

**Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stijlbeton NV' te Lier van de provincie Antwerpen**

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

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.11;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en op de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

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

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid;

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

Gelet op het koninklijk besluit van 3 oktober 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Antwerpen en latere wijzigingen;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het ministerieel besluit van 4 mei 2011 houdende de goedkeuring van de herziening van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het ministerieel besluit van 28 juli 2006 houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Lier';

Gelet op de plenaire vergadering van 9 augustus 2010 omtrent het voorontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stijlbeton NV' te Lier;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 20 oktober 2010 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stijlbeton NV' te Lier;

Gelet op het ministerieel besluit van 7 februari 2010 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stijlbeton NV' te Lier;  
Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Antwerpen van 26 mei 2011 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stijlbeton NV' te Lier;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stijlbeton NV' te Lier opgemaakt wordt naar aanleiding van een gedeeltelijk positief planologisch attest dat onder voorwaarden afgeleverd is door de deputatie van de provincie Antwerpen op 9 juli 2009;

Overwegende dat de bedrijfssite gelegen is aan het Netekanaal, zuidoostelijk van de stadskern van Lier; dat Lier in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen opgenomen wordt als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied; dat het plangebied buiten de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied valt, zoals bepaald in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied te Lier', goedgekeurd op 28 juli 2006; dat het plangebied bijgevolg gelegen is in het buitengebied; dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt dat bedrijven buiten bedrijventerreinen binnen bepaalde randvoorwaarden kunnen ontwikkelen; dat het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stijlbeton NV' te Lier globaal binnen deze visie past;

Overwegende dat de deputatie besloten heeft het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stijlbeton NV' te Lier van 13 december 2010 tot en met 10 februari 2011 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen; dat tijdens het openbaar onderzoek 1 ontvankelijk advies werd ingediend; dat het ministerieel besluit houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan gunstig was mits (1) de eis van watergebondenheid ook opgenomen werd voor herstructurering van de bedrijfsactiviteiten, (2) voldoende garanties opgenomen werden voor de tijdige realisatie van de buffers en (3) de motivering voor inname van herbevestigd agrarisch gebied aangevuld werd in overeenstemming met de bepalingen van de omzendbrief RO 2010/01;

Overwegende dat het advies van de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening van de provincie Antwerpen van 31 maart 2011 het advies uit het openbaar onderzoek heeft behandeld; dat de commissie het advies voldoende in haar advies heeft verwerkt of weerlegd;

Overwegende dat de provincieraad zich in haar beslissing aansloot bij het advies uitgebracht door de commissie; dat de provincieraad echter het advies van de commissie met betrekking tot het bijkomend motiveren van de inname van herbevestigd agrarisch gebied niet gevolgd heeft;

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid in het bijzonder artikel 8 over de watertoets; dat in de toelichtingsnota een

watertoets werd opgenomen; dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan eerder een gunstige dan een negatieve uitwerking heeft op de waterhuishouding; dat dit beschouwd kan worden als een gunstig resultaat van de watertoets zoals bedoeld in artikel 8 van het Decreet Integraal Waterbeleid;

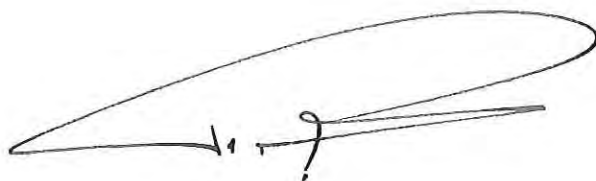
## BESLUIT

**Enig artikel.** Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stijlbeton NV' te Lier van de provincie Antwerpen wordt goedgekeurd.

Brussel,

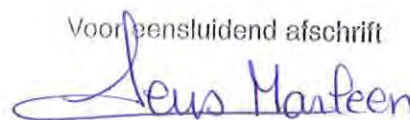
**06 SEP. 2011**

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



Philippe MUYTERS

Voorzeggend afschrift



Leus Marleen  
assistent

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan



## PRUP Stijlbeton te Lier

### Toelichtingsnota

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 26 mei 2011

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs

Ruimtelijke planner:  
Raïssa Bratkowski



## Colofon



### **Opdrachtgever:**

Dienst Ruimtelijke Planning  
Provincie Antwerpen  
Koningin Elisabethlei 22  
2000 Antwerpen  
tel.: 03 240 66 23  
fax: 03 240 66 79  
drp@admin.provant.be

contactpersoon:

Ans Van Loo

[ans.vanloo@admin.provant.be](mailto:ans.vanloo@admin.provant.be)

Dossiernummer: ROPR/09-100

### **Opdrachthouder:**

Grontmij  
Hanswijkvaart 51  
2800 Mechelen  
tel.: 015/45 13 00  
fax.: 015/45 13 10

contactpersoon:

Raissa Bratkowski

[raissa.bratkowski@grontmij.be](mailto:raissa.bratkowski@grontmij.be)

Projectteam:

Raissa Bratkowski  
Sigrid van de Noort

Projectnummer: 288083

# Inhoud

Inleiding .....	5
1.1. Aanleiding van de opdracht .....	5
1.2. Procesverloop .....	7
2. Situering plangebied .....	8
3. Planningscontext .....	9
3.1. Gewestelijk niveau .....	9
3.2. Provinciaal niveau .....	10
3.3. Gemeentelijk niveau .....	12
3.4. Relevante sectorale wetgeving .....	13
3.5. Sectorale studies en beleidsdocumenten .....	19
4. Bestaande situatie .....	21
4.1. Bestaande feitelijke toestand .....	21
4.2. Juridische toestand .....	25
5. Gewenste ruimtelijke structuur .....	27
5.1. Ruimtelijke motivering .....	27
5.2. Visie .....	27
5.3. Concepten .....	27
6. Bestemmingen .....	29
6.1. Toelichting bij de bestemmingen .....	29
6.2. Opgave voorschriften die strijdig zijn met voorschriften van het PRUP .....	29
7. Register planschade-, baten en compensatie .....	31
8. Bijlagen .....	32
8.1. Bijlage 1: Bestaande feitelijke toestand .....	32
8.2. Bijlage 2: besluit Dienst MER .....	33
8.3. Bijlage 3: Bestaande juridische toestand .....	34
8.4. Bijlage 4: Register planschade-, baten en compensatie .....	35

---

## Tabellen

Tabel 4-1	Overzicht juridische toestand .....	25
-----------	-------------------------------------	----

## Figuren

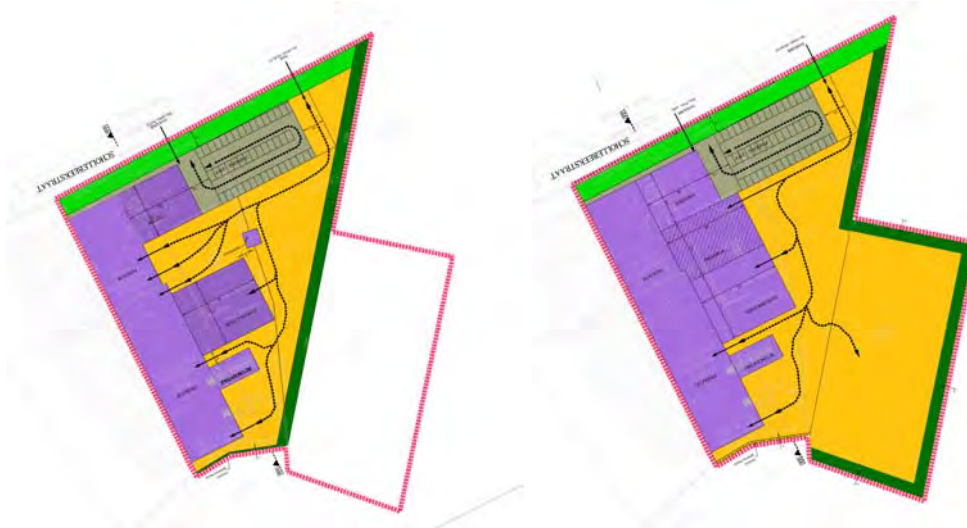
Figuur 0-1	visie korte en lange termijn aanvraag planologisch attest .....	5
Figuur 2-1	situering plangebied.....	8
Figuur 3-1	Gewestplan (bron: AGIV).....	10
Figuur 3-2	GRS Lier: Fragmentarisch activiteitengebied Netekanaal .....	13
Figuur 3-3	waterlopenkaart .....	14
Figuur 3-4	overstromingskaart.....	15
Figuur 3-5	infiltratiegevoelige gebieden.....	15
Figuur 3-6	grondwaterstromingsgevoelig gebied.....	16
Figuur 3-7	zoneringsplan VMM.....	16
Figuur 3-8	Natura 2000 .....	17
Figuur 3-9	herbevestiging agrarisch gebied .....	19
Figuur 4-1	luchtfoto (bron: NGI) .....	21

## Inleiding

### 1.1. Aanleiding van de opdracht

#### 1.1.1. AANVRAAG PLANOLOGISCH ATTEST

Door Stijlbeton nv te Lier werd in 2008 een aanvraag tot planologisch attest ingediend. Het bedrijf verwoorde in de attestaanvraag hun visie op het betrokken gebied als volgt.



**Figuur 0-1 visie korte en lange termijn aanvraag planologisch attest**

Op korte termijn wordt een nieuwe schrijnwerkerij van ca. 1116 m<sup>2</sup> wordt voorzien aansluitend aan de achterste productiehal met een gelijkaardige hoogte. De bestaande prefab - kantoren verdwijnen. Het nieuwe kantoorvolume van ca. 750 m<sup>2</sup> wordt voorzien aansluitend aan de voorste productiehal. Het nieuwe gebouw zal twee verdiepingen tellen met plat dak. De twee bestaande vergunde toegangen worden verlegd. De nieuwe toegangen hebben een breedte van 10 meter waardoor de vrachtwagens en auto's op een efficiënte manier kunnen manoeuvreren en kruisen. Tussen beide toegangen wordt de parking voor personeel en c1ienteel voorzien met ca. 37 parkeerplaatsen. De ontbrekende groenbuffering zal worden gerealiseerd. Omwille van de beperkte ruimte zal op de achterste perceelsgrens een groen visueel scherm worden opgericht met een hoogte van 3,0 meter. Dit kan gebeuren door bijvoorbeeld een draadafsluiting met groene beplanting.. Om voldoende opslagruimte in open lucht te behouden wordt de groenbuffer aan de linkerkzijde van het bedrijfsterrein beperkt tot 5 meter. In deze strook wordt een visuele groene berm aangelegd met een hoogte van ca. 3 meter die de achterliggende opgeslagen producten visueel buffert naar de omgeving toe.

Op lange termijn wil het bedrijf gebruik maken van het Netekanaal voor de aanvoer van grondstoffen voor de productie van het beton. Het bedrijf kan dan aanzien worden als een watergebonden bedrijf. Uit een studie opgemaakt door Technum - RUCA in opdracht van NV Zeekanaal en Watergebonden Grondbeheer ("huidig en toekomstig ruimtelijk - economisch belang van het kanaal Leuven - Dijle en het opstellen van een strategisch beleidsplan vanaf het jaar 2000" - 30 oktober 2000) worden ideeën gehaald naar de ruimtelijke organisatie van watergebonden bedrijventerreinen:

*"... De meeste verwerkende massaproductiebedrijven zijn van kleinere omvang (tot ca. 5 ha) en vragen aan de waterweg overslagmogelijkheid en nabije (tijdelijke) opslag van de massagoederen. Een terreinconfiguratie met percelen haaks op de waterweg is mogelijk mits de diepte ervan beperkt*



*blijft (tot max. 250 a 300 meter) en de breedte langs de waterweg voldoende groot is: een verhouding perceelsdiepte-perceelsbreedte van 2:1 is veelal een minimum. Meer en meer volstaat voor dergelijke kleine bedrijven met louter een kaaimuur als overslagmogelijkheid: de installaties en kranen zijn op het schip aanwezig of zijn mobiel en worden ingehuurd wanneer ze nodig zijn... "*

Bij de uitbreidingen van Stijlbeton NV op lange termijn werd rekening gehouden met deze visie. Het bedrijf zou willen uitbreiden in oostelijke richting. De bijkomende oppervlakte zal voornamelijk aangewend worden als opslagruimte in open lucht voor grondstoffen en afgewerkte producten. Ook de productieafdeling zal verder uitbreiden. De afdeling 'afwerking' zal verhuizen naar een bijkomend gebouw aansluitend aan de schrijnwerkerij met een volume van ca. 900 m<sup>2</sup>. De parking voor personeel & cliënteel breidt uit naar ca. 102 parkeerplaatsen. De definitieve groenbuffering aan de linker- en de achterzijde met een breedte van 10 meter wordt gerealiseerd. Het meest visuele element van het bedrijf is vandaag de torenkraan. Na overleg met de buurt werd besloten om de torenkraan te vervangen door een portaalkraan met een maximale hoogte van ca. 12 meter, gelijk aan deze van de gebouwen.

### 1.1.2. AFGELEVERD ATTEST

Op basis van artikel 145ter van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, werd op 9 juli 2009 door de deputatie van de Provincie Antwerpen een gedeeltelijk (enkel uitbreiding korte termijn) positief planologisch attest afgeleverd aan Stijlbeton nv te Lier.

De opgelegde voorwaarden zijn:

- Het watergebonden karakter van het terrein dient bevestigd
- De buffering van het bedrijf dient bevestigd<sup>1</sup>
- De inplanting van inrichtingen als bedoeld in art 3 § 1 1<sup>ste</sup> lid van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale staat, het Vlaams gewest, het Waals gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, wordt niet toegelaten
- De watertoets dient n.a.v. het RUP te worden uitgebreid en op het terrein dienen infiltratiemogelijkheden te worden gerealiseerd
- Het bedrijventerrein dient ingericht volgens de principes van duurzaam bouwen en met zo min mogelijk schade voor het watersysteem
- Er is een onderzoek nodig op de opmaak van een plan-MER vereist is
- De ontsluiting van de site dient in het RUP verder onderzocht. De keuze van in- of uitrit wordt momenteel niet vastgelegd. In het later op te maken RUP wordt de meest wenselijke situatie onderzocht.

Mits enkele optimalisaties van het plan 'korte termijn', schat de bedrijfsleiding de mogelijkheid om de bedrijfsvoering te optimaliseren op korte en middellange termijn positief in. De optimalisaties situeren zich op volgende vlakken:

- Realisatie van een overkapping (35 meter) om afgewerkte producten te beschermen tegen weersinvloeden
- Bepaalde bijsturing van het bouwvolume voor kantoren
- Indien er wordt bijgebouwd en/of vervangen, zal de hoogte van de bestaande hal voldoen. Bij voorkeur zouden er wel nog zonnepanelen bovenop geplaatst moeten kunnen worden.
- Mogelijke vervanging van de torenkraan (20) in een systeem geïntegreerd in de overkapping.

<sup>1</sup> De buffers zijn in de aanvraag als volgt gedimensioneerd : 8 meter 'achteruitbouwstrook' ten opzichte van de Schollebeekstraat, 5 meter 'bufferzone op de oostelijke plangrens en 1 meter 'visueel groenscherm' op de zuidelijke plangrens

## **1.2.    *Procesverloop***

De toekomstperspectieven voor het plangebied werden reeds in de fase van het planologisch attest getoetst en afgewogen in samenspraak met de verschillende betrokken overheden en administraties.

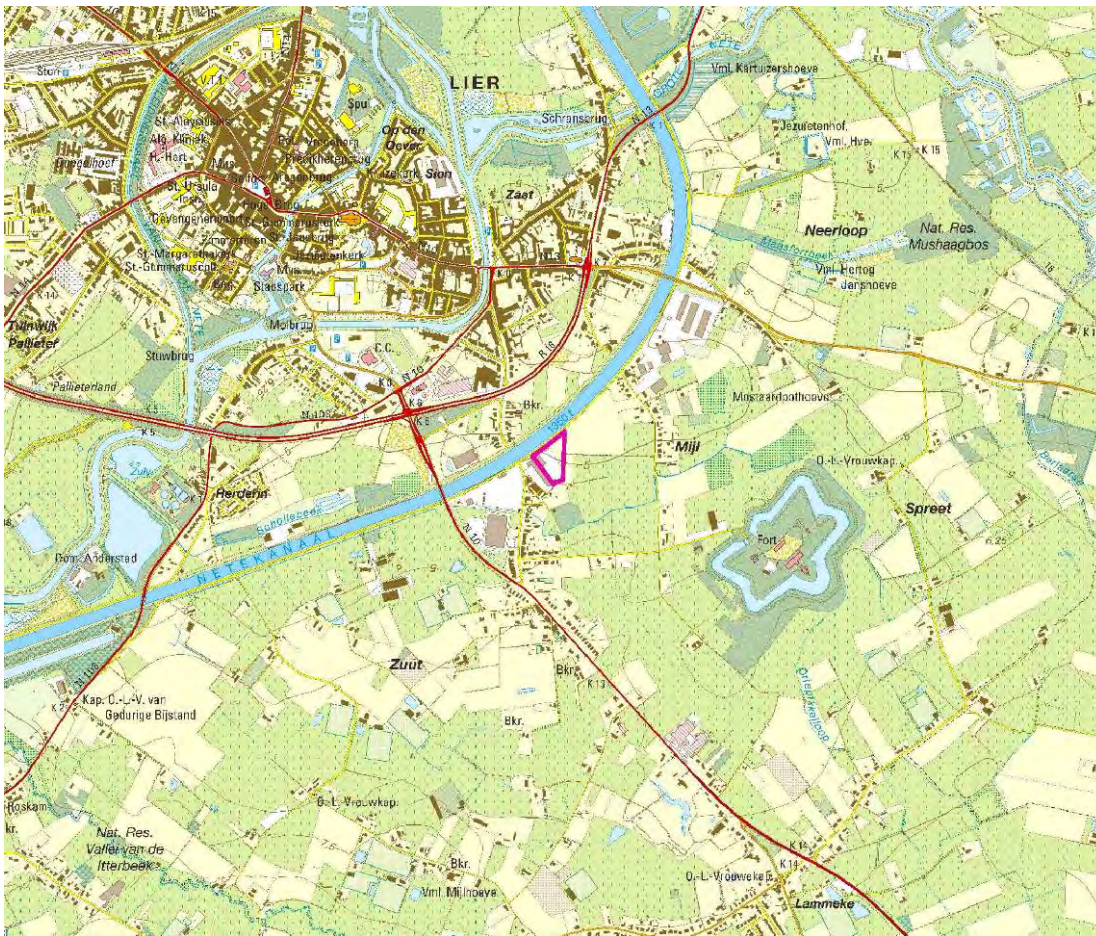
De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van kracht vanaf 1 september 2009, bepaalt volgende m.b.t. de planologische attesten.

Art. 7.5.2.: De aanvragen voor een planologisch attest die bij de bevoegde overheid zijn betekend vóór 1 september 2009, worden afgehandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan die datum. Conform art. 145ter §3 van het bedoelde decreet op ruimtelijk ordening is de provincie toe gehouden om binnen het jaar een voorontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan te stellen en over te maken aan de betrokken instanties i.f.v. een plenaire vergadering.

In navolging van het decreet, moet het voorontwerp RUP voor advies worden overgemaakt op uiterlijk 9 juli 2010; één jaar nadat het positief planologisch attest werd afgeleverd.

## 2. Situering plangebied

Het plangebied ligt tussen het centrum van Lier en het fort van Lier en grenst aan het Netekanaal. Parallel aan het Netekanaal en ten noorden ervan ligt de ring (R16). Deze weg vervult een belangrijke rol voor het wegverkeer. Eén van de radiale wegen die aansluiten op de ring is de N10 (Aarschotsesteenweg). Het plangebied wordt ontsloten via een lokale weg die aantakt op de N10. De omgeving ten zuiden van het plangebied wordt gekenmerkt door een open agrarisch landschap (afwisselend weiland en akkers) met verspreide bebouwing.



Figuur 2-1 situering plangebied

---

### 3. Planningscontext

---

#### 3.1. Gewestelijk niveau

##### 3.1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)

In het RSV wordt Lier geselecteerd als gemeente waarvan delen worden afgebakend als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied waarbinnen een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is.

Lier maakt deel uit van het stedelijk netwerk op internationaal niveau 'de Vlaamse ruit'.

Door de selectie als (structuurondersteunend klein)stedelijk gebied wordt Lier automatisch ook als economisch knooppunt geselecteerd. Het opzet is het bundelen van economische activiteiten, bij voorkeur aansluitend op bestaande bedrijventerreinen.

Inzake weginfrastructuur is de R16 geselecteerd als primaire weg II.

Het Netekanaal behoort tot het secundair waterwegennet.

Voor het secundair waterwegennet geldt da de vervoersstructuur richtinggevend s ten opzichte van de recreatieve, landschappelijke en de waterwinningsfunctie. Toch wordt gesteld dat maximale integratie van functies wordt nagestreefd.

De doelstellingen die in het RSV voor het buitengebied zijn opgenomen, zijn volgende:

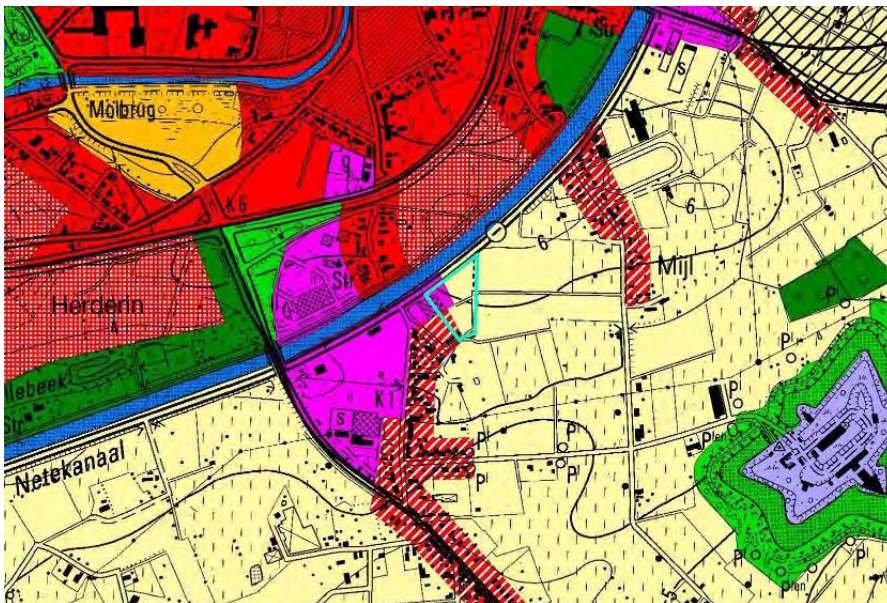
- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
- Het bereiken van een gebiedsgerichte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

##### 3.1.2. GEWESTPLAN

Het plangebied ligt binnen het gewestplan Mechelen, vastgelegd bij KB op 28 juli 1978.

Het gebied is voor het grootste deel gelegen in agrarisch gebied en ook deels in gebied voor milieubelastende industrieën en deels in woongebied met landelijk karakter.

Er zijn geen andere bestemmingsplannen van toepassing. Het plangebied ligt niet in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.



**Figuur 3-1 Gewestplan (bron: AGIV)**

### 3.1.3. GEWESTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Niet van toepassing.

## 3.2. *Provinciaal niveau*

### 3.2.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN

Lier maakt deel uit van de hoofdruimten 'Antwerpse fragmenten' en 'Netegebied'. Binnen de hoofdruimte 'Antwerpse fragmenten' maakt Lier deel uit van de deelruimten 'Antwerpse gordel' en 'Mechels rasterlandschap'. Binnen de hoofdruimte 'Netegebied' behoort Lier tot de deelruimte 'Gebied van de Grote Nete'.

Het Mechels rasterlandschap tussen Mechelen, Lier, Heist-op-den-Berg en Aarschot wordt beschouwd als onderdeel van de Antwerpse fragmenten. Voor de provincie is het gebied binnen deze driehoek open ruimte maar met stedelijke elementen. Stedelijke elementen zijn de productie onder glas, de daarmee verbonden activiteiten. (veiling, distributie en verwerking 'van producten), de ligging binnen de Vlaamse ruit. D- e tuinbouwfunctie als dusdanig, de aanwezigheid van niet-bebouwde delen, de grondgebonden landbouw en de natuur zijn open ruimte elementen. In de toekomst blijft de tuinbouwactiviteit verbonden met de Antwerpse fragmenten - behouden en kan zij zich verder ontwikkelen. Gezocht wordt naar een ontwikkeling die de landschappelijke waarde van het gebied respecteert en verbetert. De ontwikkeling van stedelijke voorzieningen (recreatie, horeca, wonen enz.) strookt niet met het open ruimte karakter binnen de driehoek en wordt daar niet gestimuleerd. Deze functies worden geconcentreerd aan de randen, in het bijzonder in het regionaalstedelijk gebied Mechelen en in het stedelijk netwerk van provinciaal niveau Lier - Aarschot. Ondanks de verschillen tussen binnenkant en randen van het gebied, bestaan duidelijk functionele en morfologische verbanden. De deelruimte heeft als geheel een betekenis voor de provincie.

In functie van het tegengaan van de verlinting en versnippering van de open ruimten in het rasterlandschap tussen Mechelen, Lier en Aarschot en het vrijwaren van het Netegebied selecteert het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen het gebied Lier - Aarschot als stedelijk netwerk van provinciaal niveau. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen definieert een stedelijk netwerk als 'een complementair en samenhangend geheel van stedelijke gebieden en van structuurbepalende elementen van het buitengebied die verbonden zijn door infrastructuren (wegen, spoorwegen en kanalen)

Het netwerk Lier- Aarschot moet enerzijds functies opvangen die het omliggend gebied steeds verder versnipperen en de bestaande landbouw- en natuurfunctie onder druk zetten. Anderzijds moet worden ingespeeld op de potenties tot stedelijkheid, verdichting en dynamiek in de kleinstedelijke gebieden. Oat betekent dat allerlei dynamische functies worden geconcentreerd in het netwerk. De ontwikkeling van een samenhangend beleid op gedeelde problemen en potenties in het gebied is ook een argument voor de selectie. Om met de beschreven ruimtelijke context om te kunnen gaan, acht de provincie een gebiedsgerichte visie noodzakelijk.

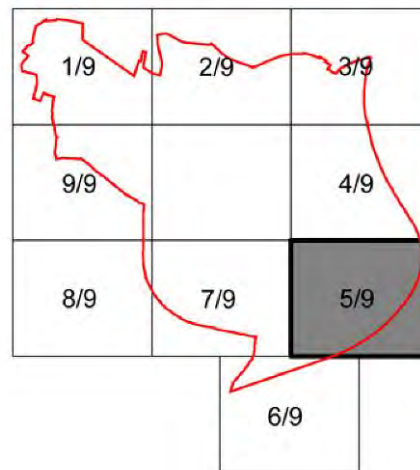
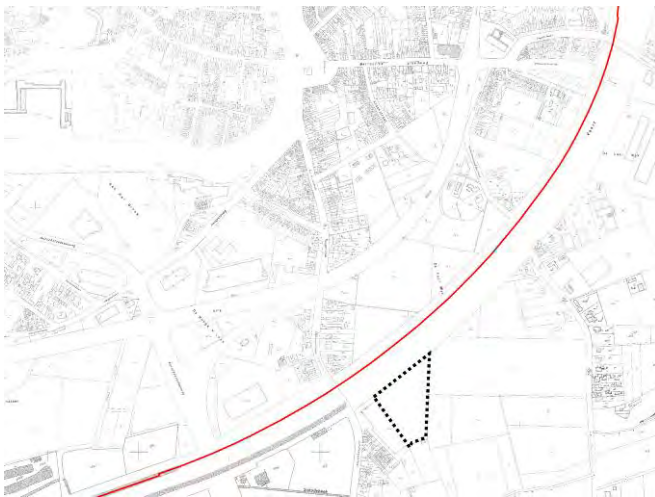
Het is niet de bedoeling functies aan te trekken uit het netwerk van het Albertkanaal of uit het gebied Antwerpen - Brussel. Vooral de relatie met het omliggend rasterlandschap en het Netegebied telt. Dit uit zich ook in de aard van de stedelijkheid die wordt geboden door Lier, Heist-op-den-Berg en Aarschot. Het netwerk Lier - Aarschot wordt niet beschouwd als een onderdeel van de Vlaamse ruit maar is eraan gerelateerd. Daardoor gelden niet dezelfde normen van selectiviteit, hoogwaardigheid en differentiatie. Zo kunnen bijvoorbeeld kleinere ambachtelijke bedrijven hier een plaats krijgen die niet thuishoren in het gebied tussen Antwerpen en Brussel of in de Kempische as. Belangrijke functies in het netwerk zijn wonen, werken en voorzieningen op schaal van het omliggend gebied. De behoefte aan bijkomende regionale bedrijventerreinen wordt opgevangen in de kleinstedelijke gebieden. Lokale bedrijventerreinen kunnen eventueel worden aangelegd in bepaalde hoofddorpen.

De toekomstige rol van het netwerk Lier - Aarschot wordt bepaald door het realiseren van stedelijkheid van provinciaal niveau in afgebakende verdichtingspunten met behoud van open ruimte verbindingen daartussen. Er ontstaat zo een sterk onderscheid tussen het middengebied in de driehoek Mechelen - Lier - Aarschot (tuinbouwgebied) en in het Netegebied enerzijds en de buitenkant met Mechelen in het westen en het stedelijk netwerk Lier - Aarschot in het oosten anderzijds.

Een verdichtingspunt in het netwerk is o.a. het stedelijke gebied Lier. De verdichtingspunten worden verbonden door belangrijke infrastructuren: N10 als drager van het stedelijk netwerk en de spoorlijn Lier - Aarschot met interessante stationsomgevingen. Vooraleer ontwikkelingen te stimuleren in het netwerk is een verbetering van de bestaande infrastructuren noodzakelijk. Daarvoor maakt de provincie een streefbeeld op.

### 3.2.2. PROVINCIALE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

De provincieraad stelde het PRUP afbakeningslijn Kleinstedelijk gebied Lier definitief vast op 24 mei 2006 en de Vlaamse regering keurde het goed op 28 juli 2006. Het plangebied ligt buiten de afbakeningslijn en behoort bijgevolg tot het buitengebied.



De gewenste ruimtelijke structuur voor het kleinstedelijke gebied Lier is gestoeld op volgende uitgangspunten:

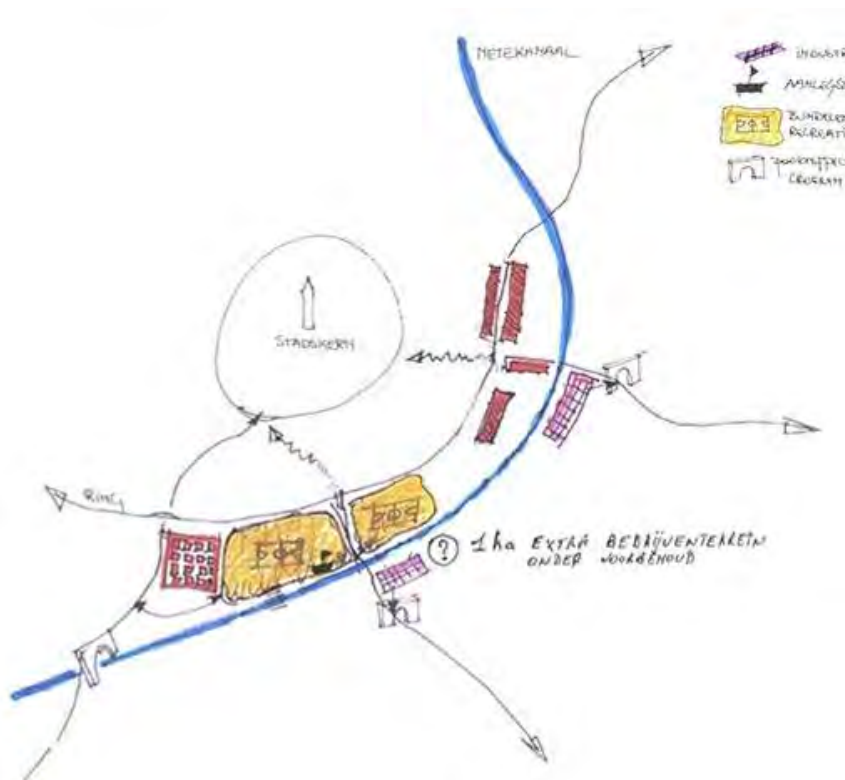
Het beeld van Lier als historische en herkenbare stad. Dit beeld wordt hoofdzakelijk bewerkstelligd door de compactheid van Lier. Het stedelijk leven op 'mensenmaat': het wonen, de handel en voorzieningen, wordt georganiseerd binnen de ring en Netekanaal (de dominante grensstellende ruimtelijke elementen in de afbakening). Versnippering en uitzwerming van functies moet dan ook worden tegengegaan om enerzijds het stedelijk gebied te versterken en anderzijds de gave open ruimte rond Lier te vrijwaren.

### 3.3. Gemeentelijk niveau

#### 3.3.1. GEMEENTELIJKE RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Uit het richtinggevend gedeelte is volgende van toepassing.

Het plangebied ligt in het 'Fragmentarisch activiteitengebied Netekanaal'. Als ontwikkelingsperspectieven wordt voor deelgebied bepaald dat langs de zuidkant de industriële activiteiten worden beperkt tot de bestaande industriegebieden conform het gewestplan, met mogelijkheid tot uitbreiding met één hectare indien de noodzaak wordt aangetoond in de door het schepencollege gevraagde onafhankelijke studie. De zonevreemde bedrijven moeten kunnen blijven bestaan en uitbreiden.



**Figuur 3-2 GRS Lier: Fragmentarisch activiteitengebied Netekanaal**

### 3.3.2. APA'S, BPA'S EN GEMEENTELIJKE RUP'S

Niet van toepassing.

## 3.4. Relevante sectorale wetgeving

### 3.4.1. DECREET BETREFFENDE INTEGRAAL WATERBEHEER

Het Decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003 vormt een vertaling van de Europese Kaderrichtlijn Water en beoogt een integrale aanpak van het waterbeleid in Vlaanderen. Een belangrijk instrument om dit te realiseren is de watertoets. Voor elk plan, project of programma dient een watertoets uitgevoerd te worden waarin wordt nagegaan of er een impact te verwachten is op het watersysteem en eventueel dienen milderende of compenserende maatregelen getroffen te worden. Voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan is het nodig een watertoets uit te voeren.

Er lopen geen gecategoriseerde waterlopen doorheen het plangebied. Het plangebied grenst in het noorden aan de bevaarbare waterloop Netekanaal.

Ten zuiden van het gebied stroomt de Schollebeek. Het betreft een waterloop van de tweede categorie.

Uit de overstromingskaarten blijkt dat het plangebied geen risico vormt tot overstroming. Het plangebied behoort evenmin tot een recent overstroomd gebied. Grenzend aan het noorden van het plangebied is er wel een van nature overstroombare zone vanuit een waterloop gelegen.



De infiltratiegevoelige zone is tegenovergesteld aan die van de overstromings- en grondwaterstromingsgevoelige gebieden. Het gehele plangebied is aangeduid als infiltratiegevoelig.

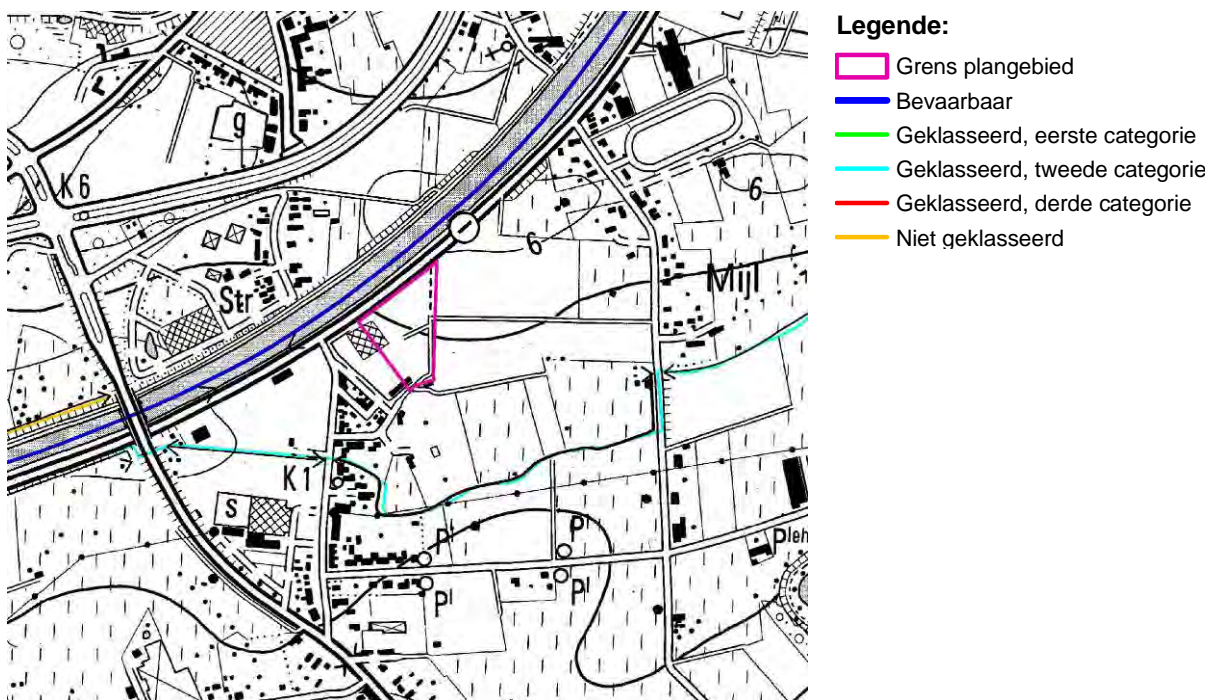
Door bijkomende bebouwing en verharding zou de Schollebeek zwaarder belast worden met eventueel gevolgen voor de gebieden stroomafwaarts (en mogelijke wateroverlast in de woonwijk Herderin). Eén van de opgelegde voorwaarden in het afgeleverde attest is de realisatie van infiltratiemogelijkheden op het terrein.

De gronden zijn echter slechts matig geschikt voor infiltratie aangezien ze gelegen zijn in een matig droge lemige zandbodem en een matig natte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont. De Drainageklasse van de percelen bezit klasse c. Infiltratievoorzieningen kunnen bijgevolg gebruikt worden maar bezitten onvoldoende garanties om de effecten op de waterhuishouding te beperken. Het voorkomen van problemen dient bijgevolg te gebeuren door buffering. De lokale situatie en de grootschaligheid van de verharde oppervlakte noodzaken dat de afvoer van hemelwater wordt beperkt tot 10l/s/ha voor een bui met een terugkeerperiode van 20 jaar bij constante doorvoer. Op basis van de code voor goede praktijk komt dit overeen met een effectief noodzakelijk buffervolume van 330 m<sup>3</sup>/ha.<sup>2</sup>

Verder is het plangebied niet erosiegevoelig. De bodem is hoofdzakelijk matig gevoelig voor grondwaterstroming. De noordelijke strook is daarentegen zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

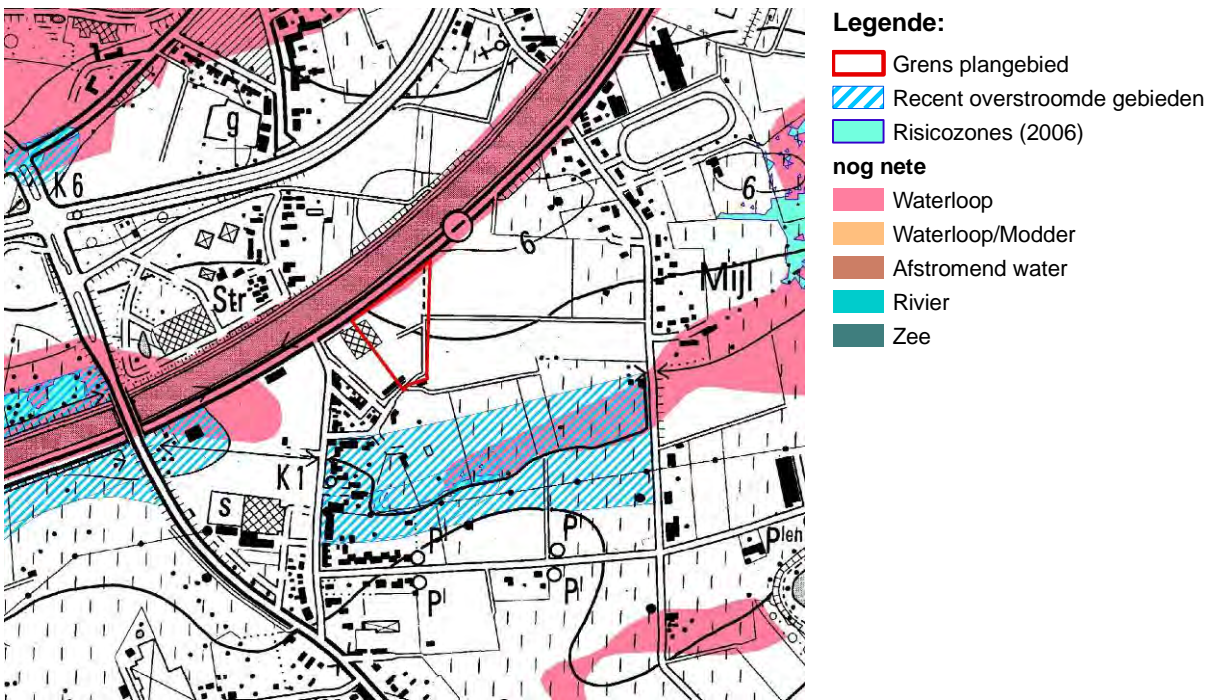
Wat betreft de hellingen zijn er enkel zeer plaatselijk ter hoogte van de productiehallen en langs het Netekanaal hellingen van 5 tot 10% gelegen. In hoofdzaak bestaat het plangebied uit een terrein met een lage hellingsgraad (<0,5 – 5%).

Voor de winterbedding zijn er geen gevoeligheden genoteerd binnen het plangebied.

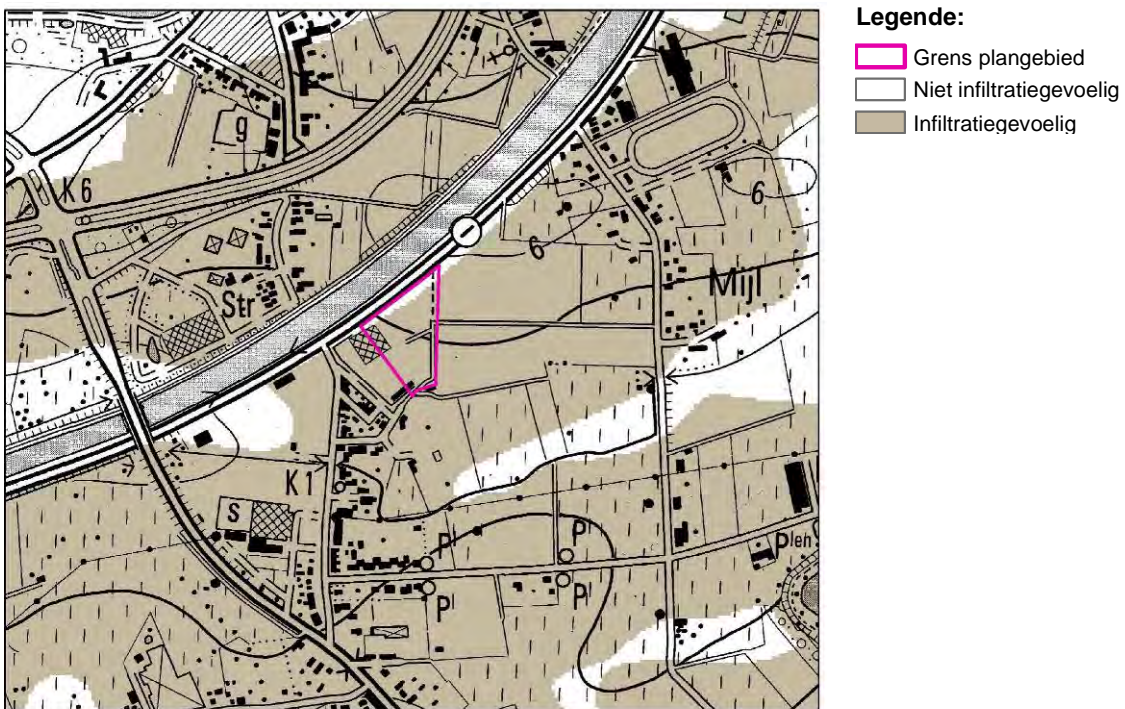


**Figuur 3-3 waterlopenkaart**

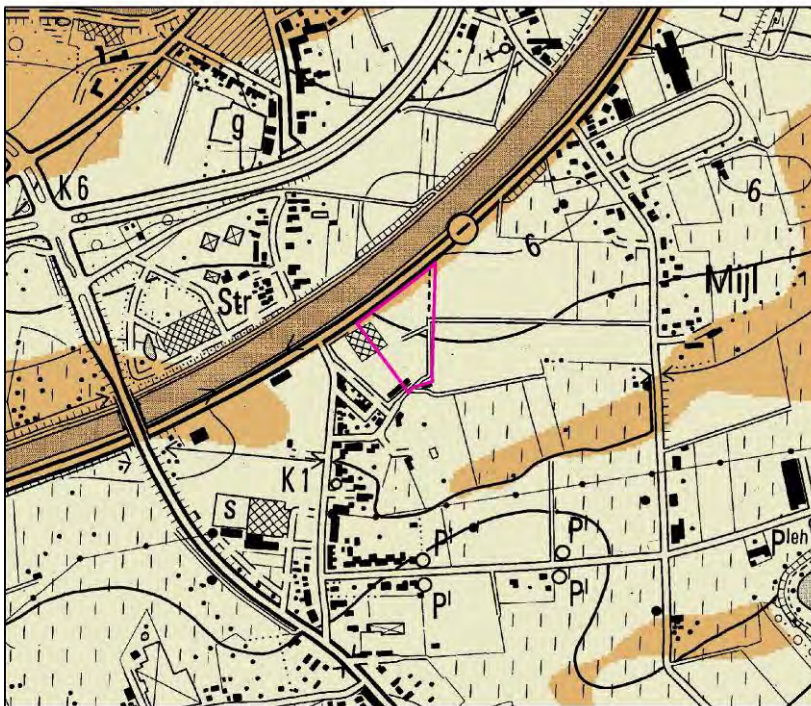
<sup>2</sup> Informatie aangeleverd door de Stad Lier in het kader van de screeningsprocedure



Figuur 3-4 overstromingskaart



Figuur 3-5 infiltratiegevoelige gebieden



**Legende:**

- Grens plangebied
- Geen informatie beschikbaar
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

**Figuur 3-6** grondwaterstromingsgevoelig gebied

Het plangebied is volgens het zoneringsplan van de VMM gelegen in 'collectief te organiseren buitengebied'. Conform de sectorale regelgeving (Vlaem) dient in de toekomst aansluiting op de riolering gebeuren. De stad Lier heeft ondertussen reeds initiatief genomen in deze en voor de aanleg van riolering in de Schollebeekstraat en Fortstraat is momenteel een afkoppelingsproject lopende.



**clusters**

- Collectief geoptimaliseerd buitengebied
- Collectief te optimaliseren buitengebied
- Individueel te optimaliseren buitengebied

**centraal gebied**

- Centraal gebied

**waterlopen**

- bevaarbaar
- categorie 1
- categorie 2
- categorie 3
- buiten categorie

**wegen**

- wegen (bron: NVEC)

**gemeenten**

- gemeentegrenzen

**provincie**

- provinciegrenzen

**Orthofoto's**

**Figuur 3-7** zoneringsplan VMM

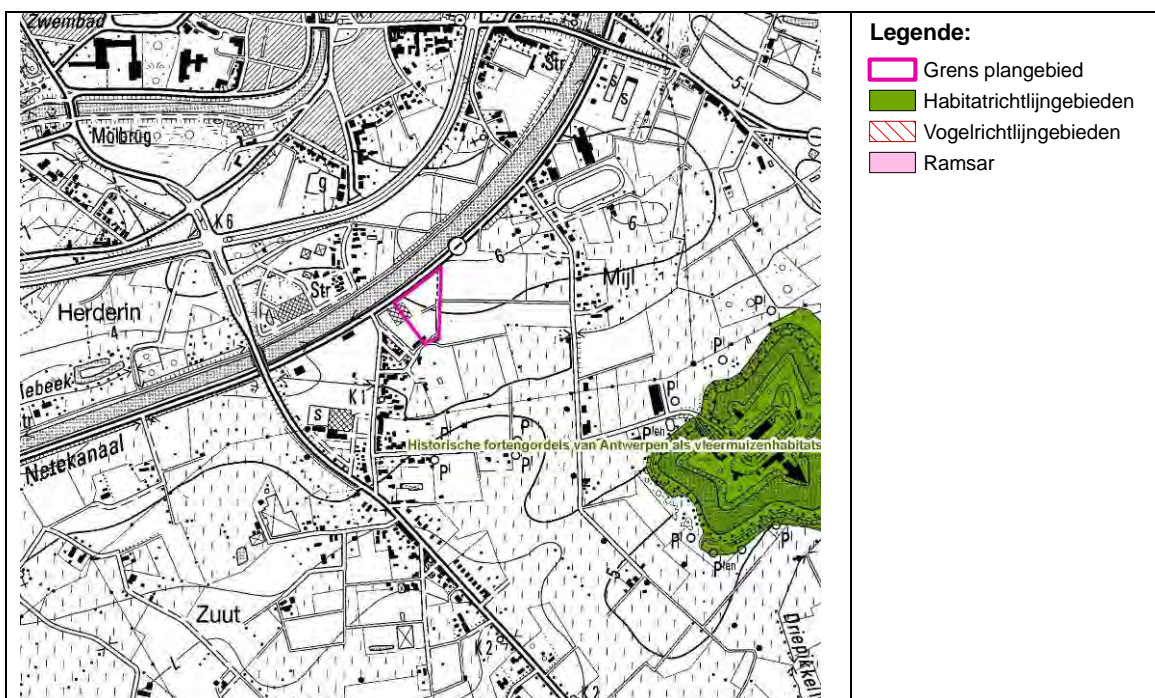
Op basis van de informatie die wordt aangereikt op de verschillende kaarten met betrekking tot water en bodem kan worden geconcludeerd dat het plan niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied en dat de bodem ter plaatse relatief infiltratiegevoelig is. Aangezien het plan voornamelijk een bestemming van de bestaande situatie inhoudt en bij de afgifte van het gedeeltelijk positief planologisch attest specifieke voorwaarden werden opgelegd met betrekking tot water en bodem die doorvertaald zijn in dit PRUP, kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat het plan niet zal leiden tot significante milieueffecten inzake bodem en water.

### 3.4.2. ARCHEOLOGISCH ERFGOED

De percelen hebben een archeologisch potentieel dat onderzocht dient te worden. Dit kan door een proefsleuvenonderzoek voorafgaand aan de werken. Indien archeologisch erfgoed wordt gevonden dan wordt dit bij voorkeur in situ bewaard (waarbij mogelijk aanpassingen aan het project dienen te gebeuren). Indien dit niet mogelijk is, dient men over te gaan tot onderzoek van de archeologische sporen.

### 3.4.3. NATURA 2000

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van speciale beschermingszones. Het dichtstbijzijnde habitatrictlijngebied 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitats' (BE2100045) ligt op ongeveer 600 meter van het plangebied. Tussen het habitatrictlijngebied en het plangebied ligt een straat met verspreide bebouwing erlangs. Er zijn geen vogelrichtlijngebieden noch Ramsargebieden in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.



Figuur 3-8 Natura 2000

#### 3.4.4. VEILIGHEID EN VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

Op 26 januari 2007 keurde de Vlaamse Regering definitief het besluit houdende nadere regels inzake Ruimtelijke Veiligheidsrapportage goed. De in het besluit vastgestelde criteria vormen de basis voor de beslissing van de bevoegde gewestelijke administratie of de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport over ruimtelijke uitvoeringsplannen al dan niet vereist is. De doelstelling van deze regelgeving bestaat erin een ruimtelijk ordeningsbeleid uit te bouwen dat rekening houdt met de risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen, op zo'n wijze dat op langetermijnsbasis voldoende afstand wordt gecreëerd of blijft bestaan tussen de Seveso-inrichtingen enerzijds en in het besluit gedefinieerde aandachtsgebieden anderzijds.

In voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan worden activiteiten die onderhevig zijn aan veiligheidsrapportage (inrichtingen als bedoeld in het artikel 3 §1 1<sup>e</sup> lid van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken) uitgesloten. In de voorschriften wordt bepaald dat 'bedrijven die risico's op zware ongevallen met gevolgen voor mens en milieu inhouden, niet zijn toegelaten'.

#### 3.4.5. MER

Met de Europese richtlijn 2001/42 werd een plan-MER-plicht ingevoerd. Deze richtlijn stelt dat voor plannen die het kader vormen voor vergunningen voor de in bijlage I en II bij Richtlijn 85/337 genoemde projecten of waarvoor gelet op het mogelijk effect op gebieden, een beoordeling vereist is uit hoofde van de artikelen 6 of 7 van Richtlijn 92/43 (habitatrichtlijngebieden) een milieubeoordeling moet worden opgemaakt.

Door de Dienst MER werd bevestigd dat het RUP niet planMER-plichtig is (zie ontheffingsbeslissing in bijlage).

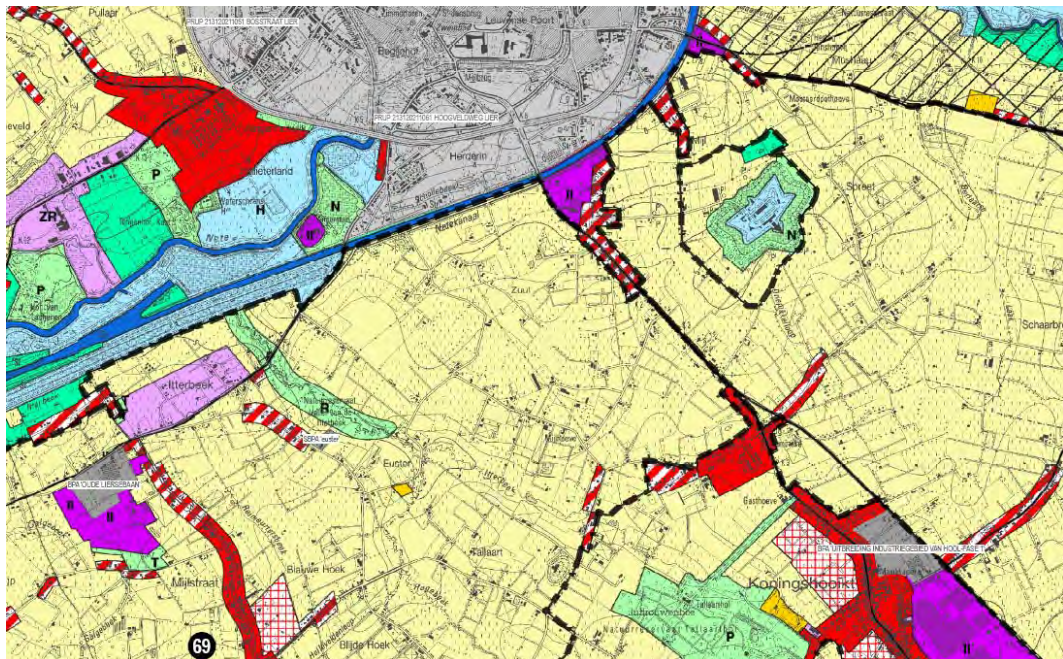
### 3.5. Sectorale studies en beleidsdocumenten

#### 3.5.1. HERBEVESTIGING AGRARISCH GEBIED

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2006 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Neteland. Op 21 december 2007 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 44.500ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

Het plangebied ligt in herbevestigd agrarisch gebied. Met name gebied 69. Buitengebied rond Lier, Koningshooikt, Duffel, Sint-Katelijne-Waver.

Voor de zone zal een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt worden voor de differentiatie van het agrarisch gebied naar bebouwingmogelijkheden: aanduiden van glastuinbouwbedrijvenzones of glastuinbouwconcentratiegebieden en bouwvrije gebieden na uitvoering van een stedenbouwkundige studie.



**Figuur 3-9 herbevestiging agrarisch gebied**

De omzendbrief RO/2005/01 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen in het kader van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur laat een beleidsruimte mogelijk t.a.v. provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.

Het plangebied situeert zich aan de rand van het herbevestigd agrarisch gebied, op de overgang naar het stedelijk gebied. De bestemming en toekomstige activiteiten (nieuwe of bijkomende bedrijfsactiviteiten) worden in belangrijke mate gericht op het gebruik van de naastgelegen waterweg.

Gelet op de ligging van het bedrijf in een bebouwde strook langs het Netekanaal die ruimtelijk en functioneel een compact geheel vormt, gezien

het te herbestemmen terrein geen deel uitmaakt van een agrarische uitbating, gezien de geringe oppervlakte en de ligging naast een bestaand vergund bedrijf en het Netekanaal, doet de herbestemming geen betekenisvolle afbreuk aan de ruimtelijkfunctionele samenhang van de agrarische macrostructuur: er wordt geen samenhangend agrarisch gebied doorsneden of versnipperd, noch worden bestaande agrarische activiteiten in het gedrang gebracht. Met betrekking tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor deze locatie situeert het perspectief zich bijgevolg eerder op het vlak van de versterking van de watergebonden bedrijvigheid langs het Netekanaal dan een versterking van de agrarische macrostructuur.

Het bedrijf is gelegen in een reeds aangetaste agrarische structuur waarin al 20 jaar geen actieve landbouw wordt uitgeoefend (het advies van Duurzame Landbouwontwikkeling dd. 29 juli 2010 in het kader van het plenaire overleg stelt hieromtrent: " Gelet op het feit dat het de herbestemming betreft van een historisch gegroeid bedrijf, waarvoor geen nieuwe uitbreiding in een actief landbouwgebied wordt voorzien") heeft dit PRUP geen betekenisvolle invloed op de reeds bestaande agrarische structuur. Er is geen sprake van een verstoring van een evenwicht zodat er dan ook geen acties (compensatie) moeten worden opgenomen om het evenwicht te herstellen.

Gelet op voorgaande is de herbestemming binnen HAG op deze locatie aanvaardbaar.

## 4. Bestaande situatie

### 4.1. *Bestaande feitelijke toestand*

Het plangebied wordt momenteel reeds volledig aangewend voor bedrijfsactiviteiten. De gronden zijn deels bebouwd (loodsen, productiehal, bureel, grindboxen, zandsilo en torenkraan) en deels in gebruik als parking en opslagruimte in open lucht. Voor de weergave van de feitelijke toestand wordt verwezen naar 8.1 Bijlage 1: Bestaande feitelijke toestand.



**Figuur 4-1** Luchtfoto (bron: NGI)

#### 4.1.1. RUIMTELIJKE ORGANISATIE EN BEDRIJFSPROCESSEN

Het bedrijf bestaat vandaag uit één grote bedrijfshal waarin zowel de productieafdeling, de schrijnwerkerij en de afdeling afwerking zich bevinden. De oude betoncentrale bevindt zich links vooraan het bedrijfsgebouw, de nieuwe betoncentrale achteraan het terrein. De kantoren bevinden zich in prefab containers vooraan het terrein. De verhardende buitenruimte naast de bedrijfshal wordt gebruikt als circulatieruimte, maar voornamelijk ook als opslag van de afgewerkte producten in open lucht. Doordat de opslagruimte te klein is geworden, wordt een deel van het onverharde terrein (eigendom Stijlbeton maar



gelegen in agrarisch gebied) reeds aangewend voor opslag. Ook de parking is zonevreemd.

Alle gebouwen en constructies en de twee toegangswegen naar het bedrijventerrein zijn vergund of vergund geacht m.u.v. de parking en een deel van de opslag in open lucht. Om rendabel en concurrentieel te blijven in de toekomst en op een efficiënte manier te kunnen werken, ziet het bedrijf zich genoodzaakt om uit te breiden.

De productie en het afwerken van de betonelementen maakt relatief weinig lawaai en gebeurt hoofdzakelijk in de productiehal. De buitenruimte wordt gebruikt voor de opslag van grondstoffen, halfafgewerkte en afgewerkte producten. Stijlbeton produceert bedrijfsafval eigen aan het productieproces. Dit afval wordt gescheiden opgehaald.

Voor de productie wordt leidingwater gebruikt (gebruik van regenwater voor de aanmaak van beton is bij norm niet toegelaten).

Het bedrijf loost momenteel haar afvalwater na bezinking in buffertanks (zand/slib) en septictank in de gemeenschappelijke afvoer in de Schollebeekstraat welke uitmondt in de Schollebeek.

Het afvalwater afkomstig van de verhardingen buiten en de productiehal wordt afgevoerd naar verscheidene bezinkingsputten. Het regenwater van de nieuwe productiehal wordt opgevangen in putten van 100 000 liter ; het water wordt gerecupereerd en gebruikt voor spoeling van de toiletten van de fabriek en als proceswater (naspoelen).

#### 4.1.2. MOBILITEIT

Het bedrijf telt 26 werknemers waarvan 70% met de wagen komt. Op korte termijn zal het aantal werknemers stijgen naar 30.

Dagelijks worden ongeveer 4 klanten ter plaatse ontvangen. Verwacht wordt dat dit aantal op korte termijn zal stijgen tot 5.

De 6 bedrijfswagens rijden gemiddeld 1 maal per dag uit. Dit aantal zal op korte termijn stijgen naar 9 wagens. Het aantal ritten met afgewerkte producten zal in de toekomst stijgen van 4 per dag naar 6. Het aantal leveringen (dagelijks 2) was voorzien om op korte termijn ongewijzigd te blijven.

De verwachte mobiliteitsgeneratie op lange termijn kan mogelijk een beperkte stijging betekenen maar aangezien ontwikkelingen zoals gevraagd door het bedrijf i.k.v. de lange termijnvisie niet zijn weerhouden gaat het om een verwaarloosbare stijging. Daarenboven dient rekening gehouden te worden met een daling van het vrachtverkeer (aanvoer grondstoffen) ten opzichte van de vermelde cijfers.

Als randvoorwaarde werd bij de afgifte van het attest tevens bepaald dat de ontsluiting van de site in het RUP verder dient onderzocht.

Naar aanleiding van de opgelegde voorwaarde rond bevestiging van het watergebonden karakter, werd deze piste door de bedrijfsleiding immers onderzocht. Het bedrijf heeft de intentie kenbaar gemaakt om ongeveer de helft van de levering van grondstoffen (zand en grind) in de toekomst via het kanaal te laten gebeuren. Het gaat om de twee meest gebruikte combinaties van zand en grind afkomstig uit Duitsland en Noorwegen en komt ongeveer overeen met 90 vrachttransporten per jaar. Nazicht van de diepgang moet definitief uitsluitel geven over de uitvoerbaarheid.

Het lossen van de aangevoerde grondstoffen zou verlopen via de bestaande kade die wordt bediend met een mobiele kraan in de onmiddellijke nabijheid. Op het terrein dient een zone van ongeveer 70 x 30 meter verharding te worden aangelegd in functie van de overslag.

4.1.3. FOTO'S

Voor de aanduiding van de opnamepunten van onderstaande foto's wordt verwezen naar het plan feitelijke toestand (zie bijlage).



Foto 1: vanaf Schollebeekstraat richting zijstraat Schollebeekstraat



Foto 2: vanaf Schollebeekstraat richting noordoosten



Foto 3: vanaf entree Schollebeekstraat richting bedrijfsterrein



Foto 4: bureel



Foto 5: vanaf grindboxen richting torenkraan



Foto 6: grote bedrijfshal



Foto 7: opslag voor torenkraan



Foto 8: vanaf grote bedrijfshal richting entree



Foto 9: vanaf zandsilo richting loods



Foto 10: vanaf loods richting noordoosten



Foto 11: vanaf opslag richting zuiden



Foto 12: vanaf opslag richting kleine bedrijfshal



Foto 13: parking



Foto 14: vanaf Schollebeekstraat richting zuiden



#### 4.2. Juridische toestand

Zie ook plan Bestaande juridische toestand in bijlage (bijlage 2).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de relevante juridische informatie over het plangebied.

**Tabel 4-1 Overzicht juridische toestand**

omschrijving	in het plangebied	grenzend aan het plangebied
Gewestplan	gewestplan Mechelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• agrarische gebieden</li> <li>• milieubelastende industrieën</li> <li>• woongebieden met landelijk karakter.</li> </ul>	idem
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen	geen
Bijzondere plannen van aanleg	geen	geen
Verkavelingen	geen	nvt

omschrijving	in het plangebied	in de omgeving
Beschermd erfgoed	geen	geen
Buurt- en voetwegen	geen	geen
Rooilijnplannen	geen	geen
Vogelrichtlijngebieden	geen	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen	op 600 m van 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitats' (BE2100045)
Vlaams Ecologisch Netwerk	geen	op 1 km van 'De Nete en Netekanaal' (331)
Natuurreservaten	geen	geen
Beschermingszones grondwaterwinning	geen	geen
Bevaarbare waterlopen	geen	Netekanaal
Onbevaarbare waterlopen	geen	geen
Risicozone overstromingsgebied	geen	geen

#### 4.2.1. VERGUNNINGSTOESTAND

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de vergunningstoestand (zie ook plan Bestaande juridische toestand in bijlage).

##### Bouwvergunningen / stedenbouwkundige vergunningen

dossiernr	onderwerp	beslissing	datum
B 231/67.415	bouwen van een industriële werkplaats met loopbrug, inrijpoort en omheining (voorwaarde: de afsluiting aan de straatzijde moet uitgevoerd worden in baksteen i.p.v. betonplaten)	vergund	24/02/1967
PV2319	stopzetting werken aan de Schollebeekstraat	PV	05/07/1995
95/138	verbouwen en uitbreiden bedrijfsgebouw (voorwaarde: het magazijn en het afdak in het woongebied met landelijk karakter mogen enkel als magazijn en niet als productiehal gebruikt worden)	vergund	31/07/1995
4575951	bouwen van een kantoor en productiehal	vergund	08/05/2006

##### Milieuvergunningen

Door het college van burgemeester en schepenen werd op 25/05/1998 een milieuvergunning klasse 2 afgeleverd voor het exploiteren van een betonverwerkend bedrijf.

---

## 5. Gewenste ruimtelijke structuur

---

### 5.1. *Ruimtelijke motivering*

De site sluit aan op een bestaande cluster van bedrijven en is goed ontsloten. Het bedrijf ligt in de nabijheid van de ring rond Lier en langs het Netekanaal. De huidige activiteiten overschrijden de draagkracht van de omgeving niet. Uitbreiding binnen het plangebied zal geen negatieve gevolgen met zich meebrengen voor de woonkwaliteit, landbouwactiviteiten en natuurwaarden in de omgeving.

### 5.2. *Visie*

De uitbreiding van het bestaande en vergunde bedrijf is in overeenstemming met de visie zoals bepaald in de beleidsdocumenten op hoger niveau. De herbestemming van het deel dat momenteel bestemd is als agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter in functie van bedrijvigheid, past binnen de beleidsvisies en is planologisch verantwoord. Het gaat daarenboven over een beperkte oppervlakte en in belangrijke mate om bestendiging van de bestaande situatie.

De toegestane ontwikkelingen zijn in afstemming met de draagkracht van de omgeving en zullen zelfs resulteren in een ruimtelijke optimalisatie. Met de opmaak van dit RUP, worden immers een aantal verplichtingen opgelegd ten voordele van landschappelijke integratie van het gebied, opvang van hemelwater en beperking van mobiliteitsimpact en overlast naar de aangelanden toe. Het watergebonden karakter van de bedrijfsactiviteiten wordt als voorwaarde opgelegd.

Voor de site wordt optimalisatie middels beperkte uitbreiding nagestreefd. Imago en verschijningsvorm, de uitbouw van een efficiënte buffer naar de aanpalende percelen toe en optimalisatie van de verkeersontsluiting zijn elementen die hierbij bepalend zijn. Een leesbare en logische zonering zal zowel een ruimtelijke (op niveau van de omgeving) als economische (op bedrijfsniveau) meerwaarde betekenen.

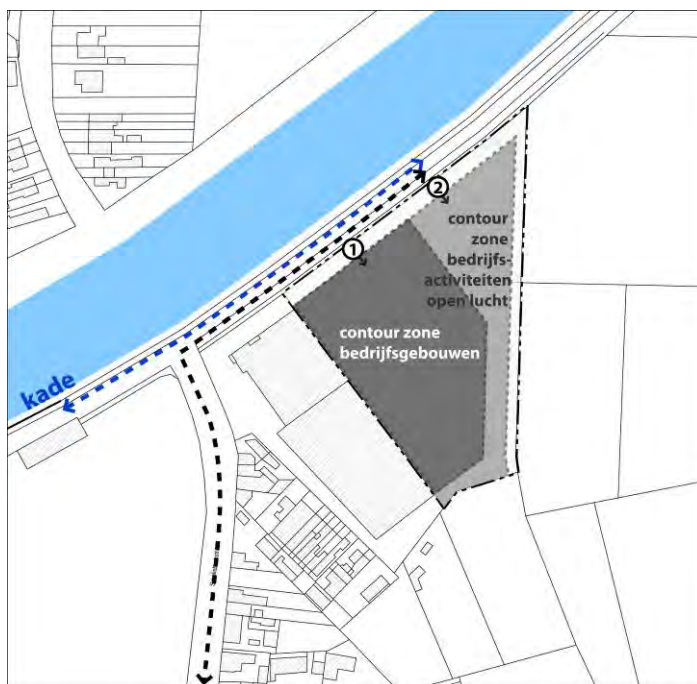
### 5.3. *Concepten*

Volgende concepten liggen aan de basis van het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften.

#### 5.3.1. BEDRIJVIGHEID

De bedrijvigheid wordt georganiseerd zodat de bedrijfsgebouwen aansluiten op de bedrijfsgebouwen op het aanpalend perceel (halfopen bebouwing) en bijkomend activiteiten in open lucht kunnen plaatsvinden.

Voor de ontsluiting worden twee toegangen toegestaan. Het aanleveren en afvoeren kan gebeuren over water en in tweede instantie over land.



### 5.3.2. GROENE OMKADERING

Een voortuin zorgt voor de inpassing in het straatbeeld.

Aan de oostzijde wordt een voldoende brede strook beplant met een menging van heesters en hoogstammen.

De afscherming aan de zuidzijde gebeurt door een begroeiende afsluiting.



## 6. Bestemmingen

### 6.1. Toelichting bij de bestemmingen

Om zowel de woonkwaliteit, de landschappelijke integratie, de buffering ten opzichte van de omliggende functies en een optimale benutting van het plangebied in functie van de bedrijfsvoering en te garanderen, wordt geopteerd om 4 bestemmingszones aan te duiden voor de verschillende functies. Deze aanpak sluit het best aan bij het afgeleverde planologisch attest maar biedt tegelijkertijd toch voldoende flexibiliteit naar inrichting en gebruik.

Zone voor watergebonden bedrijvigheid	Het volledig plangebied wordt aangeduid als zone voor watergebonden bedrijvigheid.
Zone voor bedrijfsgebouwen	Deze zone sluit aan op de bedrijfsgebouwen op het aanpalend perceel. Hier kunnen bedrijfsactiviteiten plaats vinden en bedrijfsgebouwen opgericht worden.
Zone voor bedrijfsactiviteiten in open lucht	In deze zone kunnen bedrijfsactiviteiten plaats vinden in open lucht maar kunnen geen bedrijfsgebouwen opgericht worden.
Zone voor landschappelijke buffer	Deze zone staat in voor de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aangrenzende percelen. Enkel inheemse en streekeigen beplanting wordt toegestaan. In functie van de bufferende werking, wordt de hoogte van de buffer vastgelegd tussen de 6 en 12 meter hoogte.
Zone voor voortuin	Deze zone dient ingericht te worden in functie van representativiteit en inpassing in het straatbeeld.

### 6.2. Opgave voorschriften die strijdig zijn met voorschriften van het PRUP

Ten gevolge van dit PRUP worden volgende voorschriften opgeheven.

#### 6.2.1. GEWESTPLAN

Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

ART. 5.

1. De woongebieden:

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.



Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

ART. 6.

1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

1.2.2. de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

ART. 7.

2. De industriegebieden:

2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

ART. 11.

4.1. 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 verblijfsgellegenheid 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.

---

## 7. Register planschade-, baten en compensatie

---

Zie plan in bijlage.

Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc... Zulks zou het planproces uitermate vertragen en bezwaren.

Er moet dus enkel opgave gebeuren van de percelen waarop :

1° een bestemmingswijziging plaatsvindt als vermeld in art. 2.6.1 § 2;

2° een bestemmingswijziging plaatsvindt als vermeld in art. 2.6.4;

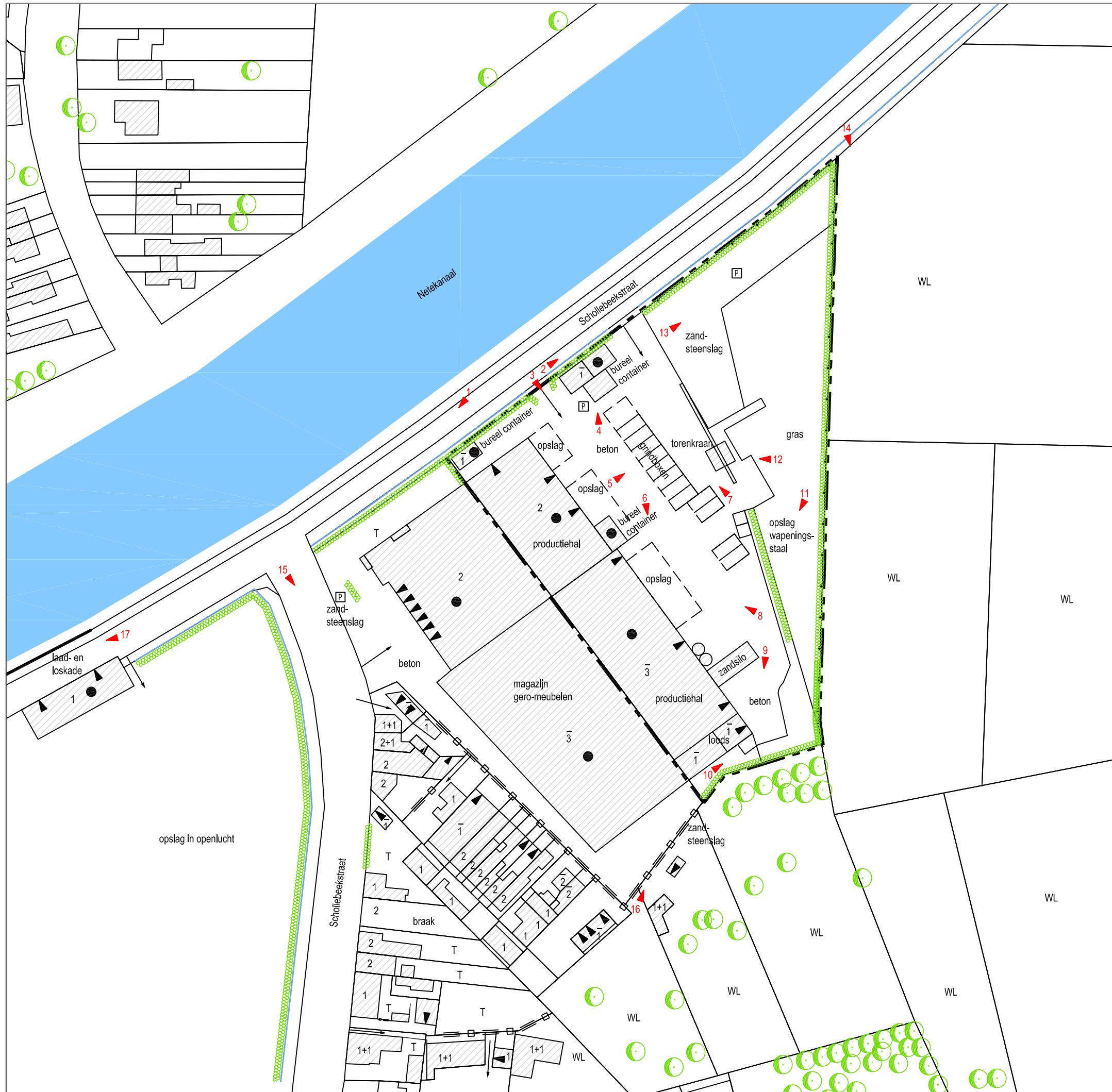
3° een bestemmingswijziging plaatsvindt die aanleiding kan geven tot een bestemmingswijzigingscompensatie (cfr. grond-en pandendecreet art. 6.2.1);

4° een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften (cfr. grond- en pandendecreet art. 6.3.1)

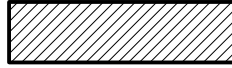
















## **8. Bijlagen**

---

### **8.1. *Bijlage 1: Bestaande feitelijke toestand***



# LEGENDE

-  Bebouwing
-  Perceelsgrens
-  Grens PRUP Stijlbeton nv
-  Bouwlagen met dak
-  Bouwlagen met plat dak
-  Bouwlagen met bouwlagen in dak
-  Weiland
-  Tuin
-  Parking
-  Bedrijf/ loods
-  Inrit - toegang
-  Garage / inrit
-  Paal en draad
-  Betonplaten
-  Muur
-  Solitaire boom
-  Haag
-  Fotoaanduiding
-  Waterloop
-  Gracht

**8.2.      *Bijlage 2: besluit Dienst MER***

**AANGETEKEND**

Provincie Antwerpen  
Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit  
Dienst Ruimtelijke Planning  
*t.a.v. Ans Van Loo*  
Koningin Elisabethlei 22  
2018 Antwerpen 1

**uw bericht van**  
11 mei 2010

**uw kenmerk**  
ROPR/09-100/paurabo  
Poststuk 10-42763

**ons kenmerk**  
LNE/MER/OHPL0696/  
10/

**bijlagen**

/

**vragen naar / e-mail**  
Veerle Timmermans  
Veerle.timmermans@lne.vlaanderen.be

**telefoonnummer**  
02/553.80.07

**datum**  
10/06/2010

**Betreft :** Onderzoek tot milieueffectrapportage: PRUP nv Stijlbeton te Lier  
Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("planMER-besluit")

**Beslissing**

Geachte,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het planMER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0696 bij de administratie behandeld.

Zoals in het dossier aangegeven komt het PRUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage. Het PRUP wordt opgemaakt naar aanleiding van een gedeeltelijk (enkel uitbreiding korte termijn) positief planologisch attest onder voorwaarden door de deputatie van de provincie Antwerpen op 9 juli 2009.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken. De screeningsnota werd ter advies verstuurd naar een door de dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen opgemaakte selectie van adviesinstanties.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn. Wel bevatten de adviezen diverse opmerkingen over het plan en/of de beschrijving van de milieueffecten. In een aangepaste versie van de screeningsnota en in een geïntegreerd advies, opgemaakt door de provincie Antwerpen, werd op voldoende wijze op deze opmerkingen ingegaan.

**Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.**

De dienst Mer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is via de webstek van de Dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)).

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

Gelieve via de website van de provincie te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)) en op het stadhuis van de betrokken stad. De dienst Mer zal aan de stad Lier vragen om hetzelfde te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de stad, via de website van de stad en via publicatie in het stedelijk infoblad.

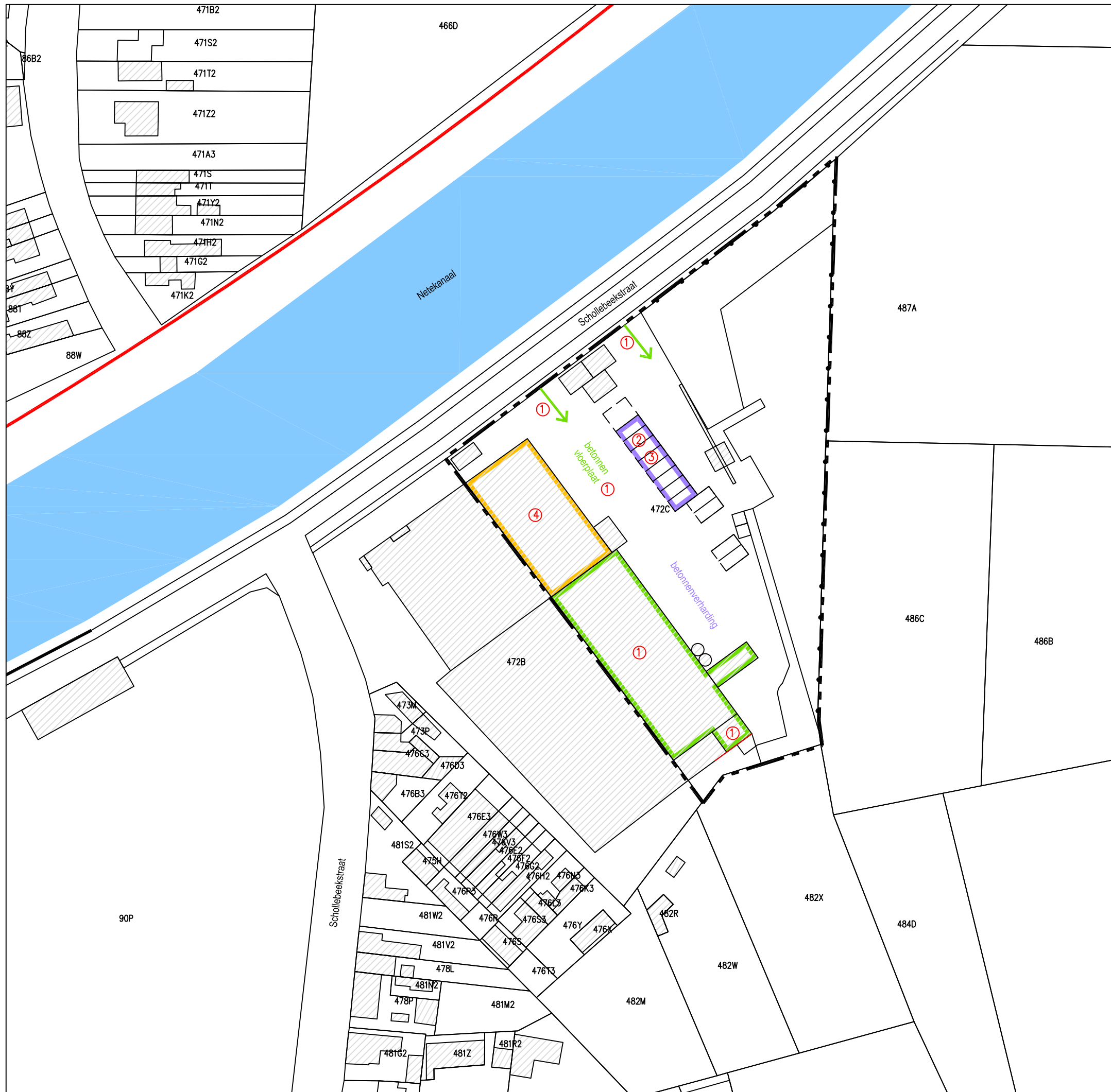
Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende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

Hoogachtend,






Geert Pillu  
Diensthooft

**8.3.      *Bijlage 3: Bestaande juridische toestand***





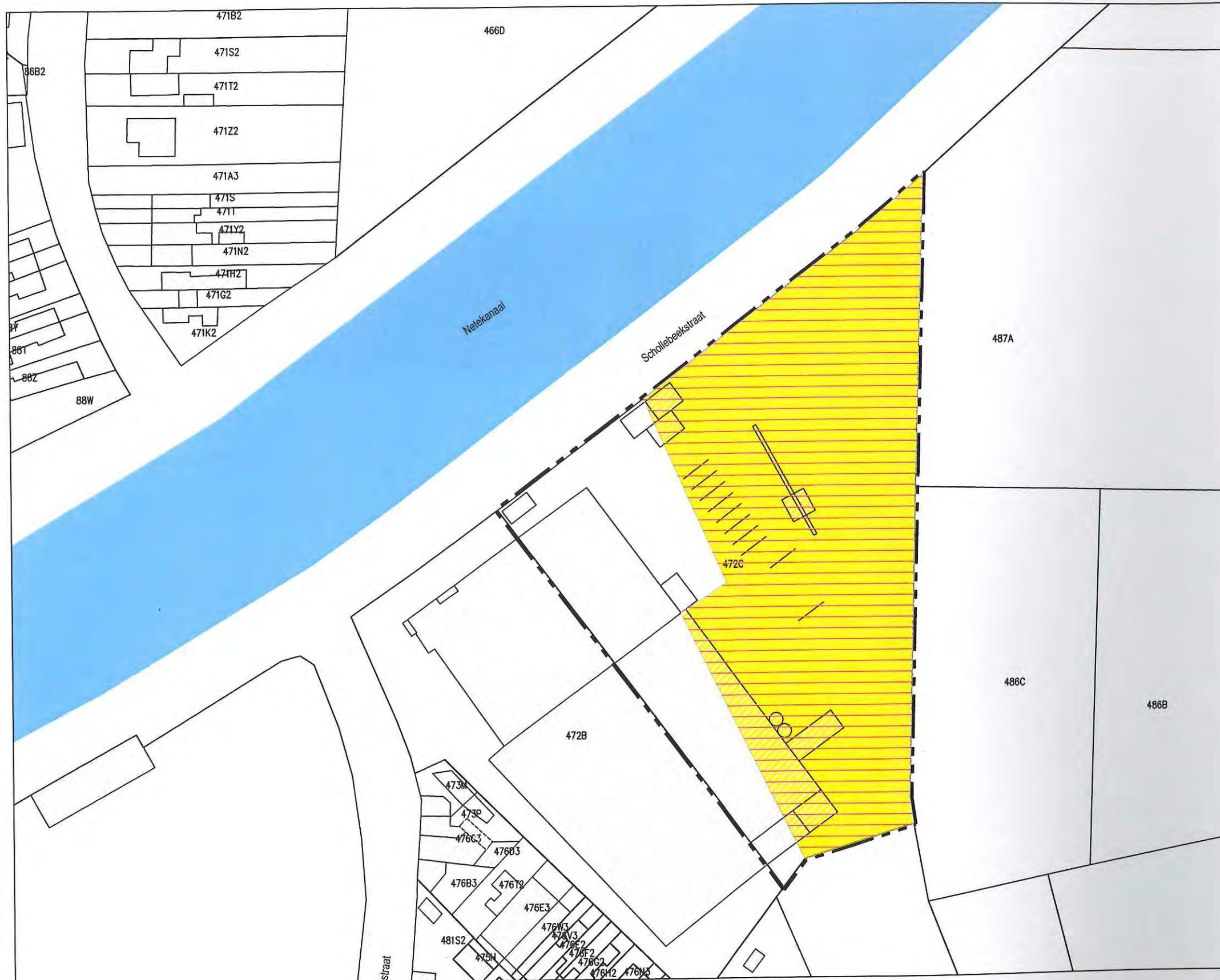
# LEGENDE

-  Bebouwing
-  Perceelsgrens en kadasternummer
-  Grens PRUP Stijlbeton nv
-  Bevaarbare waterloop
-  PRUP afbakeningslijn kleinstedelijk gebied te Lier






## Bouwvergunningen:

- ① 08/05/2006, 4575951: bouwen van een kantoor en productiehal (opmerking: het nieuwe kantoorgebouw was op het ogenblik van de opmaak van het planologisch attest nog niet gerealiseerd daar het reeds te klein bevonden is en zich een nieuwe vergunning opdringt).
- ② 31/07/1995, 95/138: verbouwen en uitbreiden bedrijfsgebouw (voorwaarde: het magazijn en het afdak in het woongebied met landelijk karakter mogen enkel magazijn en niet als productieruimte gebruikt worden).
- ③ 05/07/1995 werd een proces verbaal opgemaakt (PV2319) voor de stopzetting van de werken aan de Schollebeekstraat
- ④ 24/02/1967, B 231/67.415: bouwen van een industriële werkplaats met loopbrug, inrijpoort en omheining (voorwaarde: de afsluiting aan de straatzijde moet uitgevoerd worden in baksteen ipv betonplaten).

**8.4.      *Bijlage 4: Register planschade-, baten en compensatie***



# LEGENDE

-  Bebouwing / constructie
-  Perceelsgrens en kadastrummer
-  Grens PRUP Stijlbeton nv
-  Zonegrens
- Planbaten:
-  Van de categorie "landbouw" naar de categorie "bedrijvigheid" (LDB-BED)

**DISCLAIMER**  
 Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

1. De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
2. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
3. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
4. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

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

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

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be), rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be), zoekterm "gebruikerscompensatie".



schaal 1/1.250



PRUP Stijlbeton nv  
 Register van percelen met bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot planbaten - planschade - compensatie  
 p:\288083\g\cad\288083\_00\_schetsontwerp\_a\_svn.dwg - planb-s\_a3

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan



## PRUP Stijlbeton te Lier

### Grafisch plan

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 26 mei 2011

De Provinciegriffier,

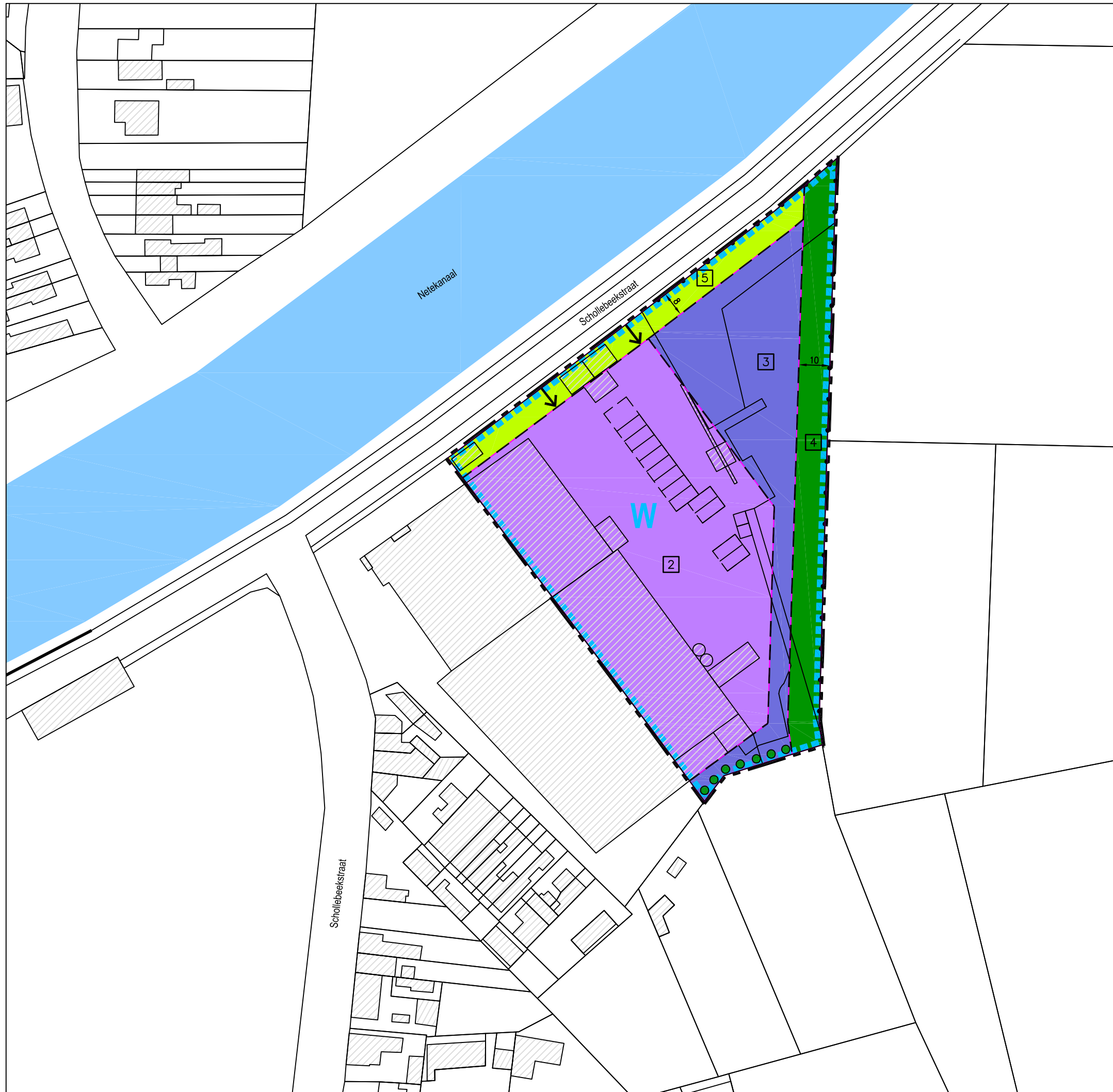
De Voorzitter,

D. Toelen

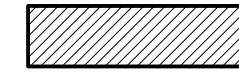
L. Neefs

Ruimtelijke planner:  
Raïssa Bratkowski





# LEGENDE



Bebouwing / constructie



Perceelsgrens en kadasternummer



Grens PRUP Stijlbeton nv

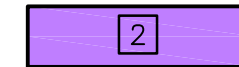


Zonegrens

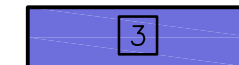
Gebiedscategorie bedrijvigheid:



Art.1: Zone voor watergebonden bedrijvigheid (aanduiding in overdruk)



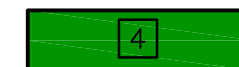
Art.2: Zone voor bedrijfsgebouwen



Art.3: Zone voor bedrijfsactiviteiten in open lucht



Groene afsluiting (in overdruk)



Art.4: Zone voor landschappelijke buffer



Art.5: Zone voor voortuin



In- en uitrit (indicatieve aanduiding in overdruk)



# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan



## PRUP Stijlbeton te Lier

### Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 26 mei 2011

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs

Ruimtelijke planner:  
Raïssa Bratkowski



## Colofon



### **Opdrachtgever:**

Dienst Ruimtelijke Planning  
Provincie Antwerpen  
Koningin Elisabethlei 22  
2000 Antwerpen  
tel.: 03 240 66 23  
fax: 03 240 66 79  
drp@admin.provant.be

contactpersoon:

Ans Van Loo

[ans.vanloo@admin.provant.be](mailto:ans.vanloo@admin.provant.be)

Dossiernummer: ROPR/09-100

### **Opdrachthouder:**

Grontmij  
Hanswijkvaart 51  
2800 Mechelen  
tel.: 015/45 13 00  
fax.: 015/45 13 10

contactpersoon:

Raissa Bratkowski

[raissa.bratkowski@grontmij.be](mailto:raissa.bratkowski@grontmij.be)

Projectteam:

Raissa Bratkowski

Sigrid van de Noort

Projectnummer: 288083

## Inhoud

1.	Algemene bepalingen .....	5
1.1.	Begripsomschrijving .....	5
1.2.	Algemeen geldende voorschriften .....	5
2.	Specifieke voorschriften.....	8



## 1. Algemene bepalingen

### 1.1. *Begripsomschrijving*

Begrip	begripsomschrijving
Bestemming	Doeleinde van ruimtegebruik dat, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. Mogelijk te detailleren in één of meerdere hoofdbestemming(en) en één of meerdere nevenbestemming(en) waarbij laatstgenoemde(n) ondergeschikt is of zijn aan eerstgenoemde(n).
Constructie	Een vaste inrichting andere dan gebouwen en verhardingen, al dan niet bestaand uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen ook al kan het goed uit elkaar worden genomen, verplaatst worden of is het goed volledig ondergronds.
Inheemse en streekeigen plantensoort	Inheemse soorten komen van oudsher in deze streken voor en behoren alle tot ons ecologisch systeem. Streekeigen soorten zijn soorten die typerend zijn voor de streek en bijgevolg landschappelijk bepalend.
Kroonlijst	Bovenste lijst van de gevel.
Maaiveld	Bovenkant van het terrein.
Nok	Hoogste gedeelte van een dak dat is samengesteld uit meerdere schuine vlakken.
Onderhoudswerken	Werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Perceel	Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één of een groep eigenaars.
Rooilijn	Grenslijn tussen het openbaar domein en aangrenzende percelen.
Voortuin	Gedeelte van het goed dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt.

### 1.2. *Algemeen geldende voorschriften*

#### 1.2.1. WATER

Werken, handelingen en/of wijzigingen mogen geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding en/of op het waterbergend vermogen van het gebied.

Prioriteit moet uitgaan naar gebruik van hemelwater eventueel gecombineerd met infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

De lokale situatie en de grootschaligheid van de verharde oppervlakte noodzaken dat de afvoer van hemelwater wordt beperkt tot 10l/s/ha voor een bui met een terugkeerperiode van 20 jaar bij constante doorvoer. Op basis van de code voor goede praktijk komt dit overeen met een effectief noodzakelijk buffervolume van 330 m<sup>3</sup>/ha.

Alle zones binnen de plangrens komen in aanmerking voor ingrepen ten voordele van de waterhuishouding voor zover de inrichtingsvoorschriften worden gerespecteerd.

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Aansluiting op de riolering voor afvoer van hemelwater is niet toegestaan. Afvalwaters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding binnen het gebied.

#### 1.2.2. ALGEMENE INRICHTING

De inplanting van de gebouwen en de inrichting van de niet-bebouwde delen moeten op een zodanige manier gebeuren dat hulpdiensten ten allen tijde de gebouwen kunnen bereiken.

#### 1.2.3. RECLAME EN VERLICHTING

Reclame is enkel toegestaan in de 'Zone voor bedrijfsgebouwen' en 'Zone voor bedrijfsactiviteiten in open lucht'. Reclame moet beperkt blijven tot één paneel of gelijkaardige voorziening van maximum 5 m<sup>2</sup> en/of een opschrift op de gebouwen of de toegestane afscheidingen. Lichtreclame wordt enkel toegelaten indien deze niet storend is ten aanzien van het foerageer- en leefgebied van vleermuizen.

Verlichting noodzakelijk voor de bedrijfsvoering is toegestaan uitgezonderd in de 'Zone voor landschappelijke buffer'. De nodige maatregelen dienen te worden genomen om lichtvervuiling te vermijden.

Voor de verlichting wordt maximaal gebruik gemaakt van bewegingsmelders en aangepaste armaturen die enkel het doelgebied aanstralen moeten gebruikt worden.

#### 1.2.4. VERHARDINGEN

Verharding moet in waterdoorlatende materialen. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, wordt monolietverharding toegestaan onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze wordt gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltrerd op het eigen terrein.

#### 1.2.5. BEDRIJFSWONING

Er wordt maximaal één bedrijfswoning in het plangebied toegelaten en dit enkel in de zone zoals bepaald in de specifieke voorschriften. Een bedrijfswoning mag enkel opgericht en gebruikt worden in functie van de bedrijfsvoering.

#### 1.2.6. FASERING

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

- fase 1: 'Zone voor landschappelijke buffer' en 'Zone voor voortuin';
- fase 2: 'Zone voor bedrijfsgebouwen' en 'Zone voor bedrijfsactiviteiten in open lucht'.


Een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de bestemmingen in fase 2 kan daarenboven slechts verleend worden voor zover bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangetoond wordt dat de bestemmingen opgenomen in fase 1 reeds volledig gerealiseerd werden binnen de 5 jaar na de inwerkingtreding van het PRUP én:

- voor zover de stedenbouwkundige vergunning eveneens betrekking heeft op de afbraak van de onvergunde gebouwen in het plangebied die niet volgens de bepalingen van het PRUP kunnen vergund worden;
- of voor zover aangetoond wordt dat deze gebouwen reeds werden afgebroken.

#### 1.2.7. WERKEN VAN ALGEMEEN BELANG



Alle zones binnen de plangrens komen in aanmerking voor de aanleg van nutsleidingen en/of noodzakelijke infrastructuurwerken van algemeen belang.


## 2. Specifieke voorschriften

Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het volledig plangebied is bestemd voor watergebonden bedrijvigheid.</p>	<p><b>Art. 1 Zone voor watergebonden bedrijvigheid (aanduiding in overdruk)</b></p>  <p>Art.1.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor watergebonden bedrijfsactiviteiten. Voor elke herstructurering, uitbreiding van bedrijfsactiviteiten of voor elke nieuwe vestiging van bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied geldt de voorwaarde dat de bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk watergebonden moeten zijn. Het watergebonden karakter bestaat uit het gebruik van de waterweg voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producten. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot herstructurering, uitbreiding en/of nieuwe vestiging van bedrijfsactiviteiten dient het hoofdzakelijk watergebonden karakter aangetoond te worden.</p>


Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gebouwen die in deze zone worden gebouwd moeten een zo coherent mogelijk geheel vormen en voldoende representatief zijn aangezien ze deel uitmaken van de grens van een bebouwingcluster.</p>	<p><b>Art. 2 Zone voor bedrijfsgebouwen</b></p> <div data-bbox="639 405 871 472" style="border: 2px solid black; background-color: #ccccff; padding: 5px; display: inline-block; margin: 10px auto;">2</div> <p>Art.2.1 Bestemming            Art.2.1.1 Hoofdbestemming            Deze zone is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten zijnde vervaardiging van betonproducten.            Nieuwe of andere activiteiten ter vervanging van de bestaande bedrijfsactiviteiten die niet meer hinder inzake ruimtelijke dynamiek en impact veroorzaken dan de aanwezige activiteiten zijn eveneens toegestaan.            Inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden zijn verboden. De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken', of zoals bedoeld in de vigerende regelgeving die voornoemd artikel aanvult, wijzigt, vervangt of opheft, wordt niet toegelaten.            Kantoren en handel als hoofdbestemming worden uitgesloten.</p> <p>Art.2.1.2 Nevenbestemming            Nevenactiviteiten en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering (zoals kantoren en verkoopruimte) zijn toegelaten. Deze activiteiten mogen maximaal 25% van de bebouwing in deze zone in beslag nemen.            In deze zone is daarenboven de oprichting van één bedrijfswoning (in functie van de bedrijfsvoering binnen het plangebied) toegestaan.</p>

	<p>Art 2.2 Inrichting en beheer Maximaal 75% van deze zone mag bebouwd worden. De overige delen mogen volledig verhard worden en eventueel overdekt.</p> <p>Art 2.2.1 Bebouwing Voldoende aandacht dient te gaan naar duurzaam, compact en esthetisch bouwen met eenheid aan verschijningsvorm en kwaliteitsvolle architectuur. Aan volgende bepalingen moet voldaan worden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de dakvorm is vrij te kiezen</li><li>- de maximale bouwhoogte voor de gebouwen bedraagt 12,00 meter; het plaatsen van zonnepanelen op het dak is toegestaan maar moet op een danige manier gebeuren dat de visuele impact naar de omgeving toe beperkt blijft.</li><li>- silo's en installaties voor duurzame energie in functie van de eigen bedrijfsvoering en kraaninstallaties mogen respectievelijk tot 16 meter en 20 meter hoog zijn. Een minimale afstand van gelijke hoogte ten opzichte van de perceelsgrenzen moet evenwel gerespecteerd worden.</li><li>- voor de bedrijfswoning geldt 1000 m<sup>3</sup> als maximaal volume. De woning moet daarenboven in het bedrijfsgebouw geïntegreerd worden.</li></ul> <p>Art 2.2.2 Niet-bebouwde delen De niet bebouwde delen mogen volledig verhard worden en eventueel overdekt. Niet-bebouwde en onverharde delen dienen ingezaaid en of aangeplant te worden.</p>
--	---

Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>In deze zone kunnen bedrijfsactiviteiten plaats vinden die visueel zijn afgeschermd van het omliggend landschap .</p>	<p><b>Art. 3 Zone voor bedrijfsactiviteiten in open lucht</b></p>  <p>Art.3.1 Bestemming  Art.3.1.1 Hoofdbestemming  Deze zone is bestemd voor bedrijfsactiviteiten in open lucht gerelateerd aan de activiteiten in de zone voor bedrijfsgebouwen.</p> <p>Art.3.1.2 Nevenbestemming  Als nevenbestemming is de inrichting van een gelijkgrondse parking voor bedrijfsvoertuigen en voertuigen van personeel en bezoekers toegelaten.</p> <p>Art 3.2 Inrichting  In deze zone mogen geen gebouwen worden opgetrokken. Constructies zijn toegestaan maar mogen niet hoger zijn dan 2 meter ten opzichte van het maaiveld.  De plaatsing van installaties voor duurzame energie in functie van de eigen bedrijfsvoering is toegestaan mits een minimale afstand van gelijke hoogte ten opzichte van de perceelsgrenzen gerespecteerd wordt.  Deze zone mag volledig verhard worden.</p> <p>Art.3.3 Bijzonder voorschrift: groene afsluiting (in overdruk)</p>  <p>Op de perceelsgrens mag een afscheiding worden geplaatst van maximum 2,00 meter hoogte in draad én begroeid.</p>

Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze zone staat in voor de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving.</p>	<p><b>Art. 4 Zone voor landschappelijke buffer</b></p>  <p>Art.4.1 Bestemming</p> <p>Art.4.1.1 Hoofdbestemming Deze zone is bestemd als buffer naar de omliggende percelen. Bedrijfsactiviteiten, parkeren en/of stockage zijn niet toegestaan.</p> <p>Art 4.2 Inrichting In deze zone mogen geen gebouwen noch constructies worden opgetrokken en geen verhardingen worden aangelegd. Afgravingen en ophogingen zijn verboden tenzij in functie van maatregelen in functie van de waterhuishouding en indien de verhoudingen ervan niet nefast zijn voor de landschappelijke integratie. Deze zone moet volledig worden aangeplant met inheems en streekeigen loofhout met een minimale hoogte van 6 meter en een maximale hoogte van 12 meter. Het plantverband mag niet wijder zijn dan 2 x 2,50 meter en de aanplant dient zodanig te gebeuren dat de beplanting tot volle wasdom wordt gebracht. Bij uitval dient het eerstvolgende plantseizoen een heraanplant te worden voorzien. Afsluitingen zijn enkel toegestaan in draad (neutrale kleur) en met een maximale hoogte van 2,00 meter.</p>



Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze zone vormt de aansluiting van het bedrijf op het openbaar domein.</p>	<p><b>Art. 5 Zone voor voortuin</b></p> <div data-bbox="639 398 871 461" style="border: 2px solid black; background-color: yellow; padding: 5px; display: inline-block; margin: 10px 0;">5</div> <p>Art.5.1 Bestemming Deze zone is bestemd als voortuin. Bedrijfsactiviteiten of gebruik in functie van de bedrijfsactiviteiten (zoals stockage) zijn verboden.</p> <p>Art 5.2 Inrichting In deze zone mogen geen constructies noch gebouwen worden opgetrokken en geen verhardingen worden aangelegd uitgezonderd de in- en uitritten. De niet verharde delen in deze zone moeten integraal ingezaaid en/of aangeplant. De beplanting, met uitzondering van de hoogstammen, mag niet hoger komen dan 1,00 meter ten opzichte van het peil van de Schollebeekstraat.</p> <p>Op de perceelsgrens mogen afsluitingen en poorten worden voorzien met een maximale hoogte van 1,20 meter. Op de overige zonegrenzen mogen afsluitingen en poorten tot 2,00 meter hoogte worden voorzien. Enkel muren (in metselwerk of sierbetonconstructies) en hagen (eventueel gecombineerd met draad) zijn toegestaan.</p> <p>Art.5.3 Bijzonder voorschrift: in- en uitrit (indicatieve aanduiding in overdruk)</p> <div data-bbox="699 1211 807 1249" style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p>Maximaal twee in- en uitritten van elk maximum 6 meter breed mogen worden voorzien.</p>