



# RUP “Zonevreemde bedrijven – deelplan Terbeekseweg 9-11”

Gemeente Wuustwezel

Startnota

Antea Group

Understanding today.  
Improving tomorrow.

# Colofon

## Opdracht

RUP "Zonevreemde bedrijven – deelplan Terbeekseweg 9-11"  
Startnota

## Opdrachtgever

Gemeente Wuustwezel  
Gemeentepark 1  
2990 Wuustwezel

## Opdrachthouder

Antea Belgium nv  
Roderveldlaan 1  
2600 Antwerpen  
T: +32(0)3 221 55 00  
www.anteagroup.be  
BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB  
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

## Identificatienummer

4577693004\_RUP Zonevreemde bedrijven - deelplan Terbeekseweg 9-11\_Startnota

## Projectmedewerkers

Koen Janssens, Projectleider

Pieter-Jan Gommé, Adviseur, Erkend ruimtelijk planner

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
11 februari 2020	PGO	Startnota	Koen Janssens
28 augustus 2020	PGO	Startnota	Koen Janssens

## Inhoudsopgave

		<b>Blz1</b>
		<b>Inleiding</b>
		<b>1</b>
1.1	Aanleiding en algemene doelstelling plan	1
1.2	Situering	1
1.3	Afbakening plangebied	4
1.4	Reikwijdte en detailleringsniveau	4
1.5	Overzicht in te zetten instrumenten	4
<b>2</b>	<b>Mogelijke alternatieven</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext</b>	<b>6</b>
3.1	Historiek	8
3.2	Ruimtelijk voorkomen	9
3.3	Structuurplanning	12
3.4	Andere relevante studies/plannen	18
3.5	Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen	20
3.6	Bodem	24
3.7	Water	26
3.8	Biodiversiteit	29
3.9	Landschap en erfgoed	30
3.10	Mobiliteit	32
3.11	Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid	33
3.12	Kwaliteiten, knelpunten en potenties	34
<b>4</b>	<b>Visie voorgenomen plan</b>	<b>35</b>
4.1	Ruimtebehoefte	35
4.2	Motivatie	37
<b>5</b>	<b>Inname herbevestigd agrarisch gebied</b>	<b>38</b>
5.1	Beleidskader	38
5.2	Verantwoording inname HAG	38
<b>6</b>	<b>Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten</b>	<b>40</b>
7.1	Bodem	40
7.2	Water	41
7.3	Biodiversiteit	43
7.4	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	45
7.5	Mens – mobiliteit	47
7.6	Mens – Ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	48
7.7	Klimaat	50
7.8	Leemten in de kennis	50

7.9	Grensoverschrijdende effecten	50
7.10	Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten	50
<b>8</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>0</b>
8.1	RVR-toets	0

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en algemene doelstelling plan

De opdracht bestaat uit het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) “Zonevreemde bedrijven – deelplan Terbeekseweg 9-11”, inclusief een beschrijving en beoordeling van de te verwachten milieueffecten.

Het RUP beoogt een gedeeltelijke herziening van het bestaande RUP “Zonevreemde terreinen – deelplan Kenis”. Dit RUP herbestemde reeds een gedeelte landbouwgebied naar een zone voor bedrijvigheid. Voor een beperkt gedeelte werd er gekozen om de bestemming agrarisch gebied te behouden (recent gesloopte woning). Dit gedeelte dient nu ook herbestemd te worden zodat er een aaneengesloten geheel van bedrijventerrein ontstaat.

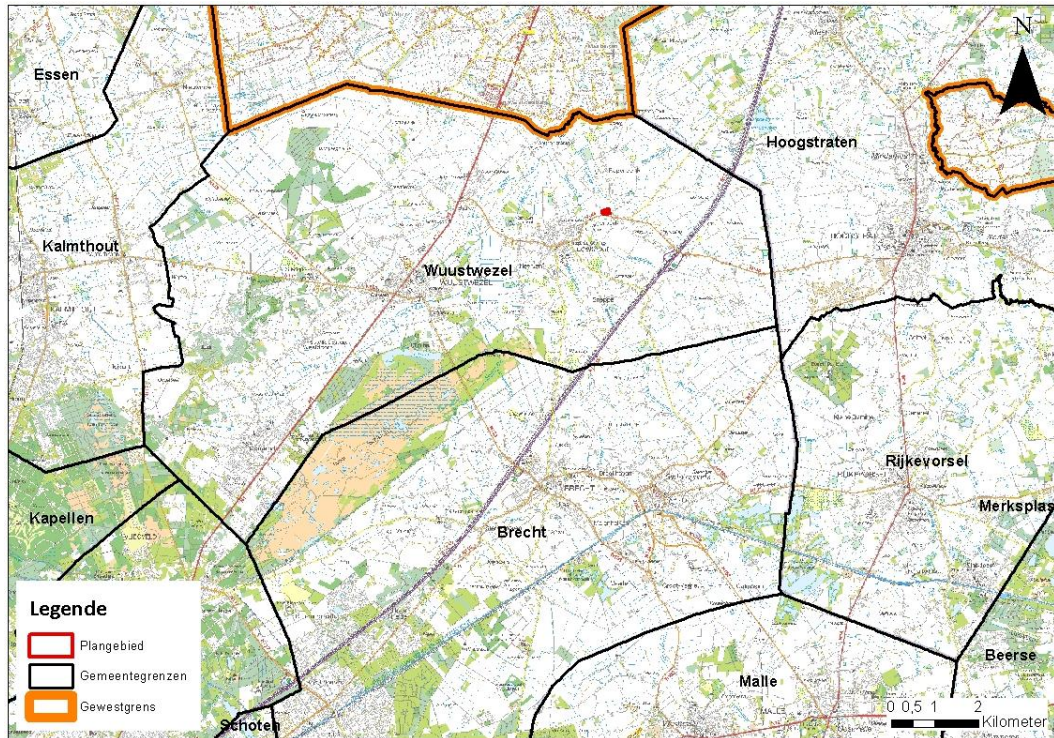
*De opmaak van dit RUP geschiedt in navolging van een gunstig planologisch attest dd. 27 mei 2019.*

## 1.2 Situering

### 1.2.1 Situering op macroniveau

Het bedrijf Kenis NV bevindt zich in de Terbeekseweg 11, in het oosten van de gemeente Wuustwezel.

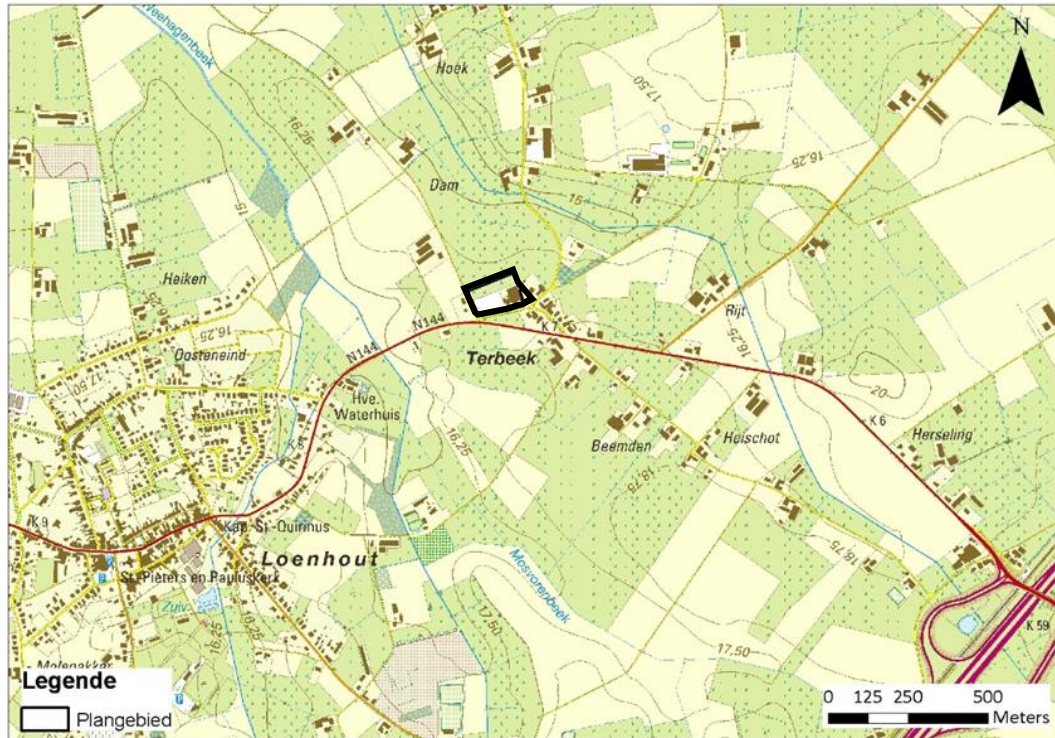
De gemeente Wuustwezel bevindt zich in het noorden van de provincie Antwerpen, en grenst aan de Nederlandse grens en de gemeenten Hoogstraten, Brecht, Brasschaat, Kapellen en Kalmthout.



Figuur 1-1 Situering plangebied op macroschaal

### 1.2.2 Situering op microniveau

De Terbeekseweg bevindt zich nabij de N144 (Hoogstraatseweg), die de snelweg (E19) met de dorpskern van Loenhout verbindt.



Figuur 1-2 Situering plangebied op microschaal

### 1.3 Afbakening plangebied



*Figuur 1-3 Luchtfoto, bron geopunt*

Het terrein is kadastraal gekend als (3e afd., sec A): 567h, 583h, 578a2, 578c2, 578b2, 578w. De totale oppervlakte van de betrokken percelen bedraagt  $\pm 1,5$ ha.

### 1.4 Reikwijdte en detailleringniveau

De bedoeling van dit RUP is een juridisch kader van voorschriften en bestemmingen te bepalen voor de herbestemming van een beperkt gedeelte agrarisch gebied naar bedrijventoneel. Er zal gedeeltelijk verder gewerkt worden op basis van de reeds geldende voorschriften.

### 1.5 Overzicht in te zetten instrumenten

Het RUP zal ingezet worden louter voor de herbestemming en het vertalen van de nieuwe visie in stedenbouwkundige voorschriften met een grafisch plan. Het is eerder een administratief RUP dat gevolg geeft aan de bepalingen van het planologisch attest.

## 2 Mogelijke alternatieven

Het voorliggende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan omvat het bedrijf Kenis NV waarbij een bestaand bestemmingsplan gedeeltelijk zal worden herzien en een beperkt gedeelte van het gewestplan (bestemming: agrarisch gebied) zal herbestemd worden naar bedrijfzone.

Kenis NV is een bedrijf voor:

- de herstelling, constructie en verkoop van landbouwmachines en tractoren
- de verhuur van landbouwmachines;
- loonwerk zoals maïs- en grashakselen.

In functie van een betere werking van het bedrijf, dringt een reorganisatie van de bestaande structuren zich op naar aanleiding van recente ontwikkelingen. Dit is echter niet mogelijk binnen de bestaande juridische context, waardoor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan zich opdringt.

Nulalternatief = Het nulalternatief houdt de mogelijkheid in om geen RUP op te maken, waardoor de huidige juridisch-planologische situatie van het gebied gehandhaafd wordt. In dat geval blijft het huidige RUP “Zonevremde bedrijven – deelplan Kenis” van kracht. Het bestaande bestemmingsplan is te weinig ambitieus en laat geen ruimte toe voor een herstructurering/optimalisatie en beperkte uitbreiding van de bestaande toestand, hierdoor is een nulalternatief hier niet aan de orde.

Locatiealternatief = Het voorgenomen plan maakt een specifiek beoogde ontwikkeling van een welbepaald gebied mogelijk, daarbij is er het positief planologisch attest dat een uitbreiding op deze plek reeds heeft onderzocht. Onderzoek naar alternatieve locaties is niet van toepassing.

Inrichtingsalternatief = Het RUP legt globale bestemmingszones en verschillende ruimtelijke randvoorwaarden vast waarbinnen gewerkt kan worden, daarbij is de gewenste ontwikkeling reeds zeer concreet. Deze wordt ook beschreven in het hoofdstuk 4. Omwille van deze reden worden er geen inrichtingsalternatieven uitgewerkt, doch wordt het RUP flexibel genoeg opgesteld om knelpunten te vermijden.



### 3 Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext

<b>TYPE PLAN</b>	
<b>Structuurplannen</b>	
Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	Wuustwezel maakt deel uit van het buitengebied.
Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen	Wuustwezel is gelegen in een hoofddorp type I waardoor er de mogelijkheid is om bijkomend lokaal bedrijventerrein te creëren.
Ruimtelijk structuurplan Wuustwezel	Het structuurplan biedt aan afwegingskader voor zonevreemde bedrijven.
<b>Mobiliteit</b>	
Mobiliteitsplan	Het plangebied grenst aan een lokale weg type III.
Fietsrouteplan	De N144 is aangeduid als bovenlokale functionele fietsroute.
Recreatieve fietsroutes	De Vloeiweg is aangeduid als lokale fietsroute.
<b>Open Ruimte</b>	
Biologische waarderingskaart	Het plangebied is biologisch minder waardevol, net zoals de omgeving.
<b>Decreet integraal waterbeleid</b>	
Waterlopen	Neen
Watertoets 2017	Het plangebied is niet overstromingsgevoelig.
Infiltratiegevoeligheid	Het plangebied is volledig infiltratiegevoelig.
<b>Gewestplan</b>	Gewestplan nr. 16 Turnhout, bestemming: agrarisch gebied
<b>Herbevestigde agrarische gebieden</b>	Ja
<b>Plannen van aanleg</b>	
<b>BPA</b>	Neen
<b>Ruimtelijke uitvoeringsplannen</b>	
<b>Gewestelijk RUP</b>	Neen
<b>Provinciaal RUP</b>	Neen
<b>Gemeentelijk RUP</b>	RUP "Zonevreemde bedrijven – deelplan Kenis"
<b>Vergunningen (geldig)</b>	Verschillende vergunningen i.k.v. bedrijfsvoering
<b>Ruilverkavelingen</b>	Neen
<b>Beschermingen</b>	
<b>Archeologische zone</b>	Neen
<b>Beschermd erfgoed</b>	Neen
<b>Beschermd stads- of dorpsgezichten</b>	Neen

<b>Beschermde landschappen</b>	Neen
<b>Inventarissen</b>	
<b>Bouwkundig erfgoed – bouwkundig relict</b>	Neen
<b>Houtige beplantingen met erfgoedwaarde</b>	Neen
<b>Vogelrichtlijng gebied</b>	Neen
<b>Habitatrichtlijng gebied</b>	Neen
<b>VEN</b>	Neen
<b>Beschermingszone grondwaterwinning</b>	Neen
<b>Polders en wateringen</b>	Neen

### 3.1 Historiek

Op 3 juli 2006 werd door de gemeente Wuustwezel reeds een planologisch attest goedgekeurd voor het bedrijf en de geplande uitbreidingen en herstructurering. Nadien werd door de gemeenteraad op 7 april 2008 het gemeentelijk RUP Zonevreemde bedrijven deel 2: M. Kenis goedgekeurd.

De aanvraag voor het planologisch attest en het bijhorende RUP werden destijds opgemaakt naar gelang de inzichten en de toekomstperspectieven op dat ogenblik. Op dat ogenblik was het perceel 583H nog geen eigendom van Kenis nv, waardoor dit perceel niet opgenomen werd in het planologisch attest en het bijhorende RUP.

Inmiddels werd echter een overeenkomst gesloten met de voormalige eigenares van het perceel. De aanwerving van dit perceel biedt mogelijkheden om het bestaande bedrijf te herstructureren en beperkt uit te breiden. Dit is echter niet mogelijk binnen de huidige juridische context. Het perceel 583H werd namelijk uitgesloten in eerdere procedures, en is bijgevolg nog steeds bestemd als agrarisch gebied. Om een economische verderzetting van het bedrijf te garanderen, werd daarom een nieuw planologisch attest opgemaakt. Als gevolg van de positieve beoordeling daarvan wordt er een RUP opgesteld.



*Figuur 3-1 Historische luchtfoto 1989, bron Geopunt*

## 3.2 Ruimtelijk voorkomen

Het bedrijf Kenis nv is ingeplant volgens de perceelstructuur. Momenteel zijn alle percelen in gebruik.

Het bedrijf bestaat uit een bebouwd gedeelte en een gedeelte voor stalplaatsen van machines. Het bebouwde gedeelte bestaat uit een magazijn, een overdekte werkplaats, verschillende burelen en een opslagplaats voor machines.

Het onbebouwde gedeelte wordt volledig ingenomen voor het stallen van machines. Er bevindt zich zowel een ingang langs de Terbeekseweg als langs de Vloeiweg. Deze ingangen worden verbonden door een weg op de eigendom van het bedrijf.

Tussen het bebouwd en het onbebouwd gedeelte bevond<sup>1</sup> zich de woning/café die sinds 2016 in eigendom is van het bedrijf.

Langs de Terbeekseweg is een groene buffer aangeplant, aan de achterzijden (noordzijde) van het bedrijf is een haag aangeplant.



Figuur 3-2 Huidige bedrijfsvoering

<sup>1</sup> Het bedrijf heeft ondertussen de woning verworven en heeft het gebouw afgebroken.



Huidig kantoor Kenis



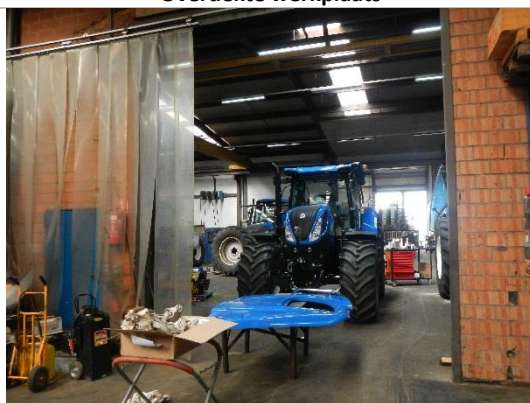
Zicht vanaf de Terbeekseweg



Overdekte werkplaats



Overdekte werkplaats



Toegang overdekte werkplaats



Toegang overdekte werkplaats



Toegang vanaf de Vloeiweg



Gestalde voertuigen en onderdelen open lucht



Zicht op woningen vanaf stalplaats



Zicht vanaf de Hoogstraatseweg



Zicht vanaf de woning in de Vloeiweg



Inrijzone achter de overdekte werkplaats



Zicht verderop in de Vloeiweg



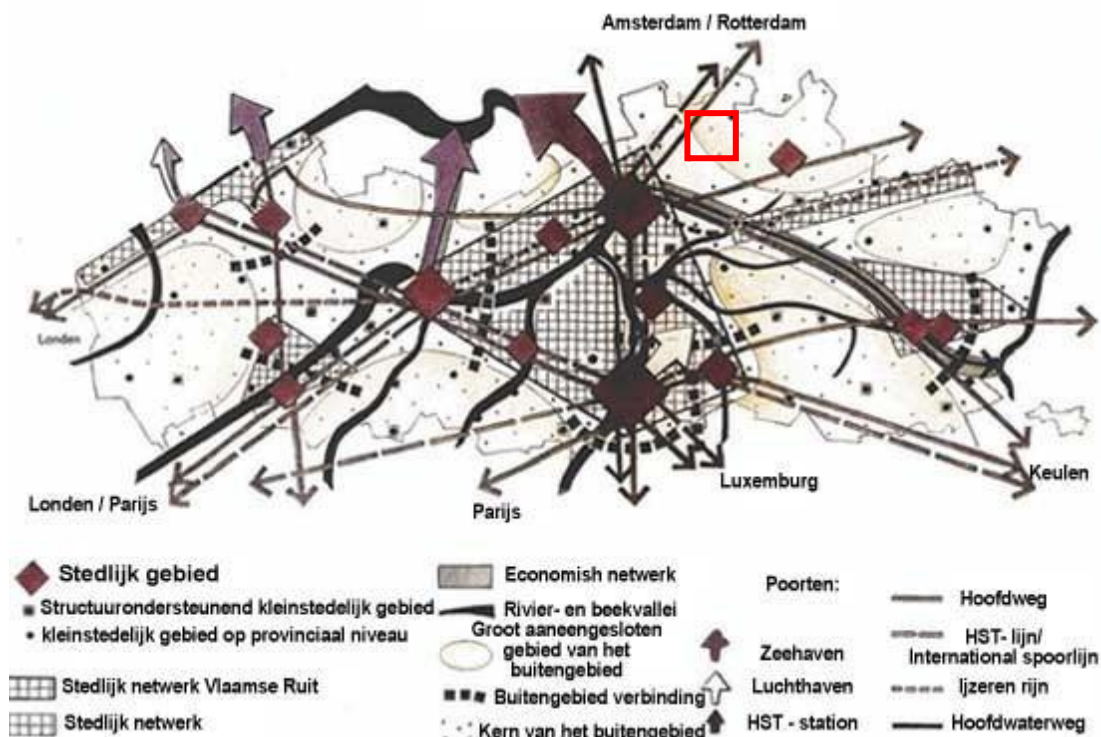
Grachtstructuur Vloeiweg



Zicht vanop de Pependonkseweg

### 3.3 Structuurplanning

#### 3.3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen



Figuur 3-3 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Voor Vlaanderen worden vier structuurbepalende componenten onderscheiden: stedelijke gebieden, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuren. Op basis van de ruimtelijke principes wordt voor deze structuurbepalende componenten de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt.

De gemeente Wuustwezel ligt volgens het RSV in het buitengebied. In het buitengebied is het beleid gericht op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijke structurerende elementen.

Dit betekent niet dat het buitengebied wordt 'bevroren'. De bestaande ruimtelijke structuur en het fysisch systeem bieden het raamwerk waarbinnen dynamische activiteiten en functies met steeds wijzigende omgevingsvereisten op flexibele manier moeten kunnen functioneren. Deze dynamiek moet natuurlijk op de schaal en op het tempo van het buitengebied worden gehouden. Voor de functies wonen en werken is dit dus niet dezelfde dynamiek als diegene die in de stedelijke gebieden aanwezig is en er gestimuleerd wordt. De specifieke eigenheid van het wonen en werken in het buitengebied moet erkend en gerespecteerd worden, en in relatie gebracht worden met het duurzaam functioneren van de agrarische en de natuurlijke structuur.

Voor het buitengebied worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies;
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- Bundeling van de ontwikkeling in kernen;

- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen door een versterking van de functies die van oudsher de open ruimte open houden;
- Bereiken van gebiedsgerichte kwaliteit in het buitengebied;
- Afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid;
- Streven naar een buffering van de natuurfunctie ten opzichte van de eraan grenzende functies;
- Verweving van vrijetijdsfuncties stimuleren.

De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Voor de economische activiteiten van lokaal niveau bepaalt de gemeente zelf de krachtlijnen van het ruimtelijk beleid.

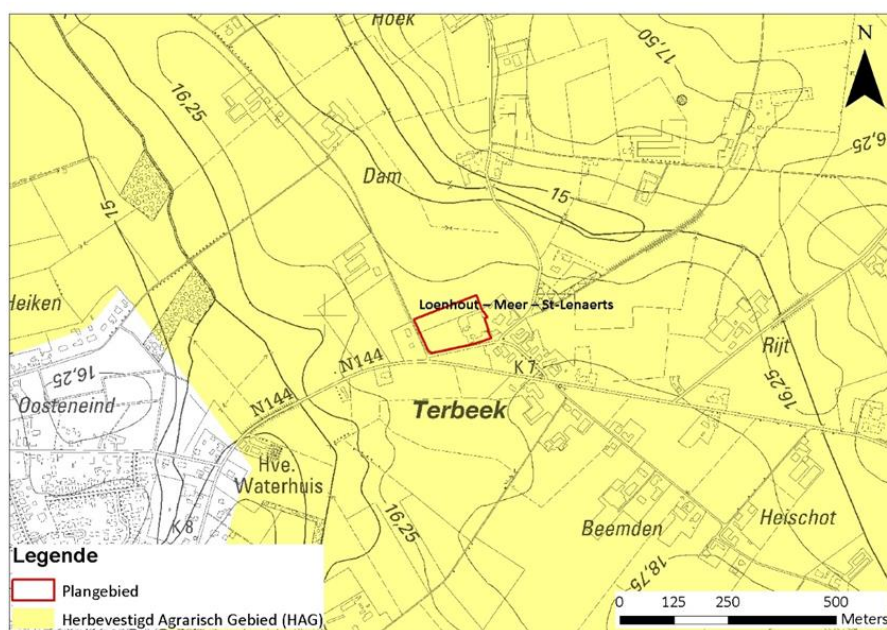
### Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Noorderkempen.

Op 12 december 2008 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 31.300 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

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

*Het plangebied maakt deel uit van het herbevestigd agrarisch gebied 'Loenhout – Meer – St. Lenaerts', maar werd in het RUP Zonevreemde bedrijven grotendeels herbestemd naar zone voor bedrijvigheid. Enkel op de plek waar de voormalige woning zich bevond, dewelke niet is opgenomen in het huidige RUP situeert zich nog binnen herbevestigd agrarisch gebied.*



Figuur 3-4 Herbevestigd agrarisch gebied



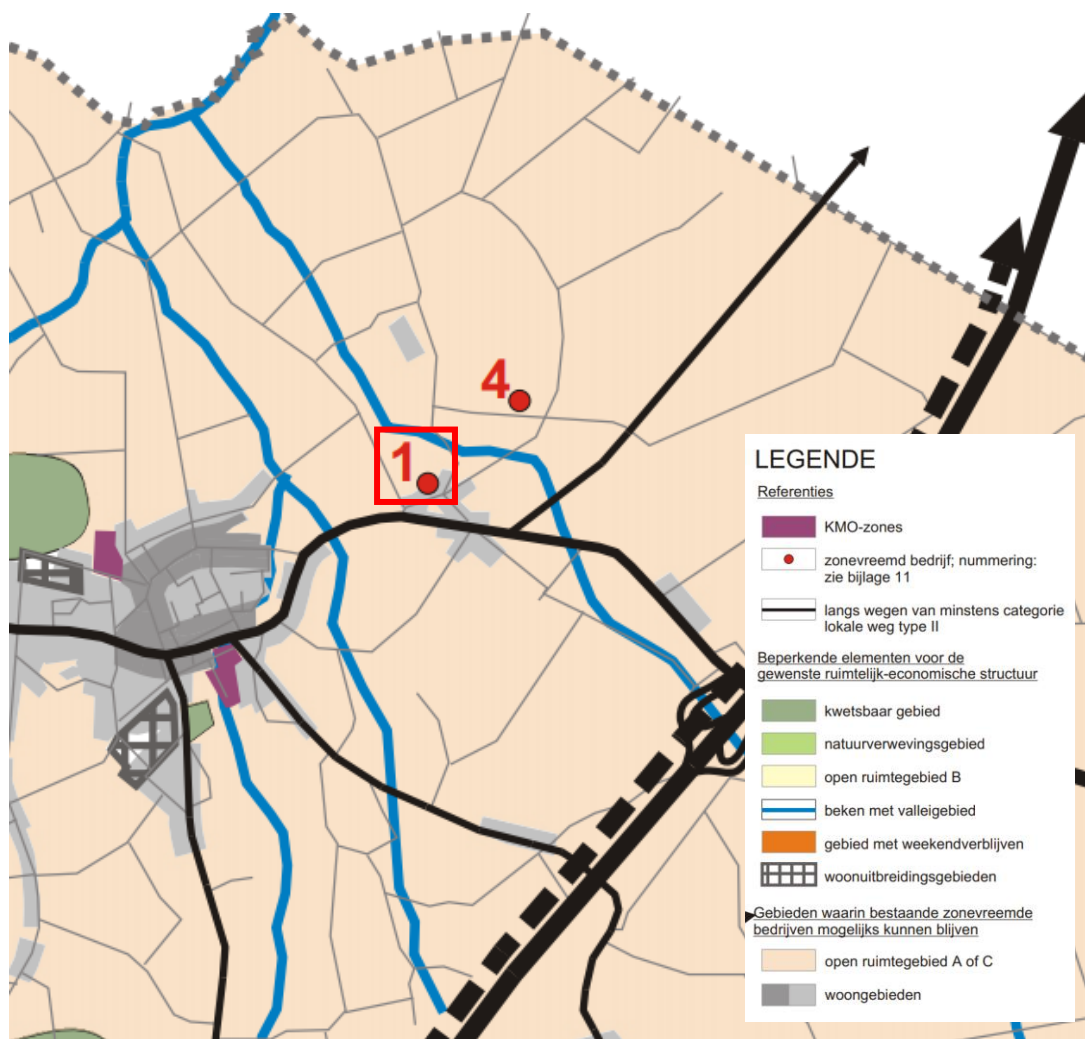
### 3.3.2 Provinciaal Ruimtelijk structuurplan

In het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen is Wuustwezel aangeduid als hoofddorp type I. Een hoofddorp type I krijgt de mogelijkheid om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te duiden, zowel voor nieuwe bedrijven als voor de herlokalisatie van zonevremde en/of historisch gegroeide bedrijven. Het bedrijf bevindt zich in een natuurverbindingsgebied (nr. 28 tussen het Schietveld in Wuustwezel-Brecht en het natuurreservaat Gooren en Krochten in Nederland) van provinciaal niveau.

### 3.3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wuustwezel wordt het bedrijf gesitueerd in een open ruimtegebied A met heterogene land - en tuinbouw rondom Loenhout en de kernen van familiale glastuinbouw. In het kader van de opmaak van een RUP zonevremde bedrijven werd er een afwegingskader opgesteld om de zonevremde bedrijven te bestuderen en te categoriseren op perceelsniveau. Het bedrijf situeert zich in de nabijheid van de Weehagenbeek en de Sluiskensbeek, twee structuurbepalende beekvalleien op gemeentelijk niveau.

#### Afwegingskader zonevremde bedrijven



Figuur 3-5 Afwegingskader zonevremde bedrijven, kaart 7, bron GRS Wuustwezel

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;
- Geen bedrijven in de beekvalleien, noch in het open ruimtegebied B;
- In natuurverbindings- en verwevingsgebieden gelden restricties omtrent bedrijfsactiviteiten;

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

- Er wordt gestreefd naar verweving; indien zonevreemde bedrijven geen 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 op de huidige locatie verder ontwikkelen. Het betreft bedrijven die complementair zijn met de omliggende functies, bijv: 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.

Bedrijven die niet verenigbaar zijn met de omgeving dienen op termijn te verdwijnen. 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 herbesteding te gebeuren. Indien een bestemmingswijziging noodzakelijk is kan de gemeente een RUP opmaken.

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.

<b>Categorie</b>	<b>Ontwikkelingsperspectief</b>	<b>Bepalende elementen van de gewenste ruimtelijke structuur en milieueisen</b>
0	Herlokaliseren, zelfs indien geen uitbreiding noodzakelijk is	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedrijven gelegen in kwetsbare gebieden, in valleigebieden of in het open ruimtegebied B.</li> <li>- Bedrijven gelegen in natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden en die op die plek milieuhinder veroorzaken die de draagkracht van die plek overschrijdt.</li> <li>- Bedrijven gelegen in parken, met uitzondering van horeca, kantoor- en dienstverleningsfuncties die qua functie en schaal inpasbaar zijn in het park.</li> </ul>
1	Bedrijven kunnen verder werken binnen de bestaande gebouwen; enkel instandhoudingswerken en werken mbt landschappelijke en/of milieu-hygiënische inpassing van het bedrijf. Bij stopzetting is geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedrijven die op hun locatie bij uitbreiding een reëel risico voor milieuhinder of overschrijding van de draagkracht voor de omgeving inhouden.</li> </ul>

	toegelaten. Herlokalisatie is aangewezen.	
2	Beperkte verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden; geen schaalvergroting. Beperkingen inzake de activiteiten, ruimtelijke schaal en voorwaarden m.b.t. milieu en landschappelijke inkleding. Na stopzetting, nieuwe activiteiten mogelijk indien minder storend dan huidige.	<p>- 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.</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.</p>
3	Beperkte verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden; geen schaalvergroting. Minder beperkingen inzake aard van toegelaten activiteiten; kunnen voorwaarden inzake milieu en landschappelijke inkleding worden opgelegd. Na stopzetting van activiteiten, nieuwe activiteiten mogelijk voor zover zij aan de opgelegde beperkingen voldoen.	- Idem als 2, behalve dat de plaatselijke locatie (bijv. ligging aansluitend bij een bedrijventerrein) een groter gamma van mogelijke activiteiten kan verantwoorden.
4	Verdere ontwikkeling van bedrijvigheid is mogelijk. Randvoorwaarden qua aard en schaal van activiteiten, gebouwen en qua milieu en landschappelijke inkleding worden bepaald per bedrijf ifv de omgeving. Na stopzetting van activiteiten, nieuwe activiteiten mogelijk indien minder storend dan huidige.	- 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.
5	Verdere ontwikkeling is mogelijk binnen kader van gewenste ruimtelijke structuur. Gelden geen beperkingen qua aard van activiteiten. Er kunnen randvoorwaarden inzake gebouwen en milieu en landschappelijke inkleding worden bepaald ifv omgeving. Na stopzetting activiteiten, nieuwe activiteiten mogelijk voor zover zij aan de opgelegde beperkingen voldoen.	- 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.

## **BINDEND DEEL**

### **Prioritaire beleidsmaatregelen en acties**

#### Open ruimte-structuur

- Gebiedsgerichte mogelijkheden voor zonevreemde, voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en voor de clusters van familiale glastuinbouw.
- Gebiedsgerichte indicaties voor landschappelijke inkleding van agrarische gebouwen op basis van het landschapskwaliteitsplan.

#### Ruimtelijk-economische structuur

De gemeente maakt een RUP op voor de zonevreemde bedrijven.

### **BESLUIT**

Het RUP is een rechtstreekse uitvoering van de bindende bepaling van het GRS: *“De gemeente maakt een RUP op voor de zonevreemde bedrijven.”*

De opmaak van het planologisch attest is de eerste stap geweest van de uitvoering van de bindende bepalingen uit het GRS.

## 3.4 Andere relevante studies/plannen

### 3.4.1 Planologisch attest

Op 27 mei 2019 werd er een gunstig planologisch attest verleend voor het bedrijf.

#### Visie

Kenis NV is een bedrijf voor:

- De herstelling, constructie en verkoop van landbouwmachines en tractoren; De verhuur van landbouwmachines; Loonwerk zoals maïs- en grashakselen.

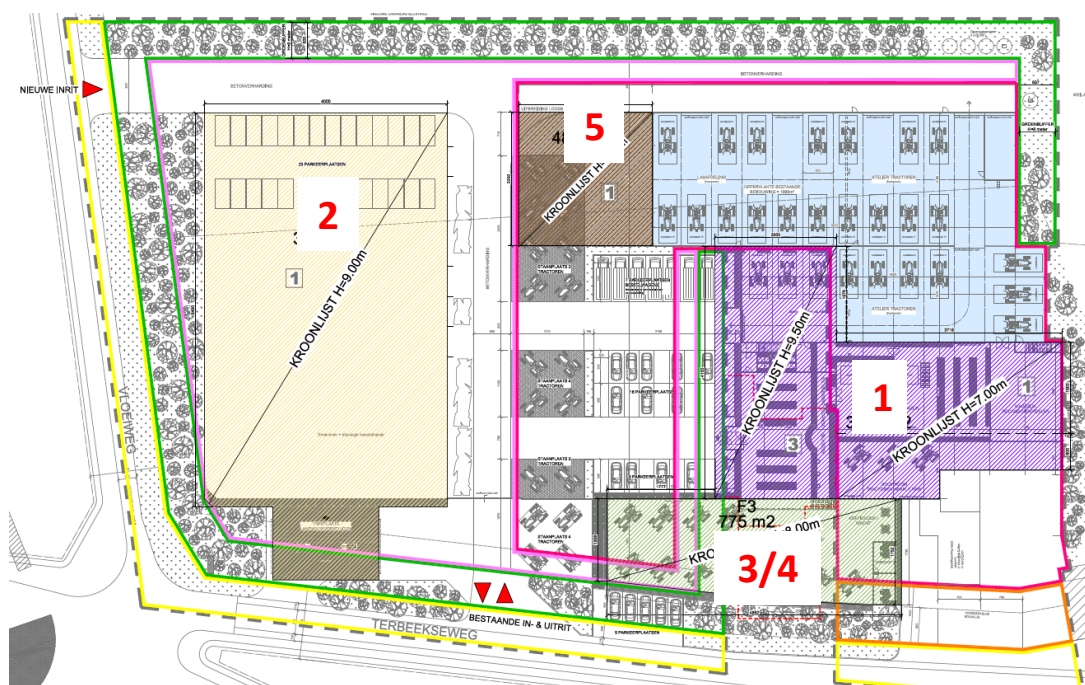
De opslag van /stockage van gebruikte landbouwvoertuigen en bepaalde nieuwe landbouwvoertuigen voor verkoop geschiedt in open lucht. De herstellingen, tentoonstellen, administratie en herstelling-gebonden activiteiten (magazijn/administratie/kantoren) geschiedt in overdekte ruimtes.

**Op korte termijn (zie aanduiding nummering op onderstaand plan):**

1. Bouw/uitbreiding magazijnruimte, administratie en sociale ruimtes;

**Op lange termijn (zie aanduiding nummering op onderstaand plan):**

2. Bouw showroom nieuw en jong tweedehands machines (en stockage);
3. Sloop van huisnummers 9<sup>3</sup> en 11.
4. Bouw nieuwe showroom.
5. Uitbreiding atelier.



Figuur 3-6 Gewenste toestand

<sup>3</sup> Woning met huisnummer 9 in ondertussen reeds gesloopt.

### Bijzondere voorwaarden gelinkt aan de verlening van het positief planologisch attest

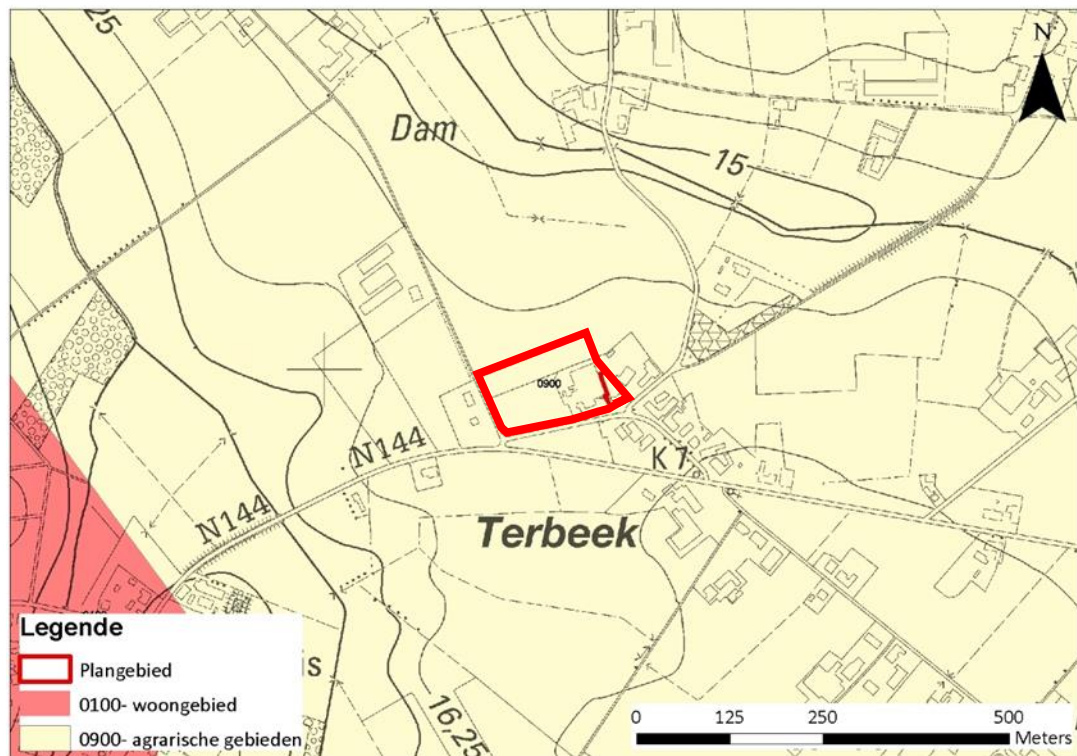
- Slechts de bouw en uitbreiding van het magazijn, de sociale lokalen en de kantoorruimte kan worden aanvaard op korte termijn. Aan de afgifte van de vergunning voor deze handelingen dient de aanplant en realisatie van de bufferzone te worden gekoppeld. Inname van de zones voor buffergroen voor andere doeleinden dan groenaanplant kan niet worden aanvaard.
- De overige handelingen op korte termijn: de bouw van een showroom voor 'nearly new', overdekte stockage en showroom nieuwe machines dient te worden onderzocht op de lange termijn en kan maar vergund worden na vaststelling van een nieuw RUP.
- Het para-agrarische karakter vormt een harde randvoorwaarde voor het verdere voortbestaan van dit bedrijf op deze plek. De bestending van een substantieel deel van para-agrarische activiteiten (loonwerk, onderhouds- en herstellingsdienst landbouwmechanisatie, verhuur van landbouwmachines,...) is dan ook noodzakelijk en dient juridisch verankerd te worden in de vergunningsvoorwaarden enerzijds en in het verordenend planologisch kader anderzijds. Een commerciële evolutie van het bedrijf naar de loutere verkoop van machines wordt aanzien als zuivere detailhandel en wordt niet aanvaard als para-agrarisch.
- De uitbouw van een tankstation wordt om diezelfde reden op deze locatie niet wenselijk geacht, niet op korte termijn, noch op lange termijn.

### 3.5 Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen

#### 3.5.1 Bestemmingsplannen

##### 3.5.1.1 Gewestplan

Op 30 september 1977 werd bij Koninklijk Besluit het initiële gewestplan Turnhout goedgekeurd waartoe het plangebied behoort.



*Figuur 3-7 Origineel gewestplan Neerpelt-Bree, bron geopunt*

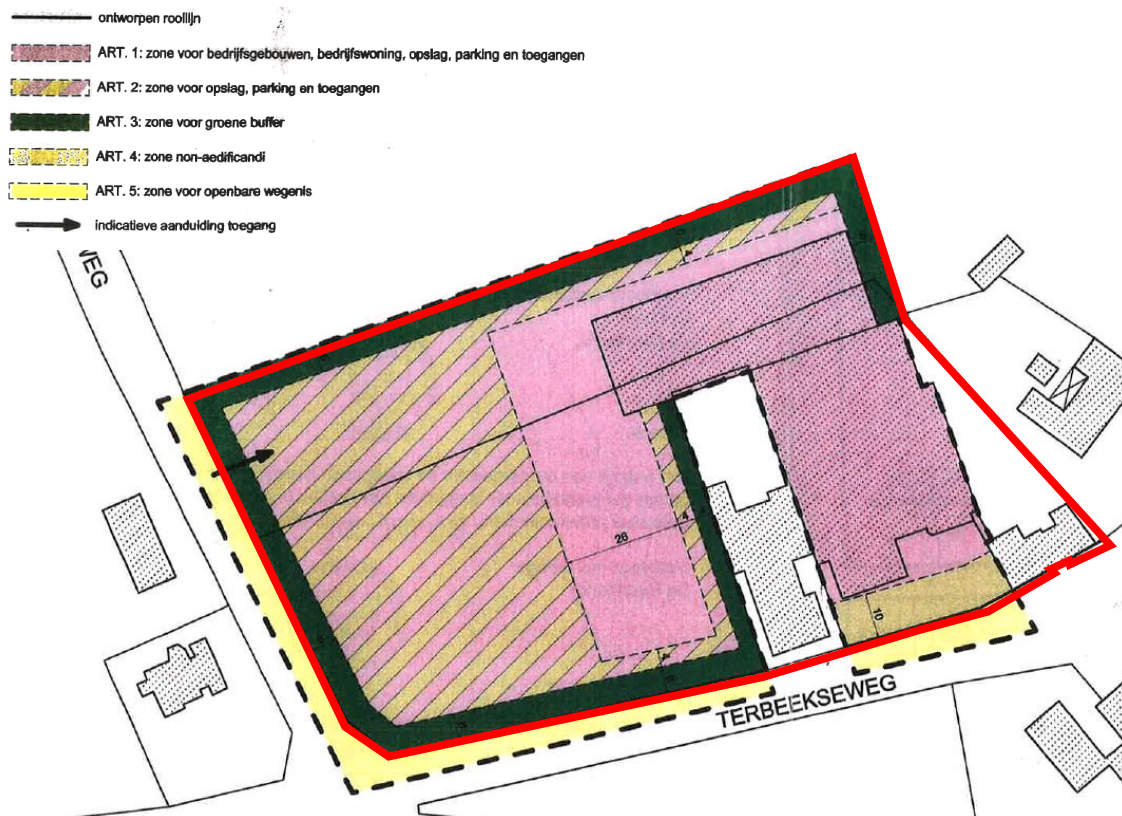
Op het gewestplan is het plangebied gesitueerd in agrarisch gebied.

### 3.5.1.2 RUP's en/of BPA's

#### RUP "Zonevrije bedrijven – deelplan Kenis"

Het plangebied is deels gelegen in het RUP 'Zonevrije bedrijven deel 2: M. Kenis'. Het RUP werd goedgekeurd door de gemeenteraad van Wuustwezel op 07/04/2008.

Op het plan wordt met uitzondering van de woning met café in het midden heel het hoekperceel herbestemd als zone voor bedrijvigheid en zone voor opslag, parking en toegangen. Rondom het perceel wordt een groenbuffer van 6m voorzien.



Figuur 3-8 Grafisch plan



### 3.5.2 Vergunningstoestand

Een overzicht van de vergunningen is in onderstaande tabel weergegeven.

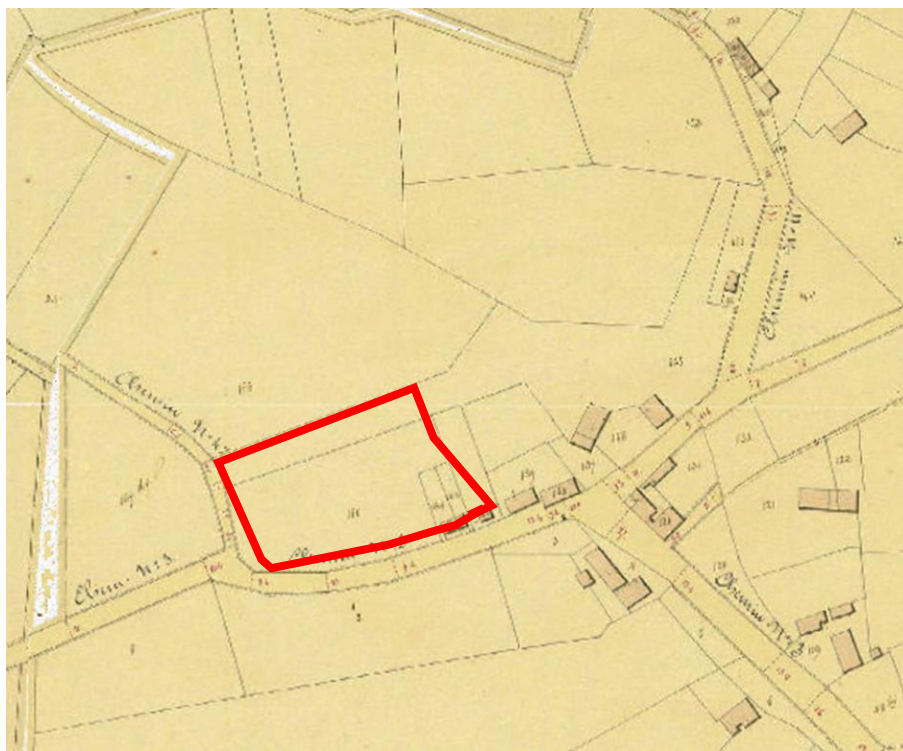
#### Stedenbouwkundige vergunningen:

Datum	Vergunning
30/04/1974	Op 30 april 1974 werd door het college van burgemeester en schepenen een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning met werkplaats
28/06/1988	Op 28 juni 1988 werd door het college van burgemeester en schepenen een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen herstelplaats van landbouwmachines
08/08/1994	Op 8 augustus 1994 werd door het college van burgemeester en schepenen een bouwvergunning afgeleverd voor het verbouwen van bestaande eengezinswoning
24/03/1997	Op 24 maart 1997 werd door het college van burgemeester en schepenen een bouwvergunning afgeleverd voor de regularisatie van in opbouw zijnde werkplaatsen en uitbreiden van bestaande werkplaatsen voor landbouwmachines
17/11/2003	Weigering van stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een loods voor stalling en onderhoud van landbouwmachines en het verbouwen van een bestaande werkplaats en handel in landbouwmachines
21/06/2004	Regularisatie van omvorming magazijn naar bureel met uitbreiding bureel + tuinmuur met overkapping bij een bestaand handelsbedrijf voor landbouwmachines
07/08/2006	Op 7 augustus 2006 werd door het college van burgemeester en schepenen een bouwvergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bedrijfsgebouw, de bestemmingswijziging en het regulariseren van de bestaande parking voor landbouwmachines
07/08/2006	Op 7 augustus 2006 werd door het college van burgemeester en schepenen een bouwvergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bedrijfsgebouw met een nieuwe dakconstructie
12/01/2009	Milieuvergunning voor het hernieuwen en veranderen van een landbouwmechanisatiebedrijf, met precisering dat het een wijziging en een uitbreiding betreft (tot 12/01/2029)
27/02/2017	Op 27 februari 2017 werd door het college van burgemeester en schepenen een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van een bedrijfswoning
12/06/2017	Op 12 juni 2017 werd door het college van burgemeester en schepenen een bouwvergunning afgeleverd voor het gedeeltelijk slopen van een bestaand industriegebouw
14/08/2017	Op 14 augustus 2017 werd door het college van burgemeester en schepenen een bouwvergunning afgeleverd voor het herbouwen van een zonevreemde woning
29/10/2018	Op 29 oktober 2018 werd door het college van burgemeester en schepenen een bouwvergunning afgeleverd voor het slopen van woning/café/schuur.
28/10/2019	Op 28 oktober 2019 werd door het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaand bedrijf. Dit omvat administratieve ruimtes, sociale ruimtes en de uitbreiding van de werkplaats als wachtruimte.

### Milieukundige vergunningen:

Datum	Vergunning
03/06/1985	Besluit schepencollege d.d. 3 juni 1985 – 1 september 2011 voor de exploitatie van een werkplaats voor het herstellen van landbouwmachines
25/11/1996	Besluit schepencollege d.d. 25 november 1996 -1 september 2011 betreffende de uitbreiding van het landbouwmechanisatiebedrijf
24/02/2003	Besluit schepencollege d.d. 24 februari 2003 – 1 september 2011 betreffende de wijziging/uitbreiding van de inrichting
12/01/2009	Besluit van de bestendige deputatie d.d. 12 januari 2009 - 12 januari 2029 betreffende de wijziging/uitbreiding van de inrichting
28/10/2019	Besluit schepencollege dd. 28 oktober 2019 – 12 januari 2029 voor het veranderen van een inrichting gelegen aan de Terbeekseweg 9.
27/01/2020	Besluit schepencollege dd. 27 januari 2020 (aktename melding) betreffende bronbemaling.

### 3.5.3 Atlas der buurt- en voetwegen inclusief correcties



Figuur 3-9 Atlas der buurtwegen 1841, bron geopunt

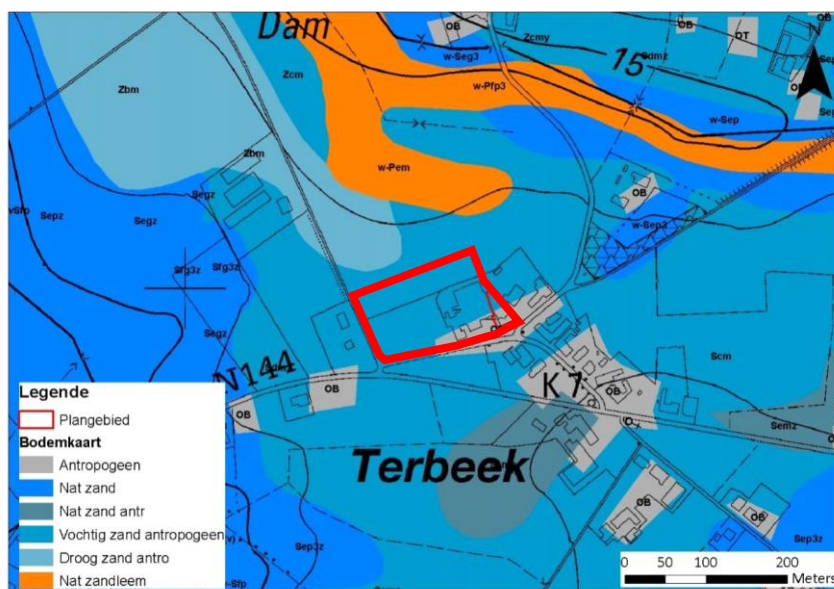
Grenzend aan het plangebied zijn de buurtwegen met n° 3 (huidige Terbeekseweg) en n° 47 (huidige Vloeiweg) gelegen.

## 3.6 Bodem

Tabel 1 Synthese bestaande feitelijke toestand bodem

	Plangebied en omgeving
Reliëf	Nvt
Bodemkaart	Vochtige zandbodems/antropogene bodems en volledig antropogene bodems. <i>Sdmz</i> : matig natte lemige zandbodems met diepe antropogene humus A horizont, de zogenaamde plaggengronden, waarbij de sedimenten lichter of grover worden in de diepte. <i>OB</i> : bebouwde zone
Bodemonderzoeken	Verskillende oriënterende bodemonderzoeken
Erosiegevoelig	Niet erosiegevoelig
Ontginningen	Nvt
Waardevolle bodem	Nvt
Gevoelig voor grondverschuivingen	Nvt

### 3.6.1 Bodemkaart

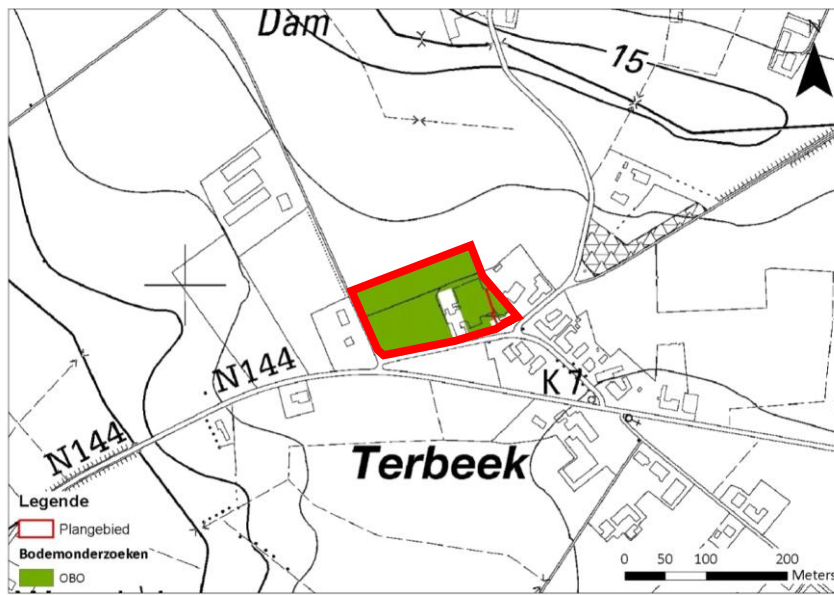


Figuur 3-10 Bodemkaart, bron geopunt

### 3.6.2 Bodemonderzoeken

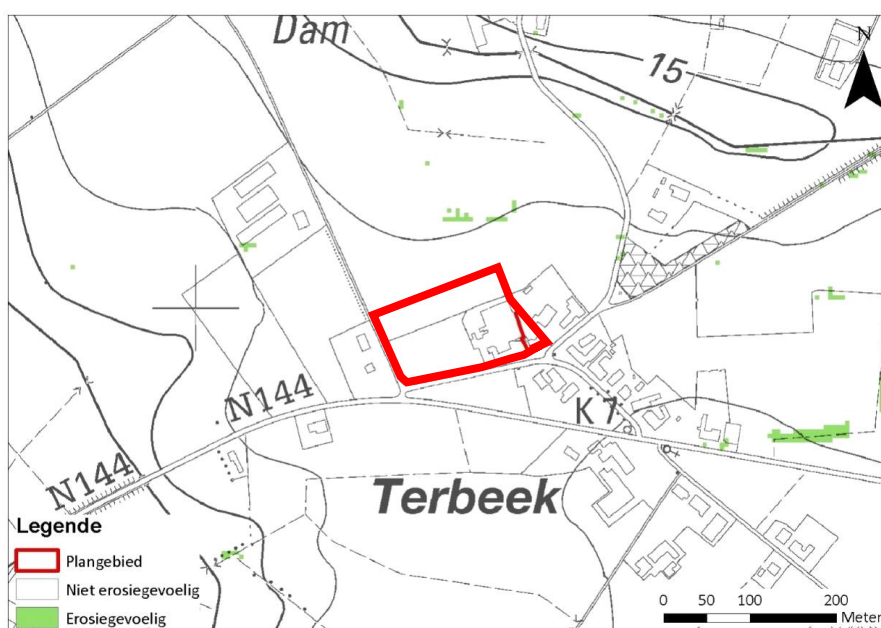
Uit de OVAM-databank van de verspreiding van bodemonderzoeken in Vlaanderen (toestand 08/01/2020) blijkt dat er voor de locatie oriënterende bodemonderzoeken gebeurde in 2006, 2013 en 2016 (dossiernummer 30692). Verdere info kan verkregen worden bij de gemeente via de bodemattesten die afgeleverd werden. Het oriënterend bodemonderzoek gaf geen aanleiding tot verder onderzoek. Het grootste deel van het plangebied heeft vandaag de bestemming bedrijvigheid.

De beperkte bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar zone voor bedrijvigheid van het ingesloten perceel met woning en voormalig café zorgt er niet voor dat er een strenger toetskader gehanteerd moet worden in het kader van een bodemonderzoek.



Figuur 3-11 Bodemonderzoeken bron OVAM, Afdeling Bodemsanering en Attestering

### 3.6.3 Erosiegevoeligheid



Figuur 3-12 Erosiegevoeligheid, bron geopunt

## 3.7

### Water

Tabel 2 Synthese bestaande feitelijke toestand water

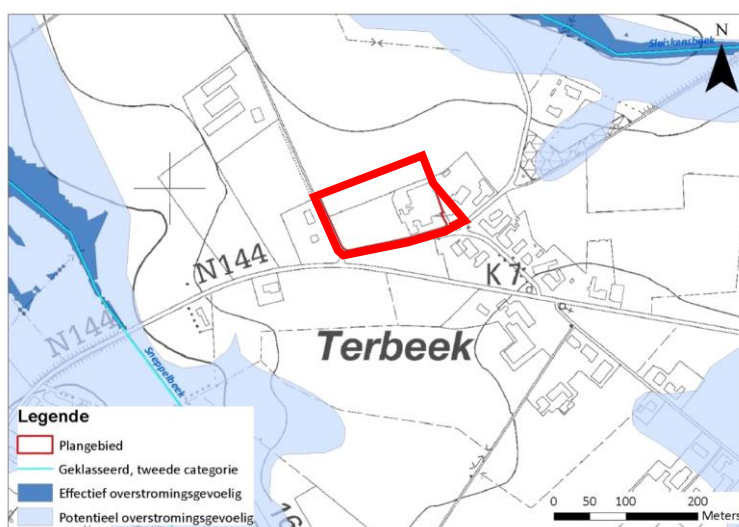
	Plangebied en omgeving
Stroomgebied/Bekken/Deelbekken	Maas/Maasbekken/Weerij
Waterlopen	Ca. 250 m ten noorden van het plangebied stroomt de Sluiskensbeek (2e categorie) en ca. 300 m ten zuidoosten stroomt de Snepelbeek (eveneens 2e categorie).
Grondwaterstromingsgevoeligheid	Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
Grondwaterkwetsbaarheid	Het plangebied bevindt zich in een zone die als zeer kwetsbaar/weinig kwetsbaar (Ca1/Cc) wordt aangeduid.
Zoneringsplan	Collectief geoptimaliseerd buitengebied en is gelegen in het zuiveringsgebied van Loenhout
Infiltratiegevoeligheid	Het plangebied wordt volledig aangeduid als infiltratiegevoelig. Dit is echter achterhaald, aangezien het terrein in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard of bebouwd is en dus niet meer infiltratiegevoelig is.
Polder/Watering	Nvt
Grondwaterwinningen	Vergunde grondwaterwinning binnen een straal van 200 m (namelijk 160 m ten noordwesten)
Zuiveringsgebied	Nvt
Overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaart 2017)	Niet overstromingsgevoelig
Signaalgebied	Nvt
Oppervlaktewaterwingebied	Nvt
Watergevoelige openruimtegebieden	Nvt

### 3.7.1 Stroomgebied/Bekken/Deelbekken/Waterloop

Het plangebied situeert zich in het Maasbekken, in het deelbekken van de kleine A/Weerijsebeek van monding Weehagensebeek tot monding in Mark. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan 2016-2021 (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 18/12/2015).

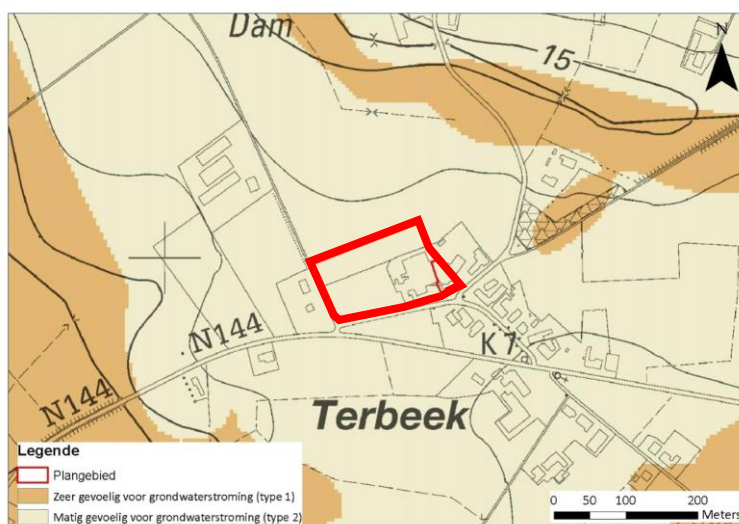
Ca. 250 m ten noorden van het plangebied stroomt de Sluiskensbeek (2e categorie) en ca. 300 m ten zuidoosten stroomt de Sneppelbeek (eveneens 2e categorie).

De overstromingsgevoeligheid van het gebied, op basis van de watertoetskaart overstromingsgevoeligheid (versie 2017), is weergegeven op onderstaande figuur. Hieruit blijkt dat het plangebied niet overstromingsgevoelig is.



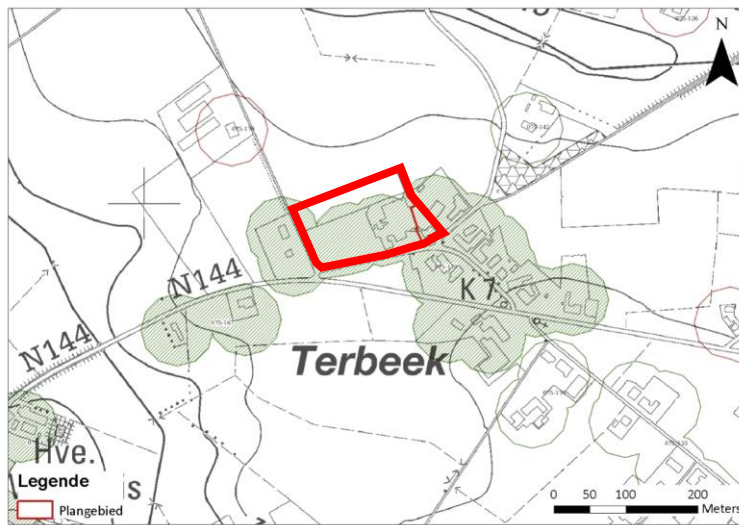
Figuur 3-13 Stroomgebied, Bekken, Deelbekken, Waterloop, bron geopunt

### 3.7.2 Grondwaterstromingsgevoeligheid



Figuur 3-14 Grondwaterstromingsgevoeligheid, bron geopunt

### 3.7.3 Zoneringsplan



Figuur 3-15 Zoneringsplan, bron geopunt

### 3.7.4 Infiltratiegevoeligheid



Figuur 3-16 Infiltratiegevoeligheid, bron geopunt

### 3.7.5 Grondwaterwinning



Figuur 3-17 Wateringen, bron geopunt

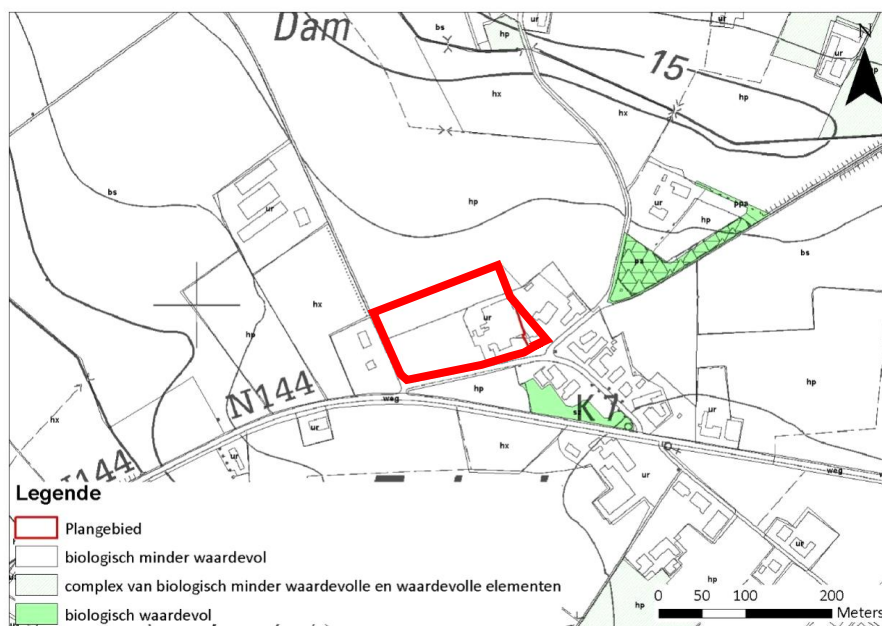
## 3.8 Biodiversiteit

Tabel 3 Synthese bestaande feitelijke toestand biodiversiteit

	Plangebied en omgeving
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Nvt
Bos	Nvt
Biologisch waardevolle zones (o.b.v. BWK of terreingegevens)	<i>Het plangebied is aangeduid als biologisch minder waardevol. De omgeving is hoofdzakelijk aangeduid als biologisch minder waardevol (zeer soortenarme, ingezaaide graslanden en soortenarm permanent cultuurgrasland). Ten zuidoosten en ten oosten van het plangebied zijn twee percelen aangeduid als biologisch waardevol. Het betreft naaldhoutaanplant zonder ondergroei op ca. 80 m ten oosten en struweelopslag op ca. 35 m ten zuidoosten.</i>
Bestaande en potentiële migratiecorridors)	Nvt
Vogelrichtlijngebied	Nvt
Habitatrichtlijngebied	Nvt
Ramsargebied	Nvt
Vlaamse of erkende natuureservaten	Nvt
Bosreservaten	Nvt
IHD-zoekzones	Nvt



### 3.8.1 Biologische waarderingskaart



Figuur 3-18 Biologische waarderingskaart, bron geopunt

## 3.9 Landschap en erfgoed

Tabel 4 Synthese bestaande feitelijke toestand landschap en erfgoed

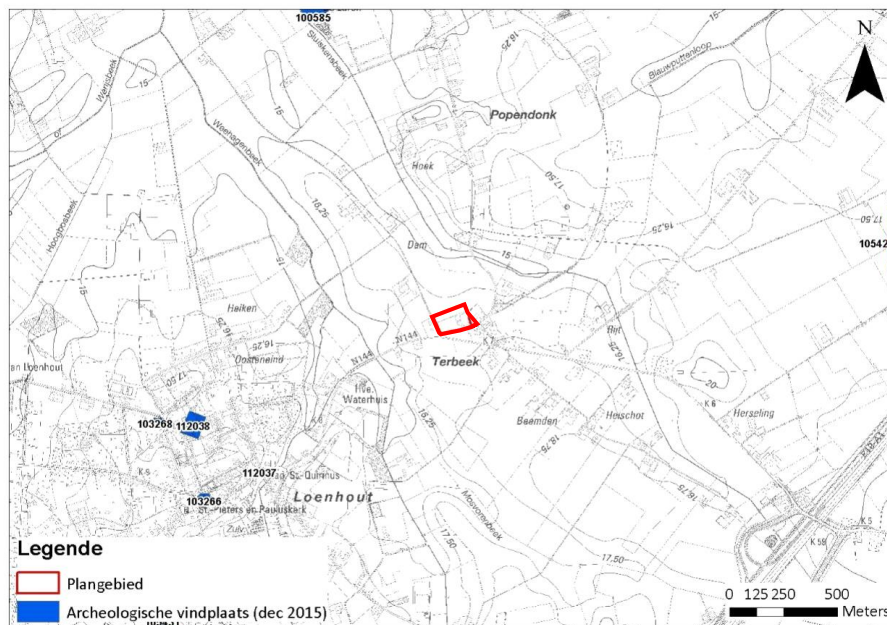
	Plangebied en omgeving
Beschermd erfgoed (beschermden cultuurhistorische landschappen, monumenten, stads- en dorpsgezichten, overgangszones, archeologische sites)	Nvt
Vastgestelde inventarissen	Nvt
Erfgoedlandschappen	Nvt
Beheersplannen	Nvt
Gebieden geen archeologie	Nvt
CAI	In het plangebied zijn er geen archeologische vondsten gekend binnen de CAI. Ook in de directe omgeving van de deelplannen zijn er geen archeologische vondsten. In de ruimere omgeving zijn er verschillende archeologische vondsten gekend in de CAI.

Volgens het Geoportaal Onroerend Erfgoed zijn in of nabij het plangebied geen erfgoedwaarden gelegen. De meest nabij gelegen erfgoedwaarden bevinden zich ter hoogte van de kern van Loenhout (minstens 1 km ten westen), en zijn visueel gescheiden van het plangebied.



Figuur 3-19 Onroerend erfgoed, bron Inventaris onroerend erfgoed

### 3.9.1 Centraal Archeologische Inventaris



Figuur 3-20 Uittreksel CAI

### 3.10 Mobiliteit

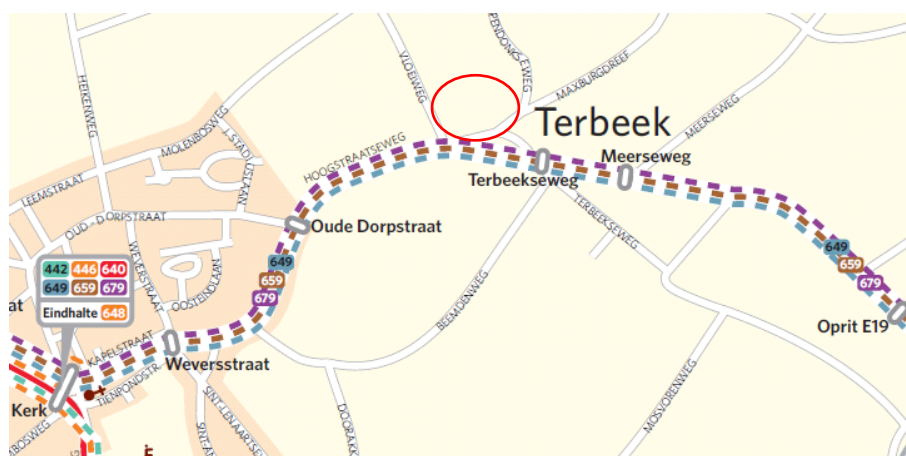
Het bedrijf Kenis NV is verbonden met enerzijds de kern Loenhout en anderzijds met de E19 via de N144 (Hoogstraatseweg). Er kan dus gesteld worden dat het plangebied goed ontsloten is voor gemotoriseerd verkeer. Bovendien is het bedrijf gelegen buiten de dorpskern en in agrarisch gebied, waardoor het bedrijf bereikbaar is voor de klanten (hoofdzakelijk landbouwers).

Het dichtstbijzijnde NMBS-station is het station Noorderkempen te Brecht op de lijn Antwerpen – Amsterdam/Breda op 6,6 km ten zuiden van het plangebied. Verschillende buslijnen bedienen de N144 (Hoogstraatseweg) met haltes vlakbij het plangebied:

- Lijn 649: Brasschaat – Wuustwezel – Hoogstraten scholen
- Lijn 659: Ekeren Donk – Kapellen – Wuustwezel – Hoogstraten scholen
- Lijn 679: Essen – Wuustwezel – Hoogstraten scholen

In het centrum van Loenhout zijn bijkomende lijnen beschikbaar:

- Lijn 442: Sint-Lenaerts – Wuustwezel / Gooreind – Kalmthout
- Lijn 446: Essen – Brecht – Malle
- Lijn 640: Antwerpen – Brasschaat – Wuustwezel – Loenhout – Brecht
- Lijn 648: Merksem – Brasschaat – Wuustwezel – Loenhout

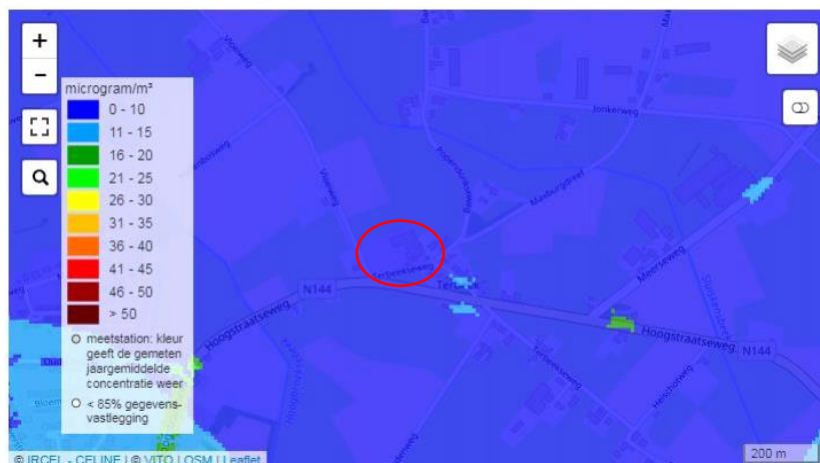


Figuur 3-21 Uittreksel netplan De Lijn, bron De Lijn

De N144 (Hoogstraatseweg) is bovendien geselecteerd als een functionele fietsroute.

### 3.11 Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid

#### 3.11.1 Lucht



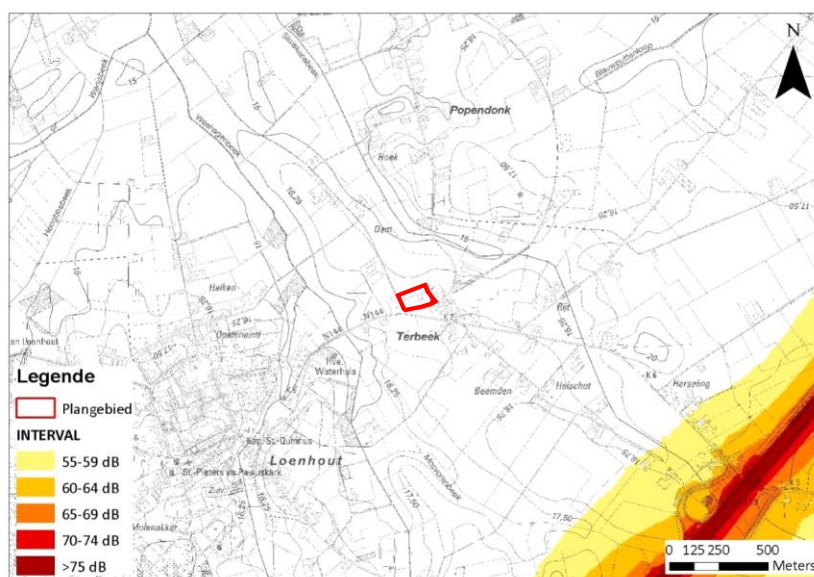
Figuur 3-22 Kaart van de gemiddelde NO<sub>2</sub>, 2017, bron VMM

Voor een beschrijving van de luchtkwaliteit in de huidige situatie werd beroep gedaan op de luchtkwaliteitskaarten IRCEL-CELINE van de VMM met waarden uit 2017. De resultaten zijn weergegeven op bovenstaande figuur (NO<sub>2</sub>) en samengevat in onderstaande tabel.

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat waarden ruimschoots voldoen aan de norm.

#### 3.11.2 Geluid

Aan de hand van beschikbare geluidskarten wordt eventuele geluidshinder in of nabij de deelplannen verduidelijkt. Het plangebied ontvondt geen hinder van weg-, spoor- of luchtverkeer. Geluidshinder ten gevolge van wegverkeer treedt op langsheen de E19, maar de relevante geluidsc contouren reiken lang niet tot in de omgeving van het plangebied.



Figuur 3-23 Geluidsbelasting wegverkeer (Lden) (referentiejaar 2011, Bron: LNE (ALHRMG) en AWV (Afdeling Wegenbouwkunde))

## 3.12 Kwaliteiten, knelpunten en potenties

### 3.12.1 Kwaliteiten

- Er zijn geen problemen met de waterhuishouding;
- Er bevinden zich geen waardevolle groene elementen op het terrein;
- Het bedrijf is goed bereikbaar én zichtbaar;
- Het deel agrarisch gebied heeft geen agrarisch gebruik.

### 3.12.2 Knelpunten

- Er is geen groenbuffer voorzien zoals opgenomen bij het geldende RUP;
- Benodigde uitbouw van het bedrijf wordt verhinderd door de planologische toestand;
- De werkruimtes van het bedrijf zijn verouderd.

### 3.12.3 Potenties

- De herstructurering kan ervoor zorgen dat het bedrijf terug optimaal kan functioneren.

## 4 Visie voorgenomen plan

### 4.1 Ruimtebehoefte

Om het bedrijf te kunnen heropwaarderen zijn er verschillende ruimtelijke ingrepen nodig. Deze ingrepen omvatten voornamelijk de bouw van enkele nieuwe gebouwen zodat de interne structuur optimaal kan ingericht worden.

#### **Uitbreiding/heropwaardering sociale ruimtes en werkruimtes**

De nood aan de uitbouw van **sociale werkruimtes** zoals kantoorruimte, sanitaire voorzieningen, refter is hoog door het toenemende aantal werknemers. Bovendien is er grote noodzaak aan aangepaste personeelsruimtes zoals refter, kleedruimtes,... De kantoorruimtes zijn niet meer aangepast naar indeling en oppervlakte toe, en dienen uitgebreid te worden. Hier kan gelijktijdig eveneens voorzien worden in extra kantoren voor toekomstige medewerkers.

Ook het **onderdelenmagazijn** dient uitgebreid te worden. De meest actieve logistieke activiteit is op dit moment zeer slecht georganiseerd. Naar rendement toe is dit nefast. De uitbreiding van dit magazijn zal plaatsvinden ter hoogte van de voormalige woning en café die recent zijn afgebroken.

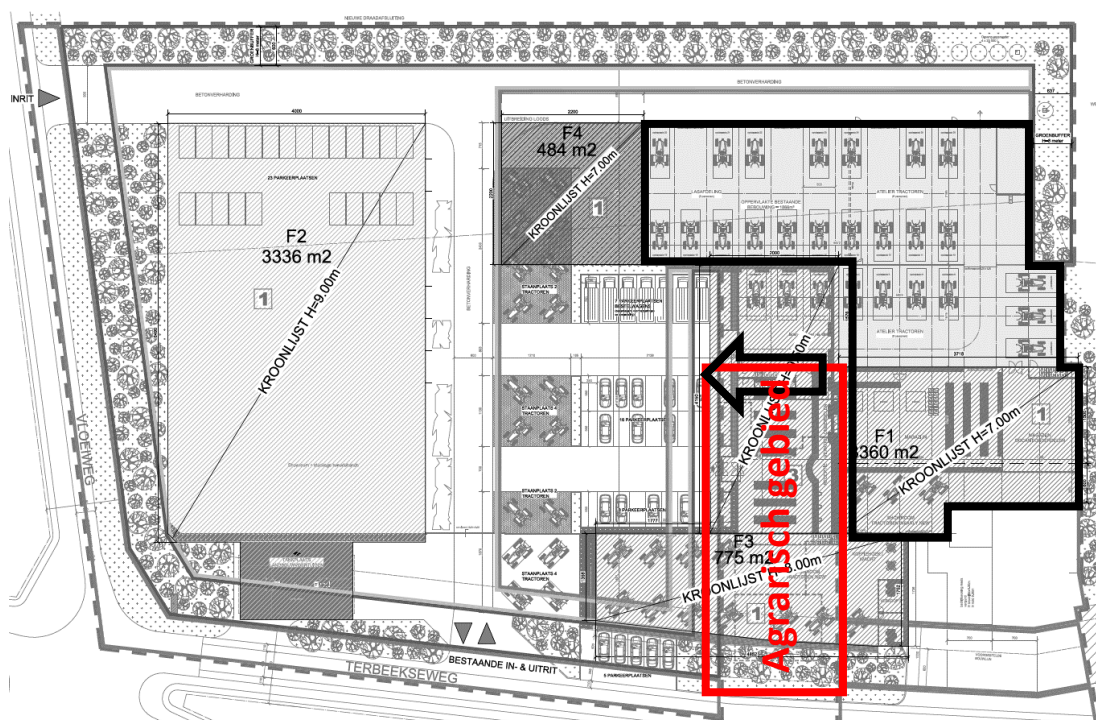
Vervolgens zal er een **opslaghal** met **showroom** 'nearly new' en **burelen/vergaderruimte** voorzien worden waar ook de tweedehands voertuigen opgeslagen kunnen worden.

Er is een sterke behoefte aan overdekte opslag van nieuwe en jonge machines en tractoren. Er worden door de fabrikanten ook meer eisen gesteld voor machines op voorraad te kopen. Doordat de machines buiten staan verliezen ze waarde. Ook is uitstraling een belangrijk aspect en dit zal de komende jaren toenemen.

Op de langere termijn is het bouwen van een extra **showroom** voor nieuwe voertuigen wenselijk. Dit om de uitstraling van het bedrijf te vergroten en hierdoor klanten te kunnen uitnodigen. Het bedrijf wordt door zijn toeleveranciers verplicht om de tweedehands en de nieuwe machines in aparte toonzalen uit te stallen.

Als laatste zou er een uitbreiding van de werkplaats plaatsvinden. Deze uitbouw zal noodzakelijk zijn na een bijkomende groei van het bedrijf op lange termijn.

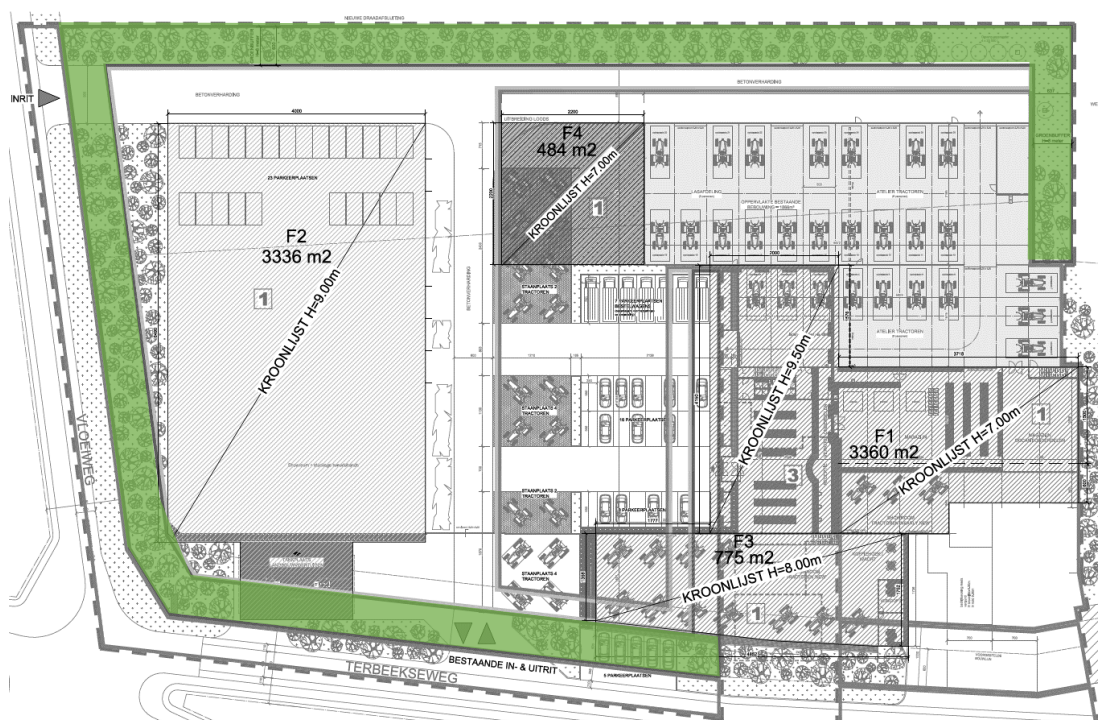
De woning met huisnummer 13 zal ook opgenomen worden in de afbakening van het RUP. Deze woning is vandaag de dag grotendeels in agrarisch gebied gelegen, met uitzondering van een snipper (ter hoogte van de inrit naar de garage) die zich binnen het huidige RUP bevindt. Met behulp van dit RUP zullen we een correctie uitvoeren waardoor het gehele perceel (578w) zich binnen agrarisch gebied zal bevinden. De snipper van het huidige RUP zal met andere woorden omgezet worden in agrarisch gebied. De bestemming agrarisch gebied zal niet van toepassing zijn op voor de (delen van) percelen die deel uitmaken van de bedrijfsvoering van Kenis nv.



Op bovenstaande figuur is te zien dat de zone die momenteel nog bestemd is als agrarisch gebied een herstructurering van het bedrijf in de weg staat. Het terrein oostelijk van deze zone is nagenoeg volledig bebouwd. Een uitbreiding van de sociale lokalen, de werkplaats met kantoren, een showroom,... zal logischerwijs aansluiten bij deze bestaande bebouwing. Dit is nu niet mogelijk vanwege de planologische bestemming. Indien het agrarisch gebied dezelfde bestemming zou krijgen als de overige zones binnen het plangebied, namelijk 'Zone voor bedrijfsgebouwen', dan kan de benodigde uitbreiding gerealiseerd worden en krijgen we een beter gestructureerd geheel.

## Groene buffering naar omgeving

In functie van de inpassing van het bedrijf in zijn omgeving is het noodzakelijk een degelijke groenbuffering te voorzien. Deze groenbuffer zal rondom het bedrijf aangeplant worden - zoals aangeduid in het geldende RUP - zonder de zichtbaarheid ervan te belemmeren. Binnen deze groene buffer kan ook het hemelwater opgevangen worden van de geplande bijkomende bebouwing in infiltratiebekkens.



## 4.2 Motivatie

De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft als doel een herstructurering van het bedrijf te kunnen organiseren. De aankoop van het perceel waar de voormalige woning zich bevond is belangrijk geweest voor het bedrijf om zich optimaal te kunnen richten op de herstructurering. Het RUP dat naar aanleiding van het vorige planologische attest is opgemaakt is momenteel nog steeds geldig. Het knelpunt is dat de woning niet mee is opgenomen in dit plan, met als resultaat dat er zich momenteel nog een gedeelte herbevestigd agrarisch gebied bevindt binnen de contour van het bedrijf. De woning maakte ruimtelijk gezien reeds deel uit van het bedrijf en lag volledig ingesloten tussen de bedrijfshallen en de opstelplaatsen. Om de visie tot uitvoering te kunnen brengen is het noodzakelijk voor het bedrijf dat de ontwikkelingen gepland binnen deze zone zich in een geëigende bestemming zullen bevinden.

Het is van belang om te vermelden dat een groot deel van de ontwikkelingen al binnen de bepalingen van het RUP tot uitvoering kunnen worden gebracht. Desalniettemin is de zaakvoerder erop gericht eerst het knelpunt binnen het bestaande RUP aan te pakken vooraleer er met de uitbreidingen wordt gestart.



## 5 Inname herbevestigd agrarisch gebied

### 5.1 Beleidskader

Volgens de Omzendbrief RO/2010/01 moeten planningsinitiatieven die een planologische wijziging van de HAG's inhouden voldoende terughoudend beoordeeld te worden. Als algemeen uitgangspunt geldt dat in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties worden opgenomen om het planologische evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij uit naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken. Afwijken van dit uitgangspunt is enkel mogelijk mits uitdrukkelijke en grondige motivatie.

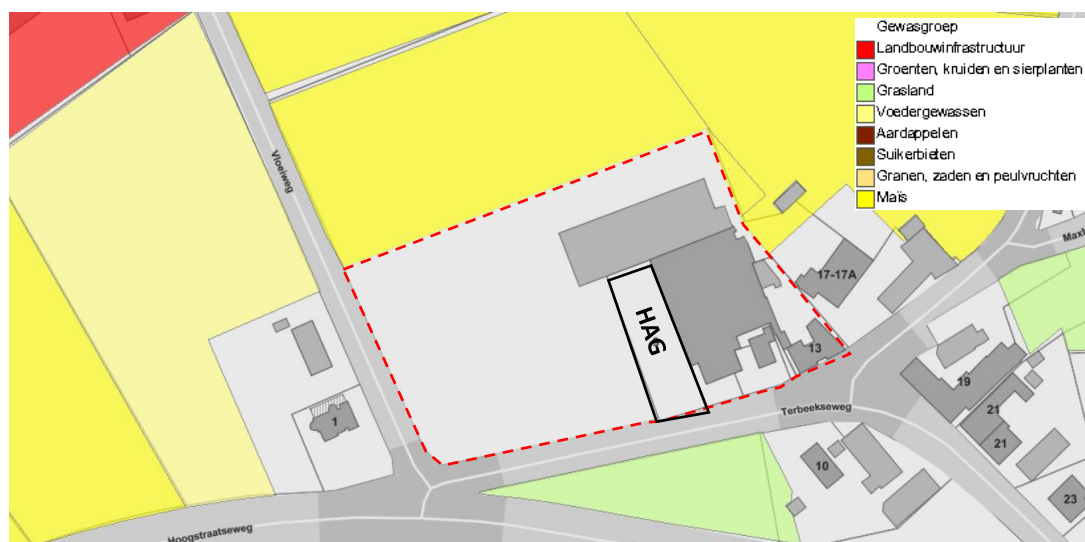
### 5.2 Verantwoording inname HAG

Conform omzendbrief RO/2010/01 zijn bestemmingswijzigingen voor een PRUP in beperkte mate mogelijk, na grondige afweging. Volgende elementen moeten minstens aan bod komen in de verantwoording:

#### 1. Onderzoek naar alternatieve locaties voor bedrijvigheid

Doel is het bestaande bedrijf op de bedrijvenzone verder te ontwikkelen. Locatie-alternatieven zijn niet van toepassing (zie hoofdstuk 2).

#### 2. Onderzoek naar de impact van het project op de agrarische structuur



Figuur 5-1 Landbouwgebruikspcelen 2019, bron Geopunt

Uit bovenstaande figuur kunnen we afleiden dat er momenteel geen landbouwactiviteiten plaatsvinden ter hoogte van het plangebied. Bijgevolg zal er dus geen impact zijn op de agrarische structuur.

#### 3. Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen

In het geval van dit RUP zal er geen compensatie vooropgesteld worden gelet op het ingesloten karakter van het resterende agrarisch gebied (HAG). De ingesloten zone kent daarbij vandaag de dag geen landbouwgebruik en dit is minstens het geval sinds de oprichting van het bedrijf in 1974.

Er is met andere woorden geen structurele aantasting van het landbouwgebruik. De totale oppervlakte van het resterende Herbevestigde Agrarisch Gebied valt daarbij ook te verwaarlozen.

## 6 Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht

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

Ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de plenaire vergadering plaatsvindt na 1 juni 2008, moeten aan deze regelgeving voldoen. Er geldt evenwel enkel een plan-MER plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 geldt, voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1, onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I, die bij dit decreet is gevoegd, aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Artikel 4.2.1 stelt dat dit hoofdstuk van toepassing is op ieder plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project<sup>4</sup>.

RUP's vallen alvast onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

Ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen tevens het kader voor de toekenning van een omgevingsvergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt dus het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt. Het RUP valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

Er kan echter geargumenteed worden dat het voorliggende RUP betrekking heeft op een kleine wijziging binnen een beperkt gebied op lokaal niveau, waardoor er geen plan-MER-plicht geldt voor zover aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I bij het DABM, kan worden aangetoond dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Voorliggend RUP wordt gebaseerd op het reeds goedgekeurde planologisch attest (dd. 27 mei 2019) dat voor deze site is opgemaakt. Op 26 oktober 2018 werd de beslissing meegedeeld dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en **dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is** (kenmerk Omg/MER/SCRPL18034).

---

<sup>4</sup> Dit hoofdstuk is eveneens van toepassing op ieder plan of programma, waarvoor, gelet op het mogelijke effect op gebieden, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van artikel 36ter, § 3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

## 7 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

Voor de figuren wordt er verwezen naar [Hoofdstuk 3. Referentietoestand](#) van dit document.

### 7.1 Bodem

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline bodem. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b><i>Bodemverstoring en grondstofvoorraden</i></b>		
- Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan een wijziging inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de diepe ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b><i>Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging</i></b>		
- Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenzone)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan herbestemmingen naar een ander bestemmingstype?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b><i>Erosie</i></b>		
- Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor bijkomende oppervlakte aan erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### **Bodemverstoring en grondstofvoorraden**

##### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

Het plangebied is reeds grotendeels verhard in de bestaande situatie. Een uitzondering is de tuinzone die bebouwd zal worden door de uitbreiding van de werkplaats. Bij de uitbreiding kan bodemverdichting en profielverstoring optreden.

Bij de aanleg van nieuwe bebouwing en verharding kan er tijdelijk verdichting optreden door het betreden van de bodem met zware machines indien dit in verdichtingsgevoelige zones gebeurt. De lemige zandbodems zijn echter weinig gevoelig voor verdichting, waardoor effecten niet aanzienlijk zullen zijn.

Bij ingrepen in de bodem, bijvoorbeeld ten gevolge van bebouwing, kan het bodemprofiel verstoord worden. Ter hoogte van de tuinzone is mogelijks nog onverstoord bodem aanwezig met een bodemprofiel 'm' (plaggenbodem), hetgeen als kwetsbaar beschouwd wordt voor verstoring. Het

betreft echter een zeer beperkte zone die bovendien ingesloten is door reeds verstoorde bodemprofielen. Tot slot komen ook in de omgeving nog verschillende gronden voor met dit bodemprofiel. Er kan dus geoordeeld worden dat er geen aanzienlijke effecten zullen optreden met betrekking tot profielverstoring.

### Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

#### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

Ter hoogte van het plangebied is een oriënterend bodemonderzoek gekend bij OVAM. Indien de geldende regelgeving gevolgd wordt, worden het risico op bodemverontreiniging beperkt ingeschat. Er dient bovendien steeds voldaan te worden aan de sectorale voorwaarden.

De geldende regelgeving dient gevolgd te worden. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van bodemverontreiniging en bodemkwaliteit.

### Conclusie discipline Bodem

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

## 7.2 Water

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline water. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline Water</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b>Grondwater</b>		
- Voorziet het plan omvangrijke ondergrondse constructies?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of –stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenszone)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Oppervlaktewater</b>		
- Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharderen oeverzones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Afvalwater</b>		
- Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Grondwater

### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

Beperkte ondergrondse constructies zoals funderingen zijn niet uitgesloten. Ondergrondse bouwlagen bij de bedrijfsgebouwen zijn niet voorzien. Gezien de beperkte omvang van deze ondergrondse constructies en gezien de matige gevoeligheid van het gebied voor grondwaterstroming, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat het grondwater zich rond of onder de constructies kan verplaatsen. Er worden dan ook geen significante effecten verwacht.

Er zal mogelijks bemaald moeten worden voor de aanleg van bijvoorbeeld funderingen. De bemaling zal echter lokaal en beperkt in de tijd zijn. Gezien de afwezigheid van kwetsbare locaties, worden geen significante effecten verwacht.

Ca. 160 m ten noordwesten van het plangebied bevindt zich de dichtstbijzijnde vergunde grondwaterwinning. Gezien de diepte van de winning (157 m), de afstand tot de winning en de aard van de activiteit (hoofdzakelijk een reorganisatie van de beschikbare ruimte en in beperkte mate ook uitbreidingen) worden geen significante effecten verwacht ten aanzien van de vergunde grondwaterwinningen.

Er zijn geen waterlopen in de nabije omgeving van het plangebied gelegen. Een directe beïnvloeding van de waterlopen wordt dan ook niet verwacht.

## Oppervlaktewater

### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

Door het slopen van het bestaande café met woning en inname van de tuinzone achteraan zal in beperkte mate bijkomende verharding voorzien worden (een toename van de verharding van ca. 440 m<sup>2</sup>). Er wordt hierbij echter nog vermeld dat het huidige terrein reeds in grote mate verhard is en dat in de geplande toestand een deel van de betonverharding zal verdwijnen ten voordele van klinkerverharding (o.a. voor de staanplaats voor tractoren), hetgeen meer waterdoorlatend is.

Door de toename van de verharding zal de mogelijkheid voor het hemelwater om te infiltreren afnemen. Gezien de eerder beperkte toename van de verharding (ca. 440 m<sup>2</sup>), het feit dat het plangebied niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied en gezien een deel van de betonverharding vervangen wordt door klinkerverharding, worden geen aanzienlijke effecten verwacht op infiltratiegevoeligheid. Bovendien dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Het algemene uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk hergebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfilterd. Indien infiltratie onmogelijk blijkt door voortdurend hoge grondwaterstanden of indien de doorlatendheidsfactor van de bodem te laag is, dient het hemelwater te worden gebufferd met vertraagde afvoer. De opvang en afvoer van hemelwater afkomstig van nieuwe bebouwing (en verharding) kan in overeenstemming met deze verordening opgevangen worden op het terrein zelf, waardoor er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn op de waterhuishouding. Tevens kan de beheerder van de ontvangende waterloop of van de riolering steeds bijkomende voorschriften opleggen (geldt op projectniveau).

## Afvalwater

### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

Afvalwater dat bij eventuele uitbreiding gegenereerd zal worden, kan via het reeds aanwezige rioleringsstelsel afgevoerd worden naar het RWZI. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de capaciteit van het betreffende RWZI.

### Conclusie discipline water

Er zijn vanuit de discipline water geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP, zowel op korte, middellange als lange termijn – er van uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen (gewestelijke verordening hemelwater, gemeentelijke verordening hemelwater,...).

## 7.3 Biodiversiteit

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Biodiversiteit. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking. Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b><i>Biotoopverlies / biotoopwijziging</i></b>		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
- Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Biotoopwijziging</i>		
Verdroging / vernatting:		
- Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuren zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)		
- Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeeremissies)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b><i>Rustverstoring (door geluid en lucht)</i></b>		
- Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/ activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b><i>Barrièrevorming en versnippering</i></b>		
- Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

- Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysieke scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Aandachtsgebieden: Natura-2000 gebieden, Ramsar-gebied, VEN-gebied, natuur-en bosreservaten

##### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

Gezien de afstand tot natura 2000 en VEN-gebied (meer dan 3 km), worden geen effecten verwacht op deze gebieden door de uitbreiding van het bedrijf. De opmaak van een (voortoets) passende beoordeling of (verscherpte) natuurtoets wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### Biotoopverlies / biotoopwijziging

##### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

Het plangebied is in de huidige toestand reeds grotendeels verhard. Een deel van de omheining van het plangebied is opgebouwd uit een groenscherm. Deze groene zone blijft echter grotendeels behouden. De huidige tuinzone achter de (gesloopte) woning/café is momenteel reeds in gebruik als opslagruimte, waardoor de biologische waarde zeer beperkt is. Door uitvoering van het voorgenomen plan worden aldus geen waardevolle vegetaties gewijzigd of beschadigd.

Met betrekking tot hinder naar fauna toe, wordt aangenomen dat de aanwezige fauna reeds gewend is aan de huidige verstoringfactoren zoals licht- en geluidshinder.

#### Rust- en lichtverstoring

##### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

Binnen het plangebied zal verlichting aanwezig kunnen zijn in functie van de bedrijfsvoering. Het plangebied is reeds deels verlicht door de straatverlichting en de verlichting op het terrein. Het effect van bijkomende verlichting wordt bijgevolg als niet aanzienlijk beschouwd.

Geluidsproducerende functies zullen niet toegelaten worden binnen het RUP. Inzake geluid zal de verstoring aldus beperkt blijven. Er worden dan ook geen aanzienlijke verstoringseffecten verwacht.

#### Barrièrevorming en versnippering

Het is niet mogelijk dat er verbindingszones versnipperd worden. De bestaande buffering zal behouden blijven en zelfs nog versterkt.

Daarnaast wordt er maximaal ingezet op inheems en streekeigen groen voor de ontwikkeling van deze groenbuffer.

### Conclusie discipline biodiversiteit

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

## 7.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
--	-----------	------------

<b>Landschap (+zie ook aandachtsgebieden)</b>		
---	--	--

<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
--	--	--

- |  |                          |                                     |
|--|--------------------------|-------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechttrekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)?</li> <li>o Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)?</li> <li>o Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?</li> </ul> </li> </ul> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|--|--------------------------|-------------------------------------|

<i>Uitzicht</i>		
-----------------	--	--

- |   |                                     |                          |
|---|-------------------------------------|--------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik.</li> </ul> </li> </ul> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|---|-------------------------------------|--------------------------|

<b>Bouwkundig erfgoed (+zie ook aandachtsgebieden)</b>		
--	--	--

- |  |                          |                                     |
|--|--------------------------|-------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Afbraak van bouwkundig erfgoed.</li> <li>o Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijks verdwijnt.</li> <li>o Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg)</li> </ul> </li> </ul> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|--|--------------------------|-------------------------------------|

<b>Archeologie</b>		
--------------------	--	--

- |  |                                     |                          |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)</li> <li>o Permanente veranderingen in de grondwatertafel</li> </ul> </li> </ul> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|--|-------------------------------------|--------------------------|



- 
- Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein
- 

## Erfgoed

### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

In of nabij het plangebied zijn geen erfgoedwaarden gelegen. De aanwezige erfgoedwaarden binnen de kern van Loenhout zijn visueel gescheiden van het plangebied door de barrièrewerking van de tussenliggende gebouwen en constructies.

Gezien de afstand en de barrièrewerking van de dorpskern van Loenhout worden geen effecten verwacht op de erfgoedwaarden in de omgeving.

## Archeologie

### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. De verdere invulling van het plangebied kan in beperkte mate vergraving met zich meebrengen (aanleg funderingen, grootschalige ondergrondse bouwlagen worden niet voorzien). Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden, wat een significant negatief effect zou betekenen indien dit zich zou voordoen.

Zoals verduidelijkt onder 'bodem' komen plaggenbodems voor dewelke beïnvloed kunnen worden door de uitvoering van het plan. Het voorkomen van deze bodems wijst op een grotere kans om goed bewaarde archeologische sites aan te treffen. Het voorkomen van een plaggenbodem wijst er op dat het archeologisch niveau dikwijls wordt afgedekt door de plag. De kans op verstoring van de archeologie in de bodem is klein in zulke bodems. Het betreft echter een zeer beperkte zone, dewelke omringd is door reeds verstoorte bodemprofielen.

Dergelijke vondsten zijn niet uit te sluiten, noch te voorzien zonder bijkomend archeologisch onderzoek. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan dus enkel met verder onderzoek worden vastgesteld.

Sinds 1 juni 2016 is het onderdeel archeologie van het Onroerend Erfgoeddecreet van kracht. Door het in werking treden van dit decreet is het mogelijk dat bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een bekrachtigde archeologienota moet zitten. De verplichting is afhankelijk van een aantal criteria en drempels. Dit dient in de projectfase onderzocht te worden. Of je verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van de totale oppervlakte van de percelen, de oppervlakte van de geplande bodemingrepen, de ruimtelijke bestemming van het terrein en de ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de vastgestelde inventaris of binnen een beschermde archeologische site.

Daarnaast is ook de vondstmeldingsplicht van toepassing. Iedereen die, op een ander moment dan bij het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek, een archeologische opgraving of het gebruik van een metaaldetector, een roerend of onroerend goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het archeologische erfgoedwaarde heeft, is verplicht daarvan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. De Vlaamse Regering kan de nadere regels daarvoor bepalen.

Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

## Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen significante effecten met betrekking tot de discipline erfgoed en archeologie te verwachten zijn, ervan uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen.

## 7.5 Mens – mobiliteit

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Mobiliteit. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit	Ja	Nee
<b>Mobiliteit</b>		
- Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweeg brengen/vereisen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Mobiliteit

Het onderdeel mobiliteit wordt reeds in artikel 3.10 van dit document besproken.

#### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

##### *Trage wegen*

Er zijn geen trage wegen binnen het plangebied. Er is bijgevolg ook geen effect te verwachten. De N144 (Hoogstraatseweg) is aangeduid als een functionele fietsroute. De weg is echter voorzien van een gescheiden fietspad en het kruispunt van de N144 en de Terbeekseweg is voorzien van haaiantanden en een voorrangsbord. Gezien de beperkte toename van verkeer door de uitbreiding (zie verder), worden ook geen effecten verwacht ten aanzien van de verkeersveiligheid van de fietsers.

##### *Verkeersgeneratie ontwikkelingen*

In de huidige situatie zijn 19 personen in dienst. Het aantal depannages betreft ongeveer 8 per dag, het aantal klanten betreft ongeveer 25 per dag en het aantal leveranciers ongeveer 6 per dag. Globaal komt dit neer op ca. 570 vervoersbewegingen per week (heen- en terugrit), waarvan er ca. 190 afkomstig van het personeel. Er wordt echter niet verwacht dat het aantal vervoersbewegingen sterk zal stijgen.

De voertuigbewegingen gebeuren voornamelijk door zeer grote landbouwmachines met aanhangwagens en vrachtwagens. Het zijn grotendeels voertuigen die thuis horen in het agrarisch gebied. De ligging van het bedrijf is dan ook direct gekoppeld aan zijn werkingsgebied (agrarische activiteiten). Door de voorziening van een toegangsweg aan de noordzijde van het bedrijf, wordt de hinder aan de aanpalende woningen bovendien beperkt. De mobiliteitsimpact wordt beperkt geacht, en er wordt geen hinder verwacht voor de nabijgelegen dorpskern en gewestweg.

De N144 (Hoogstraatseweg) is geselecteerd als functionele fietsroute. De weg is echter voorzien van een gescheiden fietspad. Bovendien is het kruispunt van de Hoogstraatseweg met de Vloestraat/Terbeekseweg voorzien van haaiantanden en is er een goed zicht op mogelijke fietsers op de Hoogstraatseweg. Tot slot wordt niet verwacht dat het aantal voertuigbewegingen sterk zal stijgen.

(zie hoger). Significante effecten ten aanzien van de verkeersveiligheid voor fietsers worden bijgevolg niet verwacht.

#### Parkeren

In de huidige situatie zijn er soms problemen met geparkeerde voertuigen en tractoren in de omgeving van het bedrijf doordat er in de huidige situatie niet voldoende plaats is op het terrein. Verschillende voertuigen parkeren daarom op het openbaar domein, wat hinderlijk kan zijn voor het verkeer gezien het beperkte wegprofiel.

Een reorganisatie en uitbreiding van het bedrijf zou hier een oplossing voor moeten bieden daar er meer ruimte gecreëerd wordt op het eigen terrein, en er dus meer voertuigen op eigen terrein gestockeerd zullen kunnen worden. Er worden bijgevolg positieve effecten verwacht door het planologisch attest op vlak van parkeren.

#### Conclusie discipline Mens - Mobiliteit

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline Mens-Mobiliteit te verwachten zijn.

## 7.6 Mens – Ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Mens – ruimtelijke aspecten, veiligheid en gezondheid. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop ‘ja’ geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop ‘nee’ geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline mens-ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b>Ruimtelijke aspecten</b>		
<i>Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)</i>		
- Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Ruimtebeleving</b>		
- Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Gezondheid</b>		
- Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtmissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan kwetsbare <sup>5</sup> functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Veiligheid</b>		

<sup>5</sup> Hieronder worden gebieden met woonfunctie (woongebied volgens juridisch planologische bestemming of groep van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden die een

- 
- Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?
- 



## Ruimtelijke aspecten

### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

#### Ruimtegebruik en ruimtebeleving

De bestaande functie bedrijvigheid zal verder uitgebouwd worden door de reorganisatie van het bestaande terrein. Gezien het volledige terrein reeds in handen is van de zaakvoerder dienen geen bestaande functies te verdwijnen in functie van de reorganisatie van het bedrijf. Gezien deze reorganisatie noodzakelijk is voor de leefbaarheid en de groei van het bedrijf, wordt het voorgenomen plan ten aanzien van de aanwezige functie bedrijvigheid juist positief beoordeeld.

Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Er wordt echter in de huidige situatie binnen het plangebied niet aan landbouw gedaan. Het plangebied wordt volledig ingenomen door het bestaande bedrijf en de voormalige woning/ café (onlangs gesloopt). Het bestaande bedrijf werd in het RUP Zonevremde bedrijven reeds herbestemd naar zone voor bedrijvigheid. Hierdoor werd de voormalige woning/ café als snipper landbouwgebied ingesloten. Ook ten oosten en ten westen van het bestaande bedrijf zijn bestaande woningen gelegen binnen HAG. Er kan dus gesteld worden dat het HAG reeds sterk versnipperd is in de bestaande toestand in en rondom het plangebied.

Het bedrijf herstelt en verkoopt echter landbouwvoertuigen, waardoor er wel een indirecte link is met het omliggende agrarisch gebied. Bovendien worden cfr. het grafisch plan bufferzones voorzien langs de aanpalende landbouwpercelen. Gezien in de discipline water geen significante effecten verwacht werden, kan redelijker wijze aangenomen worden dat er ook geen significante effecten te verwachten zijn ten aanzien van de landbouwgronden. Er worden bijgevolg geen significante effecten verwacht ten aanzien van de functie landbouw.

## Lucht

### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

Ten aanzien van de huidige luchtkwaliteit binnen het plangebied kan gesteld worden dat de normen voor alle parameters ruimschoots gehaald worden. Er kan dus gesteld worden dat er nog milieugebruiksruimte aanwezig is. Door het uitbreiding en reorganisatie van het bedrijf wordt niet verwacht dat dit zal leiden tot een sterke toename van het verkeer. Er worden dan ook geen significante effecten verwacht ten aanzien van de luchtkwaliteit in de omgeving.

## Geluid

### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

Er is momenteel geen geluidshinder in het plangebied. Gezien de aard (beperkte uitbreiding en reorganisatie) en de beperkte hoeveelheid bijkomend gemotoriseerd verkeer wordt geen significante impact verwacht op de geluidsbelasting van de omgeving.

---

ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en kwetsbare locaties (alle terreinen waarop zich scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen bevinden) verstaan.

## Veiligheid

*Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

### RVR-toets

Gezien de afstand tot seveso-inrichtingen, leidingen en hoogspanningslijnen worden geen effecten verwacht op de veiligheid.

### Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

## 7.7 Klimaat

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen en de effecten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden:

- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwaterhuishouding.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op hitte-eiland effecten
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op het klimaat vanuit een relevante verhoging van (CO<sub>2</sub>-)emissies

### Conclusie discipline klimaat

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline klimaat te verwachten zijn.

## 7.8 Leemten in de kennis

Er zijn niet onmiddellijk leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

## 7.9 Grensoverschrijdende effecten

Rekening houdend met de aard van het voorgenomen plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en het gegeven dat deze als niet-aanzienlijk beoordeeld werden, wordt geconcludeerd dat er geen aanzienlijke grens- of gewestgrensoverschrijdende negatieve effecten worden verwacht.

## 7.10 Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP 'Zonevreemde bedrijven – deelplan Terbeekseweg 9-11" dient overeenkomstig artikel 4.2.3 paragraaf 3 van het DABM geen plan-MER te worden opgemaakt.

## 8 Bijlagen

### 8.1 RVR-toets

**uw bericht van**  
11/02/2020

**uw kenmerk**  
457769

**ons kenmerk**  
RVR-AV-1166

**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Zonevremde bedrijven - deelplan Terbeekseweg 9-11"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 11/02/2020, met ref. RVR-AV-1166), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er, gezien het geplande type bedrijvigheid, geen Seveso-inrichtingen verwacht worden.

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

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<sup>1</sup>Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

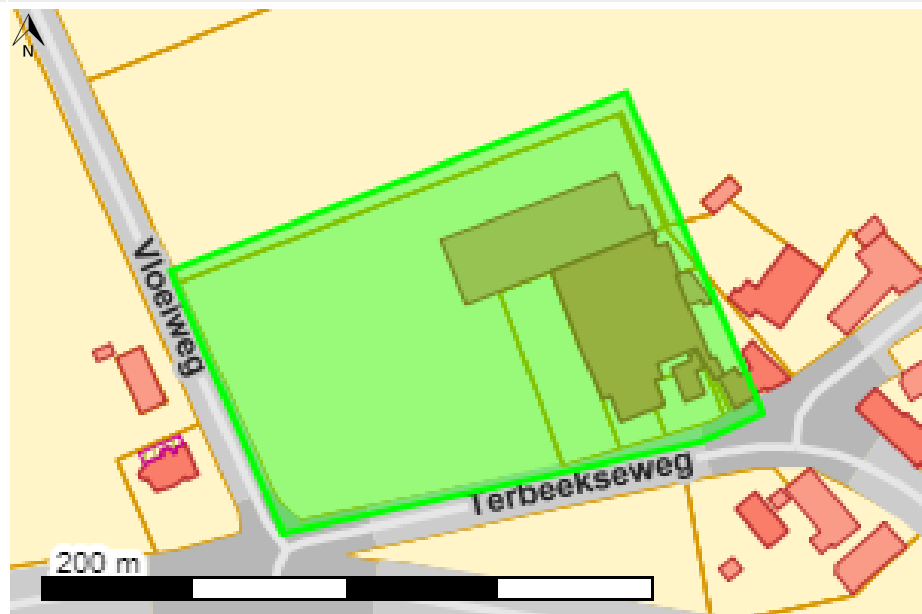
<sup>2</sup>Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

<sup>3</sup>Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

<b>RUP ID nummer</b>	457769
<b>RUP titel</b>	RUP Zonevreemde bedrijven - deelplan Terbeekseweg 9-11
<b>Initiatiefnemer</b>	gemeente Wuustwezel

**Plangebied**



<b>Toets uitgevoerd op</b>	11/02/2020
<b>Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen</b>	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

**Vraag** Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

**Antwoord** Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.

**Vraag** Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?

**Antwoord** Het plan omvat ook nieuwe bedrijvigheid.

**Vraag** Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?

**Antwoord** Nee, want gezien het type bedrijvigheid worden geen Seveso-inrichtingen verwacht (impliciet verbod).



© Antea Group 2020

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