

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN PROVINCIAAL
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'AVEVE' GENAAMD, VAN DE PROVINCIE
ANTWERPEN

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN
FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 45 §4, vierde lid;

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

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 15 oktober 2004, 23 december 2005, 19 mei 2006, 30 juni 2006, 1 september 2006, 15 juni 2007, 28 juni 2007 en 10 oktober 2007;

Gelet op het Koninklijk Besluit van 28 juli 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol 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 30 maart 2007 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Aveve' van de provincie Antwerpen;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 23 november 2006 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Aveve';

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 27 september 2007 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Aveve';

Overwegende de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, met name respectievelijk 9 februari 2007 en 9 april 2007; dat 2 positieve adviezen werden ingediend, respectievelijk van de Vlaamse Regering en van de gemeente Geel;

Overwegende het positieve advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen van 31 mei 2007;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Aveve' voldoet aan de decretale vormvereisten van artikel 38§1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de opmaak van dit PRUP het gevolg is van het afleveren van een gedeeltelijk positief planologisch attest door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen op 13 oktober 2005; dat het planologisch attest stelde dat het bestaande bedrijf kan behouden blijven op de plaats waar het nu gevestigd is doch, dat er geen mogelijkheid tot uitbreiding wordt voorzien; dat bijkomend aan een aantal voorwaarden moest worden voldaan;

Overwegende dat het voorliggend PRUP aan de voorwaarden van het planologisch attest voldoet;

Overwegende dat het bedrijf gelegen is in agrarisch gebied ten noordoosten van Geel; dat volgens het momenteel lopend afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Geel door de provincie Antwerpen het bedrijf niet in de voorlopige afbakening ligt;

Overwegende dat het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan niet strijdig is met de thans lopende planprocessen voor de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur in de buitengebiedregio Neteland;

Overwegende dat het plangebied zich midden in landelijk gebied bevindt, met het stadscentrum van Geel op ca 1,5 km; dat de activiteiten slechts beperkte tot quasi geen hinder voor de omgeving opleveren gelet op het gegeven dat de voornaamste activiteiten in de bedrijfsgebouwen gebeuren en dat de zaak geen grote verkeerstromen genereert;

Overwegende het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan benadrukt dat het hier gaat om een functie, gekoppeld aan landbouw; dat een dergelijke bestemming aanvaardbaar is in de omgeving;

BESLUIT

Enig artikel. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Aveve' van de provincie Antwerpen, bestaande uit een plan bestaande toestand, een verordenend grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt goedgekeurd.

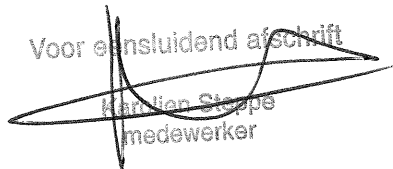
Brussel, 20 NOV. 2007

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN
FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE ORDENING



Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift
Katrien Stepe
medewerker





SCHAAL: 1/1000

VERKLARING

- ■ ■ grens PRUP
- art.1 bedrijfsgebouw
- art.2 bedrijfswoning
- art.3 verharde buitenruimte
- art.4 private tuin
- art.5 bufferscherm

bron: Kadscan 2001
(AGIV Vlaanderen)



Britselei 23 2000 Antwerpen ISO 9001
tel.: 03/221.55.00 fax.: 03/ 221.55.03 kwaliteitslab
E-mail: info@soresma.be

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Nr *RP 2.13/13008/102.1*

Brussel, 20 NOV. 2007
Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

PRUP AVEVE Geel

Grafisch plan

Voor eensluidend afschrift
Kathleen Steppe
medewerker

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 27-09-2007

De provinciegriffier,
(w.g.)

D. Toelen

De voorzitter,
(w.g.)

L. Neefs

Voor eensluidende kopie.
Het departementshoofd,

W.Lux

Ruimtelijke planner:

Jan Parys

Koen Slabbaert *[Signature]*

Dienst Ruimtelijke Planning



provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP AVEVE Geel

Stedenbouwkundige voorschriften

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed

Nr *EP 2.13/13008/102.7*

20 NOV. 2007

Brussel,
Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams
minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Karolien Steppe
medewerker

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 27-09-2007

De provinciegriffier,
(w.g.)

D. Toelen

De voorzitter,
(w.g.)

L. Neefs

Voor eensluidende kopie.
Het departementshoofd,

W. Lux

Ruimtelijke planner:

Jan Parys

Koen Slabbaert



Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN

COLOFON

Opdracht:

PRUP AVEVE Geel

Opdrachtgever:

Provincie Antwerpen
Departement ruimtelijke ordening en mobiliteit
Dienst ruimtelijke planning

Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen

Opdrachthouder:

SORESMA nv
Britselei 23
2000 Antwerpen

Tel 03/221.55.00

Fax 03/221.55.03

www.soresma.be

Identificatienummer:

124860028/ksl

Datum:

31/07/2007

status / revisie:

definitief ontwerp

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager



Artikel	Voorschriften
Art. 0 Algemene bepalingen	<p><i>0.1 Voorschriften</i></p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p> <p><i>0.2 Schaal en maatvoering</i></p> <p>Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p> <p>Maataanduidingen vermeld op het grafisch plan zijn bindend.</p> <p><i>0.3 Duurzaam waterbeheer</i></p> <p>Nieuwe inrichtings- en infrastructuurwerken dienen gepaard te gaan met een duurzaam waterbeheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • regenwater wordt maximaal herbruikt conform de vigerende richtlijnen en milieuwetgeving; • verhardingen worden verplicht aangelegd met waterdoorlatende materialen; • afvalwater wordt behandeld in een zuiveringsinstallatie die beantwoordt aan de vigerende richtlijnen en milieuwetgeving. <p><i>0.4 Uitvoeringstermijn</i></p> <p>De eigenaar-zaakvoerder dient binnen 3 jaar na de inwerkingtreding van het PRUP de nodige stappen te zetten om de bestaande gebouwen en constructies in regel te stellen evenals de verplichtingen te realiseren voortvloeiend uit het grafisch plan en de verschillende artikelen van de stedenbouwkundige voorschriften bij het PRUP.</p>
Art. 1 Bedrijfsgebouw	<p><i>1.1 Bestemming</i></p> <p>De zone is bestemd voor het bestaande kleinschalig agrarisch centrum bestaande uit een opslagplaats met verkoopsruimte voor land- en tuinbouwproducten, waarvan 20% van de oppervlakte in gebruik mag zijn als verkoopsruimte voor particulieren met een maximale particuliere verkoopsruimte van 100m².</p> <p>Bij stopzetting van de bestaande activiteiten kan het bedrijfsgebouw opnieuw in gebruik worden genomen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> • landbouwbedrijf, • aan de lokale beroepslandbouw toeleverend bedrijf, • verwerkend bedrijf met een ruimtelijk-functionele relatie met de lokale beroepslandbouw. <p><i>1.2 Inrichting</i></p> <p>De plaatsing van de gevels is vrij binnen de betrokken bestemmingszone. Alle gevels, dienen verplicht afgewerkt in gevelsteen. Voor bestaande gevels dient deze afwerking gerealiseerd binnen 3 jaar vanaf de inwerkingtreding van het PRUP.</p> <p>Als dakvorm is een zadeldak verplicht. De dakbedekking bestaat uit dakpannen, leien of donker gekleurde golfplaten in vezelcement.</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 4,5m en de maximale nokhoogte 6m.</p> <p>Niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin of verhard voor een gebruik als toegang, parkeerruimte of stapelplaats. De stapelhoogte mag daarbij nooit meer dan de kroonlijsthoogte bedragen.</p>
Art. 2 Bedrijfswoning	<p><i>2.1 Bestemming</i></p> <p>De zone is bestemd voor een bedrijfswoning gekoppeld aan het bestaande kleinschalig agrarisch centrum. De bedrijfswoning mag geen zuiver residentieel gebruik kennen los van het bedrijfsgebouw.</p> <p><i>2.2 Inrichting</i></p> <p>De plaatsing van de gevels is vrij binnen de betrokken bestemmingszone. Alle gevels, dienen verplicht afgewerkt in gevelsteen.</p> <p>Als dakvorm is een zadeldak verplicht. De dakbedekking bestaat uit dakpannen, leien of donker gekleurde golfplaten in vezelcement.</p> <p>De woning mag niet meer dan 1 bouwlaag bevatten met een maximale nokhoogte van 6m.</p> <p>Niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin of verhard voor een gebruik als toegang, oprit of terras.</p>

Artikel	Voorschriften
Art. 3 Verharde buitenruimte	<p><i>3.1 Bestemming</i> De zone is bestemd voor het realiseren van toegangen, opritten, parkeerplaatsen, los- en laadkades en als stapelplaats van materiaal in open lucht (inclusief mestsilo's) in functie van de bestaande bedrijvigheid.</p> <p><i>3.2 Inrichting</i> De volledige zone mag worden verhard. Alle bijkomende verharding dient verplicht gerealiseerd met sterk waterdoorlatende materialen zoals steenslag of grastegels (geen elementverharding) in zover verzoenbaar met de vigerende milieuwetgeving. Het niet-verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>De bestaande mestsilo's kunnen instandgehouden en vervangen worden door vergelijkbare constructies inzake omvang en hoogte. Nieuwe bijkomende constructies zijn verboden, uitgezonderd: brievenbus, hekwerk, publiciteitsbord, e.d. Publiciteits- en uithangborden dienen beperkt te blijven tot hoogstens 2 niet verlichte borden met een gezamenlijke oppervlakte van maximum 2m².</p> <p>De stapelhoogte van materialen in open lucht mag nooit meer dan de kroonlijsthoogte van het bestaande bedrijfsgebouw bedragen.</p>
Art. 4 Private tuin	<p><i>4.1 Bestemming</i> De zone is bestemd voor de aanleg van een privé-tuin bij de woning.</p> <p><i>4.2 Inrichting</i> De zone dient als sier- of moestuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het deel van de zone ingericht als oprit, terras, tuinpad mag worden verhard. Garages, bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 40 m² kan bedragen, kunnen worden toegestaan. Deze constructies kunnen vrij opgericht worden in de betrokken zone met die uitzondering dat ze zich achter de voorgevelbouwlijn van de woning moeten bevinden. In de voortuinstrook zijn alle constructies verboden, behoudens hekwerk of een brievenbus.</p> <p>Het afsluiten van de perceelsgrens wordt enkel toegelaten met een levend groenscherm, houtwerk of esthetische draadafsluitingen. In de voortuin is tevens een bakstenen muurtje toegestaan. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.</p>
Art. 5 Bufferscherm	<p><i>5.1 Bestemming</i> De zone is bestemd voor het creëren van een zichtschermbaan dat de bestaande gebouwen en constructies beter integreert in het landschap en voor het behoud van natuurlijke elementen en beplanting. De zone is enkel toegankelijk voor onderhoud en instandhoudingwerken.</p> <p><i>5.2 Inrichting</i> De zone wordt ingericht en gehandhaafd als groene ruimte en volledig beplant met streekeigen en inheems hoog- en laagstammig groen, tenzij aangetoond wordt dat omwille van de plaatselijke bodemgesteldheid een andere boomsoort aangewezen is. De gemiddelde afstand tussen 2 hoogstammige bomen mag maximaal 5m bedragen.</p> <p>Bestaande vegetatie dient optimaal geïntegreerd in het groen scherm. Er zijn geen verhardingen, noch constructies (zoals bvb. publiciteitsborden, vlaggenmasten) in de zone voor bufferscherm toegelaten, met uitzondering van een esthetische draadafsluiting of hekwerk van max. 2m hoog en de delen van de bestaande silo's die binnen de zone vallen. Bij vervanging van de silo's dienen zij volledig binnen de "verharde buitenruimte" cf. art. 3 geplaatst en dient het bufferscherm vervolledigd te worden.</p> <p>De aanplanting van het groenscherm dient te geschieden binnen 3 jaar vanaf de inwerkingtreding van het PRUP.</p> <p>Onder inheemse bomen worden deze verstaan zoals opgesomd in bijlage I van het Besluit van de Vlaamse regering van 16-02-2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing. Onder streekeigen bomen en struiken worden de soorten uit onderstaande lijst van de stad Geel verstaan:</p>

Artikel	Voorschriften			
	Bomen		Struiken	
	<u>Streekeigen</u>		<u>Streekeigen</u>	
	Alnus glutinosa Betula pendula Betula pubescens Corylus avellana Crataegus monogyna Cytisus scoparius Frangula alnus Populus tremula Quercus petraea Quercus robur Sorbus aucuparia	Zwarte els Ruwe berk Zachte berk Hazelaar Meidoorn Bezembrem Sporkehout Ratelpopulier Wintereik Zomereik Lijsterbes	Calluna vulgaris Corylus avellana Cytisus scoparius Erica tetralix Lonicera caprifolium Myrica gale Prunus avium Prunus padus Rhamnus frangula Rosa canina Ribes nigrum Ribes rubrum Rubus idaeus Salix aurita Salix caprea Salix cinerea Salix repens Sambucus nigra Vaccinium myrtillus Viburnum opulus	Struikhei Hazelaar Bezembrem Gewone dophei Gewone gagel Zoete kers Vogelkers Vuilboom Hondсроos Zwarte bes Aalbes Framboos Geoorde wilg Boswilg Grauwe wilg Kruipwilg Vlier Blauwe bosbes Gelderse roos
	<u>Kan in (grote) tuinen en parken aangeplant worden</u>		<u>Kan in tuinen aangeplant worden</u>	
	Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Aesculus hippocastanum Alnus incana Carpinus betulus Castanea sativa Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Ilex aquifolium Juglans regia Platanus acerifolia Populus canescens Tilia cordata Ulmus minor	Veldesdoorn Noorse esdoorn Gewone esdoorn Witte paardekastanje Grauwe els Haagbeuk Tamme kastanje Beuk Gewone es Hulst Okkernoot Westerse plataan Grauwe abeel Kleinbladige linde Gladde lep	Cornus mas Crataegus monogyna Daphne mezereum Euonymus europaeus Erica cinerea Ligustrum vulgare Mespilus germanica Prunus spinosa Rhamnus catharticus Rosa arvensis Rosa rubiginosa Rubus caesius Salix alba Salix atrocinerea Salix fragilis Salix triandra Salix viminalis Sambucus racemosa Symphoricarpos orbiculatus	Gele kornoelje Meidoorn Rood peperboompje Wilde kardinaalsmuts Rode dophei Wilde liguster Mispel Sledoordn Wegedoordn Akkerroos Eglantier Dauwbraam Schietwilg Rosse wilg Kraakwilg Amandelwilg Katwilg Trosvlier Sneeuwbes

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP AVEVE Geel

Toelichtingsnota

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 27-09-2007

De Provinciegriffier,
D. Toelen

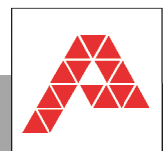
De Voorzitter,
L. Neefs

Ruimtelijke planner:

Jan Parys

Koen Slabbaert

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN

COLOFON

Opdracht:

PRUP AVEVE Geel

Opdrachtgever:

Provincie Antwerpen
Departement ruimtelijke ordening en mobiliteit
Dienst ruimtelijke planning

Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen

Opdrachthouder:

SORESMA nv
Britselei 23
2000 Antwerpen

Tel 03/221.55.00
Fax 03/221.55.03
www.soresma.be

Identificatienummer:

124860027/ksl

Datum:

31/07/2007

status / revisie:

definitief ontwerp

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager



Inhoud

1	<i>Inleiding</i>	2
1.1	<i>Aanleiding</i>	2
1.2	<i>Situering</i>	3
1.3	<i>Afbakening plangebied</i>	4
2	<i>Juridisch en beleidskader</i>	5
2.1	<i>Beleidskader</i>	5
2.2	<i>Juridisch kader</i>	8
2.3	<i>Vergunningstoestand</i>	12
2.4	<i>Eigendomsstructuur</i>	13
3	<i>Onderzoek en analyse</i>	14
3.1	<i>Bestaande toestand</i>	14
3.2	<i>Aanvullend gericht onderzoek</i>	18
4	<i>Visie op de gewenste ontwikkeling</i>	20
4.1	<i>Ruimtebeslag en activiteiten</i>	20
4.2	<i>Welstand en landschappelijke integratie</i>	20
4.3	<i>Mobiliteitsprofiel</i>	21
4.4	<i>Watertoets</i>	21
5	<i>Vertaling naar grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften</i>	22
5.1	<i>Vertaling naar verordenend grafisch plan</i>	22
5.2	<i>Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	22
5.3	<i>Opheffing strijdige voorschriften</i>	22
5.4	<i>Ruimtebalans</i>	23

1 *Inleiding*

1.1 *Aanleiding*

Op 13 oktober 2005 besliste de bestendige deputatie om een gedeeltelijk positief planologisch attest¹ af te leveren aan het agrarisch **AVEVE** verkoop- en tuincentrum in Hadschot, ten noordoosten van het centrum van Geel.

Conform art. 145ter§3 van het decreet op ruimtelijk ordening is de provincie er toe gehouden om binnen het jaar een voorontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen en over te maken aan de betrokken instanties i.f.v. een plenaire vergadering.

Dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan moet in toepassing van artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening minstens volgende onderdelen bevatten:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een grafische weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- een motiveringsnota waarin de relatie met het planologisch attest waarvan het een uitvoering is wordt weergegeven en waarin in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden, wordt opgenomen.

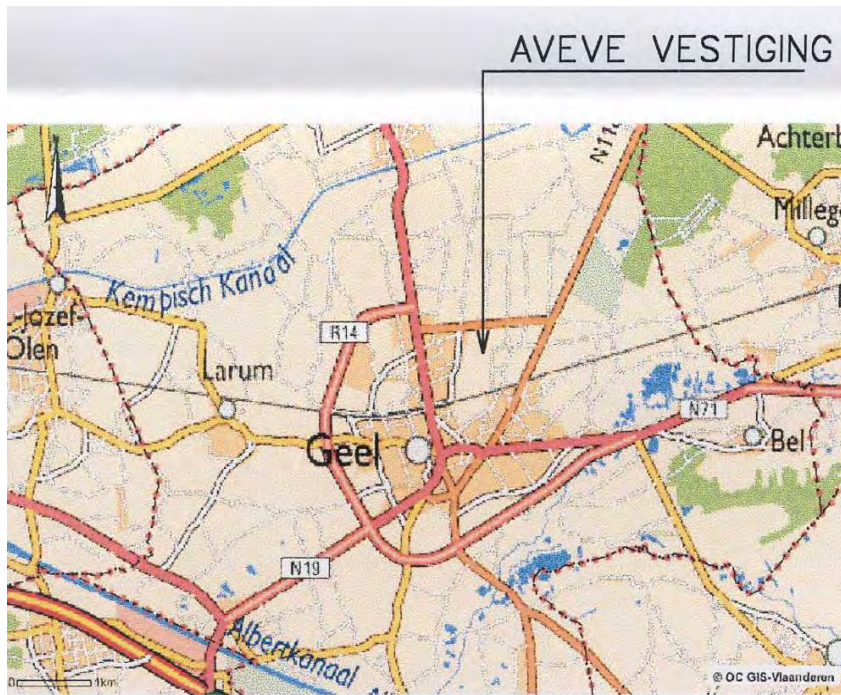
Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

¹ Zie §2.2.1 voor de inhoud van het planologisch attest.

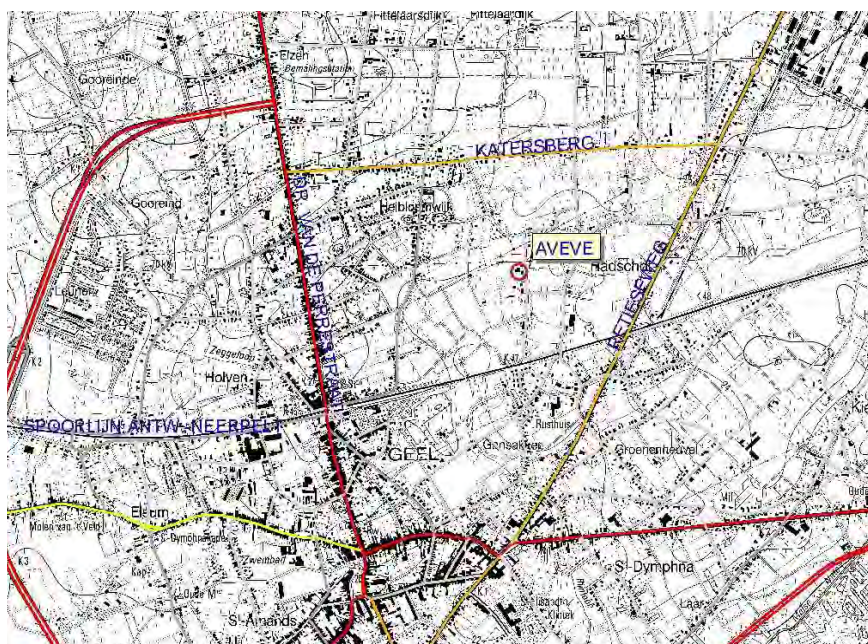
1.2 Situering

Het AVEVE verkoop- en tuincentrum situeert zich ten noordoosten van het centrum van Geel in Hadschot: het gebied ten noorden van de spoorweg 15 Antwerpen-Herentals-Neerpelt, ten oosten van de Heibloemwijk, ten zuiden van de straat Katersberg en ten westen van de N118 Retieseweg. Het bedrijf is gelegen in een landelijk gebied (weiland en in hoofdzaak akkerland). In de onmiddellijke omgeving komt slechts sporadisch bebouwing voor, veelal in functie van landbouwactiviteiten.

De bedrijfsvestiging heeft als adres Hadschot 34 te 2440 Geel.



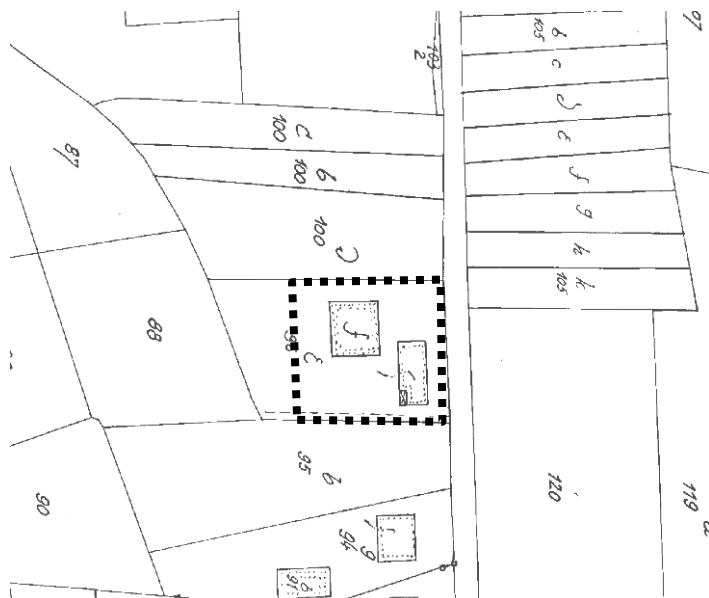
Figuur 1-1 macrosituering AVEVE-vestiging



Figuur 1-2 mesositruering AVEVE-vestiging

1.3 Afbakening plangebied

Rekening houdende met de randvoorwaarden uit het planologisch attest (zie §2.2.1) beperkt het plangebied van het RUP zich tot een deel van het huidige gebruik perceel (96^e en 96f).



Figuur 1-3 Afbakening plangebied

2 Juridisch en beleidskader

2.1 Beleidskader

2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen behoort Geel tot een stedelijk netwerk op Vlaams niveau, de Kempische as en het Economisch Netwerk Albertkanaal. Het plangebied ligt echter op grote afstand van het Economisch Netwerk van het Albertkanaal. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen beoogt verder het concentreren van economische activiteiten in de stedelijke gebieden, ter vrijwaring van de open ruimte gebieden.

Geel is in het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Op provinciaal niveau is het proces tot afbakening van het kleinstedelijk gebied Geel lopende.

Het RSV reikt voorts een aantal principes aan voor het beoordelen van de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven: "Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen" - RSV p. 453: 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. Ruimtelijke draagkracht is afhankelijk van de ruimtelijke structuur, van het ruimtelijk functioneren van het gebied, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en haar activiteit.

2.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (RSPA)

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen maakt dit deel van Geel deel uit van de Kempische as, een stedelijk netwerk bestaande uit verdichtingspunten (kleinstedelijke gebieden) omringd door open ruimte en natuurlijke elementen.

De provinciale RUP's met enerzijds het vastleggen van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Geel en anderzijds de daaraan verbonden programmatorische bestemmingswijzigingen zijn in voorbereiding. Verwacht kan worden dat het AVEVE-verkooppunt gelegen zal zijn buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied en aldus tot het buitengebiedgedeelte van Geel gaat behoren.

2.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Geel

Het ontwerp-GRS Geel werd in zitting van 11 mei 2006 goedgekeurd door de bestendige deputatie.

In de gewenste structuur van de deelruimten maakt het terrein deel uit van het planconcept "groene dooradering" die vanuit het buitengebied in het noordoosten doordringt tot het hart van de stad.

Volgens de gewenste agrarische, natuurlijke en landschappelijke structuur van het ontwerp-GRS situeert het bedrijf zich in een versnipperingsgebied van landbouw, natuur en landschap dat niet prioritair is voor landbouw of natuur. Binnen dergelijk versnipperings-gebied stelt het GRS dat bestaande para-agrarische bedrijven mogen uitbreiden en ontwikkelingskansen krijgen, waarbij rekening moet worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht van het omliggend gebied.

Een gebiedsgericht toetsingskader voor zonevreemde bedrijven (*waaronder het betrokken bedrijf dient gerekend te worden*) ontbreekt. Er is wel een algemeen afwegingskader dat steunt op de principes van het RSV, omzendbrief RO/2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven.

De in het GRS vooropgestelde toetscomponenten zijn:

1. historische en economische factoren wegen niet op tegen de ruimtelijke factoren
2. toetsing van de juridische component
 - a. vergunningstoestand
 - b. juridische context (gewestplan, BPA, vogel- en habitatrictlijn, beschermd landschap, ...)
3. toetsing van de planologische component
 - a. impact op de omgeving (ruimtegebruik; schaal, visuele en vormelijke aankleding; gegenereerd verkeer; historische context; milieuhinder; afval; riolering)
 - b. draagkracht van de omgeving
 - c. economische factor (is ondergeschikt aan ruimtelijke factoren)

Verder stelt het GRS dat:

- bestending op de huidige locatie van zonevreemde bedrijven die vanuit dit toetskader negatief beoordeeld worden, niet wenselijk is en dat hen een mogelijkheid wordt geboden om te herlokalisieren naar een nieuw lokaal bedrijventerrein.
- het toetskader verder uitgewerkt zal worden in een RUP.

Dit algemene toetskader van het GRS stemt grotendeels overeen met datgene gehanteerd werd bij de verlening van een planologisch attest. Hierin werd vastgesteld dat het bedrijf negatief scoorde inzake vergunningstoestand en visuele aankleding en de economische motieven om het bedrijf uit te breiden onvoldoende opwogen t.o.v. de draagkracht van de omgeving, maar dat de overige aspecten voldoende positief scoorden om het bedrijf op de huidige locatie te bestendigen (zie ook §2.2, 2.3 en 3.1).

2.1.4 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur - regio Neteland

Ter uitvoering van het RSV besliste de Vlaamse Regering in 2001 de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. De afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden startte met de afbakening van 86.500ha natuurgebieden als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De afbakening van de landbouwgebieden en de rest van de natuurgebieden schoof door naar een tweede fase die in 2004 op gang kwam. Deze tweede fase van de afbakening verloopt via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen.

In juni 2005 heeft afdeling ruimtelijke planning van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap een eerste aanzet voor een gewenste ruimtelijke structuur voor landbouw, natuur en bos voor advies voorgelegd aan gemeenten, provincies en belangengroepen, in de vorm van een verkenningnota.

Op basis van de reacties van gemeenten, provincies en belangengroepen op deze verkenningnota heeft AROHM intussen een programma voor uitvoering en onderzoek opgesteld (december 2005). Dit programma vormt de basis voor een gerichte gespreksronde met gemeenten, provincies en belangengroepen.

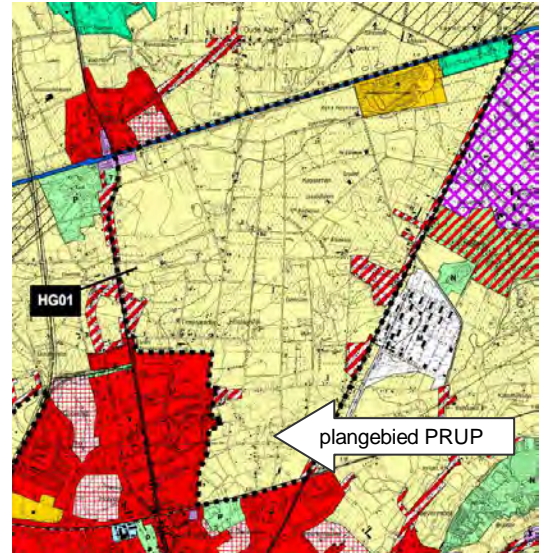
Er worden twee types van gebieden onderscheiden:

- Voor een groot aantal aaneengesloten landbouwgebieden wordt voorgesteld de bestemmingen van de bestaande gewestplannen te herbevestigen volgens de methodiek die de Vlaamse regering hiervoor heeft vastgelegd op 3 juni 2005. Gemeenten en provincies kunnen hierover tot 1 april 2006 een formeel advies uitbrengen.

- Voor de andere gebieden wordt voorgesteld deze op te nemen in het programma voor verder onderzoek, omdat voor deze gebieden verder onderzoek of overleg nodig is. Op basis van de resultaten van dit onderzoek en overleg zal afdeling ruimtelijke planning een eindvoorstel van de gewenste ruimtelijke structuur en een uitvoeringsprogramma opmaken.

Het **plangebied** werd mee opgenomen in de deelruimte “HG01 Landbouwgebied Kasse-man” waarvoor de **herbevestiging als landbouwgebied** wordt voorgesteld.

Binnen die gebieden worden er conform de ministeriële omzendbrief van 23/12/2005 in principe geen gewestelijke initiatieven meer genomen voor het omzetten van de agrarische bestemming naar natuur-, bos- of andere bestemmingen. Ook gemeentelijke en **provinciale planningsinitiatieven** in deze gebieden **moeten de agrarische bestemmingen maximaal respecteren** en zullen systematisch getoetst worden aan de agrarische structuur.



Figuur 2-1 Herbevestiging agrarische gebieden (bron: www.ruimtelijkeordening.be)

2.2 Juridisch kader

2.2.1 Planologisch attest

De opmaak van het PRUP resulteert uit het gedeeltelijk positief planologisch attest dat op 13 oktober 2005 door de bestendige deputatie werd afgeleverd.

2.2.1.1 Inhoud en motivatie van de aanvraag

Aanvraag op korte termijn

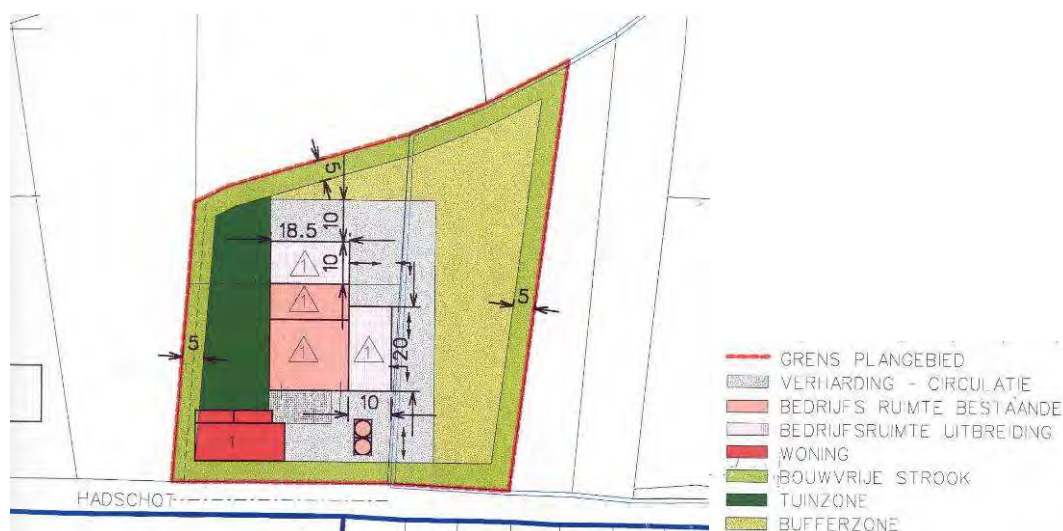
Op korte termijn wenste het bedrijf de bestaande activiteit op het verkooppunt voor te bereiden op de toekomstige samenvoeging van de omliggende werkgebieden. Dit betekent een beperkte verbouwing binnen het bestaande magazijn van de huidige verkooppunt voor particulieren tot hobbyvoeders/tuincentrum binnen de serviceformule van AVEVE, waardoor de verkoopsoppervlakte van 150m² naar 400m² zal toenemen, exclusief 200m² aan stockageruimte. De schaal van de particuliere verkoop blijft echter op het huidige niveau behouden. Het blijft een in hoofdzaak agrarisch verkooppunt.



Figuur 2-2 Gevraagde situatie op korte termijn (bron: aanvraag planologisch attest)

Aanvraag (middel)lange termijn (3 jaar)

Op middellange termijn zullen de agrarische verkooppunten Mol, Geel (2) en Herentals verdwijnen. Al deze verkooppunten hebben allemaal te kampen met de problematiek zonevreemdheid. Hierdoor zal een agrarisch werkgebied ontstaan dat nog vanuit 1 verkooppunt zal werken. Dit impliceert nog een extra uitbreiding van het magazijn met 400m² (tot 800m²). Dit magazijn voor agrarische producten zal dienst doen als stockageruimte voor meststoffen, veevoeders, landbouwzaden en landbouwmachines. Tevens is de aanleg van de nodige verhardingen voor de toegang en circulatie, alsook een uitbreiding van de tuinzone (links van de op te richten gebouwen) en de aanleg van een bufferzone (5m) rechts en achter de gebouwen tot op 5m van de perceelsgrenzen gepland.



Figuur 2-3 Gevraagde situatie op middellange termijn (bron: aanvraag planologisch attest)

Noot:

Niet onbelangrijk te vermelden is dat de gegevens van de aanvraag niet correspondeerden met de werkelijke intenties van de aanvrager, zoals uit het advies van de gewestelijk planologisch ambtenaar d.d. 18 juli 2005 kan worden opgemaakt:

“De aanvrager wenst in de eerste plaats de regularisatie van de bestaande toestand mogelijk te maken. Tevens wenst ze een uitbreiding van de geïsoleerde verkoopsruimte tot ongeveer 200m² (in het verlengde van de huidige verkoopsruimte tot aan de scheidingsmuur met de latere aanbouw van het magazijn). Deze gegevens blijken uit een gesprek met de uitbaatster. Het ingediende dossier geeft een veel grotere uitbreiding van de verkoopsruimte aan, namelijk tot 400m². Het bestaande magazijn wordt echter niet in volume uitgebreid en blijft grotendeels in gebruik voor opslag. De uitbreiding van de geïsoleerde verkoopsruimte is in de eerste plaats nodig voor de agrarische verkoop; de verkoop voor hobbydoeleinden aan particulieren blijft qua schaal op het huidige niveau. Ook hierover verschaft het dossier andere informatie.”

Met betrekking tot de motivering voor de behoefte op lange termijn en het verdwijnen van de andere AVEVE-verkoppunten in de regio kan uit dit advies van de gewestelijke planologisch ambtenaar tevens opgemaakt worden dat:

“Het gaat om een aantal kleinschalige AVEVE-verkoppunten voor landbouwers die onlangs gestopt zijn of waarvan de eigenaars binnen afzienbare tijd met pensioen gaan.”

2.2.1.2 Voorwaarden gekoppeld aan het attest

De aanvraag kreeg een gedeeltelijk positief planologisch attest, mits te voldoen aan volgend voorwaarden:

- Het bestaande bedrijf kan behouden blijven op de plaats waar het gevestigd is. Er wordt geen mogelijkheid voorzien tot uitbreiding.
- Bijkomend moet nog aan volgende voorwaarden worden voldaan:
 - Binnen de bestaande gebouwen, mag de verkoopsruimte die vandaag aanwezig is integraal behouden blijven, maar niet worden uitgebreid.
 - De bedrijfsgebouwen zullen moeten voldoen aan de minimum vereisten van welstand in agrarisch gebied.
 - Er dient een voldoende breed en hoog groenscherm te worden voorzien om de negatieve ruimtelijke impact van alle constructies te milderen.
 - De bestemming van de gebouwen moet eenduidig worden vastgelegd als zijnde gericht op de landbouw.

2.2.1.3 **Provinciale bevoegdheid**

Vermits de aanvraag uitging van een samenvoeging van vijf lokale agrarische verkooppunten tot één regionaal verkooppunt met voor de helft verkoop aan particulieren, werd door de gewestelijk planologisch ambtenaar op 13 mei 2005 geoordeeld dat het dossier een bovenlokale, in casu provinciale bevoegdheid betreft.

2.2.2 **Synthesetabel juridische status plangebied**

- *Zie ook plan bestaande en juridische toestand*

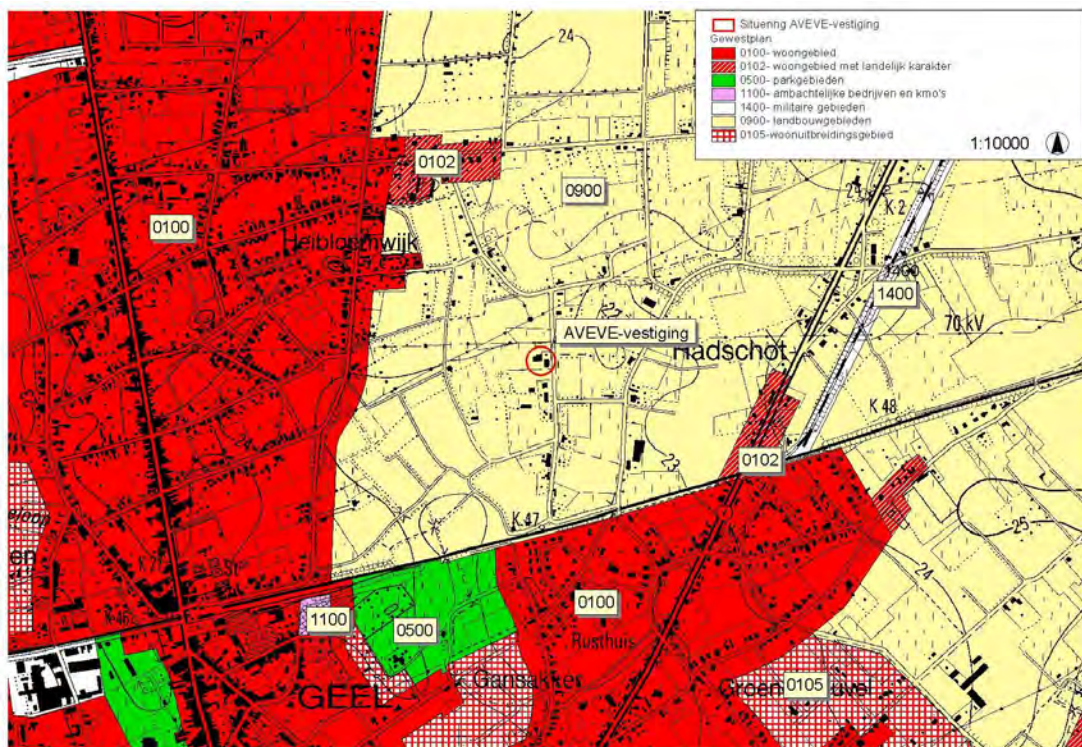
Type plan	Kenmerken
Gewestplan(nen)	Herentals-Mol (KB 28-07-1978)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Gewestelijke rooilijnplannen	Geen
Provinciale rooilijnplannen	Geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Geen
Habitatrichtlijngebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Gebieden van het VEN	Geen
Erkende natuurreservaten	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Beschermde stad- en dorpsgezichten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Risicozone voor overstromingen	Geen

2.2.3 Toelichting Gewestplan

Het plangebied is gelegen in het gewestplan Herentals-Mol (KB 28 juli 1978).

De AVEVE-vestiging is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied. De agrarisch gebieden zijn luidens artikel 11.4.1 van het KB van 28 december 1972 bestemd voor de landbouw "in de ruime zin". Deze ruime interpretatie betekent dat ook zogenaamde para-agrarische bedrijven mogen voorkomen.

Tot op heden heeft de vergunningverlenende overheid het betrokken bedrijf echter als een louter commerciële inrichting beschouwd en derhalve onverenigbaar met de planologisch bestemming. Om die reden kon ook geen (regularisatie)vergunning worden afgeleverd voor de wederrechtelijke constructies.



Figuur 2-4 Gewestplan

2.3 Vergunningstoestand

- Zie ook plan bestaande en juridische toestand

2.3.1 Stedenbouwkundige vergunningen

Ter verduidelijking wordt hierna de vergunningstoestand opgelijst voor de AVEVE-vestiging (*bron = planologisch attest*).

1. op 24 november 1975 werd op het betrokken perceel de **bouwvergunning** rechtstreeks **geweigerd** door het college van burgemeester en schepenen tot het oprichten van een **woonhuis** om reden dat de aanvrager reeds een recente bedrijfswoning in de omgeving bewoont en dat een tweede woning niet verantwoord is;
2. op 27 december 1976 werd door het schepencollege **vergunning** verleend voor het **verbouwen** van het **woonhuis**;
3. op 26 februari 1979 werd door het schepencollege **vergunning** verleend voor het oprichten van een **stal** overeenkomstig de aanduidingen op het goedgekeurde plan. De vergunde stal heeft afmetingen 9m80x26m70, ingeplant op 10m uit de achtergevel van de woning, ongeveer in het verlengde van de rechter kopgevel. De gevels werden voorzien in dubbele betonplaten, geïsoleerd met een 5cm polystyreenplaat, zwart te schilderen plinten en bebording in red-wood. Als dekbedekking werden zwarte asbestcement golfplaten voorzien.
4. op 29 november 1982 werd door het schepencollege een **weigering** van **vergunning** afgeleverd voor het oprichten van een **veranda en de uitbreiding van een opslagplaats** na advies van de gemachtigde ambtenaar met als motivering dat in agrarisch gebied enkel volwaardige agrarische bedrijven kunnen worden toegelaten.
5. Op 20 juli 1982 werd door de politie van Geel **PV** opgesteld voor het uitvoeren van werken in strijd met de vergunning van 26 februari 1979. Op ca. 26m uit de weg en op 10m50 van de rechter perceelsgrens werden een **opslagplaats met verkoopsruimte land- en tuinbouwproducten** (18m80x18m50) uit betonblokken en betonplaten, afgedekt met een zadeldak onder zwarte asbestcement golfplaten opgetrokken. Tegen de achtergevel van die constructie werd aangevangen met het bouwen van een uitbreiding van voormelde opslagplaats (8m40x18m50), eveneens in betonblokken onder zwarte asbestcement golfplaten.
6. Op 24 oktober 1983 werd door de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout het **herstel in de vorige staat** door het slopen van de **opslagplaats met verkoopsruimte** voor land – en tuinbouwproducten en de uitbreiding ervan **gevonnist**. Dit vonnis is in kracht van gewijsde getreden en is **nog steeds uitvoerbaar**, hoewel de aanvrager (verkeerdelijk) meent dat het inmiddels verjaard is. Voor een goed begrip ressorteert het vonnis onder de gemeenrechtelijke verjaringstermijn voor het uitvoeren van een vonnis in burgerrechtelijke aangelegenheden, zoals bepaald in artikel 2262 BW. Bij wet van 10 juni 1998 werden wijzigingen doorgevoerd van sommige bepalingen betreffende de verjaring (BS 17 juli 1998). Hierin wordt volgens art. 2262 BW de verjaringstermijn op 10 jaar gebracht. Echter in artikel 10 van vermelde wet is voorzien in overgangsbepalingen. Voor rechtsvorderingen die ontstaan zijn vóór de inwerkingtreding van deze wet, beginnen de nieuwe verjaringstermijnen pas te lopen vanaf zijn inwerkingtreding. In casu trad de wet in werking op 27 juli 1998. Bovendien kan de verjaringstermijn worden geschorst of gestuit, bijvoorbeeld door het betekenen van een vonnis door de stedenbouwkundig inspecteur om tot ambtshalve uitvoering over te gaan. De totale duur van de verjaringstermijn mag evenwel niet meer dan dertig jaar bedragen.
7. Op 25 juni 1984 werd de **vergunning geweigerd** voor het **oprichten van twee silo's voor meststoffen**, met als motivering dat in het agrarisch gebied enkel volwaardige agrarische bedrijven zijn toegelaten. Verder wordt verwezen naar het voornoemde

vonnis. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend bij de bestendige deputatie. Het beroep werd niet ingewilligd op 14 februari 1985 om reden dat het verlenen van een vergunning voor de gevraagde silo's een bestendiging tot gevolg zou hebben van de bestaande wederrechtelijke toestand. Voorts werd geoordeeld dat het (wederrechtelijk) bedrijf een zuivere handelsfunctie heeft en geenszins als para-agrarisch kan worden beschouwd, en dat een verdere uitbreiding van een bedrijf, in strijd met de voorschriften van het gewestplan, niet kan worden toegestaan. Betrokkene heeft tegen deze beslissing hoger beroep aangetekend, wat bij MB van 14 januari 1986 om dezelfde redenen werd verworpen.

8. Op basis van het vonnis van 24.10.83 richtte de stedenbouwkundig inspecteur, de heer H. Bloemen, op 10 juni 2005 een schrijven aan de aanvrager waarbij gevorderd werd om vóór 15 juli 2005 tot afbraak van de constructies over te gaan of dat anders de ambthalf uitvoering van het vonnis zou worden aangevat. De aanvrager heeft vervolgens een vordering voor de kort geding rechter aangespannen ten einde de **opschorting van ambthalf uitvoering** te verkrijgen. De rechter heeft dit **toegestaan** waarbij hij verwijst naar:
 - o De beginselen van behoorlijk bestuur, fair play en redelijkheid (die volgens de rechter worden geschonden doordat thans een grote spoed aan de dag wordt gelegd waarbij geweigerd wordt een door de wet in het vooruitzicht gestelde mogelijkheid in voordeel van de burger in acht te nemen)
 - o De rechtspraak van de Raad van State, stellende dat het bedrijf van de aanvrager kan beschouwd worden als een para-agrarisch bedrijf.

2.3.2 Milieuvergunning

Het bedrijf heeft een milieuvergunning klasse 3: melding voor de opslag van gasflessen (<500kg). Op 24/07/2006 werd voor een looptijd van 20 jaar tevens een vergunning klasse 2 voor de opslag van propaan en butaan verleend, onder de beperkingen voortvloeiend uit de algemene en sectorale voorwaarden uit VLAREM II.

2.4 Eigendomsstructuur

De eigendomsgrenzen van de aanvrager tot het planologisch attest (mevr. Smaers–Dams & kinderen) hebben als kadastrale omschrijving: 1ste afdeling, sectie H nummers 96e, 96f, 100b en 100d. De percelen die gebruikt worden voor de uitbating van de huidige AVEVE-vestiging zijn de kadastrale percelen nummers 96e en 96f.



Figuur 2-5 Eigendomssituatie (bron: aanvraag planologisch attest)

Perceel 96e wordt getroffen door een servituedeweg i.f.v. perceel 88. In realiteit is deze echter volledig begroeid en neemt perceel 88 uitweg via het achtergelegen akkerland waar het fysisch een geheel vormt.

3 *Onderzoek en analyse*

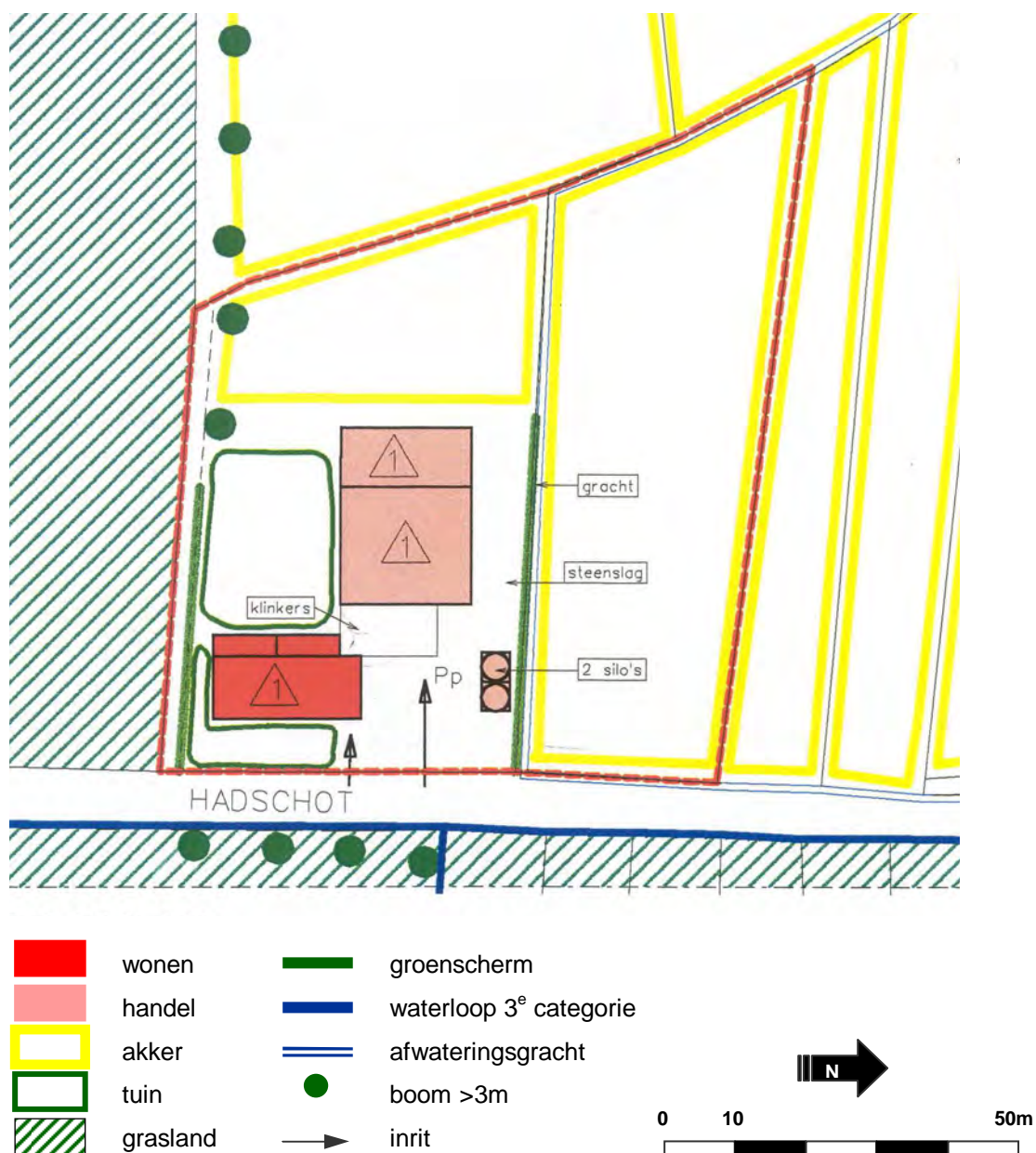
3.1 *Bestaande toestand*

3.1.1 *Algemene kenmerken*

Het huidige bedrijf betreft een agrarisch AVEVE-verkoopcentrum, dat in beperkte mate ook tuin- en andere artikelen aan particulieren (niet-landbouwers) verkoopt. Het bedrijf is gestart in 1978 als AVEVE-verkooppunt in een bestaande veestal. Het bedrijf bestaat momenteel uit een woning met veranda, een magazijn (in totaal 450m²) waarvan circa 100m² ingericht als winkel voor particulieren, twee silo's en verharde buitenoppervlaktes.



Het gaat om een kleinschalig lokaal bedrijf. De perceelsoppervlakte bedraagt ca. 3690m² waarvan ongeveer 1/3 in gebruik is door het bedrijf. De oppervlakte van het bedrijfsgebouw bedraagt ca. 460m². De oppervlakte van de buitenruimte van het bedrijf ca. 780m².



Figuur 3-1 Bestaande toestand (bron: aanvraag planologisch attest)

3.1.2 Relatie met de omgeving

Het plangebied bevindt zich midden in landelijk gebied waar landbouw centraal staat. Binnen een straal van 300m bevinden zich geen woonkernen. De meest nabije woonkernen zijn gelegen op ca. 500m; ten zuiden van de spoorlijn en ten westen van de Heistraat. Het stadscentrum van Geel ligt op ca. 1,5km.

De activiteiten veroorzaken slechts beperkte tot quasi geen hinder voor de omgeving gelet op het gegeven dat de voornaamste activiteiten in de bedrijfsgebouwen gebeuren. Klachten van omwonenden zijn tot op heden niet opgedoken.

De percelen rondom het plangebied worden als akker bewerkt. Verspreid komen landbouwbedrijven voor en hieraan gerelateerde woningen.

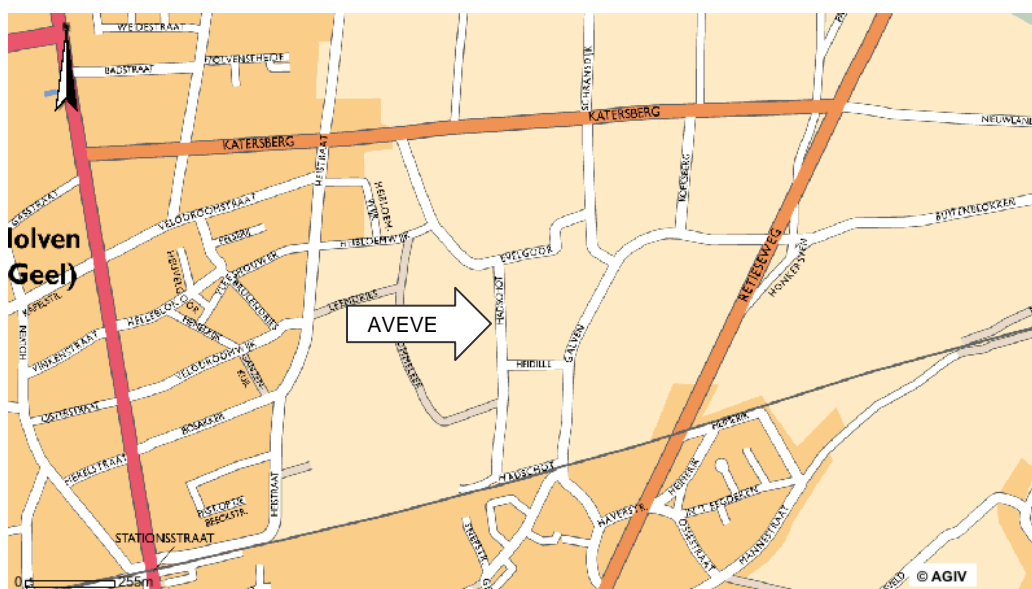


Figuur 3-2 Orthofoto (bron: AGIV)

3.1.3 Mobiliteitsprofiel

De zaak genereert geen grote verkeersstromen. De ontsluiting gebeurt via Hadschot, een landelijke lokale weg. De klanten verplaatsen zich veelal met landbouwvoertuigen die thuishoren op de omringende landelijke wegen. De lokale landelijke weg Hadschot takt via Galven in het zuidoosten aan op de N118 Retieseweg. Anderzijds is via de noordelijk gelegen Evelgoor en Schransdijk, ontsluiting mogelijk met de lokale ontsluitingsweg Katersberg.

Het mobiliteitsprofiel van de activiteit wordt vooral bepaald door het aan- en afrijden van klanten. In het hoogseizoen voor de landbouw (maart-mei) zou het (op dagen dat men de akkers bemest) gaan om ongeveer 100 klanten per dag; het gemiddelde ligt rond 50 klanten per dag. Hiervan komt 80% met de auto (waarvan ca. 10% tractoren), wat neerkomt op respectievelijk 80 tot 160 autobewegingen per dag. Eén maal per week komt er een vrachtwagen voor de levering van de producten, zodat er slechts twee leverancierbewegingen per week geteld worden. Als eenmanszaak waarbij de uitbaatster op het bedrijfsperceel zelf woont, is er geen woon-werkverkeer.



Figuur 3-3 Ontsluiting (bron: AGIV)

Gerekend aan een gemiddelde verblijfsduur² van de klanten van 5-10min impliceert dit een parkeerbezetting van 1-2 wagens. De huidige i.f.v. parking verharde buitenruimte is voldoende breed voor een 5-tal personenwagens of een 3-tal landbouwvoertuigen en volstaat m.a.w. om de parkeerbehoefte op te vangen.

3.1.4 **Welstand en landschappelijke integratie**

De feitelijke toestand wijst uit dat het bedrijf gelegen is in een landelijk gebied (weiland en in hoofdzaak akkerland). In de onmiddellijke omgeving komt slechts sporadisch bebouwing voor, veelal in functie van landbouwactiviteiten.

Het magazijn werd opgetrokken in betonblokken met een dak in golfplaten. De bedrijfsgebouwen voldoen hiermee niet aan de minimum vereisten van welstand in agrarisch gebied. Een loods in betonblokken wordt als landschappelijk storend ervaren en wordt derhalve niet getolereerd in agrarisch gebied. Het bedrijfsgebouw heeft een gabarriet van 1 bouwlaag met schuin dak (kroonlijst hoogste gevel op 4,5m; nok op 5,6m).



De bedrijfswoning bestaat uit baksteen en dakpannen. De woning heeft een gabarriet van 1 bouwlaag met schuin dak (nokhoogte 6m).



² bron: waarneming ter plaatse

Langs de noord- en zuidzijde van het huidig bedrijfsperceel werd een visueel groenscherm voorzien van hoog- en laagstammige bomen (vnl. coniferen). De belangrijkste ruimtelijke impact gaat uit van twee hoge verticale silo's (hoogte van ca. 16m) omdat hier het groenscherm onderbroken is.



De niet-bebouwde delen van het plangebied zijn deels verhard met klinkers ($\pm 100\text{m}^2$) en steenslag ($\pm 510\text{m}^2$) ten behoeve van het gebruik als parking en toelevering en deels in gebruik als akker en als tuin.



3.2 ***Aanvullend gericht onderzoek***

3.2.1 ***Hoogspanningsleiding***

Ten noorden van het plangebied loopt een niet-geïsoleerde 70kV bovenleiding. Conform de geldende veiligheidsvoorschriften dient men hier een veiligheidsafstand van 3,20m te bewaren t.o.v. "de meest ongunstige positie". Draden van een hoogspanningslijn kunnen bij felle wind evenwel zijdelings uitzwaaien (in extreme gevallen tot een 20-tal meter). Bij warm weer en als een lijn sterk belast is, zet deze uit en gaat ze doorhangen (tot 2m dieper). De afstand tot "de meest ongunstige positie" kan hierdoor aanzienlijk variëren: hiermee moet rekening worden gehouden bij het bepalen van de veiligheidsafstand.



Uit veiligheid vraagt netwerkbeheerder Elia³ derhalve om binnen een strook van 20m langs weerszijden van de as van de hoogspanningslijn geen aanplantingen te doen waarvan de hoogte 3m overschrijdt.

Uit de gegevens aangereikt door de netwerkbeheerde blijkt evenwel dat de meest nabije geleider ca. 25m ten noorden van de perceelsgrens loopt en de as op ca. 28m. Het plangebied valt derhalve buiten de risicozone en er dient vanuit veiligheidsoverwegingen dus geen beperking gelegd op de toegelaten hoogte van constructies en beplanting.

3.2.2 Waterbeheer

Hemelwater

Het noordelijk gedeelte van het plangebied wordt doorkruist door een afwateringsgracht. Aan de overzijde van de straat loopt een waterloop van 3^e categorie, doch dit heeft in het verleden nooit voor problemen met wateroverlast gezorgd. Het gebied ligt niet in een risicozone voor overstromingen.

De totale dakoppervlakte van de bedrijfsruimte bedraagt ca. 460m², die van de woning ca.240m². De afwatering ervan gebeurt respectievelijk door afvloeiing op de omliggende buitenruimte en door lozing in de sceptische put die aangesloten is op de waterloop aan de overzijde van de straat.

Van de buitenruimte is ca. 780m² verhard, waarvan ongeveer 10% in klinkers en de rest in steenslag. Beide zijn voldoende waterdoorlatend om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren in de bodem.

Afvalwater

Het bedrijf, noch de woning zijn aangesloten op de openbare riolering wegens het ontbreken ervan. Consultatie van het gemeentelijk rioleringsplan leert dat het bedrijf gelegen is in een zone C en dat er derhalve ook in de toekomst geen riolering zal voorzien worden. Er wordt geen bedrijfsafvalwater geproduceerd. Het huishoudelijk afvalwater wordt via een sceptische put geloosd in de waterloop van 3^e categorie aan de overzijde van de weg. Vermits de woning dateert van voor 1 augustus 1995 volstaat dit volgens de vigerende wetgeving.

³ advies d.d. 05-07-2006

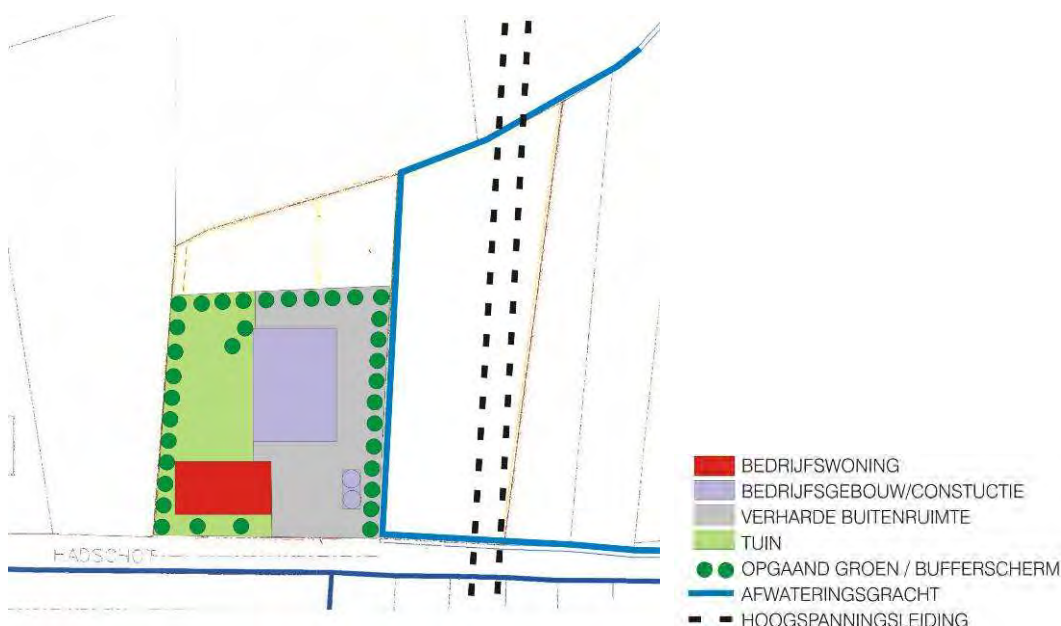
4 Visie op de gewenste ontwikkeling

4.1 Ruimtebeslag en activiteiten

Conform de voorwaarden opgelegd in het planologisch attest en rekening houdend met de opname binnen een zone waarvoor een herbevestiging van de gewestplanbestemming als “agrarisch gebied” wordt voorgesteld, bestaat het ontwikkelingsperspectief louter uit een planologische bestemming van de huidige situatie inzake oppervlakte en volume van de bedrijfsgebouwen en woning. Voor geen van beide worden er uitbreidingsmogelijkheden voorzien, ook niet voor verruiming van de particuliere verkoopsruimte binnen de bestaande gebouwen.

Bij een eventuele stopzetting van de huidige activiteiten, kan het bedrijf een nieuwe invulling krijgen:

- hetzij als agrarisch bedrijf,
- hetzij als lokaal aan de landbouw toeleverend of verwerkend bedrijf met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw in de zin zoals bedoeld in het RSV, zijnde een bedrijf dat de toelevering van landbouwgrondstoffen noodzakelijk voor of de verwerking van landbouwproducten afkomstig van de beroepslandbouwactiviteiten in de omgeving verzorgt, klein is van omvang en wat schaal (en dynamiek) betreft aansluit bij de omgeving.



Figuur 4-1 Ontwikkelingsperspectief

4.2 Welstand en landschappelijke integratie

De bedrijfsgebouwen zullen moeten voldoen aan de minimum vereisten van welstand in agrarisch gebied: aanpassingswerken aan de bestaande constructies dringen zich op – bijvoorbeeld het plaatsen van een wand in gevelsteen voor de bestaande constructie.

Om het bedrijf een betere landschappelijke inpassing te geven zal men daarnaast ook een voldoende dicht en hoog groenschermbandje moeten voorzien langs het bedrijfsperceel en vooral de twee storende silo's.

Dat dit groenscherm deels samenvalt met de op het kadasterplan vermelde servitudeweg wordt niet als problematisch beschouwd. De feitelijke situatie geeft immers aan dat van deze servitudeweg geen gebruik wordt gemaakt. Hij is volledig begroeid en het heersende perceel neemt momenteel uitweg via de achtergelegen percelen, waar het samen één gebruik perceel (akker) mee vormt. Mocht het recht op overweg ooit opgeëist worden, kan de doorgang op eenvoudigere wijze verleend worden via de zone voor de verharde buitenruimte (zie grafisch plan) ten noorden van het bedrijfsgebouw.

Voor de inrichting van het groenscherm dient op termijn gestreefd naar louter streekeigen groen. Als concrete suggestie wordt door de plaatselijke natuurwachter volgende inrichting aanbevolen:

- zijgrens kant woning: behoud bestaande aanplant met eiken en paardekastanjes;
- zijgrens kant bedrijfsgebouw: behoud vlierstruiken; vervanging uitheemse populieren en coniferen door bomenrij met zomereik of zomerlinde op 2m van perceelgrens en onderlinge afstand van 5m;
- achtergrens: aanplant houtkant op basis van een rij zomereik op 2m van perceelgrens en onderlinge afstand van 3m, langs weerszijden geflankeerd door struiken zoals vlier, spork, hazelaar, meidoorn, sleedoorn of ratelpopulier met een plantafstand van 1,5m.

4.3 Mobiliteitsprofiel

Vermits het toekomstprofiel een bestendiging van de huidige situatie is en de huidige parkeercapaciteit reeds het drievoud van de behoefte bedraagt, dienen er geen bijkomende maatregelen getroffen te worden op vlak van parking en ontsluiting.

4.4 Watertoets

Aangezien er momenteel geen problemen zijn m.b.t. wateroverlast, het plangebied niet in een risicozone voor overstromingen of in een natuurlijk overstroombaar gebied ligt, er geen uitbreidingsmogelijkheden worden voorzien en zowel de woning als het bedrijfsgebouw dateren van voor 1995, volstaat de huidige wijze van afvoer, zowel voor het huishoudelijk afvalwater, als voor het hemelwater.

Voor de bijkomende verharding i.f.v. de toekomstige parkeerbehoefte worden sterk waterdoorlatende materialen zoals steenslag of grastegels verplicht, zodoende de natuurlijke afwatering en infiltratie van hemelwater zo min mogelijk te verstoren.

5 **Vertaling naar grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften**

5.1 **Vertaling naar verordenend grafisch plan**

De elementen uit de visie worden vertaald naar een verordenend grafisch plan. Het grafisch plan geeft aan voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is. Het grafisch plan moet gelezen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

5.2 **Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften**

De elementen uit de visie worden eveneens vertaald naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

In een algemeen artikel wordt vermeld hoe de voorschriften en het grafisch plan aan elkaar gerelateerd zijn en worden algemene verplichtingen opgelegd inzake duurzaam waterbeheer en uitvoeringstermijn.

Vervolgens worden er specifieke voorschriften opgelegd aan de vijf verschillende bestemmingszones zoals aangeduid op het grafisch plan:

- art. 1 - bedrijfsgebouw
- art. 2 - bedrijfswoning
- art. 3 - verharde buitenruimte
- art. 4 - private tuin
- art. 5 - bufferscherm

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

5.3 **Opheffing strijdige voorschriften**

Volgende op het gewestplan van Herentals-Mol (KB 28-07-1978) voorziene bestemmingen, gelegen binnen de grens van het afgebakend ruimtelijk uitvoeringsplan AVEVE worden, tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften, opgeheven:

- “agrarisch gebied” (art. 11 titel 4.1 cf. KB 28-12-1972)

“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 verblijfsgeschiedenis 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 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”

5.4 Ruimtebalans

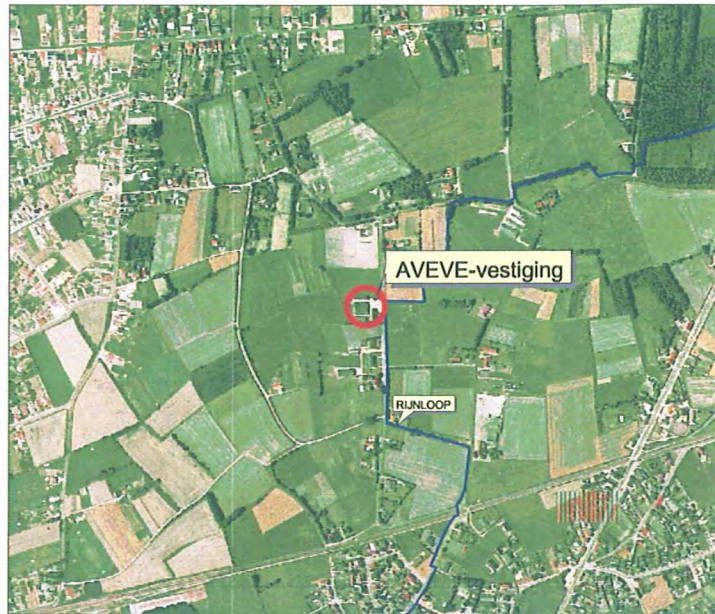
De kwantitatieve kenmerken van de bestemmingswijziging kunnen verduidelijkt worden in een technische fiche. Onder de vorm van onderstaande cijfergegevens wordt een overzicht gegeven van de verschillende bestemmingen en hun aandeel in het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Oude bestemming

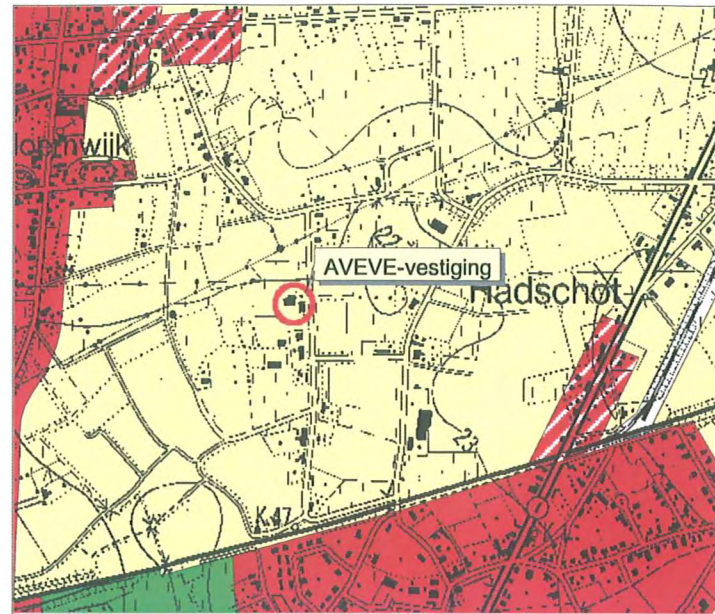
ART. (KB 28/12/72)	Bestemming	opp. in m² (afgerond op 10-tal)	aandeel
art. 11	agrarisch gebied	2840	100%
<i>Totaal:</i>			100%

Nieuwe bestemming

ART.	Bestemming	opp. in m² (afgerond op 10-tal)	aandeel
<i>art. 0</i>	<i>Algemene bepalingen</i>		<i>(100%)</i>
art. 1	Bedrijfsgebouw	450	16%
art. 2	Bedrijfswoning	260	9%
art. 3	Verharde buitenruimte	620	22%
art. 4	Private tuin	880	31%
art. 5	Bufferscherm	630	22%
<i>Totaal:</i>		2840	100%



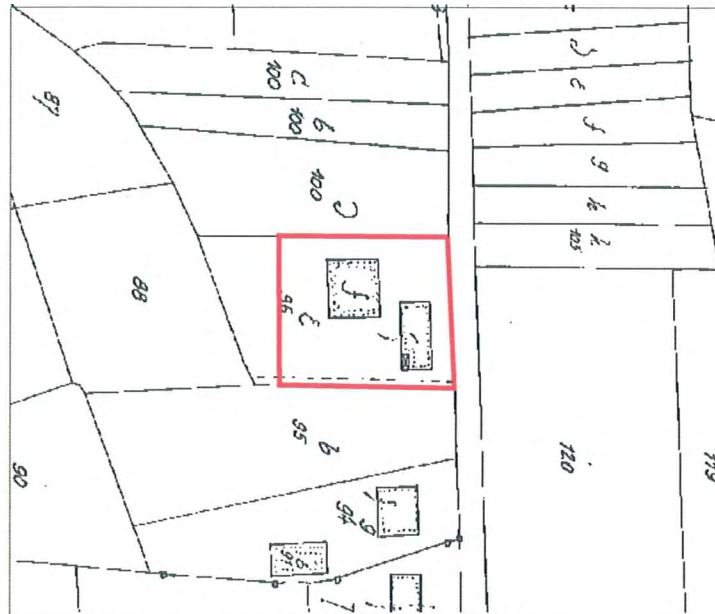
satellietbeeld - 1/15.000



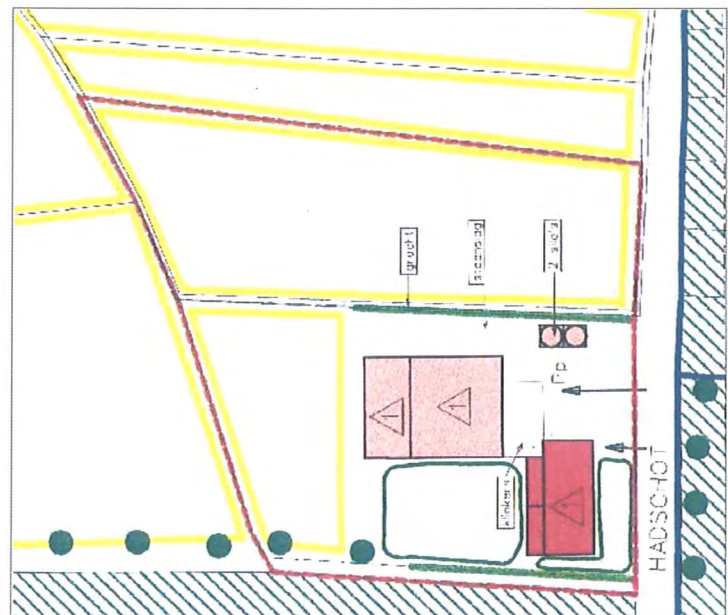
gewestplan - 1/15.000



orthofoto - 1/2.500



kadastrale toestand - 1/2.500



ruimtegebruik + eigendomsgrens - 1/1.250



vergunningstoestand - 1/1.250

- woonhuis - verbouwing vergund 27/12/1976
- magazijn - niet opgericht conform vergunning als stal 26/02/1979
- veranda & uitbreiding opslagplaats - niet vergund
- mestilo's - niet vergund

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP AVEVE Geel

Bestaande feitelijke en juridische toestand

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 27/09/2007.

De provinciegriffier,
(w.g.)

D. Toelen

De voorzitter,
(w.g.)

L. Neefs

Voor eensluidende kopie.
Het departementshoofd,

W. Lux

Ruimtelijke planner:

Jan Parys

Koen Slabbaert

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed

Nr *EP 2.13/13008/102.1*

20 NOV. 2007
Brussel,
Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams
minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening.

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Karolien Steppe
medewerker