



**MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN PROVINCIAAL
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'GARAGE WALTER PEETERS -
HERENTALS' 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, 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 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 positief planologisch attest met randvoorwaarden dat de bestendige deputatie op 13 juli 2006 afleverde aan de garage Walter Peeters te Herentals;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 20 december 2007 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'garage Walter Peeters - Herentals';

Gelet op het ministerieel besluit van 26 maart 2008 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'garage Walter Peeters - Herentals';

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 25 september 2008 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'garage Walter Peeters - Herentals';

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 februari 2008 tot en met 3 april 2008, behalve het advies van de Vlaamse Regering – geleverd bij ministerieel besluit – nog 6 ontvankelijke adviezen werden ingediend;

Overwegende dat de Vlaamse Regering tijdens het openbaar onderzoek een gunstig advies uitbracht, dat de gemeenten Grobbendonk, Vorselaar en Olen, en Elia een gunstig advies uitgebracht hebben; dat de stad Herentals en de gemeente Herenthout een gunstig advies met opmerkingen uitgebracht hebben; dat de stad Herentals bijkomend onderzoek gevraagd heeft naar de juridische toestand van de voorgestelde ontsluiting van de woning Rossem 12/1 en een aanpassing heeft voorgesteld van de lijst van streekeigen planten; dat de gemeente Herenthout gevraagd heeft om een bepaling op te nemen die het gebruik van lichtreclame beperkt;

Overwegende dat het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen van 2 juni 2008 de adviezen uit het openbaar onderzoek bundelt en behandelt; dat er geadviseerd wordt een bepaling op te nemen inzake het beperken van lichtreclame en een aantal aanpassingen door te voeren in de stedenbouwkundige voorschriften (inzake de breedte van de verharding van erfdiensbare wegenis, het afstemmen van een benaming op plan en in voorschriften, en het aanpassen van de lijst streekeigen bomen en struiken);

Overwegende dat het op 25 september 2008 definitief vastgestelde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan werd aangepast zoals geadviseerd door de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen; dat het gaat om beperkte aanpassingen;

Overwegende dat voorliggend plan de regularisatie beoogt van een bestaande garage die ruimtelijk aansluit bij het regionaal bedrijventerrein Wolfstee-Klein Gent, maar er van gescheiden wordt door de Herenthoutseweg - die tevens voor een vlotte verbinding naar de E313 zorgt; dat ten zuiden van het plangebied het landelijk gehucht Rossem is gesitueerd; dat het plangebied volgens het gewestplan deels gelegen is in KMO-gebied, in woongebied met landelijk karakter en in agrarisch gebied;

Overwegende dat Herentals in het RSV wordt geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied; dat het provinciale proces tot afbakening van het kleinstedelijk gebied nog moet gestart worden;

Overwegende dat ter uitvoering van het RSV een onderzoek gevoerd werd naar de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur in de buitengebiedregio Neteland; dat de Vlaamse Regering voor deze regio op 22 februari 2008 een beslissing genomen heeft over de gebieden waarvoor het gewestplan herbevestigd wordt en het operationeel uitvoeringsprogramma; dat het plangebied van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan buiten de te herbevestigen agrarische gebieden valt;

Overwegende dat voorliggend plangebied zich situeert in de bebouwde ruimte rond Herentals, dat er in de gewenste ruimtelijke structuur geen uitspraak gedaan wordt omtrent het gebied;

Overwegende dat omwille van de ligging nabij het regionaal bedrijventerrein en de vlotte verbinding met E313 kan gesteld worden dat voorliggend plan niet strijdig is met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het planologische attest;

Overwegende dat de plenaire vergadering plaatsvond op 8 oktober 2007; 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, artikel 8, over de watertoets; dat in de toelichtingsnota een paragraaf werd opgenomen met betrekking tot de watertoets; dat het plangebied niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen of in een natuurlijk overstroombaar gebied;

Overwegende dat vanuit duurzaam waterbeleid geopteerd wordt om hemelwater zoveel mogelijk op natuurlijke wijze te laten infiltreren in de bodem; dat gelet op de aard van de activiteiten bodem- en grondwaterverontreiniging een reëel risico is; dat in de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan derhalve geopteerd wordt om elementverharding als standaardmateriaal te hanteren doch ook monolietverharding toe te laten indien dit vanuit de vigerende milieuwetgeving noodzakelijk is om bodemverontreiniging te vermijden; dat nieuwe of te herbouwen constructies met een dakoppervlakte groter dan 75m² moeten beantwoorden aan de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening hieromtrent; dat met betrekking tot huishoudelijk en bedrijfsafvalwater geen expliciete voorschriften worden opgenomen vermits dit conform de geldige milieuvergunningen geloozd kan worden op de openbare riolering;

BESLUIT

Enig artikel. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'garage Walter Peeters – Herentals' 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,

16 DEC. 2008

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


Dirk VAN MECHELEN

Voorzeggend afschrift




Leus Marieen
assistent

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

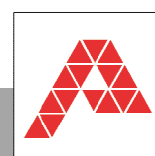
PRUP garage Walter Peeters - Herentals

grafisch plan

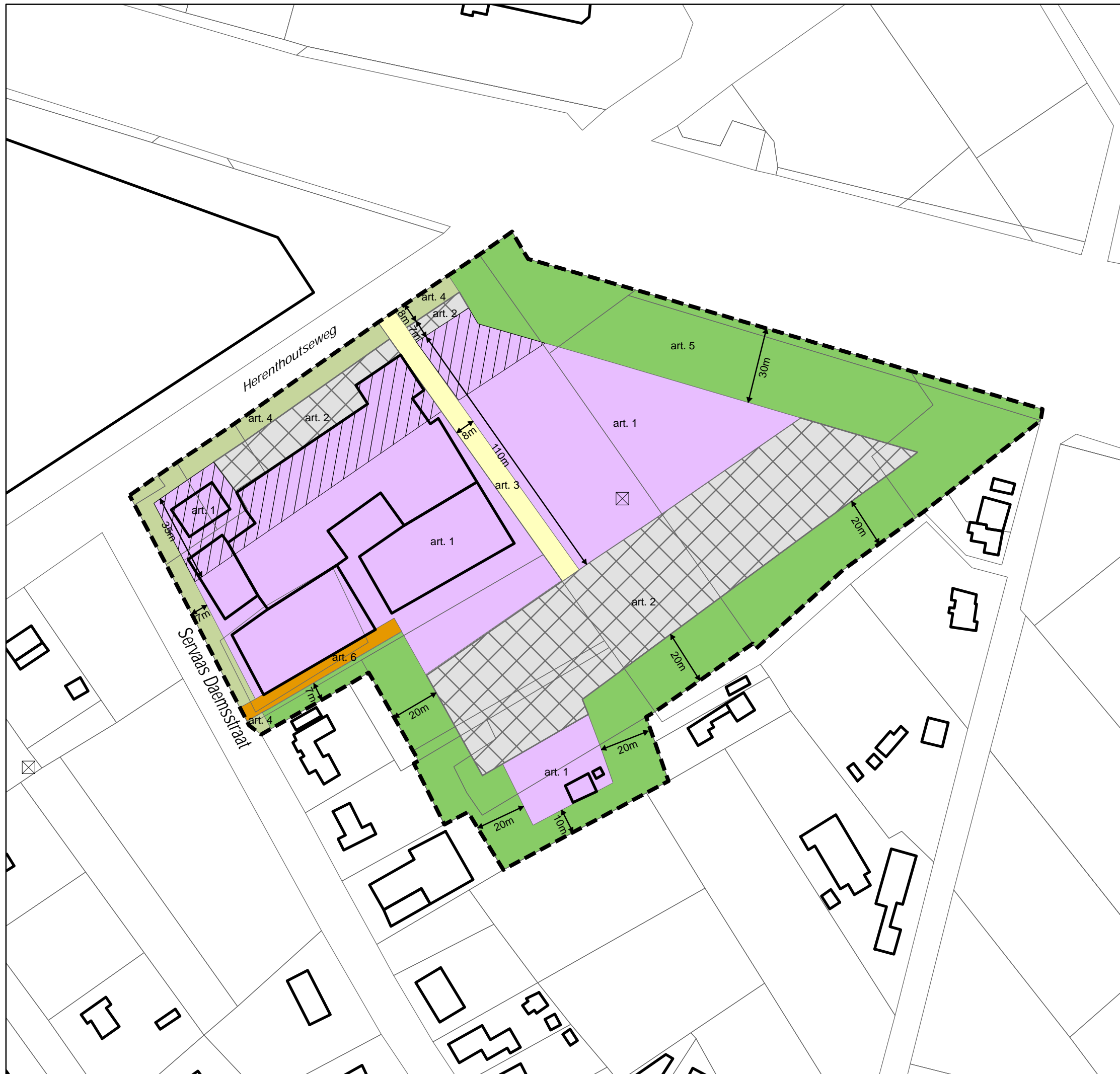
Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 25/09/2008.	
De Provinciegriffier,	De Voorzitter,
D. Toelen	L. Neefs

Ruimtelijk planner: Jan Parys
Koen Slabbaert 

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN



Legende

-  contour PRUP
 -  bestaande gebouwen
 -  kadastrale percelen
 -  dimensionering
 -  bestaande hoogspanningsmast
- bestemming**
-  art. 1: zone voor bedrijfsgebouwen
 -  toonzalen toegelaten
 -  art. 2: zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte
 -  art. 3: zone voor ontsluiting
 -  art. 4: zone voor representatief voorgebied
 -  art. 5: zone voor buffergroen
 -  art. 6: brandweg

schaal	1/1.500
datum	november 2007
docnr.	1262625008
vakgroep	ruimte en milieubeleid



provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP garage Walter Peeters - Herentals

stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 25/09/2008.

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

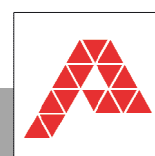
L. Neefs

Ruimtelijk planner:

Jan Parys

Koen Slabbaert

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN

Colofon



Opdrachtgever:

Dienst Ruimtelijke Planning
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen
tel.: 03/240.66.00
fax: 03/240.66.79
drp@admin.provant.be

contactpersoon:
Veerle De Bock
veerle.debock@admin.provant.be
tel.: 03/240.66.19

Opdrachthouder:

Soresma n.v.
Britselei 23, 2000 Antwerpen
tel.: 03/221.55.00
fax: 03/221.55.03
info@soresma.be
www.soresma.be

contactpersoon:
Jan Parys, contractmanager
jan.parys@soresma.be
tel.: 03/221.57.00

documentnr. 1262623032
datum vrijgave 02-07-2008

Art. 0 – Algemene bepalingen

0.1 - afwijking van de voorschriften

De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager en na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toestaan van de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, enkel voor de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen. Geen afwijkingen inzake bestemming mogen worden toegestaan. De afwijking mag evenmin leiden tot een toename van de maximaal mogelijke vloerterreinindex, en evenmin mag afgeweken worden van het aantal bouwlagen. De afwijking mag niet strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening. Deze afwijking kan ook in beroep worden toegestaan.

0.2 - lichtreclame

Lichtreclame kan enkel worden toegelaten in de zone voor bedrijfsgebouwen (art. 1) en in de zone voor representatief voorgebied (art. 4) en in deze gebieden enkel langs de Herenthoutseweg. Er mag maximaal één publiciteitstotem worden opgericht. Deze totem moet in hoogte worden beperkt, aangepast aan de omgeving.

Art. 1 – zone voor bedrijfsgebouwen

1.1 – bestemming

De zone is bestemd voor de oprichting van constructies en verhardingen noodzakelijk voor de uitbating van een garage of vergelijkbare activiteiten inzake ruimtelijke dynamiek en impact. Dit houdt in dat er toonzalen, onderhoudsruimten, magazijn, kantoorruimte, kleedruimtes, refter, etc. mogelijk zijn, met de beperking dat toonzalen enkel ingericht mogen worden in het gearceerde gedeelte op het grafisch plan.

Binnen de bestemmingszone is tevens één bedrijfswoning toegelaten. Deze woning mag geen zuiver residentieel gebruik kennen los van het bedrijfsgebouw.

Inrichtingen die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden, zijn niet mogelijk. Ook louter handel of kantoren zijn niet toegelaten.

1.2 – inrichting

De zone mag volledig bebouwd of verhard worden.

De plaatsing van de gebouwen en constructies is vrij binnen de bestemmingszone, mits inachtneming van de vigerende veiligheidsafstanden:

- min. 4m vrije ruimte rondom de gebouwen i.f.v. circulatie en opstellen van hulpdiensten,
- min. 5m vrije ruimte rondom de hoogspanningsmast + vrijwaring van min. 3,5m vrije doorgang naar de hoogspanningsmast.

Bestaande vergunde constructies kunnen behouden, verbouwd en in stand gehouden worden.

In geval van herbouw¹, uitbreiding of nieuwbouw mag de hoogte van de gebouwen en constructies niet meer dan 7m bedragen, waarbij het maximaal toegelaten volume van de bedrijfswoning 1.000m³ bedraagt.

Uitzondering vormt de hoogspanningsmast; hiervoor geldt geen maximumhoogte.

¹ herbouw = bouwen van een gebouw na afbraak van een gebouw op hetzelfde perceel waarbij het volume van het nieuwe gebouw het bestaande vergunde of vergund geachte volume van het afgebroken gebouw niet overschrijdt

Alle gebouwen dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen zoals gevelsteen, glaswanden, sierbeton, hoogwaardige industriële beplatingen, hout, ... tenzij een ander materiaal noodzakelijk is omwille van milieu- of veiligheidsregels. De dakvorm is vrij.

Constructies vanaf waar geluid geproduceerd wordt, dienen aanvullend uitgerust te zijn met materialen of voorzieningen die het geluidsniveau dempen tot het gewenste niveau conform de milieuwetgeving.

Ontbossing is binnen de bestemmingszone enkel toegestaan indien gekoppeld aan een concrete vergunningsvraag voor de inrichting van het te ontbossen terrein.

1.3 – overgangsbepaling

De bestaande toonzalen langsheen de S. Daemsstraat kunnen binnen het bestaand vergund volume verbouwd worden. Bij herbouw valt men terug op de bestemmingsvoorschriften voor "zone voor bedrijfsgebouwen".

Art. 2 – zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte

2.1 – bestemming

De zone is bestemd als parkeer- en manoeuvreerruimte, voor de stalling van autowrakken en andere voertuigen en voor buitenopslag van materialen, met die beperking dat het gedeelte van de zone palend aan het openbaar domein enkel gebruikt mag worden als parkeer- en manoeuvreerruimte.

Het gebruik als werkplaats in open lucht is niet toegestaan.

2.2 – inrichting

De bedrijfsgebonden buitenruimte wordt sterk functioneel maar tevens ook ruimtelijk geïntegreerd ingericht. Er zullen duidelijke visuele aanduidingen komen om de verschillende gebruiken van de zone te verduidelijken en te structureren. Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de zones dewelke voor het publiek toegankelijk zijn en dewelke effectief deel uit maken van de bedrijfsruimte.

Het minimaal te voorziene aantal parkeerplaatsen bedraagt 1 per 100m² bebouwde oppervlakte van de gebouwen in art. 1.

De ruimte kan volledig verhard worden met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, wordt monolietverharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemel water op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfilteerd wordt op het eigen terrein.

Materiaalopslag en het stallen van wrakken dienen visueel onttrokken te zijn vanaf het openbaar domein. De stapelhoogte mag daarbij niet meer dan 4m bedragen.

Art. 3 – zone voor ontsluiting

3.1 – bestemming

De zone is bestemd voor de aanleg van een toegangszone en interne ontsluiting van het bedrijf. De ontsluitingsweg mag niet gebruikt worden voor het parkeren of stallen van voertuigen of voor de opslag van materiaal.

3.2 – inrichting

Deze zone krijgt een breedte van 8.00m en mag over de volledige breedte verhard worden met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen.

Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, wordt monolietverharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemel water op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein.

In de zone tussen het openbaar domein en de bedrijfsgebouwen dient de inrichting van de ontsluitingswegen afgestemd te worden op de inrichting van het representatief voorgebied overeenkomstig artikel 4.

Art. 4 – zone voor representatief voorgebied

4.1 – bestemming

De zone is bestemd voor de aanleg van een visueel representatieve strook tussen het openbaar domein en de bedrijfsgebouwen.

4.2 – inrichting

De zone wordt ingericht en gehandhaafd als visueel representatieve ruimte met een maximaal groen karakter. Bestaande vegetatie dient maximaal geïntegreerd.

In de zone zijn geen constructies toegelaten, met uitzondering van een brievenbus of esthetische draadafsluiting of hekwerk met een maximale hoogte van 1m.

Aan de zijde van de Herenthoutseweg is op een afstand van minimum 5m t.o.v. het openbaar domein tevens toegestaan om op bescheiden wijze het bedrijf en zijn activiteiten kenbaar te maken.

Een deel van de zone mag ingericht worden als toerit tot de bedrijfsgebouwen en -woning, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- het aantal en de breedte beperkt zich per straatzijde tot hetzij 1 toerit met een breedte van 8m, hetzij 2 toeritten van 6m;
- verharding gebeurt in elementverharding of andere waterdoorlatende materialen; enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, wordt een ander verhardingsmateriaal toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemel water op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein.

Art. 5 – zone voor buffergroen

5.1 – bestemming

De zone is bestemd voor het creëren van een functionele groenzone als overgang tussen het bedrijf en zijn omgeving. Met uitzondering van de gedeelten getroffen door een voetweg of erfdienstbaarheid van overgang, is de zone enkel toegankelijk voor onderhoud en instandhoudingswerken.

5.2 – inrichting

De zone wordt ingericht en gehandhaafd als groene ruimte en volledig beplant met streekeigen hoog- en laagstammig groen. Onder streekeigen bomen en struiken worden de soorten uit onderstaande lijst verstaan:

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Betula pendula - ruwe berk
- Betula pubescens - zachte berk
- Carpinus betulus – haagbeuk
- Cornus sanguinea - rode kornoelje (syn. Thelycrania sanguinea)
- Corylus avellana – hazelaar
- Crataegus monogyna - eenstijlige meidoorn

- Euonymus europaeus – kardinaalsmuts (niet zeker autochtoon in de Kempen, enkel op basische bodems)
- Fagus sylvatica – beuk
- Frangula alnus – sporkehout
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Populus nigra - zwarte populier
- Populus tremula - ratelpopulier of esp
- Prunus padus – vogelkers
- Prunus spinosa – sleedoorn
- Quercus petraea – wintereik
- Quercus robur – zomereik
- Rhamnus catharticus – wegedoorn
- Rosa canina – hondsroos
- Salix alba – schietwilg
- Sambucus nigra - gewone vlier
- Sorbus aucuparia – wilde lijsterbes
- Tilia cordata - winterlinde of kleinbladige linde
- Tilia platyphyllos - zomerlinde of grootbladige linde
- Ulex europaeus – gaspeldoorn
- Ulmus laevis - fladderiep
- Viburnum opulus - Gelderse roos

De gemiddelde afstand tussen 2 hoogstammige bomen mag maximaal 5m bedragen. De aanplanting van de bufferzone dient te geschieden binnen 3 jaar vanaf de inwerkingtreding van het PRUP.

Bestaande vegetatie dient optimaal geïntegreerd. Er zijn geen verhardingen, noch constructies in de bufferzone toegelaten, met uitzondering van een esthetische draadafsluiting van max. 2m hoog. Langsheen de snelweg is geen afsluiting toegelaten. Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten indien noodzakelijk voor het inrichten van de buffer en de waterhuishouding.

Op plaatsen getroffen door een erfdiensbaarheid van overgang cf. de kadasterplannen mag een onverhard pad ingericht worden met een breedte van maximum 4m. Op plaatsen getroffen door een voetweg cf. de Atlas der buurtwegen mag een onverhard pad ingericht worden met een breedte van maximum 2m.

Art. 6 – brandweg

6.1 – bestemming

De zone is bestemd als obstakelvrije ruimte die in geval van noodsituaties kan fungeren als evacuatie-route en/of opstelruimte voor hulpdiensten.

6.2 – inrichting

De zone wordt ingericht en gehandhaafd als een bouw- en verhardingsvrije groenstrook met een minimale breedte van 4m. Beplanting is verplicht, doch dient in functie van de toegankelijkheid beperkt te blijven tot grassen en bodembedekkers.

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP garage Walter Peeters - Herentals

memorie van toelichting

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 25/09//2008.

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs

Ruimtelijk planner:

Jan Parys

Koen Slabbaert

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN

Colofon



Opdrachtgever:

Dienst Ruimtelijke Planning
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen
tel.: 03/240.66.00
fax: 03/240.66.79
drp@admin.provant.be

contactpersoon:
Veerle De Bock
veerle.debock@admin.provant.be
tel.: 03/240.66.19

Opdrachthouder:

Soresma n.v.
Britselei 23, 2000 Antwerpen
tel.: 03/221.55.00
fax: 03/221.55.03
info@soresma.be
www.soresma.be

contactpersoon:
Jan Parys, contractmanager
jan.parys@soresma.be
tel.: 03/221.57.00

*documentnr. 1262623031
datum vrijgave 02-07-2008*

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding van de opdracht	5
1.2.	Procesverloop	5
2.	Algemene situering	6
2.1.	Geografisch	6
2.2.	Kadastraal	7
3.	Planningscontext.....	8
3.1.	Relatie met het gewestelijk niveau	8
	Relatie met het.....	10
3.2.	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA).....	10
	Relatie met het.....	10
3.3.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Herentals (GRS).....	10
3.4.	Relevante sectorale regelgeving en beleid	11
4.	Juridische context	13
4.1.	Planologisch attest	13
4.2.	Gewestplan	15
4.3.	Overige bestemmingsplannen en verkavelingen.....	16
4.4.	Vergunningentoestand.....	16
4.5.	Overige juridische aspecten.....	20
4.6.	Eigendomsstructuur	22
5.	Bestaande ruimtelijke structuur	23
5.1.	Historiek van het bedrijf	23
5.2.	Relatie tot de omgeving.....	23
5.3.	Welstand en landschappelijke integratie.....	24
5.4.	Mobiliteitsprofiel	24
6.	Gewenste ruimtelijke structuur.....	25
6.1.	Visie.....	25
6.2.	Structuurschets	25
6.3.	Geïntegreerde aanpak van de milieueffecten	25
7.	Grafisch plan en voorschriften	25
7.1.	Vertaling naar verordenend grafisch plan	25
7.2.	Toelichting bij de bestemmingen.....	25
7.3.	Strijdige voorschriften die worden opgeheven.....	25
7.4.	Ruimtebalans	25
8.	Fotoreportage.....	25

Tabellen

Tabel 1 - ruimtebalans 25

Figuren

Figuur 1 – situering plangebied 6
Figuur 2 – afbakening plangebied 7
Figuur 3 – actiegebieden ENA (bron: www.ruimtelijkeordering.be) 8
Figuur 4 – voorstel herbevestiging agrarische gebieden gewestplan d.d. juni 2006 (bron: www.ruimtelijkeordering.be) 9
Figuur 5 – aanvraag uitbreiding korte termijn (bron: aanvraag planologisch attest) 14
Figuur 6 – aanvraag uitbreiding korte termijn (bron: aanvraag planologisch attest) 15
Figuur 7 – eigendommen Garage Peeters (bron: aanvraag planologisch attest) 22
Figuur 8 - structuurschets 25

Plannen

Bestaande feitelijke en juridische toestand
Grafisch plan

1. Inleiding

1.1. **Aanleiding van de opdracht**

Op 13 juli 2006 besliste de deputatie om een positief planologisch attest met beperkte randvoorwaarden af te leveren aan Garage Walter Peeters te Herentals. De feitelijke afgifte van het attest dateert van 24/08/2006.

Conform art. 145ter§3 van het decreet op ruimtelijk ordening is de provincie er toe gehouden om, bij afgifte van een positief planologisch attest, binnen het jaar na de afgifte 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,
- een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

1.2. **Procesverloop**

Het PRUP doorloopt volgende stappen:

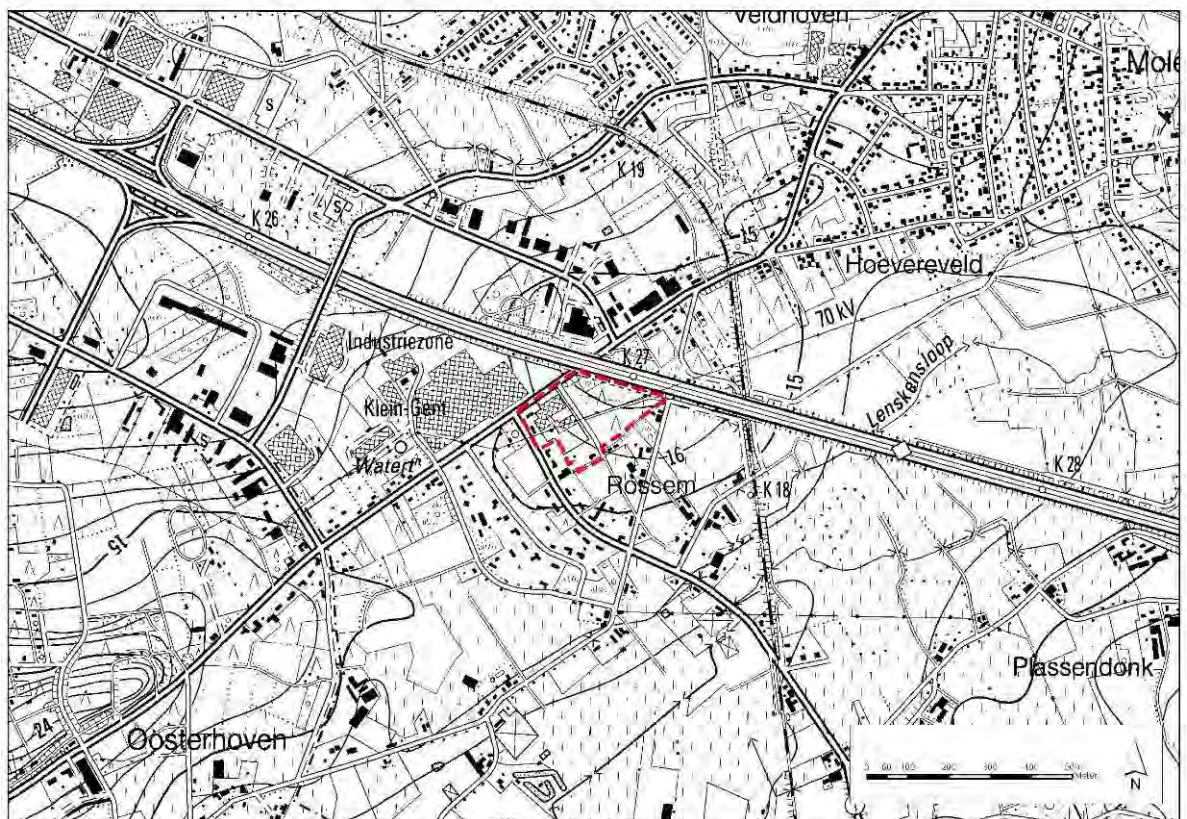
- | | |
|--|---------------------|
| ▪ opstart | mei 2007 |
| ▪ <i>opmaak voorstudie en concept voorontwerp PRUP</i> | <i>mei-jun 2007</i> |
| ▪ <i>opmaak voorontwerp PRUP</i> | <i>jul 2007</i> |
| ▪ overmaken voorontwerp PRUP aan adviesinstanties | 2 aug 2007 |
| ▪ plenaire vergadering | 8 okt 2007 |
| ▪ <i>opmaak ontwerp PRUP</i> | <i>nov 2007</i> |
| ▪ voorlopige vaststelling provincieraad | dec 2007 |
| ▪ openbaar onderzoek | feb-maa 2008 |
| ▪ behandeling bezwaren en opmerkingen | apr-mei 2008 |
| ▪ <i>bijsturing ontwerp PRUP</i> | <i>jun 2008</i> |
| ▪ definitieve vaststelling provincieraad | sep 2008 |
| ▪ goedkeuring door Vlaamse regering | dec 2008 |

2. Algemene situering

2.1. Geografisch

(zie ook plan bestaande feitelijke en juridische toestand)

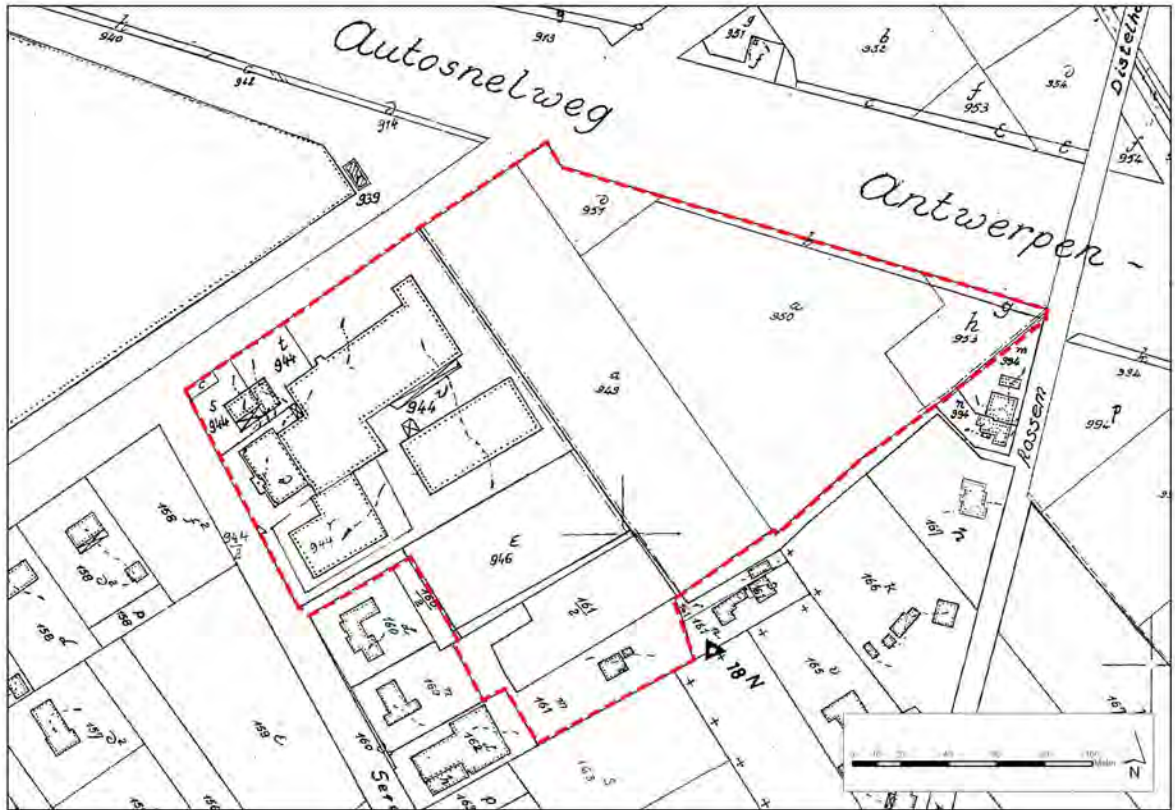
Het plangebied situeert zich langsheen de snelweg E313, aansluitend op de bedrijvzone Wolfstee – Klein Gent en het gehucht Rossem, ten zuiden van de stadskern van Herentals. Garage Walter Peeters is gelegen aan de zuidoostelijke zijde van de Herenthoutseweg, één van de invalswegen van Herentals. Industriezone Klein Gent is ten westen gelegen van het plangebied.



Figuur 1 – situering plangebied

2.2. Kadastraal

De perimeter van het PRUP bestaat uit de kadastrale percelen 944/02,w,a2,z,y, 951d, 950b, 953h, 944s,t,b2,x, 949a, 950a en 953h Herentals 2^e afdeling sectie D en de percelen 161/02,m en 159^e Herentals 3^e afdeling sectie A.



Figuur 2 – afbakening plangebied

3. Planningscontext

3.1. Relatie met het gewestelijk niveau

3.1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen behoort Herentals tot het stedelijk netwerk op Vlaams niveau "de Kempische as" en tot het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA). Het plangebied kan gesitueerd worden op de overgang tussen ENA en het buitengebied, meer bepaald tussen bedrijventerrein Wolfstee-Klein Gent en het grootschalig aaneengesloten landbouwgebied rond de Wimp (cf. studie nadere uitwerking ENA augustus 2003).

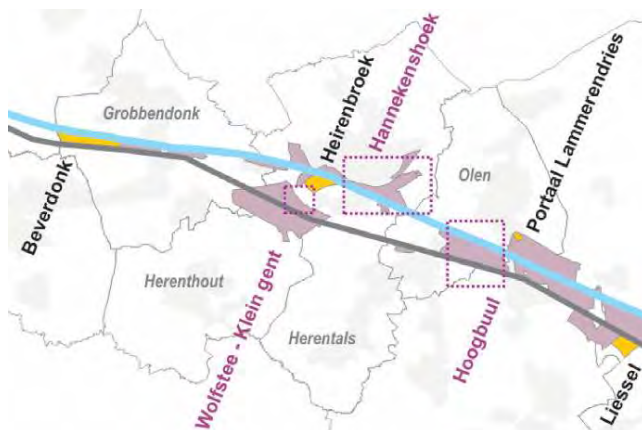
Herentals is in het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. De afbakening van de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden is een taak op provinciaal niveau.

Vermits het plangebied op de grens met het buitengebied gelegen is, is ook de door het RSV vooropgestelde afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur relevant. De omgeving van het plangebied valt binnen regio Neteland. Hiervoor is planningsproces lopende (zie §3.1.3).

Het RSV reikt verder een aantal principes aan voor het beoordelen van de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven: "Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen": 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.

3.1.2. Afbakening Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)

In haar besluit van 23 april 2004 over de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal heeft de Vlaamse Regering beslist dat inbreiding en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen van groot belang is. Eén van de gebieden die aangepakt worden, is de aanpak van het bedrijventerrein Wolfstee-Klein-Gent in Herentals. Op dit bedrijventerrein bestaat de mogelijkheid om ongeveer 5ha braakliggend terrein te activeren. Deze potentiële uitbreidingszone is gelegen ten noorden van de E313 en heeft geen ruimtelijke impact op het plangebied van PRUP Garage Walter Peeters.



Figuur 3 – actiegebieden ENA (bron: www.ruimtelijkeordening.be)

3.1.3. Afbakening natuurlijke en agrarische structuur – Neteland

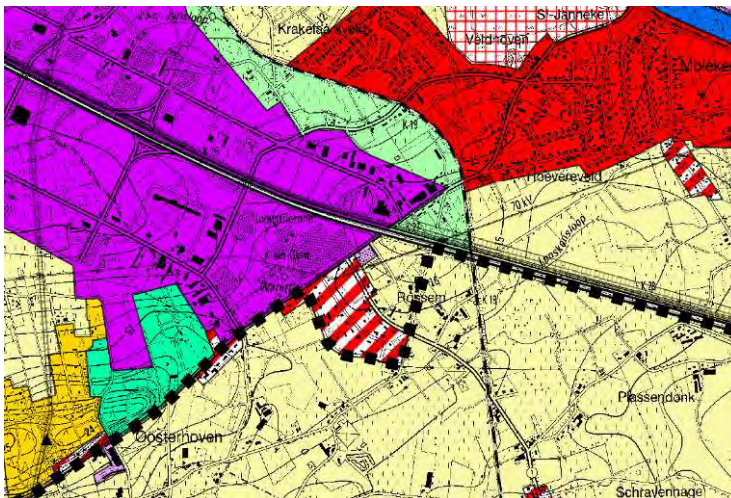
Ter uitvoering van het RSV besliste de Vlaamse Regering in 2001 de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. De afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden startte met de afbakening van 86.500ha natuurgebieden als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (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 2006 heeft de Vlaamse administratie een eindnota van gewenste ruimtelijke structuur en uitvoeringsprogramma voorgelegd aan de betrokken gemeenten, provincies en belangengroepen. Zij konden hierover tot 1 november 2006 een advies uitbrengen. De Vlaamse Regering moet nu beslissen over de uitvoering van deze visie.

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.
- Voor de andere gebieden wordt voorgesteld deze op te nemen in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het deel van het plangebied dat momenteel gelegen is in het agrarisch gebied heeft weinig of geen betekenis meer voor de landbouw. Het gebied dat wordt ingesloten tussen de vier omringende wegen werd daarom niet opgenomen in het voorstel van de gewenste agrarische structuur d.d. juni 2006.



Figuur 4 – voorstel herbevestiging agrarische gebieden gewestplan d.d. juni 2006 (bron: www.ruimtelijkeordening.be)

3.2. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)

Binnen het RSPA wordt Herentals opgenomen als onderdeel van de Kempische As. Het is één van de verdichtingspunten daarin. De toekomstige rol van Herentals voor de provincie is meervoudig.

Ten eerste veronderstelt de rol van Herentals als kleistedelijk gebied een sterk profiel als knooppunt van stedelijke functies. Dit wordt gerealiseerd in de historische kern en de gebieden van lage dichtheid aan de rand daarvan. Ten tweede wordt deze rol ook sterk bepaald door de nabijheid van grote natuurlijke gehelen: de valleien van Kleine Nete en Aa en de beboste zandrug van Lichtaart-Kasterlee daartussen. Herentals mag niet verder uitgroeien ten koste daarvan. Het heeft daardoor een rol in de ontwikkeling maar ook in de beheersing van actieve en passieve recreatie. Ten derde heeft Herentals (samen met Geel-punt) een rol als poort van provinciaal niveau in het economisch netwerk van het Albertkanaal. De spoorweg en de E313 moeten in functie daarvan ontwikkeld worden.

Volgens het RSPA kan Herentals onderverdeeld worden in 'Herentals Stad' en 'Herentals Poort' (hoogdynamisch beginpunt van het economisch netwerk en multimodaal logistiek knooppunt van provinciaal niveau op een smalle band tussen infrastructuren). Beide kunnen deel uitmaken van het kleinstedelijk gebied; de afbakening hiervan dient echter nog opgestart te worden.

De rol van Herentals wordt samengevat als :

- Knooppunt van stedelijke functies
- Geen groei ten koste van naburige grote natuurlijke gehelen die ontwikkeld moeten worden
- Poort op provinciaal niveau in het economisch netwerk van het Albertkanaal met multimodale potenties

De ligging in een verkeersbundel van bovenprovinciaal niveau in het economisch netwerk van het Albertkanaal geeft hoge potenties voor de uitbouw van multimodale bedrijvigheid. Productie maar in het bijzonder ook distributie worden daardoor belangrijke functies. De vaststelling van het aantal en van de locatie van bijkomende bedrijventerreinen moet echter rekening houden met beperkingen van het omliggende Netegebied. De gemeente heeft de mogelijkheid tot het ontwikkelen van bijkomende bedrijventerreinen.

Specifiek met betrekking tot het plangebied kan gesteld worden dat de ontwikkeling ervan gekaderd kan worden binnen de rol van Herentals als 'poort' in het ENA. Gelet de afstand tot zowel de valleien van Nete en Aa, als de beboste zandrug Lichtaart-Kasterlee, zal de ontwikkeling daarbij geen bedreiging vormen voor deze grote natuurlijke eenheden.

3.3. Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Herentals (GRS)

Het GRS van Herentals bevindt zich nog in ontwerpfasen. Binnen het GRS wordt een evaluatie van de zonevreemde bedrijven gemaakt op basis van het socio-economisch profiel, het ruimtelijk profiel, het mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel en het milieuprofiel. Uitspraken over uitbreiding zijn bedoeld ten opzichte van de huidige ruimte-inname. Binnen het voorontwerp GRS wordt er voor Garage Walter Peeters geconcludeerd dat het bedrijf vlakbij een belangrijke bron van klanten ligt. De activiteiten van Garage Walter Peeters zijn complementair met de activiteiten op het regionaal bedrijventerrein. De verweving met het woonlint garandeert de nodige sociale controle maar stelt ook grenzen aan de uitbreiding van het bedrijf. Bij schaalvergroting van het bedrijf moet terdege rekening gehouden worden met de woonomgeving. Tevens dient er voor de verkeersonveilige ontsluiting en het

parkeerprobleem aan de Herenthoutseweg een oplossing gezocht worden. De toegelaten activiteiten blijven beperkt tot deze die niet storend zijn voor de woonomgeving.

Hiertoe is tot dusver voorzien om het bedrijf mee op te nemen binnen het (nog op te maken) gemeentelijk RUP zonevremde bedrijven, dit onder de classificatie van uitbreiding zonder schaalvergroting (max. 10-25% uitbreiding) met beperkingen naar de aard van nieuwe activiteit.

Het GRS is nog in opmaak en wordt wat betreft Garage Walter Peeters afgestemd op voorliggend PRUP.

3.4. Relevante sectorale regelgeving en beleid

3.4.1. Decreet integraal waterbeheer

Integraal waterbeleid is het beleid gericht op het gecoördineerd en geïntegreerd ontwikkelen, beheren en herstellen van watersystemen met het oog op het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van dit watersysteem als zodanig, en met het oog op het multifunctionele gebruik, waarbij de behoeften van de huidige en komende generaties in rekening wordt gebracht.

Belangrijk uitvoeringsinstrument van het decreet is de "watertoets". De watertoets kan algemeen opgevat worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningen op het watersysteem. Doel van de watertoets is in hoofdzaak het ontstaan van schadelijke effecten op het watersysteem te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken en als dat niet kan, om schadelijke effecten te herstellen of (in de door het decreet IWB aangewezen gevallen), te compenseren.

Voor de toepassing van de watertoets op het plangebied wordt verwezen naar §6.3.1.

3.4.2. Landschapsatlas, beschermd erfgoed en archeologische potentie

Gelet op de ontwikkelingsgeschiedenis van Herentals telt de stad verschillende monumenten, geklasseerde landschappen en stads/dorpsgezichten. Het merendeel hiervan is gelegen binnen de vroegere stadsomwallingen van de deelgemeente Herentals. Binnen het plangebied is geen historisch erfgoed aanwezig. Evenmin is het gebied door de landschapsatlas gekarteerd als relict of ankerplaats.

Inzake archeologische potenties zijn er in de directe omgeving van het plangebied weliswaar geen archeologische vindplaatsen bekend, doch bevindt het plangebied zich volledig op plaggenbodems, zijnde gronden met het hoogste potentieel wat betreft de bewaring van archeologische sporen. Hier gaat het concreet om zeer droge tot droge lemige zandgronden (SBm-gronden) met diepe antropogene humus A-horizont. Het droge karakter van de omgeving is een argument voor de mogelijke aanwezigheid van (een) site(s). Gedurende de loop der eeuwen hebben mensen zich in het algemeen gevestigd op droge tot zeer droge plaatsen.

In het kader van de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed kan hieraan dan ook niet zomaar voorbijgegaan worden. Vanaf de planningsfase van ruimtelijke ontwikkelingen met ingrepen in de bodem en/of met consequenties voor de bodem moet dan ook contact opgenomen worden met de archeologen van de provinciale dienst erfgoed.

3.4.3. Natura 2000, VEN/IVON

We vinden vanwege Natura 2000 en VEN/IVON-gebieden geen specifieke maatregelen die opgelegd worden voor het plangebied. In het plangebied en zijn directe omgeving komen er geen vogel- of habitatrichtlijngebieden, noch VEN/IVON-gebieden voor. In relatie tot de natuurlijk waardevolle gebieden kan er gesteld worden dat de waardevolle gebieden uitsluitend ten noorden van het plangebied gelegen zijn. In concreto betreft het habitatrichtlijngebied "Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden " gelegen op ca. 3,5km van het plangebied en het VEN-gebied "GEN Vallei van de Kleine Nete benedenstrooms" gelegen op ca. 3km.

3.4.4. PNOP

Het plangebied valt binnen de PNOP-landschapseenheid 'Zuiderkempen van Lier en Heist-op-den-Berg'. Op provinciaal niveau ligt de nadruk binnen deze landschapseenheid op de natuurwaarden van de vallei van de Grote Nete en geenszins op de omgeving van het plangebied. De snelweg E313 en het Albertkanaal worden als grote ecologische barrières aangeduid worden.

3.4.5. GNOP Herentals

Het plangebied is in het GNOP van Herentals (1996) opgenomen binnen het deelgebied 'Rossem-Hoeverveld'. Dit houdt onder andere het volgende in:

- Het deelgebied is een complex van verschillende gebieden die historisch en landschapsecologisch als aparte eenheden mogen beschouwd worden.
- De aanwezigheid van een sterke stedelijke infrastructuur (autosnelweg, industriezone, woonzones) maakt echter dat de oude structuren nog nauwelijks herkenbaar zijn; bovendien neemt deze infrastructuur grote delen van de oude eenheden in beslag.
- De verstedelijking, ook in de bufferzones, legt plaatselijk een rem op de mogelijke (natuur)ontwikkeling.
- Er zijn in relatie tot het plangebied geen belangrijke natuurwaarden aanwezig die door de ontwikkeling van het plangebied gehypothekerd kunnen worden.

4. Juridische context

(zie ook plan bestaande feitelijke en juridische toestand)

4.1. Planologisch attest

De opmaak van het PRUP volgt uit het gedeeltelijk positief planologisch attest dat op 13 juli 2006 door de deputatie werd afgeleverd, met 24 augustus 2006 als datum waarop het attest werd verzonden aan de aanvrager.

De motivering van de gewestelijk planologisch ambtenaar dat het betrokken dossier een provinciale bevoegdheid is, steunt op de vaststelling dat het bedrijf zowel qua schaal als qua afzetgebied momenteel reeds een bovenlokaal karakter heeft en de aanvraag nog een schaalvergroting inhoudt.

4.1.1. Inhoud en motivatie van de aanvraag

4.1.1.1. Korte termijn

De garage is momenteel reeds deels zonevreemd en de percelen zijn maximaal benut. Aan de overzijde van de Servaas Daemsstraat wordt tevens een perceel benut voor het stallen van wagens en vrachtwagens. De garage huurt elders nog een hal voor opslag van materieel. Deze verspreide locaties wenst het bedrijf te elimineren en te bundelen op de locatie waar de huidige garage gelegen is. Om de garage de nodige groeikansen te bieden evenals een oplossing inzake bundeling van de activiteiten, worden op korte termijn de percelen verder benut welke gelegen zijn aansluitend op de woonpercelen in de Servaas Daemsstraat.

- gebouwen;
 - nieuwbouw circa 1650m² voor een nieuwe werkplaats i.f.v. terugnameplicht van wagens. Dit houdt in dat men gebruikte wagens voorbereid om ze af te voeren naar de schrootverwerking elders. Deze ruimte is noodzakelijk om aan de vigerende wetgeving te voldoen. Dit gebouw wordt meer achterin geplaatst om tevens genoeg ruimte te voorzien langsheen dit gebouw voor de tijdelijke plaatsing van gebruikte voertuigen. Dit gebouw kan niet geplaatst worden tegen het nieuw op te richten gebouw voor de opbouw van wagens omdat dan ook dit gebouw niet voldoende bereikbaar blijft.
 - Nieuwbouw circa 1400m² voor de opbouw van vrachtwagens i.f.v. speciale wensen van klanten. Deze ruimte is noodzakelijk om de bestaanszekerheid en de groeikansen van het bedrijf niet te hypothekeren.
- Verhardingen: er is nood aan minimaal 3200m² aan parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte voor volgende elementen:
 - Circa 50 parkeerplaatsen voor personeel
 - Circa 15 parkeerplaatsen voor klanten en leveranciers
 - Resterende ruimte voor stalling van nieuwe en gebruikte voertuigen.
- Groenaanleg: 3500m² buffers en achteruitbouwstrook.



Figuur 5 – aanvraag uitbreiding korte termijn (bron: aanvraag planologisch attest)

4.1.1.2. Lange termijn

Op lange termijn wenst het bedrijf de percelen gelegen tussen de bestaande garage en de autosnelweg E313 aan te snijden. Dit valt volgens het bedrijf te verantwoorden door de aanwezigheid van de autosnelweg die de natuurwaarde van het bestaande groen sterk naar beneden haalt. Ook de grote industriezone aan de overzijde van de Herenthoutseweg, waar o.a. Henrad gevestigd, is benadeelt de natuurwaarde van dit bos. Bovendien loopt er een hoogspanningslijn dwars doorheen dit bosje waarbij er dient gemeld te worden dat er eveneens een hoogspanningsmast is gesitueerd. De gebouwen worden zoveel mogelijk aan de Herenthoutseweg gesitueerd. Naar achter toe wordt er ruimte voorzien voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen en manoeuvreer-ruimte. Om het agrarisch gebied af te schermen wordt een brede buffer voorzien.

- Gebouwen: circa 8000m² aan oppervlakte voor nieuwe showrooms, kantoren, sociale ruimten en werkplaatsen voor de volgende werkzaamheden:
 - Automerkt Rover
 - Verkoop en handel van 2de-handsvoertuigen
 - Huisvesten van het nieuwe merk Ssangyong
 - Huisvesten van het merk Mitsubishi-vrachtwagens
- Verhardingen: circa 4800m² aan parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte voor de volgende zaken:
 - Circa 20 bijkomende parkeerplaatsen voor werknemers.
 - Circa 8 bijkomende parkeerplaatsen voor klanten en leveranciers.

- Aanzienlijke ruimte is nodig om vrachtwagens te kunnen laten manoeuvreren.
- Overige gedeelte voor de stalling van nieuwe en gebruikte voertuigen.



Figuur 6 – aanvraag uitbreiding lange termijn (bron: aanvraag planologisch attest)

4.1.2. Voorwaarden gekoppeld aan het attest

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

- De hoogte van de bebouwing op KT en LT moet beperkt blijven tot 7.00m.
- T.o.v. de bebouwde percelen moet een bufferstrook van min. 20m worden voorzien.
- Het verkeer dient zoveel mogelijk te verlopen via de Herenthoutseweg.

4.2. Gewestplan

Het plangebied is volgens het gewestplan, Herentals-Mol (KB 28 juli 1978) deels gelegen in KMO-gebied, in woongebied met landelijk karakter en in agrarisch gebied.

De geldende voorschriften zijn:

- **KMO-gebied** (art. 11 titel 4.1 cf. KB 28-12-1972)

"De KMO-gebieden 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, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

Wat de 'gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen' betreft, wordt bij de beoordeling van de vraag of een bedrijf al dan niet als een ambachtelijk bedrijf of een kleine of middelgrote onderneming kan worden beschouwd, rekening gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van de activiteiten. Evenwel kunnen bepaalde onderdelen van een bedrijf zoals de parkeerplaatsen, de burelen, het sociaal gebouw, de werkplaats en het benzine- en dieselpompstation evengoed deel uitmaken van een grootschalig industrieel bedrijf als van een ambachtelijk bedrijf of een middelgrote onderneming. Zij kunnen dus in een zone voor zulke bedrijven en ondernemingen worden toegelaten indien ze onderdeel uitmaken van het bedrijf."

- **woongebied met landelijk karakter** (art. 11 titel 4.1 cf. KB 28-12-1972)

"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. Onder woongebied met een landelijk karakter wordt verstaan de landelijke dorpen, de gehuchten en de bestaande en af te werken lintbebouwingen. Deze laatste wordt ook doorgaans 'afwerkingsgebied' genoemd.

Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd 'voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven'. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet."

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

"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 verblijfgelegenheid 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."

4.3. Overige bestemmingsplannen en verkavelingen

Buiten het gewestplan rusten er op het plangebied rusten geen bestemmingsplannen (RUP, APA, BPA) of verkavelingen.

4.4. Vergunningentoestand

4.4.1. Stedenbouwkundige vergunning

Globaal kan er gesteld worden dat Garage Walter Peeters behoorlijk vergund is.

Ter verduidelijking wordt hierna de vergunningstoestand opgelijst.
(bron = aanvraag planologisch attest)

1. 17.07.1969 ref. 1969/82 : weigering bouwvergunning strekkende tot het oprichten van een garage met woningen op perceel sectie D nr. 944b. Bouwvergunning in beroep verleend door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen: 31.10.1969 ref. 607/2307;
2. 02.01.1974 ref. 1974/1 (ref. Arohm: 82.523/D(a)) bouwvergunning strekkende tot het bouwen van een garage met toonzaal op perceel sectie D nr. 944b. Opmerking: de toonzaal werd terug afgebroken en een nieuwe werd opgebouwd cfr. bouwvergunning d.d. 07.06.1999;
3. 01.01.1976 ref. 1976/12 (ref. Arohm: 82.523"/D) bouwvergunning strekkende tot het bouwen van een magazijn op percelen sectie D nr. 944b-945-946ed;
4. 19.04.1989 ref. 1989/11 (ref. Arohm: 268.397/E) bouwvergunning strekkende tot het bouwen van een toonzaal op percelen sectie D nr. 944m-944/2-944/3: van deze bouwvergunning werd geen gebruik gemaakt;
5. 29.11.1989 ref. 1989 (ref. Arohm: 268.397(1)) bouwvergunning strekkende tot het bouwen van een toonzaal en garage op percelen sectie D nr. 944m-944/2-944/3;
6. 15.07.1996 ref. 9500260 (ref. Arohm: 361.385/1) weigering bouwvergunning strekkende tot uitbreiding van de bestaande werkplaatsen;
7. 28.04.1997 weigering bouwvergunning strekkende tot het aanleggen van verharding (regularisatie) op percelen sectie D nr. 944p. 06.11.1997 ref. ROBR/9700000198/BW/BVL bouwvergunning in beroep verleend door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen;
8. 07.06.1999 ref. 9800221 (ref. Arohm: 3613852) bouwvergunning strekkende tot het bouwen van een toonzaal en burelen op percelen sectie D nrs. 944Lpr-946e;
9. 29.01.2001 ref. 2000/049 bouwvergunning verbouwen woning;
10. 2001/7 bouwvergunning voor het bouwen van een toonzaal;
11. 2001/8 bouwvergunning voor het uitbreiden van een toonzaal en werkplaats;
12. 05.05.2003 ref. 2003/00072 stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het wijzigen van een vergunde aanvraag voor het bouwen van een werkplaats op perceel D nr. 944v;
13. 22.07.2003 ref. 2003 147 stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van een zwembad en een muur.

4.4.2. Milieuvergunningen

Naar aanleiding van de uitgeoefende activiteiten is garage Walter Peeters eveneens verplicht om de nodige milieuvergunningen te hebben. Bijgevoegd een overzicht van de verschillende milieuvergunningen van het bedrijf:

1. 25.03.1975 ref. 46.240.f2/LS werd door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen vergunning verleend aan de p.v.b.a. Garage Peeters, Herenthoutseweg 235, te Herentals, voor het exploiteren van een inrichting voor het onderhouden en herstellen van autovoertuigen, toegerust met
 - een luchtcompressor van 2,5kW;
 - 3 slijpmachines van samen 4,5pk;
 - een demonteerapparaat van 1pk;
 - een balanceermachine van 1,5pk;
 - een verplaatsbaar heftoestel van 1pk;
 - elektromotoren van samen 6pk voor verwarmingstoestellen;
 - opslagplaats voor 3.000l benzine in ingegraven houder;
 - opslagplaats voor 5.000l lichte stookolie in ingegraven houder;
 - opslagplaats voor 3.500l motorolie in ingegraven houder;

- opslagplaatsen voor 35.000+10.000l stookolie in ingegraven houder.
=> vergunning verleend voor een periode tot 25.03.2005
- 2. 03.11.1976 ref. 46.860 f2/LS verleende de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen vergunning voor de uitbreiding van de bestaande en gemachtigde inrichting met:
 - een verfspuitinstallatie;
 - bergplaatsen voor 14.000l motorolie, 60.000l afvalolie en 3.200l vloeibaar propaangas.
=> vergunning verleend voor een periode tot 25.03.2005
- 3. 22.10.1981 ref. 50.361 f2/AA verleende de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen vergunning voor uitbreiding van de bestaande en gemachtigde inrichting met:
 - De inrichting omvat na uitbreiding elektromotoren van samen 5,5kW voor metaalbewerkingmachines, 4kW voor luchtcompressoren, 7kW voor verwarmingstoestellen en onderhoudstoestellen, een verfspuitinstallatie van 4,8kW, bergruimten voor 35.000l + 10.00l + 5.000l stookolie, 3.000l benzine, 14.000l + 3.500l motorolie, 60.000l afvalolie en 3.200l vloeibaar gemaakt propaangas.
=> vergunning verleend voor een periode tot 25.03.2005
- 4. 28.11.1978 verleent de hoofdingenieur-directeur van de Dienst Zuiveringen van afvalwater van het Ministerie van Volksgezondheid en van het Gezin en van Vlaamse aangelegenheden een lozingsvergunning (AW/VL.S/1044/2/P.15/A) voor het lozen van max. 3m³/dag en een max. debiet van 1m³/u industrieel afvalwater voortkomende van p.v.b.a. Garage Peeters in oppervlaktewater.
- 5. 22.11.2000 verleent het schepencollege van Herentals vergunning om een garage voor aan- en verkoop en onderhoud van vrachtwagens en personenwagens, gelegen te 2200 Herentals, Herenthoutseweg 235 te veranderen door: uitbreiding met:
 - opslag van 250kg rubberen banden (2.2.1 c1°);
 - opslag (max. 10 wrakken) en mechanische behandeling van voertuigenwrakken (2.2.2.d.1°);
 - het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering (3.3);
 - het lozen van bedrijfsafvalwater in de openbare riolering met een maximaal debiet van 0,33m³/u (3.3.1°);
 - verplaatsen van een spuitcabine van 6,5kW (4.3.b.1°);
 - een droogoven met een inwendig volume van 84m³ (4.4);
 - een transformator van 160kVA (12.2.1°);
 - stallen van 50 voertuigen, andere dan personenwagens (15.1.2°);
 - herstelplaats uitgerust met 11 bruggen van 24,45kW in totaal en 6 schouwputten (15.);
 - een inrichting voor het wassen van 7 voertuigen en hun aanhangwagens per dag (15.4.1°);
 - een uitbreiding tot 3 compressoren met een totaal vermogen van 12 kW en airconditioning installatie van 8,25kW (16.3.1.1°);
 - opslag van 800l gassen in verplaatsbare recipiënten (16.7.1°);
 - opslag van 800kg oxiderende, schadelijke, corrosieve en irriterende stoffen (17.3.3.1°);
 - een uitbreiding met 1.054l van de opslag licht ontvlambare stoffen zodat de totale opslag van 4.045l bedraagt (17.3.4.2°);

- opslag van 552l ontvlambare vloeistoffen (17.3.5.1°);
- een uitbreiding met 30.500l van opslag van stookolie zodat de totale opslag 35 500l bedraagt, met een opslag van 5000l diesel, 1.120l ontvetter en 70l handlanger(17.3.6.2°);
- een uitbreiding met 8.493l olie zodat de totale opslag 25.993l bedraagt en een uitbreiding met 18.000l afvalolie zodat de totale opslag 78.000l bedraagt (17.3.7.2°);
- een brandstofverdeelininstallatie voor benzine met één verdeelslang (17.3.9.2b°);
- een brandstofverdeelininstallatie voor diesel met één verdeelslang (17.3.9.2a°);
- een uitbreiding met 76,17kW van metaalbewerkingmachines zodat het totaal vermogen 83,77kW bedraagt (29.5.9.2.2°);
- machinereiniger op basis van organische middelen met een spoelbad van 10l (29.5.7.b.1°);

het niet verder exploiteren van volgende vergunde activiteiten:

- het lozen van bedrijfsafvalwater in oppervlaktewater.

=> vergunning verleend tot 25.03.2005

6. 14.09.2004 verleent het schepencollege van Herentals vergunning om een werkplaats voor het herstellen van motorvoertuigen, gelegen te 2200 Herentals, Herenthoutseweg 235 te hernieuwen en te veranderen door wijziging en uitbreiding met:

- het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering;
- het lozen van bedrijfsafvalwater in de openbare riolering met een maximaal debiet van 0,341m³/u;
- twee spuitcabines met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 40,9kW;
- een droogoven met een inwendig volume van 84m³;
- een transformator van 160kVA;
- stallen van 30 vrachtwagens;
- herstellwerkplaats voor motorvoertuigen uitgerust met 18 bruggen en 6 schouwputten;
- een inrichting voor het wassen van 7 voertuigen per dag;
- koelinstallatie van 8,25kW en 4 compressoren van tesamen 19,5kW zodat de totale geïnstalleerde drijfkracht 27,75kW bedraagt;
- opslag van 800l gasen in verplaatsbare recipiënten;
- opslag van 250kg schadelijke, corrosieve en irriterende stoffen;
- opslag van zeer licht ontvlambare en licht ontvlambare vloeistoffen zodat de totale opslag 4.009l bedraagt;
- opslag van 602l ontvlambare vloeistoffen;
- opslag van 5.000l stookolie voor verwarming van de woningen;
- opslag van 74.190l vloeistoffen met een ontvlammingspunt hoger dan 55°C, maar dat de 100°C niet overtreft, waaronder 43.600l afvalolie, 23.900l stookolie, 5.300l diesel, 1.320l ontvetter en 70l zeep;
- opslagtank 29.606l vloeistoffen met een ontvlammingspunt hoger dan 100°C;
- een brandstofverdeelininstallatie voor benzine met een verdeelslang;
- een brandstofverdeelininstallatie voor diesel met een verdeelslang;
- mechanisch behandelen van metalen d.m.v. organische oplosmiddelen met een totaal inhoudsvermogen van de baden en spoelbaden van 40l;

- mechanisch behandelen van metalen of voorwerpen uit metaal met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 93,77kW;
 - overspuiten van voertuigen.
- => Vergunning werd verleend voor een periode tot 14.06.2014

4.5. Overige juridische aspecten

4.5.1. Rooilijnen

- Op de Herenthoutseweg rusten twee rooilijnen conform KB 25.08.1958 en KB 16.09.1959. De rooilijn gelegen aan de zuidzijde valt samen met de perceelsgrens van de Herenthoutseweg en vormt tevens de begrenzing van het plangebied.

4.5.2. Wettelijke afstandregels

- Langsheen de snelweg E313 geldt een zone non aedificandi van 30m (Wet 1956 en KB 1958). Deze overlapt met een gedeelte van de beboste percelen tussen de huidige bedrijfsgebouwen en de snelweg.
- Doorheen het plangebied kruist een niet-geïsoleerde 70kV bovenleiding, waarvan tevens een mast (nr. 83) binnen het plangebied staat. Conform de geldende veiligheidsvoorschriften dient men hier een veiligheidsafstand van 3,25m 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 voorzorg vraagt netwerkbeheerder Elia in zijn schriftelijk advies d.d. 10/09/2007 derhalve om:

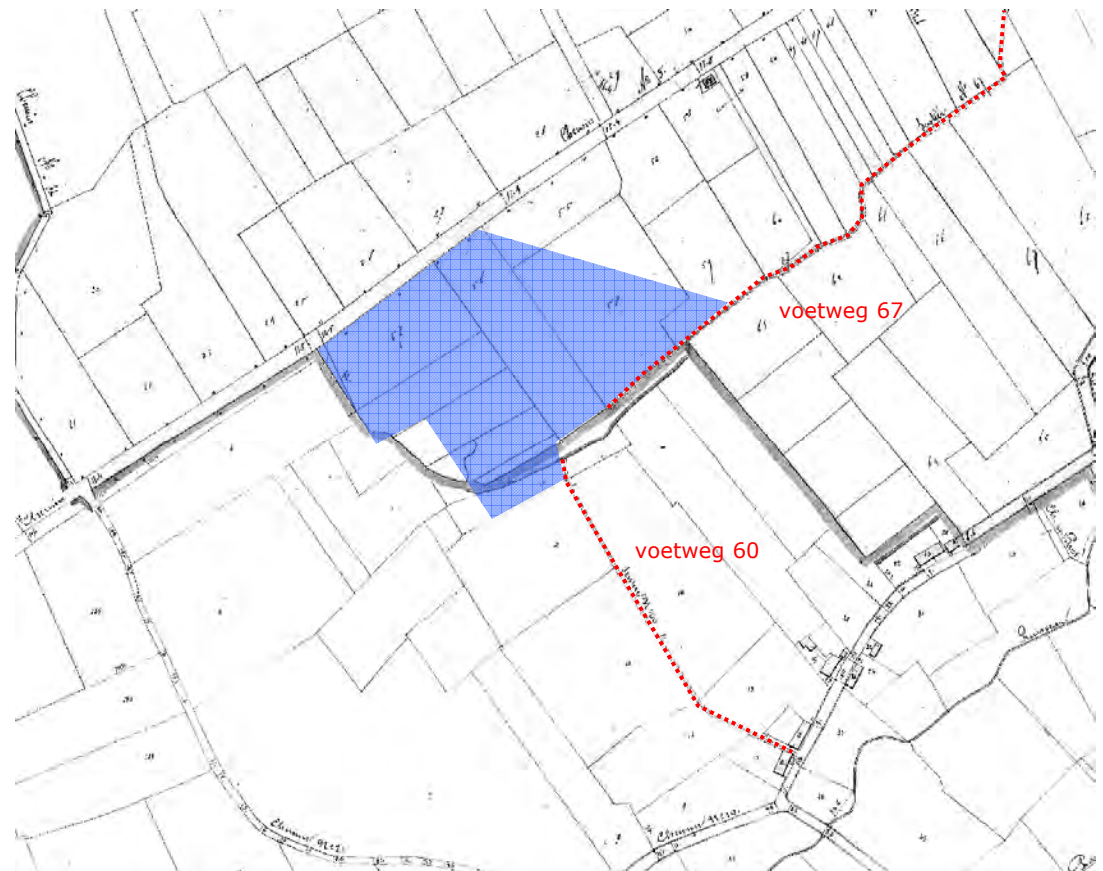
- een vrije ruimte van min. 5m te bewaren tussen mast en gebouwen
- een vrije doorgang naar de mast te voorzien van min. 3,5m
- binnen een strook van 13m langs weerszijden van de as van de hoogspanningslijn de bouwhoogte te beperken tot maximum:
 - 7m t.o.v. de bovenkant van de betonvoet van mast 83 voor wat betreft het span ten westen van de mast (span 82-83)
 - 14m t.o.v. de bovenkant van de betonvoet van mast 83 voor wat betreft het span ten oosten van de mast (span 83-84)
- binnen een strook van 20m langs weerszijden van de as van de hoogspanningslijn geen aanplantingen te doen waarvan de hoogte 3m overschrijdt.
Dit is een ruimere afstand dan het wettelijk minimum. De hoogte van de naaldhoutaanplant (waarin ook een hoogspanningsmast staat) bedraagt overigens beduidend meer dan 3m.
- De brandwetgeving verplicht om rondom gebouwen lager dan 10m een vrije strook te laten van minimum 4m.

4.5.3. Atlas van de buurtwegen

Zoals tevens blijkt uit de onderstaande figuur en de foto's 5 en 12 (zie §8) wordt de zuidelijke grens van het plangebied gekenmerkt door twee voetwegen (sentier cf. Atlas der buurtwegen) bekend als:

- voetweg nr. 60 net buiten het plangebied

- voetweg nr. 67 pal op de grens van het plangebied.



Figuur 7 – atlas buurtwegen

4.5.4. Erfdienstbaarheden van overgang cf. kadasterplannen

(zie ook §2.2 Figuur 2 – afbakening plangebied)

- Langsheen de noordoostzijde van het plangebied (kadastraal perceel 953h) geeft het kadaster een stukje erfdienstbaarheid van overgang weer. Deze aanduiding is een restant van een oude voetweg (sentier 67 cf. Atlas der buurtwegen) die vertrok vanaf het huidige kadastrale percelen 161n en 161r en doorliep aan de overzijde van de huidige snelweg. Momenteel is de erfdienstbaarheid van overgang enkel dienstig voor de ontsluiting van de beboste percelen 950a en 953h.
- Ook op de scheidingslijn tussen de huidige bedrijfsgebouwen en de beboste percelen tussen bedrijf en snelweg geeft het kadaster een erfdienstbaarheid van overgang weer; dit ter ontsluiting van de achtergelegen woning (kadastrale percelen 161n en 161r). Zoals ook blijkt uit foto 10 en foto 12 (zie §8) is deze onverharde weg duidelijk zichtbaar op het terrein en wordt door de garage gebruikt als toerit, doch de feitelijke toestand evenals een in 2005 uitgevoerd onderzoek¹ naar mogelijke aanspraken op dit recht van doorweg, geven aan dat de ontsluiting van de percelen 161n en 161r (waartoe de erfdienstbaarheid van overgang dienstig zou moeten zijn) feitelijk gebeurt via een toegangsweg die vanaf Rossem over kadastraal perceel 165c loopt (postadresadres = Rossem

¹ bron = §3 uit aanvraag planologisch attest: nota beëdigd landmeter-expert Ludo Van Dun d.d. 16/08/2005

12/1. Deze toegangsweg valt samen met de bedding van de eerder vermelde voetweg (sentier) 60 conform de Atlas der buurtwegen en werd ook als ontsluitingsweg opgenomen in de opmetingsplannen van de aan deze weg grenzende eigendommen.

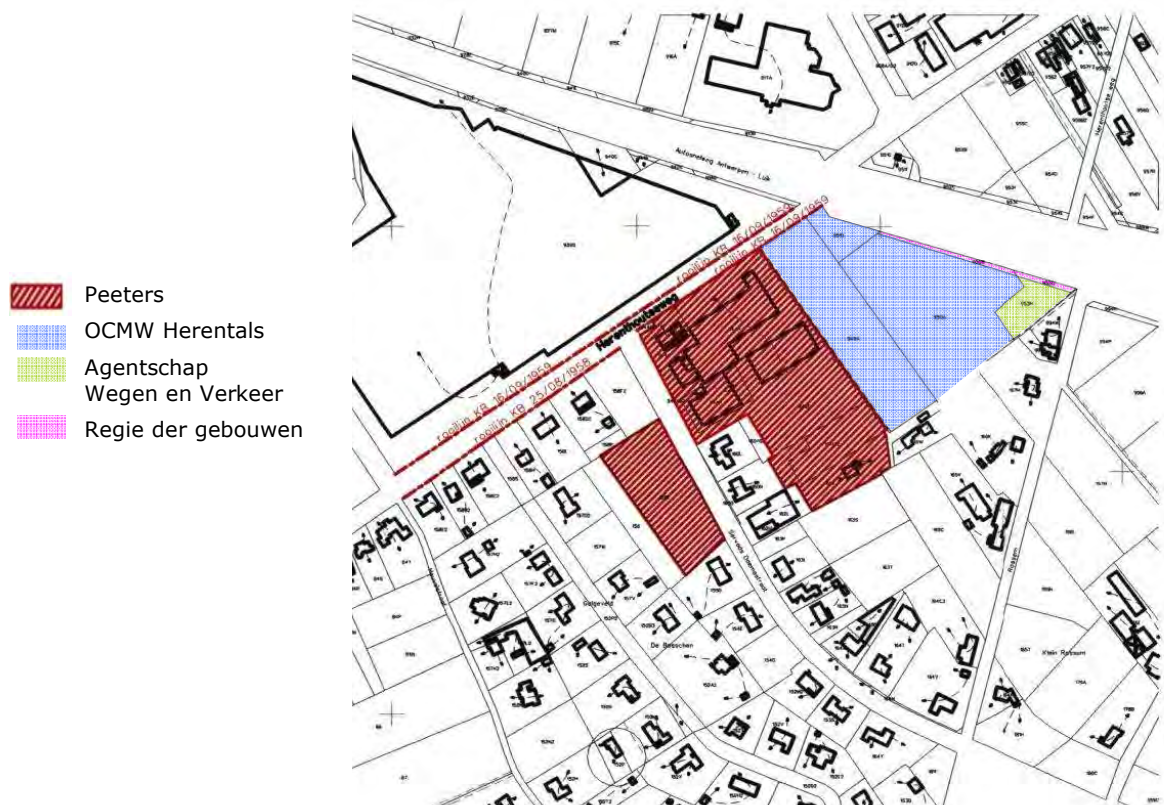
4.5.5. Voorkoopperimeter

- Bijna het volledige plangebied valt binnen een voorkoopperimeter voor ruilverkavelingen.

4.6. Eigendomsstructuur

De huidige eigendommen van de bedrijvengroep waarvan Garage Walter Peeters deel uitmaakt kunnen kort samengevat omschreven worden als de gronden waarop de huidige bedrijfsgebouwen staan samen met het gebied momenteel in gebruik voor het stapelen van autowrakken.

De achterliggende, ingesloten gronden (tussen de garage en de E313) behoren niet tot de eigendom van Garage Peeters. Deze beboste percelen zijn hoofdzakelijk eigendom van het OCMW Herentals (Hoevereveld); de andere eigenaars zijn het Vlaams gewest (agentschap wegen en verkeer) en de Belgische staat (regie der gebouwen). Deze eigenaars werden tijdens het openbaar onderzoek n.a.v. het planologisch attest aangetekend (d.d. 6/12/2005) op de hoogte gebracht van de aanvraag, doch hebben geen bezwaarschrift ingediend.



Figuur 8 – eigendommen Garage Peeters (bron: aanvraag planologisch attest)

5. Bestaande ruimtelijke structuur

(zie ook plan bestaande feitelijke en juridische toestand)

(zie §8 - fotoreportage)

5.1. Historiek van het bedrijf

Het bedrijf Garage Peeters werd opgestart door August Peeters op 7 september 1953 en dit niet op de huidige locatie maar op de Liersesteenweg 90 te Herentals. Het bedrijf kreeg de naam van zijn stichter, August Peeters. In 1954 begon het bedrijf met de verkoop van DAF-vrachtwagens. In 1955 werd ook een afdeling personenwagens opgericht (Fiat) dat in 1965 een eerste keer uitgebreid werd (Triumph).

Vanaf 1971 verhuisde de DAF-afdeling naar de huidige locatie aan de Herenthoutseweg en werd Garage Peeters p.v.b.a. opgericht; in 1974 gevolgd door de inmiddels verder uitgebreide afdeling personenwagens (Austin, Morris en Rover).

Op 30 maart 1984 werd garage Peeters p.v.b.a. omgevormd tot Garage Peeters nv. Toen in 1986 het merk Landrover werd toegevoegd aan de afdeling personenwagens, werd het bedrijf gesplitst in Garage W. Peeters nv voor de personenwagens en Garage Peeters nv voor de vrachtwagens.

Sinds 1 januari 1998 staan de twee bedrijven onder de hoede van Walter Peeters, zoon van August Peeters. Op 22 februari 2000 werd de firma Peeters Motor nv opgericht, vooral verdeler van het merk Landrover. Heden staan de 3 firma's Garage W. Peeters (Jaguar), Garage Peeters n.v. (Daf, MG en Rover) en Peeters Motors n.v. (Landrover) onder toezicht van een overkoepelend orgaan, nl. de Waldan groep.

Momenteel heeft men voor de aankoop van een personenwagen de keuze uit de merken Rover, Landrover, Jaguar en MG. De afdeling vrachtwagens verdeelt DAF. Garage Peeters voert evenwel ook onderhoud en reparaties uit aan gelijk welk merk.

5.2. Relatie tot de omgeving

Het bedrijf sluit enerzijds ruimtelijk aan op het regionaal bedrijven Wolfstee-Klein Gent, waarvan het gescheiden wordt door de Herenthoutseweg, en anderzijds op het landelijke gehucht Rossem (gekarteerd als woongebied met landelijk karakter op het gewestplan). De aanwezigheid van het bedrijf Henrad aan de overzijde van de Herenthoutseweg is manifest, waardoor er een zeer sterk industrieel karakter ontstaat.

Het bedrijf grenst niet enkel aan de Herenthoutseweg maar ook aan de Servaas Daemsstraat. De percelen tegenover de garage zijn nog onbebouwd en bestaan uit grasland en de parking van de garage, maar verderop in de Servaas Daemsstraat wordt deze gekenmerkt door hoofdzakelijk landelijke woonvormen. De gronden in eigendom van het bedrijf, ten zuiden van de huidige bedrijfsgebouwen grenzen aan de achterzijde van de bebouwing in de Servaas Daemsstraat en vallen volgens het gewestplan binnen agrarisch gebied. Het gaat hier echter om een restgebied met geen betekenis voor de landbouw.

Ten oosten van het bedrijf bevindt zich een bos van ca. 2ha. Dit terrein is volgens de biologische waarderingskaart een waardevol gebied maar wordt inzake effectieve ecologische waarde veeleer beperkt ingeschat². Deze naaldhoutaanplant behoort niet toe aan een groter boscomplex en is bovendien volledig omsloten door bebouwing en infrastructuur. Het grenst volledig tegen de autosnelweg. Temidden van dit bebost terrein staat ook een mast van de 70kV hoogspanningslijn die het plangebied doorkruist. Met uitzondering van enkele bosvogels is het faunistisch niet waardevol.

² Bron: advies Afd. Natuur en advies Afd. Bos en Groen n.a.v. planologisch attest

5.3. Welstand en landschappelijke integratie

De bestaande bedrijfsgebouwen (incl. de vrijstaande bedrijfswoning) zijn naar de buitenzijde volledig afgewerkt in glas, sierbeton en gevelsteen en integreren zich qua karakter op aanvaardbare wijze in de plaatselijke omgeving die visueel veel sterker gedomineerd wordt door de felgele bedrijfshallen van Henrad op het tegenovergelegen bedrijventerrein.

Intern bestaat de afwerking van de gebouwen voornamelijk uit snelbouwstenen en geprofileerde staalplaten. De verhardingen bestaan uit een combinatie van elementverharding in betonklinkers voor de toeritten en uit betonplaten voor de stalplaats met autowrakken; dit laatste om infiltratie van verontreinigde stoffen in de bodem te verhinderen.

Om de visuele overgang tussen het bedrijfsgebouw en de naastgelegen woning in de Servaas Daemsstraat te verzachten werd langsheen de perceelsgrens een rij coniferen aangeplant. Vanaf de snelweg en woningen in Rossem zorgt het aanwezige bosgebied voor een natuurlijke visuele buffering.

5.4. Mobiliteitsprofiel

Het bedrijf heeft een tewerkstelling van 54 personeelsleden. Minimaal 46 hiervan komen met de wagen naar het werk. Buiten de werknemers telt het bedrijf gemiddeld een 80-tal bezoekers per dag, deze komen uit de ganse provincie Antwerpen.

Voor het aanvoeren, laden en lossen, zijn er 5 vrachtwagenleveringen per dag. Deze komen hoofdzakelijk uit Frankrijk, Nederland, Groot-Brittannië en Duitsland.

In de totaliteit genereert het bedrijf een 250-tal vervoersbewegingen per dag.

Vanaf de Herenthoutseweg zijn er wel enkele toegangen en parkeerplaatsen, doch de ontsluiting gebeurt vandaag bijna volledig via de Servaas Daemstraat. Hier is ook de parking van het bedrijf gesitueerd, zij het aan de overzijde van de straat. Monitorgegevens omtrent de gemiddelde bezetting van deze parking zijn er niet. Uit een snelle telling (eenmalige momentopname) bleken er ca. 70 personenwagens en 5 vrachtwagens te staan.

6. Gewenste ruimtelijke structuur

6.1. Visie

6.1.1. Ruimtebeslag en activiteiten

Op basis van de voorwaarden opgelegd in het planologisch attest bestaat het ontwikkelingsperspectief uit:

- een planologische bestemming en de verdere ontwikkeling van het bedrijf op zijn huidige locatie;
- een uitbreiding van de terreinen wordt toegestaan i.f.v.:
 - de realisatie van een bijkomende bedrijfsgebouwen;
 - een betere en logischere interne organisatiestructuur;
 - het oprichten van voldoende buffering in het kader van een maximale ruimtelijke integratie in de omgeving en het tot het uiterste minimum beperken van de hinder ten opzichte van de omgeving.

De grens wordt daarbij vastgelegd op de perimeter conform de langetermijnvisie uit de aanvraag tot planologisch attest. Dit houdt in dat ook de bouwvrije zone van 30m t.o.v. de snelweg mee deel uitmaakt van het plangebied, doch gerespecteerd blijft als bouwvrije zone.

De huidige bedrijfsruimte (bedrijfsgebouwen, woning en verharding) bedraagt ±1,7ha binnen het plangebied en nog eens ca. 0,5ha parking aan de overzijde van de Servaas Daemsstraat en een opslaghal in de Herentalsesteenweg te Herenthout. Vanuit de doelstelling deze laatste twee op te heffen en te integreren binnen het plangebied, impliceert dit PRUP een feitelijke bijkomende mogelijkheid van ca. 1ha bedrijfsruimte of 45% van de totale huidige bedrijfsruimte.

Met betrekking tot de bedrijfswoning kan de bestaande woning (1.835m³) behouden blijven, doch in geval van herbouw of nieuwbouw wordt het toelaatbaar volume gereduceerd tot max. 1.000m²; dit naar analogie met andere provinciale RUP's voor regionale bedrijventerreinen.

Aandachtspunt blijft de aanwezigheid van de hoogspanningsmast en -leiding ten opzichte waarvan de nodige bereikbaarheid en veiligheidsafstanden dienen gerespecteerd te blijven (zie ook §4.5.2).

6.1.2. Welstand en landschappelijke integratie

Alle gebouwen zullen moeten voldoen aan de minimumvereisten van welstand en om de visuele impact te beperken wordt de bouwhoogte gelimiteerd tot 7m (overeenkomstig het planologisch attest en de strengste veiligheidsmarge van Elia).

De algemene inrichting van de bedrijfsgebonden buitenruimte dient de éénheid tussen de verschillende gebouwen en de uitstraling naar de omgeving te versterken. Derhalve dient de huidige voortuinstrook c.q. oprit en parking opgewaardeerd tot een representatief voorgebied met een sterkere en meer groene inrichting.

De oprichting van de groenbuffer zal de inpassing van het volledige bedrijfsterrein naar de achtergelegen landelijke woonomgeving, ruimtelijk versterken. Overeenkomstig het planologisch attest bedraagt de breedte 20m t.o.v. de bebouwde percelen. Enkel ter hoogte van de huidige toerit via de Servaas Daemsstraat c.q. toekomstige brandweg wordt hiervan afgeweken omwille van fysieke beperkingen.

6.1.3. Ontsluiting en parkeren

Met de huidige tewerkstelling, klanten/bezoekers en leveringen zijn er ca. 250 voertuigbewegingen per dag. Bij de ontwikkeling op korte termijn (+5 werknemers +5% bezoekers cf. aanvraag planologisch attest) zal dit resulteren in 270 voertuigbewegingen. Op lange termijn kunnen er 330 voertuigbewegingen (+20 werknemers + 10% bezoekers cf. aanvraag planologisch attest) verwacht worden.

Inzake verkeersafwikkeling is deze toename van het aantal vervoersbewegingen zowel via de Herenthoutseweg als via de Servaas Daemsstraat op te vangen. Omwille van de leefbaarheid van de bewoners in de Servaas Daemsstraat wordt evenwel geopteerd om de toekomstige ontsluiting volledig op de Herenthoutseweg te enten, gekoppeld aan een voldoende ruime bedrijfsuitbreiding naar het oosten zodat ook het probleem van het parkeren op het perceel aan de overzijde van de Servaas Daemsstraat op een structurele manier aangepakt worden.

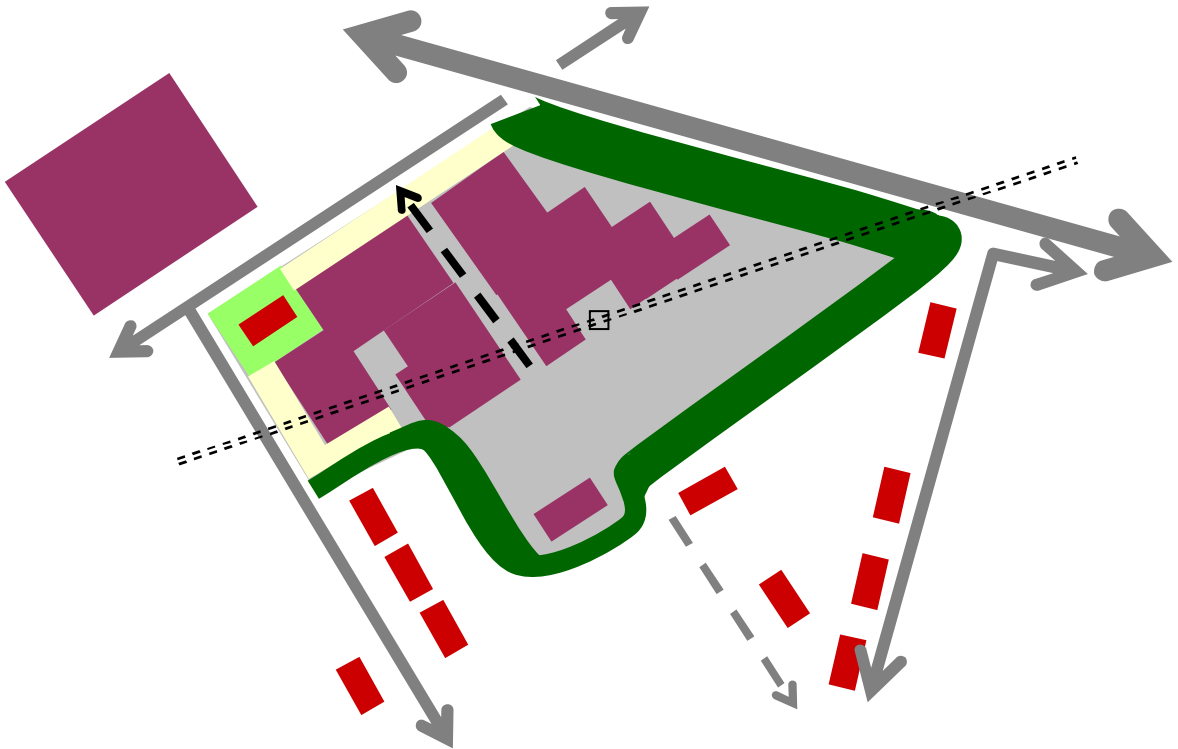
Als tracé voor de ontsluitingsweg wordt geopteerd om deze te laten samenvallen met dat van de bestaande erf dienstbaarheid van overgang (cf. kadasterplan):

- om verkeersveiligheidsredenen:
 - beperking van het aantal conflictpunten op de Herenthoutseweg door bundeling met de toerit van Henrad;
 - maximale afstand (+ zichtbaarheid) t.o.v. zowel het kruispunt Herenthoutseweg/Servaas Daemsstraat als het kruispunt Herenthoutseweg/Toekomstlaan
- om juridische redenen: de erf dienstbaarheid van overgang blijft met zekerheid gevrijwaard
- om praktische redenen: bestaande gebouwen kunnen behouden blijven.

De huidige ontsluiting via de Servaas Daemsstraat wordt ingericht als brandweg, zodoende dat deze enkel nog kan vigeren als noodontsluiting.

Om de effectieve verplaatsing van de parking aan de overzijde van de Servaas Daemsstraat naar het plangebied te bevorderen, wordt een parkeernorm opgelegd. Op basis van de huidige bezetting, het toekomstig mobiliteitsprofiel en de beredeneerde aanname dat de meerderheid van het cliënteel de (vracht)auto voor meerdere uren achterlaat, wordt deze norm vastgelegd op minimum 1 parkeerplaats per 100m² bebouwde oppervlakte.

6.2. Structuurschets



Figuur 9 - structuurschets

6.3. Geïntegreerde aanpak van de milieueffecten en externe veiligheid

In antwoord op een vraag of het PRUP planMER-plichtig is, werd via e-mail d.d. 23/07/2007 door het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie van het Vlaams gewest meegedeeld dat dit niet het geval is. Deze mail is te beschouwen als het toestaan van een verzoek tot ontheffing van de MER-plicht conform het decreet van 27/04/2007.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering aangaande het voorontwerp PRUP werd in het schriftelijk advies d.d. 18/09/2007 van Dep. LNE - Dienst Veiligheidsrapportering tevens gemeld dat geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

Desalniettemin vormt het beperken van de milieuhinder een intrinsiek onderdeel van de visievorming binnen het PRUP en de daaruit voortvloeiende voorschriften en grafisch plan.

6.3.1. Watertoets

Er zijn momenteel geen problemen zijn m.b.t. wateroverlast en het plangebied ligt overeenkomstig de watertoetskaart overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering d.d. 20/07/2006 niet in een risicozone voor overstromingen of in een natuurlijk overstroombaar gebied. Het plangebied is evenmin erosiegevoelig, maar is vanwege de zanderige ondergrond wel infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming.

Vanuit duurzaam waterbeleid is een eerste insteek om hemelwater zo veel mogelijk op natuurlijke wijze te laten infiltreren in de bodem, doch gelet op de aard van de

activiteiten vormen bodem- en grondwaterverontreiniging t.g.v. infiltrerende oliën, vetten en andere verontreinigende vloeistoffen een reëel milieurisico.

In de voorschriften van het PRUP wordt derhalve geadviseerd om elementverharding als standaardmateriaal te hanteren doch ook monolietverharding toe te laten indien dit vanuit de vigerende milieuwetgeving noodzakelijk is om bodemverontreiniging te vermijden.

Nieuwe of te herbouwen constructies met een dakoppervlakte groter dan 75m² moeten beantwoorden aan de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening hieromtrent.

Met betrekking tot huishoudelijk en bedrijfsafvalwater worden geen expliciete voorschriften opgenomen, vermits dit conform de geldige milieuvergunningen geloozd kan worden op de openbare riolering.

6.3.2. Overige effecten

Om de hinder naar de omwonenden (visueel, verkeer, geluid, lucht, veiligheid) tot een minimum te herleiden worden volgende maatregelen voorzien binnen het PRUP:

- er worden restricties ingebouwd m.b.t. de toelaatbare activiteiten zoals een verbod op zuivere handel, kantoren (omwille van verkeersgeneratie) evenals inrichtingen met risico's op zware ongevallen voor mens en milieu (omwille van veiligheid); met betrekking tot dit laatste worden hier anno 2007 de SEVESO-bedrijven bedoeld. Bij de afweging of een bedrijf al dan niet een risico inhoudt voor zware ongevallen inhoudt, dient de vergunningverlenende overheid een advies te vragen aan de bevoegde administratie inzake veiligheidsrapportering.
- langsheen de volledige zuidzijde van het plangebied wordt een brede groenbuffer opgelegd,
- de maximale bouwhoogte van de gebouwen blijft beperkt tot 7m,
- nieuwe gebouwen moeten in esthetisch verantwoorde materialen uitgevoerd worden,
- door de uitbreiding voldoende ruim te maken en een parkeernorm op te leggen kan de parking aan de overzijde van de Servaas Daemsstraat worden verlaten en vervangen door een interne parking met ontsluiting geënt op de Herenthoutseweg i.p.v. de Servaas Daemsstraat,
- i.f.v. geluid worden voorschriften opgelegd aangaande de afwerking van de gebouwen en mag de buitenruimte enkel gebruikt worden voor het stallen van voertuigen, niet als werkplaats.

De impact op landschap en op fauna en flora betreft voornamelijk het verlies van ca. 1ha dennenbos ten koste van het rooien van ca. de helft van het beboste terrein tussen de huidige bedrijfsgebouwen en de snelweg. De beboste percelen waarop de uitbreiding van het bedrijf gepland is, maken evenwel geen deel uit van waardevolle landschapsrelicten en zijn door de biologische waarderingskaart weliswaar gekarteerd als 'biologisch waardevol bestaande uit aanplanten van grove den met laag struikgewas' maar worden, zoals reeds eerder beschreven, veeleer gering ingeschat inzake effectieve natuurwaarde. Bijgevolg zal ook de negatieve impact van het rooien beperkt blijven.

7. Grafisch plan en voorschriften

7.1. **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.

7.2. **Toelichting bij de bestemmingen**

De elementen uit de visie worden eveneens vertaald naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften opgelegd aan de verschillende bestemmingszones zoals aangeduid op het grafisch plan:

- art. 1 – zone voor bedrijfsgebouwen
- art. 2 – zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte
- art. 3 – zone voor ontsluitingsweg
- art. 4 – zone voor representatief voorgebied
- art. 5 – bufferzone
- art. 6 – zone voor brandweg

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

7.3. **Strijdige voorschriften die worden opgeheven**

Volgende op het gewestplan voorziene bestemming, gelegen binnen de grens van het afgebakend ruimtelijk uitvoeringsplan worden, tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften, opgeheven:

- **KMO-gebied** (art. 11 titel 4.1 cf. KB 28-12-1972)

"De KMO-gebieden 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

Wat de 'gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen' betreft, wordt bij de beoordeling van de vraag of een bedrijf al dan niet als een ambachtelijk bedrijf of een kleine of middelgrote onderneming kan worden beschouwd, rekening gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van de activiteiten. Evenwel kunnen bepaalde onderdelen van een bedrijf zoals de parkeerplaatsen, de burelen, het sociaal gebouw, de werkplaats en het benzine- en dieselpompstation evengoed deel uitmaken van een grootschalig industrieel bedrijf als van een ambachtelijk bedrijf of een middelgrot onderneming. Zij kunnen dus in een zone voor zulke bedrijven en ondernemingen worden toegelaten indien ze onderdeel uitmaken van het bedrijf."

- **woongebied met landelijk karakter** (art. 11 titel 4.1 cf. KB 28-12-1972)

"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. Onder woongebied met een landelijk karakter wordt verstaan de landelijke dorpen, de gehuchten en de bestaande en af te werken lintbebouwingen. Deze laatste wordt ook doorgaans 'afwerkingsgebied' genoemd.

Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd 'voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven'. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet."

▪ **agrarisch gebied** (art. 11 titel 4.1 cf. KB 28-12-1972)

"De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 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."

7.4. Ruimtebalans

bestemming	begin-totaal	+	-	eind-totaal
Woongebied met landelijk karakter	0,4ha		0,4ha	0ha
Bedrijvigheid (incl. buitenruimte, bedrijfswoning, ontsluitingsweg, representatief voorgebied, brandweg)	0,6ha	2,6ha		3,2ha
Agrarisch gebied	3,4ha		3,4ha	0ha
Bufferzone	0ha	1,2ha		1,2ha
	4,4ha			4,4ha

Tabel 1 - ruimtebalans

8. Fotoreportage

1 - Garage Peeters gezien vanaf doorsteek onder E313



2 - Henrad gezien vanaf doorsteek onder E313



3 - Garage Peeters gezien vanaf hoek Herenthoutseweg / Servaas Daemsstraat



4 - Garage Peeters gezien vanaf Rossem



5 - Naaldbos naast snelweg (gezien vanaf aansluiting voetweg 67 op Rossem)



6 - Interne afwerking van de bedrijfsgebouwen



7 - Stalplaats voor autowrakken



8 - Bedrijfswoning



9 - Toerit vanaf Servaas Daemstraat



10 - Erfdienstbaarheid van overgang naar Herenthoutseweg



11 - Woning op perceel 161n/161r



12 - Voetweg 60 (ontsluiting woning op perceel 161n)



provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP garage Walter Peeters - Herentals

plan bestaande feitelijke en juridische toestand

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 25/09/2008.

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs

Ruimtelijk planner:

Jan Parys

Koen Slabbaert

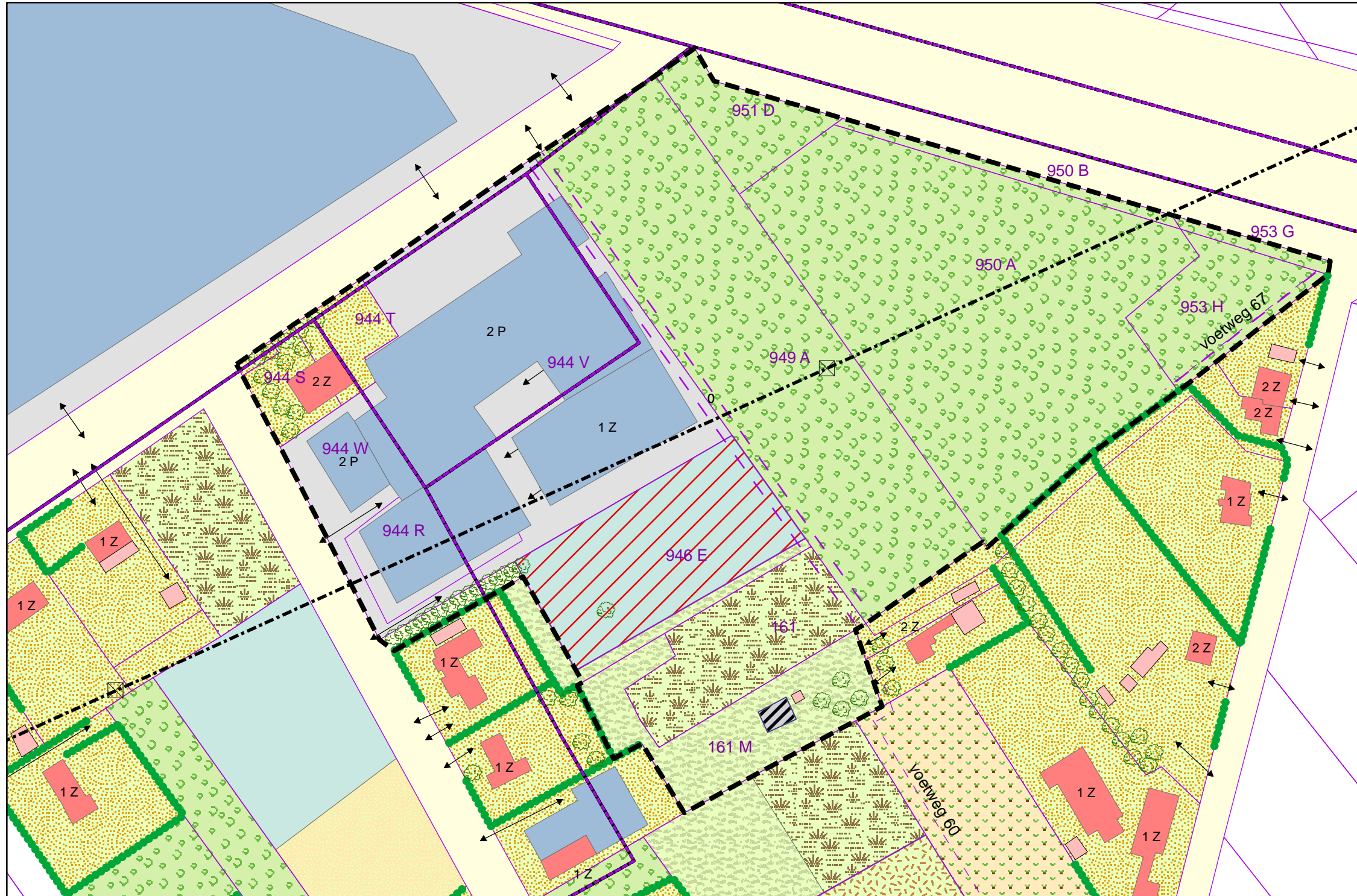


Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN

Bestaande feitelijke en juridische toestand



Legende

-  contour PRUP
-  053 G perceelsnummers
-  kadastrale percelen
-  contouren gewestplan
-  boom
-  erfdiensbaarheid
-  oprit
-  haag
-  hoogspanning
-  hoogspanningsmast

gebouwen

-  handel
-  woning
-  bijgebouw
-  leegstand
-  gebouw buiten plangebied

grondgebruik

-  verharding
-  stelplaats autowrakken
-  parking
-  braak
-  bos
-  tuin
-  moestuin
-  weiland
-  grasland
-  akker
-  aarden weg
-  openbare wegenis

Bestaande feitelijke en juridische toestand

1:1.500



Legende gewestplan

-  contour PRUP
-  0100- woongebied
-  0102- woongebied met landelijk karakter
-  0600- bufferzones
-  0900- agrarische gebieden
-  1000- industriegebieden
-  1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  1500- bestaande autosnelwegen

Gewestplan

1:15.000



Orthofoto

1:5.000

schaal	1/1500
datum	juli 2007
docnr.	1262625002
vakgroep	ruimte- en milieubeleid