



# NIJLEN

RUP Katerstraat

toelichtingsnota / stedenbouwkundige voorschriften

## colofon

---

opdrachtgever: **GEMEENTE NIJLEN**  
project: **RUP Katerstraat**  
fase: **Definitief vastgesteld**  
datum: **Januari 2015**

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging  
Intergemeentelijke Samenwerking IOK  
Antwerpseweg 1, 2440 Geel - [www.iok.be](http://www.iok.be)

projectteam: **IOK** plangroep

projectcoördinator: Stijn Sneyers

Projectverantwoordelijke: Danny Vaes

ruimtelijke planning: Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Danny Vaes, An Vandeplas, Johan Van Opstal

CAD-GIS: Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren, Anja Dello  
secretariaat: Annick Sprengers

Projectverantwoordelijke  
Danny Vaes  
erkend ruimtelijk planner

Projectcoördinator  
Stijn Sneyers  
erkend ruimtelijk planner

# **RUP Katerstraat**

## **Toepassing van Titel II, hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Nijlen in zitting van 16 december 2014

de secretaris,  
Hans Welters

de voorzitter,  
Paul Verbeeck



# INHOUD

<b>DEEL 1 TOELICHTINGSNOTA .....</b>	<b>1</b>	<b>DEEL 3 BIJLAGEN .....</b>	<b>49</b>
1 Situering en doelstelling.....	3	1 Beslissing dienst MER .....	51
1.1 Doelstelling RUP .....	3	2 Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie.....	53
1.2 Ruimtelijke situering .....	3	3 Kaarten .....	55
1.3 Afbakening van het plangebied .....	3	4 Planologische toetsing uit GRS Nijlen .....	57
2 Planologisch - juridisch kader .....	4	<b>Overzicht tabellen</b>	
2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	4	Tabel 1: samenvattende tabel sectoraal kader .....	7
2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur .....	4	Tabel 2: overzicht vergunningen.....	20
2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen .....	4	Tabel 3: ruimtebalans RUP Katerstraat .....	29
2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Nijlen .....	5	<b>Overzicht figuren</b>	
2.5 Bestemmingen .....	5	Figuur 1: situering plangebied op RUP kern .....	3
2.6 Verordeningen .....	6	Figuur 2: afbakening van het plangebied – uitsnede RUP Kern.....	3
2.7 Verkavelingen .....	6	Figuur 3: Afbakening HAG op orthofoto .....	4
3 Sectoraal juridisch kader .....	7	Figuur 4: uitsnede studie.....	12
4 Relevante studie .....	12	Figuur 5: watertoetskaarten: links- kaart overstromingsgevoelige gebieden; midden kaart infiltratiegevoeligheid, rechts - kaart grondwaterstromingsgevoeligheid .....	14
4.1 Hydrologische en Hydraulische studie van het stroomgebied van de Krekelbeek en de Laak .....	12	Figuur 6: orthofoto met weergave van aanwezige vegetatie cf. BW K 2.1 en boskarteringskaart. ....	15
5 Bestaande ruimtelijke structuur .....	14	Figuur 7: weergave orthofoto en BWK 2.1 .....	15
5.1 Beschrijving plangebied en omgeving.....	14	Figuur 8: uittreksel provinciale landschapskaart voor plangebied en omgeving (bron: Provinciale Landschapskaart Antwerpen).....	16
5.2 Beschrijving plangebied .....	18	Figuur 9: Blauwe omlijning – uitgesloten deel BPA.....	19
5.3 Conclusie planologische toetsing .....	21	Figuur 10: BPA Katerstraat .....	19
6 Visie en ontwerp .....	23		
6.1 Ontwerpend onderzoek.....	23		
6.2 Van ontwerpend onderzoek naar grafisch plan .....	28		
7 Ruimtebalans .....	29		
8 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie .....	29		
9 Op te heffen voorschriften .....	30		
<b>DEEL 2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>33</b>		
1 Voorschriften.....	35		
Art. 1 Zone voor een lokaal groenbedrijf .....	35		
Art. 2 Presentatiepark .....	43		
Art. 3 Tuinzone .....	47		



# DEEL 1 Toelichtingsnota





# 1 Situering en doelstelling

## 1.1 Doelstelling RUP

Voor het plangebied werd eerder een BPA Katerstraat opgemaakt met als doel een omzetting van agrarisch gebied naar een gebied bestemd voor dienstverlening t.b.v. land- en tuinbouw. Dit BPA werd vernietigd door de Raad van State. (Arrest nr. 162;554/X-12.314.) Tijdens de geldende periode van het BPA werden twee stedenbouwkundige vergunningen verleend voor een groot deel van de in het studiegebied aanwezige kleinhandelszaak. Ook deze vergunningen werden vernietigd door de Raad van State ( Arrest nr. 186.590/VII-37.125. en 186.422/X-13.586.) Sinds enkele jaren is de aanwezige handelszaak uitgegroeid tot een tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling, een kernondersteunende functie binnen de woonkern van Nijlen.

Aangezien het BPA Katerstraat en bepaalde daar uitvolgende vergunningen vernietigd zijn, valt het tuin- en landbouwcenter in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Nijlen onder de bepaling zonevreemde handel en bedrijvigheid. In het GRS wordt de methodologie "Planologische toetsing in vier stappen" aangereikt in het richtinggevend gedeelte. Voor de opmaak van dit RUP werd de visie, beschreven in de methodologie van de vier stappenmethode, behouden. Er wordt aan de hand van alle criteria uit de vier stappen één globale afweging gemaakt voor het tuin- en landbouwcenter.

Volgende zaken worden bekeken:

- Planologisch-juridisch kader
- Sectoraal juridisch kader
- Beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur (omgeving en plangebied)
- Ruimtebehoeften

Uit deze punten worden aandachtspunten en randvoorwaarden geformuleerd. Op basis van deze aandachtspunten en randvoorwaarden wordt een visie en ontwerp voor het RUP opgemaakt. Dit laatste is één globale conclusie met ontwikkelingsperspectieven voor het bestaande tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling. De classificering, volgens het GRS, wordt bepaald. Per hoofdstuk zal aangegeven worden onder welke stap van de vier stappenmethode deze valt.

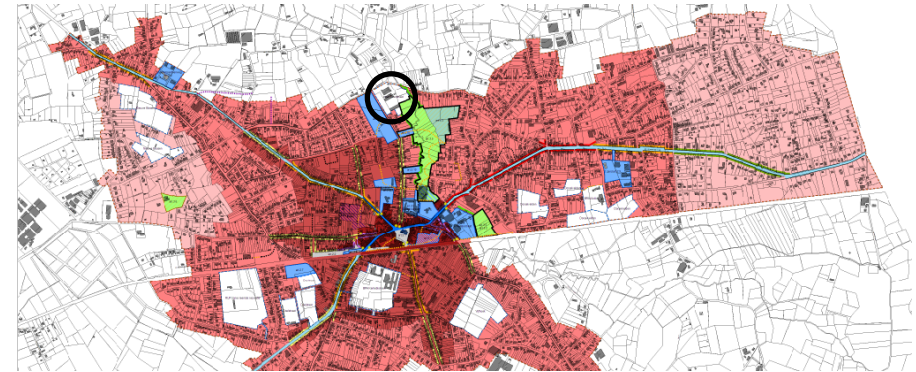
## 1.2 Ruimtelijke situering

Zie kaart 1 "situering topokaart" in kaartenbundel

Zie kaart 2 "bestaande feitelijke toestand - orthofoto" in kaartenbundel

Het plangebied ligt op de hoek van de Nonnenstraat en de Katerstraat in de gemeente Nijlen. Het gebied ligt in de rand van de woonkern van Nijlen. Ten Noorden van de Katerstraat bevindt zich agrarisch gebied. Het studiegebied grenst ten Oosten tegen de Nijlense beek (Krekelbeek). Ten westen van de Nonnenstraat ligt een zone waar een uitbreiding van het gemeentelijk Kerkhof wordt voorzien.

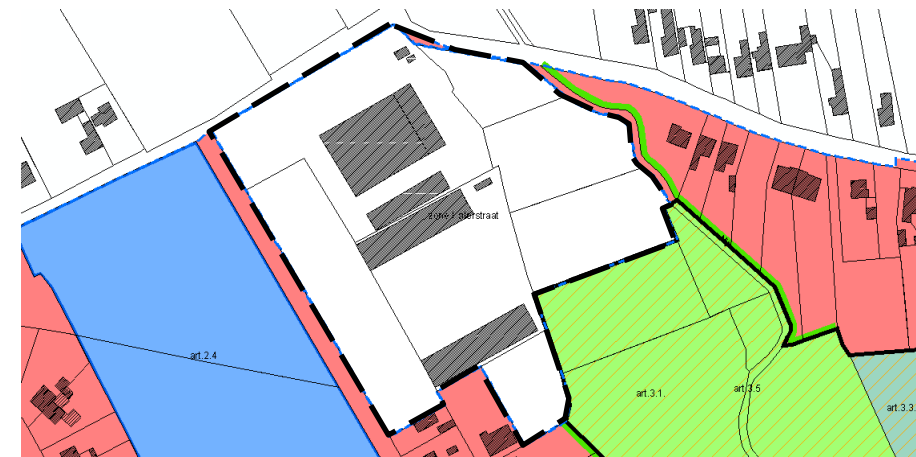
Figuur 1: situering plangebied op RUP kern



## 1.3 Afbakening van het plangebied

De afbakeningsgrens wordt afgestemd op de grenzen binnen het RUP Kern Nijlen.

Figuur 2: afbakening van het plangebied – uitsnede RUP Kern



Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de woonkern maar zijn niet herbestemd (witte vlek), bestaande bestemmingsplannen zoals het gewestplan of BPA blijven hier van toepassing. Tijdens de opmaak van het RUP kern was hierop een BPA van toepassing, een herbestemming of een herbevestiging van de BPA bestemmingen werd niet nodig geacht.

De grens van het RUP wordt in het noorden iets ruimer genomen. Een gedeelte van de Katerstraat werd bij de opmaak van RUP kern bestemd als woongebied, deze snipper wordt ikv van ontsluiting van het plangebied en logische grensbepaling mee opgenomen binnen de grenzen van het RUP.

## 2 Planologisch - juridisch kader

Deel uitmakend van stap 1 van de vierstappenmethode uit het GRS.

### 2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen werden op 17 december 1997 bekrachtigd. Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2003 (VR 12.12.2003). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 19.03.2004. Een tweede herziening is gebeurd in 2010 (VR 17.12.2010). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 16.02.2011. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de overheden een bindend karakter, met weliswaar de mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken van het richtinggevend gedeelte.

Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor de verordenende uitvoeringsinstrumenten en –plannen die op termijn de gewestplannen en de gemeentelijke aanlegplannen kunnen vervangen. Intussen blijven deze van kracht.

Nijlen behoort tot het buitengebied van Vlaanderen. Bekeken op het niveau van Vlaanderen is het buitengebied dat gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overheeft.

Bepalingen m.b.t. de gemeente Nijlen zijn doorvertaald in het Provinciaal structuurplan Antwerpen en vervolgens in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nijlen.

### 2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

Het plangebied ligt in een herbevestigd agrarisch gebied (HAG – Landbouwgebied Visseneinde, BVR 21/12/2007). Departement Landbouw en Visserij heeft het volgende geschreven in haar advies voor de plenaire vergadering:

‘Gezien de bestaande ruimtelijke toestand van dit bedrijf reeds een feit was voor en tijdens het proces van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur (AGNAS) en die aanleiding heeft gegeven tot het mee opnemen van een deel van dit zonevreemd bedrijf binnen HAG, vormt de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling geen bezwaren bij dit RUP.’ De afdeling duurzame landbouwontwikkeling acht het niet noodzakelijk om cf. de omzendbrief deze bestemmingswijziging verder te motiveren en het planologisch evenwicht te herstellen.

Figuur 3: Afbakening HAG op orthofoto



### 2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

De Provincie Antwerpen beschikt sinds 28 augustus 2001 over een goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (R.S.P.A.). Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2011 (MB 04.05.2011). Binnen de herziening heeft de woonkern Nijlen de categorie bedrijfsondersteunend hoofddorp verkregen.

Het RSPA situeert Nijlen in het gebied van de Grote Nete, een kwetsbaar en te koesteren gebied met provinciaal openruimtebelang. Versnippering door lintbebouwing moet worden beperkt. Openruimtefuncties zoals natuur, landbouw, toerisme en recreatie moeten worden gestimuleerd. Buiten de netwerken ‘Albertkanaal’ en ‘Kempsiche as’ wordt ontwikkeling afgeremd, via een beleid van beheersing, concentratie, verdichting en een goede locatiekeuze van functies en activiteiten. Nijlen is geselecteerd als hoofddorp. Hier wordt een algemeen woonbeleid van kernversterking gevoerd, door verdichting en inbreiding. Indien de woonbehoefte niet meer kan worden opgevangen in de woongebieden, kunnen de gebieden met een andere bestemming vooropgesteld worden om te bebouwen. Nijlen is tevens een bedrijfs-

ondersteunend hoofddorp, wat betekent dat een bijkomend lokaal bedrijventerrein mogelijk is. In de provincie vormen riviervalleien de drager van de natuurlijke structuur en zijn ze van groot belang wegens hun verbindingfunctie. Het ruimtelijk beleid langs de waterlopen is gericht op het behoud van de niet-bebouwde elementen.

## 2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Nijlen

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nijlen is definitief goedgekeurd door de deputatie van de Provincie Antwerpen op 7/10/2004. Momenteel is de gemeente gestart met een herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Volgende bepalingen uit het GRS zijn relevant van onderhavig RUP:

- Plangebied ligt in aansluiting op de woonkern Nijlen, zie verder (1).
- Plangebied ligt naast de Nijlense beek (Krekelbeek), aangestipt als natte corridor: corridors doorkruisen gebieden waar natuur niet de hoofdfunctie is en die mogelijk deel uitmaken van de agrarische structuur of de nederzittingsstructuur. Het realiseren van de natuurdoelstellingen moet steeds afgewogen worden tegen de gewenste ontwikkelingen van de andere structuurbepalende functies. Corridors in de natte sfeer zijn geënt op waterlopen, waarbij de waterloop en delen van de vallei de dragers vormen van de verbindingsmogelijkheden. De aandacht gaat daarbij onder meer naar de oevers.
- Het plangebied wordt in de gewenste ruimtelijk economische structuur aangeduid als een economische activiteit in open ruimte. Het ontwikkelingsperspectief werd uitgewerkt in het destijds in opmaak zijnde BPA.
- Katerstraat: lokale weg II en lokale fietsroute type 1 en recreatieve fietsroute
- Nonnenstraat: lokale weg III
- Ten zuiden van het plangebied staat de Nijlense beekvallei (Krekelbeek) aangeduid als vallei met recreatieve invulling.

(1) Aangezien het plangebied via het goedgekeurde RUP kern Nijlen in de woonkern van Nijlen komt te liggen zijn volgende bepalingen mbt tot de woonkern relevant:

- Nijlen moet in de toekomst de grootste woonkern blijven met een sterk uitgebouwd gemeentelijk voorzieningenniveau.
- De uitbreiding van winkels met een grote verkoopsoppervlakte en ruime parkeermogelijkheden moet beperkt worden.
- Aangezien het openruimte karakter van de Nijlense beek in de woonkern verdwenen is, worden een aantal bestaande invullingen gestructureerd.
- In de randen van de woonkern en de recentere wijken waar de open bebouwing domineert, moeten meer combinaties met halfopen en open bebouwing voorzien worden.

- De Nijlense beek legt geen functionele randvoorwaarden op in de woonkern maar wordt wel morfologisch vastgelegd in de stedenbouwkundige inrichtingschetsen van de noord- en zuidkant.
  - Ten noorden worden sportvoorzieningen vastgelegd.
  - In de woonkern moet de beek terug zichtbaar worden tussen Githo en de spoorweg. De gemeentelijke werkplaats en de buitenopslag van materiaal hebben er de beekstructuur weggevaagd. Er moet worden onderzocht of deze functies niet naast het gemeentelijk containerpark kunnen worden voorzien zodat de beekstructuur als klein park kan worden ingevuld.
  - Ten zuiden blijft de beek als een parkstructuur gekoppeld aan de kunstacademie in het kasteeldomein Tibourschrans.

Baserend op voorgaande ontwikkelingsperspectieven kan aangenomen worden dat de visie, betreffende bundeling van bestaande constructies, beperking van uitbreiding en openwerken van de beekvallei, geprojecteerd kan worden op het onderhavig plangebied.

Het plangebied zelf valt door de vernietiging van het BPA binnen de bepalingen van de economische structuur onder: verspreid liggende handel en bedrijven:

Als algemene richtlijn voor verspreid liggende handel en bedrijven geldt: géén nieuwe handel en bedrijvigheid buiten de afgelijnde kernen en de bedrijventerreinen. De problematiek van de (bestaande) zonevreemde handel en bedrijven is echter te veelzijdig en te complex om hierover algemene richtlijnen in het structuurplan te stellen. In een sectoraal BPA/ruimtelijk uitvoeringsplan worden per economische activiteit de ontwikkelingsperspectieven weergegeven via planologische toetsing, zie bijlage 4.

## 2.5 Bestemmingen

Zie kaart 3 “planologische context-bestemmingen” in kaartenbundel

Volgende bestemming liggen binnen de grenzen van het plangebied:

- Gewestplan:
  - Agrarisch gebied
  - Bufferzone
  - Zone voor dagrecreatie
- RUP kern Nijlen:
  - Artikel 1.3 ‘Woonwijken’

## **2.6 Verordeningen**

Volgende geldende verordeningen zijn relevant voor het RUP.

- Gewestelijke verordening hemelwaterputten
- Gewestelijke verordening toegankelijkheid

## **2.7 Verkavelingen**

Zie kaart 4 “ruimtelijk-juridische context” in kaartenbundel

Binnen de grenzen van het plangebied liggen geen goedgekeurde verkavelingen.

### 3 Sectoraal juridisch kader

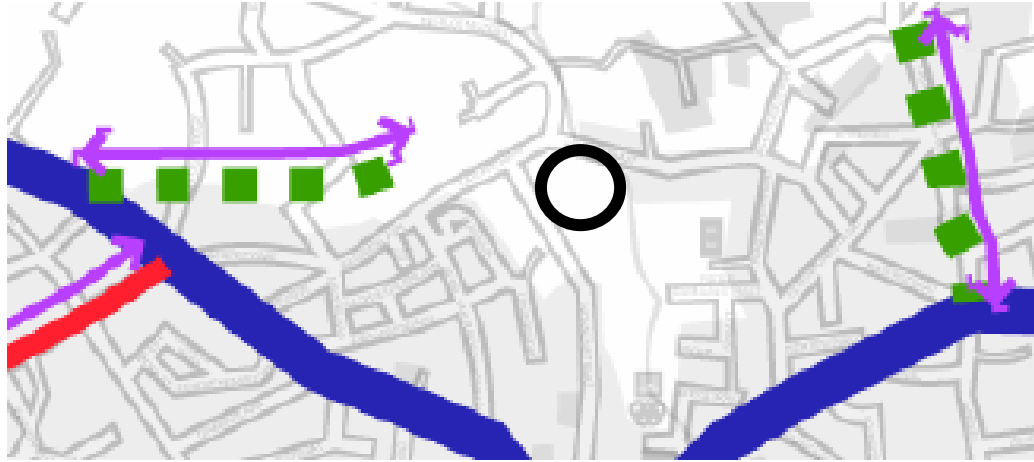
Deel uitmakend van stap 1 van de vierstappenmethode uit het GRS, zie bijlage 4.


Zie kaart 5 “sectoraal-juridische context” in kaartenbundel

Zie kaart 7 “watertoetskaart” in kaartenbundel

**Tabel 1: samenvattende tabel sectoraal kader**

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Katerstraat
<b>Natuur en bos</b>		
Gebieden van VEN/IVON	Gebiedsgericht beleid cfr. natuurdecreet	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Vogelrichtlijngebied	Europese Richtlijn 79/409/EEG Speciale beschermingszone cfr. natuurdecreet	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Habitatrichtlijngebied	Europese Richtlijn 92/43/EEG Speciale beschermingszone cfr. natuurdecreet	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Natuurreservaten	Gebiedsgericht beleid natuurreservaten cfr. natuurdecreet	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Er is geen bos in het plangebied gelegen. Het bosdecreet is hier niet van toepassing.
<b>Landbouw</b>		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten 12 juli 1970 en 11 augustus 1978	Het plangebied ligt niet een ruilverkavelingsgebied.
<b>Landschap/onroerend erfgoed</b>		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	Decreet van 03/03/1976 tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten, zoals gewijzigd	Het plangebied is niet in of in de onmiddellijke omgeving van een beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht gelegen.
Erfgoedlandschappen	Decreet van 16/04/96 betreffende de landschapszorg, zoals gewijzigd	De Nijlense beekvallei (Krekelbeek) is aangeduid als relictzone R10100 'Vallei van de Nijlense beek (Krekelbeek) en aanpalende bosgebied' met als beleidswenselijkheden: vrijwaren van bebouwing, behoud van beemdenstructuur en bosrestanten.
Inventaris bouwkundig erfgoed	Decreet van 16/04/96 betreffende de landschapszorg, aangevuld cfr. decreet houdende maatregelen tot behoud van erfgoedlandschappen (13/02/2004)	In als in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is geen bouwkundig erfgoed gelegen.
Archeologisch erfgoed	Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst (datum)	In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen in het CAI geen vondsten gekend. Op zo'n 300 meter in noordelijke richting, meer naar het centrum van Nijlen, zijn er vondsten gekend.
<b>Fysisch systeem</b>		
Waterloop	Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28/12/1967	Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Nijlense beek (Krekelbeek), een geklasseerde waterloop van tweede categorie

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Katerstraat
Beschermingszone grondwaterwinning	Besluit van de Vlaamse Regering van 27/3/1985.	In als in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is geen beschermingszone voor grondwaterwinning gelegen.
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets	De oostelijke rand van het plangebied, ter hoogte van de Nijlense beek (Krekelbeek), is aangestipt als mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
Zoneringsplan rioleringsinfrastructuur	Cf. uitvoeringsbesluit van 10/03/2006 ivm de vaststelling van de zoneringsplannen	Het volledige onderzoeksgebied is gelegen in centraal gebied. Dit betekent dat er riolering aanwezig is die aangesloten is op een RWZI.
Mobiliteit/openbare ruimte		
Buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen	De Katerstraat staat op de Atlas der buurtwegen. Voor het overige liggen in het plangebied geen buurtwegen.
Mobiliteitsplan	Visie geldende mobiliteitsplan Nijlen (herziening) 18/12/2009	<p>Het mobiliteitsplan is doorvertaald naar het GRS, na het GRS is het mobiliteitsplan herzien (verbreden en verdiepen). Volgende actualisaties/bepalingen zijn van belang:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Katerstraat en Nonnenstraat: lokale wegen III: De hoofdfunctie van een lokale weg III is 'verblijven' en toegang geven tot de aanpalende percelen'. De verblijfsfunctie primeert op deze weg. De weg kent enkel bestemmingsverkeer, het overige verkeer wordt geweerd. Aangezien de huidige verkeersattractie van het plangebied (solitair gelegen functie) niet verhoogd wordt, komen de omliggende woonstraten niet onder druk te staan.</li> <li>– Het plangebied ligt op minder dan 1 km van de westelijk gelegen Broechemsesteenweg (secundaire III), de ontsluiting verloopt via de Zwanenstraat (lokale weg III). . Op termijn is een nieuw bedrijventerrein voorzien ten noordwesten van het plangebied. Deze zal ontsloten worden door een nieuwe bedrijfsontsluitingsweg (lokale weg II) – eventueel kan de ontsluiting van het plangebied hierop aangetakt worden.</li> <li>– Het plangebied ligt op minder dan 1 km van de oostelijk gelegen Laurys Gewatstraat (lokale weg II en bedrijfsontsluitingsweg), die vervolgens het verkeer ontsluit naar de Bouwelsesteenweg (secundaire weg III).</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verkeerscirculatiemaatregelen: wren sluijverkeer Katerstraat: de route Katerstraat – Paashoekstraat wordt geknipt zodat de noordelijke sluijproute verdwijnt.</li> <li>– Tonnagebeperking in de Nonnenstraat</li> </ul>

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Katerstraat
		<p>– Nonnenstraat: lokale fietsroute – het gaat over een bestaande woonstraat waar geen specifieke maatregelen genomen moeten worden.</p>  <p><b>Fietsrouten netwerk</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Hoofdroute (spoorroute)</li> <li>— Bovenlokale route (prov)</li> <li>... Lokale route</li> </ul>
Rooilijnplan	Een rooilijn is de grens tussen de openbare weg en een aangrenzende eigendom (aangelanden).	Voor de Nonnenstraat bestaat een rooilijnplan (5/03/1912)
<b>Andere</b>		
Recht van voorkoop	Domeinen waarop rechten van voorkoop gelden zijn o.m.: natuurbehoud, ruilverkaveling, ruimtelijke ordening, woonbeleid, waterbeleid, scheepvaart,...	Op het plangebied staat een voorkooprecht: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ruilverkaveling, begunstigde VLM</li> <li>– Waterwegen en zeekanaal, begunstigde Waterwegen en Zeekanaal NV</li> </ul>
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Besluit inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage 29/6/2007	Geen seveso-inrichting aanwezig of mogelijk, geen aandachtsgebied, bestaande seveso-inrichtingen op minder dan 2 km van het plangebied: geen RVR nodig
Screening op planMER	Besluit van de VI. Reg. betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12/10/2007	<p>Algemene conclusie</p> <p>In het RUP worden de voorschriften zo voorzien dat er in een nieuwe situatie een clustering komt van de constructies/verhardingen in een zone voor bedrijvigheid tegen de Katerstraat en de Nonnenstraat en dat de vallei van de Krekelbeek zoveel mogelijk wordt open en groen gemaakt in plaats van de bestaande verhardingen en buitenopslag die niet op hun plaats zijn in valleigebied.</p> <p>Op basis van de beoordeling van de milieueffecten voor de verschillende relevante disciplines en rekening houdend met de per discipline voorziene milderende maatregelen en aanbevelingen, kan geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden t.o.v. de referentiesituatie.</p> <p>Maatregelen en aanbevelingen, uit de screening en uit de behandeling van de adviezen, relevant voor het RUP:</p> <p>Bodem en water:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Algemene voorschriften met betrekking tot het beperken van de verharding, lokaal infiltreren van het hemelwater en het eventueel gebufferd afvoeren.</li> <li>– Voldoende afstand vrijhouden van constructies tot de waterloop: bundeling constructies en verhardingen tegen de zone voor het bedrijf.</li> <li>– Ruimte voorzien voor de ruiming van de waterloop.</li> <li>– Verhardingen in de zone voor presentatiepark zoveel mogelijk beperken en indien mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen.</li> </ul>

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Katerstraat
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afvoer van afvalwater via rioleringssysteem.</li> <li>- Mogelijkheden voor het voorzien van een waterbuffer op het terrein ifv de opvang van overtollig hemelwater dat dan vertraagd kan worden afgevoerd of geïnfilterd.</li> </ul> <p>Mobiliteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beperken van de activiteiten binnen het plangebied.</li> <li>- Efficiënte inrichting van de bestaande parking, zodat er meer auto's kunnen gestald worden en zo niet meer dient te worden geparkeerd op het openbaar domein.</li> <li>- Voorzien van een inrit langs de Katerstraat</li> <li>- Voorzien van een uitrit voor bezoekers langs de Nonnenstraat + ruimte voor toelevering aan de Nonnenstraat</li> <li>- Zwaar verkeer dient via de Katerstraat naar het hoger wegennet te gaan en niet via de Nonnenstraat.</li> <li>- Voorzien van een doorgang voor traag verkeer tussen de parking van het kerkhof en het parkvalleigebied.</li> <li>- Het scheiden van het bezoekersverkeer en het toeleverings-afhaalverkeer</li> <li>- Voorzien dat er aan de in- en uitrit voldoende zichtbaarheid is ten opzichte van aankomend (fiets)verkeer.</li> <li>- Voorzien van voldoende fietsstalplaatsen voor werknemers en klanten.</li> </ul> <p>Fauna en flora:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwijdering van de verharding in de vallei van de Krekelbeek</li> <li>- Realisatie van een presentatiepark met het hoofdaccent op een groene invulling met beperking van infrastructuur en verhardingen.</li> <li>- Bedrijvigheid moet verweefbaar zijn met de omgeving, ook met betrekking tot geluid.</li> <li>- Voorzien van een groenbuffer tussen het openbaar domein en het bedrijf, ingevuld met streekeigen, standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>- Enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.</li> <li>- Lawaaiige activiteiten dienen zoveel mogelijk in afgesloten, akoestisch geïsoleerde ruimtes plaats te vinden. Voor lawaaiige activiteiten in open lucht dient te worden gestreefd om deze zo ver mogelijk van het woongebied te laten plaatsvinden.</li> </ul> <p>Mens:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzien van een groenbuffer tussen het openbaar domein en het bedrijf</li> <li>- Voorzien van een visueel bufferend en geluidswerend groenscherm tussen de woningen in de Nonnenstraat en het bedrijf.</li> <li>- Bedrijvigheid moet verweefbaar zijn met de omgeving, ook met betrekking tot geluid.</li> <li>- Enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.</li> <li>- Lawaaiige activiteiten dienen zoveel mogelijk in afgesloten, akoestisch geïsoleerde ruimtes plaats te vinden. Voor lawaaiige activiteiten in open lucht dient te worden gestreefd om deze zo ver mogelijk van het woongebied te laten plaatsvinden.</li> <li>- Toezicht op correcte uitvoering van het RUP bij het verlenen van vergunningen om de kwaliteitsdoelstellingen te realiseren.</li> </ul>



Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Katerstraat
		<p>Erfgoed en landschap</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Voorzien van een groenbuffer tussen het openbaar domein en het bedrijf</li><li>- Voorzien van een visueel bufferend en geluidswerend groenscherm tussen de woningen in de Nonnenstraat en het bedrijf.</li><li>- Verwijdering van de verharding in de vallei van de Krekelbeek.</li><li>- Realisatie van een presentatiepark met het hoofdaccent op een groene invulling met beperking van infrastructuur en verhardingen.</li><li>- Toepassing van de zorgplicht mbt archeologie.</li></ul>

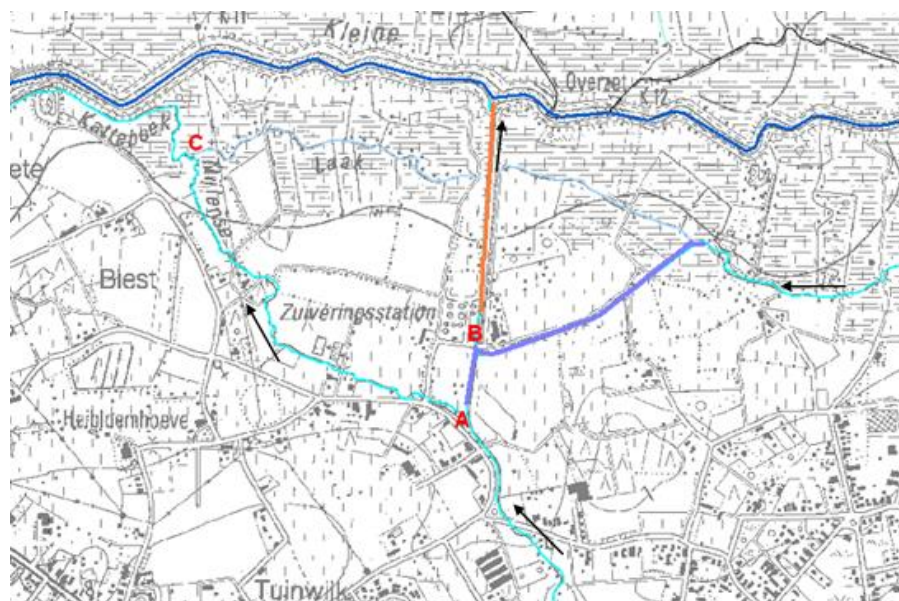
## 4 Relevante studie

Deel uitmakend van stap 2 van de vierstappenmethode uit het GRS, zie bijlage 4.

### 4.1 Hydrologische en Hydraulische studie van het stroomgebied van de Krekelbeek en de Laak

'Inventarisatie en hydrologie', Opdrachtgever provincie Antwerpen, 2008.

Figuur 4: uitsnede studie



Figuur 4: Situatieschets omliegende Krekelbeek en Laak  
(A: overstort Krekelbeek, B: pompinstallatie waar beide aftakkingen langs elkaar lopen, C: vroegere monding Laak in Krekelbeek, paars: aftakking Krekelbeek en Laak, oranje: afvoerkanal naar Kleine Nete)

De bovenloop van de Krekelbeek en de Laak zijn omgelegd naar de RWZI en er is van daaruit een verbindingskanaal gegraven naar de Kleine Nete

Uit de hydraulische beschrijving blijkt dat:

- Op de Krekelbeek is een bodemval aanwezig. De bodemval bevindt zich aan de duiker onder de Katerstraat. De bodemval is gekend als vismigratieknelpunt.
- Aan de monding van Krekelbeek is een terugslagklep aanwezig. Deze zorgt ervoor dat het water uit de Kleine Nete niet in de Krekelbeek terecht komt. Bij hoge waterstanden op de Kleine Nete kan de Krekelbeek bijgevolg niet afvoeren, hetgeen reeds vaak leidde tot overstromingen op het afwaartse stuk van de Krekelbeek.
- 3 pompen op de Krekelbeek: De aan- en afslagpeilen van elke pomp zijn gekend en ook verschillend. Dit wil zeggen dat bij het laagste aanslagpeil één pomp begint te werken, wat meestal volstaat om het waterpeil snel te laten dalen. Indien de toevoer toch te groot is en het waterpeil verder stijgt, dan slaan de andere pompen ook aan.

De pompen aan de RWZI hebben voldoende capaciteit om het overtollige water op de Krekelbeek en de Laak bij hoge waterstanden integraal over te pompen naar de Kleine Nete. Maar aangezien het effect van de pompen, de daling van het waterpeil, slechts ongeveer reikt tot de bodemval onder de Katerstraat, blijft deze gunstige invloed uit in Nijlen centrum.

#### Algemeen besluit

In de hydraulische studie van de ontworpen toestand werd er getracht de verschillende knelpunten, met betrekking tot de overstromingen, in de toekomst op te lossen.

Voor de bestaande toestand (calibratie meetcampagne, ...) zijn de hydraulische randvoorwaarden van de bestaande toestand gebruikt, zoals we deze uit de rioleeringsmodelleringgegevens van Aquafin konden genereren.

In het eerste scenario hebben we de gegevens ingevoerd van de projecten die Aquafin op korte termijn plant (toestand C, binnen 5 jaar). Concreet betekent dit enkele nieuwe overstorten en overstortebieden van bestaande overstorten die wijzigen. Ondanks substantiële wijzigingen heeft dit slechts een zeer beperkte invloed.

In scenario 2 werd de oude bedding van de Nijlense beek terug in dienst genomen. Dit scenario heeft als grootste doel de pompkosten te reduceren. Er wordt aan de hand van de simulaties een 10 % reductie van de pompuren verwacht voor kleine buien. Ecologisch is de uitvoering van dit scenario niet wenselijk met de huidige waterkwaliteit van de Nijlense beek. Bijkomend zullen de pompen altijd moeten blijven werken om piekdebieten te kunnen afvoeren. Een nadelig effect van dit scenario is de toename in overstromingsfrequentie en overstromingspeilen ter hoogte van de Elstbeek. Dit effect kan voorkomen worden door de Nijlense beek te laten uitmonden in de Kleine Nete volgens zijn historisch bestaan (scenario 5).

In scenario 3 wordt de impact van de pompen geanalyseerd. Een volledige uitval van de pompen betekent een opstuwung ter hoogte van het RWZI voor zowel de

Nijlense beek als de Laak. De opstuwing in de Nijlense beek draagt bij tot een toename in overstromingen in Centrum Nijlen.

Uit scenario 2 kon worden afgeleid dat er slechts een beperkt debiet langs de oude bedding kan worden afgevoerd. Zonder dit als een apart scenario te bekijken, kunnen we toch concluderen dat de pompen onmisbaar zijn met andere woorden de pompen volledig weglaten is niet mogelijk.

Ten slotte werd in scenario 4 volgende maatregelen aangewend om de overstromingen in het Centrum van Nijlen mogelijkwerwijs te reduceren:

- inrichten van het overstromingsgebied volgens het GRUP;
- verwijderen van de bodemval Katerstraat;
- verbreden van de kokers onder de Gemeentestraat en Beekstraat;
- eventueel profileren lengteprofiel.

In het overstromingsgebied, dat voorgesteld wordt in het GRUP (RUP Kern Nijlen), wordt in de huidige toestand al water gestockeerd bij extreme stormen. In dit kader is het noodzakelijk dat dit overstromingsgebied wordt voorzien in het GRUP. Met behulp van dijken kan het overstromingsgebied worden ingericht. Doch heeft dit weinig effect op de overstromingen in Nijlen Centrum. Het wachtbekken is te klein. Bijkomend is een opstuwing voorbij de spoorweg niet wenselijk voor de bewoning opwaarts aan de spoorweg. De bodemval ter hoogte van de Katerstraat, draagt niet bij tot een waterpeildaling in het centrum van Nijlen.

Het gecombineerd scenario van de vier maatregelen staat in voor een waterpeildaling van ca. 15 cm opwaarts aan de Gemeentestraat en is zeer gunstig bij een vijftig jaarlijkse storm. Echter door de versmalling van de Nijlense beek ter hoogte van het centrum is er tussen de Gemeentestraat en Beekstraat geen effect. Het verbreden van de waterloop op die plaats is praktisch moeilijk uitvoerbaar.

Dit algemeen besluit werd met alle betrokken partijen doorgenomen op het Lokaal Wateroverleg.

Concreet geeft deze studie het volgende actieplan:

- 1 De geplande rioleringswerken geven geen tot een zeer lokale, positieve verbetering aan de huidige waterafvoer van in de Krekelbeek en kunnen worden uitgevoerd. Enkel dienen plaatselijk de voorziene overstortdrempels te worden aangepast op basis van de berekende waterpeilen in deze studie. (rioleringswerken zijn ondertussen uitgevoerd)
- 2 Het herstellen van de verbinding met het afwaartse gedeelte van de Krekelbeek – afwaarts het centrum van Nijlen – volgens de historische situatie kan op langer termijn worden uitgevoerd door de Provincie Antwerpen, in overleg met Waterwegen en Zeekanaal. De uitvoering van dit scenario verhelpt een vismigra-tiekneelpunt en draagt bij tot een pompkostenreductie ter hoogte van het RWZI.

- 3 Het GRUP Nijlen zal met betrekking tot de aanduiding van de overstromingszones voor de Krekelbeek moeten worden nageleefd. Er dienen prioritair geen maatregelen te worden genomen. De kokers onder de Gemeentestraat en Beekstraat worden verbreed indien er werken gepland worden in deze regio. De inrichting van de overstromingszones gespecificeerd in het GRUP kunnen bij de uitvoering ervan worden opgenomen.

## 5 Bestaande ruimtelijke structuur

Deel uitmakend van stap 2 & 3 van de vierstappenmethode uit het GRS, zie bijlage 4.

Een weergave van de bestaande ruimtelijke structuur is terug te vinden in de kaartenbundel.

### 5.1 Beschrijving plangebied en omgeving

#### 5.1.1 Fysisch systeem

Zie kaart 6 “fysisch systeem” in kaartenbundel

Figuur 5: watertoetskaarten: links- kaart overstromingsgevoelige gebieden; midden kaart infiltratiegevoeligheid, rechts - kaart grondwaterstromingsgevoeligheid



#### Waterparagraaf uit verzoek tot raadpleging

Op basis van de getoetste elementen uit het verzoek tot raadpleging kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikelen van de stedenbouwkundige voorschriften:

- algemene voorschriften met betrekking tot het beperken van de verharding, lokaal infiltreren van het hemelwater en het eventueel gebufferd afvoeren.
- voldoende afstand vrijhouden van constructies tot de waterloop: bundeling constructies en verhardingen tegen de zone voor het groenbedrijf.
- ruimte voorzien voor de ruiming van de waterloop
- verhardingen in de zone voor presentatiepark zoveel mogelijk beperken en indien mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- afvoer van afvalwater via rioleringsstelsel
- mogelijkheden voor het voorzien van een waterbuffer op het terrein ifv de opvang van overtollig hemelwater dat dan vertraagd kan worden afgevoerd of geïnfiltreerd.

<b>Bodemtype</b>	Het overgrote deel van het plangebied ligt op een matig droge zandbodem met dikke antropogene humus A horizont. Een zuidelijker kleiner gedeelte is aangeduid als bebouwde zone. In de omgeving van de Nijlense beek (Krekelbeek) komt een natte lemige zandbodem zonder profiel (=valleigebied)
<b>Reliëfkenmerken</b>	Heet plangebied ligt in een vlak gebied, er zijn geen significante reliëfverschillen aanwezig.
<b>Waterhuishouding</b>	De oeverzone, met een verbreding ter hoogte van de Katerstraat, is aangeduid als mogelijks overstromingsgevoelig gebied: van nature overstroombaar gebied (NOG) vanuit de waterloop. Deze zone is niet aangeduid als recent overstroomd gebied (ROG) maar wel als zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). Verder stroomafwaarts van de Krekelbeek, ten noorden van het plangebied is een ROG gelegen. De overige zone is infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). Ivm de overstromingsgevoeligheid van de Krekelbeek/Nijlense beek, werd hydrologische en hydraulische studie uitgevoerd (zie 4.1). Er werd een actieplan opgesteld om de overstromingsgevoeligheid terug te dringen.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

## 5.1.2 Natuur

### Globale natuurlijke structuur

Het plangebied ligt in/tegen een beekvallei omgeving die ten noorden van het plangebied gekenmerkt wordt door beekbegeleidend groen bestaande uit eikenberkenbos, gemengd loofhout, verruigd grasland, struweelopslag van allerlei aard en populierenaanplant. Stroomopwaarts de vallei van de Krekelseek zijn eveneens waardevolle natuurelementen aanwezig in het valleigebed.

Deze begeleidende groenzones zijn biologisch tot zeer biologisch waardevol.

### Natuurwaarden in het plangebied

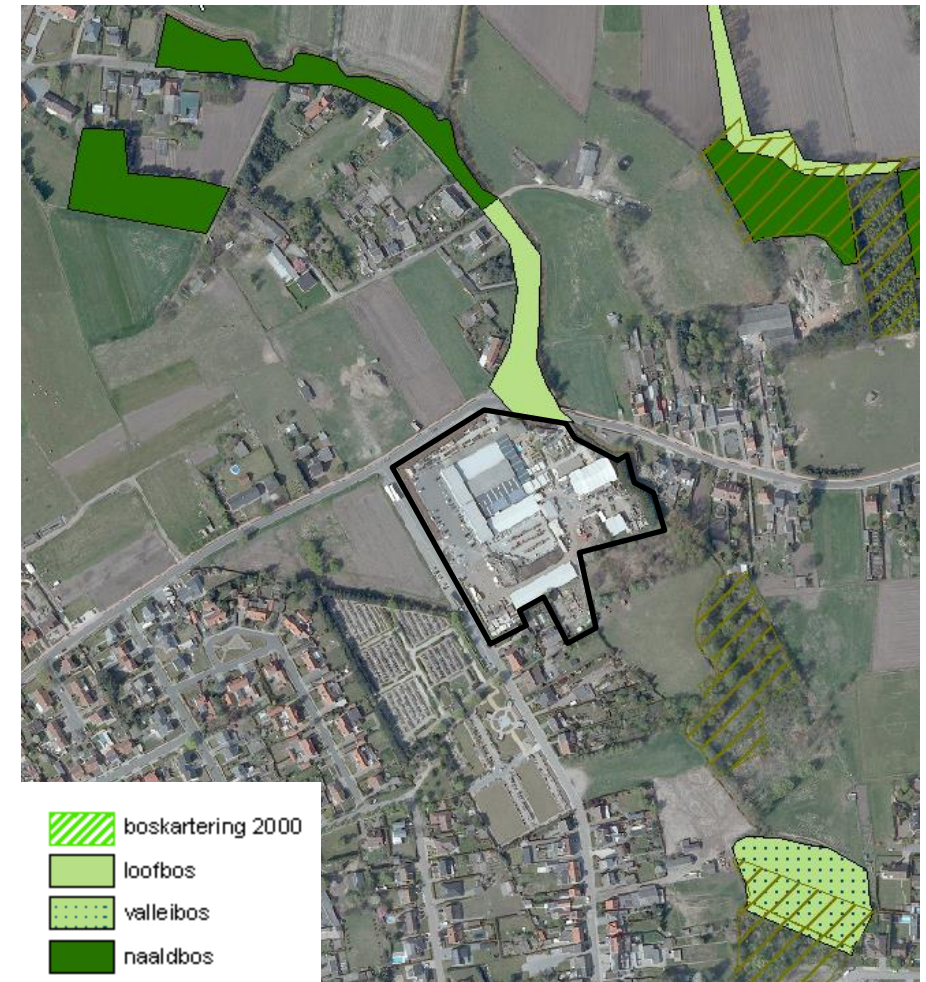
Binnen het plangebied komen, volgens de biologische waarderingskaart, geen waardevolle natuurelementen voor, het gebied is zo goed als volledig verhard. Een beperkte zone naast de Krekelseek is vrijgehouden en heeft een groene invulling. Het beekbegeleidend groen binnen het plangebied bestaat uitsluitend uit dennen.

Figuur 6: orthofoto met weergave van aanwezige vegetatie cf. BW K 2.1 en boskarteringskaart.



Nijlen – RUP Katerstraat – definitief vastgesteld – 16.12.2014

Figuur 7: weergave orthofoto en BWK 2.1



IOK plangroep

### 5.1.3 Ruimtegebruik in omgeving

<b>Landbouw</b>	Binnen het plangebied is er geen landbouwfunctie aanwezig. In de nabije omgeving bestaat de agrarische functie hoofdzakelijk uit grasland.
<b>Wonen</b>	Het plangebied ligt in de noordelijke rand van de woonkern Nijlen. Binnen het plangebied is enkel één conciërgewoning als woonfunctie aanwezig. In zuidelijke richting sluit het plangebied aan op de woonomgeving van de woonkern Nijlen. Ten oosten, aan de overzijde van de Nijlense beek (Krekelbeek) wordt ook gekenmerkt door wonen.
<b>Werken</b>	In de omgeving komen geen bedrijven of handelsfuncties voor.
<b>Recreëren</b>	In de aanliggende omgeving zijn er geen recreatieve functies aanwezig. Verder zuidwaarts, tegen het centrum van kern/sportcentrum, is de beekvallei recent getransformeerd naar het Nijlense beekpark, waar plaats is voor openlucht recreatie, actief als passief, en natuurontwikkeling (beekvallei).

### 5.1.4 Landschap en erfgoed

<b>Landschapstype</b>	Het plangebied ligt in de rand van de woonkern in de omgeving van een valleigebied dat vooral, in zuidelijke richting, gekenmerkt wordt door een verweving van open ruimte en bebouwing. De bebouwing en bepaalde bosrelicten werken hier als ruimtebegrenzend. Ten noorden van het plangebied gaat dit verweefd landschap over naar open agrarisch gebied dat versnipperd en in bepaalde zones afgebakend wordt door lintbebouwing en bosrelicten.
<b>Landschapsatlas</b>	Nijlense beek (Krekelbeek) is aangeduid als lijnrelict De beekvallei en directe omgeving zijn aangeduid als relictzone 'Vallei van de Nijlense beek (Krekelbeek) en aanpalend bosgebied'.
<b>Provinciale landschapskaart</b>	Het overgrote deel wordt als plaggenbodembodem aangeduid en het valleigebied als Vallei van de Krekelbeek.

Figuur 8: uittreksel provinciale landschapskaart voor plangebied en omgeving (bron: Provinciale Landschapskaart Antwerpen)



### 5.1.5 Mobiliteit

<b>Situering in verkeersstructuur</b>	Het plangebied is gelegen aan de kruising Nonnenstraat, lokale weg III, en Katerstraat, lokale weg II.
<b>Ontsluiting</b>	De ontsluiting van het bestaande tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling is gericht naar de Nonnenstraat, de nooduitgang naar de Katerstraat. Via de Nonnenstraat heeft het plangebied een goede ontsluiting naar het centrumgebied van de woonkern, uitgezonderd voor zwaar verkeer. Op de Nonnenstraat, gedeelte richting centrum, staat een tonnagebeperking. Via de Katerstraat is er een goede ontsluiting naar de oostelijke en westelijke woonzones en sluit vlot en direct aan op de invalswegen (secundaire wegen III) naar en van de woonkern Nijlen.
<b>Parkeren</b>	Aan de zijde van de Nonnenstraat is een ruime zone voorzien voor parkeren (53 parkeerplaatsen), echter is deze ruimte niet voldoende efficiënt ingericht. Door een betere inrichting kan de parkeer-ruimte aanzienlijk vergroot worden. Bij gewone openingsdag zijn er geen parkeerproblemen. Bij piekmomenten wordt de parking aan het kerkhof, overzijde Nonnenstraat, aanvullend gebruikt. Bij uitzondering komt eens parkeren in de berm voor. Dit zou in principe opgelost kunnen worden door een efficiëntere inrichting van de parkeerruimte op eigen terrein.
<b>Wegprofiel</b>	De Katerstraat is een gewone landelijke woonstraat voor tweerichtingsverkeer met aan de zuidelijke zijde (zijde plangebied) een bermzone en aan de noordelijke zijde (zijde agrarisch gebied) een vrijliggend fietspad, gescheiden door een lage haag. De Nonnenstraat is vergelijkbare landelijke woonstraat voor tweerichtingsverkeer met aan de zijde van het plangebied een bermzone en aan de overzijde een parkeerzone. Vanaf het plangebied, richting centrum, wordt de Nonnenstraat geflankeerd door aanliggende voetpaden
<b>Langzaam verkeer</b>	De Katerstraat is in het GRS aangeduid als een lokale fietsroute type 1 met vrijliggend fietspad en als recreatieve fietsroute (Diamantroute).
<b>Verkeersgeneratie</b>	Aangezien het een handelsactiviteit betreft doen de grote piekmomenten zich niet voor op de piekmomenten van het woonwerkverkeer. De landbouwer als klant zal het bedrijf eerder verspreid over de dag bezoeken terwijl de hobbyist eerder in het weekend (zaterdag en zondag open) het bedrijf zal bezoeken. De

	uitbater geeft, via een enquête ikv dit RUP, aan dat gemiddeld 256 pae (personenauto-equivalent) per dag het bedrijf aantrekt, dwz 512 voertuigbewegingen per dag. Op spitsmoment bedraagt het aantal voertuigbewegingen 10 %, wordt algemeen aangenomen, van het totaal, wat neerkomt op een 52 pae. Als richtlijn voor de wegcapaciteit van een landelijke woonstraat wordt een richtcijfer van 250 pae. Aangezien het verkeer in drie richtingen verdeeld kan worden kan geoordeeld worden dat de impact van de verkeersgeneratie op de wegcapaciteit eerder beperkt is.
--	---

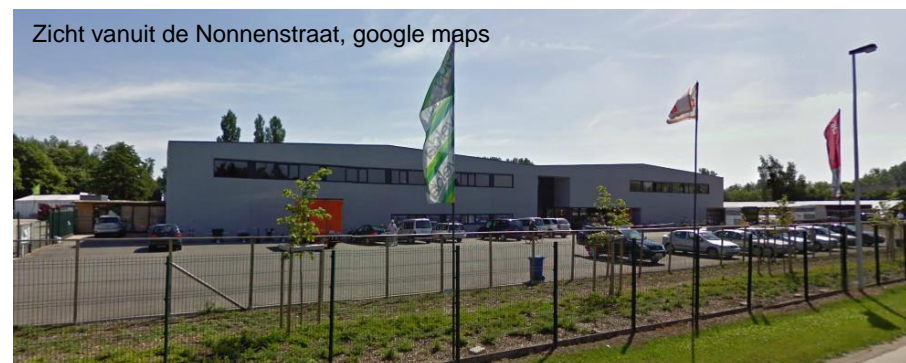
## 5.2 Beschrijving plangebied

Deel uitmakend van stap 2 & 3 van de vierstappenmethode uit het GRS, zie bijlage 4.

### 5.2.1 Verschijningsvorm en beeldwaarde

Het overgrote gebied is ingepalmd door het bestaande tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling en is daardoor zo goed als volledig verhard, zie kaart 2. Het klein perceeltje, zuidelijke rand RUP, is een tuinzone van de aanpalende woning. In deze tuinzone is wat opslag aanwezig, visueel afgeschermd ten aanzien van de omgeving.

Aan de Nonnenstraat presenteert zich een eenvormig hoofdgebouw met een nieuwbouw met twee bouwlagen. Hierdoor en door de inbuffering van de parkeerzone ontstaat er in het straatbeeld een kwaliteitsvolle voorkant.



Vanuit de Katerstraat verandert het straatbeeld naar een meer chaotische voorkant. De vroegere constructies, achter de nieuwbouw, komen in zicht. Door de aanwezigheid van de pas aangelegde groenbuffer aan straatzijde wordt de minder kwaliteitsvolle bebouwingen en buitenopslag visueel gebufferd. Het straatbeeld geeft hierdoor de groenbuffer een ordelijke indruk.



De verharding buiten bestaat grotendeels uit prefab betonplaten die gemakkelijk opbreikbaar zijn. De oppervlakte van buitenverharding bedraagt ongeveer een 12.000 m<sup>2</sup> waarvan bijna 10.000 m<sup>2</sup> uit opbrekbare betonplaten.

M.b.t bebouwing ligt er centraal een hoofdgebouw (het overdekt hobbycenter) dat door de jaren opgebouwd is met verschillende gebouwen. In de omgeving van dit hoofdgebouw staat een kakafonie van constructies, gaande van containers, werkhuis, tenten, overdekte opslagplaatsen, ... Deze geven door de willekeurige plaatsing en kwaliteitsloze uitstraling een verloederde indruk. Het tegenovergestelde vind plaats ter hoogte van de presentatiezone met de tuinhuisjes en beplantingen.

De totale bebouwde grondoppervlakte bedraagt ongeveer een 6.850 m<sup>2</sup>. De totale bebouwde vloeroppervlakte bedraagt ongeveer 7.500 m<sup>2</sup>. In de nieuwbouw aan straatzijde is op verdiepingsniveau een bedrijfswoning voorzien met een oppervlakte van ongeveer 257 m<sup>2</sup>.



Groen en buffering beperkt zich tot aan de straatzijde, pas aangelegde beplante groenstrook uit streekeigen beplanting, en langs de Beek. Ook boven de ondergrondse opslag bluswater is groenaanleg voorzien.





In volgende tabel wordt de historiek van goedgekeurde vergunningen en plannen verzameld

**Tabel 2: overzicht vergunningen**

1969	Het bouwen van kippenstallen
	
1989	Bouwen van loods voor landbouwonderneming met een winkel
	
1996	Positief stedenbouwkundig attest nr. 2 voor uitbreiding van het para-agrarisch bedrijf
1997	Sociaal economische machtiging voor uitbaten en uitbreiden van een handelsvestiging
1997	<b>Weigering bouwvergunning:</b> uitbreiden van een bedrijf in agrarisch gebied
2004	Goedkeuring Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nijlen
2005	Goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) Katerstraat: zone voor tuin- en landbouwcentrum met parking en buffering: de maximale bebouwingsoppervlakte bedraagt 5.850 m <sup>2</sup> , er zijn twee bouwlagen voorzien.
2006	Raad van State verwerpt vordering tot schorsing
2006	Het plaatsen van 2 deuren in een bestaande gevel en dichtmaken van de opening onder een bestaande luifel
2006	Het uitbreiden/verbouwen van een bestaand tuin- en landbouwcenter: vernietigd, zie verder
	Vergunde gebouwen
	Verhardingszone volgens vergunning
	Deels gerealiseerde bufferzone volgens de vergunning
2007	Milieuvergunning: hernieuwing en verandering van een tuin- en hobbycenter – einddatum 16/04/2027: vernietigd, zie verder
2009	Raad van state <b>vernietigt</b> het besluit van 23 februari 2005 houdende goedkeuring BPA Katerstraat
2010	<b>Vernietiging</b> , omwille van ontbreken watertoets in BPA, van de milieuvergunning van 2007 door de Raad van state
2010	<b>Vernietiging</b> , omwille van ontbreken watertoets in BPA, stedenbouwkundige vergunning 2006. Wordt bij verdere analyses toch beschouwd als planologisch wenselijk, omdat de vernietiging enkel op basis is van voormalige tekortkomingen.



Door het wegvallen van het BPA verkrijgt het bestaande tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling terug het statuut van zonevreemd handelsbedrijf.

### 5.2.3 Huidige activiteiten

Deel uitmakend van stap 4 van de vierstappenmethode uit het GRS, zie bijlage 4.

Volgens de enquête omschrijft de eigenaar als activiteit: verkoop voor tuin en dier, doe-het-zelver, voedingswaren en verwarmingstoestellen. Volgens de website van het bedrijf verkoopt het bedrijf ook producten voor huisinrichting. Het Hens vervoer- en containerbedrijf ligt op een andere locatie en is niet gerelateerd aan het bestaande tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling.

### 5.2.4 Toekomstperspectieven en ruimtebehoefte

Deel uitmakend van stap 4 van de vierstappenmethode uit het GRS, zie bijlage 4.

Om rendabel te blijven wenst het bestaande tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling uit te breiden met vooral gebouwen (magazijn en verkoopsruimte), met een totale oppervlakte van 8.000 m<sup>2</sup>. Het bestaande tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling wenst hiervoor een significante investering te doen, waarbij een kwaliteitsvolle clustering van gebouwen, opkuising van buitenopslag/ongewenste constructies, meer buffering en drastisch verminderen van verharding richting waterloop bespreekbaar zijn. De huidige bedrijfsleider geeft aan dat in alle waarschijnlijk de zoon hem zal opvolgen.

### 5.2.5 Werkgelegenheid

Deel uitmakend van stap 4 van de vierstappenmethode uit het GRS, zie bijlage 4.

De huidige tewerkstelling bedraagt een 22-tal personen, waarvan 12 uit de gemeente komt, een 4-tal uit de buurgemeenten en een 6-tal uit een verdere regio. Het bestaande tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling voorziet bij een gewenste uitbreiding nog een aanwerving van een 6-tal personen.

### 5.2.6 Omgevings- als regiogebondenheid

Deel uitmakend van stap 4 van de vierstappenmethode uit het GRS, zie bijlage 4.

Aanvullend aan de regiogebondenheid van de werknemers geeft het bestaande tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling aan, via een enquête vanuit onderhavig RUP, dat 60 % van de klanten is de gemeente zelf komt en ongeveer 30 % uit de buurgemeente. Het tegenovergestelde kan gesteld worden voor de toelevering, waarvan 80 % buiten de regio komt. Er kan gesteld worden dat het bestaande tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling een lokaal karakter heeft.

## 5.3 Conclusie planologische toetsing

Gelet op:

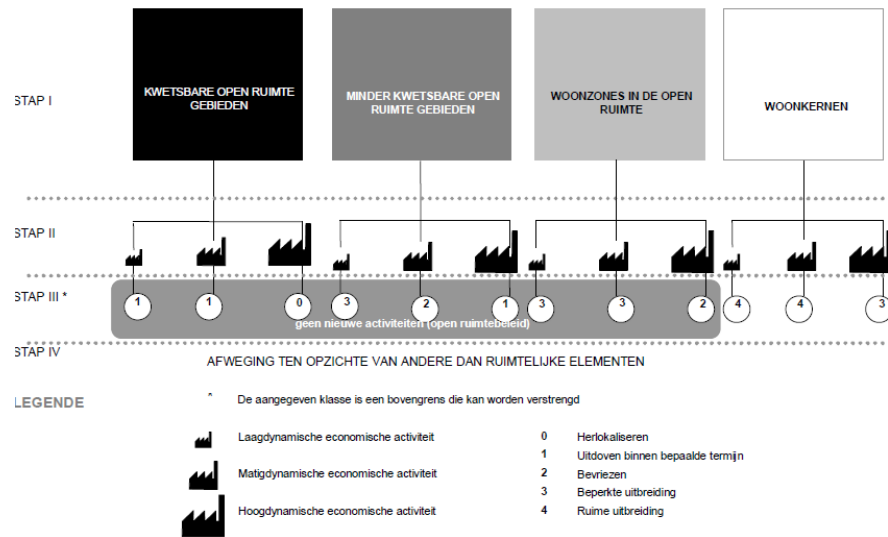
- Op 23 februari 2005 werd het BPA Katerstraat goedgekeurd door middel van ministerieel besluit. Op basis van dit BPA werden stedenbouwkundige vergunningen verleend. De Raad van State heeft op 17 november 2009 het BPA vernietigd, omwille van het ontbreken van de watertoets. Dit heeft ook tot gevolg gehad dat ook de stedenbouwkundige vergunningen van 24 september 2007 en 11 oktober 2007 werden vernietigd door de Raad van State.

Er moet worden opgemerkt de Raad van State bij het arrest van 17 november 2009 zich enkel heeft gebaseerd op formele tekortkomingen in de goedkeuringsprocedure van het BPA (namelijk het ontbreken van een watertoets) en zich niet inhoudelijk heeft uitgesproken over de planologische wenselijkheid van een bestemming en inrichting in deze zone zoals voorzien in het BPA. Ook de arresten van de Raad tot de vernietiging van de verleende vergunningen spreken zich niet uit over wenselijkheid van de inrichting als dusdanig op deze locatie. Er werd bij deze arresten enkel aangehaald dat het planologische toetskader verdwenen is door het vernietigen van het BPA, waardoor ook de verleende stedenbouwkundige vergunningen hun rechtsgrond verloren.

- In acht nemen van volgende aandachtspunten en randvoorwaarden:
  - Bundeling van constructies – verfraaiing van het geheel
  - Sterk inperken van verhardingsoppervlakte
  - Efficiënter ruimtegebruik
  - Behoud lokaal voorzieningsniveau mbt tot open ruimte (landbouw en tuinrichting) en het niet verhogen van het bestaande matig tot hoogdynamisch karakter.
  - Meer ruimte voor de beekvallei en begeleidende natuurontwikkeling
  - Buffering ten aanzien van de open ruimte en woonomgeving
  - De ligging binnen de woonkern van Nijlen.

wordt dit zonevremd bestaande tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling, met aandacht voor verenigbaarheid met de omgeving, geclassificeerd als een klasse 3, zie bijlage 4. Uitsneden GRS, zie volgende bladzijden:

Vier-stappen-methode voor de planologische toetsing en classificatie van economische activiteiten



**Klasse 3: Bestendinging met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding**

Het gaat hierbij om economische activiteiten die ruimtelijk gezien verenigbaar zijn met de omgeving mits ze optimaal worden ingepast d.m.v. de aanleg van de noodzakelijke bufferstroken en een goede invulling van het terrein. Meestal zijn deze economische activiteiten goed ontsloten (nabij autosnelweg, nabij gewestweg).

De draagkracht van de omgeving is nog niet bereikt zodat een beperkte uitbreiding mogelijk is.

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie. Een beperkte uitbreiding van maximum 50% van de bestaande bebouwing op de locatie is mogelijk.

Bij stopzetting van de huidige activiteiten in de open ruimte (einde exploitatievergunning, faillissement,...) kunnen er geen nieuwe activiteiten worden toegelaten. In de woonkernen kunnen wel nieuwe activiteiten worden toegelaten onder bepaalde randvoorwaarden.

**Confrontatie tss. planologische context en dynamiek van de economische activiteit**

	LAAG	MATIG	HOOG
<b>kwetsbare openruimtegebieden</b> <b>ZWART</b>	uitdoven binnen bepaalde termijn	uitdoven binnen bepaalde termijn	herlokaliseren
minder kwetsbare open ruimte gebieden <b>DONKERGRIJS</b>	beperkt uitbreiden	bevriezen	uitdoven
woonzones in de open ruimte <b>LICHTGRIJS</b>	ruim uitbreiden	beperkt uitbreiden	bevriezen
Woonkernen <b>WIT</b>	ruim uitbreiden	ruim uitbreiden	beperkt uitbreiden

## 6 Visie en ontwerp

### 6.1 Ontwerpend onderzoek

Om tot een goede ruimtelijke ordening van het gebied over te gaan is er geopteerd om via ontwerpend onderzoek te komen tot een gewenste invulling. Het doel van het ontwerpend onderzoek is gericht op het opwaarderen en versterken van de beekvallei in symbiose met het lokale land- en tuinbouwbedrijf. Op langere termijn, bij stopzetting van het land- en tuinbouwbedrijf, kan de ruimte verder transformeren naar een voldoende ruime beekvalleiomgeving met een verdere afwerking van het bebouwingsweefsel in de rand van de woonkern.

Deze strategie pleit ervoor om het ontwerpend onderzoek te richten naar een evoluerende duurzame ontwikkeling.

#### 6.1.1 Duurzame ontwikkelingsambitie

De ambitie voor deze zone is gericht op een geleidelijke transformatie. In een eerste transformatiestap kan het bestaande tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling blijven bestaan. De omgeving wordt op een ruimtelijk kwalitatieve wijze geherstructureerd waarbij de gebouwen landschappelijk worden geïntegreerd en de beekvallei sterk opgewaardeerd wordt. De beekvallei wordt hier in principe een gemene gebruiksruimte voor het bestaande tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling en de Nijlense beek. Het bestaande tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling kan deze ruimte aanwenden als een presentatiepark voor gerelateerde tuinrichtingselementen en de Nijlense beek kan haar natuurlijke oevers verruimen en presenteren aan de omgeving. In een eventuele latere transformatie, als langetermijnvisie/suggestie naar herziening GRS/RUP, kan de beekvallei worden omgevormd tot een onderdeel van het kernondersteunend park "Nijlense beek". De woonomgeving wordt verder afgewerkt naar de rand van de woonkern zodat er ook kwalitatief wonen in/aan het park gecreëerd wordt.



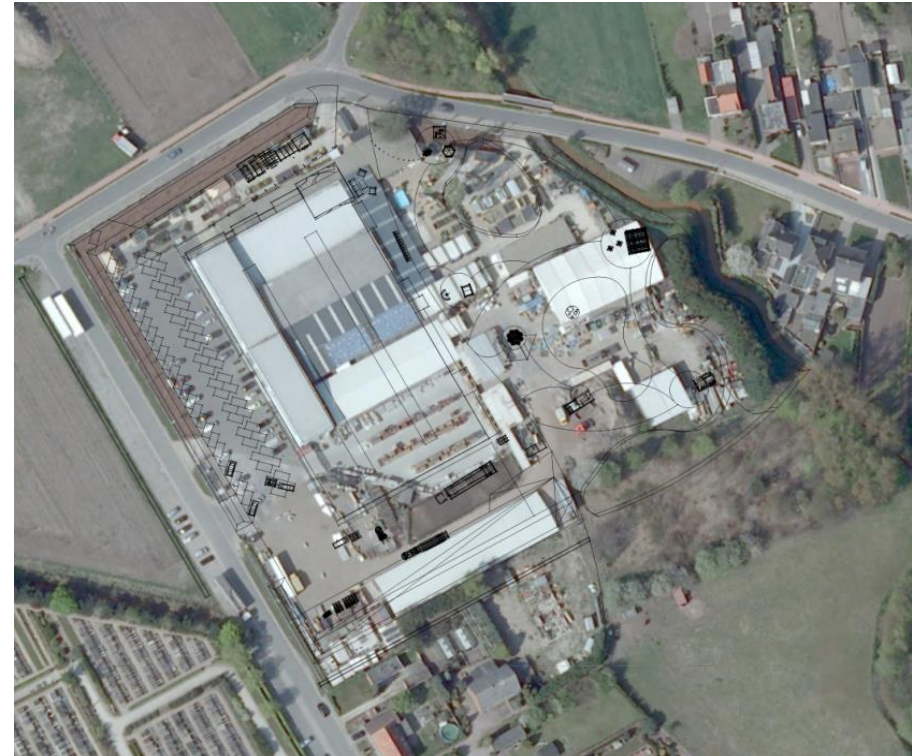
## 6.1.2 Transformatie I: Beekvallei als ruimtelijke functionele partner



### *Inperken en vergroenen van verharde/bebouwde oppervlakten*

In dit concept worden de gebouwen geclusterd en ondergebracht in één gebouw, met een maximale bebouwingsoppervlakte van 5.000m<sup>2</sup>, exclusief de overdekte buitenopslag in de vorm van een geluidswal. Ten opzichte van de huidige toestand is er een daling van de bebouwde terreinoppervlakte van 27 %. In kader van duurzaam ruimtegebruik wordt meerlagig bouwen gestimuleerd. De maximale bouwhoogte wordt afgestemd op de bouwhoogte van het huidige hoofd/inkomgebouw (+/- 8 meter). Om de inkomzone architecturaal en vormelijk te accentueren kan van deze bouwhoogte beperkt afgeweken worden.

Om een gedeelte van het gebouw te reserveren als hogere opslagruimte en voor daglichttoetreding tot op het gelijkvloers wordt de maximale vloeroppervlakte beperkt tot 7.500 m<sup>2</sup> (= huidige vloeroppervlakte) + 257 m<sup>2</sup> voor bedrijfswoning.



De totale verharde terreinoppervlakte wordt drastisch beperkt. Ten eerste wordt de ruimte tussen het gebouw en de Nijlense beek ingericht als presentatietuin. In deze tuin beperkt de verharding zich tot tuinconstructies, paden en terrassen. Het natuurlijk groen domineert deze ruimte.



Het presenteren van planten, bloemen, gevel- en daktuinbegroeiing kan aan de buitengevels voorzien worden. Door gevel- en daktuinen te voorzien draagt het gebouw bij aan de vergroening van de omgeving en dus minder verharde oppervlakten, aan een betere waterhuishouding en verhoogde biodiversiteit.



Een combinatie van een groendak en pv-cellen is wenselijk. Ook worden lichtstraten in het dak en gevel (kijkvensters naar presentatietuin) voorzien om dag/zonlicht in de gebouwen toe te laten, dit impliceert minder energievraag voor verlichting. Ter hoogte van de woningen wordt een groen overdekte opslagruimte voorzien.



De overdekte buitenopslag zal dienst doen als visuele en geluidsbuffer naar de woonomgeving.

Globaal bekeken beperken de verhardingen zich tot een beperkt gedeelte omheen het gebouw.

### **Landscaping**

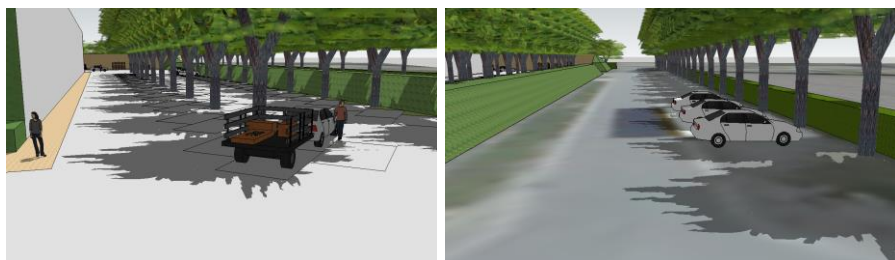
Ingrepen zoals het openwerken van de beekvallei, gevelbegroeiing, groene taluds en parkeren onder bomen dragen bij tot een betere integratie van de site in de omgeving. Vooral vanuit het noordelijk openruimtegebied



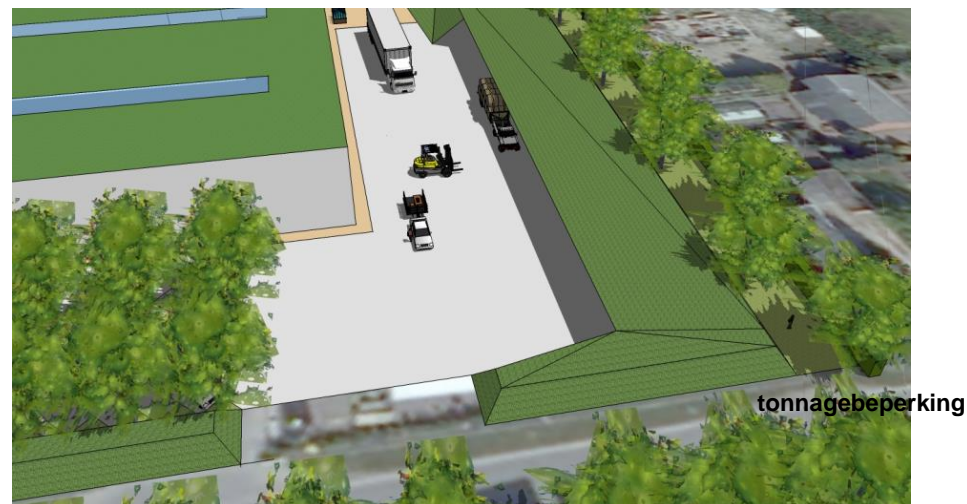
### Doordachte mobiliteit

De hoofdingang voor bezoekers verplaatst zich naar de Katerstraat (Lokale weg II), de ingang aan de Nonnenstraat blijft behouden voor toelevering en afhaling.

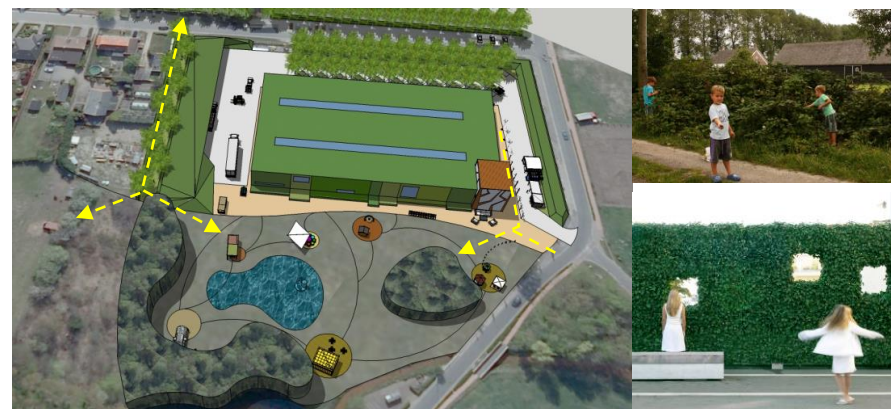
Door de hoofdingang naar de Katerstraat te brengen wordt de omgeving gericht naar het noordelijke openruimtegebied verfraaid en wordt de beekvallei het visitekaartje. De bezoeker wordt langs de presentatieruimte, bvb van carports, die gebruikt kan worden als bezoekersparking (10 tal parkeerplaatsen), geleid naar een achterliggende beschaduwde parking (70 parkeerplaatsen). Beschaduwing van de verharde oppervlakte zorgt voor een verkoeling van de verharding (beperking van het hitte-eilandeffect) en van de geparkeerde wagen. Vanaf de parking wordt de bezoeker voor een tweede maal doorheen een presentatieruimte geleid vooraleer het gebouw en de presentatietuin bezocht kan worden. Het uitgaande verkeer vanaf de parking wordt geleid naar de tweede toegang in de Nonnenstraat. De parking aan het kerkhof, overzijde Nonnenstraat, kan gebruikt worden bij evenementen.



Het bezoekersverkeer en het toeleverings-afhaalverkeer wordt gescheiden. Toelevering en afhaling (aanhangwagens, tractoren, ...) wordt voorzien aan de Nonnenstraat waar ook de buitenopslag is gereorganiseerd. Het zwaar verkeer wordt gestuurd naar de Katerstraat (tonnagebeperking in de Nonnenstraat).



Voor de wandelaar wordt er ruimte voorzien doorheen de presentatietuin, vanaf de omliggende wegenis en vanaf de parkings. Overdag kan alles opengesteld worden voor de bezoeker. Tijdens sluitingsperiodes kan een verbinding voorzien worden tussen de parking aan het kerkhof en het parkvalleigebied. De afsluiting van het terrein moet geïntegreerd zijn in het groenbeeld, bvb braamstruiken met draad.





### 6.1.3 Mogelijke transformatie II: Duurzaam wonen aan het kernondersteunend park 'Nijlense beek'



Als langetermijnvisie, als suggestie naar toekomstige ruimtelijke plannen, wordt een mogelijke volgende transformatiestap voorgesteld.

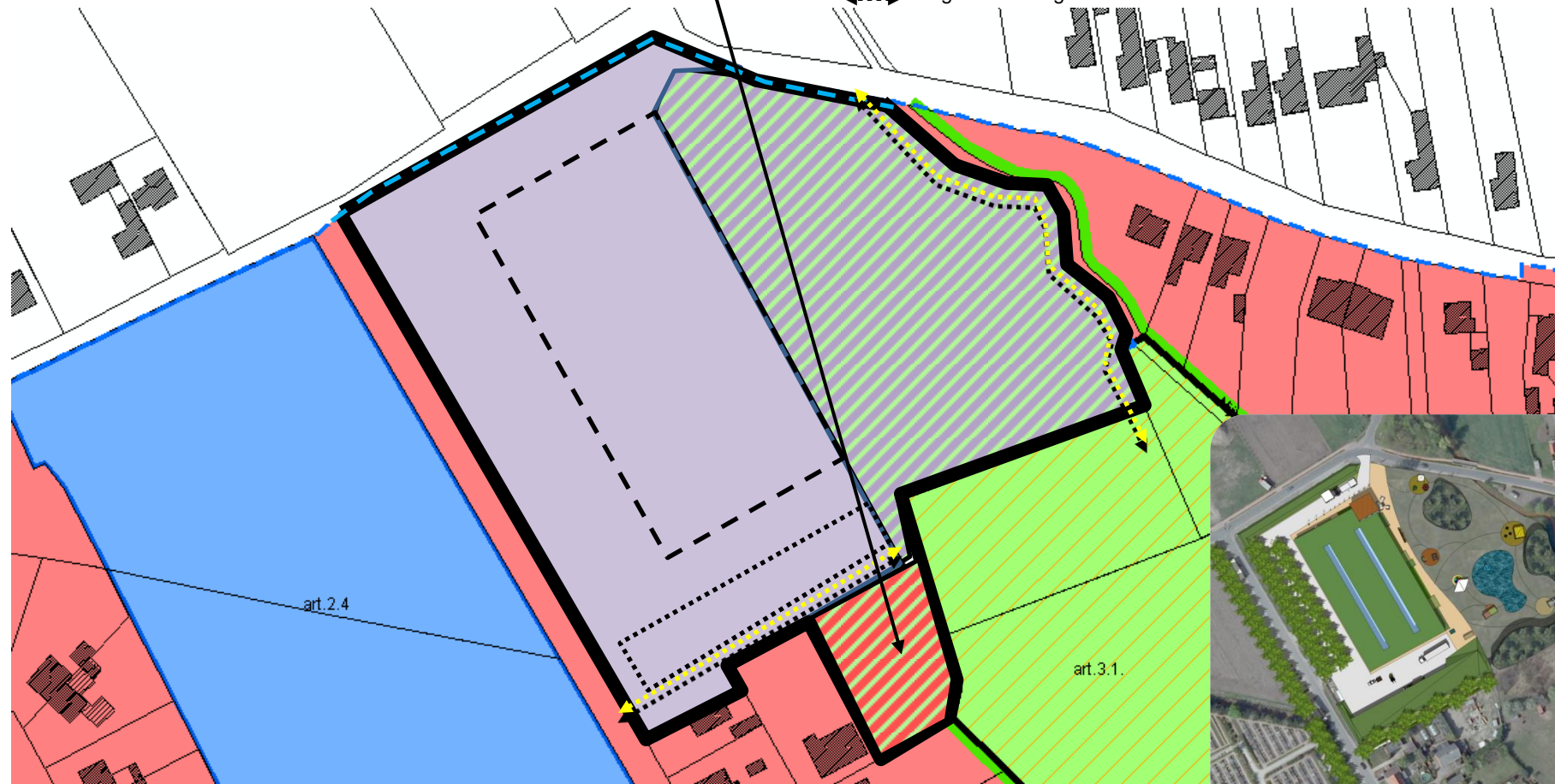
Bij eventuele stopzetting van het bestaande tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling kan de zone verder getransformeerd worden naar een kernondersteunend parkgebied met zongerichte parkwoningen in de rand. Deze stap kan enkel gerealiseerd worden door onderhavig RUP te herzien.

De parkwoningen zorgen voor een afwerking van het woonweefsel in de kernrand en kan als stimuli gebruikt worden om tot een volledige opwaardering van de beekvallei te komen. De bestaande taluds en groenstructuren kunnen blijven bestaan. De parking onder bomen kan dan getransformeerd als een groene collectieve parking voor de woningen en bezoekers van het parkgebied. De groen overdekte opslagplaats kan gebruikt worden als berging voor auto's, fietsen of als schuilruimte voor dieren (kinderboerderij), opslagplaats voor onderhoudsmateriaal voor het park, ...

## 6.2 Van ontwerp onderzoek naar grafisch plan

De grens van het RUP wordt ruimer genomen dan de site van het groenbedrijf. Het noordelijke perceel, in gebruik als tuinzone, is als gewestplanrestant bestemd als agrarische gebied. Om hier een correctie van de gewestplanbestemming door te voeren volgens de principes van RUP kern wordt via dit RUP deze tuinzone herbestemd naar de bestemming tuinzone, zonder bouwmogelijkheden.

-  Presentatiepark (categorie 'bedrijvigheid')
-  Zone voor groenbedrijf (categorie 'bedrijvigheid')
-  Bouwzone (overdruk)
-  Overdekte opslagplaats
-  Tuinzone (categorie 'wonen')
-  Grens woonkern
-  Trage verbinding



## 7 Ruimtebalans

Tabel 3: ruimtebalans RUP Katerstraat

Huidige bestemming			Opp (m²)	
Categorie	Bestemming			
Landbouw	Agrarisch gebied	Gewestplan		23.925
Overig groen	Bufferzone	Gewestplan		483
Recreatie	Gebieden voor dagrecreatie	Gewestplan		111
Woongebied		RUP Kern		50
Totaal				24.569
Bestemming RUP			Opp (m²)	
Categorie	Bestemming			
Bedrijvigheid	art 1 - zone voor groenbedrijf		14.125	23.097
	art.2 - presentatiepark		8.972	
Wonen	art.3 - tuinzone			1.472
Totaal				24.569
BALANS			Opp (m²)	
Landbouw				- 23.925
Overig groen				- 483
Recreatie				- 111
Bedrijvigheid				+ 23.097
Wonen				+ 1.422

Bron: berekeningen op basis van 'Gewestplan, vector, 2011' (Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed), eventueel ander bestemmingsplan van toepassing (bv. BPA) en grafisch verordenend plan

## 8 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

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

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

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige voorliggende plan. Mogelijk verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten/afwijkingen/verschillen optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

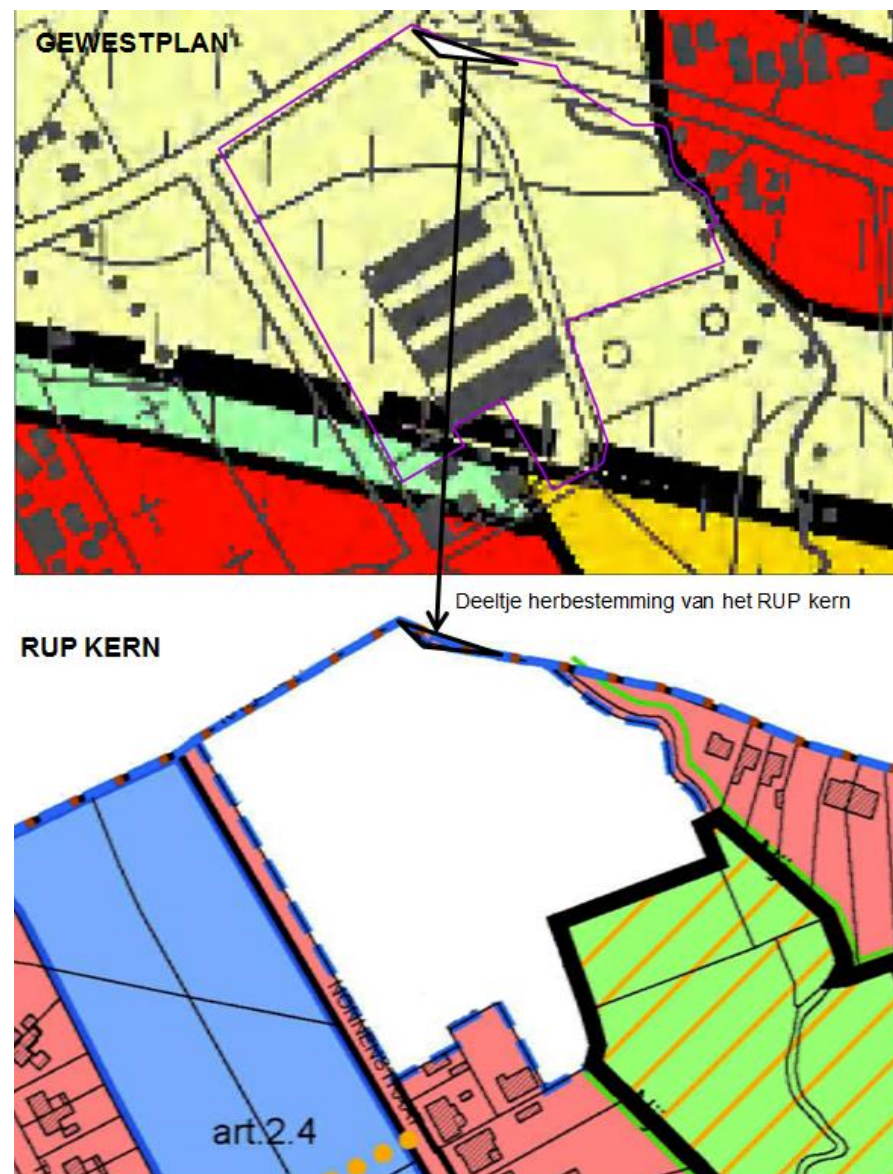
Perceelnr	Oorspronkelijke bestemming	Oorspronkelijke categorie van gebiedsaanduiding	Categorie van gebiedsaanduiding na bestemmingswijziging
11C	Agrarisch gebied	Landbouw	Bedrijvigheid
10D	Agrarisch gebied Bufferzone	Landbouw Overig groen	Bedrijvigheid Bedrijvigheid
12E	Agrarisch gebied	Landbouw	Bedrijvigheid
13A	Agrarisch gebied	Landbouw	Bedrijvigheid
14A	Agrarisch gebied	Landbouw	Bedrijvigheid
14B	Agrarisch gebied	Landbouw	Bedrijvigheid
12F	Agrarisch gebied Dagrecreatie	Landbouw Recreatie	Wonen Wonen

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

## 9 Op te heffen voorschriften

### Bestemmingen

- Gewestplan
  - Agrarische gebieden (0900): 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 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.
  - Bufferzone (0600): De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.
  - Gebied voor dagrecreatie (0401): De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.



## – RUP kern Nijlen

## Artikel 1.3 ‘Woonwijken’:

## artikel 1.3 Woonwijken

	Toegelaten functies	Maximum oppervlakte of volume
<b>Hoofdfuncties</b>	eengezinswoningen	
<b>Nevenfuncties (1)</b>	ambacht met een niet hinderlijk karakter	250 m <sup>2</sup>
	kleinhandel en dienstverlening	125 m <sup>2</sup>
	vrije beroepen	125 m <sup>2</sup>
	horeca	125 m <sup>2</sup>
	kinderopvang en gemeenschapsvoorzieningen, behoudens onderwijs	125 m <sup>2</sup>

(1) enkel toegelaten mits ze verveelbaar is met de hoofdfunctie van de zone en mits naleven van de algemene geldende voorschriften in dit verband

Afwijkingsbepaling op de toegelaten functies aangaande bestaande functies

Het instandhouden van een andere functie dan wat het onderhavige RUP voorschrijft is toegelaten voor zover het gebouw hoofdzakelijk vergund is.

Bebouwingswijze – bebouingsdichtheid

De zone dient ingericht met vrijstaande bebouwing of gekoppelde bebouwing. Bij verkaveling, herverkaveling dienen volgende voorwaarden gerespecteerd:

- Perceelsdiepte: minimaal 25 m
- Perceelsbreedte: minimaal 15 m en maximaal 22 m voor vrijstaande bebouwing / minimaal 9 m en maximaal 15 m voor gekoppelde bebouwing. Voor hoekpercelen wordt de minimale perceelsbreedte vermeerderd met 3 m.
- De kavelgrootte moet gelegen zijn tussen 4,75 en 6,75 are per wooneenheid.

Een onbebouwd perceel met (cumulatief) een breedte  $\geq 30$  m en een oppervlakte  $\geq 11,5$  a kan enkel worden bebouwd na (her)verkaveling / splitsing.

Plaatsing van de gebouwen

bebouwing	vrijstaande zijgevel (afstand tot zijdelingse perceelsgrens)	Voorgevel (en tweede voorgevel) (afstand tot rooilijn)	Achtergevel (afstand tot achterste perceelsgrens)
Vrijstaand	Min. 3m	6 m	min. 10 m
Gekoppeld op kavel met breedte $\geq 9$ m	Min. 3 m	6 m	min. 10 m

Bebouwingsprofiel / afmetingen van de gebouwen

bebouwingsstype	dakvorm	kroonlijsthoogte	bouwhoogte	Bouwdiepte	Bouwbreedte
vrijstaand	Standaard bebouwingsprofiel voor vrijstaande bebouwing cf. algemene bepalingen				Max. 16m
Gekoppeld of aaneengesloten	Standaard bebouwingsprofiel voor gekoppelde en aaneengesloten bebouwing cf. algemene bepalingen				Max. 16m

Afwijkingsbepaling voor strook voor hoofdgebouwen aangaande bestaande bebouwing en bestaande percelen

Aan gebouwen die hoofdzakelijk vergund zijn, zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwwerken toegelaten. Een uitbreiding van een hoofdzakelijk vergund gebouw is enkel toegelaten onder de voorwaarde dat de uitbreiding in de zone ligt waarbinnen, volgens onderhavige RUP, het gebouw opgericht mag worden en de uitbreiding zowel het voorziene bouwprofiel als het bouwvolume niet overschrijft. Bij overmacht of herbouw moeten de voorschriften van het onderhavige RUP gevolgd worden.

In afwijking van bovenstaande bepalingen m.b.t. bebouwingswijze-bebouingsdichtheid kunnen bestaande (rest)percelen, bestaande op het moment van inwerkingtreding van onderhavige RUP, met afwijkende afmetingen nog worden bebouwd, eventueel met afwijkende bebouwingswijze, mits volgende voorwaarden:

- Bij een kavelbreedte van minimum 13 meter is vrijstaande bebouwing mogelijk.
- Bij een kavelbreedte van minimum 8 meter is gekoppelde bebouwing mogelijk.
- Bij een kavelbreedte kleiner dan 5 meter kan geen hoofdgebouw opgericht worden. De onbebouwd geachte ruimte kan aangewend worden als uitbreiding van aanliggende bebouwing of als zijtuin.

In afwijking op de kavelgrootte maken de onbebouwbare perceelsdelen deel uit van de kavel en worden ingericht als tuin.

Voor hoekpercelen wordt de perceelsbreedte vermeerderd met 3 m.

Het bebouwen van een bestaand perceel met afwijkende bebouwingswijze en/of plaatsing is echter niet mogelijk indien door (her)verkaveling met aanliggende percelen in eigendom de gewenste bebouwingswijze/plaatsing wel realiseerbaar is. Omgekeerd is het opsplitsen of verkavelen van bestaande percelen niet mogelijk indien door deze opdeling de gewenste bebouwingswijze/plaatsing niet langer realiseerbaar is.

M.b.t. de plaatsing van nieuwe gebouwen op bestaande percelen zijn volgende afwijkingen mogelijk:

bebouwing	vrijstaande zijgevel (afstand tot zijdelingse perceelsgrens)	Voorgevel (en tweede voorgevel) (afstand tot rooilijn)	Achtergevel (afstand tot achterste perceelsgrens)
Vrijstaand	Min. 2,5 m met bouwbreedte max. 7 m	6 m	Min. 10 m
Gekoppeld, kavel met breedte $< 9$ m en $\geq 8,5$ m <sup>2</sup>	Min. 2,5 m en bouwbreedte max. 6 m	6 m	min. 10 m
Gekoppeld, kavelbreedte $\geq 8$ m <sup>2</sup>	Min. 2,5 m	6 m	min. 10 m
Aaneengesloten bebouwing*	nvt	6 m	min. 10 m

Maximale grondoppervlakte van constructies

Hoofdgebouw	Voortuin, inclusief tweede voortuinzone <sup>2</sup>	Zijtuin	achtertuin
Vrijstaand	max. 30% van de voortuin en $\leq 75$ m <sup>2</sup>	Max. 50% van geheel der zijtuinen	Max. 30% van de achtertuin en $\leq 200$ m <sup>2</sup>
Gekoppeld	max. 50% van de voortuin en $\leq 75$ m <sup>2</sup>	100%	Max. 30% van de achtertuin en $\leq 200$ m <sup>2</sup>

Plaatsing en afmetingen van volgende constructies

functie	voortuin	zijtuin	achtertuin	Plaatsing	afmetingen
Oprit en	toegelaten	toegelaten	toegelaten	Min. 0,5 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen	Oprit Max. 4 m breed op rooilijn
Andere bestratingen	toegelaten	toegelaten	toegelaten	Min. 1 m van perceelsgrenzen	Cf maximale verharding
zwembad	Niet toegelaten	Niet toegelaten	toegelaten	Min. 3 m van perceelsgrenzen	Cf maximale verharding
Verhard sportveld	Niet toegelaten	Niet toegelaten	toegelaten	Min. 3 m van perceelsgrenzen	Cf maximale verharding

Bijgebouwen zijn toegelaten in de zijtuin en de achtertuin onder volgende voorwaarden:

- De maximale oppervlakte voor bijgebouwen bedraagt 75 m<sup>2</sup> en mag niet meer bedragen dan 10 % van de perceelsoppervlakte.
- Dakvorm: het dak heeft een maximale helling van 45°. Bij plaatsing op de perceelsgrens is enkel een plat dak toegelaten.
- Hoogte: kroonlijsthoogte max. 3 m, bouwhoogte max 6 m;
- Plaatsing: zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Toegelaten zone	voorgevel	zijgevel	achtergevel
zijtuin	Min. 5m achter voorbuijn hoofdgebouw	Tegen perceelsgrens	Max. gelijk met achterbuijn hoofdgebouw
achtertuin	Min. 10m achter achterbuijn hoofdgebouw	Tegen perceelsgrens of op min 3 m	Tegen perceelsgrens of op min 3 m

- Het plaatsen van een bijgebouw op de perceelsgrens houdt automatisch in dat de aangelande eigenaar enkel een gekoppeld bijgebouw op de perceelsgrens kan voorzien. Hiervoor dient een schriftelijk akkoord met deze eigenaar te bestaan dat bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd.

Afwijkingsbepaling op de strook voor tuinen aangaande bestaande bijgebouwen, constructies en bestaande percelen

Aan constructies die hoofdzakelijk vergund zijn, zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwwerken toegelaten. Een uitbreiding van hoofdzakelijk vergunde constructies is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat de uitbreiding de toegelaten maximale oppervlakte voor bijgebouwen voor het volledige perceel, het gewenste dakprofiel en de maximale hoogte, alsook de maximale grondoppervlakte van de constructies, zoals bedoeld in onderhavige RUP, niet overschrijft. Bij overmacht of herbouw moeten de voorschriften van het onderhavige RUP gevolgd worden.

M.b.t. de maximale grondoppervlakte bij bestaande percelen zijn volgende afwijkingen mogelijk:

Hoofdgebouw	Voortuin, inclusief tweede voortuinzone <sup>2</sup>	Zijtuin	achtertuin
Aaneengesloten*	max. 50% van de voortuin en $\leq 75$ m <sup>2</sup>	Nvt	Max. 30% van de achtertuin en $\leq 200$ m <sup>2</sup>



## **DEEL 2 Stedenbouwkundige voorschriften**





# 1 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid voor het behoud en de ontwikkeling van een historisch gegroeid bestaande tuin- en landbouwcenter met een hobbyafdeling. Opsplitsen of oprichten van meerdere groenbedrijven is niet toegelaten. De hoofdactiviteiten dienen voornamelijk betrekking te hebben op ondersteuning van lokale agrarische activiteiten en het inrichten van tuinzones. Hieronder wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boom- en plantenkwekerij</li> <li>- Stallen, verkoop, verhuur, onderhoud van landbouwgerelateerde producten zoals landbouwvoertuigen, meststoffen, veevoeders, ...</li> <li>- Stallen, verkoop, verhuur, onderhoud van tuininrichtingsgerelateerde producten zoals tuinmeubels, carports, tuinbergingen, tuinmachines, tuinverhardingen, ...</li> <li>- Stallen, verkoop, verhuur, onderhoud van huisdiergerelateerde producten zoals een hondenhok, vogelkooi, dierenvoeding, aquarium, ....</li> </ul> <p>Met een dynamiek van lokaal niveau wordt bedoeld dat de aantrekkingskracht van cliënteel zich beperkt tot het grondgebied van de gemeente en eventueel de nabije omgevingen van de buurgemeenten. Activiteiten, of de som ervan, mogen niet leiden tot een structurele parkeerdruk buiten de grenzen van het plangebied, dus ook niet op de parking aan het kerkhof. De dynamiek van het bedrijf moet in verhouding zijn met de aanwezige parkeerplaatsen op eigen terrein, en visa versa, dit zal aangetoond moeten worden bij de vergunningsaanvraag.</p> <p>Ter ondersteuning van de hoofdactiviteit zijn een aantal complementaire functies toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een beperkte oppervlakte voor het aanbieden van thematische hobbyartikelen zoals manden en verzorgingsartikelen voor huisdieren, kookartikelen voor een hobbykok, vismateriaal, centrumgerichte kleinhandel is niet toegestaan, hiermee wordt bedoeld dat de handelsactiviteiten niet concurrentieel mogen zijn met het handelsapparaat in het centrum, d.w.z. activiteiten die eigenlijk thuis horen in de voorziene handelszone van de kern hier niet toegelaten zijn, bvb een voedingswinkel/afdeling of kledingswinkel/afdeling. Een beperkte thematisch aanbod kan wel zoals bijvoorbeeld het verkopen van diverse soorten meel en bloem om te bakken of voeding voor huisdieren of tuinierskledij, enz ...</li> <li>- een beperkte oppervlakte voor kantoren, gerelateerd aan een hoofdactiviteit</li> <li>- één bedrijfswoning, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Deze woning draagt bij tot een verhoging van de sociale veiligheid. De oppervlakte wordt afgestemd op de oppervlakte bij de vergunningsaanvraag van 2006, die als planologisch wenselijk wordt beschouwd.</li> </ul>	<p><b>Art. 1 Zone voor een lokaal groenbedrijf</b>            categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid”</p> <p>De zone is bestemd voor één lokaal groenbedrijf met als toegelaten hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alle activiteiten die betrekking hebben op de inrichting en onderhoud van tuinen, para-agrarische activiteiten en landbouwactiviteiten, onder de voorwaarde dat de dynamiek van het bedrijf:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- van lokaal niveau is en</li> <li>- in verhouding is met de aanwezige parkeervoorzieningen op eigen terrein.</li> </ul> </li> </ul> <p>- toegelaten nevenactiviteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verkoop, verhuur en onderhoud van thematische hobbyartikelen op een oppervlakte van maximum van 1/3 van de gelijkvloerse binnenvloeroppervlakte.</li> <li>- aan hoofdactiviteitsgerelateerde kantoren en personeelsruimten,</li> <li>- één bedrijfswoning, geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen hebben een maximale bruto vloeroppervlakte van 257 m<sup>2</sup> en een maximum bruto bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup>.</li> <li>- private en openbare verharde ruimten, inclusief uitrustingen en nutsvoorzieningen,</li> <li>- private en openbare onverharde ruimten, inclusief uitrustingen en nutsvoorzieningen</li> </ul>

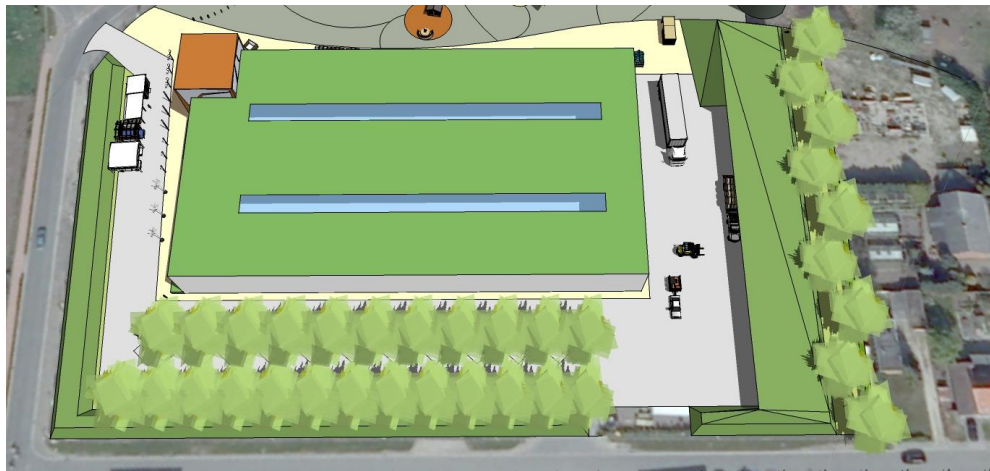
## Toelichting bij de verordenende voorschriften

- Private en openbare verharde ruimten zoals parkings, straten, pleinen, terrassen, ...
  - Private en openbare onverharde ruimten zoals graspartijen, bomen, taluds, ...
- Onder uitrustingen en nutsvoorzieningen wordt verstaan: vuilnisbakken, verlichting, fietsenstalling, tuinmeubilair, constructies m.b.t. waterhuishouding, hydranten voor bluswater, ...
- De locatie is bestemd voor één bedrijf, dus het oprichten van andere bedrijven is niet toegelaten.

### **Inrichting en beheer**

Het inrichten van deze bestemmingszone hangt samen met de inrichting van het presentatiepark. Het oprichten van een nieuwbouw met een behoud van de oude verharde oppervlakte in de beekvallei is niet toelaatbaar. De vergunningsaanvraag moet ook betrekking hebben op de realisatie van het presentatiepark.

In de toestand van voor dit RUP is er weinig tot geen onderlinge samenhang tussen de gebouwen onderling alsook met de buitenaanleg en directe omgeving. Het is echter wenselijk dat deze zone evolueert naar één ruimtelijk geheel met een duidelijke identiteit. Dit moet bekomen worden door een samenhangende inrichting en een gezamenlijk functioneren.



## Verordenende voorschriften

- niet toegelaten activiteiten:
  - oprichting van een bijkomend bedrijf
  - centrumgerichte kleinhandel


Een stedenbouwkundige vergunning kan pas verleend worden indien ook de inrichting van het presentatiepark (artikel 2) onderdeel is van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Vergunningsplichtige werken in de bouwzone, zoals aangeduid op het grafisch plan, kunnen pas starten van het moment dat het presentatiepark, artikel 2, is aangelegd volgens de voorschriften van dit RUP.

Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan is aan volgende voorwaarden:

### 1 Globale inrichting

- Alle ingrepen in deze zone moeten bijdragen tot het evolueren naar één gebouw binnen de bouwzone volgens het grafisch plan.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Om conflictsituaties en visuele vervuiling te voorkomen wordt het zwaar verkeer en het autoverkeer gescheiden. Met zwaar verkeer wordt hier verstaan gemotoriseerde voertuigen die goederen leveren en/of afhalen van/op het bedrijf andere dan personenvoertuigen, met of zonder aanhangwagen, en/of andere dan bestelwagens. De representatieve inkomzone voor de bezoeker wordt voorzien in de Katerstraat. Er worden op deze manier voorkanten gecreëerd naar het omliggend open landschap en het presentatiepark. Aan de Nonnenstraat, aan het oog onttrokken van de inkomzone aan de Katerstraat, wordt een ontsluiting voor zwaarder verkeer voorzien. Het zwaar verkeer wordt geleid naar de Katerstraat en niet richting centrum via de Nonnenstraat (tonnagebeperking). Op het gedeelte van de Nonnenstraat tussen de in- en uitrit en de Katerstraat liggen geen woningen, en worden er ook geen in de huidige toekomst juridisch voorzien. Deze in- en uitritzone hebben een voldoende breedte om vrachtwagens, tractoren met aanhangwagens te laten manoeuvreren op eigen terrein ipv op de openbare weg.</p> <p>Met vrijwaring van het oprijzicht wordt bedoeld dat binnen een afstand van 2,5 m tot wegrand het zicht van auto/vrachtwagenbestuurder op de rijweg niet verhinderd wordt zodat aankomend verkeer tijdig opgemerkt kan worden.</p> <p>Gelet op het lokale karakter wil men het woon-werkverkeer en winkelfietsverkeer met de fiets promoten. Om deze reden moet het bedrijf voldoende fietsenstalplaatsen voorzien conform het geldend vademecum aangaande fietsvoorzieningen.</p> <p>Om een trage verbinding te maken tussen de parking van het kerkhof (overzijde Nonnenstraat, buiten de grenzen van het RUP) en het valleigebied wordt er in de zuidelijke rand van het RUP een groene doorgangszone gevrijwaard. Ter hoogte van de woningen wordt er een groenscherm voorzien met inheemse standplaatsvaste boomaanplanten. De boomaanplanten worden op een dergelijke wijze ingeplant dat er voldoende visuele afscherming is met minimale hinder voor de aanpalende woning en het wandelpad in de zomerdagen wordt beschaduwd.</p> 	<p>2 Ontsluiting</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er worden twee ontsluitingspunten voorzien naar het omliggend wegennet: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Katerstraat: hoofdontsluiting voor autoverkeer met een maximale breedte van 7,5 m.</li> <li>- Nonnenstraat: hoofdontsluiting met een maximale breedte van 15 m, bestemd voor vrachtwagens, tractoren en uitgaand autoverkeer. Zwaar verkeer wordt geleid naar de Katerstraat en niet richting centrum via de Nonnenstraat. I.k.v. verkeersveiligheid moet het oprijzicht gevrijwaard worden.</li> </ul> </li> <li>- Er moeten voldoende fietsvoorzieningen op eigen terrein voorzien worden.</li> <li>- Ter hoogte van de trage verbinding op het grafisch plan wordt een publieke toegankelijke ruimte van min 4 m. breedte als groene verbinding ingericht.</li> </ul>
<p>Om tot een transformatie te komen van gebouwen(en) met een architecturale eenheid wordt de bebouwing beperkt tot een vastgelegde bouwzone. Tijdelijke constructies i.k.v. de handelsactiviteit,</p>	<p>3 Plaatsing van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is alleen aaneensluitende bebouwing mogelijk binnen de daarvoor voor-</li> </ul>

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

zoals carports, tuinwelingen, ... en open constructies voor buitenopslag (zie verder) vallen hier niet onder.



In functie van een efficiënt en duurzaam ruimtegebruik wordt meerlagig bouwen gestimuleerd in het RUP. Om een integratie in de omgeving te waarborgen blijft het aantal bouwlagen beperkt tot 2 bouwlagen. Enkel voor het representatieve inkomgebouw is het toegelaten een extra bouwlaag te voorzien om een architecturaal accent te leggen. Deze bijkomende bouwlaag kan ingericht worden als een representatieve bedrijfsruimte zoals een refter, vergaderlokaal, ... of een bedrijfswoning met een dakterras.

Gelet op de mogelijkheid tot meerlagig bouwen wordt de maximale bebouwde terreinoppervlakte beperkt met een marge ten aanzien van de bouwzone-oppervlakte om volumeaccenten mogelijk te maken. I.k.v. rationeel energiegebruik is de bruto vloeroppervlakte kleiner dan het bebouwbare terreinoppervlakte x het aantal bouwlagen. Op deze manier kan daglichttoetreding over alle bouwlagen voorzien worden en is er ruimte voor grote opslagproducten.



De keuze van materialen voor elke inrichting binnen de bouwzone moet bijdragen tot het realiseren van een coherent en kwalitatief geheel. Bij de beoordeling van het materiaalgebruik wordt erop toegezien dat de gekozen materialen duurzaam (= met een lange levensduur) en

## Verordenende voorschriften

zien bouwzone.

### 4 Afmetingen van gebouwen

- De maximale bebouwde terreinoppervlakte bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>
- De maximale bruto vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt 7.500 m<sup>2</sup> vermeerderd met een bruto vloeroppervlakte van max 257 m<sup>2</sup> voor een bedrijfswoning, exclusief de noodzakelijke ondergrondse technische ruimten.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 8 m
- Voor een bruto vloeroppervlakte van max 257 m van een bouwlaag is de maximale bouwhoogte 12 m, onder de voorwaarde dat het een representatief bedrijfsgebouw betreft aan de hoofdontsluiting voor autoverkeer.

### 5 Architectuur en materiaalgebruik

- De bebouwing moet een architecturale eenheid uitstralen.
- De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

**Toelichting bij de verordenende voorschriften**

esthetisch verantwoord zijn, en wordt afgetoetst of de materialen passen in de omgeving. Daarbij kan ook aandacht uitgaan naar een degelijke akoestische isolatie naar de omgeving.

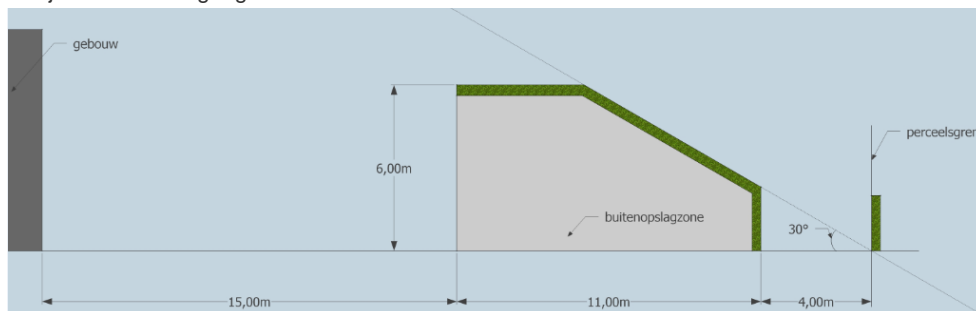
Technische installaties mogen geen afbreuk doen aan de beeldwaarde van de omgeving. Zo zijn bijvoorbeeld airco's, windturbines, zonnepanelen op staanders, etc. niet wenselijk aan de voorgevels van gebouwen. De locatiekeuze van installaties moet ook rekening houden met eventuele geluidshinder naar de omwonenden.

Publiciteit wordt optimaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren.

Om de visuele hinder van de bedrijfsgebouwen, tijdens periodes van bladerloos groen, naar de omgeving te beperken en de rol van het representatieve bedrijfsvolume te benadrukken, worden de kleuren voor de bedrijfsgebouwen beperkt van grijs tot wit. Om een natuurlijk karakter te creëren zijn duurzame houtsoorten of gevelgroen als gevelmateriaal wenselijk.



De ruimte tussen de bebouwing en de omliggende wegen dient ingericht te worden als parkeer-ruimte, aan het oog onttrokken vanuit de wegenis dmv hagen en/of taluds. Het parkeren aan de Nonnenstraat gebeurt maximaal dmv parkeren onder bomen (P1). Het parkeren aan de Katerstraat gebeurt onder boomaanplanten of op een tentoonstellings/presentatieruimte (P2) voor parkings (bvb carports of openluchtparkings). Om het gebouw moet er voldoende ruimte aanwezig te zijn voor de voetganger.

**Verordenende voorschriften**

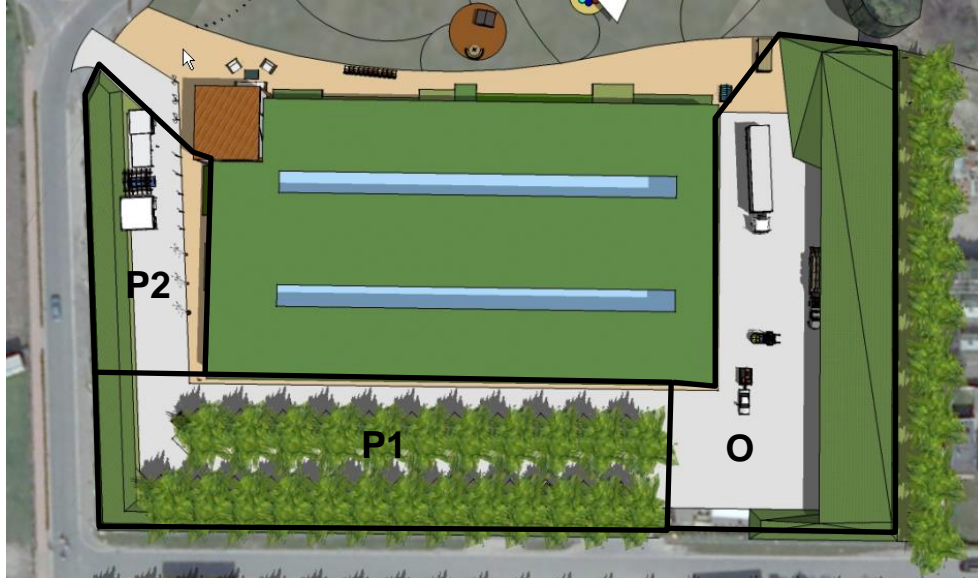
- Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg of het presentatiepark, tenzij dit om technische redenen niet mogelijk is.
- Publiciteit aan gevels moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd zijn in de gevelopbouw/compositie. Het mag geen lichtreclame of verlichte reclame zijn.
- Voor het bedrijfsgebouw, met uitzondering van het representatief inkomgebouw, zijn alle dichte gevelmaterialen met een grijze tot witte kleur, gevelbegroeiing en houtsoorten met behoud van de natuurlijke kleur en textuur toegelaten.

**6 Buitenaanleg**

- Tegen de rooilijn wordt een groenbuffer van min 5 m breedte voorzien die de activiteiten op maaiveld visueel buffert ten aanzien van de omliggende wegenis, met uitzondering van de toegangszones.
- Tegen de zone voor trage verbinding, richting zuidelijk woongebied, wordt er een visueel bufferend en geluidswerend groenscherm voorzien. Als alternatief is een overdekte opslagplaats, zoals aangeduid op grafisch plan, met een hellend groendak en groengevel toegelaten. De constructie mag het manoeuvreren op eigen terrein niet onmogelijk maken. De bouwhoogte van de overdekte opslagplaats mag niet de 30°lijn vanaf de perceelsgrens overschrijden, zie figuur toelichtende kolom, en wordt begrensd tot een maximum van 6 m.
- De ruimte tussen de groenbuffers en de gebouwen wordt efficiënt ingericht en maximaal aangewend voor parkeren en manoeuvreren. Het parkeren gebeurt onder bomen of op een presentatieparking.

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

In kader van beveiliging en slagregen uit het zuidwesten/westen is het toegelaten de ruimte af te sluiten met mobiele systemen die volledig in de dakconstructie verdwijnen, zoals rolpoorten.



(o) De ruimte tussen het gebouw en de trage verbindingzone aan het zuidelijk woongebied wordt vrijgehouden voor buitenopslag en afhaal-, toelevering en manoeuvreerruimte voor vrachtwagens, wagens met aanhangwagen, tractoren, ...

Ter hoogte van het wandelpad wordt deze ruimte visueel gebufferd met een dicht geluidswerend groenscherm (bvb begroeide kokoswand) en taludconstructies waaronder opslag mag gebeuren.

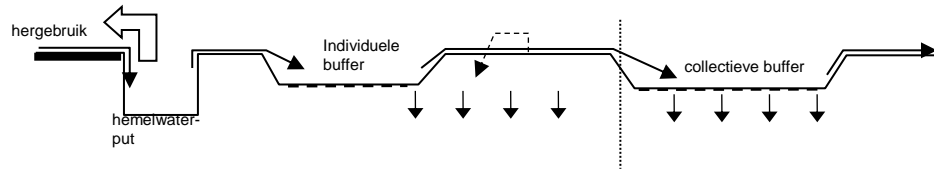


## Verordenende voorschriften

### Toelichting bij de verordenende voorschriften

Naast duurzaam ruimtegebruik als vertrekpunt voor de inrichting wordt elke vergunningsaanvraag getoetst op andere aspecten van duurzaamheid, zoals duurzaam waterbeheer, duurzame energie, biodiversiteit, etc.

De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in elk vergunningsaanvraagdossier. Afwijking van de volgorde van prioriteit voor hemelwaterbeheer dient grondig te worden gemotiveerd (bijvoorbeeld beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem of permanent hoge grondwaterstand)



Maatregelen die genomen kunnen worden om aan deze principes te voldoen zijn bijvoorbeeld:

- Maximaliseren van het hergebruik van hemelwater (bijv. i.f.v. bedrijfsactiviteit, sanitair water, bluswateropvang, etc.),
- Dakoppervlakten die niet nodig zijn voor hergebruik worden ingericht als groendak. In een groendak zijn dakconstructies mogelijk zoals lichtkoepels, constructies voor pv-cellen, dakterras bij een bedrijfswoning, technische installaties en dakdoorsteken, ...



- Waterdoorlatende verhardingen of halfverhardingen;
- Het aanleggen van infiltratie- en buffer/blusbekkens, wadi's, infiltratievelden, e.d.
- Het niet gebruik maken van een ondoordringbare laag bij aanleg van een bufferbekken (tenzij dit vanuit technisch oogpunt niet mogelijk is).

Een infiltratie- en buffervoorziening kunnen in de groenbuffer voorzien worden zonder dat deze inrichting de bufferfunctie hypothekeert.

Verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging zijn bijvoorbeeld parkings, laad- en loskades. Een voorbeeld van een specifieke zuivering is het voorzien van een KWS-afscheider op de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen die de first-flushafvoer kan opvangen.

Verstoring van grondwaterstromen moet worden vermeden. Om permanente bemaling van grondwater te voorkomen moeten in natere gebieden en gebieden gevoelig voor grondwaterstromen ondergrondse constructies ondoordlatend uitgevoerd worden.

### Verordenende voorschriften

#### 7 Duurzaamheidsaspecten

##### *Integraal waterbeheer:*

- Afvalwater wordt afgevoerd naar het daarvoor voorziene rioleringsstelsel.
- Inzake hemelwaterbeheer geldt volgende volgorde van prioriteit:
  - Hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden;
  - Hemelwater dat niet hergebruikt kan worden, dient maximaal ter plaatse te infiltreren;
  - Hemelwater dat niet kan infiltreren, dient te worden gebufferd met vertraagde afvoer op het daarvoor voorziene stelsel voor regenwaterafvoer. Dakoppervlakten die niet gebruikt worden voor hergebruik van hemelwater moeten ingericht worden als groendak.
- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer; dimensionering van afvoerdebieten moet afgestemd zijn op de ontvangende waterloop en dit conform eventueel advies van de waterbeheerder. Bij dimensionering van de buffercapaciteit moeten zowel run-off als gevolg van nieuwe verharding als eventueel verlies aan bestaand waterbergend vermogen in rekening gebracht worden.
- De nodige voorzieningen dienen getroffen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.
- Het is toegelaten in de groenbufferzone, een infiltratie- en bufferinrichting te voorzien zolang de bufferfunctie van de groenbuffer niet in gedrang komt.
- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen genomen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater te vermijden

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

Al de groenvoorzieningen worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.

Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen.

Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.

Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:

- beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie
- oriëntatie van de gebouwen i.f.v. passieve zonnwinst
- het aanbieden van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonenergiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw. Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer.
- energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern

Er dienen maatregelen te worden genomen om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting moet zo geplaatst worden dat de impact (lichtpollutie) op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.



Voorbeelden van storende installaties: ventilatoren, airco, machines met aanzienlijke geluids- of stofproductie...

De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen worden beheerd volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.

Bestaande gebouwen of andere constructies die afwijken van de toegestane inrichtingsmogelijkheden kunnen behouden blijven. Uitbreidingen aan deze gebouwen en het heropbouwen zijn niet mogelijk.

## Verordenende voorschriften

- Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden.

### *Biodiversiteit:*

- Alle gewassen, met uitzondering van de kweek- en verkoopplanten, moeten streekeigen en standplaatsgeschikt zijn. Dak- en gevelbegroeiing moeten standplaatsgeschikt zijn.
- De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dienen gerealiseerd te worden volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.

### *Overige duurzaamheidsaspecten:*

- Bij de inrichting van het terrein en de oprichting van gebouwen en constructies wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van duurzame, milieuverantwoorde materialen.
- De inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen dient zodanig te gebeuren dat mogelijkheden behouden/gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken.

## 8 Hinderaspecten

- Alle werken en handelingen moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt.

## 9 Beheer

De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen moeten op een ecologische wijze beheerd worden.

## 10 Afwijkingsbepaling

- Bestaande constructies die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen behouden blijven mits ze hoofdzakelijk vergund zijn. Aan deze constructies zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingen toegestaan. Uitbreiding of herbouw is niet toegestaan.



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Voor deze zone wordt het herstel naar een natuurlijke beekvalleiomgeving vooropgesteld en het gebruik van deze natuurlijke omgeving als een beperkte tentoonstellingsruimte in open lucht. Steeds toegelaten zijn: voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn door het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden of die nodig zijn van het integraal waterbeheer voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer.</p> <p>Deze zone mag, ondergeschikt aan de natuurlijke omgeving, door een groenbedrijf uit artikel 1 aangewend worden om tuinrichtingsartikelen te presenteren. Voorbeelden van tuinrichtingsartikelen zijn: tuinpaden, terrassen, tuinbergingen, vijvers, ... een vijver kan dienst doen als een bluswatervoorziening voor het bedrijf.</p> <p>Deze zone kan ook een rol vervullen in kader van natuureducatie zoals bvb het bezoeken van de aanwezige natuurwaarden (beekvallei, biotopen aan vijvers, ....) en een kinderboerderij.</p> 	<p><b>Art. 2 Presentatiepark</b> categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid”</p> <p>De zone wordt bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– instandhouding, ontwikkeling en herstel van de natuur en het natuurlijk milieu,</li> <li>– landschapszorg</li> <li>– waterbeheer.</li> </ul> <p>Ondergeschikt aan bovenstaande bestemmingen zijn toegelaten, voor zover ze elkaar niet in gedrang brengen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– openlucht tentoonstellingsruimte voor het groenbedrijf uit artikel 1</li> <li>– bluswatervoorzieningen</li> <li>– recreatief medegebruik en natuureducatie</li> </ul> <p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan is aan volgende voorwaarden:</p>

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

### ***Inrichting en beheer***

Deze zone dient getransformeerd te worden naar een omgeving waarin het natuurlijk groen de dominerende ruimtegebruiker is. In deze samenhangende ruimte worden verkoopartikelen gepresenteerd die eigen zijn aan de inrichting van een tuin.



## Verordenende voorschriften

### 1 Globale inrichting

- Alle ingrepen in deze zone moeten bijdragen tot het evolueren naar één samenhangend park.

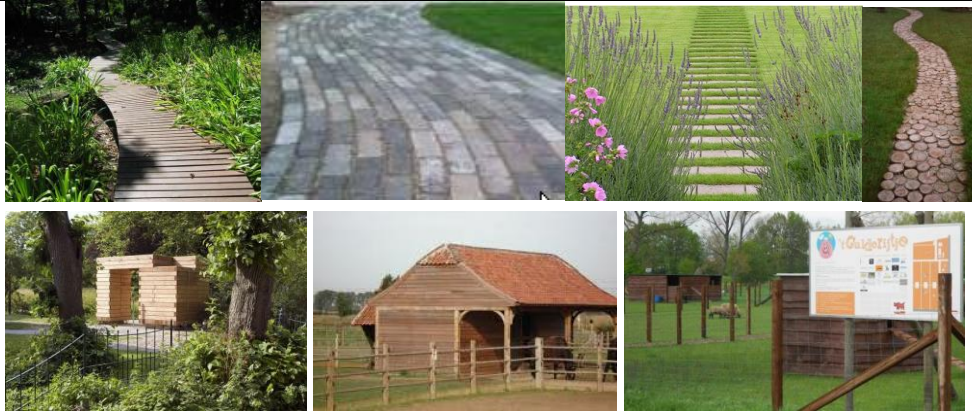
### 2 Buitenaanleg ikv handelsactiviteit

- De verhardingsoppervlakte is ondergeschikt aan de natuurlijke groenaanleg en het samenhangend groenbeeld.
- Enkel verhardingen voor het aanleggen van tuinen zijn toegestaan.
- Het presentatiepark mag afgesloten worden met groene natuurlijke afscheidingen, met eventuele ondersteuning van niet zichtbare draad.

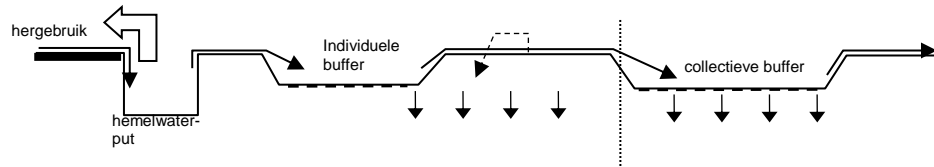
### 3 Ontsluiting

- Ontsluiting is gericht op langzaam verkeer
- Enkel gemotoriseerd verkeer voor aanleg en het onderhoud van het presentatiepark is toegelaten.

## Toelichting bij de verordenende voorschriften



De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in elk verguningsaanvraagdossier. Afwijking van de volgorde van prioriteit voor hemelwaterbeheer dient grondig te worden gemotiveerd (bijvoorbeeld beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem of permanent hoge grondwaterstand)



Maatregelen die genomen kunnen worden om aan deze principes te voldoen zijn bijvoorbeeld:

- Maximaliseren van het hergebruik van hemelwater (bijv. i.f.v. bedrijfsactiviteit, sanitair water, bluswateropvang, etc.) ,
- Waterdoorlatende verhardingen of halfverhardingen;
- Het aanleggen van infiltratie- en bufferbekkens, wadi's, infiltratievelden, e.d.
- Het niet gebruik maken van een ondoordringbare laag bij aanleg van een bufferbekken (tenzij dit vanuit technisch oogpunt niet mogelijk is).

Een infiltratie- en buffervoorziening kan in de groenbuffer voorzien worden zonder dat deze inrichting de bufferfunctie hypothekeert.

Verstoring van grondwaterstromen moet worden vermeden. Om permanente bemaling van grondwater te voorkomen moeten in natere gebieden en gebieden gevoelig voor grondwaterstromen ondergrondse constructies ondoordringend uitgevoerd worden.

## Verordenende voorschriften

## 4 Gebouwen

- Naast het tentoonstellen van tuinconstructies zijn geen andere gebouwen toegelaten, met uitzondering van constructies van beperkte omvang voor het schuilen van dieren, met bijhorende bergingen. Deze constructies zijn opgebouwd uit houtconstructies
- De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

## 5 Duurzaamheidsaspecten

*Integraal waterbeheer:*

- Inzake hemelwaterbeheer geldt volgende volgorde van prioriteit:
  - Hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden;
  - Hemelwater dat niet hergebruikt kan worden, dient maximaal ter plaatse te infiltreren;
  - Hemelwater dat niet kan infiltreren, dient te worden gebufferd met vertraagde afvoer op het daarvoor voorziene stelsel voor regenwaterafvoer of naar/in de waterloop.
- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer; dimensionering van afvoerdebieten moet afgestemd zijn op de ontvangende waterloop en dit conform eventueel advies van de waterbeheerder. Bij dimensionering van de buffercapaciteit moeten zowel run-off als gevolg van nieuwe verharding als eventueel verlies aan bestaand waterbergend vermogen in rekening gebracht worden.
- De nodige voorzieningen dienen getroffen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.
- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen genomen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater te vermijden
- Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden.

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

Al de groenvoorzieningen worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal moet rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.

Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen.

De impact van een project, op vlak van hinder en vervuiling, op zijn directe omgeving moet beperkt blijven. In eerste instantie moet het projectgebied vrij zijn van bodemvervuiling met gevaar voor de menselijke gezondheid. Vervuilde gronden dienen gesaneerd te worden.

Door beperking van lichtpollutie verbetert het visueel comfort onder nachtelijke omstandigheden, maakt de hemelkoepel beter zichtbaar en verstoort minder het nachtelijk leven van de fauna en flora. Lichtvervuiling beperken kan doelgericht te verlichten met lagere intensiteiten (lichtbeheersystemen), beperking van de verlichtingsperiode en omgaan met efficiënte verlichtingsarmaturen.




## Verordenende voorschriften

### *Biodiversiteit:*

- Alle gewassen moeten streekeigen en standplaatsgeschikt zijn. Dak- en gevelbegroeiing moeten standplaatsgeschikt zijn.
- De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dienen gerealiseerd te worden volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.

### *Impact op omgeving*

- Alle werken en handelingen moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt. Het betreft vervuiling van de gronden en lichtvervuiling.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen worden beheerd volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.</p> <p>Naast de waterloop wordt een onderhoudszone vrijgehouden. Om deze onderhoudszone ook te kunnen gebruiken als wandel/fietsverbindingroute is niet toegelaten deze zone af te sluiten.</p>	<p><b>6 Beheer</b></p> <p>De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen moeten op een ecologische wijze beheerd worden.</p> <p>Langs de waterlopen moet een zone met een breedte van 5m gemeten vanaf de kruin van de waterloop vrij gehouden worden en steeds toegankelijk zijn voor onderhoud en beheer van de waterlopen, de bestaande wetgeving moet hieromtrent gevolgd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang van de machines, alsook reliëfwijzigingen, zijn binnen deze zone niet toegelaten.</li> <li>– Verhardingen moeten bestand zijn tegen het gewicht van de nodige machines</li> <li>– Afsluitingen en hagen zijn niet toegelaten binnen deze zone.</li> <li>– Aanplanting van bomen is niet toegestaan binnen deze zone, tenzij de afstand ertussen min. 10 m is.</li> <li>– Constructies, voorwerpen of aanplanten die de toegang en doorgang permanent belemmeren zijn niet toegelaten.</li> </ul>
 <p>Deze zone wordt bestemd als tuinzone voor de aanpalende woning, gelegen buiten de RUP grens.</p> <p>Deze zone wordt beschouwd als een verlengstuk van de aanpalende tuinzone in overgang naar het beekvalleilandschap. Vergelijkbaar met het RUP kern is het niet wenselijk constructies en verhardingen in deze achterste tuinzone toe te laten. Om deze open inrichting te bewerkstelligen, alsook het vermijden van reliëfwijzigingen in het nadeel van de waterhuishouding, zijn enkel niet vergunningsplichtige werken en handelingen hier toegelaten.</p>	<p><b>Art. 3 Tuinzone</b></p> <p>categorie van gebiedsaanduiding “wonen”</p> <p>De zone wordt bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– tuininrichting bij een woning</li> <li>– instandhouding, ontwikkeling en herstel van de natuur en het natuurlijk milieu,</li> <li>– landschapszorg</li> <li>– waterbeheer.</li> </ul> <p>De inrichting ervan is in functie van een tuinzone bij een woning en/of integraal waterbeheer en/of natuurontwikkeling.</p> <p>Binnen deze overdrukzone is het niet toegelaten vergunnings- of meldingsplichtige werken en handelingen te verrichten ivk tuininrichting.</p>



## **DEEL 3 Bijlagen**





## 1 Beslissing dienst MER

De dienst MER heeft bij schrijven van 27/02/2014 kenbaar gemaakt dat op basis van het screeningsdossier geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

Deze beslissing wordt in bijlage bij dit RUP gevoegd. De screeningsnota is raadpleegbaar via [www.lne.be/themas/milieueffectrapportage](http://www.lne.be/themas/milieueffectrapportage).



<b>AANGETEKEND</b> Provinciebestuur Antwerpen Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit, Dienst Ruimtelijke Planning Koningin Elisabethlei 22 2018 Antwerpen	<b>uw bericht van</b>  <b>vragen naar / e-mail</b> Jeroen Van Looy Jeroen.vanlooy@lne.vlaanderen.be	<b>uw kenmerk</b>  <b>telefoonnummer</b> 02 553 75 14	<b>ons kenmerk</b> LNE/MER/SCRPL13194/ 2014/ 45394 <b>datum</b> 27 FEB. 2014	<b>bijlagen</b> /
--	---	--	--	----------------------

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP 'Katerstraat' te Nijlen.**

**Beslissing plan-MER-plicht**

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met uw brief van 18 februari 2014 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13194 behandeld.

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10 van bijlage II of van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau of houdt een kleine wijziging in aangezien het RUP de bestemming van een bestaand zonevreedend bedrijf inhoudt en is dus screeningsgerechtigd.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP de bestemming en uitbreiding van het bestaande tuin- en hobbycenter tot doel. Het tuin- en hobbycenter is reeds jaren in het plangebied gevestigd. Het BPA dat voor het plangebied werd opgemaakt, werd door de Raad van State vernietigd waardoor het bedrijf onder de bepaling zonevreedende handel en bedrijvigheid viel.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord via een bijlage bij de screeningsnota zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

**Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.**

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

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

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)) en op het gemeentehuis.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan.

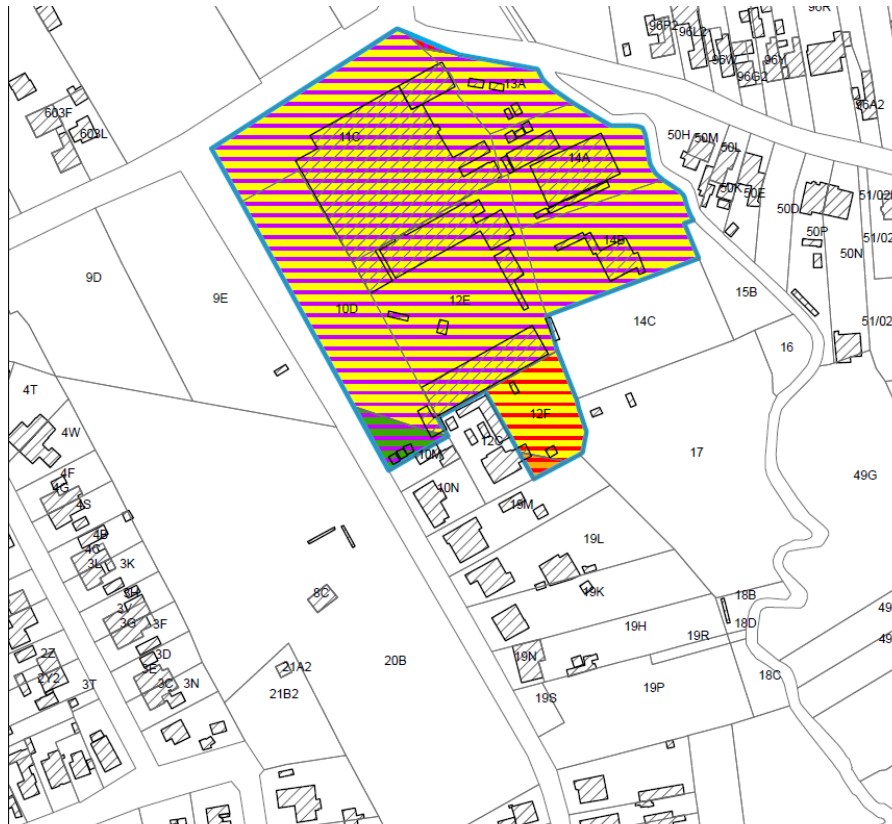
Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur  
Diensthooft dienst Mer

## 2 Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie



Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

**Planbaten mogelijk (Vlaamse codex RO art. 2.6.4.)**

- bedrijvigheid -> wonen
- openbaar nut -> bedrijvigheid
- openbaar nut -> recreatie
- openbaar nut -> wonen
- groen -> bedrijvigheid
- groen -> landbouw
- groen -> oppervlaktedelfstoffen
- groen -> recreatie
- groen -> wonen
- landbouw -> bedrijvigheid
- landbouw -> oppervlaktedelfstoffen
- landbouw -> recreatie
- landbouw -> wonen
- recreatie -> bedrijvigheid
- recreatie -> wonen

**Planschade mogelijk**

- bedrijvigheid -> openbaar nut
- bedrijvigheid -> groen
- bedrijvigheid -> landbouw
- bedrijvigheid -> oppervlaktedelfstoffen
- bedrijvigheid -> recreatie
- openbaar nut -> groen
- openbaar nut -> landbouw
- openbaar nut -> oppervlaktedelfstoffen
- recreatie -> groen
- recreatie -> landbouw
- recreatie -> oppervlaktedelfstoffen
- wonen -> bedrijvigheid
- wonen -> openbaar nut
- wonen -> groen
- wonen -> landbouw
- wonen -> oppervlaktedelfstoffen
- wonen -> recreatie

plangebied

**mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade (decreet grond- en pandenbeleid art. 6.2.)**

- landbouw -> groen

De items, voorgesteld in deze legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn. de horizontale arcering wijst op mogelijke gevallen van planbaten; de verticale arcering wijst op mogelijke planschadegevallen; de gekruiste arcering wijst op mogelijke gevallen van kapitaalschade of gebruikersschade.

**DISCLAIMER**

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

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

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.8.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1, en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be), rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be), zoekterm "gebruikerscompensatie".

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

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.

<p><b>IOK</b> Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen</p> <p>Antwerpseweg 1 B-2440 Geel T 014-58 09 91 F 014-58 97 22 info@iok.be www.iok.be</p>	<p><b>RUP Katerstraat</b></p> <p>Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.</p>			
	<p>datum: 14-04-2014</p>	<p> plangebied RUP Katerstraat</p>		<p>350134_PLB.mxd</p>
	<p>1:2.000</p>	<p>bron : ondergrond grafisch verordenend plan</p>		<p>getekend : AD</p>



### **3 Kaarten**

Zie volgende bladzijden



## 4 Planologische toetsing uit GRS Nijlen

Zie volgende bladzijden