

**MEMORIE VAN TOELICHTING**  
**RUP 'De Neef'**

**Gemeente Opwijk**

Voor Antea Group,  Marten Dugernier, Ruimtelijk planner	
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van	
DE SECRETARIS,	DE VOORZITTER,
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van	
DE SECRETARIS,	DE BURGEMEESTER,
Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van	
DE SECRETARIS,	DE VOORZITTER,

## **COLOFON**

### **Opdracht:**

RUP 'De Neef'  
Gemeente Opwijk

### **Opdrachtgever:**

Gemeente Opwijk  
Ringlaan 20  
1745 Opwijk

### **Opdrachthouder:**

Antea Belgium nv  
Roderveldlaan 1  
2600 Berchem (Antwerpen)

T : +32(0)3 221 55 00  
F : +32 (0)3 221 55 01  
www.anteagroup.be  
BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB

*Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001*

### **Identificatienummer:**

2253523006/mgo

### **Datum:**

April 2013  
Juli 2013  
December 2013  
Maart 2014

### **status / revisie:**

Concept voorontwerp  
Voorontwerp rev01  
Voorontwerp rev02  
Voorontwerp rev03

### **Vrijgave:**

Marten Dugernier, Account Manager, ruimtelijk planner

### **Projectmedewerkers:**

Marten Dugernier, Account Manager  
Marijke Gorissen, Adviseur ruimtelijke planning

© Antea Belgium nv 2015

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>2</b>
1.1	OPDRACHTOMSCHRIJVING.....	2
1.2	SITUERING .....	2
<b>2</b>	<b>JURIDISCH KADER</b> .....	<b>3</b>
2.1	SAMENVATTENDE TABEL .....	3
2.2	GEWESTPLAN .....	4
2.3	RUP LANDSCHAPPELIJKE OVERGANG.....	5
2.4	VERKAVELINGSVERGUNNINGEN .....	6
2.5	PLANOLOGISCH ATTEST 'DE NEEF TUINBOUW' .....	6
2.6	HISTORIEK EN VERGUNNINGSTOESTAND.....	7
2.7	NATURA 2000 EN VEN .....	8
2.8	BUURT- EN VOETWEGEN .....	9
2.9	SCREENING PLAN MER Plicht .....	10
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES</b> .....	<b>12</b>
3.1	STRUCTUURPLANNING .....	12
3.2	AFWEGINGSKADER GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL .....	20
3.3	CULTUREEL ERFGOED .....	23
3.4	OPEN RUIMTEBELEID .....	24
3.5	MOBILITEIT.....	25
<b>4</b>	<b>ONDERZOEK EN ANALYSE</b> .....	<b>27</b>
4.1	RUIMTELIJK VOORKOMEN EN FUNCTIONEREN .....	27
4.2	KWALITEITEN, KNELPUNTEN, POTENTIES EN BEDREIGINGEN .....	29
<b>5</b>	<b>VISIE</b> .....	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>MOTIVERING AANSNIJDING HAG</b> .....	<b>35</b>
6.1	BELEIDSKADER.....	35
6.2	VERANTWOORDING.....	35
<b>7</b>	<b>GRAFISCH PLAN EN PLANOPTIES</b> .....	<b>37</b>
7.1	PLANOPTIES EN BESTEMMINGEN .....	37
7.2	MOTIVATIE VAN DE PLANOPTIES.....	37
7.3	WATERTOETS.....	38
7.4	LIMITATIEVE OPGAVE VAN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN .....	39
7.5	RUIMTEBALANS .....	39
7.6	REGISTER POTENTIËLE PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE, GEBRUIKERSCOMPENSATIE .....	39
<b>8</b>	<b>BIJLAGEN</b> .....	<b>42</b>
8.1	PLAN MER SCREENING – BESLISSING DIENST MER.....	43
8.2	VR-PLICHT – BESLISSING LNE .....	44
8.3	PLAN BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND.....	45

# 1 Inleiding

## 1.1 Opdrachtomschrijving

De opdracht bestaat uit de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de bedrijven De Neef Tuinbouw (tuinbouwbedrijf) en de Hugo De Neef (schrijnwerkerij). Voor het bedrijf De Neef Tuinbouw werd een voorwaardelijk gunstig planologisch attest verleend op 10 april 2012. Het RUP dient in navolging van het planologisch attest (en de adviezen die naar aanleiding hiervan werden uitgebracht) mogelijk te maken dat De Neef tuinbouw kan gevestigd blijven op de bestaande locatie, maar wel binnen de huidige perceelsgrenzen.

Aangezien het tuinbouwbedrijf en de schrijnwerkerij ruimtelijk een geheel vormen (oorspronkelijk was dit één bedrijf, later werd in een van de loodsen van het oorspronkelijke bedrijf een nieuwe onderneming opgestart) wordt voor beide bedrijven een juridisch kader uitgewerkt binnen voorliggend RUP, rekening houdende met de impact en kenmerken van het bedrijf, de noodzakelijke randvoorwaarden en flankerende maatregelen.

## 1.2 Situering



**Figuur 1-1 Situering plangebied, bron Google Maps**

Het plangebied is gelegen in de gemeente Opwijk, een gemeente gelegen in de noordwestelijke hoek van Vlaams-Brabant, op de grens met Oost-Vlaanderen.

De gemeente Opwijk wordt doorkruist door een aantal steenwegen. Het plangebied situeert zich langs de N47, de gewestweg die Dendermonde met Brussel verbindt.

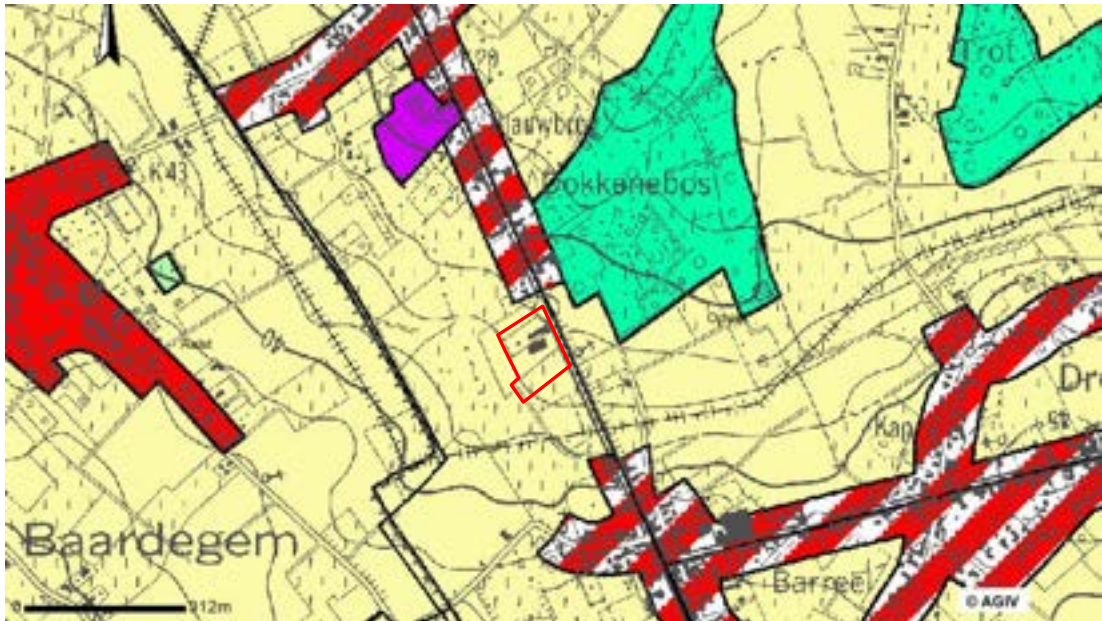
Het centrum van Opwijk bevindt zich noordoostelijk van het plangebied.

## 2 Juridisch kader

### 2.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
Gewestplan(nen)	Halle-Vilvoorde-Asse (25)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Grenzend aan het RUP "Landschappelijke overgang"
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Planologische attesten	Voorwaardelijk gunstig planologisch attest voor De Neef Tuinbouw dd. 10/04/2012
Gewestelijke rooilijnplannen	Rooilijnplan Id. 23060_2.41_00002_00001 (niet formeel goedgekeurd)
Provinciale rooilijnplannen	Geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Geen
Verkavelingsvergunningen	Grenzend aan het plangebied: Verkaveling 241V315 (225/V/I29): verkavelen van een perceel in 2 loten, afgeleverd dd. 08/04/1986.
Habitatrichtlijngebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Gebieden van het VEN – 1e fase	Geen
Erkende natuurreservaten	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen
Polders en wateringen	Geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Buurt – en voetwegen	Buurtweg nr. 96
Herbevestigde agrarische gebieden	Landbouwgebieden tussen Wieze, Dendermonde, Buggenhout en Baardegem

## 2.2 Gewestplan

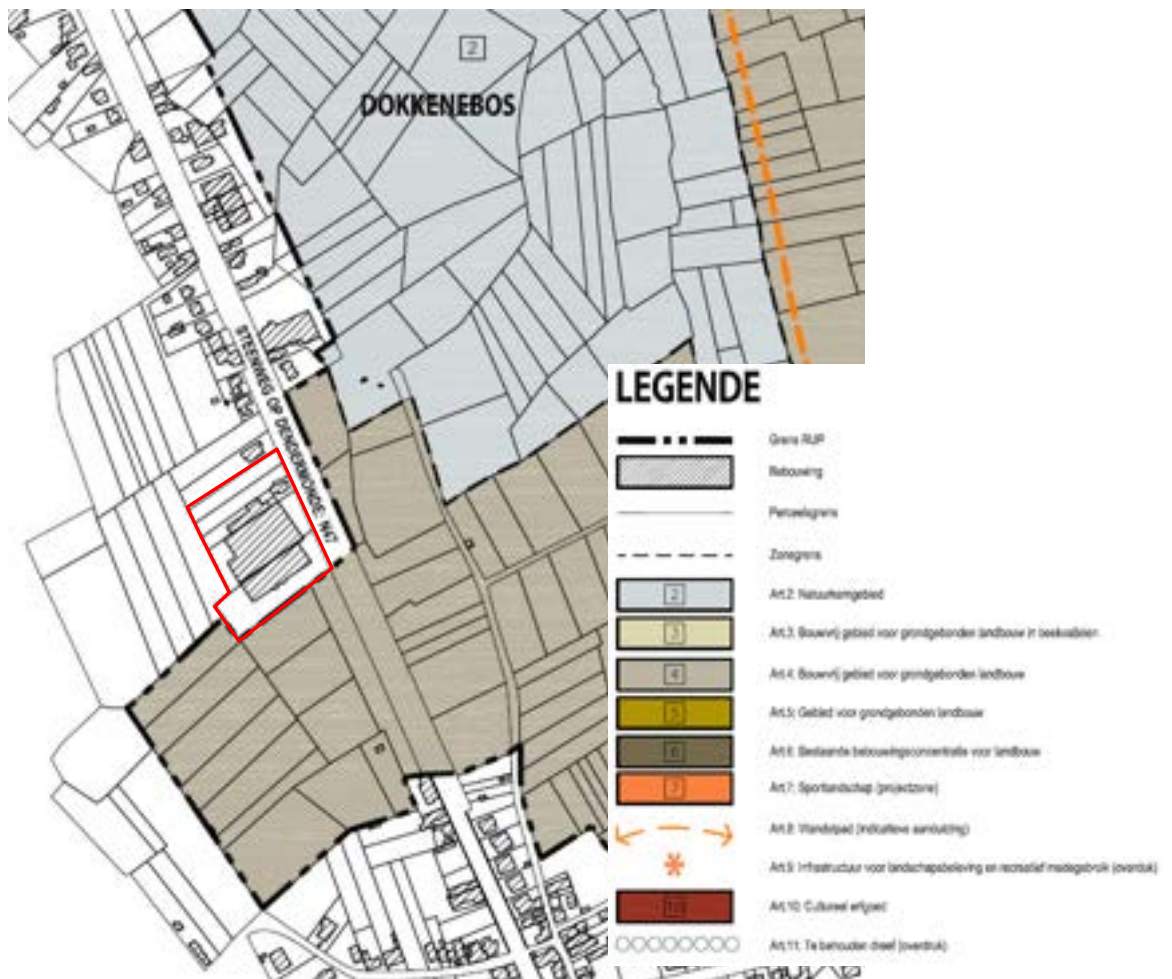


**Figuur 2-1 uittreksel uit het gewestplan, bron Agiv**

Het studiegebied is gelegen binnen het gewestplan Halle – Vilvoorde – Asse dat werd goedgekeurd op 07/03/1977.

Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied.

## 2.3 RUP Landschappelijke overgang

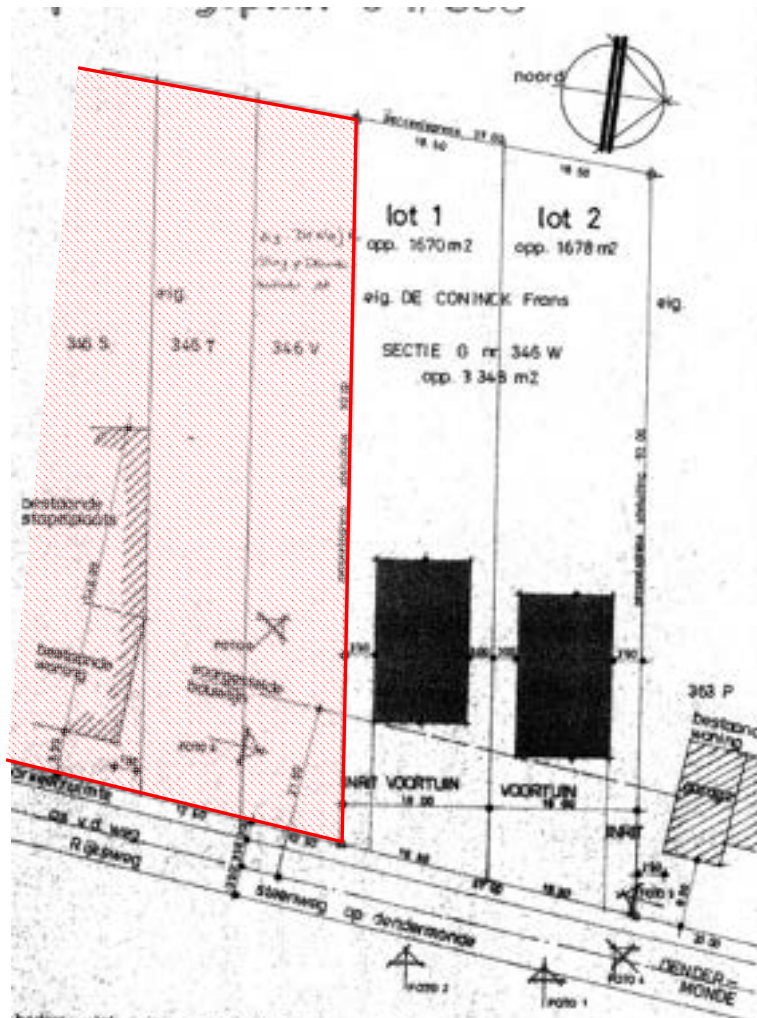


**Figuur 2-2** Uittreksel uit het Grafisch plan van het RUP landschappelijke overgang, bron gemeente Opwijk

Het RUP “Landschappelijke overgang” werd goedgekeurd in 2011. Het RUP behandelt een deel van de landschappelijke overgang op het grondgebied van Opwijk.

De percelen onmiddellijk ten zuiden van het plangebied liggen binnen het RUP en zijn bestemd als bouwrij gebied voor grondgebonden landbouw.

## 2.4 Verkavelingsvergunningen



**Figuur 2-3 verkavelingsplan van verkavelingsvergunning 225/V/129, bron gemeente Opwijk**

Op 08 april 1986 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd voor het opdelen van perceel 346W in 2 loten voor open bebouwing. De verkaveling grenst aan het plangebied.

## 2.5 Planologisch attest 'De Neef tuinbouw'

Op 18/10/2011 diende het tuinbedrijf De Neef een aanvraag tot planologisch attest in bij de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar. Het tuinbedrijf ligt in agrarisch gebied. Het bestaan en de groei van het bedrijf wordt gehypothekeerd door de huidige juridische context.

Zowel op korte als op lange termijn wenst het bedrijf een aantal ruimtelijke knelpunten weg te werken om de verdere economische groei te verzekeren. Vandaag is er nl.:

- Te kleine winkelruimte,
- Te weinig parkeerruimte,
- Een commerciële belemmering door de ligging van de huidige woonst.

Op 10/04/2012 werd door de gemeente Opwijk een gunstig planologisch attest afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Slechts één gezamenlijke uitrit toegelaten met een breedte van maximaal 3m (particuliere woning) en van max. 7m (handelszaak). De rest van het perceel dient afgesloten te worden met een fysiek niet overrijdbare afscheiding.



- De gemeente dient zich bij de opmaak van een RUP te beperken tot een bestemming die enkel de huidige bedrijfsvoering behelst zodanig dat bij stopzetting van de activiteiten een herevaluatie van de bestemming dient te gebeuren.
- De procedure ten aangaande de verplaatsing van buurtweg 96 dient gestart te worden voorafgaand aan de stedenbouwkundige aanvraag
- Bij invulling van het terrein dient rekening gehouden te worden met bufferen en opvang van regenwater.
- De bedrijfswoning moet beperkt blijven tot 1000m<sup>3</sup> gelet op de ligging in agrarisch gebied.
- De buffering moet voorzien worden binnen het bedrijfsp perceel en zonder inname of nadelige invloed naar het achterliggende uitgebatede landbouwperceel.

## 2.6 Historiek en vergunningstoestand

### Historiek

De Neef tuinbouw startte als eenmanszaak in 1970 – oorspronkelijk waren de activiteiten toegespitst op professionele tuinbouw (bloemisterij, groenteteelt, fruitteelt). Sinds 1974 is het bedrijf gevestigd op de huidige locatie. Het verwierf daarvoor een bestaande bloemenkwekerij annex winkel met tuinbenodigdheden. De activiteiten werden uitgebreid naar verkoop van bloemen, planten en tuinbenodigdheden aan particulieren.

Doorheen de jaren won de activiteit steeds meer aan belang waardoor in 1977 en 1980 uitbreidingswerken gebeurden ten behoeve van bijkomende winkel – en opslagruimte.

Vandaag wordt het bedrijf geëxploiteerd door de tweede generatie nl. door de zoon van de oprichter van het bedrijf.

Schrijnwerkerij De Neef startte in 1974 in Ternat hun activiteiten nl. fabricatie en plaatsing van PVC buitenschrijnwerk. Sinds 1981 is de schrijnwerkerij op de huidige locatie gevestigd.

### Vergunningen

De vergunningstoestand is grafisch weergegeven op onderstaande figuur. Binnen het plangebied bevinden zich een aantal loodsen, een oude woning en oude serres van een voormalige bloemenkwekerij. De oude woning en de oude serres dateren van voor de wet op de stedenbouw en worden dan ook als vergund geacht beschouwd.

Volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn gekend binnen het plangebied:

	Datum	Voorwerp vergunning
1:	24/05/1977	Uitvoeren van uitbreidingswerken aan bestaand bedrijf
2:	7/10/1980	Oprichten 2 <sup>de</sup> loods voor winkel / opslag van goederen
3:	14/07/1987	Regularisatie voor de uitbreiding van de magazijnen
4:	28/03/2013	Verbouwing, afbraak woning en heraanleg en uitbreiding parking

De volgende werken/handelingen zijn niet vergund:

- 2 luifels achteraan de loodsen waaronder goederen worden opgeslagen;
- De verhardingen (parking vooraan, doorrit tot achteraan en opslag onder de luifels).



Figuur 2-4 kadaster met aanduiding vergunningstoestand

## 2.7 **Natura 2000 en VEN**

### Speciale beschermingszones

Er komen geen vogel – of habitatrictlijngebieden voor in de directe omgeving van de verschillende plangebieden. Het dichtstbijzijnde habitatrictlijngebied ligt op +900m van het plangebied. Vogelrichtlijngebieden zijn in de directe en ruimere omgeving niet aanwezig (pas op 8,5km van het plangebied gelegen).

### VEN/IVON

Het gebiedsgericht beleid van het natuurdecreet houdt de ontwikkeling van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) in. Het natuurdecreet legt de voorschriften en geboden in VEN en IVON vast.

In de buurt van de verschillende plangebieden komen geen VEN/IVON gebieden voor. Het dichtstbijzijnde VEN gebied ligt op +900m van het plangebied.

### **Conclusie**

Gelet op de afstand tussen plangebied en de speciale beschermingszones & VEN/IVON gebieden zijn er op deze gebieden geen negatieve effecten te verwachten.

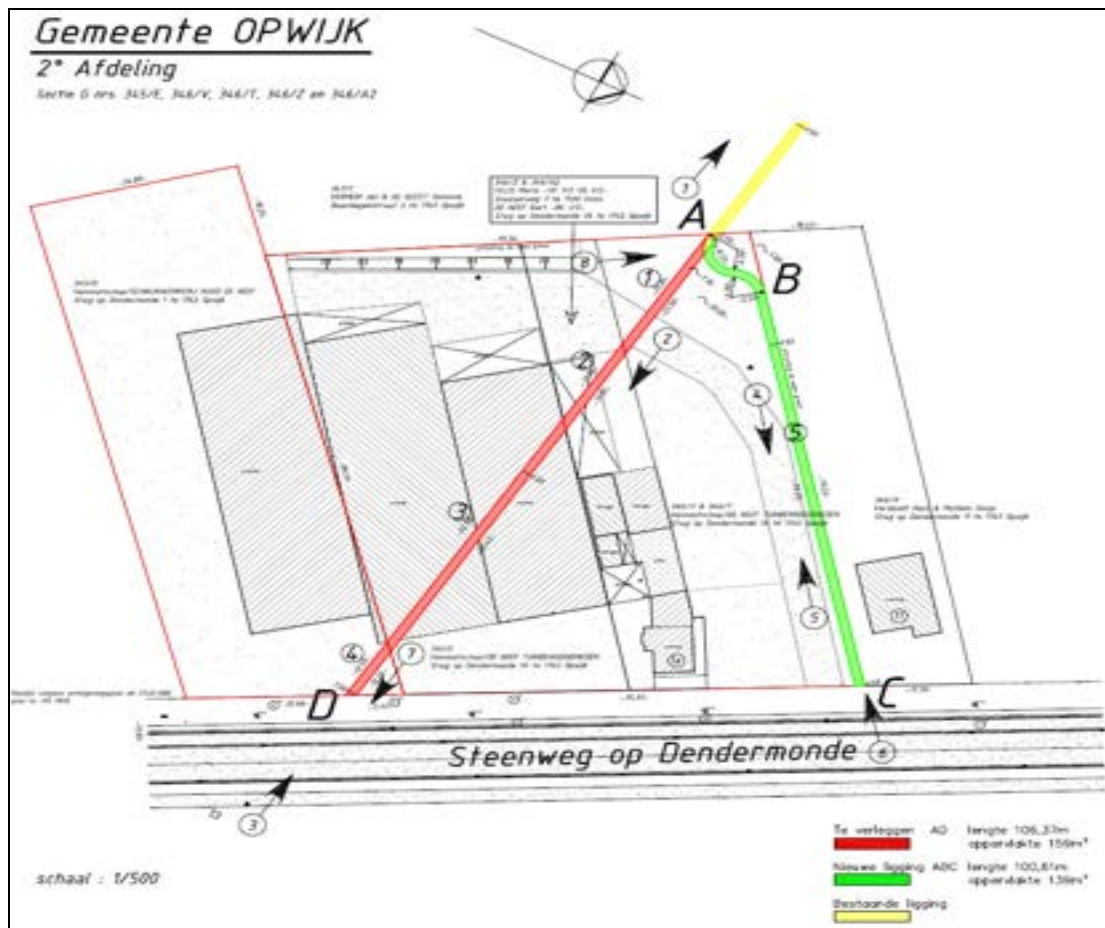
## 2.8 Buurt- en voetwegen



**Figuur 2-5** Uittreksel uit atlas van Buurt- en voetwegen, bron <http://gis.vlaamsbrabant.be>

De atlassen van de Buurtwegen werden opgemaakt in opvolging van de wet van 10 april 1841. Deze wet op de buurtwegen is nog steeds van kracht.

Dwars door het plangebied loopt voetweg nr. 96. De buurtweg is verlegd (beslissing Deputatie 20/06/2013).



Figuur 2-6 Verlegging bestaande trage weg, bron landmeter Scholliers

## 2.9 Screening plan MER plicht

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007<sup>1</sup>, moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

In het kader van deze wettelijke verplichting wordt voor het RUP De Neef een screeningsdossier van de plan-MER-plicht opgesteld. Doelstelling van de MER-screening is het bestuderen van de verwachte milieueffecten t.g.v. de genomen basisopties in het RUP, het aangeven van mogelijke milderende maatregelen en op basis daarvan aanvullende (externe) criteria te laten voortvloeien m.b.t. randvoorwaarden, mogelijkheden en inrichting van het plangebied.

Het screeningsdossier werd op 04/04/2014 naar de adviesverlenende instanties verzonden. De ontvangen adviezen werden samen met het screeningsdossier op 23/05/2014 aan de Dienst MER overgemaakt.

<sup>1</sup> De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

Op 18/06/2014 maakte de dienst MER haar besluit betreffende het RUP kenbaar: het voorgenomen plan geeft geen aanleiding tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen. De opmaak van een plan MER is niet nodig. (zie "besluit Dienst MER" in bijlage).

De screening resulteerde in volgende milderende maatregelen die in het RUP zijn verwerkt:

- bodem en grondwater
  - Geen significant negatieve effecten / geen specifieke milderende maatregelen;
- Oppervlaktewater
  - Geen significant negatieve effecten indien voldaan wordt aan de provinciale verordening hemelwater, en nieuwe verhardingen aan te leggen in waterdoorlatende materialen (cfr provinciale verordening);
- Fauna en flora
  - Geen significant negatieve effecten / voorstel om een groenbuffer aan te leggen rondom het terrein in streekeigen beplanting;
- Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
  - Geen significant negatieve effecten. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan ingrepen in de bodem contact op te nemen met het Agentschap Onroerend Erfgoed zodat – indien nodig – de nodige stappen voor een archeologisch vooronderzoek georganiseerd kunnen worden en tijdens de geplande werken controles kunnen uitgeoefend worden op eventuele archeologische vondsten.
  - Aanleg groenbuffer wordt positief beoordeeld.
- Mens
  - Geen significant negatieve effecten
    - Nieuwe bedrijven die in deze zone worden opgericht mogen geen abnormale hinder noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank- en trillingshinder veroorzaken.
    - De parkeerbehoefte dient binnen het plangebied te worden opgevangen.

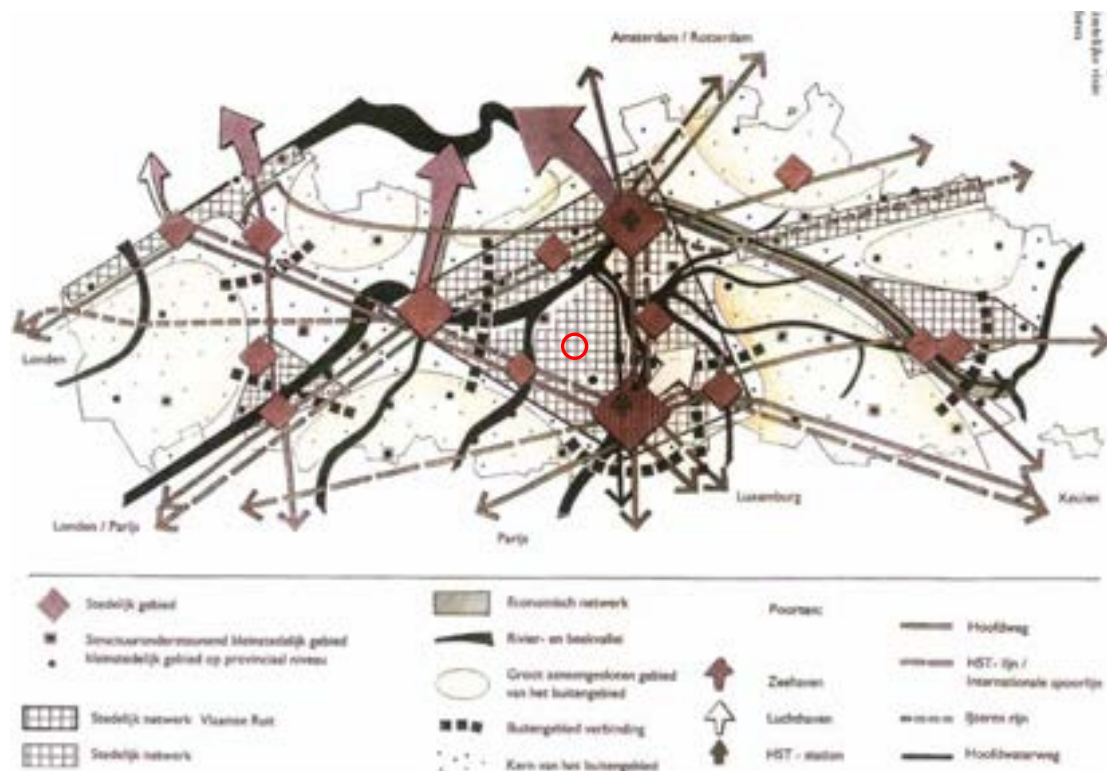
### 3 **Beleidskader en relevante studies**

#### 3.1 **Structuurplanning**

##### 3.1.1 **Opwijk in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**

(bron: GRS Opwijk, maart 2003)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is in 1997 in werking getreden en vormt het kader voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen. Voor de gemeenten en provincies is dit plan richtinggevend. Het RSV werd reeds 2 keer herzien, in 2004 en 2011.



**Figuur 3-1 ruimtelijke visie Vlaanderen met aanduiding plangebied, bron RSV 2011**

Opwijk ligt volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen in het gebied dat gedekt wordt door de **'Vlaamse Ruit'**. Dit is het **centraal stedelijk netwerk in Vlaanderen**, waarbinnen de belangrijkste stedelijke en economische ontwikkelingen zullen worden gestimuleerd. Het stedelijk netwerk de 'Vlaamse Ruit', is een verband tussen de belangrijkste stedelijke gebieden in Vlaanderen: de Brusselse Rand, Antwerpen, Gent en Leuven. Vooral de invloed van Brussel is in Opwijk merkbaar. De Vlaamse Ruit bevat daarnaast nog stedelijke gebieden van andere niveaus. Van betekenis voor Opwijk zijn: het regionaalstedelijk gebied Aalst, het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Dendermonde en het kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau Asse. De stedelijke gebieden worden in uitvoeringsplannen afgebakend.

Binnen de Vlaamse Ruit vindt men naast verschillende stedelijke gebieden ook open ruimte. Aangezien **Opwijk** niet behoort tot een stedelijk gebied, ligt de **gemeente in het buitengebied**. Dit geldt ook voor naburige kernen Lebbeke, Merchtem, Baarddegem, Peizegem, Steenhuffel, Opstal enz.

De **structuurbepalende functies zijn natuur, bos, landbouw, wonen en werken**. In het buitengebied worden **behoud van de open ruimte en beperking van de groei van bebouwing** nagestreefd. Daarnaast worden voornamelijk de open ruimte functies (natuur, bebouwing, land- en tuinbouw, zachte recreatie) ondersteund en beschermd. In het bijzonder dient hierbij verdere versnippering van de open ruimten te worden tegengegaan. Deze open ruimte gehelen hebben eveneens een

functie in de 'Vlaamse Ruit' (openheid, natuur, zachte recreatie, landelijkheid). Het tegengaan van versnippering moet gekoppeld worden aan het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen. Aandacht moet hierbij uitgaan naar het realiseren van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit. Bij het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid moet het fysisch systeem als onderlegger worden gebruikt. Belangrijk is nog het bufferen van de natuurfunctie ten opzichte van de eraan grenzende functies. **Voor Opwijk is vooral de verweving van natuurlijke elementen zoals beekvalleien, bosgehelen en brongebieden met landbouw en recreatie belangrijk.**

Voor het buitengebied worden een gewenste natuurlijke structuur, een agrarische structuur en een bosstructuur opgemaakt. Dit gebeurt in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Binnen de agrarische structuur zal in een ruimtelijk uitvoeringsplan een differentiatie worden doorgevoerd op basis van de bebouwingsmogelijkheden.

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen worden een aantal economische knooppunten buiten de stedelijke gebieden geselecteerd. In de regio rond Opwijk is enkel Londerzeel hiervan een voorbeeld.

Het structuurplan Vlaanderen doet geen uitspraken in verband met lijninfrastructuren en mobiliteit in Opwijk.

### **3.1.1.1 Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos**

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Schelde-Dender.

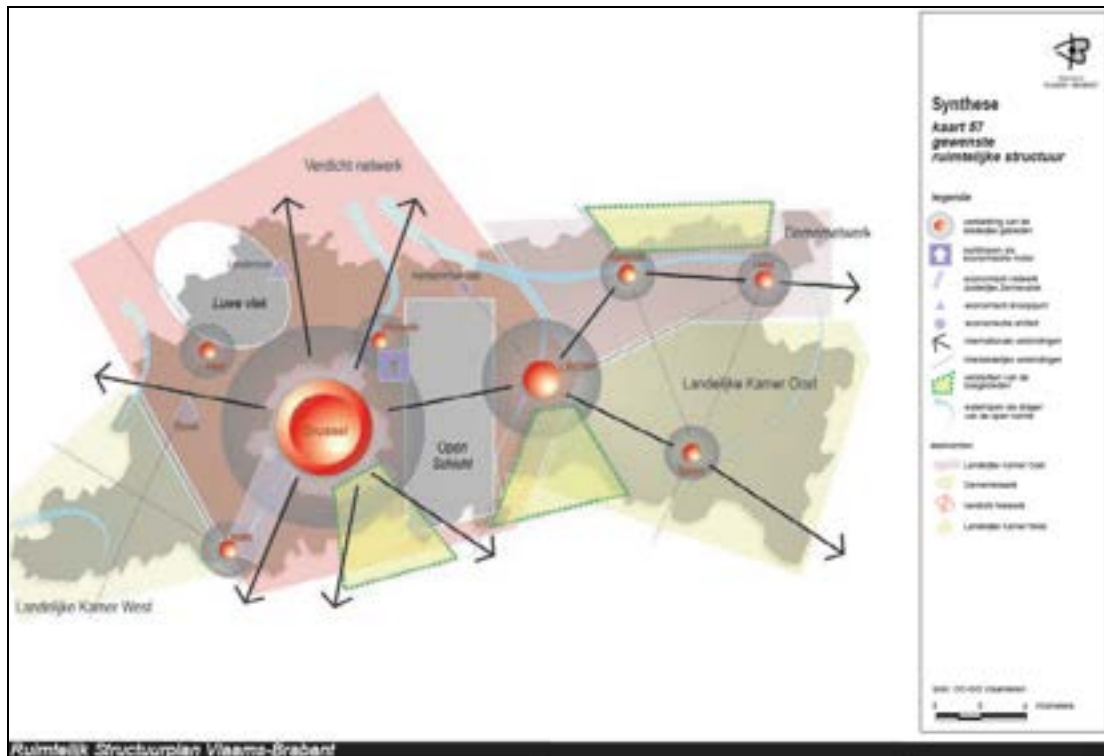
Op 28 november 2008 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 21.900 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Het plangebied is gelegen binnen het herbevestigd agrarisch gebied, meer bepaald binnen de "landbouwgebieden tussen Wieze, Dendermonde, Buggenhout en Baardegem".
---

### **3.1.2 Opwijk in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant**

De opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant kadert in het decreet op de ruimtelijke ordening van 18.05.1999. Het RSP Vlaams-Brabant werd op 7 oktober 2004 bij ministerieel besluit goedgekeurd en gepubliceerd in het Belgisch staatsblad op 16 november 2004. Het Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant is in werking getreden op 1 december 2004. Na zes jaar werd het structuurplan herzien. De aanvullingen en wijzigingen werden gebundeld in een 'addendum'. Dit addendum werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 6 november 2012.



**Figuur 3-2 Gewenste ruimtelijke structuur Vlaams Brabant, bron RSP Vlaams Brabant**

Volgende elementen uit het RSP Vlaams Brabant zijn van belang voor Opwijk en in het bijzonder voor de planopties van voorliggend RUP:

- Opwijk is gesitueerd binnen de deelruimte 'verdicht netwerk'. Deze bevat het grootstedelijk gebied Brussel, het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, het regionaal stedelijk gebied Leuven, de kleinstedelijke gebieden Halle en Asse met het economisch knooppunt Ternat en het specifieke economische knooppunt Londerzeel-Wolvertem. De open ruimte in het verdicht netwerk is sterk versnipperd door een hogere densiteit van de bebouwde ruimte en vormt een mozaïek van vlekken tussen de verbindinglijnen van het verkeersnetwerk. Opwijk is gelegen binnen een 'luwe vlek' in het noordwesten. De ontwikkelingsperspectieven voor deze subdeelruimte leggen de klemtoon op open ruimte en stellen een veeleer minimale ruimtelijke ontwikkeling voorop.
- De provincie selecteert Opwijk als hoofddorp. De bijkomende ruimtebehoefte in het buitengebied voor dienstverlening, kleinhandel en lokale economie wordt in de hoofddorpen gesitueerd. Mazenzele, Droeshout en Nijverseel zijn kernen in het buitengebied. Voor het hoofddorp wordt een mogelijkheid tot heroriëntatie van de taakstelling voorzien (afhankelijk van de ruimtelijke randvoorwaarden voorziet de provincie de mogelijkheid om de lokale bedrijvigheid te realiseren in een woonkern, in plaats van het hoofddorp van de gemeente. Deze overdracht dient te beantwoorden aan het principe van gedeconcentreerde bundeling).
- De provincie selecteert N47 als secundaire weg type 1. De hoofdfunctie van de weg is verbinden op bovenlokaal niveau op basis van mobiliteitsgenererende elementen op provinciaal niveau.



### 3.1.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Opwijk

De gemeente Opwijk wil haar eigen ruimtelijk beleid vorm geven aan de hand van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Op 5 juni 2003 werd het GRS bij ministerieel besluit goedgekeurd. Momenteel is de (gedeeltelijke) herziening in opmaak.

Opwijk wenst zich binnen het gebied Dendermonde, Asse, Merchtem, Lebbeke en Opwijk dat wordt gedragen door N47 en de spoorlijn, te profileren op het vlak van de verzorgende en culturele activiteiten.

In Opwijk worden er een aantal deelruimten onderscheiden. De N47 wordt als afzonderlijke deelruimte behandeld in het GRS. Gezien de ligging van het plangebied langs de N47 kan het dan ook in deze deelruimte worden ondergebracht. Onderstaand worden de elementen uit het GRS die van belang zijn ten aanzien van het plangebied overgenomen.

#### INFORMATIEF DEEL

##### Ruimtebehoeften

#### Ruimte voor bedrijvigheid

In het deelonderzoek 'bedrijvigheid' werd een raming gemaakt van de behoeften in Opwijk. De kaart toont aan dat er heel wat bedrijvigheid naast de bedrijventerreinen voorkomt. De meeste van deze bedrijven liggen in de woonzone. Een vijftal ondernemingen zijn opgetrokken in landbouwgebied. Bij de behoefte-raming werden twee categorieën van bestaande bedrijven onderzocht op de nood aan herlokalisatie.

Zowel De Neef Hugo bvba (grootschalige schrijnwerkerij gelegen in agrarisch gebied en een waardevolle open ruimte verbinding) als De Neef Tuinbouw (detailhandel voor tuinartikelen maar iet para-agrarisch te noemen) kwamen naar voor omdat beide strikt ruimtelijk gezien dienen te herlokalisieren.

#### RICHTINGGEVEND DEEL

##### Deelruimten

#### Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van N47

N47 is de enige deelruimte die binnen Opwijk van bovenlokaal niveau is. De principes en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling die hier naar voor worden geschoven, zijn gezien vanuit het gemeentelijk perspectief. Het is de provincie die binnen haar provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant hier concrete uitspraken moet over doen. De gemeentelijke en provinciale visies moeten door overleg en samenwerking in overeenstemming worden gebracht.

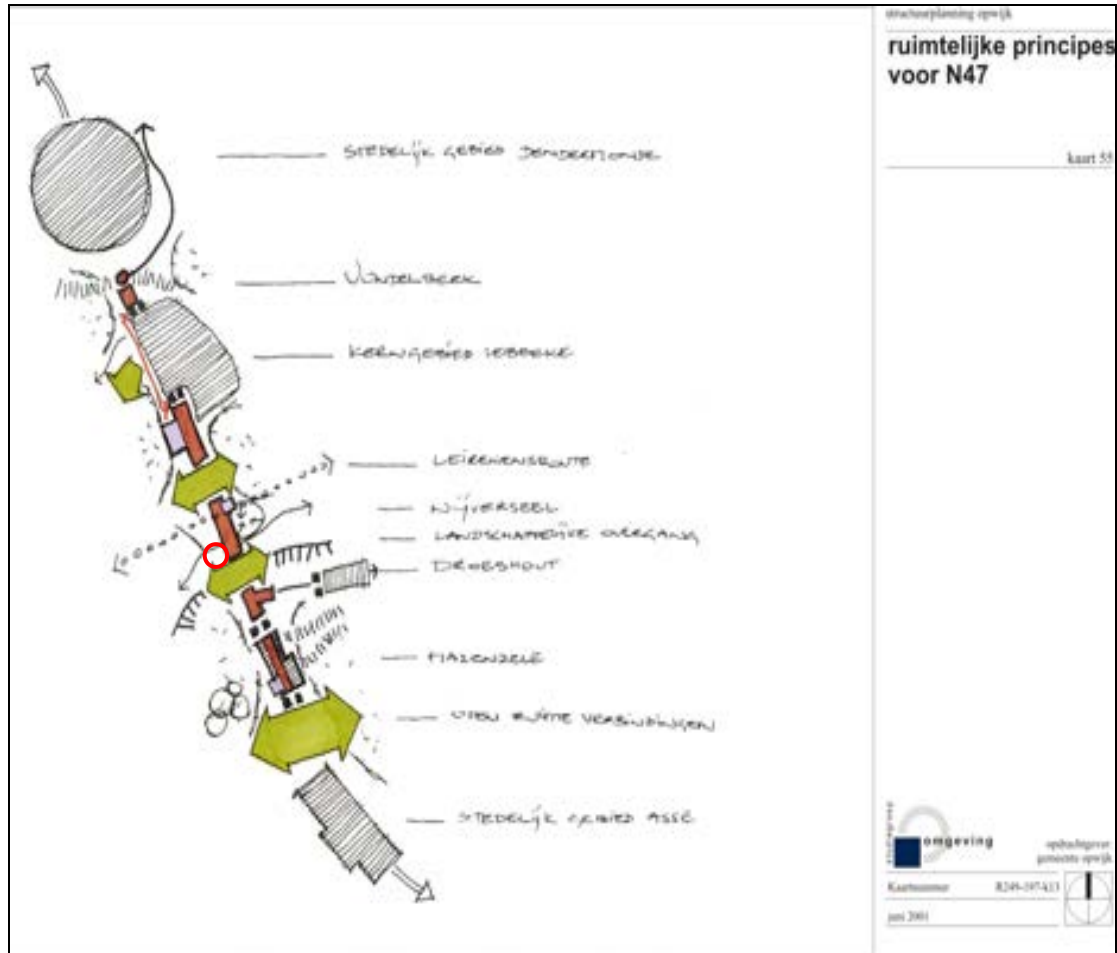
#### Ruimtelijke principes

Het ruimtelijk concept bouwt verder op het ruimtelijk concept voor N47 zoals dat is uitgewerkt binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor Lebbeke. Volgende ruimtelijke principes structureren de deelruimte N47:

- **N47 is een opeenvolging van bebouwde stroken en open ruimte verbindingen.** De open ruimte verbindingen creëren continuïteit tussen belangrijke open ruimte gehelen. De belangrijkste bevinden zich ter hoogte van de grens met Asse, ter hoogte van de landschappelijke overgang en net voorbij de grens met Lebbeke.
- **Mazenzele is een duidelijke afgelijnde woonkern op N47.** N47 doorkruist Mazenzele. De doortocht door Mazenzele wordt ruimtelijk gedifferentieerd van de rest van de as. Poorten kondigen begin en einde van de kern aan.
- De kruispunten met de steenwegen vormen toegangen tot Opwijk en Merchtem. Naast de afwisseling tussen bebouwde stroken en open ruimte verbindingen spelen de **kruispunten**

met **Steenweg op Aalst en Steenweg op Vilvoorde** een structurende rol. Deze duiden de toegangen aan tot de kernen Opwijk en Merchtem.

- In de bebouwde stroken zit grootschalige kleinhandel verweven. Hieraan gekoppeld kunnen in tweede orde concentraties aan kleinschalige bedrijvigheid voorkomen. Vandevelde beton en het lokaal bedrijventerrein op het grondgebied van Lebbeke zijn bestaande voorbeelden. De gemeente voegt hier het lokaal bedrijventerrein Rodeveld aan toe.



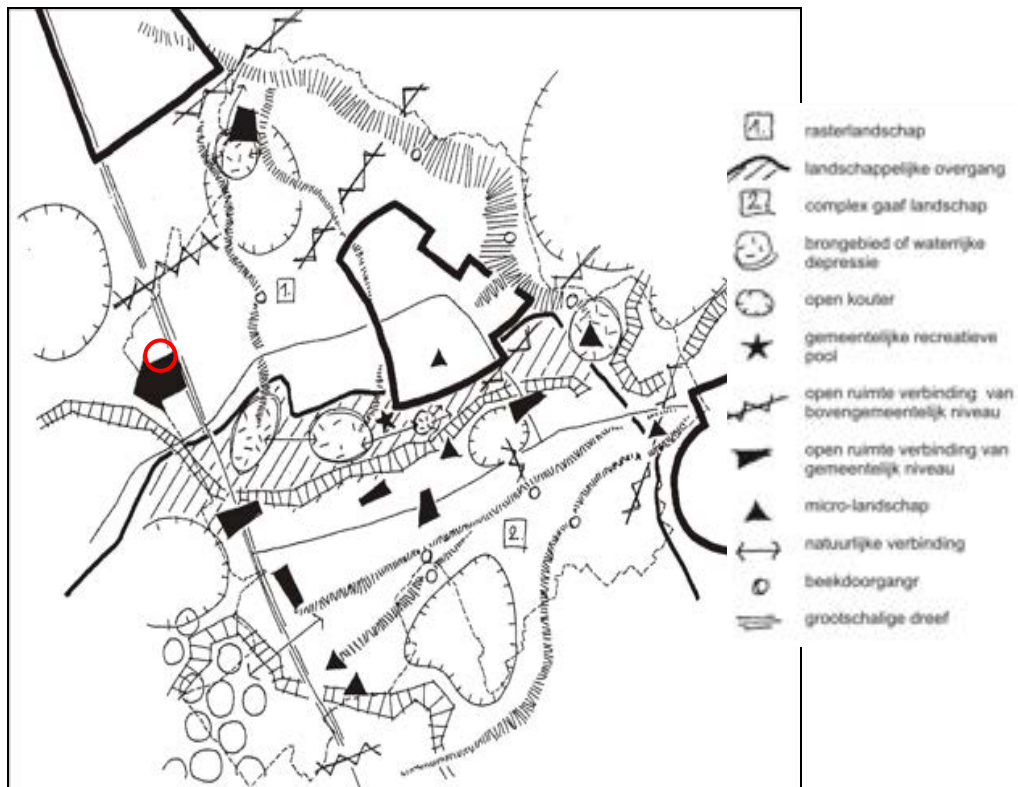
**Figuur 3-3** gewenste ruimtelijke structuur N47 met aanduiding plangebied, bron GRS Opwijk

### Beleidsdoelstellingen

De belangrijkste beleidsdoelstellingen zijn de volgende:

- concentreren van de bovenlokale ontwikkelingen;
- strikt respecteren van de open ruimte verbindingen;
- beheersen en ordenen van de kleinhandel;
- ruimte maken voor één bijkomende concentratie aan lokale bedrijvigheid;
- verbeteren van de leefbaarheid van Mazenzele.

## Deelstructuren

Gewenste open ruimte structuur


**Figuur 3-4 gewenste open ruimtestructuur met aanduiding plangebied, bron GRS Opwijk**

#### Landschappelijke overgang

Het geheel van brongebieden, landbouwgebiedjes, natuurlijke verbindingen, reliëfovergang en microlandschappen Hulst en Broevink dat de overgang maakt van de zandleem- naar de leemstreek wordt aangeduid als landschappelijk overgang.

Om de identiteit en samenhang van de landschappelijke overgang te versterken dient er een actief beleid te worden gevoerd om de verschillende activiteiten (natuur, recreatie, landbouw) ruimtelijk beter op elkaar af te stemmen. Dit moet toelaten om de landschappelijke overgang uit te bouwen als een soort 'gemeentelijk landschapspark' dat zijn eigen identiteit heeft.

*Het plangebied grenst aan deze landschappelijke overgang.*

#### Open ruimte verbindingen van gemeentelijk niveau

Open ruimte verbindingen van gemeentelijk niveau zijn niet of weinig bebouwde ruimten doorheen en tussen sterk bebouwde gebieden. **Als open ruimte verbindingen worden onder andere een aantal openingen in de bebouwing langs N47 met zichten op het achterliggend landschap aangeduid.**

Het ruimtelijk beleid moet erop zijn gericht om nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te weren en de ruimtelijke relatie tussen de erdoor verbonden gebieden te waarborgen. Dit kan ook gebeuren door randvoorwaarden op te leggen aan nieuw in te planten gebouwen.

*Het plangebied grenst aan een open ruimte verbinding.*

### Grootschalige dreef

**N47 wordt aangeduid als grootschalige dreef.** Langsheen deze dreef zijn er afwisselende open ruimte verbindingen die open ruimte links en rechts met elkaar in verbinding stellen

Binnen het beleid moet ernaar worden gestreefd om N47 als een grootschalige dreef in te richten. In dat geval heeft deze verbinding ook betekenis voor de open ruimte structuur van Opwijk.

*Het plangebied is gelegen langs deze grootschalige dreef.*

### Gewenste ruimtelijk-economische structuur



**Figuur 3-5 Gewenste ruimtelijke-economische structuur met aanduiding plangebied, bron GRS Opwijk**

### Beleidsdoelstellingen

De rol van Opwijk in de regio qua bedrijvigheid is en blijft beperkt. Het is de bedoeling om de bestaande bedrijven te stimuleren en groeikansen te scheppen voor lokale initiatieven.

- **Ruimte creëren voor lokale initiatieven en voor herlokalisatie van enkele zonevreemde bedrijven**

Voor lokale initiatieven of herlokalisaties worden op goed ontsloten plaatsen een klein gebied gezocht voor lokale bedrijvigheid. Voor enkele lokale bedrijven die niet langer inpasbaar zijn in hun huidige context (woonzone of agrarisch gebied) dient een hervestiging binnen de gemeente mogelijk worden gemaakt. Deze ruimte kan ook dienen voor toeleverende of verwerkende bedrijven in de landbouwsector.

- **Behouden, versterken en concentreren van het kleinhandelsapparaat**

De draagkracht van de gemeente voor kleinhandel is beperkt. Er moet naar gestreefd worden om de kleinhandel van gemeentelijk niveau zoveel mogelijk te concentreren.

Verdere verspreiding heeft een negatieve impact op het handelsapparaat. Buurtgebonden kleinhandel kan natuurlijk wel op andere plaatsen.

- **Ordenen van kleinhandel langs N47 en behoud van open ruimte verbindingen**

Er moet vermeden worden dat N47 verder uitgroeit tot een continu ongestructureerd kleinhandelslint.

*Het plangebied is gesitueerd langs de N47. Specifiek over het tuincentrum De Neef en de Schrijnwerkerij wordt in het GRS niets vermeld.*

### Synthese gewenste ruimtelijke structuur



**Figuur 3-6 Gewenste ruimtelijke structuur Opwijk met aanduiding plangebied, bron GRS Opwijk**

**N47** functioneert als de **bovenlokale verbindingsas** voor Opwijk. De **open ruimte verbindingen** moeten **bewaard blijven**.

De woonlinten in het landschap worden afgewerkt waarbij aandacht wordt besteed aan de transparantie naar de achterliggende open ruimten en het vrijwaren van beekcorridors. Verdere aangroei is niet mogelijk.

Lokale bedrijven worden maximaal verweven in de kernen. Als één van de grote historische bedrijven verdwijnt, moet gestreefd worden naar een gemengde herontwikkeling. Er moet ruimte worden gezocht voor lokale initiatieven die niet verweefbaar zijn. Er **moet een aanbod worden gecreëerd om een aantal zonevreemde bedrijven te kunnen herlokalisieren**. Ook kan dit aanbod ook bijdragen om toeleverende en verwerkende agrarische bedrijven uit de open ruimte te houden om zo verdere versnippering tegen te gaan. Hiervoor wordt het lokaal bedrijventerrein Rodeveld ontwikkeld.

De **agrarische gebieden worden gedifferentieerd** om enerzijds een aantal belangrijke open ruimte gehelen te vrijwaren en anderzijds ontwikkelingskansen te bieden voor niet-grond gebonden landbouw.

In de **landschappelijke overgang** worden **natuur, bos, landbouw en recreatie met elkaar verweven in een gemeentelijk 'landschapspark'**. De bossen moeten worden uitgebreid en de brongebieden moeten beter worden beschermd. Verschillende recreatievormen van gemeentelijk niveau kunnen zich integreren. Het geheel krijgt een parkachtig karakter. Landschapsopbouw van dit gebied aan de rand van de hoofdkern is het centraal thema.

#### **BINDEND DEEL**

##### **Selectie van open ruimte verbindingen**

8. De gemeente selecteert een aantal onderbrekingen in de bebouwing die open ruimten links en rechts van de weg met elkaar in verbinding stellen: langs N47 ter hoogte van de landschappelijke overgang, langs Steenweg op Lebbeke nabij de grens met Lebbeke, langs Steenweg op Merchtem, langs Guldenboomstraat (Droeshout), langs Opwijksestraat en een grote onderbreking in de lintbebouwing langs Steenweg op Vilvoorde ten oosten van Droeshout als open ruimte verbindingen.

### **3.2 Afwegingskader grootschalige detailhandel**

In 2011 werd omzendbrief 2011/01 – afwegingskader grootschalige detailhandel opgemaakt. Het aangereikte afwegingskader helpt een antwoord te formuleren op de onderstaande vragen die zowel bij planinitiatieven als bij vergunningsaanvragen aan bod kunnen komen:

- Gaat het over grootschalige detailhandel en zo ja, en om welke type gaat het?
- Is de inplanting planmatig en vergunningsmatig mogelijk?
- Welke elementen kunnen een rol spelen bij een objectieve beoordeling van de aanvraag?
- Hoe kan er een gepaste inrichting voorzien worden?

Onder grootschalige detailhandel wordt verstaan:

*“een individuele distributie-eenheid groter dan 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn. Het betreft ook concentraties van groot- en/of kleinschalige detailhandel, al dan niet onder één dak, waarbij het totaal groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> BVO.”*

#### **Afwegingstabel**

De afwegingstabel hieronder geeft op basis van de 3 direct ruimtelijke indelingen een eerste inzicht in de meest voor de hand liggende beoordeling van verschillende situaties.

Verschijningsvorm	Locatietype					
	1. Stedelijk handelscentrum en stationsomgeving in stedelijk gebied	2. Steenweglocatie in stedelijk gebied	3. Overig stedelijk gebied	4. Dorpskern buitengebied	5. Steenweglocatie in buitengebied	6. Open Ruimte
<b>Solitaire Kleinhandel</b>						
1000-5000	+	0	+	0	-	-
5000-15000	0	0	+	-	-	-
<b>Kleinhandelslint</b>						
1000-5000	+	0	0	0	-	-
5000-15000	0	0	0	-	-	-
>15000	0	0	-	-	-	-
<b>Kleinhandelsconcentratie</b>						
1000-5000	+	0	+	0	-	-
5000-15000	+	0	+	-	-	-
>15000	0	0	0	-	-	-
<b>Functioneel type</b>						
<b>Multifunctionele ontwikkeling</b>						
1000-5000	+	0	+	0	-	-
5000-15000	+	0	+	0	-	-
>15000	+	0	0	-	-	-
<b>Tuincentrum</b>						
1000-5000	+	0	+	+	0	0
>5000	0	0	+	0	0	0

**Figuur 3-7 afwegingstabel, bron omzendbrief RO 2011/01**

Omdat de optimale ruimtelijke organisatie sterk afhankelijk is van de plaats wordt er in de afwegingstabel hierboven geen onderscheid gemaakt tussen kleinhandelsconcentraties en kleinhandelscomplexen. Het bestaan van een specifieke verschijningsvorm kan echter wel bepalend zijn voor het al dan niet vergunbaar zijn van een bijkomende winkel. Uiteraard speelt de plaatselijke situatie en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening steeds een cruciale rol in de beslissing. De besproken verschijningsvormen betreffen meestal een monofunctionele ontwikkeling. Daarom wordt ook specifieke aandacht besteed aan de multifunctionele ontwikkeling en ook aan de tuincentra.

#### **Positieve en negatieve afwegingscriteria**

Wanneer zoekzones voor een nieuw aanbod zijn aangeduid of wanneer vanuit een specifieke vraag verschillende locaties ten opzichte van elkaar worden afgewogen wordt de potentie van iedere locatie meer gedetailleerd onderzocht.

*Kleinhandelslocaties op een steenweglocatie in het buitengebied worden in de omzendbrief negatief beoordeeld. Het ontwikkelen van een nieuwe kleinhandelslocatie is op deze locatie derhalve niet wenselijk. Tuincentra op dergelijke locaties worden '0' beoordeeld. Een 0 betekent dat de lokale situatie hier de belangrijkste factor is op het al dan niet inpasbaar zijn van het project zodat een generieke uitspraak hier moeilijk kan gemaakt worden. Binnen dit RUP wordt daarom verder gefocust op lokale vormen van bedrijvigheid welke niet preferentieel verweven dienen te worden in een stads- of dorpskern.*

Positieve afwegingselementen	
Planningscontext	In overeenstemming met de planningscontext RSV, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen en overige ruimtelijke vooropgestelde visies (met statuut), in uitvoering van een ruimtelijk structuurplan;
Bundeling en zuinig ruimtegebruik	In of aansluitend bij een concentratie van grootschalige detailhandel, meerlagen.
Herwaardering	Het draagt bij tot gewenste/ bestaande herstructureringsprocessen: er is sprake van (her)gebruik van reeds bebouwd/ leegstaande terreinen of gebouwen; kan bijdragen tot de uitvoering van een uitdovingsbeleid (herlokalisatie) elders. Verzekert het behoud van en hergebruikt gebouwen met culturele, historische en/ of esthetische waarde;
Mobiliteit	Nabij trajecten en (tram)haltes openbaar vervoer; goed en veilig ontsloten voor voetgangers en fietsers; gemengd gebruik parkings. Mobiliteitsprofiel in overeenstemming met de locatie
Kernversterkend	Gaat verschraving van het aanbod in de binnenstad en kern tegen

Negatieve afwegingselementen	
Natuur en leefmilieu	Nabij gebieden van het Natura 2000 netwerk (VEN); aan de rand van structurele gebieden voor reservaat en natuur. Impact van licht- en reclamevervuiling, geluid, enz. .
Landschap	Binnen relictzones; landschappelijk waardevolle gebieden in GWP, APA, BPA of RUP; archeologische reservaten; in rust- en stiltegebied; aan de rand van structurele gebieden voor bos, overig groen, ontginning of waterwinning, buiten de afbakening van de stedelijke gebieden (verlinting);
Landbouw	In herbevestigd agrarisch gebied; aan de rand van structurele gebieden voor landbouw of actief areaal, buiten de afbakening van de stedelijke gebieden (verlinting);
Economie	Binnen het risicogebied van een groot Seveso-bedrijf (drempel 1 en 2) of van een locatie aangeduid als potentiële locatie voor een dergelijk bedrijf, voor zover onderzoek uitwijst dat dit inderdaad een risico vormt; op bedrijventerrein.
Mobiliteit	Zichtlocatie langs hoofdwegen en primaire wegen (uitgezonderd stedelijke gebieden); monomodale ontsluiting met wagen; verkeersgenererend effect, Ontsluiting (deels) langs lokale wegen doorheen woonomgeving. Onaangepast mobiliteitsprofiel.

**Figuur 3-8 afwegingselementen, bron omzendbrief RO 2011/01**

*Volgende afwegingselementen zijn toepasbaar op voorliggend plangebied:*

- + hergebruik van bestaande gebouwen / terreinen*
- + mobiliteitsprofiel in overeenstemming met locatie*
- + niet strijdig met kernversterking*
- aan de rand van structureel landbouwgebied*
- verlinting (buiten afbakening stedelijke gebieden)*



### 3.3 Cultureel Erfgoed

#### 3.3.1 Inventaris onroerend erfgoed / beschermd erfgoed

Op 14-09-2009 stelde de administrateur-generaal van het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.

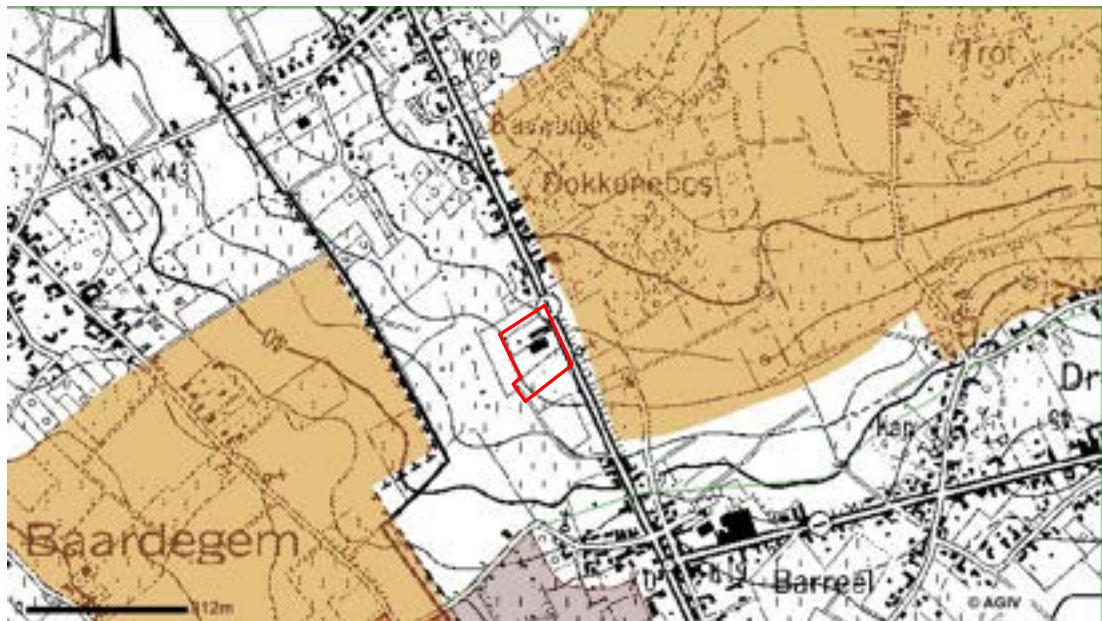
In Vlaanderen kunnen waardevolle monumenten en stads- en dorpsgezichten beschermd worden. De juridische basis hiervoor is te vinden in het decreet van 03/03/1976 tot Bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten. Daarnaast kunnen ook landschappen beschermd worden.

Het gebouw, de groep van gebouwen of de site die voorgedragen wordt moet een waarde van algemeen belang hebben. Concreet kan een goed worden beschermd omdat het een artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of een andere sociaal-culturele waarde heeft.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed is verantwoordelijk voor de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen. Ze adviseert over stedenbouwkundige vergunningen en verleent toelatingen voor werken aan beschermde onroerende goederen.

Er bevinden zich geen relictten of gehelen noch beschermde monumenten, landschappen of stads- en dorpsgezichten binnen het plangebied of in de directe omgeving ervan.

#### 3.3.2 Landschapsatlas



**Figuur 3-9**Uittreksel uit de landschapsatlas, bron Agiv

In de 'Landschapsatlas van Vlaanderen' - opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001 werden behalve ankerplaatsen ook relictzones, puntrelictten en lijnrelictten geselecteerd. Het geheel vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw.

Het plangebied is gelegen in het traditioneel landschap "Land van Merchtem". Het bevindt zich niet binnen een ankerplaats of relictzone. Er zijn geen punt- noch lijnrelictten gelegen binnen het plangebied. Oostelijk van de N47 (Steenweg op Dendermonde) ligt de relictzone "Dokkenebos".

### 3.4 Open ruimtebeleid



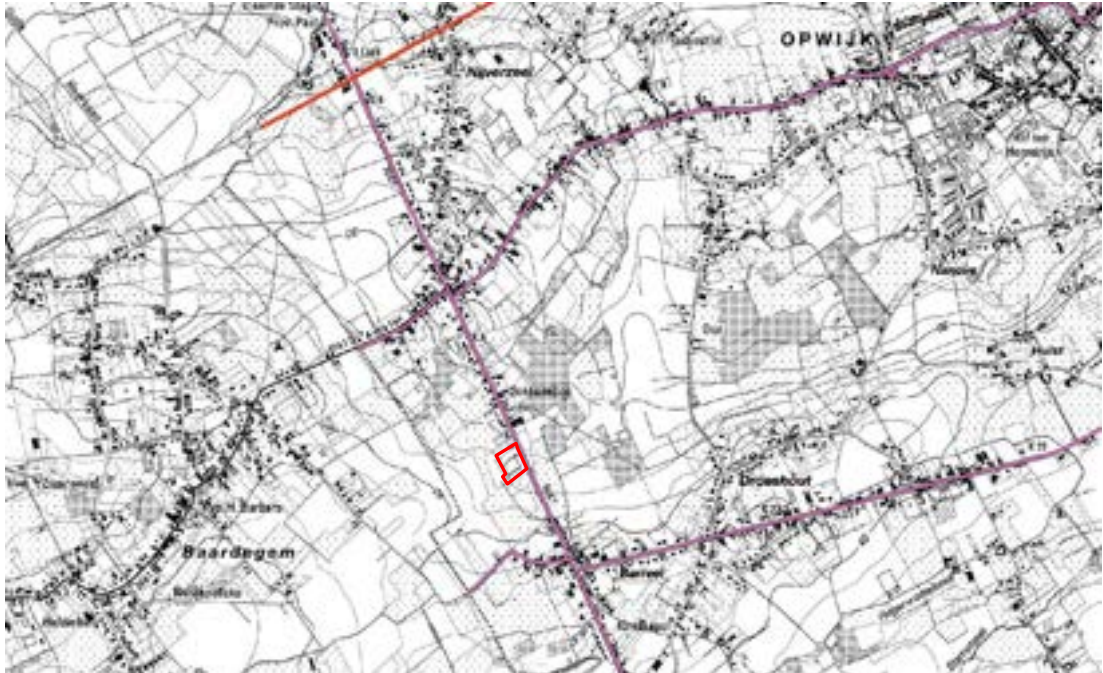
**Figuur 3-10** Uittreksel uit de biologische waardingskaart, bron Agiv

De biologische waardingskaart vormt een basisdocument voor iedereen die betrokken is bij natuurbehoud, ruimtelijke planning, milieueffectrapportage, landschapszorg, e.d. Het is de enige beschikbare gebiedsdekkende inventaris van de Vlaamse biotopen en wordt daarom algemeen aangewend als referentiekader. Ze vormt nuttige informatie betreffende de toestand en betekenis van het natuurlijk milieu.

Volgens de biologische waardingskaarten (BWK) bevinden de percelen waarvan sprake zich volledig in biologisch minder waardevol gebied. Verder is er ook in de nabije omgeving voornamelijk biologisch minder waardevol gebied terug te vinden.

## 3.5 Mobiliteit

### 3.5.1 Provinciaal fietsrouteplan



**Figuur 3-11 Uittreksel uit provinciaal fietsrouten netwerk, bron provincie Vlaams Brabant**

Om het fietsgebruik te stimuleren en te zorgen voor veilige fietsroutes is een provinciaal fietsrouten netwerk opgesteld. Dit netwerk bestaat uit de regionale hoofd fietsroutes voor utilitair verkeer (woonwerk/school verkeer) tussen centra van gemeenten, stations en tussen kernen en de centra van gemeenten. De aanwezige fietsvoorzieningen en knelpunten in fietsvoorzieningen op het netwerk (ontbrekende fietspaden en –stroken, gevaarlijke oversteeklocaties) zijn daarbij op kaart aangegeven.

Het plangebied grenst aan een functionele fietsroute (gelegen langs de N47).

### 3.5.2 Mobiliteitsplan

Momenteel is het “Mobiliteitsplan Opwijk – beleidsplan \_fase 3-versie RMC” in opmaak. In september 2013 werd dit voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Volgende elementen uit dit beleidsplan zijn van belang voor het plangebied:

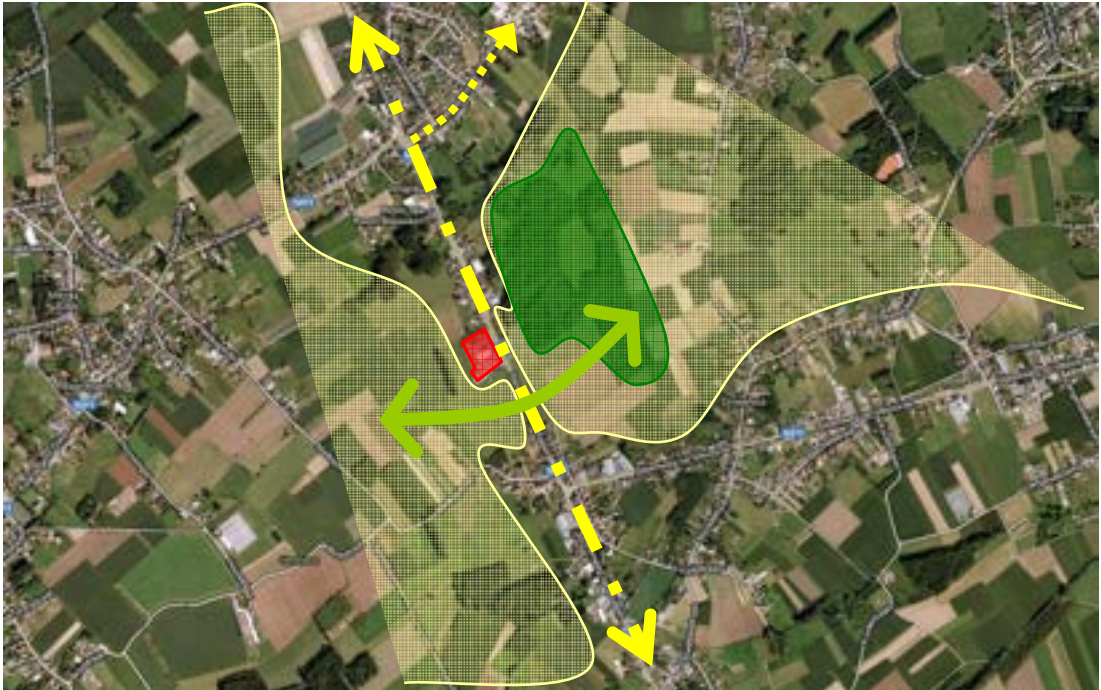
- Inzake de regionale ontsluiting van Opwijk en daarmee samenhangend de wegcategorisering, wordt de visie van het provinciaal structuurplan gevolgd. De N47 en N211 worden als secundaire wegen beschouwd. Opwijk is indirect via de N47 op het hoofdwegennet aangesloten. Die N47 kan als een secundaire weg type I worden geselecteerd (De hoofdfunctie van dergelijke weg is het verbinden van mobiliteitsgenererende elementen op provinciaal niveau.).
- Op het vlak van bovenlokale functionele fietsroutes worden volgende wegen geselecteerd: de grote verkeerswegen vormen in vele gevallen de kortste verbinding tussen herkomst en bestemming. De bovenlokale verbindingen verlopen over het algemeen langs de (hoofd)structuurwegen N47, N211 en N411 (Steenweg op Aalst richting Aalst). Langs deze trajecten is de aanleg van veilige fietsvoorzieningen, met voldoende aandacht voor fietsoversteken, dan ook sterk aangewezen;
- Omtrent de N47 wenst de gemeente in samenwerking met het gewest een streefbeeldstudie op te maken waarbij de activiteiten langsheen de weg ruimtelijk worden

geordend. Hierbij dient uit gegaan te worden van de gewenste ruimtelijke structuur van het gemeentelijk (en provinciaal en gewestelijk) structuurplan. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is momenteel in herziening.

## 4 Onderzoek en analyse

### 4.1 Ruimtelijk voorkomen en functioneren

#### 4.1.1 Plangebied in zijn ruime omgeving



**Figuur 4-1 plangebied in de ruime omgeving, bron Google Maps**

Het plangebied is gelegen langs de N47, een belangrijke verbindingssas tussen Dendermonde (noord) en Vilvoorde (zuid). Via het kruispunt noordelijk van de bedrijven is er een verbinding richting het centrum van Opwijk.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door open ruimtegebied. Noordelijk van het plangebied komt ook nog bebouwing voor. Het plangebied sluit als het ware het bebouwde lint af. Vanaf hier opent het zicht op de open ruimte.

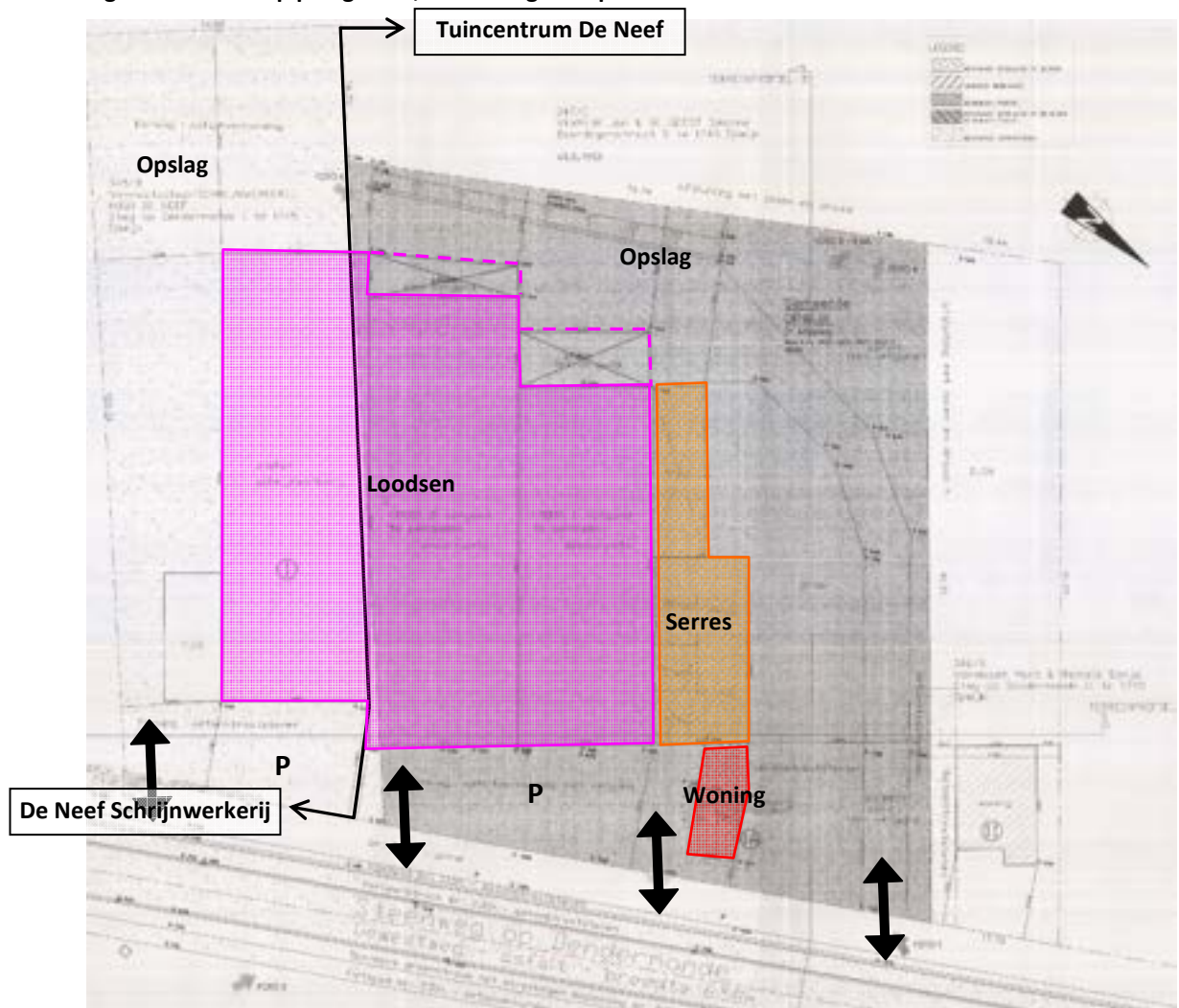
De bebouwing in de directe omgeving is divers en bevat een verscheidenheid aan functies: wonen (één- en meergezinswonen), garage, tankstation, beletteringsbedrijf....

Westelijk van het plangebied wordt de open ruimte gekenmerkt door landbouwgebied. Oostelijk van het plangebied, aan de overzijde van de N47, ligt een beboste zone die wordt omgeven door landbouwgebied.

#### 4.1.2 Ruimtelijk functioneren plangebied



Figuur 4-2 zoom op plangebied, bron Google Maps



Figuur 4-3 Plan bestaande toestand anno 2012, bron planologisch attest tuincentrum De Neef

Het plangebied omvat de bedrijven tuinbouw De Neef en De Neef bvba (schrijnwerkerij). Beide bedrijven vormen één ruimtelijk samenhangend, aaneensluitend geheel.



**Figuur 4-4 straatbeeld thv De Neef (bron: Google streetview, 2012)**

Het tuincentrum bestaat uit 2 loodsen die hoofdzakelijk gebruikt worden als winkelruimte. De voormalige serres die grenzen aan de loodsen doen dienst als opslagruimte. Achteraan de loodsen zijn 2 luifels geplaatst waaronder ook opslag gebeurt. Onmiddellijk langs de N47 bevindt zich een bedrijfswoning. De schrijnwerkerij bestaat uit 1 loods waarin beperkte toonzaal en opslag is ondergebracht. Er is eveneens een bedrijfswoning aanwezig bij dit bedrijf.

De terreinen van beide bedrijven zijn nagenoeg volledig verhard in functie van parkeren en opslag. Parkeren gebeurt aan de voorzijde van de gebouwen, opslag aan de achterzijde. Het tuincentrum heeft 3 toegangen vanaf de steenweg, waarvan 2 richting de parking en 1 richting de opslagruimte aan de achterzijde van de loodsen. De schrijnwerkerij heeft 1 ontsluiting naar de N47 die toegang verleent naar de parking en naar de opslagzone achteraan het gebouw.

Zoals reeds vermeld ligt het plangebied op het einde van een woonlint en wordt het omgeven door open ruimtegebied. Westelijk ligt een waardevolle bomenrij in het landschap die als het ware een buffering verleent naar het achterliggende landbouwgebied.

Op de terreinen van het tuincentrum is weinig groen aanwezig. Rond het bedrijventerrein is nagenoeg geen buffering voorzien naar de omgeving. Het tuincentrum wordt afgesloten door een groene draad. Rondom het perceel van de schrijnwerkerij is beperkte buffering aanwezig, voornamelijk bestaande uit hagen, laag struikgewas, en een weinig bomen.

## **4.2 Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen**

### **4.2.1 Kwaliteiten**

- Beide bedrijven vormen één ruimtelijk samenhangend geheel.
- De bedrijvencluster kondigt het einde van het bouwlint aan.
- Reeds verscheidenheid aan functies aanwezig in de directe omgeving.
- Het plangebied is vlot bereikbaar door de ligging langs de steenweg.
- ...

### **4.2.2 Knelpunten**

- Het tuincentrum bevat op korte afstand 3 toegangen naar de N47.
- Er is weinig kwalitatieve buffering naar het landschap aanwezig.

- De bedrijfswoning bij het tuincentrum vormt geen geheel met de bedrijven. Door de situering van de woning bij het tuincentrum ontnemt deze het zicht op het bedrijf komende vanuit de richting van Dendermonde > afgebroken in 2013
- De voormalige serres van het tuincentrum vormen een weinig waardevol volume tussen loodsen en woonhuis.
- Er loopt een voetweg dwars door de terreinen van het tuincentrum.
- ...

#### **4.2.3 Potenties**

- Door een reorganisatie van het tuincentrum kan de woning geïntegreerd worden in het bedrijf zodat ook woning en bedrijf één ruimtelijk samenhangend geheel vormen.
- Door de architectuur van beide bedrijven op elkaar af te stemmen wordt een meer kwalitatief ruimtelijk geheel gerealiseerd.
- Door bijkomende buffering te voorzien worden de bedrijfjes landschappelijk beter geïntegreerd in de omgeving.
- ...

#### **4.2.4 Bedreigingen**

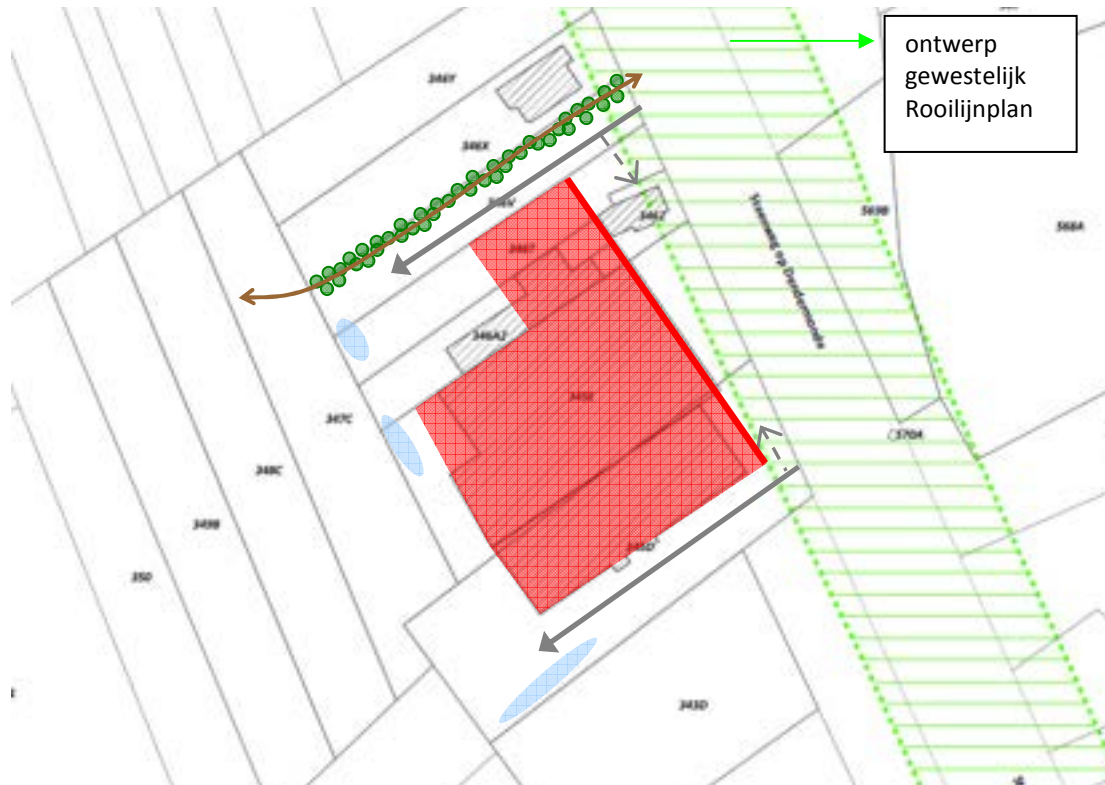
- Zonder goede landschappelijke inkleding en duidelijke juridische grenzen voor de site, kan de aangrenzende openruimteverbinding aangetast worden.
- Zonder een duidelijk afbakening van vergunbare functies ontstaat het risico op een locatie voor kerngebonden functies buiten de kern



## 5 Visie

### Korte en middellange termijn

Onderstaande figuur geeft de visie op de verdere ontwikkeling van het plangebied weer. De bestaande bedrijvigheid kan blijven bestaan en beperkt uitbreiden. De visie op de verdere ontwikkeling van het plangebied werd afgestemd op de behoeften op korte en middellange termijn van het tuincentrum De Neef, zoals opgenomen in het planologisch attest.



Volgende uitgangspunten liggen aan de basis van de visie:

- Beide bedrijven vormen één kwalitatief ruimtelijk geheel, architecturaal worden ze op elkaar afgestemd.
- Voor het tuincentrum wordt een reorganisatie doorgevoerd om de ruimtelijke en architecturale kwaliteit te verhogen. Concreet worden volgende ingrepen voorgesteld binnen het goedgekeurde planologisch attest:
  1. Slopen voormalige serregebouwen en de oprichting van een nieuwe loods ter vervanging van deze gebouwen.
  2. Slopen bestaande woning en oprichting nieuwe woning geïntegreerd bij de nieuwe loods.
  3. Vernieuwen van de gevels van de bestaande loodsen conform de gevel van de nieuwe loods zodat een kwalitatief architecturaal en ruimtelijk samenhangend geheel ontstaat.
  4. De drie toegangen worden gereduceerd tot één gemeenschappelijke toegang naar parking en opslagruimte. Op die manier kan de parkeerruimte verhogen.
  5. Op lange termijn wordt – indien nodig – een uitbreiding van de loodsen voorzien, binnen de ruimte waar vandaag de luifels gesitueerd zijn.
- De schrijnwerkerij kan haar gebouw uitbreiden tot op gelijke hoogte met het tuincentrum. Op die manier ligt ze niet meer ‘achterin’.

- Rondom het terrein wordt een buffer voorzien naar het landschap. Binnen de groene buffer kunnen voorzieningen voor de opvang van hemelwater worden getroffen.
- De trage weg wordt verplaatst naar de rand van het terrein, tegen de grens met het aangrenzend woonperceel. Er wordt een groene verbinding gerealiseerd, begeleidt door laag- en hoogstammige bomen die zorgt voor een buffer tussen bedrijvigheid en wonen.
- Vooraan wordt een parkeerzone, eventueel gemeenschappelijk, voorzien in een kwalitatief, kleinschalig verhardingsmateriaal.
- Elk bedrijf heeft zijn eigen toegang waarlangs de parking bereikbaar is.
- De onbebouwde ruimte achteraan de gebouwen kan verhard worden in functie van opslag. Opslag dient te gebeuren uit het zicht.

Onderstaande figuren visualiseren de toekomstige ontwikkeling van het tuincentrum op lange termijn:



**Figuur 5-1** Perspectief van de ruimtelijke behoeften op lange termijn, bron planologisch attest



**Figuur 5-2** Perspectief van de ruimtelijke behoeften op middellange termijn, bron planologisch attest

## Lange termijnvisie

Gezien de

- bedrijvigheid reeds lange tijd aanwezig is op de site,
- een groot deel van het plangebied reeds lange tijd bebouwd is,
- het plangebied daardoor al lang geen agrarisch karakter meer kent,

is het niet realistisch dat bij het verdwijnen van de bestaande activiteiten er terug een agrarisch gebruik aan de percelen binnen het plangebied zal worden gegeven. Er wordt daarom een onderzoek gevoerd naar mogelijke functies die in de gebouwen kunnen ondergebracht worden, wanneer het tuincentrum of de schrijnwerkerij haar activiteiten stopzet. Op die manier wordt met het RUP ook reeds een visie omtrent de ontwikkelingen op langere termijn juridisch verankerd.

Gezien de ligging van het plangebied is het cfr. de omzendbrief RO 2011/01 niet wenselijk dat er een nieuwe grootschalige detailhandelszone wordt gerealiseerd op deze locatie (steenweglocatie in het buitengebied). Voor tuincentra wordt een uitzondering gemaakt omwille van de band die tuincentra met de agrarische bestemming hebben. In het geval van het tuincentrum De Neef behoort de dienstverlening aan professionele tuinders (verkoop meststoffen, sproeistoffen, tuingereedschap, ...) tot één van de belangrijkste activiteiten. Daarnaast wordt ook ingezet op de particuliere markt door verkoop van basisbenodigdheden zoals potgrond, zaden, meststoffen, sproeistoffen, gereedschappen, vijvermaterialen enz. Het verder uitbouwen van het tuincentrum – rekening houdend met de draagkracht van de omgeving – moet dan ook mogelijk zijn en blijven in de toekomst. Bij een stopzetting van de schrijnwerkerij kan dit gebouw ofwel bij het bestaande tuincentrum betrokken worden, ofwel kan een nieuwe niet-kernegebonden bedrijfsactiviteit opgericht worden conform de voorschriften van dit RUP. Het oprichten van een nieuwe kleinhandelszaak is uitgesloten.

Daarnaast zijn er nog andere functies denkbaar op voorliggende locatie (met gunstig mobiliteitsprofiel en buiten de kern gelegen). Op basis van onderstaande criteria werd bepaald welk soort functies dan wel mogelijk zijn op deze locatie:

- niet-kernegebonden functies die complementair zijn met het handelscentrum, bvb groothandel in landbouwgerelateerde producten;
- functies die, omwille van een relatief groot ruimtebeslag (bvb combinatie groothandel/kleinhandel), minder makkelijk in een klassiek woongebied of verkaveling in te planten zijn;
- functies die, omwille van hun beperkte hinder, ook (of zelfs bij voorkeur) buiten de klassieke KMO- en industriezones kunnen worden ingeplant;
- functies die typisch langs steenwegen worden teruggevonden vanwege hun belang aan een goede ontsluiting of relatief groot ruimtebeslag;
- de meerwaarde die kan worden gecreëerd door dergelijke functies een landschappelijk goed ingepaste plek en verantwoorde ontsluiting te geven, t.o.v. de autonome groei, al dan niet zonevreemd, die je vandaag op vele plekken ziet ontstaan.

Op basis van bovenstaande wordt een range van functies bepaald die verenigbaar zijn met de locatie en de omgeving en binnen de bestaande bebouwing kunnen worden ondergebracht. Algemeen kan gesteld worden dat het wijzigen van het gebruik niet meer hinder mag veroorzaken met betrekking tot verkeer, lawaai, geur en overige milieuecondities dan de bestaande bedrijven.

Volgende mogelijkheden worden naar voor gebracht (dit is geen limitatieve lijst):

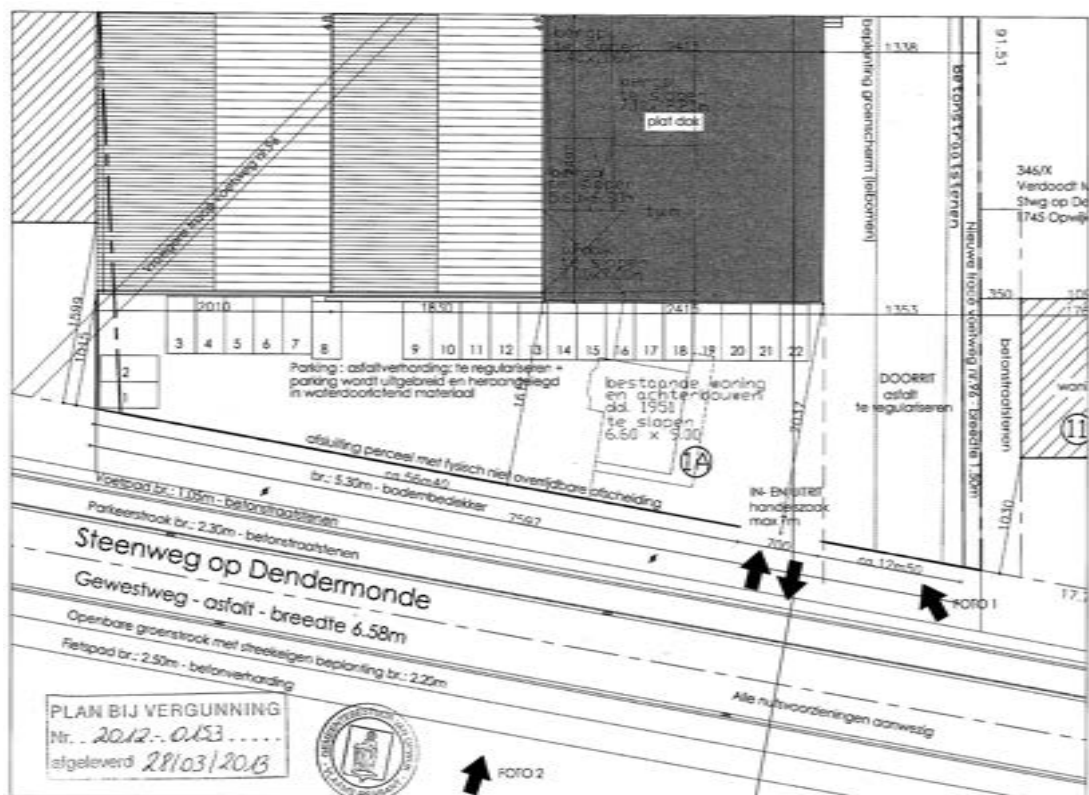
- **Bestaand tuincentrum** (groot- en kleinhandel);
- **Lokale ambachtelijke bedrijfjes** die geen grote verkeersgeneratie met zich meebrengen (Ambachtelijke bedrijven zijn kleine bedrijfjes, waar met spierkracht en slechts eenvoudige hulpmiddelen wordt gewerkt) zoals: schrijnwerker, schildersbedrijf, .... De ambachtelijke bedrijvigheid mag voor de omgeving geen abnormale hinder veroorzaken.

- **Bedrijven die een relatie met de landbouw vertonen:** grond- en loonwerker, opslagruimtes voor land- en tuinbouwproducten, veearts enz. ;
- **Bedrijfjes met weinig verkeersgeneratie** die een zekere opslagruimte vereisen: cateringbedrijf, onderhoudsbedrijf,...
- **Bedrijfjes gericht op doorgaand verkeer** langs steenwegen: carwash, tankstation, ...

Daarnaast zijn er ook een aantal functies die absoluut niet wenselijk zijn op deze locatie:

- **Logistieke bedrijven** horen thuis op een KMO zone;
- **Industriële bedrijven** / bedrijven die hinder veroorzaken mbt verkeer, lawaai, geur en overige milieucondities horen thuis op een industriezone.

Inmiddels werd een stedenbouwkundige vergunning verleend en gerealiseerd met betrekking tot de in het planologisch attest vermelde ruimtebehoefte. In maart 2014 werd een Horta tuincenter geopend op deze locatie.



## 6 Motivering aansnijding HAG

---

### 6.1 Beleidskader

In de omzendbrief RO/2010/01 betreffende het ruimtelijk beleid binnen de herbevestigde gebieden blijkt dat de agrarische bestemmingen op de gewestplannen behouden blijven tenzij expliciet anders vermeld. De percelen opgenomen binnen het plangebied zijn op het gewestplan bestemd als agrarisch gebied en werden bij de herbevestiging van de bestaande gewestplannen in 2010 mee opgenomen als herbevestigd agrarisch gebied. De bestaande functie was reeds aanwezig ten tijde van de afbakening van de HAG's.

Conform de omzendbrief is er voor volgende gemeentelijke en provinciale planningsinitiatieven principieel de beleidsmarge om na grondige afweging eventueel bestemmingswijzigingen door te voeren in herbevestigd agrarisch gebied:

- **Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.** Gemeenten die reeds een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hebben, kunnen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken in uitvoering van de richtinggevende of bindende bepalingen van dat gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor o.a. agrarische bedrijvenzones van lokaal belang, differentiatie van het agrarische gebied in functie van de bebouwingmogelijkheden, natuur- en landschaps-elementen van lokaal niveau 1, natuur in de bebouwde omgeving, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen **of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van (voorwaardelijk) goedgekeurde planologische attesten.**

Het RUP is (onder andere) een uitvoering van het goedgekeurde planologische attest voor het tuincentrum De Neef.

### 6.2 Verantwoording

Conform omzendbrief RO/2010/01 zijn bestemmingswijzigingen op gemeentelijk niveau in beperkte mate mogelijk, na grondige afweging. Volgende elementen dienen minstens aan bod te komen in de verantwoording:

1. **Een onderzoek naar alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden.**

Voor het tuincentrum De Neef werd een planologisch attest goedgekeurd. Conform de codex ruimtelijke ordening betekent dit voor de gemeente het volgende:

*Art. 4.4.26. §1. Indien het planologisch attest besluit dat het bedrijf behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, al dan niet met ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden, en als dat behoud of die ontwikkelingsmogelijkheden de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg veronderstellen, dan is het betrokken bestuursorgaan ertoe verplicht om binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op te maken.*

Grenzend aan het tuincentrum bevindt zich de schrijnwerkerij De Neef. Oorspronkelijk behoorden alle gebouwen tot hetzelfde bedrijf (tuincentrum). De gebouwen van de schrijnwerkerij en het tuincentrum vormen dan ook één ruimtelijk geheel, ze sluiten allemaal bij elkaar aan.

Gezien

- ⇒ het tuincentrum conform het planologisch attest op de huidige locatie kan bestendig worden,
- ⇒ de gemeente verplicht is deze bestemming binnen een RUP vast te leggen,
- ⇒ de schrijnwerkerij ruimtelijk gezien deel uitmaakt van het grote geheel

is het dan ook verantwoord ook de schrijnwerkerij op deze locatie te bestendigen. Een onderzoek naar alternatieve locaties is in bovenstaande optiek dan ook niet aan de orde.

## 2. **Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur**

In 1970 vestigde het tuincentrum zich op de huidige locatie. Doorheen de jaren kende het een sterke groei en werd het bedrijf systematisch uitgebreid. Hiervoor werden steeds de nodige vergunningen verkregen. De schrijnwerkerij is sinds 1981 werkzaam vanaf de huidige locatie. Beide bedrijven behoren tot dezelfde familie. Het tuincentrum is een familiebedrijf van 2<sup>de</sup> generatie.

De twee bedrijven vormen ruimtelijk gezien het einde van het woonlint langs de N47. Ze vormen gezins een 'enclave' in het agrarisch gebied.

Gezien de bedrijven al zo lange tijd op de huidige locatie gevestigd zijn kan er gesteld worden dat het plangebied reeds bij de herbevestiging van de agrarische gebieden geen deel meer uitmaakte van een ruimtelijk functionele samenhangende agrarische structuur: er is al voor lange tijd geen agrarische activiteit meer aanwezig.

Gezien het gehele gebied vandaag bebouwd en verhard is, is het economisch gezien bovendien ook weinig rendabel het plangebied terug een agrarisch karakter te geven.

De planopties binnen het RUP hebben dan ook nagenoeg geen impact op de ruimtelijk functionele samenhang van de agrarische structuur.

## 3. **Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor de landbouw**

Gezien het terrein reeds lange tijd niet meer in gebruik is als landbouwgebied en er ook vanuit het Departement Landbouw een gunstig advies werd verleend voor de verlening van het planologisch attest, kan gesteld worden dat er geen onmiddellijke behoefte tot simultane planologische compensatie aan de orde is.

Evenwel engageert de gemeente zich tot planologische compensatie van de oppervlakte herbevestigd agrarisch gebied die met dit RUP wordt aangesneden (ca 1.25ha), en zal daartoe het vereiste kader creëren bij de lopende herziening van haar GRS (voorontwerp thans in opmaak). Daartoe wordt tevens verwezen naar de beslissing van de gemeenteraad d.d. 22.09.2011 in kader van de definitieve vaststelling van het RUP Klarstraat en tevens toegevoegd in dit dossier, eveneens gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (ca 2.34ha). In dit besluit engageert de gemeente zich tot compensatie van de verloren oppervlakte in het op te heffen woonuitbreidingsgebied gelegen tussen de Korruit, Nieuwstraat en Kalkestraat (totale oppervlakte ca 4.97ha).

## **7 Grafisch plan en planopties**

---

### **7.1 Planopties en bestemmingen**

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel. De voorschriften en de visie hierachter worden in onderstaande paragrafen beknopt omschreven.

In het RUP worden volgende bestemmingszones voorzien:

- **Verwevingsgebied voor landbouw en lokale bedrijvigheid:** binnen deze zone kan de bestaande bedrijvigheid in stand worden gehouden en beperkt uitbreiden en worden er mogelijkheden geboden voor de ontwikkeling van het gebied wanneer de bestaande bedrijvigheid wordt stop gezet.
- **Zone voor groen scherm:** deze bestemmingszone zorgt voor een visuele buffering ten aanzien van de omgeving.
- **Zone voor groene, trage verbinding:** binnen deze zone dient een trage weg te worden voorzien (omlegging bestaande weg) in een groen kader zodat ook ten aanzien van de aangrenzende woning een visuele buffer ontstaat.

### **7.2 Motivatie van de planopties**

#### **7.2.1 Juridisch kader voor bestaande zonevreemde bedrijvigheid**

De Neef tuinbouw was oorspronkelijk toegespitst op professionele tuinbouw (bloemisterij, groenteteelt, fruitteelt), een functie verenigbaar met de agrarische bestemming. Sinds 1974 is het bedrijf gevestigd op de huidige locatie. Het verwierf daarvoor een bestaande bloemenkwekerij annex winkel met tuinbenodigdheden. De activiteiten werden in de loop der jaren uitgebreid naar verkoop van bloemen, planten en tuinbenodigdheden aan particulieren waardoor de huidige activiteiten niet meer verenigbaar zijn met de juridische bestemming. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden op langere termijn veilig te stellen werd door het bedrijf een planologisch attest aangevraagd en afgeleverd.

Aangrenzend bij het tuincentrum ligt schrijnwerkerij De Neef. De 2 bedrijven sluiten bij elkaar aan en vormen dan ook een ruimtelijk samenhangend geheel. Oorspronkelijk behoorden alle gebouwen bovendien toe aan het tuincentrum.

Door middel van het RUP wordt een duidelijk juridisch kader geboden voor de bestaande (en mogelijke toekomstige) historisch gegroeide activiteiten.

#### **7.2.2 Buffering naar de omgeving en verlegging trage weg**

Ten aanzien van de open ruimte kan de bedrijvigheid visuele, geluids- en lichthinder veroorzaken. Er wordt daarom een buffering voorzien om hinder zo maximaal mogelijk te beperken. Ten opzichte van de open ruimte wordt een groen scherm voorzien waarmee de bedrijvigheid landschappelijk wordt geïntegreerd in de omgeving.

Dwars door het plangebied loopt een trage weg. Deze werd verlegd naar de rand van het plangebied. Hierdoor wordt tussen de bedrijvigheid en het woongebied een zekere afstand bewaard en wordt eventuele hinder geminimaliseerd. Met het RUP wordt de trage weg behouden en wordt in combinatie met de trage weg een groene buffering naar het woongebied voorzien: de weg dient geflankeerd te worden door groen zodat de hinder naar het woongebied nog meer beperkt wordt.

### 7.2.3 Realiseren ruimtelijk samenhangend geheel

De gebouwen van de aanwezige activiteiten vormen vandaag reeds een ruimtelijk samenhangend geheel. Dit uitzicht dient ook in de toekomst bewaard te blijven. Bouwlijnen en materiaalgebruik dienen hiervoor op elkaar te worden afgestemd. De stedenbouwkundige voorschriften zullen hiervoor de nodige garanties bieden.

### 7.2.4 Realistisch gebruik van bestaande gebouwen op lange termijn

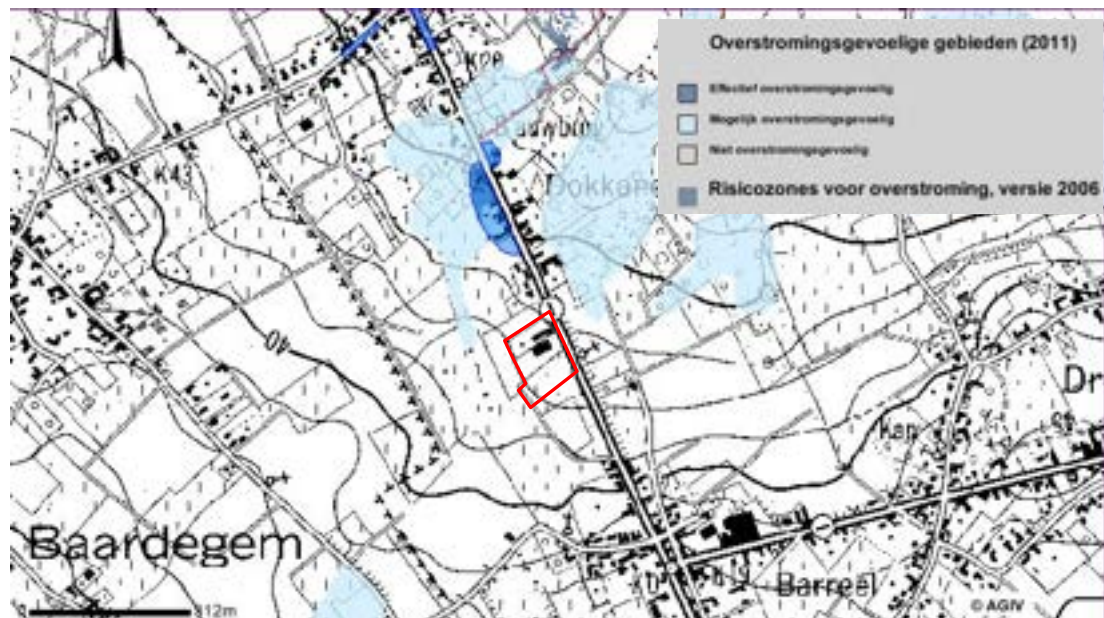
Naast een bestemming van de bestaande activiteiten werd ook nagedacht over mogelijke functies die bij stopzetting van de huidige activiteiten op voorliggende locatie kunnen worden gerealiseerd. Het is immers weinig realistisch het plangebied na stopzetting van de activiteiten terug in gebruik te nemen als agrarisch gebied gezien het agrarisch gebruik reeds lange tijd verdwenen is. Door de ligging in het buitengebied langs de steenweg worden enkel niet kerngebonden functies toegelaten: de functie die op deze locatie wordt gerealiseerd mag niet concurrerend zijn met de kernen. Grootchalige detailhandel, andere dan tuincentra, wordt gezien de locatie van het plangebied dan ook niet toegestaan.

## 7.3 Watertoets

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets goed. Dit besluit geeft aan de overheden die vergunningen afleveren richtlijnen voor de toepassing van de watertoets.

Op 1 maart 2012 trad er een aangepast uitvoeringsbesluit met betrekking tot de watertoets in werking. Dit uitvoeringsbesluit legt nadere regels vast voor de toepassing van en de adviesprocedure bij de watertoets. Concreet werd de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden geactualiseerd en moet enkel deze kaart nog verplicht geraadpleegd worden bij het toepassen van de watertoets. De andere watertoetskaarten blijven bestaan en kunnen altijd nog gebruikt worden voor het beoordelen van mogelijke effecten op het water maar dienen niet langer meer verplicht opgenomen te worden. Daarnaast wordt de adviesmogelijkheid omgezet in adviesplicht. Bij mogelijke effecten dient met andere woorden verplicht advies gevraagd te worden aan de waterbeheerder.

Het plangebied situeert zich in het Denderbekken.



Figuur 7-1 Overstromingskaart 2011, bron Agiv



Het plangebied niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied, noch in een risicozone voor overstromingen. Bovendien ligt het plangebied in infiltratiegevoelig gebied, het water kan dus gemakkelijk in de grond doordringen, de bodem is geschikt voor infiltratie.

### **Conclusie**

Conform de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakoppervlakken en verharding wordt opvang en hergebruik van hemelwater verplicht. Er dient een hemelwaterput of -tank van min. 3000l te worden voorzien. Voor het overblijvende hemelwater – dat niet kan worden opgevangen in de hemelwaterput of -tank – dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd. Gezien de gronden infiltratiegevoelig zijn, worden er geen problemen met betrekking tot infiltratie verwacht. Onder bepaalde voorwaarden kan er vertraagde afvoer worden toegestaan: indien gelegen in beschermingszone 1 of 2 van drinkwaterwingebied, indien vervuiling te verwachten is, bij hoge grondwaterstand, bij weinig doorlatende grond. Het maximaal lozingsdebiet uit de provinciale verordening dient te worden gehanteerd (41,67l/s/ha). Gezien de voorkeur uitgaat naar hergebruik en infiltratie worden bouw mogelijkheden beperkt in de stedenbouwkundige voorschriften, en dient waar mogelijk gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verhardingsmaterialen.

Indien bovenstaande maatregelen worden nageleefd en voldaan wordt aan de provinciale stedenbouwkundige verordening, zijn er geen schadelijke effecten ten aanzien van de waterhuishouding te verwachten.

## **7.4 Limitatieve opgave van op te heffen voorschriften**

Volgende bestemming(en) worden opgeheven:

### **Gewestplan:**

- Agrarisch gebied

## **7.5 Ruimtebalans**

Uitgaande van de bestemmingswijzigingen die gerealiseerd worden door de opmaak van het RUP kan men de hierna opgenomen ruimtebalans opmaken. De ruimtebalans verschaft inzicht in de oppervlakten die in het RUP worden bestemd (bruto oppervlakte).

Deze ruimtebalans geeft hierbij de vergelijking tussen de oppervlakte per bestemming vóór de inwerkingtreding van het RUP, en de oppervlakte die in het RUP wordt vastgelegd.

<b>Categorie</b>	<b>Gewestplan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>RUP (m<sup>2</sup>)</b>
Landbouw	10.528	/
Bedrijvigheid	/	8.814
Overig groen	/	1.714
<b>Totaal</b>	<b>10.528</b>	<b>10.528</b>

## **7.6 Register potentiële planschade, planbaten, kapitaalschade, gebruikerscompensatie**

Onderstaande tabel geeft, zoals bepaald in artikel 2.2.2 §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

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

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

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

Type regeling	Bestemmingswijziging	Betrokken percelen
Planschade	Nvt	Nvt
Planbaten	Landbouw – bedrijvigheid	345D – 345E – 346A2 – 346Z – 346T – 346V
Kapitaalschade	Landbouw – overig groen	345D – 345E – 346A2 – 346Z – 346T – 346V
Gebruikerscompensatie	Landbouw – overig groen	345D – 345E – 346A2 – 346Z – 346T – 346V

Bovenstaande tabel wordt grafisch verduidelijkt op volgende figuur:



**Figuur 7-2 Grafische weergave register planschade – planbaten – kapitaalschade – gebruikerscompensatie**

## **8 Bijlagen**

---

## **8.1 Plan MER screening – beslissing dienst MER**



Departement Leefmilieu, Natuur  
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
**Dienst Milieueffectrapportagebeheer**  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
Tel.: 02 - 553 80 79  
Fax: 02 - 553 80 75  
www.mervlaanderen.be

## AANGETEKENDE

Aan het College van Burgemeester en Schepenen  
Ringlaan 20  
1745 Opwijk

uw bericht van  
23/05/2014

uw kenmerk

ons kenmerk  
LNE/MER/SCRPL14050/  
2014/

bijlagen

vragen naar / e-mail  
Inge De Cat  
Inge.decat@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer  
02 553 27 65

datum

18 JUNI 2014

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP De Neef in Opwijk.**

### 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 23/05/2014, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL14050 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel het mogelijk te maken dat tuinbouw De Neef en schrijnwerkerij De Neef gevestigd kunnen blijven op de bestaande locatie en het voorzien van een uitbreiding voor tuinbouw De Neef binnen de huidige perceelsgrenzen (uitbreiding gebouwen en parkeerzone).

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 of weerlegd in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota en via een aanpassing van 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.

**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  
Diensthoofd dienst Mer

*Kopie: Antea Belgium nv, Roderveldlaan 1, 2600 Berchem (Antwerpen)*

## **8.2 VR-plicht – beslissing LNE**



6  
**DEPARTEMENT  
LEEFMILIEU  
NATUUR &  
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en  
Energiebeleid  
Dienst Veiligheidsrapportering  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
T 02 553 03 55  
F 02 553 21 25  
**seveso@vlaanderen.be**

xzwz 0: (vrij)  
1005  
Gemeente Opwijk  
t.a.v. Bart Van Aken  
GAC I  
Marktstraat 55  
1745 Opwijk



uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
31/10/2014	BVA/2014.2304	RUP 14-199	/
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	-datum
Karola Imbrechts		02 553 02 16	13/11/2014
Karola.imbrechts@lne.vlaanderen.be			

**Betreft: advies over het gemeentelijke RUP "De Neef" te Opwijk (versie maart 2014)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

<sup>1</sup> Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007).

<sup>2</sup> Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II-richtlijn.

<sup>3</sup> Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld werd in het voorontwerp van RUP. De dienst VR voert hieronder deze toetsing uit:

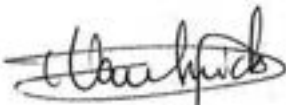
Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR<sup>4</sup> in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied historisch gegroeide lokale bedrijvigheid aanwezig is, m.n. tuinbouwbedrijf *De Neef Tuinbouw* en schrijnwerkerij *Hugo De Neef*;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften in het plangebied (impliciet) geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften er geen aandachtsgebied gepland is;

beslist de dienst VR dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden, en dat er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

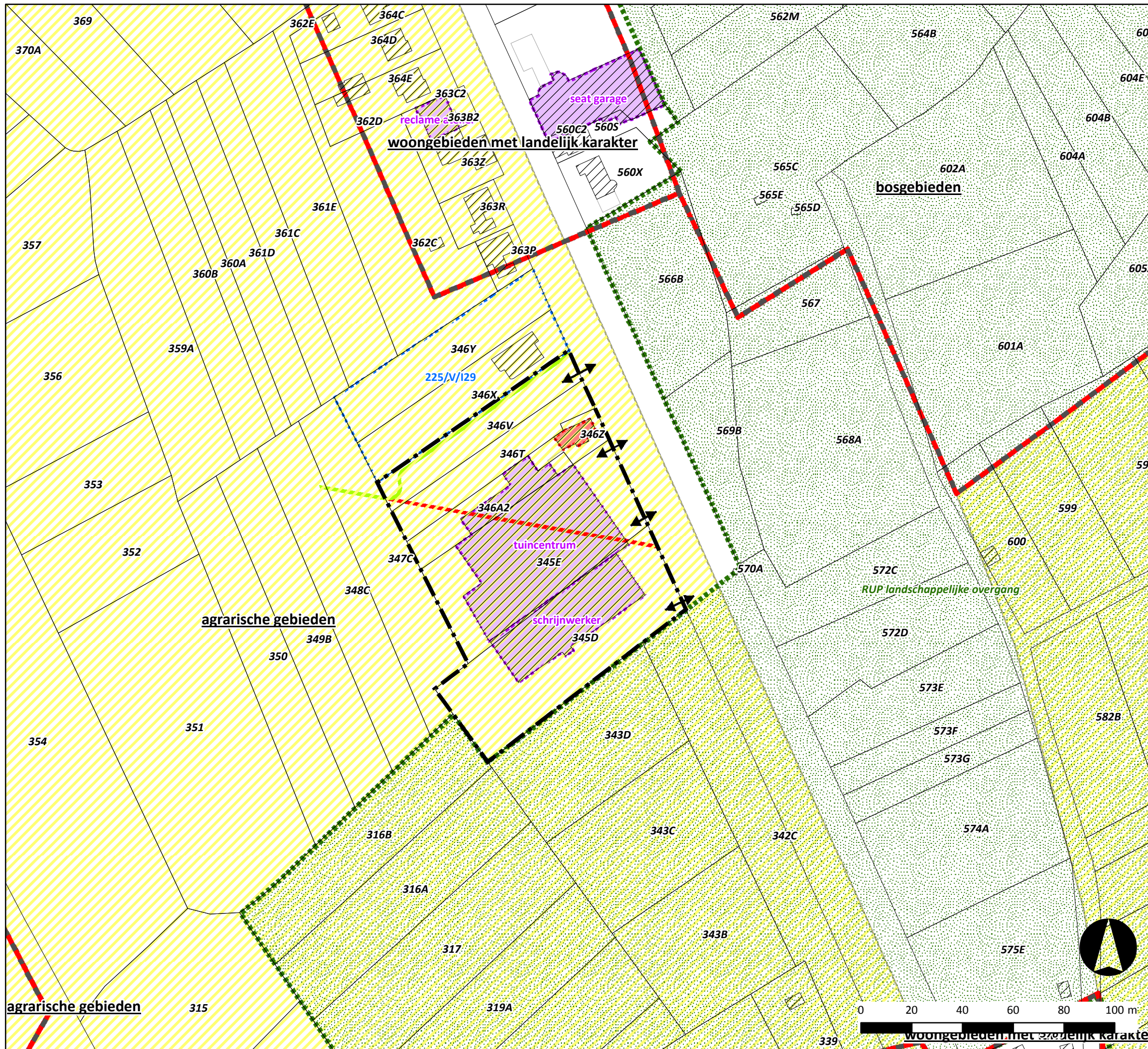
Met vriendelijke groeten,



Paul Van Snick  
Algemeen directeur  
Afdelingshoofd AMNE

<sup>4</sup> Bron: webstek <http://www.lne.be/themes/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

### **8.3 Plan bestaande feitelijke en juridische toestand**



**RUP De Neef**  
**Gemeente Opwijk**

---

Ontwerp RUP  
 Plan BJT

- LEGENDE**
- Contour
  - GRB adp-administratief perceel
  - GRB gbg-gebouw aan grond
  - GRB Gba-gebouwaanhorigheid
  - Bestaande toegang
  - Gewestplan (2008)
  - RUP landschappelijk overgang
  - Verkavelingen
  - Bedrijvigheid plangebied en omgeving
  - Bedrijfswoning plangebied
  - HAG
  - Afgeschafte trage weg
  - Nieuwe en te behouden trage weg
- Bron: GRB 2011  
 Gewestplan 2008  
 Opmetingsplan landmeter Scholliers verlegging trage weg

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...

Op bevel,  
 De gemeentesecretaris

De Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd van ...

**Projectleider / Ruimtelijk planner**  
 Marten Dugernier

Kenmerk: 2253525005  
 Datum: Februari 2015  
 Plannr.: 01/plan BJT  
 Formaat: A3  
 Schaal: 1:1.500

