, waar zowel Clics – B.B.M n.v. als Auto & Truck Service VDC bvba zijn gevestigd. De bedrijfssite is gelegen op de hoek van de Kampweg en de Schietveldweg. De Kampweg - vanwaar de toegang tot het bedrijf wordt genomen - is een gewestweg (N133), met een bovenlokale verbindingfunctie. De weg bestaat uit twee rijstroken in asfalt, waarlangs vrijliggende fietspaden aan beiden zijden, met tussenliggende onverharde berm met bomen. Enkel ter hoogte van de bedrijfssite, waar in de huidige toestand over de integrale lengte wordt op- en afgereden, zijn geen bomen aanwezig. Wanneer echter in de gewenste toestand een georganiseerde bereikbaarheid met één in- en uitrit naar het bedrijfsterrein wordt voorzien, ontstaat er de mogelijkheid om ook ter hoogte van de bedrijfssite een bomenrij op openbaar domein aan te planten (tussen rijbaan en fietspad).

De Schietveldweg is een lokale weg, behorend tot het vroegere Militair Domein, met een halfverharde bedding van zand en steenslag.

Aan de bedrijfssite palen:

- Ten noorden: een private eengezinswoning aan Kampweg, en een bosstructuur met achterliggend weiland binnenin het bouwblok.
- Ten oosten: de Kampweg, met aan de overzijde van de weg gronden in agrarisch gebruik (akkerland en weilanden).
- Ten zuiden: de Schietveldweg, als grens tussen de bebouwde omgeving (bedrijfssite en woningen) en een grootschalig bebost gebied met waterpartij (Uilebos)
- Ten westen: een cluster van enkele private eengezinswoningen, gelegen aan Schaapsdijk. 2 van deze woningen, alsook een voorlopig onbebouwde grond (grasland) grenzen rechtstreeks aan de bedrijfssite. De onbebouwde grond op de hoek Schaapsdijk – Schietveldweg behoort tot dezelfde grondeigenaar als de bedrijfssite, maar zal niet in functie van bedrijfsactiviteiten worden aangewend.

Wat betreft de gebouwde toestand, zijn de volgende elementen aanwezig op de bedrijfssite:

- gebouwencluster vooraan aan Kampweg, met
  - een voormalig woongebouw (10,60x19m), 1 bouwlaag + dakverdieping onder zadeldak, opgericht parallel met de straat. In dit gebouw bevinden zich de administratieve functies van het Auto & Truck Service VDC bvba.
  - een achterbouw (opslagruimte) met lichte hellend dak, 1 bouwlaag, die de fysieke verbinding maakt tussen het voormalige woongebouw aan straatzijde, en de achtergelegen loodsen
  - een aaneenschakeling van loodsen met 1 bouwlaag onder zadeldak (4 volumes, totaal 27x43m +3 volumes, totaal 54x45,30m), opgericht met zadeldaken in dwarsrichting ten opzichte van de straat. Dit gebouw bevat enerzijds de opslagruimten van het bedrijf Clics B.B.M nv (meest noordelijk

gedeelte) en anderzijds de garage-activiteiten van Auto & Truck Service VDC bvba (centrale loodsen) en Cargo Service carrosseriebedrijf (meest zuidelijke loodsen).

- 2 kleinere boogloodsen (24,7x11m en 19,2x11m), 1 bouwlaag, opgericht palend aan de gebouwencluster langs Kampweg, in gebruik door Raster Construct bvba (afrosteringen).
- Recent gebouw achteraan op het terrein (42x120m), zijnde een aaneensluitend geheel van 5 gebouwentiteiten, met plat dak (bouwhoogte ca. 9 meter). Dit gebouw wordt gebruikt voor de productie en opslagruimte van het bedrijf Clics B.B.M nv. Het gebouw is voorzien van grote poorten aan oost- en zuidzijde, met 2 hellingen naar de loskades.
- In 2017 werd een nieuw kantoorgebouw achteraan op de site gerealiseerd, aansluitend bij het productiegebouw. De vergunning voor dit gebouw werd afgeleverd als gevolg van het positief planologisch attest (acties op korte termijn). De kantoren bestaan uit 2 verdiepingen. Ze vervangen het vroegere volume dat aan de rechter voorzijde van het bedrijf aanwezig was.

Quasi het integrale terrein is vandaag verhard met beton, een gedeelte met steenslag. Deze verhardingen worden aangewend als toegang tot de bedrijfssite vanaf Kampweg, parkeerzones voor bezoekers, personeel, zone voor stallen van voertuigen in functie van VDC Auto & Truck Service, en leveringszones.

Voor leveringen in het meest recente productiegebouw van Clics B.B.M zijn hellingen in beton voorzien, naar de loskades. Elders in het gebouw, alsook in de oudere loodsen, zijn tal van grote inrijpoorten voorzien, van waaruit leveringen gelijkgronds gebeuren. Hier en daar op het verharde terrein vindt ook wat opslag plaats in openlucht, hoewel dit eerder beperkt is.

Rondom het bedrijf zorgen groenaanplantingen, gaande van coniferenhagen (noordelijke grens vanaf Kampweg), dennenbomen (achter administratief gebouw Clics – B.B.M) tot populieren (noordelijk) en een gelaagd scherm van hoogstammige bomen en struiken (westelijke en zuidelijke grens)



































## 6. VISIEVORMING

Gezien het voorliggende RUP wordt opgemaakt, gedeeltelijk als verfijning en gedeeltelijk als herbestemming van het gewestplan, zullen stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen voor het afgebakende plangebied om een optimalisatie van de ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijvigheid in een flexibel doch juridisch sluitend kader tot stand te brengen, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving.

In de fase startnota werden vanuit de ruimtelijke analyse belangrijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor ontwikkeling vooropgesteld. Deze hebben geleid tot verschillende deelconcepten voor het plangebied binnen haar omgeving. De toekomstige ontwikkeling werd daarbij afgetoetst aan de hand van ontwerpend onderzoek, mobiliteitseffecten en/of ruimtelijke overwegingen. De verschillende varianten die het resultaat waren van dit onderzoek, werden tevens in de startnota op een objectieve manier geëvalueerd en ten opzichte van mekaar afgewogen. Tot slot werd elk van de inhoudelijke aspecten uit de varianten onderzocht op hun mogelijke impact inzake milieueffecten.

In de fase scopingnota werd, op basis van de participatieprocedure die gevoerd werd na opmaak van de startnota, een verfijning doorgevoerd van de inhoud van de startnota. Daarbij werden waar nodig gerichte keuzes gemaakt tussen de verschillende ontwerpvarianten, of werden bijkomende randvoorwaarden opgelegd die richting geven aan de gewenste ruimtelijke structuur.

In het voorontwerp-RUP worden de kwaliteiten van elk van de gewenste concepten zoals weerhouden in de scopingnota met mekaar verenigd, en omgevormd tot een concreet eindvoorstel voor ontwikkeling van het deelgebied als bedrijvenszone. Dit resulteert in een grafisch bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften met een verordenende kracht. De voorliggende toelichtingsnota, die eveneens integraal deel uit maakt van het voorontwerp-RUP, zal echter niet meer ingaan op alle deelconcepten zoals omstandig beschreven in start-en scopingnota, maar zal wel op een beknopte wijze de eindkeuzes voor gewenste ontwikkeling toelichten en kaderen.

### 6.1 Globale doelstelling van het RUP

Het planningsinitiatief houdt de opmaak in van een RUP voor een bestaande – deels zonevreemde - bedrijfssite met een lokale schaal. Het plangebied behoort tot het buitengebied met omliggend zowel woonfuncties als belangrijke open ruimtegebieden. Het bedrijf VDC Auto&Truck Service zal in de nabije toekomst verdwijnen, en het bedrijf Clics Toys kent een grote groei, waarvoor een passend maar voldoende dynamisch juridisch kader noodzakelijk is. Daarnaast werden binnen het plangebied de mogelijkheden onderzocht tot huisvesting van een beperkt aantal andere bedrijven (al dan niet als nevenfunctie bij het bedrijf Clics Toys):

Het RUP heeft dan ook tot doel de gewenste ontwikkelingen te kaderen aan de hand van passende stedenbouwkundige voorschriften in een projectzone, met de nodige flexibiliteit als drijfveer voor een ontwikkeling op maat van de site en de directe omgeving. Het RUP legt duidelijke mogelijkheden en randvoorwaarden op, die ervoor zorgen dat bijkomende ontwikkelingen gebeuren binnen een evenwichtig kader, met aandacht voor woon- en verblijfskwaliteit van de omliggende woningen, de aanwezige natuurwaarden en agrarische functies in de omgeving, de ruimtelijke draagkracht, mobiliteitsgenererende effecten, en de landschappelijke inpassing binnen het bestaande weefsel.



Samengevat streven we naar een RUP dat duurzame ontwikkelings- en bouw mogelijkheden voorziet, gericht op behoud en dynamische ontwikkeling van bedrijfsactiviteiten, en met een goed evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit.

Het RUP legt op kadastraal niveau de nodige randvoorwaarden op om geplande ontwikkelingen optimaal te laten functioneren, met respect voor het omliggende bebouwde weefsel. We streven hierbij naar een RUP met een goed evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit.

Vandaar wordt er gekozen om voor het plangebied te werken met globale projectzones, gekoppeld aan een indicatief tot richtinggevend ontwerpend onderzoek. In de randzones die vanuit bestaande bebouwing, open ruimte, weginfrastructuur en perceelsconfiguratie vandaag reeds in een sterker keurslijf vervat zitten, zal het RUP mogelijks een iets meer stringent kader bieden, nog steeds met globale bestemmingszones maar wellicht meer gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften.

## 6.2. Resultaat van het milieu-effectenonderzoek

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 omtrent 'integratie plan-MER bij Ruimtelijke Uitvoeringsplannen', worden de planmilieueffect-rapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd. In een eerste fase, namelijk de Startnota, gaat men na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu. In het geval er geen aanzienlijke milieueffecten zijn en geen plan-MER vereist is, volstaat een onderbouwing en motivering in de Startnota (een onderzoek tot mer). In het geval er wel aanzienlijke milieueffecten verwacht worden en de opmaak van een plan-MER vereist is, wordt een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie opgenomen in de startnota.

Voor de integrale resultaten van dit effectenonderzoek wordt verwezen naar de scopingnota. Deze nota omvat de initiële onderzoeksresultaten van de startnota, aangepast en aangevuld op basis van de resultaten van de participatieprocedure, bestaande uit de publieke raadpleging en de adviesprocedure.

Na de scoping van de milieu-effecten werden voor de relevante disciplines een korte beschrijving en beoordeling uitgevoerd, met als conclusie dat de voorliggende elementen van het RUP in geen enkele situatie zullen leiden tot aanzienlijke milieu-effecten. Aangezien er in de fase voorontwerp geen bijkomende mogelijkheden tot ontwikkeling worden voorzien die niet onderzocht werden in de start- en scopingnota, kan deze conclusie aangehouden worden.

Op 21/03/2019 oordeelde de dienst Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP. De integrale motivatie hiertoe is opgenomen in het besluit dat in bijlage bij het dossier is toegevoegd.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient er wel nagegaan te worden of het gevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan aan het team Mer gevraagd worden om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

**6.3. Conceptuele doelstellingen voor het plangebied**

1. Groene bufferzone naar omliggende bewoning en natuur
2. Voldoende afstand tussen bedrijfsgebouwen en open ruimtegebied / Militair Domein
3. Kwalitatieve uitstraling in architectuur en inrichting niet-bebouwde delen naar de Kampweg toe
4. Behoud van hoogwaardige (recente) bebouwing.
5. Kwalitatieve aanvulling van het bebouwing door nieuwbouwdelen, functioneel – ruimtelijk – architecturaal aansluitend op de te behouden bouwdelen.
6. Duidelijke keuzes inzake ontsluitingspatroon vanaf Kampweg
7. logische / compacte verkeerscirculatie en parkeervoorzieningen op de site

#### 6.4 Gewenste ruimtelijke programma

In het onderzoek naar mogelijk programma aan bedrijvigheid binnen het plangebied, wordt vrij strikt uitgegaan van de specifieke noden voor het bedrijf Clics Toys. Het behoud van dit bedrijf op de site staat immers voorop, hetgeen impliceert dat ook hun noden voor een duurzame bedrijfsvoering en de beoogde groei in de toekomst mogelijk gemaakt moeten worden op de site.

Concreet gaat het bedrijf Clics Toys uit van de volgende programmatorische noden, die als harde randvoorwaarden voor de opmaak van het RUP worden meegenomen:

- Bruto vloeroppervlakte: 14.175m<sup>2</sup>, waarvan:
  - o ca. 1.175m<sup>2</sup> vloeroppervlakte bestaand en te behouden kantoorgebouw, personeelslokalen, ... (gestapeld in 2 bouwlagen – bebouwde oppervlakte ca. 590m<sup>2</sup>)
  - o ca. 5.000m<sup>2</sup> bestaand en te behouden productiehal (1 bouwlaag)
  - o 5.500m<sup>2</sup> uitbreiding voor productie en opslag (niet-stapelbaar)
  - o 2.500m<sup>2</sup> opslag- en tentoonstellingsruimte (zichtlocatie naar Kampweg, stapelbaar, eventueel in combinatie met 2.500m<sup>2</sup> extra vloeroppervlakte aan andere bedrijfstvormen / beperkt aantal KMO-units)
- Maximale bouwhoogte: 9m
- Opslag in openlucht: geen (alle bedrijfsfuncties gebeuren in de gebouwen)
- Verhardingen, in functie van:
  - o Parkeren personeel (groei tot 50-tal werknemers) en bezoekers (occasioneel)
  - o Leveringen / vrachtverkeer: 2 laad- en loskades
  - o Circulatie en toegang tot de bedrijfsgebouwen

Het gewenste programma van Clics Toys resulteert voor de bedrijfssite aan Kampweg (met een oppervlakte van 23.905 m<sup>2</sup>) in de volgende kencijfers, die een zeker beeld geven over de ruimtelijke impact:

- B/T: 0,57
- V/T: 0,59
- Percentage bebouwd en verhard: 100% binnen effectieve bedrijfszone, exclusief noodzakelijke groenbuffering en groeninrichting voortuinstrook.

In het voorontwerp worden wel de volgende belangrijke randvoorwaarden in acht genomen:

- de functies mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden
- er dient voldoende ruimte voor een kwalitatieve groene inbuffering van het plangebied naar de omgeving voorzien te worden. In het bijzonder wordt er aandacht gevraagd voor de inbuffering van de bedrijfsfunctie t.o.v. het zuidelijk aanpalende openruimtegebied met haar belangrijke natuurwaarden (zijde Schietveldweg).
- Het mobiliteitsprofiel en de parkeernoden die het gevolg zijn van het vooropgestelde programma, dient verkeerstechnisch op een goede manier opgelost te worden in de aansluiting op de N133 Kampweg, zonder dat de verkeersveiligheid of verkeersdoorstroming van de N133 en het omliggende wegennetwerk (in hoofdzaak richting E19) in het gedrang gebracht wordt. Ook voor fietsparkeren wordt de nodige aandacht gevraagd en worden kwalitatieve voorwaarden opgelegd in het RUP.

- Het programma dient gerealiseerd te worden in hoogwaardige gebouwen, met een kwalitatieve architecturale uitstraling en een aansprekende landschappelijke inkadering naar de omgeving toe.

**Een B/T van 0,50 wordt als strikte bovengrens aangehouden wat betreft de bebouwbaarheid van de site.** Deze bovengrens is immers strikt noodzakelijk om voldoende ruimte over te houden voor optimale groenbuffering, en de parkeer- en verkeersorganisatie (verhardingen), noodzakelijk voor het optimaal functioneren van de bedrijfsfunctie(s).

De V/T kan echter nog wel worden verhoogd, door extra inzetten op het stapelen van bedrijfsfuncties. Aangezien een gedeelte van de opslagruimte van Clics Toys gestapeld kan worden boven een andere bedrijfsfunctie (vanaf niveau +1), biedt de bedrijfssite de mogelijkheid tot huisvesting van een beperkt aantal kleinere bedrijven in combinatie met Clics Toys. Initieel werd gedacht aan KMO-units.

Deze secundaire bedrijvigheid zou een maximale vloeroppervlakte van 2.500m<sup>2</sup> kunnen hebben. De voorwaarde daarbij is wel dat de specifieke bedrijfsfuncties een stapeling met de opslagruimte van Clics Toys mogelijk maken. De B/T van 0,50 als bovengrens van deze site kan op deze manier worden aangehouden, terwijl **de V/T kan worden opgetrokken tot 0,70.**

Aangezien de gemeente Wuustwezel de laatste jaren te maken kreeg met een groot aantal aanvragen voor KMO-units, de markt inzake verzadigd is met allerlei oneigenlijk gebruik in de units tot gevolg, wordt de mogelijkheid van KMO-units binnen het plangebied echter niet weerhouden. Het gemeentebestuur wil bijkomende groei van KMO-units binnen haar grondgebied in de toekomst immers afremmen. Het inzetten op combinatie van Clics Toys met een beperkt aantal andere bedrijven, exclusief KMO-units, wordt wel als mogelijkheid behouden. Indien Clics Toys haar volledige gewenste programma realiseert, betekent dit dat er een maximale oppervlakte van 2.500m<sup>2</sup> voor deze bedrijven kan worden aangewend, op voorwaarde van stapelbaarheid met (opslagruimte voor) Clics Toys. In totaal wordt de ontwikkeling van **maximaal 4 bedrijven** binnen het plangebied mogelijk gemaakt door de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Daarnaast werd er ook nagedacht over de programmatorische opties voor de site indien het bedrijf Clics Toys niet meer aanwezig zou zijn in de toekomst. Het gaat hier in feite om een soort nabestemming, die echter binnen het juridische kader van het RUP opgenomen zal worden in de basisbestemming van het grafisch plan en de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften. Voor een ontwikkeling los van het bedrijf Clics Toys werden in de scopingnota twee opties weerhouden:

- Ten eerste: gebruik van de site door een aantal kleine tot middelgrote bedrijven. Daarbij wordt het behoud met de vooropgesteld B/T van 0,5 vooropgesteld. Het maximale aantal bedrijven wordt beperkt tot 4. Dit impliceert een gemiddelde bebouwde oppervlakte van 2.988 m<sup>2</sup> per bedrijf.
- Ten tweede: mogelijkheid tot inrichting van de site als een bedrijvenpark voor KMO-units. De B/T van 0,5 impliceert een maximum van 24 KMO-units met een gemiddelde oppervlakte van 500m<sup>2</sup>. Een belangrijke voorwaarde hierbij is het beheer van de integrale bedrijfssite door 1 eigenaar, waarbij duidelijke afspraken gemaakt moeten worden rond bedrijfsorganisatie, circulatie, parkeervoorzieningen,...

**Opnieuw werd de tweede mogelijkheid, namelijk de inrichting van het terrein met KMO-units, niet langer weerhouden** in het voorontwerp-RUP, op basis van een duidelijke beleidsbeslissing van het gemeentebestuur, dat in de afgelopen jaren te maken heeft gekregen met een zeer sterke groei van dit soort bedrijvigheid op haar grondgebied, en op dit moment een verzadiging kent. Het beperken van het totale aantal bedrijven op de site tot maximaal 4 zorgt er voor dat er geen ontwikkeling met talrijke KMO-units mogelijk is.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt aan de bovenstaande programmatorische opties de strikte voorwaarde gekoppeld dat de ruimtelijke dynamiek van de site niet toeneemt ten opzichte van de planologische toestand zoals toegekend

van afgifte van het planologisch attest. Dit impliceert een beperking naar ruimtelijke activiteiten, geluid genererend karakter, bodemgebruik en mobiliteitsgenererend karakter.

### 6.5 Gewenste ruimtelijke inrichting



Structuurschets met gewenste inrichting

De gewenste ruimtelijke inrichting voor de site gaat uit van:

- Inplanting van de gebouwencluster centraal op de site, met de circulatie en de verhardingen voor parkeren, toegangen tot de gebouwen, laden en lossen aan de randen.
- Naast het nieuwe kantoorgebouw wordt ook het gebouw dat de Kampweg flankiert identiteitsbepalend voor de site (markante hoogwaardige architectuur). Dit gebouw houdt voldoende afstand van de Kampweg in functie van circuleren en parkeren voor het gebouw, maar vormt een duidelijke wand ten opzichte van de straat.
- Groenbuffer rondom de bedrijfssite met aan de zijde van het militair domein een verruiming met hoogwaardig groen, waarbinnen ook de waterretentie een plaats kan vinden. In het bijzonder wordt er een voldoende ruime bufferzone (15m) voorzien tussen de bedrijvensite en de zuidelijk aanpalende Schietveldweg, en dit met het oog op de natuurlijke en landschappelijke waarden op het zuidelijk gelegen openruimte gebied. Een gedeelte van de bestaande gebouwen en verhardingen is gelegen binnen deze groenzone. Voor deze delen worden passende overgangsmaatregelen opgenomen in het RUP.
- Niet-overrijdbare groenstrook langs Kampweg markeert de tot de site. *Daar waar initieel 2 toegangen werden voorzien, werd vanuit AWV in haar advies aangegeven dat de toegankelijkheid van zwaar verkeer voor leveringen en van autoverkeer (personeel en bezoekers) niet door twee, maar strikt door 1 toegang vanaf Kampweg georganiseerd dient te worden. Deze bijsturing werd dan ook doorgevoerd in de fase Voorontwerp-RUP, ten opzichte van eerdere fasen in het planningsproces.*



Referentie beeldkwaliteit gebouw aan zijde Kampweg

## 7. DECRETALE BEPALINGEN

### 7.1 Op te heffen voorschriften

Het RUP "Zonevreemde bedrijven – deelplan Clics" vervangt gedeeltelijk het gewestplan als juridisch kader voor het vergunningen beleid. Voor een ander gedeelte voorziet het RUP een verfijning van de bestaande gewestplanbestemming.

Het gedeelte van de verkaveling met kenmerk 146/044 (CBS 23/10/1964, herzien door 2 latere verkavelingswijzigingen) dat gelegen is binnen het plangebied van het RUP wordt opgeheven.

### 7.2 Ruimtebalans

De ruimtebalans wordt opgesteld t.o.v. het gewestplan, en wel als volgt:

Totale oppervlakte plangebied: 23.905 m <sup>2</sup>		
Hoofdbestemming	Volgens gewestplan	Volgens RUP "Zonevreemde bedrijven – deelplan Clics"
Wonen	911m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Agrarisch gebied	15.753 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Bedrijvigheid	7.241 m <sup>2</sup>	23.905m <sup>2</sup>

### 7.3. Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Volgens de bepalingen van de VCRO, meer bepaald artikel 2.2.2, dient in een RUP een register opgenomen te worden, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd, die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding (art. 2.6.1), een planbatenheffing (art. 2.6.4) of een compensatie (Grond- en Pandenbeleid, boek 2, titel 2-3).

Het grafisch voorgestelde register van planschade, planbaten, kapitaalschadecompensatie en/of gebruikerscompensatie (art. 2.2.2 §1, eerste lid 7° en 8°) is opgenomen in de plannenbundel, die deel uit maakt van dit dossier.

- Regeling over planschade: volgens VCRO artikel 2.6.1 e.v.
- Regeling over planbatenheffing: volgens VCRO artikel 2.6.4 e.v.
- Regeling over kapitaalschadecompensatie: volgens decreet 27/03/2009 betreffende grond- en pandenbeleid, artikel 2.6.1 e.v.
- Regeling over - gebruikerscompensatie: volgens decreet 27/03/2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijziging, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat er sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- en

vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld zullen worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

**Planbaten en planschade:**

- Omzetting van categorie "wonen" naar categorie "bedrijvigheid" kan mogelijks aanleiding geven tot planschade
- Omzetting van categorie "landbouw" naar categorie "bedrijvigheid" kan mogelijks aanleiding geven tot planbaten

**Compensatie**

Er is geen kapitaalschadecompensatie noch gebruikerscompensatie van toepassing op het plangebied van het RUP "Zonevreemde bedrijven – deelplan Clics".

**7.4. Onderzoek naar milieu-effecten (M.E.R.)**

Overeenkomstig de decretale bepalingen van de VCRO werd in de startnota van het voorliggende planningsinitiatief de beschrijving opgenomen van de te onderzoeken milieueffecten en de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectenbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan. Daarbij wordt een duidelijk beeld gegeven van het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu en wordt er nagegaan of het plan aanleiding kan geven tot aanzienlijke milieu effecten.

Dit onderzoek werd verder aangevuld en verfijnd in de scopingnota, op basis van de adviezen en reacties die werden uitgebracht in het kader van de eerste participatieprocedure.

Voor alle informatie inzake wordt verwezen naar de betreffende start- en scopingnota.

Op 21/03/2019 oordeelde de dienst Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP. De integrale motivatie hiertoe is opgenomen in het besluit dat in bijlage bij het dossier is toegevoegd. Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient er wel nagegaan te worden of het gevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan aan het team Mer gevraagd worden om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

**7.5. Veiligheidsrapportage**

Veiligheidsrapportage is algemeen een vorm van rapportage waarbij de risico's voor zware ongevallen verbonden aan de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in zogenaamde SEVESO-inrichtingen centraal staan. In Vlaanderen bestaan drie soorten van veiligheidsrapportage. De omgevingsveiligheidsrapportage en de samenwerkingsakkoord-veiligheidsrapportage hebben betrekking op SEVESO-inrichtingen (hogedrempelinrichtingen) die een hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op hun terrein stockeren die een vastgelegde hoge drempelwaarde overschrijdt. De derde soort van veiligheidsrapportage, m.n. de ruimtelijke veiligheidsrapportage, heeft betrekking op ruimtelijke uitvoeringsplannen,



en vindt zijn oorsprong in het feit dat in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening moet gehouden worden met de aanwezigheid of de mogelijke aanwezigheid van SEVESO-inrichtingen, en de veiligheid van de omgeving die daaraan verbonden is. Dit heeft tot gevolg dat in sommige gevallen de opstellers van een ruimtelijk uitvoeringsplan verplicht worden om een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) op te laten maken. Het al dan niet opmaken van een RVR moet bij een RUP-procedure bekeken worden.

Op Europees niveau werd de SEVESO-richtlijn opgesteld. De SEVESO II-richtlijn (86/92/EG) werd van kracht op 03/02/1997. Dit teneinde op een coherente en doeltreffende wijze hoge niveaus van bescherming te waarborgen binnen de gehele Europese Unie. Hiertoe legt de SEVESO II-richtlijn zowel aan de industrie (meer bepaald aan de zogenaamde SEVESO-inrichtingen) als aan de overheid verplichtingen op. Het Samenwerkingsakkoord is het resultaat van de omzetting van de SEVESO II-richtlijn in België. Bij wet van 22/05/2001, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 16/06/2001, werd instemming betuigd met het Samenwerkingsakkoord. Dit samenwerkingsakkoord werd inmiddels vervangen door het samenwerkingsakkoord van 01/06/2006 omdat als gevolg van de Europese richtlijn 2003/105/EG tot wijziging van de SEVESO II-richtlijn moest het Samenwerkingsakkoord 1999 aangepast worden. In Vlaanderen werden op basis van dit samenwerkingsakkoord aanpassingen en aanvullingen aangebracht aan het decreet algemene bepalingen milieubeleid. Het principe van ruimtelijke veiligheidsrapportage (RVR) werd geïntroduceerd. Het RVR werd gekoppeld aan de procedure van een RUP.

Op 26/01/2007 keurde de Vlaamse regering het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage definitief goed. Dit besluit is een noodzakelijk uitvoeringsbesluit bij het decreet Algemeen Milieubeleid. Artikel 4 van het besluit legt deze criteria wettelijk vast. De criteria zelf werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit.

In het kader van het voorliggende planningsinitiatief werd, meer bepaald in de fase van de startnota, een RVR-toets uitgevoerd. Uitgaande van de informatie verkregen uit deze RVR-toets, werd door het Departement Omgeving, geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande SEVESO-inrichting gelegen is binnen het plangebied
- Het plangebied niet gelegen is binnen een consultatiezone van een SEVESO-inrichting
- Het inplanten van nieuwe SEVESO-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er in het plangebied enkel bestemming van de bestaande bedrijvigheid wordt voorzien.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet voorgelegd te worden aan het Team Externe Veiligheid en er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

# Bijlage

Besluit dienst MER dd. 21/03/2019 met betrekking tot milieu-onderzoek

 <b>Vlaanderen</b> is omgeving	Vlaamse Overheid, Departement Omgeving Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten Milieueffectrapportage Koning Albert II-laan 20 bus 8 1000 Brussel T 02/553 80 79 mer@vlaanderen.be www.omgevingvlaanderen.be
	<b>Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Zonevreemde bedrijven – deelplan Clics in Wuustwezel</b> Dossiernummer: SCRI18110

### 1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>

De gemeente Wuustwezel stelt een RUP op met als doel te komen tot een passend stedenbouwkundig kader voor het plangebied, dat voldoende flexibiliteit biedt om tot een kwalitatieve herbestemming en ontwikkeling te kunnen komen, en anderzijds voldoende randvoorwaarden in zich houdt om een goede ruimtelijke inpasbaarheid binnen de omgeving te garanderen. Het planningstraject tot opmaak van het RUP zoekt bijgevolg naar een goed evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit, alsook naar een passende ontwikkeling binnen de draagkracht van de woonlinten langs Schaapsdijk en Kampweg, met het omliggende open ruimtegebied. Team Mer ontving op 6 februari 2019 de resultaten van de participatie, de adviezen en de scopingnota (versie 01/2019).

Op basis van de scopingnota stelt team Mer vast dat het voorgenomen RUP een kader kan vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004<sup>2</sup>, namelijk onder andere voor een project opgesomd in rubriek 10b stadsontwikkelingsprojecten van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het over een klein percentage van de oppervlakte van de gemeente gaat. Het RUP komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

### 2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (B.S. 17 februari 2005), zoals herhaaldelijk gewijzigd.

Aan een selectie van instanties werd advies gevraagd over de start- en procesnota in de periode van woensdag 17 oktober 2018, t.e.m. vrijdag 14 december 2018.

Het publiek kon reageren op de start- en procesnota in de periode van woensdag 17 oktober 2018, t.e.m. vrijdag 14 december 2018. Een participatiemoment werd opgezet als een infomarkt die vrij te bezoeken was op 25 oktober 2018, doorlopend van 18u tot 20u.

- Er werden geen inspraakreacties ontvangen van het publiek.
- Er bezochten geen belangstellenden de infomarkt.
- Alle adviezen bevestigden dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn en dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.
- Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving van de planningscontext. De scopingnota werd aangevuld met informatie uit de adviezen.
- Enkele adviezen bevatten opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### 3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Liesl Vanautgaerden  
 (Signature)

Digitally Signed by Liesl Vanautgaerden  
 Date: 2019.03.21 20:33:03 +0100

Liesl Vanautgaerden  
 Projectmanager Gebiedsontwikkeling  
 Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten  
 Departement Omgeving