

1.2. Milieuvergunning	<ul style="list-style-type: none"> - ARAB-vergunning klasse 2 geldig tot 23.04.2010 voor de opslag van 7.000 liter mazout; - het bedrijf beschikt niet over een milieuvergunning. Nochtans is voor het stallen van meer dan 2 autovoertuigen, andere dan personenwagens een melding (klasse 3 tot 25 voertuigen) of een vergunning (klasse 2 meer dan 25 voertuigen) verplicht. 	±
1.3. Soc-ec. vergunning	Niet van toepassing.	+
1.4. Juridische context	<ul style="list-style-type: none"> - gewestplan: <ul style="list-style-type: none"> ☞ het bedrijf is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter (strook met diepte van 50 m langs Hagenbroeksesteenweg); ☞ overige deel is agrarisch gebied; - RSL - deelruimte 2b (Hagenbroeks landbouwgebied). Visie m.b.t. zonevremde bedrijven: kunnen uitbreiden met respect voor de draagkracht en de landschapselementen. In het RSL wordt in 'Voorstel tot afbakening stedelijk gebied' voorgesteld om een deel van het kernlint Hagenbroeksesteenweg op te nemen in het stedelijk gebied. Vadesco Logistics bvba is niet in dat deel gelegen; - voor het links aanpalende percelen 848 b en 850 e werd onder nummer 064/134 op 26.02.1970 een verkavelingsvergunning voor 2 vrijstaande eengezinswoningen (gabarit 2 bouwlagen/schuin dak) afgeleverd; - volgens een akte van 10.06.1941 hebben de percelen 854 d en 854 e recht van doorgang over het perceel 855 g²; - langs de Hagenbroeksesteenweg moet een achteruitbouwstrook van 8 m worden gerespecteerd. 	+ - + + ±
Besluit: <ul style="list-style-type: none"> - het bedrijf is reeds voor een belangrijk deel zonevremd; - op basis van de juridische component (niet regulariseerbare parking) komt het bedrijf niet in aanmerking voor opname in het BPA. 		

2. PLANOLOGISCHE COMPONENT		SCORE
Stap 1 Impact op omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - ruimtegebruik: <ul style="list-style-type: none"> ☞ de totale oppervlakte (6.409 m²) en de bedrijfsoppervlakte (4.239 m²) overschrijden de gemiddelde perceelsoppervlakte in de omgeving in beperkte mate; ☞ de gebouwen hebben in het totaal een oppervlakte van circa 1.437 m², wat t.o.v. van de bedrijfsoppervlakte staat voor een bedekkingscoëfficiënt van 34 % wat laag is; ☞ de ganse bedrijfsoppervlakte is echter verhard; ☞ het grondgebruik is intensief, maar voor een belangrijk deel (parking in gebroken asfalt en steenslag) omkeerbaar. 	±
	<ul style="list-style-type: none"> - schaal, visuele en vormelijke aankleding: <ul style="list-style-type: none"> ☞ woning annex garage, burelen (voormalige woning) en refter werden opgetrokken in baksteenmetselwerk ; ☞ de bedrijfsgebouwen zijn een mengeling van bouwmaterialen, kleuren en gabaritten dat geen visueel aantrekkelijk geheel vormt; ☞ het bedrijfsgebouw heeft een hoogte tot circa 4 m; ☞ het parkeren van de bedrijfsvoertuigen gebeurt in openlucht; ☞ buiten een rij coniferen op de rechterperceelsgrens is geen enkele groenvoorziening aanwezig. 	-

	<ul style="list-style-type: none"> - generatie van verkeers- en vervoersstromen: <ul style="list-style-type: none"> ☞ het bedrijf telt 40 werknemers (chauffeurs) waarvan 60 % met de wagen naar het werk komt; ☞ het bedrijf telt 32 bedrijfsvoertuigen (circa 1/3 bestelwagens en circa 2/3 vrachtwagens), die de ganse dag af- en aanrijden; ☞ het aantal bezoekers is beperkt (circa 20 bezoekers/maand). 	-
	<ul style="list-style-type: none"> - historische context: <ul style="list-style-type: none"> ☞ het bedrijf werd in 1974 langs de Mechelsesteenweg te Lier; ☞ van 1977 tot 1980 was het bedrijf in Boechout gelokaliseerd; ☞ sedert 1980 is het bedrijf op de huidige locatie gevestigd. 	+
	<ul style="list-style-type: none"> - lawaai-, stank-, stof-, licht- of reukhinder: <ul style="list-style-type: none"> ☞ het voortdurend aan- en afrijden van bedrijfsvoertuigen zorgt onvermijdelijk voor lawaaihinder voor de omwonenden; ☞ de parking zonder enige groenvoorziening zorgt voor visuele hinder; ☞ klachten van omwonenden waren er echter nog nooit. 	±
	<ul style="list-style-type: none"> - afvalgeneratie: quasi nihil. 	+
	<ul style="list-style-type: none"> - riolering: <ul style="list-style-type: none"> ☞ het bedrijf is aangesloten op de openbare riolering; ☞ het bedrijf produceert geen bedrijfsafvalwater; ☞ het bedrijf had nooit te kampen met wateroverlast. 	+
	<p>Besluit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het betreft een matig dynamiserend bedrijf om reden van visuele/vormelijke aankleding en verkeersstromen; - op het vlak van aankleding kan het dynamiserend karakter worden teruggedrongen door passende groenvoorzieningen. Voor het overige is het dynamiserend karakter, gelet op de activiteiten, niet terug te dringen. 	
Stap 2 Draagkracht omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - geklasseerd element op minder dan 100 m: niet van toepassing. 	+
	<ul style="list-style-type: none"> - groengebied op minder dan 100 m: niet van toepassing. 	+
	<ul style="list-style-type: none"> - natuurgebied/-verbindingsgebied op minder dan 100 m: niet van toepassing 	+
	<ul style="list-style-type: none"> - structuurbepalende natuurlijke waterloop op minder dan 100 m: niet van toepassing. 	+
	<ul style="list-style-type: none"> - agrarisch gebied met bouwbeperkingen op minder dan 100 m: niet van toepassing. 	+
	<ul style="list-style-type: none"> - woongebied op minder dan 100 m: <ul style="list-style-type: none"> ☞ het bedrijf is voor een belangrijk deel gelegen in een strook woongebied met landelijk karakter langs de Hagenbroeksesteenweg (diepte 50 m); ☞ ook langs de overzijde van de straat is woongebied met landelijk karakter. 	±
	<ul style="list-style-type: none"> - versnipperde/structureel aangetaste omgeving: de omgeving is tot op eenzelfde diepte als de bedrijfsterreinen versnipperd en structureel aangetast. 	+
	<ul style="list-style-type: none"> - de verkeersontsluiting via woongebied of woonstraten: in het RSL werd de Hagenbroeksesteenweg geselecteerd als wijkverzamelweg. 	+

	Besluit: - de huidige activiteiten overschrijden de draagkracht van de omgeving niet; - een beperkte uitbreiding zou die draagkracht ook niet hypothekeren; - de ontsluiting via de Hagenbroeksesteenweg is een positief gegeven.	
Stap 3 Economische aspecten	- aard, type en leeftijd van de productiemiddelen en productieproces: geen productie in het bedrijf.	+
	- huidige locatie versus herlokalisatie: in principe zou herlokalisatie geen meerkosten voor het bedrijf inhouden. Echter heeft het bedrijf een klantenkring opgebouwd in de onmiddellijke omgeving (industriegebied). Voor het bedrijf is het om concurrentiële redenen belangrijk om in de omgeving te blijven.	+
	- bedrijfsdynamiek: ☞ het bedrijf is sedert 1980 op de huidige locatie gevestigd; ☞ sedert 1990 is het aantal werknemers gestegen van 10 naar 40; ☞ de laatste 5 boekjaren werd ongeveer 49.580 Euro geïnvesteerd in gebouwen en parking.	+
	- groeikansen van de sector: mits uitbreidingsmogelijkheden zou het bedrijf 100 % kunnen groeien.	+
	- economische binding met de omgeving: ☞ slechts 20 % van de werknemers wonen in een straal van 10 à 15 km rond het bedrijf. De binding met de omgeving qua personeel is dan ook relatief; ☞ klanten en leveranciers situeren zich hoofdzakelijk op het aangrenzende industrieterrein.	+
	- vooruitzichten inzake bedrijfsopvolging: zoon van één der zaakvoerders is reeds actief binnen het bedrijf.	+
	- verwevenheid wonen en werken op het bedrijf: ☞ bij het bedrijf is een woning (nr 215) gesitueerd die bewoond wordt door een bediende/conciërge. De woning kan als geïntegreerd in het bedrijf worden bestempeld; ☞ bij het bedrijf is een tweede woning (nr 217) gesitueerd die dienst doet als administratief gebouw.	+
	- verwachte toename inzake ruimtebeslag: het bedrijf wenst op de percelen 854 d en 854 e een parking voor bedrijfsvoertuigen aanleggen (regularisatie en uitbreiding) en uitrusten met een dienstgebouw, was- en tankinstallatie.	-
Besluit: - het bedrijf meet zich positieve groeikansen toe (+ 100 %); - de huidige locatie is een relatief belangrijk economisch gegeven; - het bedrijf heeft nood aan parkeermogelijkheden en toebehoren.		

Besluit m.b.t. Vadesco Logistics bvba**Algemeen**

- Het bedrijf is zonevreemd.
- Op basis van de juridische component (niet regulariseerbare bouwovertrading) komt het bedrijf niet in aanmerking voor opname in het BPA. Maar er is de ruimtelijke afweging die een opname verrechtvaardigd.
- Het betreft een matig dynamiserend bedrijf om reden van visuele/vormelijke aankleding en verkeersstromen. Op het vlak van aankleding kan het dynamiserend karakter worden teruggedrongen door passende groenvoorzieningen. Voor het overige is het dynamiserend karakter, gelet op de activiteiten, niet terug te dringen.
- De huidige activiteiten overschrijden de draagkracht van de omgeving niet. Ook een beperkte uitbreiding zou die draagkracht niet hypothekeren.
- De huidige locatie is voor het bedrijf een relatief belangrijk economisch gegeven.
- Het bedrijf heeft nood aan parkeermogelijkheden en toebehoren (dienstgebouw, was- en tankinstallatie).
- De uitbreidingsnoden zijn dringend (cf. 5.5.).

Randvoorwaarden

Conform het RSL kunnen in de deelruimte 2b 'Hagenbroeks landbouwgebied' zonevreemd bedrijven uitbreiden met respect voor de draagkracht en de landschapselementen.

5.7. Classificatie van de geselecteerde bedrijven

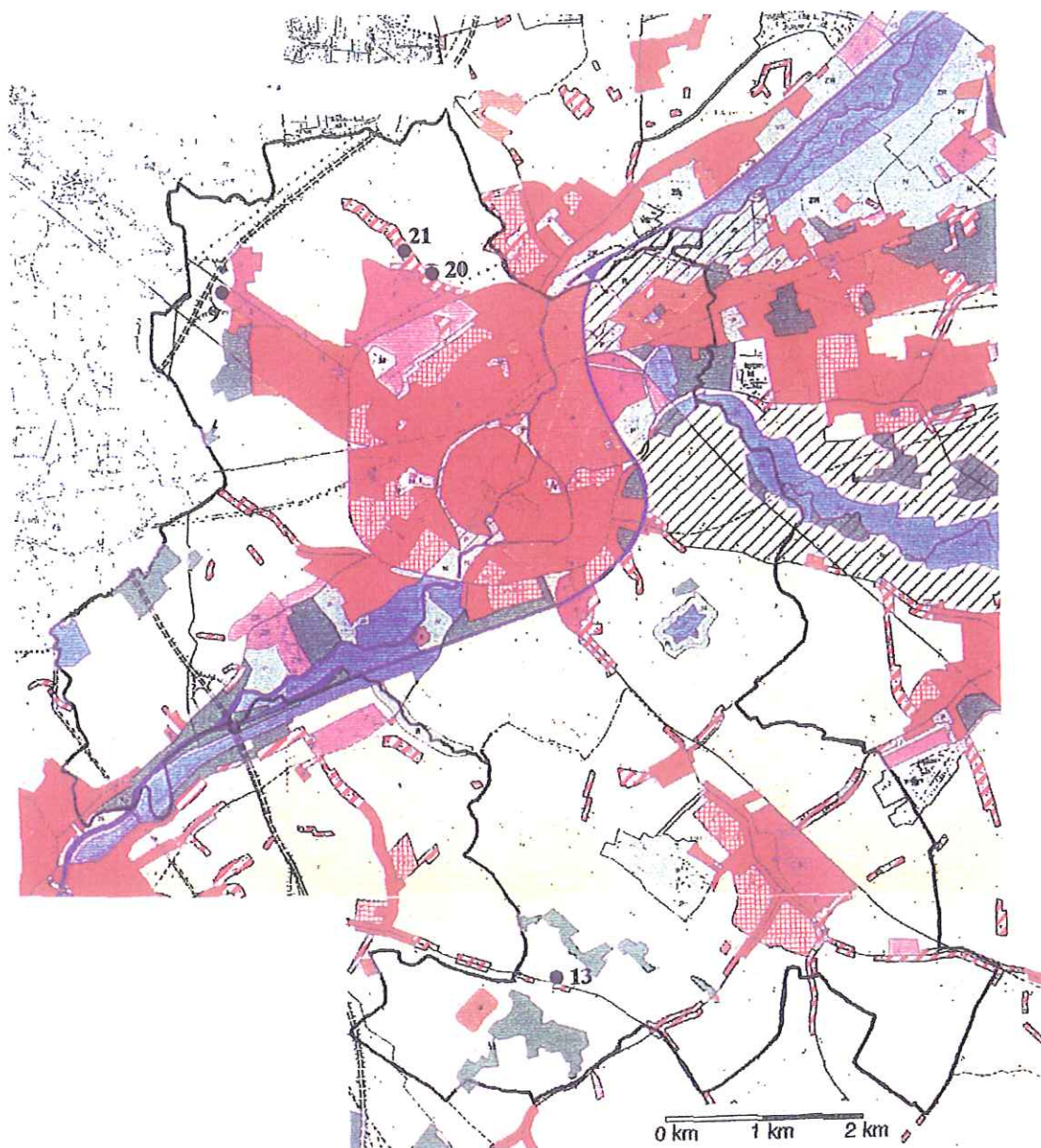
De categorisering die in de ministeriële omzendbrief RO/2000/01 dd. 29.09.2000 als voorbeeld werd naar voor geschoven (cf. 3.3.4.) werd als volgt verfijnd:

- categorie 0:
 - het bedrijf moet geherlokaliseerd worden;
- categorie 1:
 - bedrijf mag niet worden uitgebreid;
 - bedrijf kan verder werken binnen bestaande gebouwen (enkel instandhoudingswerken zijn toegelaten);
 - bij stopzetting van de activiteiten of bij einde geldigheid milieuvergunning worden geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheden toegelaten;
- categorie 2:
 - bedrijf mag enkel uitbreiden om milieutechnische redenen;
 - bedrijf kan verder werken binnen bestaande gebouwen (enkel instandhoudingswerken zijn toegelaten);
 - de toegelaten activiteiten worden beperkt:
 - OF de nieuwe activiteit situeert zich binnen dezelfde sector of houdt verband met de landbouw (exclusief para-agrarische bedrijven);
 - OF de nieuwe activiteit moet qua milieuhinder minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft;

- categorie 3:
 - bedrijf mag beperkt uitbreiden;
 - de toegelaten activiteiten worden beperkt:
 - OF de nieuwe activiteit situeert zich binnen dezelfde sector of houdt verband met de landbouw (exclusief para-agrarische bedrijven);
 - OF de nieuwe activiteit moet qua milieuhinder moet minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft;
- categorie 4:
 - bedrijf mag beperkt uitbreiden;
 - geen beperking inzake de aard van de activiteiten;
- categorie 5:
 - bedrijf mag zich verder ontwikkelen;
 - de toegelaten activiteiten worden beperkt:
 - OF de nieuwe activiteit situeert zich binnen dezelfde sector of houdt verband met de landbouw (exclusief para-agrarische bedrijven);
 - OF de nieuwe activiteit moet qua milieuhinder moet minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft;
- categorie 6:
 - bedrijf mag zich verder ontwikkelen;
 - geen beperking inzake de aard van de activiteiten.

Bedoeling is niet om ieder bedrijf dat in de inventaris werd opgenomen te categoriseren. Wel worden de bedrijven gecategoriseerd die juridisch en planologisch werden getoetst. Onderstaande tabel en kaart 43 geven de resultaten van de categorisering weer.

Bedrijf	Categorisering
Garage Van Brempt nv & Garage Nova nv	categorie 3
Garage Germaine bvba	categorie 3
nv Stephani	categorie 3
Vadesco Logistics bvba	categorie 3



**STAD LIER
BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN**

kaart 43
CATEGORISERING BEDRIJVEN

mei 2003
byba Advies Ruimtelijke Kwaliteit

LEGENDE

- 9. Garage Van Brempt nv & Garage Nova nv - categorie 3
bedrijf mag beperkt uitbreiden, de toegelaten activiteiten worden beperkt
- 13. Garage Germaine bvba - categorie 3
bedrijf mag beperkt uitbreiden, de toegelaten activiteiten worden beperkt
- 20. Nv Stephani - categorie 3
bedrijf mag beperkt uitbreiden, de toegelaten activiteiten worden beperkt
- 21. Vadesco Logistics bvba - categorie 3
bedrijf mag beperkt uitbreiden, de toegelaten activiteiten worden beperkt

6. ONTWERP

6.1. Algemeen

De bestemmingsplannen annex stedenbouwkundige voorschriften werden om praktische redenen afzonderlijk gebundeld.

Op de bestemmingsplannen werd telkens aangegeven op welke punten wordt afgeweken van de gewestplannen.

6.2. Garage Van Brempt nv & Garage Nova nv

Het bedrijf werd ondergebracht in categorie 3: beperkte uitbreiding en beperking activiteiten. Randvoorwaarden inzake ontwikkeling (cf. besluit bij juridische/planologische toets):

- reservatiestrook voor buisleidingen;
- openruimte corridor Boechout;
- beperking inzake activiteiten.

De uitbreidingsmogelijkheden situeren zich uitsluitend in de aanpalende reservatiestrook voor buisleidingen.

Een beperkte uitbreiding van het bedrijf in de reservatiestrook voor buisleidingen is verantwoord gelet op:

- de uitzonderlijke breedte van de reservatiestrook (235 m à 250 m);
- de bebouwing aan de overzijde van de Antwerpsesteenweg;
- de begrenzing van het industriegebied conform het gewestplan aan de overzijde van de Antwerpsesteenweg.

Het betreft dus een verantwoorde afwerking van het industriegebied waardoor tevens een duidelijke begrenzing van de deelruimte 2d "openruimte corridor Boechout" (cf. RSL) wordt vastgelegd.

Voor het bepalen van de zijdelingse begrenzing van de zone voor kleinbedrijf werd het snijpunt van de bestaande begrenzing van het industriegebied met de rooilijn van de Antwerpsesteenweg als referentiepunt gehanteerd.

De achterste begrenzing (zuidwest) van de zone voor kleinbedrijf valt samen met de achtergevel van de bestaande bebouwing.

De achterste begrenzing (zuidwest) van het totale bedrijfsterrein (zone voor kleinbedrijf, parking en buffer) ligt in het verlengde van de bestaande begrenzing van het industriegebied ten zuiden van de Antwerpsesteenweg (diepte 150 m).

Uitgaande van een volledige bebouwing van de zone voor kleinbedrijf kan het bedrijf uitbreiden met ca. 2.135 m² of een toename met ca. 62 % t.o.v. de bestaande bebouwing (3.432 m²). Een uitbreidingsmogelijkheid van 62 % is niet als een beperkte uitbreidingsmogelijkheid te bestempelen, maar rekening houdend met de verantwoording qua begrenzing en i.f.v. een maximalistische benutting van bedrijfsgronden, wel aanvaardbaar. Met de uitbreidingsmogelijkheden wordt tevens tegemoet gekomen aan de uitbreidingsnoden van het bedrijf.

In de zone voor kleinbedrijf wordt de mogelijkheid voorzien om een ondergrondse parking (1 laag) te realiseren. De ondergrondse parking mag een oppervlakte hebben van maximum 1/4 van de oppervlakte van de zone voor kleinbedrijf.

De parking wordt expliciet voorzien voor het tijdelijk stallen van nieuwe wagens. Het betreft dus eigenlijk een opslagruimte. Noch personeel, noch klanten mogen in de ondergrondse ruimte parkeren.

Naast de zone voor kleinbedrijf wordt nog de mogelijkheid voorzien om een ontsluitingsweg voor de achterliggende parking aan te leggen.

Voor de buffers werd geopteerd voor een breedte van 15 m.

Ontsluitingsweg, buffers en parking blijven, in tegenstelling tot de zone voor kleinbedrijf, gesitueerd in de reservatiestrook voor buisleidingen. Dat betekent o.a.:

- dat bij het plannen of uitvoeren van werken (o.a. omheiningswerken, infrastructuurwerken en aanleggen nutsvoorzieningen) binnen de reservatiestrook contact moet genomen worden met de beheerder van de buisleidingen die in de reservatiestrook voorkomen en kunnen voorkomen;
- dat geen gebouwen mogen worden opgericht;
- dat bij voorkeur gebruik wordt gemaakt van opbrekbare materialen;
- dat inzake beplanting diepwortelende bomen verboden zijn;

Langs de Antwerpsesteenweg moet een achteruitbouwstrook van 15 m worden gerespecteerd. In de achteruitbouwstrook (vanaf 8 m uit de rooilijn) wordt wel de mogelijkheid voorzien om een luifel i.f.v. een tankstation en reclame-inrichtingen op te richten.

Voor de beperking qua activiteiten wordt verwezen naar de stedenbouwkundige voorschriften.

6.3. Garage Germaine bvba

Het bedrijf werd ondergebracht in categorie 3: beperkte uitbreiding en beperking activiteiten. Randvoorwaarden inzake ontwikkeling (cf. besluit bij juridische/planologische toets):

- gelet op de ligging, conform het RSL, in de deelruimte 3 c "zuidwestelijk grensoverschrijdend bosrijk gebied" moet de uitbreiding beperkt worden tot max. 25 %;
- beperking qua activiteiten;
- beperking qua hoogte.

De zone voor bebouwing (zone complementaire functies en zone voor kleinbedrijf) overschrijden ruim de uitbreidingsvraag van het bedrijf. Maar het bedrijf, heeft gelet op de activiteiten (o.a. verkoop, onderhoud en herstellen van vrachtwagens) nood aan ruime circulatieruimte. De bedrijfsgebouwen annex benzinstation hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 2.154 m²: werkplaats/opslag 1.410 m², showroom/burelen 504 m² en tankstation 240 m². Bedoeling is dat het tankstation op korte termijn (anno 2003) wordt afgebroken. De oppervlakte van het tankstation wordt als compenseerbaar bestempeld. Via de stedenbouwkundige voorschriften wordt de uitbreiding beperkt tot max. 25 % = ca. 2.154 m² x 25 % = ca. 538,5 m². Met die uitbreidingsmogelijkheden wordt tegemoet gekomen aan de uitbreidingsnoden van het bedrijf.

De keuze wordt opengelaten of de uitbreiding gebeurt in de zone voor kleinbedrijf of in de zone voor complementaire functies of verspreid over beide zones.

De opdeling "zone voor kleinbedrijf" en "zone voor complementaire functies" wordt gehanteerd om te vermijden dat bepaalde bedrijfsactiviteiten te kort bij de openbare weg kunnen worden ingeplant. Inzake uitzicht en gebruik van bouwmaterialen worden er om visuele redenen, in de "zone voor complementaire functies" ook strengere eisen gesteld.

In de zone voor complementaire functies wordt de mogelijkheid voorzien om een ondergrondse parking (1 laag) te realiseren. De ondergrondse parking mag een oppervlakte hebben van maximum $\frac{1}{2}$ van de oppervlakte van de zone voor complementaire functies.

De parking wordt expliciet voorzien voor het tijdelijk stallen van nieuwe wagens. Het betreft dus eigenlijk een opslagruimte. Noch personeel, noch klanten mogen in de ondergrondse ruimte parkeren.

Voor de buffers wordt geopteerd voor een breedte van 15 m. Op een deel van de noordelijke eigendoms-/bedrijfs grens is die bufferbreedte, gelet op de nodige circulatieruimte, op eigen terrein niet realiseerbaar. Op de goedgekeurde bouwplannen dd. 09.07.1997 werd met de verharding een groenstrook met een breedte van 3 m ingetekend. Deze vergunde toestand wordt overgenomen op het bestemmingsplan, zodat onteigening wordt vermeden.

In de deelruimte "zuidwestelijk grensoverschrijdend bosrijk gebied" waarin het bedrijf gesitueerd is moeten bestaande en aan te planten houtenkanten en bomenrijen (landschapselementen) fungeren als verbinding tussen de structurerende elementen (bosgebieden). In de onmiddellijke omgeving van het bedrijf komen geen landschapselementen voor. Vandaar de optie om de buffers in het algemeen en vooral de noordzuid georiënteerde buffers als onderdeel/aanzet van nieuwe landschapselementen uit te werken. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt daarom voorzien dat de buffers als een dicht groenscherm moeten worden aangelegd.

Langs Beukheuvel moet een achteruitbouwstrook van 8 m worden gerespecteerd. In die achteruitbouwstrook worden buiten reclame-inrichtingen geen constructies (o.a. luifels) toegelaten.

Voor beperking qua activiteiten en bouwhoogte wordt verwezen naar de stedenbouwkundige voorschriften.

6.4. Nv Stephani

Het bedrijf werd ondergebracht in categorie 3: beperkte uitbreiding en beperking activiteiten. Randvoorwaarden inzake ontwikkeling (cf. besluit bij juridische/planologische toets):

- gelet op de ligging, conform het RSL, in de deelruimte 2b "Hagenbroeks landbouwgebied" is uitbreiding mogelijk i.f.v. draagkracht en landschapselementen;
- verdere insnijding in het agrarisch gebied niet aanvaardbaar;
- beperking inzake activiteiten.

Als referentiepunt voor het bepalen van de diepte van het bedrijventerrein werd de bestaande bebouwing gehanteerd. Daardoor is verdere insnijding in het agrarisch gebied uitgesloten. Achter de "zone voor kleinbedrijf" wordt nog wel de mogelijkheid voorzien om eventueel een ontsluitingsweg, o.a. om veiligheidsredenen, aan te leggen.

De uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt tot ca. 1.200 m² of 31 %. Daarmee wordt slechts gedeeltelijk (50 %) tegemoet gekomen aan de uitbreidingsnoden van het bedrijf.

Onderscheid wordt gemaakt tussen "zone voor kleinbedrijf" en "zone voor complementaire functies" i.f.v. de hinder t.o.v. de omwonenden te beperken.

Inzake uitzicht en gebruik van bouwmaterialen worden er om visuele redenen, in de "zone voor complementaire functies" ook strengere eisen gesteld.

Buffers worden enkel voorzien rond de "zone voor kleinbedrijf".

Gelet op de aard van de activiteiten, de optie om niet verder in het agrarisch gebied te snijden, de eigendomsstructuur en het opzet om het bedrijf beperkte uitbreidingsmogelijkheden te geven werd geopteerd voor buffers met een breedte van 5 m.

Gelet op de bestaande bebouwing, de eigendomsstructuur en de optie om niet te onteigenen is een buffer met een breedte van 5 m niet realiseerbaar op de rechter (noordoostelijk) perceelsgrens. Hier wordt geopteerd voor een lijnbeplanting (draad met klimplanten of haag).

In de "zone voor complementaire functies" worden geen buffers voorzien. Gebouwen moeten in de toekomst echter worden ingeplant op min. 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Die 3 m-strook moet als groengebied worden aangelegd.

Langs de Hagenbroeksesteenweg moet een achteruitbouwstrook van 8 m worden gerespecteerd. In die achteruitbouwstrook worden buiten reclame-inrichtingen geen constructies (o.a. luifels) toegelaten.

Voor beperking qua activiteiten wordt verwezen naar de stedenbouwkundige voorschriften.

6.5. Vadesco Logistics bvba

Het bedrijf werd ondergebracht in categorie 3: beperkte uitbreiding en beperking activiteiten. Randvoorwaarde inzake ontwikkeling (cf. besluit bij juridische/planologische toets):

- gelet op de ligging, conform het RSL, in de deelruimte 2b "Hagenbroeks landbouwgebied" is uitbreiding mogelijk i.f.v. draagkracht en landschapselementen;
- beperking inzake activiteiten.

Als referentiepunt voor het bepalen van de diepte van het bedrijventerrein werd de bestaande eigendoms- en bedrijfsgrens gehanteerd. Deze grens ligt in het verlengde van de begrenzing van het woongebied met landelijk karakter langs de Paaistraat.

Op de percelen 854 e en 954 e wordt de mogelijkheid voorzien om een parking annex dienstgebouw, tank- en wasplaats te realiseren.

Het dienstgebouw annex overdekte ruimten wordt in de "zone voor parking" beperkt tot 250 m². De hoogte wordt beperkt tot 5 m.

Rond de parking wordt een buffer van 5 m voorzien.

Op het bedrijfsterrein gelegen voor de parking wordt onderscheid gemaakt tussen "zone voor kleinbedrijf" en "zone voor complementaire functies". Dit om de hinder t.o.v. de omwonenden te beperken.

Inzake uitzicht en gebruik van bouwmaterialen worden er om visuele redenen, in de "zone voor complementaire functies" ook strengere eisen gesteld.

Langs de rechterperceelsgrens (noord) van de "zone voor kleinbedrijf" wordt een ontsluitingsweg i.f.v. de achterliggende parking voorzien. Daardoor worden ook de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bedrijfsgebouwen beperkt.

In de "zone voor kleinbedrijf" zijn de mogelijkheden voor het aanleggen van een buffer beperkt. Vandaar dat voor de rechterperceelsgrens (noord) geopteerd wordt voor een lijnbeplanting (draad met klimplanten of haag). Voor de linkerperceelsgrens (zuid) waarop bedrijfsgebouwen mogen worden ingeplant wordt geopteerd voor een keuze uit de klassieke erfscheidingen.

Voor beperking qua activiteiten wordt verwezen naar de stedenbouwkundige voorschriften.

7. TOETSING AAN HET ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

7.1. Inleiding

Uit het advies van de Raad van State dd. 20.12.1983 volgt dat afwijkingen van een gewestplan d.m.v. een BPA mogelijk zijn, doch slechts onder bepaalde voorwaarden:

- er moet aangetoond worden dat de bestemming, bepaald in het hoger plan, achterhaald is of niet meer kan verwezenlijkt worden;
- de in het lagere plan vooropgestelde bestemmingen moeten beantwoorden aan de op dat ogenblik bestaande noden en mogelijkheden;
- de planologische redenen moeten duidelijk zijn en goed gelokaliseerd kunnen worden en steunen op de eigen aard van het betrokken deelgebied. De afwijkende ordening mag de algemene economie van het hoger plan niet aantasten.

Bij de 4 juridisch en planologisch getoetste bedrijven zijn volgende afwijkingen van het gewestplan Mechelen aan de orde:

- Garage Van Brempt nv & Garage Nova nv:
 1. Bedrijfsterrein i.p.v. agrarisch gebied
 2. Bedrijfsterrein i.p.v. reservatiestrook buisleidingen
 3. Parking i.p.v. agrarisch gebied
 4. Parking i.p.v. reservatiestrook buisleidingen
 5. Buffer i.p.v. agrarisch gebied
- Garage Germaine bvba:
 1. Bedrijfsterrein i.p.v. agrarisch gebied
 2. Bedrijfsterrein i.p.v. woongebied landelijk karakter
 3. Buffer i.p.v. agrarisch gebied
 4. Buffer i.p.v. woongebied landelijk karakter
- nv Stephani:
 1. Bedrijfsterrein i.p.v. woongebied landelijk karakter
 2. Bedrijfsterrein i.p.v. agrarisch gebied
 3. Buffer i.p.v. woongebied landelijk karakter
 4. Buffer i.p.v. agrarisch gebied
- Vadesco Logistics bvba
 1. Bedrijfsterrein i.p.v. woongebied landelijk karakter
 2. Bedrijfsterrein i.p.v. agrarisch gebied
 3. Parking i.p.v. agrarisch gebied
 4. Buffer i.p.v. agrarisch gebied

7.2. Toetsing afwijkingen Garage Van Brempt nv & Garage Nova nv

- *Afwijkingen 1 en 3 - Bedrijfsterrein/parking i.p.v. agrarisch gebied*

Het bedrijf is sedert 1973 op de huidige locatie gevestigd. De afwijking betreft een correctie i.f.v. het feitelijk gebruik.

De gronden zijn eigendom van de zaakvoerder. Agrarische activiteiten worden er reeds lange tijd niet meer op ontwikkeld.

Garage Van Brempt nv & Garage Nova nv is een zonevreemd bedrijf dat nood heeft aan uitbreidingsmogelijkheden. Herlokalisatie is niet wenselijk.

- *Afwijkingen 2 en 4 - Bedrijfsterrein/parking i.p.v. reservatiestrook buisleidingen*

Het bedrijf is sedert 1973 op de huidige locatie gevestigd. De afwijking betreft een correctie i.f.v. het feitelijk gebruik. Pas begin 2000 werd de reservatiestrook voor de grote ring rond Antwerpen bij gewestplanwijziging omgezet naar reservatiestrook voor buisleidingen. Bij de gewestplanwijziging werd geen rekening gehouden met de feitelijke toestand.

De gronden zijn eigendom van de zaakvoerder. Agrarische activiteiten worden er reeds lange tijd niet meer op ontwikkeld.

Garage Van Brempt nv & Garage Nova nv is een zonevreemd bedrijf dat nood heeft aan uitbreidingsmogelijkheden. Herlokalisatie is niet wenselijk.

- *Afwijking 5 - Buffer i.p.v. agrarisch gebied*

Het bedrijf is sedert 1973 op de huidige locatie gevestigd.

De gronden zijn eigendom van de zaakvoerder. Agrarische activiteiten worden er reeds lange tijd niet meer op ontwikkeld.

Garage Van Brempt nv & Garage Nova nv is een zonevreemd bedrijf dat nood heeft aan uitbreidingsmogelijkheden. Om niet in conflict te komen met de omliggende agrarische bestemming is een buffer noodzakelijk.

7.3. Toetsing afwijkingen Garage Germaine bvba

- *Afwijking 1 - Bedrijfsterrein i.p.v. agrarisch gebied*

Het bedrijf is sedert 1970 op de huidige locatie gevestigd. De afwijking betreft dus een correctie i.f.v. feitelijk gebruik.

De gronden zijn eigendom van de zaakvoerder. Agrarische activiteiten worden er reeds lange tijd niet meer op ontwikkeld.

Garage Germaine bvba is een zonevreemd bedrijf dat nood heeft aan uitbreidingsmogelijkheden. Herlokalisatie is niet wenselijk.

- *Afwijking 2 - Bedrijfsterrein i.p.v. woongebied landelijk karakter*

Het bedrijf is sedert 1970 op de huidige locatie gevestigd.

De gronden zijn eigendom van de zaakvoerder.

De bedrijfs-activiteiten zijn in woongebied met landelijk karakter weliswaar toelaatbaar, maar met de afwijking wordt gestreefd naar duidelijkheid.

Garage Germaine bvba is een zonevreemd bedrijf dat nood heeft aan uitbreidingsmogelijkheden. Herlokalisatie is niet wenselijk.

- **Afwijkingen 3 en 4 - Buffer i.p.v. woongebied landelijk karakter/agrarisch gebied**
Het bedrijf is sedert 1970 op de huidige locatie gevestigd.
De gronden zijn eigendom van de zaakvoerder.
Agrarische activiteiten worden er reeds lange tijd niet meer op ontwikkeld.
Garage Germaine is een zonevremd bedrijf dat nood heeft aan uitbreidingsmogelijkheden.
Om niet in conflict te komen met de activiteiten op de omliggende percelen zijn buffers noodzakelijk.

7.4. Toetsing afwijkingen nv Stephani

- **Afwijking 1 - Bedrijfsterrein i.p.v. woongebied landelijk karakter**
Het bedrijf is sedert 1966 op de huidige locatie gevestigd.
De gronden zijn eigendom van vennootschappen die verwant zijn met het bedrijf.
De bedrijfs-activiteiten zijn in woongebied met landelijk karakter weliswaar toelaatbaar, maar met de afwijking wordt gestreefd naar duidelijkheid.
Nv Stephani is een zonevremd bedrijf dat nood heeft aan uitbreidingsmogelijkheden.
Herlokalisatie is niet wenselijk.
- **Afwijking 2 - Bedrijfsterrein i.p.v. agrarisch gebied**
Het bedrijf is sedert 1966 op de huidige locatie gevestigd.
De gronden zijn eigendom van vennootschappen die verwant zijn met het bedrijf.
Op het perceel 842 L worden reeds langere tijd geen agrarische activiteiten meer ontwikkeld. De agrarische activiteiten die nog op het perceel 842 m plaatsvinden hebben een tijdelijk karakter.
Nv Stephani is een zonevremd bedrijf dat nood heeft aan uitbreidingsmogelijkheden.
Herlokalisatie is niet wenselijk.
- **Afwijkingen 3 en 4 - Buffer i.p.v. woongebied landelijk karakter/agrarisch gebied**
Het bedrijf is sedert 1966 op de huidige locatie gevestigd.
De percelen 842 Lmp en 842 L³/dl zijn eigendom van vennootschappen die verwant zijn met het bedrijf. Agrarische activiteiten worden er reeds lange tijd niet meer op ontwikkeld.
Nv Stephani is een zonevremd bedrijf dat nood heeft aan uitbreidingsmogelijkheden. Om niet in conflict te komen met de omliggende agrarische bestemming is een buffer noodzakelijk.

7.5. Toetsing afwijkingen Vadesco Logistics bvba

- **Afwijking 1 - Bedrijfsterrein i.p.v. woongebied landelijk karakter**
Het bedrijf is op de huidige locatie gevestigd sedert 1980. De afwijking betreft een correctie i.f.v. feitelijk gebruik.
De gronden en gebouwen zijn eigendom van vennootschap Wilmar die ze verhuurt.
KMO-activiteiten zijn in woongebied met landelijk karakter weliswaar toelaatbaar, maar met de afwijking wordt gestreefd naar duidelijkheid.
Vadesco Logistics bvba is een zonevremd bedrijf dat nood heeft aan uitbreidingsmogelijkheden.

– **Afwijking 2 en 3 - Bedrijfsterrein/parking i.p.v. agrarisch gebied**

Het bedrijf is op de huidige locatie gevestigd sedert 1980. De afwijking betreft een correctie i.f.v. feitelijk gebruik.

De gronden en gebouwen zijn eigendom van vennootschap Wilmar die ze verhuurt.

Agrarische activiteiten worden er reeds langere tijd niet meer op ontwikkeld.

Vadesco Logistics bvba is een zonevremd bedrijf dat nood heeft aan uitbreidingsmogelijkheden.

– **Afwijking 4 - Buffer i.p.v. agrarisch gebied**

Het bedrijf is sedert 1980 op de huidige locatie gevestigd.

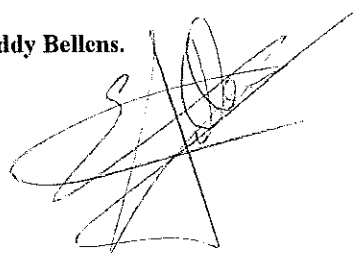
Vadesco Logistics bvba is een zonevremd bedrijf dat nood heeft aan uitbreidingsmogelijkheden. Om niet in conflict te komen met de omliggende agrarische bestemming is een buffer noodzakelijk.

8. RUIMTEBALANS

Bedrijf	Bedrijfs-terrein	agrarisch gebied	reservatiestrook buisleidingen	parking	buffer	woongebied landelijk karakter
Garage Van Bremp & Nova nv	.. + 7.168 m ²	.. - 9.313 m ²	.. - 3.738 m ²	.. + 2.523 m ²	.. + 3.360 m ² /
Garage Germaine bvba	.. + 10.599 m ²	.. - 10.363 m ² / /	.. + 3.877 m ²	.. - 4.113 m ²
Stephani nv	.. + 7.773 m ²	.. - 4.992 m ² / /	.. + 1.020 m ²	.. - 3.801 m ²
Vadesco Logistics bvba	.. + 2.274 m ²	.. - 4.825 m ² /	.. + 2.885 m ²	.. + 1.090 m ²	.. - 1.424 m ²
TOTAAL	.. + 27.564 m²	.. - 29.116 m²	.. - 3.738 m²	.. + 5.408 m²	.. + 9.097 m²	.. - 9.215 m²

Opgemaakt, te Herentals - augustus 2003

bvba Advies Ruimtelijke Kwaliteit (bvba ARK) - stedenbouwkundige Eddy Bellens.



provincie Antwerpen
stad Lier
bpa zonevreemde bedrijven

bijlage 1 - ENQUETEFORMULIER



vragenlijst

Gaat U ermee akkoord dat uw bedrijf onderzocht wordt om opgenomen te worden in het B.P.A. zonevreemde bedrijven? Zoja, zouden wij U willen verzoeken om volgende vragenlijst zo volledig mogelijk in te vullen.

1. Identificatie

- ◊ naam van het bedrijf:

- ◊ adres:

- ◊ telefoon:

- ◊ faxnummer:

- ◊ Zijn er op hetzelfde adres nog andere bedrijven gevestigd? Welke?

- ◊ adres maatschappelijke zetel bedrijf:

- ◊ andere afdelingen van het bedrijf (adressen):
 - 1.

 - 2.

 - 3.

- ◊ datum oprichting van de vestiging:

- ◊ contactpersoon
 - naam:

 - functie:

 - adres:

 - telefoon:



vragenlijst

- ◊ activiteit van het bedrijf. Geef een korte beschrijving van de activiteiten (opslag - verwerking - productie)

- ◊ kadastrale gegevens

afdeling	sectie	perceelnr.	omschrijving	oppervlakte	eigendom/ huur/pacht	gewestplan- zoning

2. Historiek van het bedrijf:

- I. Geef in het kort de historiek van het bedrijf:

- ◊ datum van oprichting:

- ◊ eerste vestigingsplaats (adres):

- ◊ wijzigingen in lokatie (+ jaartal):

1.

2.

3.

B.P.A. zonevremde bedrijvigheid



vragenlijst

◇ oorspronkelijke activiteiten:

◇ wijzigingen in activiteiten (+ jaartal):

1.

2.

3.

II. Overzicht en afschrift van de bouwvergunningen

datum	onderwerp vergunning	opp. gebouw	hoogte gebouw	al dan niet uitgevoerd	al dan niet in gebruik

III. Voor welke gebouwen werd geen bouwvergunning aangevraagd of werd een bouwweigering afgeleverd? Waarom werd er toch gebouwd? Wat is de oppervlakte en de hoogte van deze gebouwen? Zijn deze gebouwen vandaag nog in gebruik?

1.

2.

3.

IV. Verduidelijk de historiek van de bouwactiviteiten op kadasterplan en/of inplantingsplan van de laatste bouwvergunning.



vragenlijst

3. Weergave van de huidige toestand

I. situeringsplan (schaal kadasterplan) met aangeduid:

- ◊ eigendomsgrens van het bedrijf, grenzen van de gehuurde/gepachte gronden
- ◊ openbare wegen en erfdienstbaarheden
- ◊ gronden en gebouwen met hun functie in een straal van 250 meter van de grenzen van het perceel

II. Inplantingsplan (schaal 1/500) met aangeduid:

- ◊ functies van alle gebouwen en open ruimten (opslag, productie, kantoren, woning, milieutechnische uitrusting, ...)
- ◊ aard van de open ruimten (Verharde parking, steenslag, gebruik van schermgroen, ophogingen,...)
- ◊ oppervlakte van gebouwen
- ◊ gabarit van gebouwen (aantal bouwlagen of meters, dakvorm)
- ◊ materiaalgebruik van de gebouwen (gevels)
- ◊ foto's van het bedrijf en de omgeving met aanduiding op het plan van waar ze genomen zijn.

III. Over welke nutsvoorzieningen beschikt uw bedrijf¹ : elektriciteit, gas, stookolie, waterleiding, grondwatervoorziening, regenwatervoorziening, riolering (al dan niet gescheiden afvoer), andere:

IV. Milieutechnische aspecten

- ◊ geef een opsomming van de aard, het type en de leeftijd van de belangrijkste productiemachines en het productieproces in zijn geheel

¹ schrappen wat niet past



vragenlijst

- ◊ overzicht van de milieu- en exploitatievergunning(en)

klasse	inhoud - Vlaremrubriek	vergunningstermijn	bijz. voorwaarden

- ◊ eventuele gegevens in verband met lozingsvergunningen:
- ◊ eventuele gegevens in verband met grondwaterwinning:
- ◊ Aan welke milieuvoorwaarden werd nog niet voldaan?
- ◊ Geeft uw bedrijf aanleiding tot lawaai-, stof-, geur- of zichthinder? Specificeer
- ◊ Geef een beschrijving van de afvalstromen: gasvormig- vloeibaar - vast. Geef ook een indicatie van de hoeveelheden.
- ◊ Wordt er bedrijfsafvalwater gezuiverd en op welke manier?
- ◊ Zijn er andere vormen van zuivering en/of recyclage binnen het bedrijf?
- ◊ Heeft uw bedrijf te kampen met wateroverlast? Nooit - heel uitzonderlijk - regelmatig - meerdere keren per jaar²

V. Andere bedrijfskenmerken:

² schrappen wat niet past



vragenlijst

- ◊ In welke mate is het bedrijf ruimtelijk gebonden aan de huidige lokatie? Maakt het bedrijf gebruik van lokale gegevens (wat betreft personeel, aanvoer grondstoffen en afzet producten)? Kan U een inschatting maken van de meerkost voor het bedrijf indien het niet op deze lokatie gelegen was?

- ◊ Bezoekers: Kan u een schatting geven van het gemiddeld aantal bezoekers in het bedrijf per maand? Heeft de aanwezigheid van bezoekers een directe invloed op bepaalde aspecten van de bedrijfswerking, vb. het mobiliteitsaspect, ... Ontstaan er door de aanwezigheid van de bezoekers bepaalde noden, vb. ontvangstruimten, ...

- ◊ Zijn er wooneenheden binnen uw bedrijf? Zoja, aan hoeveel gezinnen/personen bieden deze onderdak, en wat is de relatie van de bewoners tot het bedrijf?

- ◊ Tewerkstelling: Wat is de evolutie van de werknemers in de tijd? Wat is momenteel de scholingsgraad van de werknemers? Op welke afstanden zijn hun woonplaatsen gelegen ten opzichte van het bedrijf (ev. procentueel weer te geven)

- ◊ Hoe komen de personeelsleden naar het werk: te voet, per fiets/bromfiets, openbaar



vragenlijst

vervoer (bus-trein), per wagen + indicatie van de aantallen.

◊ Zijn er recente investeringen gebeurd (laatste 5 jaar).? Wat is de datum, de aard en het bedrag van de investering?'

◊ Hoe worden de grondstoffen aangevoerd, en met welke frequentie?

◊ Hoe worden de eindproducten afgevoerd? Naar waar en met welke frequentie?

◊ Werd het bedrijf reeds onderworpen aan een controle van de brandweer? Wanneer?
Kopie van het verslag bijvoegen.

3. Weergave van de geplande toestand tot 2003

◊ Hoe schat U de groeikans in van de sector van uw bedrijf? Kan U dit staven met concrete gegevens?

◊ Is de opvolging van uw bedrijf verzekerd? Zo ja, door wie? Zo nee, hoe groot is de



vragenlijst

kans op opvolging?

- ◊ Wat zal de eigendomsstructuur van het bedrijf zijn in de toekomst (indien verschillend van de huidige structuur) - Hoe te realiseren (aankoop, pacht, huren)?

- ◊ Overzicht van alle geplande uitbreidingen van de infrastructuur: Omschrijving en aanduiding op een plan met schaal 1/500, analoog aan het plan van de bestaande toestand. Zijn voor deze uitbreidingen reeds vergunningen aangevraagd/bekomen? Binnen welk tijdsbestek zijn de uitbreiding(en) gepland? Kan U een aanduiding geven van het bedrag van de investeringen?

- ◊ Overzicht van alle geplande veranderingen in de activiteiten binnen het bedrijf, en dit zowel binnen de bestaande gebouwen als door middel van uitbreidingen. Binnen welk tijdsbestek zijn deze veranderingen gepland? In welke mate zullen de activiteitsveranderingen bijkomende kosten met zich meebrengen?

- ◊ Zullen de uitbreidingen of activiteitsveranderingen ook resulteren in een bijkomende tewerkstelling? Zal deze bijkomende tewerkstelling ook gerealiseerd worden indien er geen uitbreidingsmogelijkheden meer aan het bedrijf geboden worden?

provincie Antwerpen
stad Lier
bpa zonevremde bedrijven

**bijlage 6 - STUKKEN PLENAIRE VERGADERING
BIJ ONTWERP JANUARI 2002**

INHOUD

Het voorontwerp sectoraal BPA zonevremde bedrijven versie januari 2002 werd op 21.03.2002 tijdens een plenaire vergadering besproken.

Onder bijlage 6 zijn volgende stukken m.b.t. de plenaire vergadering terug te vinden:

- verslag plenaire vergadering dd. 23.04.2002 ref. 98011401.13, opgemaakt door bvba ARK
- advies Afdeling Ruimtelijke Planning dd. 18.03.2002 ref. 2.26/12021/101.1
- advies GOM-Antwerpen dd. 07.03.2002 ref. BPA Zonevremde Bedrijven Lier
- advies Afdeling Wegen en Verkeer Antwerpen dd. 03.03.2002 ref. 33999

provincie Antwerpen
stad Lier
B.P.A. zonevremde bedrijven

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

Datum donderdag 21.03.2002
Plaats vergaderzaal AROHM Antwerpen

Aanwezig

- mevr. Viki Peeters AROHM Antwerpen
- dhr. Jan Zaman AROHM Brussel
- mevr. Annik Somers provincie Antwerpen, dienst ruimtelijke planning en mobiliteit
- dhr. Jan Blancke GOM Antwerpen
- dhr. Marc Candries AMINAL - afdeling Land
- mevr. Christel Van den Plas schepen RO stad Lier
- dhr. Lucien Herijgers diensthoofd ruimtelijke ordening en leefmilieu stad Lier
- dhr. Eddy Bellens ontwerper - bvba ARK

VOORAFGAANDELIJKE BRIEFWISSELING

- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Wegen en Verkeer Antwerpen
District en Regie 124 Grobbendonk: schrijven dd. 05.03.2002 ref. / *bijlage 1*
- GOM Antwerpen: schrijven dd. 07.03.2002 ref. / *bijlage 2*
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Ruimtelijke Planning:
schrijven dd. 18.03.2002 ref. 2.26/12021/101.1. *bijlage 3*

VERSLAG

1. Toelichting door ontwerper.

2. Algemene bemerkingen

- M.b.t. de gewenste ruimtelijk-economische structuur wordt de formulering "herlokalisatie in de mate van het mogelijke vermijden i.f.v. zuinig ruimtegebruik" als te algemeen bestempeld.
- De selectie van 4 zonevremde bedrijven om reden van hoogdringendheid moet worden onderbouwd.
- De uitbreidingsbehoeften van de bedrijven moet beter worden onderbouwd.
- Bij de toetsing en het plan wettelijke randvoorwaarden werden 2 manco's vastgesteld:
 - in de directe omgeving van het bedrijf nv Stephani werd recent een verkaveling goedgekeurd;
 - in de directe omgeving van het bedrijf Vadesco Logistics bvba is een goedgekeurde verkaveling anno 1970 gesitueerd.
- In de beschrijving van de vergunde toestand moeten ook de verhardingen worden opgenomen.

3. Bemerkingen bij bestemmingsplannen en stedenbouwkundige voorschriften

- Het is aan te raden per bedrijf een afzonderlijk dossier te vormen wat betreft bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften.
- In de legende van de bestemmingsplannen moet verwezen worden naar de artikels uit de stedenbouwkundige voorschriften.
- Artikel 1.3.9. "Vellen van bomen": weglaten.
- Bij de bijzondere voorschriften per bedrijf werd telkens een artikel "Bemerkingen vooraf" opgenomen.
OF het betreffen voorschriften en dan is het aangewezen een andere formulering te hanteren.
OF weglaten.
Bovendien wat betreft "Bemerkingen vooraf":
 - is het voorschrift om "bij de eerste bouwaanvraag een kopie van de soc-ec vergunning toe te voegen" niet afdwingbaar. Dit voorschrift moet dus worden geschrapt;
 - is het een evidentie dat een bestaande toestand moet worden geregulariseerd. Het betreft dus een overbodig artikelonderdeel;
 - bij de bedrijven Garage Germaine nv en nv Stephani wordt de verwerving van gronden opgelegd i.f.v. de realisatie van buffers. GOM-Antwerpen stelt de wettelijkheid van dit artikel in vraag. Alternatief is het toevoegen van een onteigeningsplan.
 - het begrip "hydrogeologische studie" moet worden omschreven, vb. "studie van de waterhuishouding m.b.t. bedrijventerrein en naburen om te voorkomen dat het overstromingsgevaar niet verhoogd".
- Negatief lijst van bedrijvigheden omvormen tot een positieve lijst.
- Het begrip "sociale inrichtingen" moet worden toegelicht en aan de "sociale inrichtingen" moet een beperking inzake oppervlakte gekoppeld worden.
- M.b.t. reclame-inrichtingen moeten voorschriften worden toegevoegd.
- De artikels "Welstand van de gebouwen" zijn te algemeen, te vaag.
- De voorschriften m.b.t. parkeermogelijkheden moeten i.f.v. het zuinig ruimtegebruik worden aangevuld.

4. Specifieke bemerkingen per bedrijf

4.1. Garage Van Brempt nv & Garage Nova nv *negatieve beoordeling*

Het voorstel houdt een uitholling in van de gewenste ruimtelijk structuur uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Meer bepaald komt de openruimte corridor tussen Boechout en Lier in het gedrang.

Het voorstel is qua uitbreidingsmogelijkheden niet aanvaardbaar.

Qua categorisering hoort het bedrijf thuis in categorie 2, 3 of 4.

Uitbreidingsmogelijkheden zijn aanvaardbaar met een begrenzing achter het tankstation.

Bovendien moeten de uitbreidingsmogelijkheden getoetst worden aan de reservatiestrook voor buisleidingen. Bijkomende bebouwing is in deze strook niet aanvaardbaar. Eventueel zijn verhardingen aanvaardbaar op voorwaarde dat het principe "afstand van meerwaarde" wordt toegepast.

Op het bestemmingsplan moet ook de leiding ingetekend op het plan "wettelijke randvoorwaarden" worden overgenomen.

4.2. Garage Germaine nv *positieve beoordeling*

De bebouwingmogelijkheden op het bestemmingsplan overschrijden ruim de "gewenste toestand". Motivering (vb. nodige circulatieruimte) moet worden toegevoegd.

Qua bestemmingen onderscheid maken tussen bebouwing en verharde oppervlakten.

De uitbreiding moet aansluiten bij de bestaande bebouwing.

4.3. Stephani nv *beoordeling "onder voorbehoud"*

Uitbreidingsmogelijkheden zijn qua schaal niet verenigbaar met de omgeving.

De diepe insnijding in het agrarisch gebied is niet aanvaardbaar. Ook het gegeven van de 2de spoorontsluiting voor de Antwerpse haven is geen verantwoording.

OF de uitbreidingsmogelijkheden beperken tot het invullen van de kleinst omschreven rechthoek.

OF een sterke(re) onderbouwning.

4.4. Vadesco Logistics bvba *positieve beoordeling onder voorwaarden*

Uitbreidingsmogelijkheden zijn slechts bespreekbaar wanneer de afgebroken loods, oorspronkelijk een vergund gebouw was.

De voorschriften inzake beplanting specificeren: lei-beplanting, haag, ...

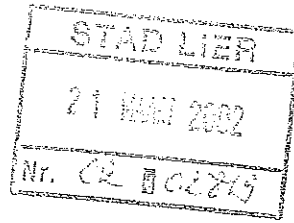
Bedoeling is dat een dicht groenscherm wordt gerealiseerd.

De oppervlakte van het dienstgebouw (500 m²) moet worden beperkt.

Opgemaakt Lier & Herentals, 23 april 2002

voor stad Lier: Lucien Herijgers

voor bvba ARK: Eddy Bellens.



Aan het College van Burgemeester
en Schepenen
van en te

2500 LIER

ons kenmerk
2.26/12021/101.1
vragen naar / e-mail
Jan Zaman
Jan.Zaman@lin.vlaanderen.be

uw kenmerk
telefoonnummer
02 553 76 48

uw brief van
18 februari 2002
datum

18 MAART 2002



Betreft : Voorontwerp sectoraal BPA zonevreedde bedrijven van de stad Lier

Geacht College,

Naar aanleiding van uw verzoek volgt het advies van de afdeling ruimtelijke planning bij het voorontwerp sectoraal BPA zonevreedde bedrijven van de stad Lier. Dit advies zal nader toegelicht worden op de plenaire vergadering op 21 maart 2002.

Algemene bemerkingen

De stad Lier is reeds geruime tijd bezig met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In augustus 2001 werd een tweede voorontwerp besproken in de decretaal voorziene plenaire vergadering. Het spreekt voor zich dat bij het formuleren van bemerkingen op dit BPA de opties uit de gewenste ruimtelijke structuur als kader dienen. In het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werden de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreedde bedrijven onvoldoende uitgewerkt, zodat het onduidelijk was of dit kon omgezet worden in een concreet beleid. In de voorliggende studie is duidelijk verder gewerkt, en krijgen de (algemene) principes een meer concrete inhoud. Het lijkt dan ook aangewezen om het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan te vullen met de uitwerking van de ruimtelijke afweging en de categorisering (pp 25-26; punt 5.3 Toetsingskader; punt 5.7 Classificatie, zoals weergegeven op pagina 60, behalve de laatste regel). De afweging van en concrete uitspraken over individuele bedrijven horen niet thuis in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en moeten dus ook niet worden overgenomen.

De afdeling gaat er vanuit dat in elkaar overlappende deelruimten de strengste bepalingen van toepassing zijn voor de ontwikkelingsperspectieven van zonevreedde bedrijven. Het is noodzakelijk dat dit principe duidelijk wordt vermeld. Indien dit niet het geval zou zijn, kan met uitvoeringsplannen de gewenste ruimtelijke structuur worden uitgehold in plaats van uitgevoerd. De openruimte corridor Boechout zou hierdoor bijvoorbeeld kunnen verdwijnen, in plaats van versterkt te worden.

Bemerkingen bij de deelplannen

Algemeen wordt bij het bepalen van de uitbreidingsmogelijkheden van een bedrijf in een deelplan onvoldoende rekening gehouden met de randvoorwaarden die voortkomen uit de afweging en de categorisering. Dit geeft als resultaat dat in de meeste deelplannen een zeer ruime uitbreiding mogelijk wordt gemaakt.

Het is onduidelijk wat het statuut is van de "bemerkingen vooraf" in de stedenbouwkundige voorschriften. Indien dit voorschriften zijn, is het aangewezen deze niet onder de titel "bemerkingen" te plaatsen.

De voorschriften voor parkeermogelijkheden worden best aangevuld met maatregelen in verband met zuinig ruimtegebruik. Bijvoorbeeld kunnen personeelsparkings beter op verdiepingen of onder de grond worden georganiseerd, zodat minder ruimte noodzakelijk is voor het geheel van de bedrijfsvoering.

Het is niet duidelijk wat de bedoeling is van een "hydrogeologische studie". In welke mate hebben de bevindingen van dergelijke studie invloed op het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning of een milieuvergunning?

Voor de toegelaten activiteiten is het misschien eenvoudiger een positieve lijst op te maken, maw voor welke activiteiten het bedrijventerrein wel bedoeld is. Het is ook onduidelijk wat de motivering is om bepaalde activiteiten uit te sluiten. Waarom kan een vleesuitsnijderij niet en een diepvriesfrietfabriek wel?

Het gebruik van de "45°-regel" kan aanleiding geven tot verkwisting van ruimte, en wordt als algemeen principe beter vermeden. Waarom wil de stad deze toepassen? Binnen zuinig ruimtegebruik is het aanleggen van drie meter tuin langs alle perceelsgrenzen niet te verantwoorden.

De voorschriften zijn vrij complex opgesteld; het is niet steeds duidelijk op welke basis bepaalde regels worden opgelegd. In sommige gevallen kan dit aanleiding geven tot discussie over de correcte interpretatie van de voorschriften. Binnen de doelstelling van een BPA (art 14 van het decreet van 22 oktober 1996) kan dit niet worden aanvaard.

1. Garage Van Brempt NV en garage Nova NV

GRS: gelegen op de rand van de open ruimte corridor Boechout en het activiteitenlint Antwerpsesteenweg

Gewestplan: gelegen in industriegebied, agrarisch gebied en reservatiestrook voor buisleidingen.

Het bedrijf werd ingedeeld in categorie 5, bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen waarbij de aard van activiteiten wordt beperkt.

Gezien de bestaande, hoofdzakelijk stedenbouwkundig vergunde, toestand en de ligging langs de Antwerpsesteenweg aansluitend bij industriegebied, kan de opname in een deelplan worden aanvaard. De categorisering is in strijd met de gemeentelijke optie voor het vrijwaren van de open ruimte tussen Lier en Boechout. De categorisering dient aangepast naar categorie 2, 3 of 4. Het bedrijf is gedeeltelijk gelegen in reservatiestrook voor buisleidingen. Het voorzien van bijkomende bebouwing in deze reservatiestrook kan niet worden toegelaten, gezien het belang ervan voor het aanleggen van leidingen in en om Antwerpen. Hoogstens kunnen handelingen worden toegestaan die de toekomstige aanleg van leidingen niet hinderen. Het voorschrift van de reservatiestrook moet in ieder geval worden overgenomen in het BPA indien beide elkaar overlappen.

2. Garage Germaine BVBA

GRS: gelegen in het zuidwestelijk grensoverschrijdend bosrijk gebied.
Gewestplan: gelegen in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.
Het bedrijf werd ingedeeld in categorie 3, bedrijven die beperkt kunnen uitbreiden waarbij de toegelaten activiteiten worden beperkt.

Gezien de bestaande, hoofdzakelijk stedenbouwkundig vergunde toestand en de gedeeltelijke ligging in woongebied met landelijk karakter kan de opname in een deelplan worden aanvaard. Het is onduidelijk of alle aangebrachte verhardingen als stedenbouwkundig vergund kunnen worden beschouwd. Gezien de gebouwen met maximaal 25% mogen uitbreiden ten opzichte van de bestaande stedenbouwkundig vergunde toestand kan het voorziene bestemmingsplan worden aanvaard.

3. NV Stephani (dranken groot- en kleinhandel)

GRS: gelegen in het Hagenbroeks landbouwgebied.
Gewestplan: gelegen in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.
Het bedrijf werd ingedeeld in categorie 5, bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen waarbij de aard van activiteiten wordt beperkt.

Gezien de bestaande, gedeeltelijk stedenbouwkundig vergunde toestand, de ligging in woongebied met landelijk karakter, en het feit dat het voornamelijk om een groothandel gaat, kan de opname in een deelplan worden aanvaard. Gelet op de draagkracht van het achterliggend landbouwgebied, en het feit dat de achterste gebouwen deels zonder vergunning zijn opgericht, kan de diepe insnijding in het agrarisch gebied niet worden aanvaard. Best wordt gezocht naar een beperktere uitbreiding die ruimtelijk aansluit bij de bebouwing langs de Hagenbroeksteenweg.


4. Vadesco Logistics BVBA (opslag; transport en distributie)

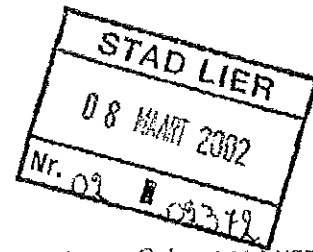
GRS: gelegen in het Hagenbroeks landbouwgebied.
Gewestplan: gelegen in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.
Het bedrijf werd ingedeeld in categorie 5, bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen waarbij de aard van activiteiten wordt beperkt.

Gezien de bestaande, gedeeltelijk stedenbouwkundig vergunde toestand en de ligging in woongebied met landelijk karakter, kan de opname in een deelplan worden aanvaard. De ontsluiting van een logistiek bedrijf langs de Hagenbroeksesteenweg kan ruimtelijk worden aanvaard gezien de nabijheid van de R16. Het omvangrijke gebied voor milieubelastende industrie wordt eveneens deels langs de Hagenbroeksesteenweg ontsloten naar de R16. Indien de (zonder vergunning) afgebroken loods oorspronkelijk een vergund gebouw was, kan de omvang van de uitbreiding worden aanvaard. Als dit niet het geval is, moet de uitbreiding verder worden beperkt.

In ieder geval is het noodzakelijk om een groenbuffer aan alle zijden van het bedrijf (zoals voor de andere drie) te voorzien. Vooral rond de parkeerplaats moet minimaal 5 à 10 meter buffer worden voorzien.

Hoogachtend,


Roger LIEKENS
afdelingshoofd



Uw kenmerk: Lucien Herijgers
 Ref.: BPA Zonevreemde Bedrijven Lier
 Tel.: +32 3 240 68 25
 Fax: +32 3 240 68 08
 E-mail: jan.blancke@gomantwerpen.be

Het College van Burgemeester en Schepenen van
 de Stad Lier
 Dienst Ruimtelijke Ordening
 Grote Markt 57
 2500 Lier

Antwerpen, 7 maart 2002

Betreft: BPA "Zonevreemde bedrijven"

Geachte Burgemeester, Geachte Schepenen,

De GOM Antwerpen ontving in goede orde Uw schrijven van 18 februari 2002 met als bijlage de toelichtingsnota van het ontwerp van B.P.A. Zonevreemde Bedrijven en het verzoek om advies. Dit ontwerp geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

1. In de stedenbouwkundige voorschriften 2.1, 3.1. en 4.1. wordt bepaald dat bij een eerste bouwaanvraag een kopie van de socio-economische vergunning moet worden gevoegd. Deze bepaling dient o.i. te worden geschrapt.

Artikel 2 van de wet van 29 juni 1975 betreffende de handelsvestigingen bepaalt dat ontwerpen van handelsvestiging onderworpen zijn aan een machtiging voor, onder meer, het gebruiken van een stedenbouwkundige vergunning. De administratie van de sociaal-economische comités voor de distributie eist dan ook dat bij een aanvraag voor een handelsvestigingsmachtiging een kopie van de stedenbouwkundige vergunning wordt gevoegd. Het B.P.A.-voorschrift draait die chronologie om en kan daardoor aanleiding geven tot praktische problemen

Te dezen is mogelijks wel een machtiging vereist voor de reeds bestaande kleinhandelsactiviteiten. De wetgeving op de handelsvestigingen heeft evenwel geen uitstaans met de stedenbouw en ruimtelijke ordening. Handelsvestigingsmachtigingen worden verleend in functie van de weerslag op de bestaande handel, de tewerkstelling, de positie van de gebruiker en de ruimtelijke locatie van de vestiging binnen het handelsnetwerk. Voorwaarden inzake of met betrekking tot deze machtigingen kunnen niet worden bepaald in stedenbouwkundige voorschriften van een B.P.A. Dit valt buiten de bevoegdheid inzake ruimtelijke ordening. Het voorschrift is dus niet eens afdwingbaar.

Zo de betrokkene zich niet conformeert met de wetgeving op de handelsvestigingen komt het de economische inspectiediensten toe om op te treden.

GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ ANTWERPEN - REGIONAL DEVELOPMENT AUTHORITY ANTWERP

GOM Antwerpen • Lange Lozanastraat 223 • 2018 Antwerpen • Belgium
 Tel.: +32 (0)3 240 68 00 • Fax: +32(0)3 240 68 68
 e-mail: gom@gomantwerpen.be • <http://www.gomantwerpen.be>

2. In de stedenbouwkundige voorschriften 2.1, 4.1. en 5.1. wordt bepaald dat, alvorens een eerste bouwvraag wordt ingediend, de betrokkene de bestaande toestand moet regulariseren. Kennelijk wordt bedoeld dat het onvergunde eerst moet worden afgebroken. Deze bepaling dient o.l. te worden geschrapt.

Het is onzinnig om het bedrijf eerst te verplichten af te breken wat naderhand met naleving van de nieuwe bestemmingen stedenbouwkundige voorschriften kan worden gebouwd.

Uiteraard dient een onvergunde toestand te worden geregulariseerd. Dat kan beoordeeld worden aan de hand van een regularisatieaanvraag, wat, bij weigering, alsnog kan leiden tot een afbraakverplichting.

3. Bij de bedrijven bvba Garage Germaine en nv Stephanie ligt een deel van de bufferzone op naastliggende percelen die aan derden toebehoren. In de voorschriften 3.1. en 4.1. wordt gestipuleerd dat bij een eerste bouwvraag het bewijs moet worden geleverd dat die percelen door de aanvrager werden verworven. Die voorschriften moeten worden aangepast.

Vooreerst blijkt uit de rechtspraak van de Raad van State dat stedenbouwkundige beslissingen niet mogen steunen op privaatrechtelijke overwegingen, en dat vergunningsvoorwaarden door de vergunninghouder zelf moeten kunnen worden nageleefd. De vraag rijst dus of het voorschrift wettig kan.

Daarnaast kan dit voorschrift tot praktische problemen leiden, wanneer de derde niet wil verkopen of een bovematige prijs eist. De GOM pleit er dan ook voor dat de buffer integraal op eigen gronden wordt uitgetekend, of dat in de voorschriften wordt gespecificeerd dat, zo de naastliggende grond niet kan worden aangekocht, een alternatieve buffer van gelijke waarde dient te worden gerealiseerd.

4. In de bestemmingsvoorschriften 2.2.1., 3.3.1, 4.3.1. en 5.3.1. wordt de bestemming omschreven als niet vervuilend of milieubelastend kleinbedrijf en worden een hele reeks activiteiten volgens de NACE-BEL code uitgesloten.

Voor Vadesco Logistics bvba lijkt dat op zich reeds een probleem daar dit federe groot- en kleinhandel wordt uitgesloten.

Een lijst van verboden activiteiten lijkt ook niet aangewezen. De NACE-BEL code zegt op zich niets over omvang of hinderlijkheid van het bedrijf, en sluit daardoor activiteiten uit die uit stedenbouwkundig oogpunt stellig toelaatbaar moeten zijn op de K.M.O.-zone, bv. omdat ze minder hinderlijk zijn dan de actuele.

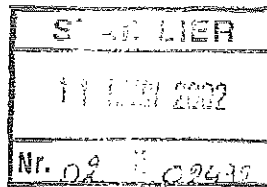
De bestemmingsvoorschriften sluiten tevens ambachtelijke activiteiten en complementaire dienstverlenende bedrijvigheden uit.

De G.O.M. pleit voor een omschrijving zonder activiteitenlijst, bv. niet-vervuilende en niet-milieubelastende ambacht of kleinbedrijf.

Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line that loops back under itself and then extends upwards and to the right.

Jan BLANCKE,
Adviseur Ruimtelijke Ordening



Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Afdeling Wegen en Verkeer Antwerpen
District en Regie 124 Grobbendonk

Herentalsesteenweg 40, 2280 GROBBENDONK
Tel. (014)51 26 31 - Fax (014)50 20 43

Aan het college van Burgemeester
en schepenen
van en te
2500 Lier

uw kenmerk

ons kenmerk
33999

bijlagen

vragen naar / e-mail
Norbert Ceulemans
Norbert.Ceulemans@lin.vlaanderen.be

telefoonnummer
(014)51 26 31

datum
5 maart 2002



Betreff : Plenaire vergadering i.v.m. BEA "Zonevreemde bedrijven"

Geachte,

Naar aanleiding van uw brief dd. 18/02/02 kan ik u melden dat er vanwege de afdeling Wegen en Verkeer geen opmerkingen zijn i.v.m. het voorgestelde BEA.
Ik zal niet aanwezig zijn op de vergadering van 21/03/02.

Hoogachtend

Ing. N. Ceulemans
Adjunct van de directeur
Districtshoofd

provincie Antwerpen
stad Lier
bpa zonevreemde bedrijven

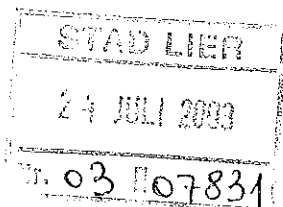
bijlage 7 - SCHRIFTELIJKE ADVIEZEN BIJ ONTWERP MEI 2003

INHOUD

M.b.t. de versie mei 2003 werd geen nieuwe plenaire vergadering georganiseerd. Het document werd wel voor advies overgemaakt aan de door de Vlaamse regering aangeduide besturen en openbare instellingen.

Onder bijlage 7 zijn de schriftelijke adviezen terug te vinden van:

- AROHM-Antwerpen dd. 23.07.2003 ref. 10-064-303
- Afdeling Ruimtelijke Planning Brussel dd. 15.07.2002 ref. 2.26/12021/101.1
- GOM-Antwerpen dd. 07.07.2003 ref. /
- Provincie Antwerpen, dienst Ruimtelijke Planning & Mobiliteit dd. 16.07.2003 (e-mail)
- Administratie Economie dd. 28.07.2003 (e-mail)
- Afdeling Wegen en Verkeer Antwerpen dd. 04.08.2003 ref. /



Aan het college van burgemeester en schepenen
van en te LIER

uw kenmerk

ons kenmerk
10-064-303

bijlage

vragen naar / e-mail
Viki Peeters
Viki.peeters@lin.vlaanderen.be

Telefoonnummer
03/224.65.19

Datum

23 JULI 2003



Betreft: Voorontwerp sectoraal BPA zonevreemde bedrijven (aangepaste versie) – advies

Geachte,

Het betreffende voorontwerpplan werd op ROHM Antwerpen ontvangen op 01/07/03 .
In toepassing van artikel 18 van het gecoördineerd decreet betreffende de ruimtelijke ordening van 22/10/96 en later wijzigingen, verleent ROHM Antwerpen hierbij haar advies terzake.
Omtrent dit sectoraal BPA vond reeds een plenaire vergadering plaats. Naar aanleiding hiervan bracht ROHM Antwerpen een mondeling en tevens schriftelijk advies dd. 21/03/02 uit.
In hetgeen volgt wordt beoordeeld in hoeverre werd tegemoetgekomen aan het destijds uitgebrachte advies.

1. Memorie van toelichting

Ter onderbouwing van de gemaakte keuzes gebeuren verwijzingen naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat zich reeds in de officiële goedkeuringsprocedure bevindt. Hierbij gelden evenwel nog volgende bemerkingsen:

- Er wordt verwezen naar de gewenste economische structuur waarin als algemeen principe wordt aangenomen dat herlokalisatie van zonevreemde bedrijven in de mate van het mogelijke dient vermeden. In de diverse adviezen van AROHM omtrent het GRS werd in dit verband reeds opgemerkt dat dit niet zonder meer als algemeen principe kan aanvaard worden. Er werd gesteld dat dit als algemeen uitgangspunt strijdig is met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en dat er ruimtelijke principes dienen uitgewerkt voor de beoordeling van deze problematiek.
- Er gebeurt geen toetsing van de planopties aan de diverse gewenste deelstructuren (natuurlijke-, landschappelijke-, agrarische-...).

2. Bespreking van de verschillende deel-BPA's

2.1 Planopties

Garage Van Brempt NV en Nova NV

Het plangebied werd aanzienlijk gereduceerd in vergelijking met de vorige versie van het voorontwerp-BPA. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de n.a.v. de plenaire vergadering uitgebrachte bemerkingsen (ruime uitbreiding niet verenigbaar met ligging op einde van bedrijvenlint dat overgaat in open-ruimte-corridor en met ligging in reservatiestrook leidingenstraat, bestendigen en uitbreiden van onvergonde toestand (parking rechts van pompeiland)).

Wel blijft een bijkomend bouwvolume mogelijk binnen de reservatiestrook leidingenstraat overeenkomstig het gewestplan. I.f.v. hiervan wordt op het BPA de grens van de reservatiestrook verlegd. Omtrent de aanvaardbaarheid hiervan wordt verwezen naar het advies van de afdeling Ruimtelijke Planning.

Er wordt opgemerkt dat de op kaart 24 weergegeven 'gewenste toestand' niet werd aangepast en dus niet overeenstemt met het nu voorliggende bestemmingsplan.

Garage Germaine BVBA

Omtrent dit deel-BPA werd op de plenaire vergadering reeds een principieel gunstig advies uitgebracht daar de beoogde uitbreiding van het bouwvolume wordt voorzien binnen de reeds aangesneden bedrijfsoppervlakte.

Gelet op de ligging binnen een groenstructuur van bovenlokaal belang (natuurverbindingsgebied) werd wel bijzondere aandacht gevraagd voor de buffering van het terrein. De buffer die in de vorige versie werd voorzien op het terrein van de aanpalende - en waarvan de realisatie aldus als twijfelachtig werd bevonden - wordt niet langer voorzien op het voorliggende bestemmingsplan. De buffer die nu op het eigen terrein wordt voorzien is achteraan over een aanzienlijke lengte evenwel slechts 3m breed hetgeen miniem is. Er wordt nogmaals voor gepleit om -op eigen terrein - een voldoende brede buffer te voorzien.



NV Stephani

Het plangebied wordt aanzienlijk gereduceerd in vergelijking met de vorige versie van het voorontwerp-BPA. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de n.a.v. de plenaire vergadering uitgebrachte bemerkingen (voorzien schaal/bouwdiepte onverenigbaar met omgeving). Het huidige bestemmingsplan voorziet geen uitbreiding meer naar de achterliggende open ruimte toe.

Er wordt opgemerkt dat de op kaart 36 weergegeven 'gewenste toestand' niet werd aangepast en dus niet overeenstemt met het nu voorliggende bestemmingsplan.

NV Vadesco Logistics

Een aantal aanpassingen werden aangebracht n.a.v. de uitgebrachte opmerkingen (5m brede buffering voorzien rondom de parking, toelaatbare bebouwde oppervlakte op de parking gereduceerd van 500 m² naar 250 m²).

ROHM behoudt het uitgebrachte ongunstig advies:

- Het BPA voorziet ongeveer een verdubbeling van de bestaande parking, die onvergund is. De diepte tot waar deze parking reikt, de schaal ervan in relatie tot de omgeving en vooral de dynamiek die erdoor gecreeërd wordt (achter tuinen van woonpercelen!) maakt de beoogde parking ruimtelijk onaanvaardbaar.
- De onsluiting van dit sterk verkeersgenerend bedrijf gebeurt langs de Hagebroeksesteenweg. In het conform verklaarde beleidsplan van het mobiliteitsplan Lier wordt deze weg aangegeven als een wijkverzamelweg met een zeer hoog verblijfskarakter. De vraag kan dan ook gesteld worden of de voorgestelde uitbreiding van een transport-en distributiebedrijf op deze plaats gewenst is vanuit het oogpunt van mobiliteit.

2.2 Bestemmingsplan + stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen (bemerkingen geldend bij diverse bedrijven)

- 1.2 : een 'strook voor hoofdgebouwen' is niet aangeduid op het bestemmingsplan
- In het bestemmingsvoorschrift voor de diverse bedrijven wordt gesteld dat de bedrijven niet vervuilend of milieubelastend mogen zijn. Hoe dient de stedenbouwkundige vergunningverlenende overheid deze criteria te beoordelen?
- Toonzalen en kleinhandel worden in de diverse bestemmingsvoorschriften toegelaten over maximum de helft van de vloeroppervlakte. Dit is een ruim aandeel van de bedrijfsoppervlakte. Het kan niet de bedoeling zijn van een dergelijk sectoraal BPA om grootschalige kleinhandelsinrichtingen mogelijk te maken.
- algemene bepalingen inzake autogarages in de bouwvrije zijtuinstrook lijken in feite niet van toepassing

Garage Van Brecht NV en Garage Nova NV

-1, 2.2, 2.3, 2.4 : zoals reeds hoger gesteld wordt inzake het voorzien van bijkomende bebouwing in de huidige reservatiestrook en het verleggen van de begrenzing van de reservatiestrook verwezen naar het advies van de afdeling Ruimtelijke Planning (in elke geval is de precieze begrenzing van de reservatiestrook op het bestemmingsplan niet eenduidig weergegeven)

-art. 1 betreft op het plan de reservatiestrook ; in het voorschriftenbundel betreft art. 1 allerlei algemene bepalingen (artikelnummer reservatiestrook op plan laten overeenstemmen met voorschrift dat louter deze overdruk betreft)

-2.1: over de volledige oppervlakte van de zone voor kleinbedrijf kan een ondergrondse laag met parking voorzien worden; dit betekent een aanzienlijke bijkomende bedrijfsoppervlakte die niet nader onderbouwd wordt in het document!

-2.3: het bestaande gebouw voldoet niet aan de normen inzake plaatsing (min. 3 m van de perceelsgrens): overgangmaatregel i.f.v. verbouwingen ?

-2.6: "Langs de perceelsgrenzen die niet samenvallen met een buffer of achteruitbouwstrook moet een groenstrook... worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd." Dit betreft de linkerperceelsgrens ; daar werd evenwel het bestaande gebouw ingeplant tot op de perceelsgrens. Realistisch voorschrift ? Overgangmaatregel i.f.v. verbouwing bestaande gebouw ?



Garage Germaine BVBA

-2.1,3.1: over de volledige oppervlakte van de zone voor kleinbedrijf en de zone voor complementaire functies kan een ondergrondse laag met parking voorzien worden; dit betekent een aanzienlijke bijkomende bedrijfsoppervlakte die niet nader onderbouwd wordt in het document !

Stephani NV

-2.1,3.1: over de volledige oppervlakte van de zone voor kleinbedrijf en de zone voor complementaire functies kan een ondergrondse laag met parking voorzien worden; dit betekent een aanzienlijke bijkomende bedrijfsoppervlakte die niet nader onderbouwd wordt in het document ! de dynamiek kan hierdoor aanzienlijk toenemen hetgeen niet wenselijk is

-3.3: plaatsing op min. 3 m van de perceelsgrenzen :

dit kan tot verwarring leiden langsheen de linkerperceelsgrens waar de bufferstrook 5 m breed is

-4 : hoe verloopt deze ontsluitingsweg dan verder ?

-5: wat met bestaande bebouwing in deze zone? overgangsbepalingen i.f.v. verbouwingen ?

-6: de buffering t.o.v. het linksaanpalende woonperceel is beperkt

-7: waarom wordt deze 'zone' niet doorgetrokken tot tegen de straatkant ? (aanpalende verkaveling)

Vadesco Logistics NV

-4: zie bovenvermelde principiële bemerkingen

-6 : wat met bestaande bebouwing in deze zone? overgangsbepalingen i.f.v. verbouwingen ?

Antwerpen,

Viki Peeters

Adjunct van de directeur

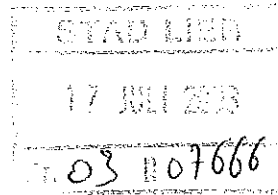
Gewestelijk planologisch ambtenaar



*Afschrift ter kennisgeving aan
AROHM, afdeling Ruimtelijke Planning
t.a.v. Jan Zaman*

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen
van en te

2500 LIER



ons kenmerk
2.26/12021/101.1
vragen naar / e-mail
Jan Zaman
Jan.Zaman@lin.vlaanderen.be

uw kenmerk
telefoonnummer
02 553 76 48

uw brief van
25 juni 2003
datum



15 JULI 2003

Betreft : Voorontwerp sectoraal BPA zonevrije bedrijven van de stad Lier

Geacht College,

Naar aanleiding van uw verzoek volgt het advies van de afdeling ruimtelijke planning bij het voorontwerp sectoraal BPA zonevrije bedrijven van de stad Lier.

De stad Lier is reeds geruime tijd bezig met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In februari 2003 werd door de afdeling ruimtelijke planning een advies bezorgd aan de GECORO van Lier in het kader van het openbaar onderzoek voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De stad wordt er dan ook op gewezen dat, zodra het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan door de bestendige deputatie definitief is goedgekeurd, er geen bijzondere plannen van aanleg door de gemeenteraad voorlopig kunnen aangenomen worden. Voor BPA's die reeds voorlopig aanvaard zijn voor de beslissing van de bestendige deputatie kan de lopende procedure worden verdergezet.

De bestemmingsplannen van de bedrijven "1. Garage Van Brempt NV en garage Nova NV", "2. Garage Germaine BVBA" en "3. NV Stephani" werden aangepast aan de bemerkingen uit de plenaire vergadering. Deze kunnen ruimtelijk dan ook worden aanvaard.

Het bestemmingsplan voor bedrijf "4. Vadesco Logistics BVBA" werd beperkt aangepast aan de bemerkingen, maar de achterste loods blijkt niet vergund te zijn. Voor dit deelplan blijft dan ook ons advies dd. 18 maart 2002 gelden.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roger Liekens'.

Roger LIEKENS
afdelingshoofd

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
van de Stad Lier
Grote Markt 57
2500 Lier

Uw kenmerk:
Ref.: BPA Zonevremde Bedr. Lier
Tel.: + 32 3 240 68 25
Fax: + 32 3 240 68 68
E-mail: jan.blancke@gomantwerpen.be

Antwerpen, 7 juli 2003

Betreft: Sectoraal BPA zonevremde bedrijven Lier

Geachte Burgemeester, Schepenen,

De GOM Antwerpen ontving in goede orde uw schrijven van 25 juni 2003 met bijlagen en verzoek om advies over het nieuw voorontwerp van sectoraal B.P.A. zonevremde bedrijven.

De GOM Antwerpen bracht over een voorgaande versie van dit B.P.A. reeds een advies uit op 7 maart 2002 en stelde daarbij een aantal beperkte wijzigingen aan de stedenbouwkundige voorschriften voor.

In het nieuw ontwerp werd op deze suggesties ingegaan, zodat de GOM-administratie, onder voorbehoud van bekrachtiging door het directiecomité, een GUNSTIG advies uitbrengt.

Wat het **deelplan Garage Van Brempt en Nova** betreft werden de uitbreidingsmogelijkheden van dit bedrijf drastisch beperkt ten aanzien van de voorgaande versie. De GOM Antwerpen betreurt dit, maar kan slechts vaststellen dat het op het gewestplan vastgelegde reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied voor een leidingenstraat niet toelaat om de aanvankelijke uitbreidingsplannen te behouden.

Ook in de nieuwe versie bevindt zich een deel van de zone voor kleinbedrijf binnen dat reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied. Men zou kunnen opwerpen dat daarom ook het ingeperkt nieuw bestemmingsplan moet worden afgewezen. De GOM Antwerpen is evenwel van mening dat de reservatiestrook het ingeperkte plan niet verhindert, en wenst, ter ondersteuning van Uw ontwerp, het volgende op te werpen:

Het betrokken "reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied" werd bij B.VI.Reg. van 28 oktober 1998 (houdende definitieve vaststelling van het ontwerpplan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Antwerpen) vastgesteld, na een eerdere voorlopige vaststelling bij het B.VI.Reg. van 15 juli 1997. Met deze gewestplanwijziging werd het vroegere alternatieve reservatiegebied ten behoeve van de GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ ANTWERPEN - REGIONAL DEVELOPMENT AUTHORITY ANTWERP

Grote Ring rond Antwerpen omgevormd tot een (gewoon) reservatie- en erfdiensbaarheidsgebied ten behoeve van een leidingstraat.

Het reservatie- en erfdiensbaarheidsgebied is een "nadere aanwijzing" in overdruk over de onderliggende bestemmingsgebieden, waar, overeenkomstig artikel 18.7.3. van het K.B. van 28 december 1972 (betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) de volgende bepaling geldt: *"De reservatie- en erfdiensbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken, teneinde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen en in stand te houden"*.

Het bestemmingsvoorschrift betreft dus géén gebied met absoluut bouwverbod. Het is een gebied waar de onderliggende bestemming in hoofdorde geldt, maar waarbij beperkingen kunnen worden opgelegd in functie van toekomstige werken van openbaar nut of in functie van de bescherming van zo'n werken. Te dezen horen de beperkingen betrekking te hebben op de toekomstige aanleg en bescherming van een "leidingsstraat", zijnde een hoofdverkeersvoorziening in de zin van artikel 4.12.3 en 4.12.4 van het K.B. van 28 december 1972.

In de gewestplanvoorschriften zijn de op te leggen of oplegbare beperkingen niet gespecificeerd. Dat hoort daarom te gebeuren bij de behandeling van de diverse vergunningsaanvragen of nadere ordening in, o.m., dit B.P.A.. Een weigering op grond van de nadere aanwijzing "reservatie- en erfdiensbaarheidsgebied" moet de nodige precisering bevatten met betrekking tot werken die de overheid wil aanleggen en de weerslag ervan op de vergunningsaanvraag (R.v.St., v.z.w. Genker Kart Vereniging, nr. 45.321, 16 december 1993). Wordt definitief afgezien van het geplande werk, heeft de nadere aanwijzing geen rechtskracht meer (R.v.St., arrest Anciaux Henry de Faveaux, nr. 35.047, 5 juni 1990).

Niet onbelangrijk hierbij is dat een reservatiegebied een relatie moet hebben met het tracé van de leidingstraat zodat de ligging en de breedte van zo'n gebied in verhouding moeten staan met de aan te leggen of bestaande leidingstraat. Een reservatiegebied kan niet zomaar worden vastgesteld bij wijze van bewarende maatregel met de bedoeling later, in functie van de op dat ogenblik tot stand gekomen inzichten, een definitief tracé en definitieve bestemming vast te stellen (Cfr. R.v.St., arrest n.v. IMOBE, nr. 82.076, van 13 augustus 1999). Te dezen valt op dat de breedte van het reservatiegebied op diverse plaatsen werd aangepast aan, bv, de bestaande bebouwing. Zo werd het gebied ter hoogte van het woongebied te Hemiksem gereduceerd van 250 naar een 90-tal meter brede strook. Ook ter hoogte van Hove valt op dat de bestaande bebouwing uit de strook werd gesloten.

De zone voor kleinbedrijf op het bestemmingsplan van uw ontwerp dringt niet verder in in het reservatiegebied dan tot waar er thans reeds vergunde bouwwerken staan. Derhalve kan niet beweerd worden dat uw nieuw bestemmingsplan indruist tegen de mogelijke aanleg van een leidingstraat. Het B.P.A. hoeft strikt beschouwd niet eens als een afwijking ten aanzien van de gewestplanbestemming "reservatiegebied" te worden gekwalificeerd, maar brengt enkel de specificering dat voor het betrokken, klein gedeelte van het reservatiegebied géén beperkingen dienen te gelden ter vrijwaring van de leidingstraat.

De GOM Antwerpen is er dan ook van overtuigd dat het nieuwe deelplan de goedkeuring van de hogere overheid zal kunnen genieten.

Inzake de **ruimtebalans**, p. 74 van de toelichtingsnota, wil de GOM Antwerpen benadrukken dat de 2,7 ha niet als een invulling van de taakstelling inzake nieuwe ruimte voor economische bedrijvigheid kan worden aangerekend. Zoals uit de thans lopende partiële herziening van het RSV blijkt, slaat de taakstelling bedrijventerreinen op voorheen nog niet voor economische activiteiten ingepalmde ruimte. Te dezen maken de herbestemmingen slechts het behoud ter plaatse mogelijk van reeds gevestigde, hoofdzakelijk vergunde bedrijven, en wordt geen nieuwe ruimte gecreëerd. De marge voor nieuwe bedrijventerreinen binnen het kleinstedelijk gebied Lier wordt dus niet verminderd met deze 2,7 ha die in het sectoraal BPA een bedrijfsbestemming krijgen.

Met vriendelijke groeten,



Jan Blancke
Stafmedewerker Ruimtelijke Ordening

Ann Hellemans

Van: "ABRAMS Bram" <bram.ABRAMS@admin.provant.be>
 Aan: <Ann.Hellemans@Lier.be>
 Verzonden: woensdag 16 juli 2003 11:03
 Onderwerp: ontwerp BPA Zonevreemde bedrijven Lier

Geachte,

Onlangs ontving de Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit het herwerkte BPA zonevreemde bedrijven Lier voor advies. Het document is herwerkt naar aanleiding van de plenaire vergadering dd. 23/04/02. De onderstaande opmerkingen zijn geformuleerd na het lezen van de herwerkte versie (mei 2003) en het verslag van de plenaire vergadering.

Algemene opmerkingen

- Het is onduidelijk of er al dan niet een tweede plenaire vergadering wordt gehouden.
- Tijdens de plenaire vergadering (dd. 23/04/02) werd geopperd om de het artikel 1.3.9 "vellen van bomen" weg te laten. Waarom is dit voorschrift is in het herwerkte BPA voor ieder bedrijf apart terug opgenomen?

Opmerkingen Garage Van Brempt nv & Garage Nova.nv.

- Het is onduidelijk of het BPA de overlay reservatiestrook teniet wilt doen in de gecreëerde zone voor kleinbedrijf. Op de kaart 'afwijkingen tov het gewestplan wordt is te zien dat bedrijfsterrein (en parking) in de plaats komt van de reservatiestrook voor buisleidingen. Op het bestemmingsplan wordt de arcering van de reservatiestrook niet over de zone voor kleinbedrijf getekend. De omhullende van de reservatiestrook loopt wel over de zone voor kleinbedrijf.
- Artikel 1 (algemene bepalingen), 1.3.14 Randvoorwaarden m.b.t. "reservatiestrook voor buisleidingen" kan mogelijks (zie vorig punt) conflicteren met artikel 2 (zone voor kleinbedrijf)

Opmerkingen Garage Germaine nv

- Het is onduidelijk waarom de dringende uitbreidingsbehoeften zijn gewijzigd ten opzichte van de dringende uitbreidingsbehoeften zoals beschreven in de BPA-versie die besproken is tijdens de plenaire vergadering dd. 23/04/02.
- Artikel 3 (zone voor kleinbedrijf) is nog altijd beduidend groter dan de (gewijzigde) gewenste uitbreidingen. Een overdreven uitbreiding wordt vermeden door een maximale uitbreiding van 25% van momenteel bestaande bebouwing op te leggen. De grote zone voor kleinbedrijf wordt verantwoordt vanwege de nood aan ruimte voor circulatie. Waarom wordt geen zone voor ontsluiting en/of circulatie - zoals op de andere bestemmingsplannen (Vadesco, Stephani, Van Brempt) en zoals al geopperd op de plenaire vergadering (onderscheid tussen bebouwing en verharde oppervlakten) - afgebakend?

Opmerkingen Stephani nv

- De DRPM vraagt zicht af of er geen conflict ontstaat tussen

de voorschriften van artikel 5 (achteruitbouwstrook) en de bestaande bebouwing binnen deze zone.

Opmerkingen Vadesco Logistics bvba

- Er blijft onduidelijkheid over de verhardingen van de bestaande toestand. Verhardingen te zien op de foto's zijn niet weergegeven op het plan bestaande toestand (vergunde toestand)
- De DRPM vraagt zicht af of er geen conflict ontstaat tussen de voorschriften van artikel 6 (achteruitbouwstrook) en de bestaande bebouwing binnen deze zone.
- Het is onduidelijk of ontsluiting mogelijk is/blijft via de servitudeweg zoals weergegeven op kaart 40 (bestaande toestand bedrijfsniveau)
- De kaart met de gewenste toestand ontbreekt in de bundel (kaart 40 zit 2 maal in de bundel)

Voor vragen en / of opmerkingen kan u ons steeds contacteren.

Met vriendelijke groeten
Bram Abrams

Provinciebestuur Antwerpen
Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning & Mobiliteit

e-mail: bram.abrams@admin.provant.be

tel: 03 / 240 56 51
fax: 03 / 240 66 79

Werner Van Gijssel

Van: "Candaele Bart" <bart.candaele@ewbl.vlaanderen.be>
Aan: <werner.vangijssel@lier.be>; <ann.hellemans@lier.be>; "Jan Van Roo"
<jan.vanroo@ewbl.vlaanderen.be>
Verzonden: maandag 28 juli 2003 13:30
Onderwerp: SBPA

Geachte,

In antwoord op uw vraag om advies van 25 juni 2003 betreffende het Sectoraal BPA van Lier laat ik u hierbij weten dat de administratie Economie geen wijzigingen adviseert aan het Sectoraal BPA. Ons advies voor voorliggend document is bijgevolg POSITIEF.

Hoogachtend,

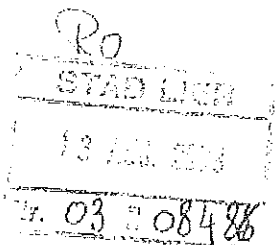
--

Bart Candaele
Administratie Economie
Afdeling Europa Economie
Cel regionaal economisch beleid
Markiesstraat 1
1000 Brussel

tel.: 02/553 42 82

fax: 02/502 47 02

e-mail: bart.candaele@ewbl.vlaanderen.be



Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Afdeling Wegen en Verkeer - Antwerpen
District en Regie 124 Grobbendonk

Herentalsesteenweg 40, 2280 GROBBENDONK
Tel. 014-50 73 50 - Fax. 014-50 73 83
E-mail: norbert.ceulemans@lin.vlaanderen.be

Stadsbestuur Lier

Grote Markt 57

2500 - Lier

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

vragen naar / e-mail

Armand Bloemen

armand.bloemen@lin.vlaanderen.be

telefoonnummer

014-50 73 55

datum

04/08/2003



Betreft : Ontwerp BPA "Zonevrije bedrijven" Lier

Geachte

Ik ben zo vrij u te melden dat er van onzentege geen opmerkingen zijn op voorgesteld ontwerp.

Hoogachtend,

ing. N. Ceulemans
adj. van de directeur
districtschef