

# RUP PA Hermans

Toelichtingsnota

Definitief

Gemeente Lummen  
Gemeenteplein 13  
3560 Lummen

Grontmij Vlaanderen  
Hasselt, 6 oktober 2008

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Lummen in de vergadering  
van 23 juni 2008

Het RUP heeft voor iedereen ter inzage gelegen gedurende  
het openbaar onderzoek van 22 juli 2008 tot en met 19 september 2008

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Lummen in de vergadering  
van 20 oktober 2008

Op bevel,

De Secretaris  
Bernard Zwijzen

De Voorzitter  
Luc Wouters

*Signature of Bernard Zwijzen*

*Signature of Luc Wouters*

Zegel van de gemeente



Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Manu Versluys

*Signature of Manu Versluys*

# Verantwoording

**Titel** : RUP PA Hermans  
**Subtitel** : Toelichtingsnota  
**Projectnummer** : 234844  
**Referentienummer** : 234844\_03\_toel\_  
**Revisie** : c  
**Datum** : 6 oktober 2008

**Auteur(s)** : Manu Versluys  
**E-mail adres** : manu.versluys@grontmij.be  
**Gecontroleerd door** : Katrien Van den Bergh  
**Paraaf gecontroleerd** :  
**Goedgekeurd door** : Katrien Van den Bergh  
**Paraaf goedgekeurd** :  
**Contact** : Elfde Liniestraat 32  
B-3500 Hasselt  
T +32 11 29 88 80  
F +32 11 29 88 89  
hasselt@grontmij.be  
www.grontmij.be

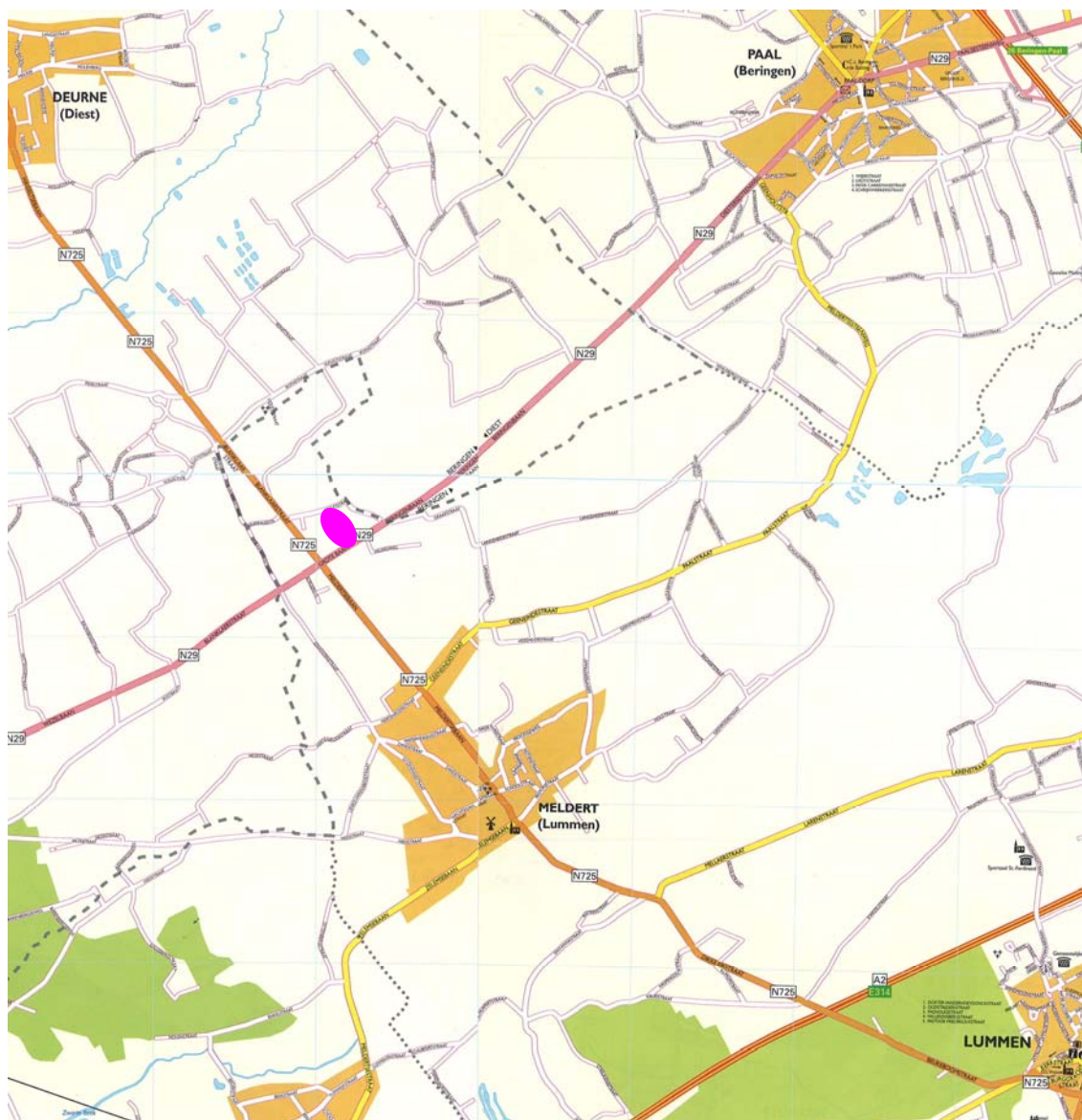
# Inhoudsopgave

1	INLEIDING .....	5
1.1	Situering en afbakening van het plangebied.....	5
1.2	Aanleiding tot de opmaak van het RUP.....	6
1.3	Kenmerken van het bedrijf.....	6
2	RUIMTELIJKE CONTEXT .....	7
2.1	Beschrijving van de omgeving .....	7
2.2	Beschrijving van het huidige plangebied .....	9
3	PLANNINGSCONTEXT .....	10
3.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	10
3.2	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg .....	10
3.3	Ruimtelijk Structuurplan Lummen.....	10
3.4	Juridische context .....	11
3.4.1	Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	11
3.4.2	Omzendbrief RO/2005/01 .....	12
3.4.3	Verkavelingen .....	12
3.4.4	Rooilijnplannen .....	12
3.4.5	Wegen en water .....	12
3.4.6	Beschermingen en klasseringen.....	12
3.4.7	Recht van voorkoop .....	12
3.4.8	Leegstand en verwaarlozing .....	12
3.4.9	Vergunningen.....	13
3.4.10	Geverbaliseerde bouw misdrijven.....	13
3.5	Bouwkundig erfgoed .....	13
3.6	Landschapsatlas .....	13
3.7	Planologisch attest.....	14
4	DOELSTELLINGEN EN VISIEVORMING .....	16
5	DECRETALE BEPALINGEN .....	17
5.1	Ruimtebalans .....	17
5.2	Watertoets.....	17
5.3	Milieubeoordeling.....	19
6	BIJLAGE .....	20

# 1 INLEIDING

## 1.1 Situering en afbakening van het plangebied

Het bedrijf NV Hermans Algemene Technieken is een metaalverwerkend bedrijf en gelegen in de gemeente Lummen aan de rand van een woonlint langs de N29, niet ver van het kruispunt met de N725 (verbinding kernen Lummen – Tessenderlo). De betreffende percelen grenzen aan een uitgestrekt landbouwgebied.



figuur 1: situering plangebied

## 1.2 Aanleiding tot de opmaak van het RUP

Het bedrijf wenst uit te breiden en heeft een gedeeltelijk positief planologisch attest verkregen dd. 31 juli 2006 met de volgende opmerkingen (kort samengevat):

- Het bedrijf kan op de huidige locatie behouden blijven.
- Een uitbreiding op korte termijn van de bestaande loods is toegestaan (mits enkele voorwaarden).
- Geen uitbreiding mogelijk in het agrarisch gebied en de risicozone voor overstromingen.
- Geen uitbreiding mogelijk zoals voorgesteld op lange termijn.

Om deze redenen wordt een RUP opgemaakt op basis van het voorgestelde korte termijnsce- nario, waarbij rekening zal gehouden worden met vooropgestelde randvoorwaarden.

Het bedrijf heeft in het verleden al twee stedenbouwkundige vergunning verkregen, nl. dd. 15/07/1968 en 09/06/1999. Voor een aantal constructies zijn geen vergunningen verleend en een boogloods achter het hoofdgebouw is niet afgebroken ondanks de toezegging bij de afle- ving van de vergunning in 1999.

## 1.3 Kenmerken van het bedrijf

Het bedrijf NV Hermans Algemene Technieken is een metaalverwerkend bedrijf, opgericht in 1986. De activiteit van het bedrijf bestaat uit het maken van de onderdelen elektriciteit, onder- houd, transportsystemen en montage en machinebouw.

## 2 RUIMTELIJKE CONTEXT

### 2.1 Beschrijving van de omgeving

Het woonlint waarin het betreffende bedrijf is gelegen situeert zich op het kruispunt van de N29 (verbinding tussen Schaffen en Paal) en de N725 (verbinding tussen Lummen – Tessenderlo) in het “gehucht” Blanklaar.

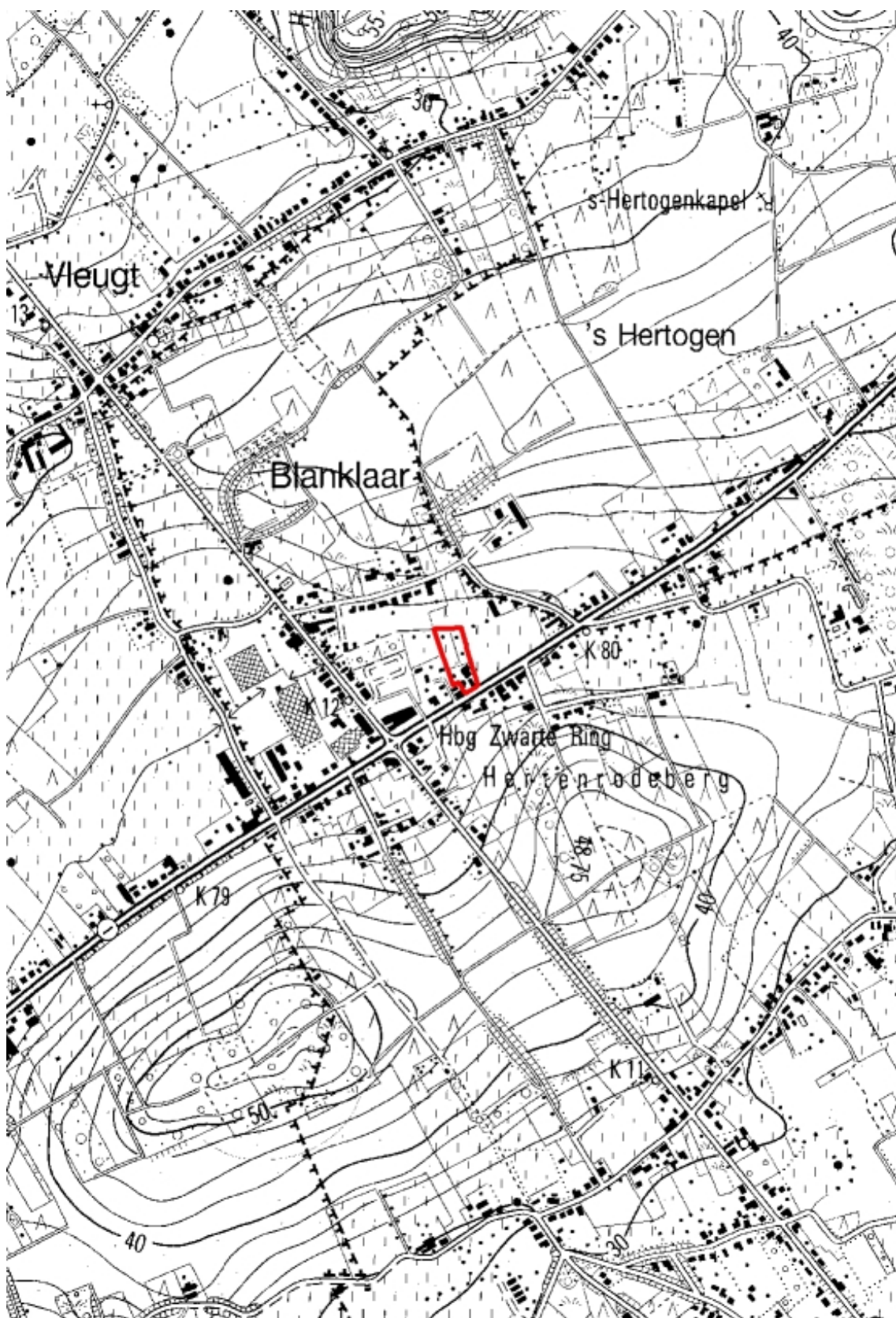
Dit woonlint is één van de enkele woonlinten langs de wegen, gelegen in de open ruimte. Deze open ruimte is ingevuld door een landbouwgebied (al dan niet met een ecologisch karakter) en enkele natuurgebieden. Het landbouwgebied is een open landbouwgebied met grote bomen-groepen en/of bosstructuren.

Vlak aan het kruispunt van de N29 en de N725 is industriezone ‘Blanklaer-Meldert’ gelegen. Hiervoor is op 18/12/1999 een BPA goedgekeurd. Dit is een regularisatie van uitbreidingsmogelijkheden voor het bestaande bedrijf Madibic nv. De uitbreidingsmogelijkheden zijn gerealiseerd. Deze industriezone is duidelijk in het straatbeeld zichtbaar.

In het woonlint zijn voornamelijk woningen (open bebouwing) gelegen en enkele handelszaken.

Het bedrijf zelf grenst met zijn perceel aan het landbouwgebied welke is ingesloten tussen de landelijke woonlinten van de Violetstraat, de Blanklaarstraat en de Grote Baan. Op het gedeelte van het perceel zelf komt een beeldbepalende rij van hoogstammige bomen voor.

Ten noorden en ten oosten van het bedrijf loopt de Veldebeek (tweede categorie) langs de perceelsgrenzen. Het achterliggend gedeelte van het bedrijfsterrein in agrarisch gebied is eveneens gelegen binnen de grenzen van een risicozone voor overstromingen.



figuur 2: afbakening plangebied



## 2.2 Beschrijving van het huidige plangebied

Op de bedrijfssite bevinden zich verschillende gebouwen. Deze zijn allemaal gelegen op het voorste gedeelte van het terrein.

Aan de westzijde van het perceel is een woonhuis (nr. 6) gelegen bestaande uit 2 bouwlagen en een zadeldak. Deze wordt momenteel gebruikt als woning. De gevels zijn opgetrokken in baksteen.

Rechts van dit woonhuis bevindt zich het bedrijfsgebouw met beperkt ook administratie, één aaneengesloten gebouw, noord-zuidgericht met aansluitend in dezelfde stijl gebouwd een oost-west gerichte loods.

Achter deze loods staat een oude boogloods, deze is nog in gebruik.

Voor het bedrijfsgebouw situeert zich een (oude) woning (2 bouwlagen + zadeldak), die momenteel gebruikt wordt als kantoor. Het bedrijfsgebouw is tegen deze woning aangebouwd. De gevels van de woning zijn bepleisterd (geel) en er is een blauwe hardsteen plint voorzien.

Aan de westzijde van het perceel is een open afdak gelegen, in gebruik als garage en opslagplaats.

Het achterste deel van het terrein is momenteel in gebruik als weide, met verspreid enkele fruitbomen (kleine boomgaard).

De bedrijfssite is bereikbaar via de Grote Baan, via één centrale toegang. Er zijn enkele parkeerplaatsen voorzien op het bedrijfsterrein zelf, maar er wordt ook geparkeerd op het openbaar domein, langs de Grote Baan.



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4

## 3 PLANNINGSCONTEXT

### 3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Lummen is in het RSV geselecteerd als een buitengebiedgemeente en behoort dus niet tot de gebieden die als stedelijk gebied worden afgebakend. De nadruk ligt op de open ruimtestructuur.

### 3.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg

Volgende elementen zijn van belang voor het plangebied:

- Lummen is gesitueerd in de hoofdruimte *Netwerk Midden-Limburg* en de deelruimte *Strokengebied*. Het strokengebied is een gebied met evenwijdige dorpsbanden en beekvalleien. Kenmerkend voor deze deelruimte zijn de langgerekte bebouwing op de noordoost-zuidwest georiënteerde heuvelruggen. Het strokengebied heeft een belangrijke economische rol (Albertkanaal en de E313).
- Er zijn geen open ruimteverbindingen geselecteerd in de omgeving van het projectgebied.
- Het zwaartepunt van de economische ontwikkelingen is gelegen langs het Albertkanaal en de E313. Hierbij moet rekening gehouden worden met de bestaande strokenstructuur en de draagkracht van de ruimte.
- Lummen is een hoofddorp, Meldert in de directe omgeving is geselecteerd als een woonkern.
- Het agrarisch gebied behoort niet tot een groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang.

### 3.3 Ruimtelijk Structuurplan Lummen

In het richtinggevend gedeelte de gewenste ruimtelijke structuur (GRS) voor Lummen is het volgende vooropgesteld:

#### **Deelruimte Dorpsband Koersel-Beringen-Paal-Meldert op de noordelijke heuvelrug** (hoofdstuk 5.5, pag. 267)

Het GRS zegt hierover: het plangebied is gelegen in de deelruimte Dorpsband Koersel-Beringen-Paal-Meldert op de noordelijke heuvelrug. In een gemeentegrensoverschrijdende context wordt het meest noordoostelijk deel van deze deelruimte als een schiereiland binnen de provincie Vlaams-Brabant bekeken en in functie hiervan ook gepositioneerd binnen de ruimtelijke visie. Het betreft twee kleinere woonentiteiten, Meldert en Blanklaar.

#### **Woonintentiteit Blanklaar**

Het woonkarakter in de Violetstraat en in de Blanklaarstraat wordt verzekerd. De behoorlijk vergunde handel en bedrijvigheid wordt geconsolideerd en verweven in de residentiële structuur. De woonfunctie langs de N29 wordt terug versterkt. Nieuwe bedrijven of handelszaken worden niet toegelaten. De bestaande verspreide bedrijven worden ruimtelijk ingepast.

Het landbouwgebied met ondersteuning van boscomplexen achter het bedrijf is een verwevingsgebied met bijzondere aandacht voor de landbouwfunctie.

De omgeving is niet opgenomen in de gewenste landschappelijke structuur.

De ontwikkelingen van Madibic worden volledig geclusterd binnen het bouwblok gevormd door de N29, de Blanklaarstraat en de Baanhuisstraat, conform het bestaande BPA.

In de **bindende** bepalingen is het volgende opgenomen (bindende bepaling 25 – economische structuur):

*“Het gemeentebestuur gaat over tot de opmaak van een RUP voor het bedrijf HAT (Hermans Algemene Technieken nv). Voor dit bedrijf werd op 31 juli 2006 een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd.”*

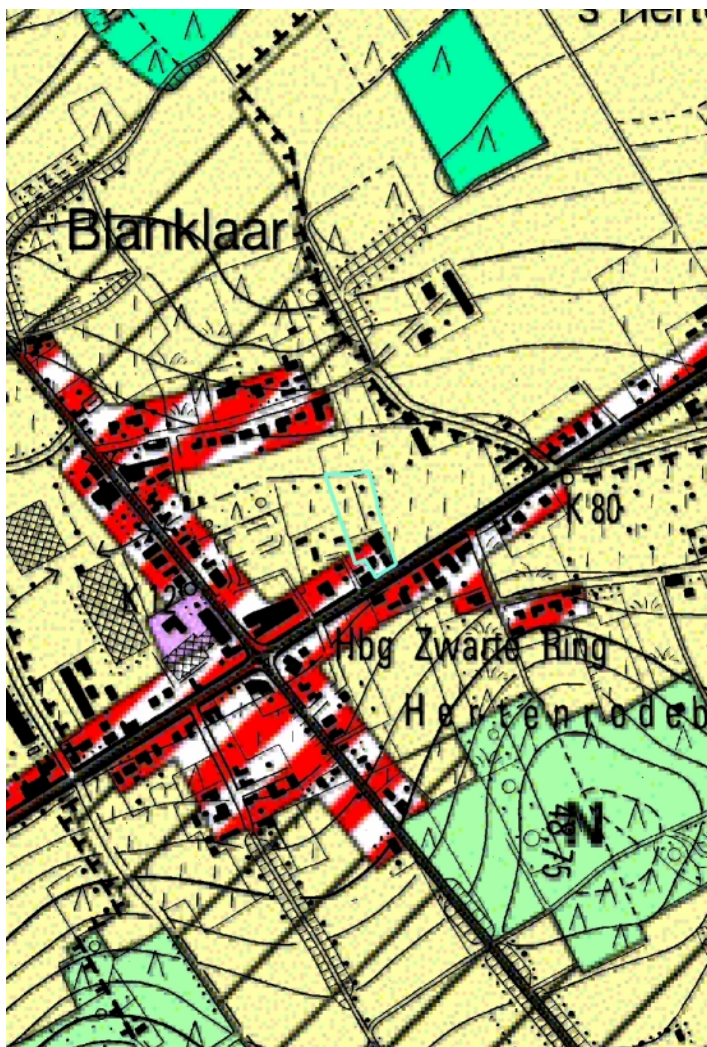
### 3.4 Juridische context

#### 3.4.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het plangebied is gelegen volgens het gewestplan Hasselt – Genk (K.B. 03/04/1979) binnen de grenzen van het woongebied met landelijk karakter (eerste 50m) en agrarisch gebied.

Het betreft 3 percelen.

Betrokken percelen zijn NIET gelegen in een algemeen plan van aanleg, een bijzonder plan van aanleg of een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.



figuur 3: uitsnede gewestplan

De gemeente Lummen beschikt over een sectoraal BPA zonevremde bedrijven waarvan de eerste fase bij ministerieel besluit van 24 maart 2005 werd goedgekeurd. Dit bedrijf werd niet mee opgenomen in deze eerste fase, omdat er volgens de verantwoording “wel een uitbreidingsbehoefte was, waarvoor echter geen landbouwzone moet worden aangesneden”. Op het moment van de inventarisatiefase van het sectoraal BPA was er blijkbaar nog geen zonevremde uitbreidingsbehoefte bij dit bedrijf.

#### 3.4.2 Omzendbrief RO/2005/01

Er dient tekening gehouden te worden met de omzendbrief RO/2005/01 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen in het kader van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

#### 3.4.3 Verkavelingen

Betrokken percelen zijn niet gelegen binnen een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

#### 3.4.4 Rooilijnplannen

Binnen het plangebied is er een rooilijnplan van kracht, rooilijnplan K 1243 dd. 02/06/1958, goedgekeurd bij K.B. dd. 10/03/1959 langs de gewestweg nr. N29 Charleroi – Diest – Beringen in 3560 Lummen.

De rooilijn is gelegen op 13m uit de as van de weg. De bouwlijn ligt op 21m uit de as van de weg. De voorbouwlijn van het bestaande gebouw is gelegen op 10,43m.

#### 3.4.5 Wegen en water

Ten noorden en ten oosten van het bedrijf loopt de Veldebeek (tweede categorie) langs de perceelsgrenzen. Het achterliggend gedeelte van het bedrijfsterrein in agrarisch gebied is eveneens gelegen binnen de grenzen van een risicozone voor overstromingen.

Volgens de atlas der buurt- en voetwegen lopen doorheen het plangebied geen buurt- of voetwegen, noch zijn er buurt- of voetwegen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

#### 3.4.6 Beschermingen en klasseringen

Het plangebied ligt niet in VEN-gebied, vogel- of habitatrictlijngebied (ook niet binnen de 700m), een beschermd landschap, een beschermd stads- of dorpszicht, een beschermingszone voor grondwaterwinning, noch zijn er in de onmiddellijke omgeving dergelijke zones gesitueerd.

#### 3.4.7 Recht van voorkoop

Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving geldt een recht van voorkoop.

#### 3.4.8 Leegstand en verwaarlozing

Binnen het plangebied bevinden zich volgens de inventaris geen verkrotte, leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimtes of woningen.

### 3.4.9 Vergunningen

Het heeft in het verleden reeds enkele stedenbouwkundige vergunning verkregen:

Perceel afd. 4 sectie A 160X

- dd. 26/08/1963 is een vergunning verleend voor het bouwen van een woning
- dd. 15/03/1968 is een vergunning verleend voor het bijbouwen van een woonplaats

Perceel afd. 4 sectie A 175P

- dd. 15/07/1968 is een vergunning verleend voor het uitbreiden van een werkplaats
- dd. 18/07/1994 is een vergunning verleend voor het bouwen van een boogloods (vergunning is niet bekend bij stedenbouw)
- dd. 09/06/1999 is er een vergunning verleend voor het vernieuwen en uitbreiden van een industriegebouw

Voor een aantal constructies zijn geen vergunningen verleend (o.m. een open afdak, een boogloods (?) en een beperkte uitbouw van het hoofdgebouw) en een bepaalde loods is niet afgebroken ondanks de toezegging bij de aflevering van de vergunning in 1999.

Het bedrijf beschikt over verschillende milieuvergunningen om een inrichting voor metaalbewerking te exploiteren.

Er is een nieuwe aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning ingediend. Deze aanvraag is nog lopend en betreft een uitbreiding van een opslagruimte, plaatsing van een bovengrondse regenwateropvangtank en een kleine uitbreiding langs de rechtergevel om een trappenhuis in op te richten. Deze aanvraag werd dd. 26/02/2008 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen o.m. omdat de plannen onderling niet overeenstemmen, omdat er geen inplantingsplan is toegevoegd, omwille van het ongunstig advies van de afdeling Land van 3 september 2007, omwille van het (voorlopig) ongunstig advies van de Provinciale Dienst Waterlopen en Domeinen en omwille van het voorwaardelijk ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 27 november 2007 mits de opschortende voorwaarde van het verlijden van een notariële akte. Verder werd er gewezen op het probleem dat de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

### 3.4.10 Geverbaliseerde bouwmisdrijven

Er zijn binnen het plangebied geen PV's gekend voor bouwmisdrijven.

## 3.5 Bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied zijn geen gebouwen opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

## 3.6 Landschapsatlas

Het plangebied is niet opgenomen in de landschapsatlas.

### 3.7 Planologisch attest

Het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lummen heeft in haar zitting van 31 juli 2006 een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd.

Bij de aanvraag van het attest werd door het bedrijf een korte termijnvisie en een lange termijnvisie voorgesteld:

#### Korte termijn

Op korte termijn wordt ten noorden van de vergunde bedrijfsgebouwen een uitbreiding gevraagd met een *loods* voor de opslag van de te verwerken materialen zoals buizen, hoeken, profielen, platen e.d. en de compartimentering van de materialen inox, aluminium en ijzer. Verder zal de *loods* ook benut als overdekte standplaats voor de bedrijfseigen lichte vrachtwagens, bestelwagens en een wagen (7 in totaal). De huidige vergunde *loods* wordt voorbehouden voor de productie en de opslag van de afgewerkte producten. Eveneens zal ook een verdere uitbreiding van de wateropvang gerealiseerd worden. De boogloods op het perceel 175 b en het open afdak langs het perceel 161 a2 worden definitief verwijderd. De woning nr.6 wordt bedrijfswoning. De woonruimten die werden voorzien in de bedrijfsruimte (bouwvergunning van 9 juni 1999) worden omgezet naar kantoor en/of archiefruimte.

Het terrein zal ingericht worden voor opslag van materialen (paletten, afvalcontainers, gasflessen, tijdelijke stockage van afgedankte machines voor ophalen of hergebruik in de te vervaardigen producten).

Groene omkadering van het bedrijfsterrein zal gerealiseerd worden door de aanleg van groenstrook met privacy beschermende groenelementen langs de perceelsgrenzen. Om eventueel noordelijk een snelle afscherming te krijgen kan een dubbele bomenrij (knotwilgen en populier) worden geplant. Bij kaprijpheid kunnen de populieren worden gekapt, waarbij de knotwilgen behouden blijven (systeem wijkers-blijvers).

Op het terrein wordt eveneens een herinrichting van parkings voorzien.

De huidige *loods* is gelegen in woongebied met landelijk karakter, de geplande uitbreiding van de *loods* ligt in agrarisch gebied. De geplande uitbreiding op korte termijn komt voor een beperkt deel te liggen binnen de grenzen van een risicozone voor overstromingen.

Zie ook in bijlage: korte termijnvisie

#### Lange termijn

Een uitbreiding met een nieuwe *loods* ter realisatie van de ruimtelijke behoeften op lange termijn wordt voorzien, voor zover er zich binnen het landelijk woongebied geen andere redelijke mogelijkheden voordoen (aankoop percelen 160V, 161a2 en deel van 161n). Deze *loods* wordt voorzien voor opslag van de producten bij de verdere uitbreiding van de productieafdeling in de *loods* 'korte termijn'.

Zie ook in bijlage: lange termijnvisie

#### Attest

Het bedrijf heeft een gedeeltelijk positief planologisch attest verkregen:

- Het bedrijf kan op de huidige locatie behouden blijven.
- Voor de korte termijn kan de uitbreiding van de bestaande *loods* met 448m<sup>2</sup> op het perceel nr. 175p aanvaard worden, op voorwaarde dat een akkoord bekomen wordt van de Afdeling Water en van de Provinciale Dienst Waterlopen en mits in het eerstvolgend plantseizoen na de werken een landschapsintegrerende beplanting wordt aangelegd aan de rechterzijde van het bestaande gebouw en onmiddellijk aansluitend bij de op te richten *loods*.

- Voor de korte termijn kan de aanleg van de zone voor opslag in open lucht op het perceel nr 174b niet aanvaard worden wegens de ligging in een risicozone voor overstromingen en wegens de te diepe indringing in het agrarisch gebied.
- Lange termijn: de lange termijnopties (tweede uitbreiding van loods met 450m<sup>2</sup>) kunnen niet aanvaard worden.

De bijlage geeft een uittreksel uit de aanvraag tot planologisch attest met weergave van de behoeften op korte en lange termijn.

## 4 DOELSTELLINGEN EN VISIEVORMING

De geplande uitbreiding op korte termijn vormt de basis voor de opmaak van het RUP. Volgende elementen zijn van belang voor de opmaak van het RUP:

- Bestendinging van de bedrijfsactiviteit: het huidige bedrijf kan op deze locatie actief blijven. Ruimten voor kantoren en voorzieningen voor het personeel kunnen als nevenactiviteit toegelaten worden.
- Beperkte uitbreiding van de bestaande loods: de bestaande loods zal enkel kunnen uitbreiden met een nieuwe loods zoals voorgesteld in de korte termijnvisie. Verdere uitbreiding (op lange termijn) zullen niet meer mogelijk zijn. De maximale uitbreiding zal dus duidelijk begrensd worden.
- Indien op termijn nieuwe bedrijvigheid zal ontwikkeld worden (inclusief nieuwe gebouwen), zal hiervoor een locatie met duidelijk afgebakende zone voorzien worden. Bij deze inplanting zal rekening gehouden worden met de ruimtelijke inpassing in de omgeving, de locatie t.o.v. en de afstand tot de Veldebeek (zone non aedificandi) en de draagkracht van de plek.
- Afbraak en/of verwijderen van niet vergunde constructies: de niet vergunde constructies die momenteel op het terrein gelegen zijn, worden verwijderd.
- Ruimtelijke integratie van de bestaande gebouwen in de omgeving: op het terrein zullen buffers in verschillende gradaties worden voorzien.
- Respecteren van de principes van het integraal waterbeheer wegens de nabijheid van een overstromingsgebied.



## 5 DECRETALE BEPALINGEN

### 5.1 Ruimtebalans

Bij de inwerkingtreding van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het plangebied de voorschriften van het gewestplan Hasselt – Genk (K.B. 03/04/1979) opgeheven.

bestemming gewestplan	oppervlakte (m <sup>2</sup> )
agrarisch gebied	5177,7
woongebied met landelijk karakter	1664,6
<b>TOTAAL</b>	<b>6842,3</b>

tabel 1: oppervlakten huidige bestemmingen vigerend gewestplan

Door middel van dit RUP worden de bestemmingen van het gewestplan opgeheven en vervangen door onderstaande bestemmingen:

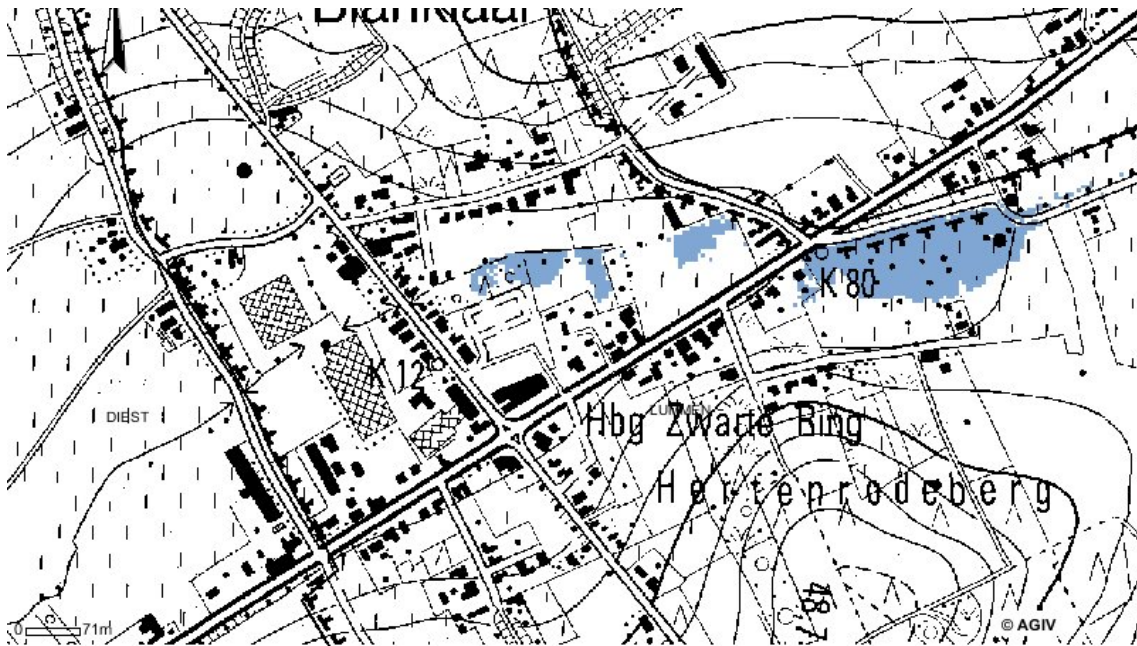
bestemming RUP	oppervlakte (m <sup>2</sup> )
<b>Art. 1: zone voor bedrijfsgebouwen en aanverwante voorzieningen</b>	2704,1
<b>Art. 2: zone voor buffer type 1</b>	156,0
<b>Art. 3: zone voor buffer type 2</b>	223,4
<b>Art. 4: zone voor weiland</b>	2986,9
<b>Art. 5: zone non-aedificandi</b>	771,9
<b>TOTAAL</b>	<b>6842,3</b>

tabel 2: oppervlakten nieuwe bestemmingen RUP

### 5.2 Watertoets

Ten noorden en ten oosten van het bedrijf loopt de onbevaarbare Veldebeek (tweede categorie) langs de perceelsgrenzen. Het achterliggend gedeelte van het bedrijfsterrein in agrarisch gebied is eveneens gelegen binnen de grenzen van een risicozone voor overstromingen. Het perceel is gelegen in het bekken van de Demer en het deelbekken van de Winterbeek en de Ossebeek.

Het gebied is effectief overstromingsgevoelig en er is een infiltratiegevoeligheid. Het kritisch overstromingspeil (bouwpeil) bedraagt 32m70 TAW.



figuur 4: watertoets plangebied

De geplande uitbreiding is mogelijk omdat de komberging die verloren gaat beperkt blijft en dus geen bijkomende schade veroorzaakt aan derden of aan het watersysteem. Buiten dat moet voldaan worden aan de vigerende regelgeving, moet er ook voldaan worden aan een aantal constructievoorwaarden die verordenend zijn vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften:

- Kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten tenzij ze om technische redenen niet anders kunnen uitgevoerd worden.
- Indien gewenst kan gebufferd worden in een infiltratiebekken op het achterste gedeelte van het perceel.
- Het verlies aan komberging van het regenwater/grondwater moet op eigen terrein opgevangen worden.

Daarbuiten zijn er enkele randvoorwaarden waaraan ook zal voldaan moeten worden:

- Geen openingen in de constructie onder het kritisch bouwpeil plus 10 cm.
- Niet-waterdichte doorvoer van (nuts)leidingen onder het kritisch bouwpeil is verboden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld boven het kritisch bouwpeil.
- Elektrische installaties die niet waterdicht moeten afgeschermd worden moeten 10cm boven het kritisch bouwpeil opgesteld worden.
- Stookolietanks moeten boven het overstromingspeil gelegd worden.
- Aansluitingen op de rioleringen moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het kritisch bouwpeil moeten overstroombaar blijven.
- Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf, met een randzone van 3m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet opgehoogd gedeelte. Ophoging van een inrit van maximaal 3m breed is toegestaan.
- Het regenwater wordt, indien technisch mogelijk, aangesloten op de waterloop en het afvalwater op de openbare riolering.

### 5.3 Milieubeoordeling

Met de Europese richtlijn 2001/42 werd een plan-MER-plicht ingevoerd. Deze richtlijn stelt dat voor plannen die het kader vormen voor vergunningen voor de in bijlage I en II bij Richtlijn 85/337 genoemde projecten of waarvoor gelet op het mogelijk effect op gebieden, een beoordeling vereist is uit hoofde van de artikelen 6 of 7 van Richtlijn 92/43 (habitatrichtlijngebieden) een milieubeoordeling moet worden opgemaakt.

Voorliggend RUP zal geen kader vormen voor het afleveren van project-MER-plichtige vergunningen. Evenmin is voor het plangebied een passende beoordeling vereist uit hoofde van de artikelen 6 of 7 van Richtlijn 92/43. Gezien de schaalgrootte van de planinitiatieven en de beperkte te verwachte effecten dient voor dit RUP geen plan-MER te worden opgemaakt.

Hierbij wordt ook verwezen naar het decreet van 27 april 2007; decreet houdende wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36 ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

## 6 BIJLAGE

- Korte termijnvisie



- Lange termijnvisie

