

**MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET  
PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'KAV COPPENS' TE GEEL  
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, artikel 46, §1 en §2;

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, 10 oktober 2007, 14 november 2007, 5 september 2008, 22 september 2008 en 6 januari 2009;

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 positief planologisch attest met randvoorwaarden dat de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen op 1 maart 2007 afleverde aan de autobusonderneming KAV Coppens te Geel;

Gelet op de plenaire vergadering van 11 maart 2008 omtrent het voorontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'KAV Coppens' te Geel;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 26 juni 2008 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'KAV Coppens' te Geel;

Gelet op het ministerieel besluit van 18 september 2008 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'KAV Coppens' te Geel;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 26 maart 2009 houdende definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'KAV Coppens' te Geel;

Overwegende dat de opmaak van dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan het gevolg is van het afleveren van het positief planologisch attest met randvoorwaarden door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen op 1 maart 2007;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 augustus 2008 tot en met 9 oktober 2008, behalve het advies van de Vlaamse Regering – geleverd bij ministerieel besluit – nog 2 ontvankelijke adviezen en 3 ontvankelijke bezwaren (2 petitiebezwaarschriften en 1 bezwaarschrift van de zaakvoerder KAV Coppens zelf) werden ingediend;

Overwegende dat de Vlaamse Regering tijdens het openbaar onderzoek een gunstig advies uitbracht, dat de stad Geel en de gemeente Dessel gunstig advies uitgebracht hebben; dat de petitiebezwaarschriften hoofdzakelijk teruggrijpen naar de aanvraag tot planologisch attest en stellen dat er geen verenigbaarheid is met de goede ruimtelijke ordening, en dat ook gevraagd wordt om een maximumhoogte op te leggen van 10 m in de 'zone voor landschappelijke buffering', zodat de aanpalende terrassen en tuinen nog voldoende zonlicht krijgen; dat KAV Coppens in zijn bezwaarschrift vraagt om ook in de 'zone voor bedrijfsactiviteiten' een woning te mogen oprichten en deze zone volledig te kunnen bebouwen;

Overwegende dat het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen van 12 december 2008 de adviezen uit het openbaar onderzoek bundelt en behandelt; dat de bezwaarschriften hoofdzakelijk worden weerlegd, vanuit de argumentatie dat voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt op basis van een positief planologisch attest afgeleverd door de deputatie van de provincie Antwerpen; dat er wel geadviseerd wordt om de stedenbouwkundige voorschriften aan te passen voor wat de aard en de hoogte van de beplanting in de 'zone voor landschappelijke buffering' betreft;

Overwegende dat het op 25 september 2008 definitief vastgestelde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan werd aangepast voor de 'zone voor landschappelijke buffer'; dat in de stedenbouwkundige voorschriften voor de 'zone voor landschappelijke buffer' (artikel 4) wordt toegevoegd dat de beplanting een maximale hoogte van 10 m kan hebben; dat deze hoogtebepaling van 10 m in de toelichtingsnota wordt opgenomen, samen met een olijsting van soorten die voor deze hoogtebeperking in aanmerking komen; dat het gaat om beperkte aanpassingen;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan is opgemaakt conform het planologisch attest met de bijhorende voorwaarden en rekening houdt met de recent afgeleverde vergunningen; dat de basisopties van het plan aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de plenaire vergadering plaatsvond op 11 maart 2008; dat dit voor 1 juni 2008 was en dat bijgevolg volgens artikel 49 van het decreet van 25 mei 2007 houdende diverse bepalingen inzake leefmilieu, energie en openbare werken het plan- m.e.r.-decreet van 27 april 2007 niet van toepassing is; dat het ruimtelijk uitvoeringsplan inzake milieueffectenbeoordeling dient getoetst aan het regime onder het decreet van 18 december 2002; dat de milieubeoordeling zoals opgenomen en vertaald in het ruimtelijk uitvoeringsplan gunstig geadviseerd werd door de bevoegde instantie (departement Leefmilieu, Natuur en Energie) naar aanleiding van de plenaire vergadering;

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid inzonderheid op artikel 8 over de watertoets; dat een watertoets werd opgenomen in de toelichtingsnota; dat het plangebied in zijn huidige toestand reeds in belangrijke mate bebouwd of verhard is; dat door het plan slechts in beperkte mate bijkomende bebouwing en verharding wordt toegelaten; dat nieuwe verhardingen waterdoorlatend moeten zijn, tenzij dit verboden is vanuit een andere regelgeving of omwille van technische redenen onmogelijk is; dat voorzieningen voor waterbuffering en –infiltratie binnen het plangebied gerealiseerd moet worden en aansluiting op de riolering voor afvoer van hemelwater niet is toegestaan;

## BESLUIT

**Enig artikel.** Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'KAV Coppens' te Geel van de provincie Antwerpen, bestaande uit een plan van de bestaande feitelijke en juridische toestand, een verordenend grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt goedgekeurd.

Brussel, 02 JUNI 2009

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

Voor de sluitend afschrift







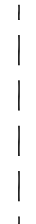







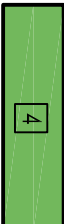
Leus Marieen  
assistent

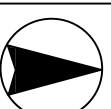


Dirk VAN MECHELEN



# LEGENDE

	Bebouwing privaat karakter
	Constructie
	Perceelsgrens
	Grens PRUP KAV COPPENS
	Zonegrens
	As van de weg
	art. 1 Zone voor tuin en bedrijfswooning
	Voorbouwlijn
	art. 2 Zone voor bedrijvigheid
	Hoogtebeperking 5,5 m (in overdruk)
	Bedrijfsgebouw (in overdruk)
	art. 3 Zone voor personeelsparking of tuin
	art. 4 Zone voor landschappelijke buffer



schaal 1:1000

PRUP KAV Coppens te Geel  
Grafisch plan



# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan



Definitieve versie  
PRUP KAV Coppens te Geel

Grafisch plan

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 26 maart 2009

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs

Ruimtelijke planner:  
Raïssa Bratkowski

Dienst Ruimtelijke Planing



PROVINCIE  
ANTWERPEN

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan



Definitieve versie  
PRUP KAV Coppens te Geel

Stedenbouwkundige Voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 26 maart 2009

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs

Ruimtelijke planner:  
Raïssa Bratkowski

Dienst Ruimtelijke Planing



PROVINCIE  
ANTWERPEN

## Colofon



### **Opdrachtgever:**

Provincie Antwerpen  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen  
tel.: 03/240 66 00, fax: 03/240 66 79

### contactpersonen:

Veerle Van dooren  
veerle.vandooren@admin.provant.be

### **Opdrachthouder:**

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

### contactpersoon:

Raïssa Bratkowski  
raïssa.bratkowski@grontmij.be

### medewerkers:

David Verhoestraete  
Tom De Cubber

## Inhoud

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).
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.
Instandhoudingswerken	Werken die het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder valt eveneens de vervanging van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van bestaande buitenmuren (maximum 30%). Het betreft ingrepen die noch de bestemming noch de morfologie wijzigen.
Kroonlijst	Bovenste lijst van de gevel.
Maaiveld	Bovenkant van het terrein.
Nok	Hoogste gedeelte van een dak dat is samengesteld uit meerdere schuine vlakken.
Perceel	Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één of een groep eigenaars.
Rooilijn	Grenslijn tussen het openbaar domein en aangrenzende percelen in private eigendom

### 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.

Voor opvang, afwatering en infiltratie van hemelwater moeten maatregelen worden genomen. Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van een infiltratievoorziening dient minimaal 270 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte groot te zijn. Deze moet voorzien zijn van een afvoerbegrenzer met constant debiet, zodat maximaal 10l/sec.ha kan afgevoerd worden. Dit bekken dient ook voorzien van een veiligheidsoverloop. Indien het hemelwater niet voldoende geïnfilteerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te klein doorlatendheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd worden via een afvoerbegrenzer. Hemelwaters van verhardingen waar mogelijks bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving.

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.

Indien er geen aansluiting is op het rioleringsstelsel, dient door de eigenaar de nodige infrastructuur voor afvalwaterzuivering (IBA of Individuele Behandeling Afvalwater) op eigen terrein of aansluiting op de riolering te worden voorzien.

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 danige manier gebeuren dat hulpdiensten ten allen tijde de gebouwen kunnen bereiken.

#### 1.2.3. ONTSLUITING

Per zone mag maximaal één in- en uitrit worden voorzien. Voor gemotoriseerd verkeer mag enkel een verbinding tussen de zones voor bedrijvigheid en voor parking en/of tuin worden gerealiseerd. Een verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de zone voor personeelsparking en/of tuin en de zone voor bedrijfswoning en tuin is niet toegestaan.

De inrichting van het plangebied en de inplanting van de gebouwen in het bijzonder mag geen negatieve invloed hebben op de verkeersveiligheid (zichtbaarheid vanop en naar het openbaar domein) en vlotte interventie van nooddiensten te allen tijde mogelijk maken.

#### 1.2.4. VERHARDINGEN

Verhardingen moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden is vanuit een andere regelgeving of omwille van technische redenen onmogelijk is of infiltratie van vervuild (hemel)water tot gevolg zal hebben.

De nodige maatregelen moeten worden genomen om te voorkomen dat vervuild (hemel)water in de omgeving terecht komt.

#### 1.2.5. RECLAME

Reclame moet beperkt blijven tot één paneel of gelijkaardige voorziening van maximum 5 m<sup>2</sup> en/of een opschrift op de gebouwen. Lichtreclame is niet toegestaan.

#### 1.2.6. 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.


#### 1.2.7. BESTAANDE VERGUNDE CONSTRUCTIES



Bestaande vergunde constructies die niet in overeenstemming zijn met de voorschriften van dit PRUP, mogen behouden blijven. Instandhoudingswerken zijn toegelaten. Verbouwing en/of uitbreiding niet.



#### 1.2.8. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN


De eerste vergunningsaanvraag na de goedkeuring van dit PRUP moet minstens de bouw van bedrijfsgebouwen in de 'zone voor bedrijfsgebouw' (artikel 2.4) omvatten. Er kunnen geen andere werken vergund worden zonder de verplichting om betreffende werken uit te voeren.

## 2. Specifieke voorschriften

Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze zone dient ingericht te worden in functie van representativiteit en passend in het straatbeeld.</p>	<p><b>Art.1 Zone voor bedrijfswoning en tuin</b></p>  <p><b>Art.1.1 Bestemming</b> Deze zone is bestemd voor één bedrijfswoning (in functie van de bedrijfsvoering binnen het plangebied), bijhorend bijgebouw en tuin. Bedrijfsactiviteiten zijn in deze zone verboden.</p> <p><b>Art 1.2 Inrichting en beheer</b> <b>Art 1.2.1 Bebouwing</b> Aan volgende bepalingen moet voldaan worden: - inplanting: ten opzichte van Winkelomseheide (N174) achter de voorbouwlijn (volgens aanduiding op het grafisch plan) en ten opzichte van Tessenderloseweg minstens 3,50 meter achter de rooilijn; - kroonlijsthoogte: maximum 6,50 meter; - nokhoogte of hoogste peil van de dakconstructie: maximum 9,00 meter; - totale vloeroppervlakte.: maximum 400 m<sup>2</sup> waarvan de vloeroppervlakte van het bijgebouw maximum 75 m<sup>2</sup> mag bedragen; - dakvorm: vrij te bepalen.</p> <p><b>Art 1.2.2 Niet-bebouwde delen</b> De niet-bebouwde delen moeten ingericht en beheerd worden als tuin. Maximaal 15% ervan mag verhard worden in functie van inritten, paden en terrassen. De niet-verharde en niet-bebouwde ruimte moet worden ingezaaid en/of aangeplant. Maximaal één in- en uitrit is toegestaan.</p> <p>Op de rooilijn mogen afsluitingen en poorten worden voorzien met een maximale hoogte van 1,20 meter, op de overige zonegrenzen bedraagt de toegelaten hoogte maximum 2,00 m. De afsluitingen en de poorten mogen enkel uitgevoerd worden in metaal/draad in een neutrale kleur, metselwerk of haag.</p>

<p>In deze zone kunnen bedrijfsactiviteiten plaats vinden en bedrijfsgebouwen opgericht worden.</p>	<p><b>Art.2 Zone voor bedrijvigheid</b></p>  <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 transport. Nieuwe of andere activiteiten ter vervanging van de bestaande bedrijfsactiviteiten die niet meer hinder veroorzaken dan de aanwezige activiteiten zijn eveneens toegestaan. Kantoren en handel worden evenwel uitgesloten. Ook bedrijven die risico's op zware ongevallen met gevolgen voor mens en milieu inhouden, zijn niet toegelaten.</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.</p> <p>Art 2.2 Inrichting  Art 2.2.1 Algemeen  Maximaal 55% van deze zone mag bebouwd worden. De overige delen mogen volledig verhard worden.</p> <p>Art 2.2.2 Bebouwing  Aan volgende bepalingen moet voldaan worden:  - inplanting: op minimaal 3,50 meter afstand van de rooilijn (Tessenderloseweg);  - kroonlijsthoogte en nokhoogte: maximum 7,00 meter tenzij anders bepaald;  - gevels gericht naar het openbaar domein moeten voldoende representatief zijn. Enkel duurzame en esthetische materialen zijn toegelaten. Geleding en doordachte volumewerking zijn belangrijke aandachtspunten.</p> <p>Art.2.3 Bijzonder voorschrift: zone met hoogtebeperking (in overdruk)</p>  <p>De toegelaten bouwhoogte is in deze zone beperkt tot 5,50 meter.</p>
---	---

	<p>Art.2.4 Bijzonder voorschrift: zone voor bedrijfsgebouw (in overdruk)</p>  <p>De zone die als dusdanig is aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor een bedrijfsgebouw. Louter verharding is niet toegestaan. Het bedrijfsgebouw in deze zone moet minstens bestaan uit een overkapping en gevels aangrenzend aan de zone voor landschappelijke buffer (art. 4). Openingen in betreffende gevels zijn niet toegestaan met uitzondering van nooduitgangen en in functie van het nemen van licht en zicht (enkel vaste ramen).</p>
<p>Deze zone vormt de aansluiting van de zone voor bedrijfswoning met de zone voor bedrijvigheid.</p>	<p><b>Art.3 Zone voor personeelsparking en/of tuin</b></p>  <p>Art.3.1 Bestemming Deze zone is bestemd als personeelsparking of tuin. Overige activiteiten en specifiek stockage zijn verboden.</p> <p>Art 3.2 Inrichting Deze zone mag niet worden bebouwd. Maximaal 65% van deze zone mag verhard worden en gebruikt als personeelsparking. Minstens 35% van deze zone moet ingezaaid en/of aangeplant worden met inheemse en streekeigen beplanting. De ingezaaide en/of aangeplante oppervlakte moeten, met uitzondering van de plantvakken voor de hoogstammige bomen, als één of meerdere zones met een aanzienlijke oppervlakte uitgevoerd worden. Per 150 m<sup>2</sup> verharding moet minstens één inheemse en streekeigen hoogstammige boom worden aangeplant. De bomen mogen verspreid over de zone worden ingeplant. Op de rooilijn mogen afsluitingen en poorten worden voorzien met een maximale hoogte van 1,20 meter. Enkel metselwerk of een haag (eventueel gecombineerd met draad) zijn toegestaan.</p>

<p>Deze zone staat in voor de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omliggende (woon)functies.</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 Deze zone mag niet worden bebouwd noch verhard. Afgravingen en ophogingen zijn verboden. Deze zone moet volledig worden aangeplant met inheemse en streekeigen beplanting met een minimale hoogte van 4 meter en een maximale hoogte van 10 meter. Afsluitingen zijn enkel toegestaan in draad (neutrale kleur) en met een maximale hoogte van 2,00 meter.</p>
--	--

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan



Definitieve versie  
PRUP KAV Coppens te Geel

Memorie van Toelichting

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 26 maart 2009

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs

Ruimtelijke planner:  
Raïssa Bratkowski

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE  
ANTWERPEN



## Colofon



### **Opdrachtgever:**

Provincie Antwerpen  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen  
tel.: 03/240 66 00, fax: 03/240 66 79

contactpersoon:

Veerle Van Dooren  
veerle.vandooren@admin.provant.be

### **Opdrachthouder:**

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

contactpersoon:

Raïssa Bratkowski  
raissa.bratkowski@grontmij.be

medewerkers:

David Verhoestraete  
Tom De Cubber

# Inhoud

Inleiding .....	5
1.1. Aanleiding van de opdracht .....	5
1.2. Procesverloop .....	5
2. Algemene situering .....	6
2.1. Situering in de ruimere regio .....	6
2.2. Situering PRUP in de omgeving .....	6
3. Planningscontext .....	9
3.1. Relatie met het gewestelijk niveau .....	9
3.2. Relatie met het provinciaal niveau .....	10
3.3. Gemeentelijk niveau .....	11
3.4. Relevante sectorale wetgeving .....	13
3.5. Sectorale studies en beleidsdocumenten .....	17
4. Bestaande ruimtelijke structuur .....	18
4.1. Bestaande ruimtelijke structuur .....	18
4.2. Juridische aspecten .....	18
5. Gewenste ruimtelijke structuur .....	22
5.1. Ruimtelijke motivering .....	22
5.2. Visie .....	22
5.3. Concepten .....	23
5.4. Watertoets .....	23
6. Bestemmingsplan .....	24
6.1. Toelichting bij de bestemmingen .....	24
6.2. Opgave voorschriften die strijdig zijn met voorschriften van het PRUP .....	24
7. Ruimtebalans .....	26
8. Fotoreportage .....	27
9. Bijlagen .....	29
9.1. Bijlage 1: Bestaande feitelijke toestand .....	29
9.2. Bijlage 2: Bestaande juridische toestand .....	30

---

## Tabellen

Tabel 1 Vergunningstoestand.....	18
Tabel 2 Overzicht juridische toestand.....	21

## Figuren

Figuur 2-1 Situering plangebied PRUP KAV Coppens te Geel .....	6
Figuur 2-2 Topografische kaart (bron: NGI) .....	7
Figuur 2-3 Luchtfoto (bron: Stad Geel).....	7
Figuur 2-4 Landschapsatlas (bron GIS Vlaanderen) .....	8
Figuur 3-1 Gewestplan.....	10
Figuur 3-2 GRS Geel: gewenste ruimtelijke structuur .....	11
Figuur 3-3 GRS Geel: gewenste ruimtelijk-economische structuur .....	12
Figuur 3-4 VEN- en richtlijngebieden.....	13
Figuur 3-5 Waterlopen en overstromingsgebieden.....	14
Figuur 3-6 Afbakening buitengebiedregio Neteland.....	17
Figuur 4-1 Aanvraag planologisch attest: behoeften korte en lange termijn .....	20

## Inleiding

### 1.1. Aanleiding van de opdracht

Op basis van artikel 145ter van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, werd op 1 maart 2007 door de deputatie van de Provincie Antwerpen een positief planologisch attest onder bepaalde voorwaarden afgeleverd aan KAV Coppens te Geel.

### 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.

In navolging van het decreet, moet het voorontwerp voor advies worden overgemaakt op uiterlijk 1 maart 2008; één jaar nadat het positief planologisch attest werd afgeleverd.

Onderstaand wordt in grote lijnen het stappenplan incl. overlegmomenten weergegeven

<i>fase</i>	<i>omschrijving</i>	<i>timing</i>
schetsontwerp PRUP	startvergadering	13 nov 2007
	opmaak schetsontwerp	december 2007
voorontwerp PRUP	opmaak voorontwerp	januari 2007
	verzending voor advies (plenaire vergadering)	februari 2008
	plenaire vergadering	maart 2008
ontwerp PRUP	opmaak ontwerp	april 2008
	voorlopige vaststelling door provincieraad	juni 2008
	openbaar onderzoek	aug - sept 2008
	advies procoro	december 2008
PRUP	definitieve vaststelling door provincieraad	maart 2009
	goedkeuring Vlaamse regering	juni 2009

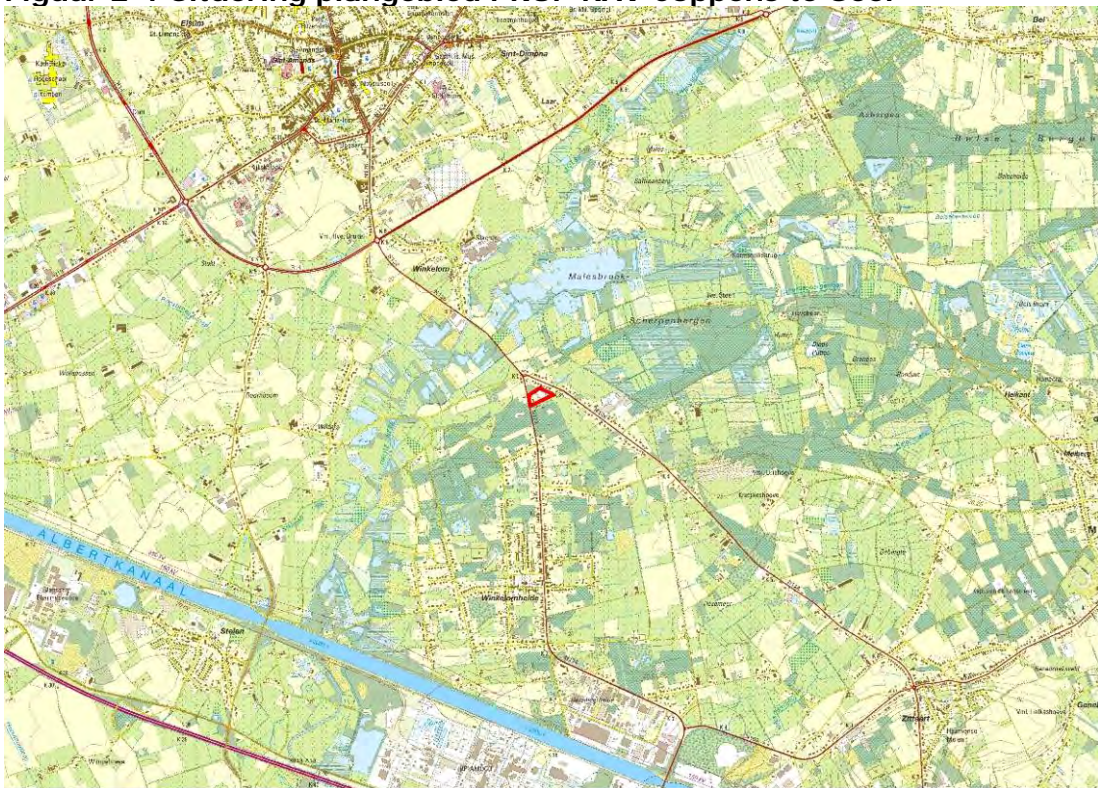
## 2. Algemene situering

### 2.1. *Situering in de ruimere regio*

Geel is gelegen in het zuid-oosten van de provincie Antwerpen en wordt ontsloten door de E313. De ontsluiting van Geel met de omliggende gemeenten gebeurt via de N19 Turnhout - Leuven, de N71 Geel – Mol, de N118 Geel – Weelde en de N13 Geel – Herentals.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het centrum van Geel tussen de vallei van de Nete (in het noorden) en het Albertkanaal (in het zuiden).

**Figuur 2-1 Situering plangebied PRUP KAV Coppens te Geel**



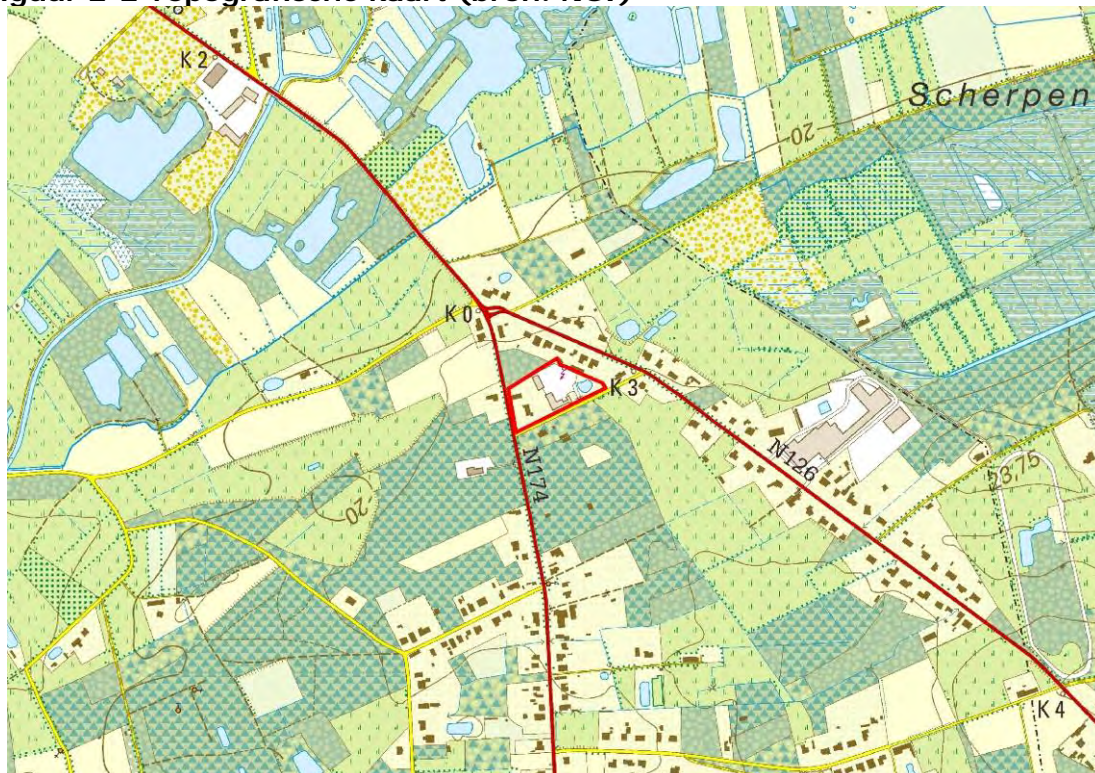
### 2.2. *Situering PRUP in de omgeving*

Het plangebied maakt deel uit van een (woon)lint en ligt in de onmiddellijke omgeving van de splitsing N174 en N126.

De omgeving wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van de Nete. Afwisseling van open grasland en bosfragmenten kenmerken het omliggende landschap. De omgeving is in de landschapsatlas aangeduid als de relictzone 'Bos-en akkercomplex Meerhout Olmen en rug Eindhout-Zittaert'.



**Figuur 2-2 Topografische kaart (bron: NGI)**



**Figuur 2-3 Luchtfoto (bron: Stad Geel)**





**Figuur 2-4 Landschapsatlas (bron GIS Vlaanderen)**



---

### 3. Planningscontext

---

#### 3.1. *Relatie met het gewestelijk niveau*

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

In het RSV wordt de kern van Geel geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied waarbinnen een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. Geel maakt deel uit van het stedelijk netwerk 'Kempische As'. Het grondgebied van Geel buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied behoort tot het buitengebied.

Door de selectie als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied wordt Geel automatisch ook als economisch knooppunt geselecteerd. Het opzet is het bundelen van economische activiteiten, bij voorkeur aansluitend op bestaande bedrijventerreinen. Het economisch netwerk Albertkanaal is op regionaal niveau belangrijk voor de verdere economische ontwikkelingen.

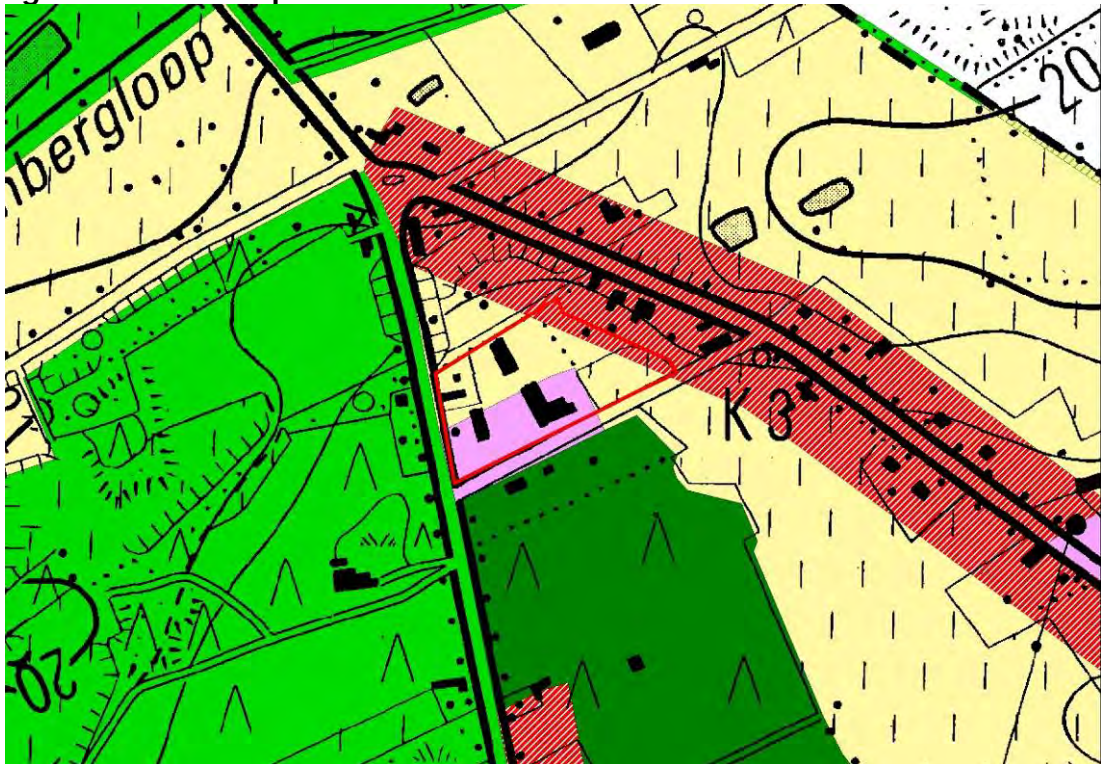
Inzake wegeninfrastructuur is de E313/A13 geselecteerd als hoofdweg en de N19 (vanaf de E313 tot aan de R14) en de N71 als primaire wegen type I. De R14, de N19 en de Kanaalweg zijn primaire wegen type II. Het Albertkanaal is geselecteerd als onderdeel van het hoofdwaterwegennet.

##### 3.1.2. GEWESTPLAN

Het plangebied is volgens het gewestplan deels bestemd als zone voor kmo en ambachtelijke bedrijven, deels als agrarisch gebied en deels als woongebied met landelijk karakter.



Figuur 3-1 Gewestplan



### 3.1.3. GEWESTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Niet van toepassing.

## 3.2. *Relatie met het provinciaal niveau*

### 3.2.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN

Geel maakt deel uit van de deelruimten 'oostelijke netwerken als versterking van de stedelijke en economische structuur' en 'Netegebied als een kostbaar gegeven'.

In de gewenste nederzettingsstructuur zijn naast Geel als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied, Winkelomheide en Zammel-Oosterlo geselecteerd als woonkernen. De provincie is reeds ver gevorderd met het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Geel. In een latere fase zal de afbakening verordenend worden vastgelegd in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Er kan aangenomen worden dat het plangebied niet tot het kleinstedelijk gebied zal behoren.

Het handhaven van een sterke geconcentreerde ruimtelijke economische structuur vormt één van de basisdoelstellingen in het RSPA. Inzake bijkomende regionale bedrijvigheid kan de provincie 437ha toebedelen aan de kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten.

De N19 is vanaf de E313 geselecteerd als secundaire weg type I.

### 3.2.2. PROVINCIALE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Niet van toepassing.

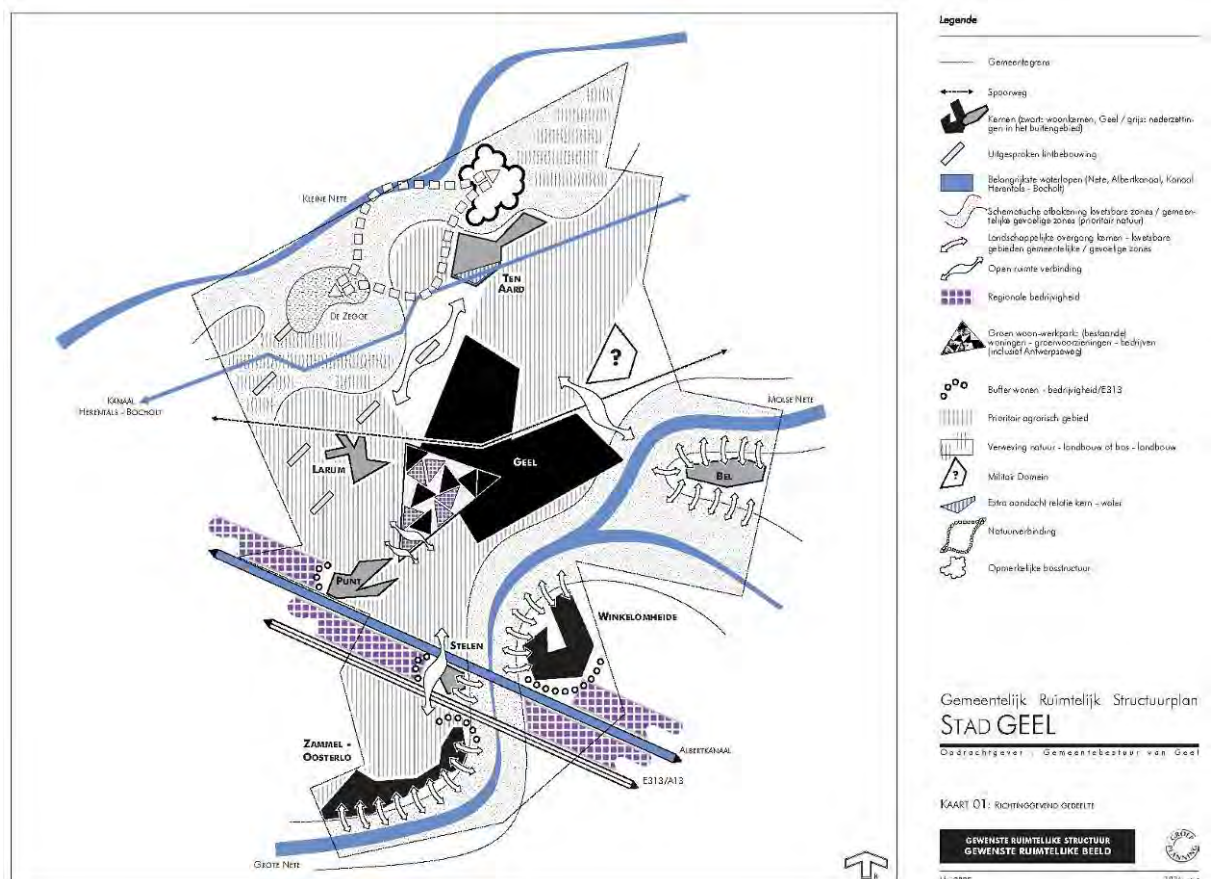
## 3.3. Gemeentelijk niveau

### 3.3.1. GEMEENTELIJKE RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Uit het richtinggevend gedeelte zijn volgende elementen van toepassing.

Binnen de hoofdruimte 'Grote Netegebied' staat het behoud en het versterken van het specifieke karakter van Winkelomheide en Zammel-Oosterlo centraal. Het valleigebied, bestaande uit de Grote Nete en de Molse Nete, dooradert het gebied en zal door de hogere overheid worden afgebakend als kwetsbaar gebied met erlangs een afgebakende gemeentelijke gevoelige zone als overgang. In dit gebied is nieuwe bebouwing niet toegestaan; ook uitbreidingen worden beperkt.

**Figuur 3-2 GRS Geel: gewenste ruimtelijke structuur**



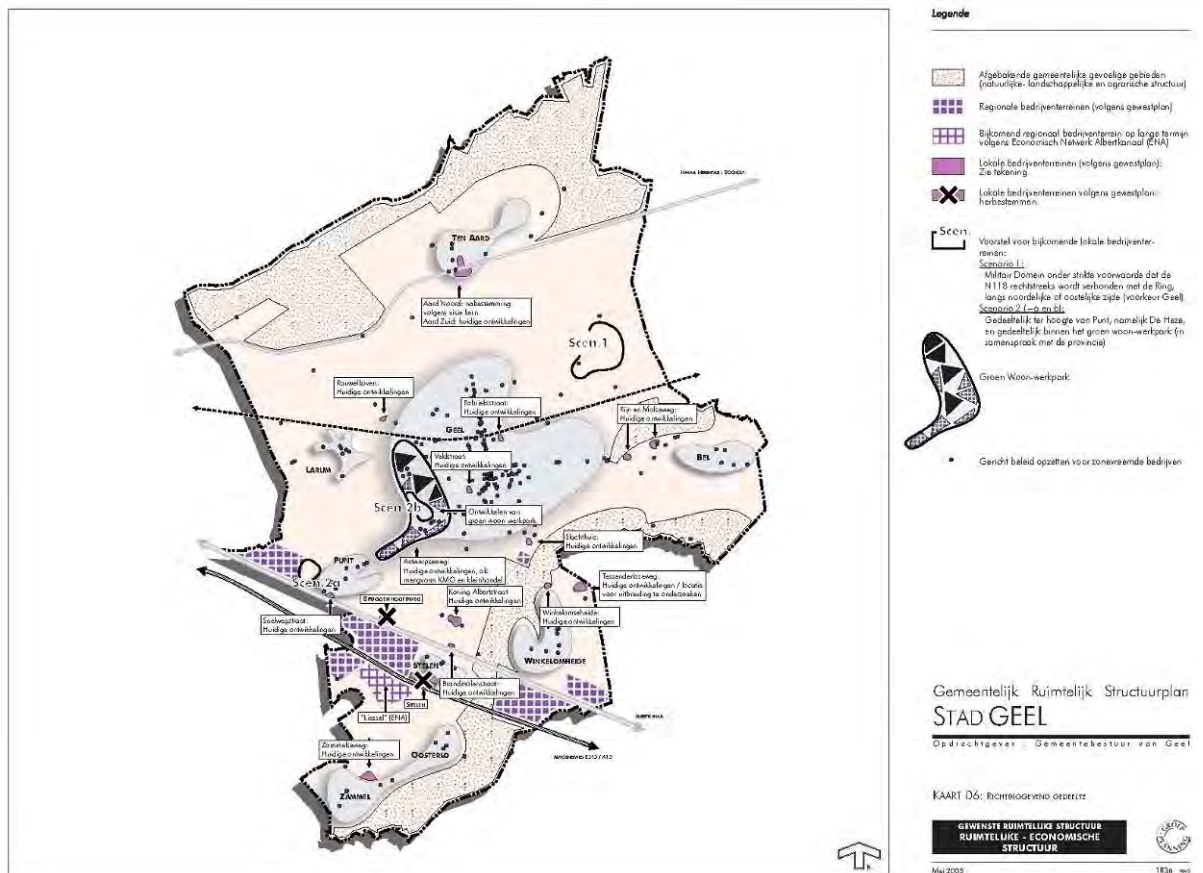
In het hoofdstuk Gewenste ruimtelijk-economische structuur worden voor de lokale bedrijvigheid volgende ontwikkelingsopties bepaald:

- Verdere ontwikkeling van de bedrijvenzones voor zover ze geen hinder vormen bij de verdere ontwikkeling van de andere deelstructuren
- Historisch gegroeide bedrijvenzones moeten kunnen blijven bestaan maar de

- ontwikkeling van nieuwe bedrijven binnen die zones moeten gekoppeld worden aan bepaalde voorwaarden.
- Voor de te herlocaliseren zonevreemde bedrijven moet er binnen de stad ruimte voorzien worden
- Nieuwe lokale bedrijven aantrekken op een nieuw bedrijventerrein

Specifiek over uitbreiding van een bestaand bedrijf binnen een volgens het gewestplan of BPA juridisch vastgelegde lokale bedrijventone wordt voor de site Winkelomseheide volgende gesteld: 'huidige ontwikkelingen kunnen volgens de geldende juridische voorwaarden blijven bestaan. Bij eventuele uitbreidingswensen buiten de juridische zone wordt een grondige ruimtelijke afweging gemaakt overeenkomstig het beleid voor de zonevreemde bedrijven.'

**Figuur 3-3 GRS Geel: gewenste ruimtelijk-economische structuur**



3.3.2. BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG EN GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN  
Niet van toepassing.



### 3.4. Relevante sectorale wetgeving

#### 3.4.1. NATUURDECREET

Het plangebied is gelegen op 250m van het VEN-gebied "Gebroekten Grote Nete" en op 150 m van het habitatrictlijngebied "Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor".

**Figuur 3-4 VEN- en richtlijngebieden**



#### 3.4.2. BOSDECREET

Het bosbeheer wordt geregeld in het bosdecreet. Dit decreet is in principe van toepassing op alle bossen in Vlaanderen, zowel de openbare bossen als de bossen in privé-bezit. Aan het begrip bos is geen minimale oppervlakte gekoppeld.

Een aantal boomaanplantingen vallen niet onder het Bosdecreet onder andere aanplantingen met houtgewassen in het kader van het uit productie nemen van landbouwgronden, lijnvormige elementen langs rivieren en kanalen, boom- en sierstruikkwekerijen, parken, plantsoenen en tuinen.

Het Bosdecreet kent aan het bos verschillende functies toe (economische, ecologische, sociale, fauna en florabeherende functies, schermfunctie, wetenschappelijke en educatieve functies).

Zowel het behoud als de bescherming en de aanleg van bos wordt door het decreet nagestreefd. Het beheer van bossen steunt op een langetermijnplanning die wordt vastgelegd in een beheersplan.

**Kappingen:** op straffe van een geldboete moet voor alle kappingen een machtiging worden gevraagd aan het Bosbeheer. Enkel kappingen voorzien in een goedgekeurd beheersplan mogen onmiddellijk worden uitgevoerd en zijn niet meldingsplichtig (Art.81).

**Bosbescherming:** ontbossing is enkel toegelaten mits naleving van de voorschriften van de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw en na advies van het Bosbeheer. Met het oog op het behoud van een gelijkwaardig bosareaal dient

gecompenseerd te worden. De nadere regels inzake compensatie van ontbossing zijn opgenomen in het besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2001. Een voorstel tot compensatie van ontbossing moet ingediend worden tezamen met de stedenbouwkundige vergunning.

Ten laatste bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning na de inwerking treding van dit PRUP moet ter regularisatie van eerdere ontbossing een compensatievoorstel voor ontbossing worden gevoegd.

### 3.4.3. BESCHERMD ERFGOED

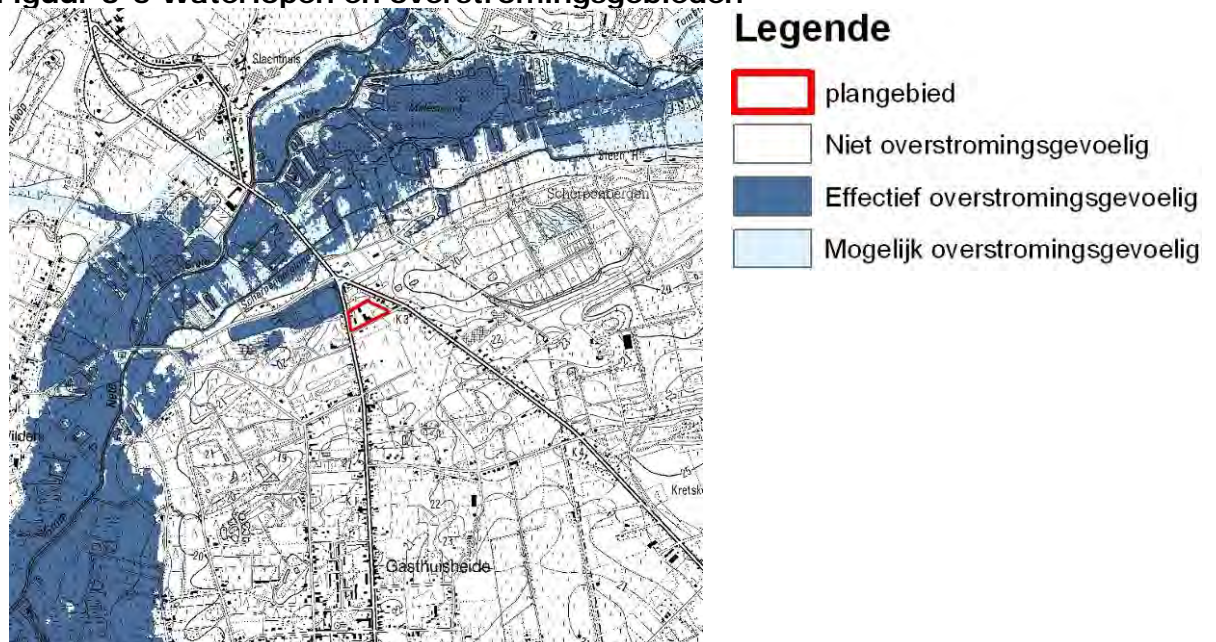
Het plangebied omvat geen beschermd erfgoed. Betreffende regelgeving is bijgevolg niet van toepassing.

### 3.4.4. 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.

Het plangebied ligt in het Netebekken. Er lopen geen waterlopen door het gebied. Het plangebied zelf is niet overstromingsgevoelig.

**Figuur 3-5 Waterlopen en overstromingsgebieden**



In het plangebied noch in de onmiddellijke omgeving ervan zijn er effectieve of mogelijk overstromingsgevoelige gebieden of winterbeddingen van waterlopen (zie ook 3.4.4). Het plangebied van het PRUP is in zijn huidige toestand reeds in belangrijke mate bebouwd en verhard. De stedenbouwkundige voorschriften van onderhavig plan laten

slechts in beperkte mate bijkomende bebouwing en verharding toe. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen bovendien dat:

- nieuwe verhardingen waterdoorlatend moeten zijn, tenzij dit verboden is vanuit een andere regelgeving of omwille van technische redenen onmogelijk is;
- voorzieningen voor waterbuffering en –infiltratie binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden en aansluiting op de riolering voor afvoer van hemelwater niet is toegestaan.

Bijgevolg kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van het plan conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer is.

### 3.4.5. VOGELRICHTLIJN-, HABITATRICHTLIJN- EN RAMSARGEBIEDEN

Het plangebied is gelegen op 150 m van het habitatrictlijngebied "Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor". (zie Figuur 3-4 VEN- en richtlijngebieden)

In het kader van de aanvraag van een planologisch attest werden volgende adviezen verleend:

- Min. VI. Gem., Afd. Natuur: voorwaardelijk gunstig advies
    - onmiddellijke omgeving reeds structureel aangetast;
    - Habitarichtlijn- en VEN-gebied in omgeving maar natuurwaarden zullen door behoud en uitbreiding onderneming niet worden aangetast;
    - Geplande uitbreidingen situeren zich op bestaande bedrijfsterrein zonder natuurwaarden van belang.
- Voorwaarden:
- Bedrijf moet alle maatregelen nemen om te voorkomen dat vervuild afvalwater in omgeving terecht komt.
  - Voorziene groenbuffer rond bedrijf moet worden aangeplant met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.
- Min. VI. Gem., Afd. Bos en Groen: voorwaardelijk gunstig advies (bebost perceel omgezet naar verharding/busstelplaats, vermoedelijk niet vergund. Bij regularisatie moet een compensatievoorstel voor ontbossing worden toegevoegd aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.)

Hieruit kan besloten worden dat het voorliggend PRUP een minimale impact heeft op de natuurwaarden.

### 3.4.6. 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 antwoord op de adviesvraag van de provincie in verband met het PRUP KAV Coppens

te Geel, heeft de dienst gemeld dat er in principe geen RVR gevraagd zal worden, op voorwaarde dat er in de stedenbouwkundige voorschriften vermeld wordt dat er op deze plaats geen Seveso-inrichtingen gevestigd worden.

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'.

In het kader van de vergunningsaanvraag zal advies worden gevraagd aan de bevoegde administratie inzake veiligheidsrapportering.

#### 3.4.7. 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. Voorliggend RUP zal geen kader vormen voor het afleveren van project-MER-plichtige vergunningen. Activiteiten die project-MER-plichtig zijn, worden immers verboden binnen het plangebied. Evenmin is voor het plangebied een passende beoordeling vereist uit hoofde van de artikelen 6 of 7 van Richtlijn 92/43. Bovendien bepaalt het RUP slechts het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Bijgevolg dient voor dit RUP geen plan-MER te worden opgemaakt.'



### 3.5. Sectorale studies en beleidsdocumenten

#### 3.5.1. Afbakening buitengebiedregio Neteland<sup>1</sup>

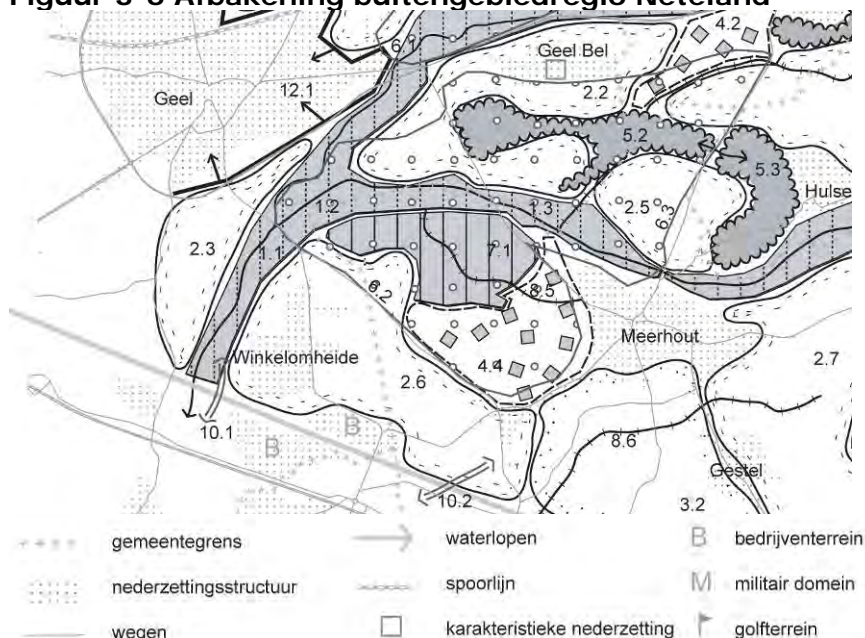
##### Algemeen

In uitvoering van het RSV heeft de Vlaamse administratie, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor de regio Neteland. Hierin geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren.

##### Visie voor de deelruimte 'Grote en Molse Nete'

De visie voor de deelruimte 'Grote en Molse Nete' behelst o.a. volgende. De valleien van de Grote Nete en Molse Nete zijn ruimtelijk structuurbepalend. De aaneengesloten natuurwaarden in de valleien worden behouden en versterkt waarbij wordt gestreefd naar (half)natuurlijke gevarieerde halfopen tot gesloten valleilandschappen. De natuurwaarden verbonden aan bos- en heidecomplexen op landduinen worden behouden en versterkt met aandacht voor het recreatief medegebruik. Bestaande samenhangende landbouwgebieden worden voor de beroepslandbouw gevrijwaard. De grondgebonden landbouw functioneert hier als belangrijke ruimtelijke drager van het gebied. Een aantal gebieden in en langs de beekvalleien en traditionele landbouwlandschappen bestaan uit een waardevol, gevarieerd en veelal kleinschalig landschap met een ruimtelijke mozaïek van beboste percelen, graslanden en akkers, vennen houtkanten en boomrijen. Deze ruimtelijke verwevenheid wordt behouden en versterkt.

**Figuur 3-6 Afbakening buitengebiedregio Neteland**



Het plangebied PRUP Coppens ligt net buiten het gebied Vallei van de Grote Nete tussen Albertkanaal en Malesbroek (1.1) en Malesbroek (1.2).

<sup>1</sup> eindnota van gewenste ruimtelijke structuur en uitvoeringsprogramma, juni 2006



## 4. Bestaande ruimtelijke structuur

### 4.1. Bestaande ruimtelijke structuur

Zie ook plan Bestaande feitelijke toestand in bijlage (bijlage 1).

Het plangebied is gelegen in Geel aan de Winkelomseheide (N174) 10 en Tessenderloseweg en behelst zes kadastrale percelen, nl. 669e, 670p, 670g, 672y, 672z en 672e2.

Percelen 669<sup>e</sup> en deels 670p en 670g (westelijk deel van plangebied langs de N174/Winkelomseheide) worden ingenomen door de bedrijfswoning met bijgebouwen en bijhorende tuin. De woning en bijgebouwen zijn toegankelijk via Winkelomseheide (N174).

De overige percelen worden ingenomen door bedrijfsactiviteiten en grenzen in het oosten aan de achtertuinen van de bebouwing langs de Tessenderloseweg (N126). De enige toegang tot het bedrijf is via de Tessenderloseweg (gemeenteweg). De bedrijfsbebouwing bestaat uit kantoorgebouwen, overdekte parkeerruimte en een buswasplaats. De kantorengebouwen zijn momenteel in verbouwing. De hoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 5 tot 7 m. De gevels zijn bekleed met industriële gevelmaterialen. De niet-bebouwde ruimte van dit deel van het plangebied is grotendeels verhard en doet dienst als parking voor bussen en voor de wagens van personeelsleden. Het aantal voertuigbewegingen dat door de huidige bedrijfsactiviteiten gegenereerd wordt, bedraagt dagelijks (weekdagen) een 40-tal.

Een vijver in de oostelijke hoek van het plangebied wordt gebruikt i.f.v. wateropvang.

### 4.2. Juridische aspecten

#### 4.2.1. VERGUNNINGENTOESTAND

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

#### Bouwvergunningen / stedenbouwkundige vergunningen

Tabel 1 Vergunningstoestand

perceel	dossiernr	onderwerp	beslissing	datum
13373/K/ 670d/deel	1967/4202	Bouwen landhuis met bergplaats voor autobussen	vergund	18/12/1967
13373/K/ 670d/deel	1970/4864	uitbreiden van de bergplaats voor autobussen met een werkplaats	vergund	06/03/1970
13373/K/ 670d	1978/xxxx	uitbreiden van de werkplaats	vergund	02/05/1978
13373/K/ 670d, 669d, 670c	1979/xxxx	oprichten van een overdekte parking	vergund	22/10/1979
13373/K/ 670g, 670p	2003/xxx	regularisatie van een buswasplaats	vergund	12/04/2003
13373/K/ 670p	2005/xxx	uitbreiden van bedrijfsgebouwen	vergund	21/02/2005
13373/K/ 670p	2005/xxx	regularisatie van een bureelruimte	vergund	13/05/2005

	2005/xxx	bekrachtigingsbeslissing tot het staken van werken/handelingen die werden uitgevoerd zonder vergunningen		13/07/2005
670p	2005/00500	slopen en bouwen van industriehal	vergund	27/02/2006
670r	2007/00283	bouw industriehal	vergund	19/11/2007

### Milieuvergunningen

Het bedrijf heeft een milieuvergunning klasse 2 voor het uitbaten van een nieuwe autoherstelwerkplaats. De vergunning is geldig voor 20 jaar van 12/10/1998 tot en met 12/10/2018.

#### 4.2.2. PLANOLOGISCH ATTEST

Op 16 februari 2006 werd een planologisch attest aangevraagd voor het plangebied. In deze aanvraag werd voor de korte en lange termijn volgende behoeften aangegeven:

- Korte termijn: op korte termijn wenst het bedrijf de autobusparkeerplaats die niet conform de vergunning werd ingeplant te regulariseren en uit te breiden in functie van een toekomstige aanschaf van nieuwe bedrijfsvoertuigen met een grotere lengte zoals de gelede bussen en de voertuigen met aanhangwagens. Aansluitend wordt er een nieuwe buswasplaats voorzien die toegankelijk is voor deze langere voertuigen. De huidige buswasplaats wordt omgevormd naar tankplaats voor bussen. De ruimte achteraan de gebouwen zal worden verhard in een waterdoorlatend materiaal ter wille van een efficiënter ruimtegebruik van de auto's van het personeel zowel als van autobussen. Aan de noordzijde van het terrein voorzien de plannen in de aanleg van een bufferstrook met een breedte van 5 meter.
- Middellange termijn: op middellange termijn wordt de aanschaf van 15 extra bussen voorzien en de oprichting van een bijkomend parkeergebouw aan de noordoostzijde van het gebied om alle bussen overdekt te kunnen stallen. Een deel van de huidige tuin bij de exploitatiewoning zal worden ingericht als personeelsparking. Daarbij wordt een tweede toegang voorzien enkel voor personeel (niet voor bussen).

**Figuur 4-1 Aanvraag planologisch attest: behoeften korte en lange termijn**



Door de deputatie werd in de zitting van 1 maart 2007 een positief planologisch attest onder voorwaarden afgeleverd aan de KAV Coppens te Geel.

Het standpunt m.b.t. het behoud van het bedrijf en tot de uitbreiding op korte en lange termijn wordt als volgt beschreven.

Er wordt een gunstig advies uitgebracht inzake het behoud van het bedrijf op de betreffende locatie en inzake de aangegeven ontwikkelperspectieven op korte en lange termijn, mits nalevering van de volgende voorwaarden:

- Dat de voorziene groenbuffer rondom het terrein op een kwalitatieve wijze wordt aangelegd en onderhouden, met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.
- Dat regenwater (van gebouwen en verhardingen) op het terrein zelf dient te worden opgevangen en gebufferd.
- Dat de volledige overkapping van de parking, zoals aangeduid bij de lange termijnbehoefte, binnen de korte termijnbehoefte wordt gerealiseerd
- Dat rekening gehouden wordt met het advies van het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer dd. 19 september 2006. Dit advies kan beperkingen inhouden voor wat betreft de garages bij de bedrijfswoning en de aanleg van de personeelsparking. De oppervlakte van de personeelsparking dient zich te beperken tot het gevraagde.
- Dat geen rechtstreekse bijkomende toegang van de voorziene personeelsparking tot de N174 wordt gerealiseerd.
- Dat de personeelsparking niet wordt gebruikt voor het parkeren van bussen.

## 4.2.3. JURIDISCHE TOESTAND

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

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de juridische structuur van het plangebied.

**Tabel 2 Overzicht juridische toestand**

omschrijving	in het plangebied	grenzend aan het plangebied
Gewestplan	gewestplan Herentals – Mol (KB 28 juli 1978)	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	1252, 1374, 1641 en 1641B
Beschermd erfgoed	geen	geen
Buurt- en voetwegen	geen	nr 2: Tessenderloseweg nr 8: Tessenderloseweg (N126) nr 17: Winkelomseheide (N174)
Rooilijnplannen	geen	N174 Winkelomseheide
Vogelrichtlijngebieden	geen	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen	geen
Vlaams Ecologisch Netwerk	geen	geen
Natuurreservaten	geen	geen
Beschermingszones grondwaterwinning	geen	geen
Bevaarbare waterlopen	geen	geen
Onbevaarbare waterlopen	geen	geen
Risicozone overstromingsgebied	geen	geen
recht van voorkoop	geen	nvt

## 4.2.4. EIGENDOMSTRUCTUUR

Alle percelen binnen het plangebied (met name afd 3, sectie K, kadastrale percelen 669 e, 670 p, 670 g, 672 y, 672 z en 672 e 2) zijn in eigendom van Coppens Ludovicus Antonius & Assen Virginia Stephania, Winkelomseheide 10 te 2440 Geel.

---

## 5. Gewenste ruimtelijke structuur

---

### 5.1. *Ruimtelijke motivering*

De site is goed ontsloten en de huidige activiteiten overschrijden de draagkracht van de omgeving niet. Uitbreiding binnen het plangebied zal geen negatieve gevolgen met zich meebrengen voor de 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 overlast naar de aangelanden toe.

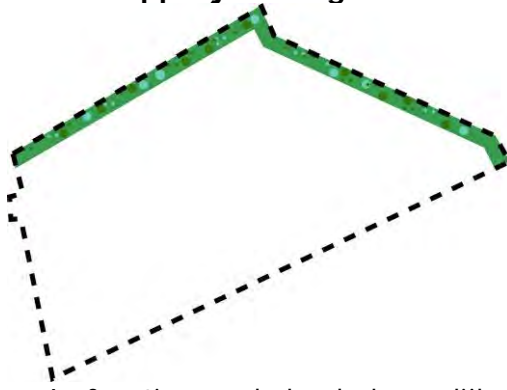
Voor de site wordt optimalisatie middels beperkte uitbreiding nagestreefd. Imago en verschijningsvorm, de uitbouw van een efficiënte buffer naar de aanpalende percelen toe en optimalisatie van de verkeersontsluiting zijn elementen die hierbij bepalend zijn. Een leesbare en logische zonering zal zowel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

Wat betreft ontsluiting, wordt alle bedrijfsgerelateerd verkeer via de Tessenderloseweg (lokale weg) georganiseerd omwille van ruimtelijke en verkeersplanologische redenen. De woning is via een afzonderlijke in- en uitrit bereikbaar (de huidige in- en uitrit via Winkelomheide of te verplaatsen naar Tessenderloseweg).

### 5.3. Concepten

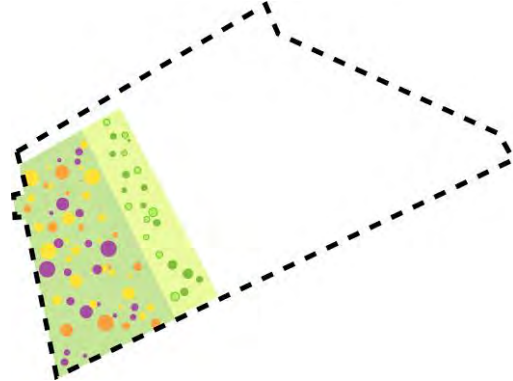
Volgende concepten liggen aan de basis van het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften.

#### landschappelijke integratie



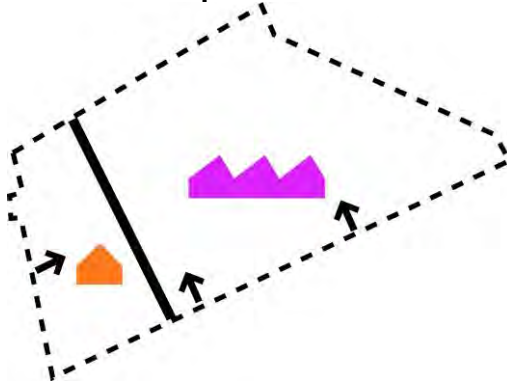
In functie van de landschappelijke integratie wordt aan de noordzijde van het plangebied (richting valleigebied) een groene buffer voorzien.

#### integratie in het straatbeeld (Winkelomseheide)



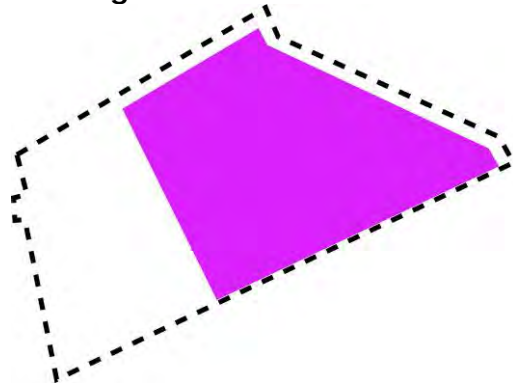
Naar de Winkelomseheide toe wordt het landelijk aspect benadrukt. Parallel aan de straat vormen de tuinzone (met één vrijstaande woning) en vervolgens groene parking de overgang naar de zone voor bedrijvigheid.

#### circulatie en parkeren



Op vlak van toegankelijkheid, circulatie en parkeren wordt geopteerd voor een strikte scheiding tussen de woonfunctie en de bedrijfsactiviteiten in het plangebied. De zone voor bedrijvigheid is niet bereikbaar vanop Winkelomseheide (N174).

#### maximale benutting = duurzaam ruimtegebruik



In functie van een efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte wordt maximale benutting van de zone voor bedrijvigheid vooropgesteld in zoverre wordt voldaan aan veiligheidsaspecten, beperken van hinder ed.

### 5.4. Watertoets

Zie 3.4.4.

## 6. Bestemmingsplan

### 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 bedrijfswoning en tuin	Deze zone dient ingericht te worden in functie van representativiteit en passend in het straatbeeld.
Zone voor personeelsparking of tuin	Deze zone vormt de aansluiting tussen de bedrijfswoning en de zone voor effectieve bedrijvigheid. Invulling als groene personeelsparking, als tuin of een combinatie van beide is mogelijk.
Zone voor bedrijvigheid	In deze centrale zone kunnen bedrijfsactiviteiten plaats vinden en 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 enerzijds de bufferende werking en anderzijds bezonning van de aangrenzende percelen, wordt de hoogte van de buffer vastgelegd tussen de 4 en 10 meter hoogte. De soorten die hiervoor best in aanmerking zijn: <i>Alnus glutinosa</i> , <i>Amelanchier lamarckii</i> , <i>Corylus avellana</i> , <i>Crataegus monogyna</i> , <i>Prunus spinosa</i> , <i>Sambucus nigra</i> en <i>Sorbus intermedia</i> .

### 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. 8.

2.1. Voor de industriegebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

2.1.3. de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard.

## 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 verblijfgelegenheden 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. Ruimtebalans

<b>huidige bestemming</b>	-
woongebied met landelijk karakter	13 are
gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen	36 are
agrarisch gebied	68 are
<b>bestemming via PRUP</b>	+
Zone voor bedrijfswoning en tuin	27 are
Zone voor bedrijvigheid	65 are
Zone voor personeelsparking en tuin	15 are
Zone voor landschappelijke buffer	10 are
<b>totaal</b>	1 ha en 17 are

## 8. Fotoreportage



1. Tessenderloseweg richting N174



2. toegang thv Tessenderloseweg



3. Tessenderloseweg richting N126



4. toegang van de terreinen



5. parking langs oostelijke zijde



6. gebouwen KAV Coppens



7. gebouwen KAV Coppens



8. gebouwen KAV Coppens



9. woning langs de Winkelomseheide (N174)



10. bijgebouwen langs de Winkelomseheide (N174)

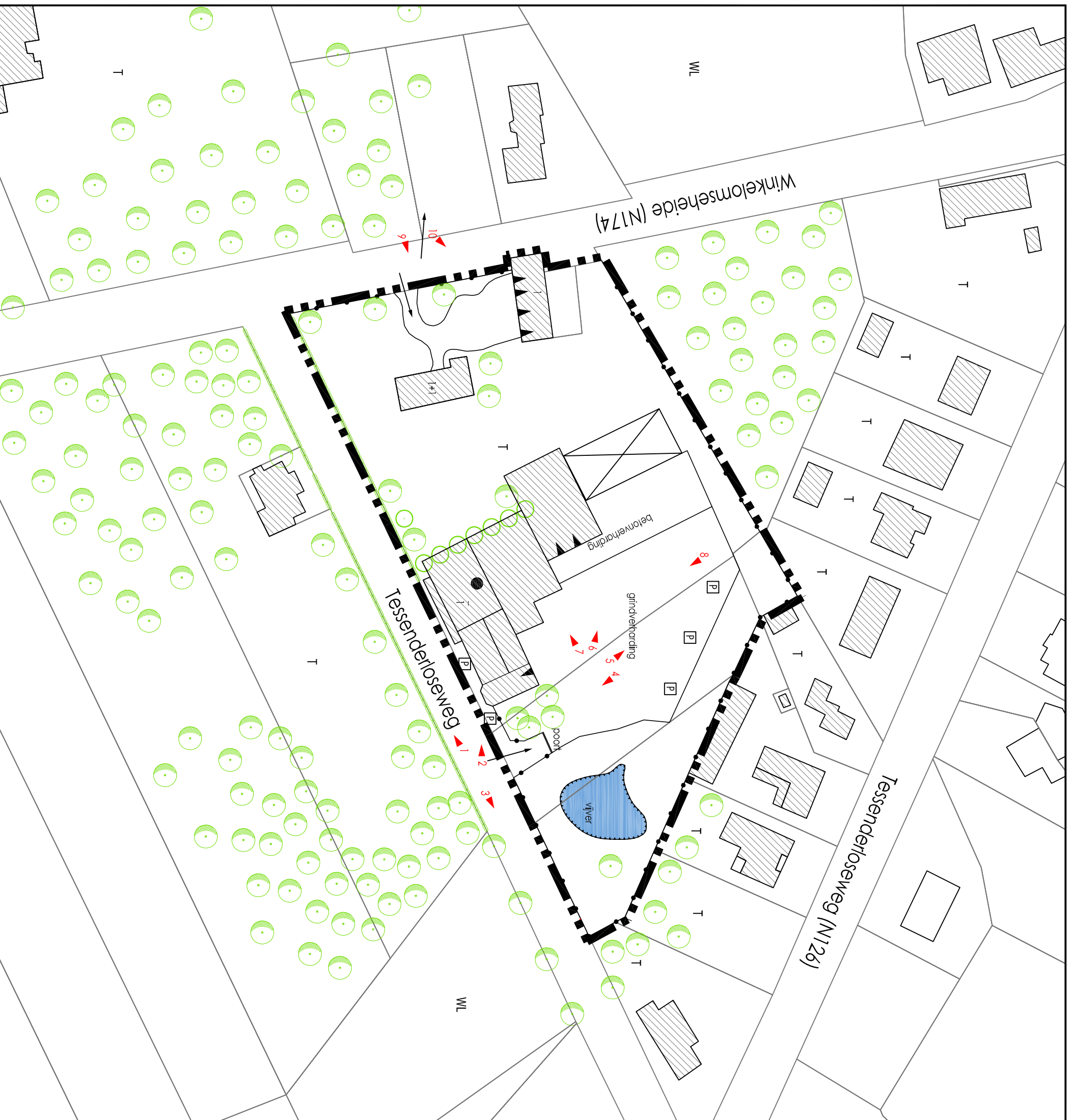
## 9. Bijlagen

---







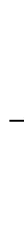
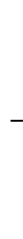
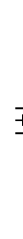




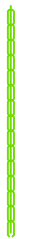


### 9.1. *Bijlage 1: Bestaande feitelijke toestand*

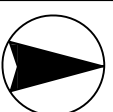
**9.2.     *Bijlage 2: Bestaande juridische toestand***





# LEGENDE

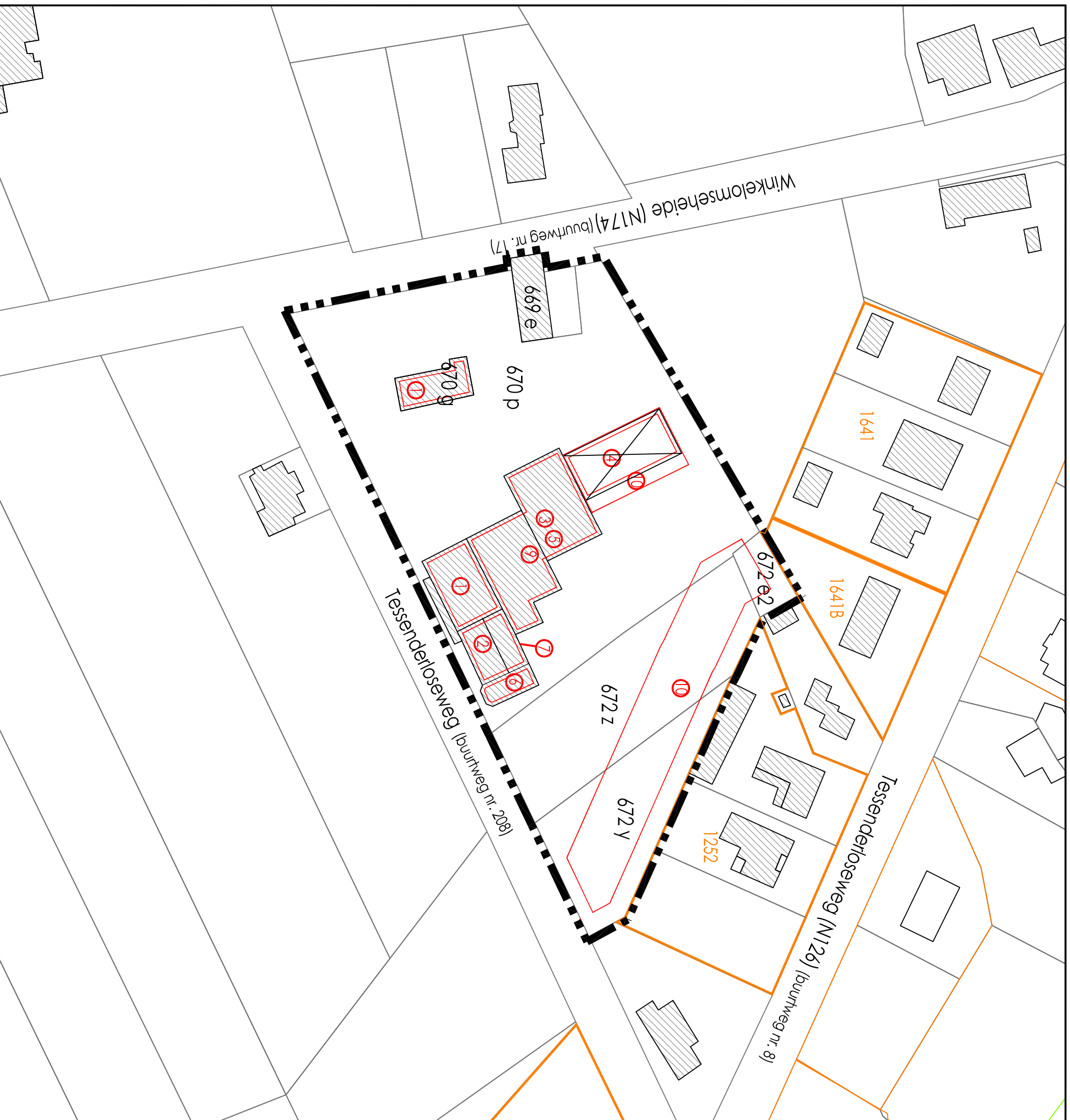
	Bebouwing
	Vijver
	Constructie
	Perceelsgrens
	Grens PRUP KAV COPPENS
	Paal en draad
	Bouwlagen met dak
	Bouwlagen met plat dak
	Bouwlagen met bouwlagen in dak
	Parking
	Garage
	Inrit - toegang
	Bomen
	Haag
	Fotoaanduiding
	Bedrijf - loods



schaal 1:1000

PRUP KAV Coppens te Geel  
Plan bestaande feitelijke toestand





# LEGENDE

 Bebouwing

 Constructie

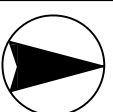
 Perceelsgrens

 Grens PRUP KAV COPPENS

 Vergunde verkavelingen

Vergunningen:

- 1** 1967/4202: Bouwen landhuis met bergplaats voor autobussen (dd. 18/12/1967)
- 2** 1970/4864: Uitbreiden van de bergplaats voor autobussen met een werkplaats (16/03/1970)
- 3** 1978/xxxx: Uitbreiden van de werkplaats (02/05/1978)
- 4** 1979/xxxx: Oprichten van een overdekte parking (22/10/1979)
- 5** 2003/xxxx: Regularisatie van een buswasplaats (12/04/2003)
- 6** 2005/xxxx: Uitbreiden van bedrijfsgebouwen (21/02/2005)
- 7** 2005/xxxx: Regularisatie van een bureauruimte (13/05/2005)
- 8** 2005/xxxx: Bekrachtigingsbeslissing tot het staken van werken/handelingen die werden uitgevoerd zonder vergunningen (13/07/2005)
- 9** 2005/00500: Slopen en bouwen van industriehal (27/02/2006)
- 10** 2007/00283: Bouw Industriehal (19/11/2007)



schaal 1:1000

PRUP KAV Coppens te Geel  
Plan bestaande juridische toestand

