

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Dit document is digitaal ondertekend door

Voor eensluidend uittreksel

Julie De Clerck
voorzitter gemeenteraad

Ethel Van den Wijngaert
algemeen directeur

GR/2024/042

Zitting van 27/03/2024

Aanwezig: Julie De Clerck, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Daan Versonnen, Lola Vanderweyen, schepenen
Frans Uytterhoeven, Jan Fonderie, Guido Vaganée, Eddy Michiels, Barbara Maes, Annick Van den Broeck, Wim
Van der Donckt, Hilde Smets, Rudi Withaegels, Pascal Vercammen, Karl Theerens, Marcel Claes, Sofie
Crauwels, Hilde De Ruysscher, gemeenteraadsleden

Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Afwezig met kennisgeving: Geert Teughels, Veerle Stephani, gemeenteraadsleden

Omgeving - RUP nr. 17 'Doornlaarstraat': Definitieve vaststelling

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Het ontwerp-RUP nr. 17 'Doornlaarstraat' werd op 30/08/2023 door de gemeenteraad van Bonheiden voorlopig vastgesteld en nadien van 18/09/2023 tot en met 17/11/2023 onderworpen aan een openbaar onderzoek. Tijdens het openbaar onderzoek verleenden de deputatie van de provincie Antwerpen en acht andere instanties advies.

Er werden 161 bezwaarschriften ingediend, waarvan 156 met gelijke inhoud. De GECORO verleende op 18/12/2023 advies. Naar aanleiding van de ingediende adviezen, bezwaren en het advies van de GECORO werden enkele aanpassingen aan het RUP doorgevoerd, zowel in de toelichtingsnota, als in de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 17 'Doornlaarstraat' definitief vast te stellen.

Voorgeschiedenis

- 10/03/2016: Besluit van het college van burgemeester en schepenen om de onbenutte zone aan de westelijke zijde van het bedrijventerrein te verplaatsen naar de straatzijde van de Doornlaarstraat en daarvoor een RUP op te maken.
- 25/09/2019: Besluit van de gemeenteraad houdende goedkeuring van de overeenkomst met IGEMO voor het opmaken van het gemeentelijk RUP 'Bedrijvenzone Doornlaarstraat'.
- 10/10/2019: Startoverleg gemeentelijk RUP 'Bedrijvenzone Doornlaarstraat'.
- 15/10/2019: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende samenstelling van het planteam gemeentelijk RUP 'Bedrijvenzone Doornlaarstraat'.
- 07/07/2020: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende goedkeuring van start- en procesnota.
- 02/09/2020 - 01/10/2020: Publieke raadpleging in het kader van de start- en procesnota RUP 'Doornlaarstraat'.
- 24/09/2020: Participatiemoment in kader van publieke raadpleging over de start- en procesnota RUP 'Doornlaarstraat'.
- 05/10/2021: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende goedkeuring van de scopingnota RUP 'Doornlaarstraat'.
- 28/03/2023: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende goedkeuring voorontwerp van het RUP 'Doornlaarstraat' en organisatie van schriftelijke adviesronde (plenaire vergadering).
- 18/07/2023: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende principiële goedkeuring van het ontwerp-RUP nr. 17 'Doornlaarstraat'.
- 29/08/2023: De Gemeenteraadscommissie neemt kennis van het ontwerp-RUP nr. 17 'Doornlaarstraat'.
- 30/08/2023: Besluit van de gemeenteraad houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van het RUP nr. 17 'Doornlaarstraat'.
- 12/09/2023: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende de organisatie van het openbaar onderzoek in het kader van de voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 17 'Doornlaarstraat' van 18/09/2023 tot en met 17/11/2023, de bekendmaking van het openbaar onderzoek in het Belgisch staatsblad, 3 kranten, het gemeentelijk infoblad en op de gemeentelijke website, en de organisatie van een infomarkt op 02/10/2023 in de zaal Sint-Martinus van 18.00 u. tot 21.00 u.
- 09/10/2023: Het openbaar onderzoek wordt aangekondigd in het gemeentelijk infoblad 'Rijmheide', editie september-oktober 2023.
- 11/09/2023: Het openbaar onderzoek wordt aangekondigd in het Belgisch Staatsblad.
- 14/09/2023: Het openbaar onderzoek wordt aangekondigd in De Standaard, de Gazet van Antwerpen en Het Laatste Nieuws.
- 18/09/2023: Het openbaar onderzoek wordt aangekondigd op de website van de gemeente Bonheiden.
- 18/09/2023 tot en met 17/11/2023: Het openbaar onderzoek loopt, er worden 9 adviezen en 161 bezwaarschriften ingediend.
- 02/10/2023: Infoavond in kader van openbaar onderzoek in zaal Sint-Martinus te Bonheiden van 18.00 u. tot en met 21.00 u.
- 18/12/2023: De GECORO verleent advies aan de gemeenteraad betreffende het ontwerp-RUP nr. 17 'Doornlaarstraat' en bezorgt de ingediende adviezen en bezwaarschriften.

- 31/01/2024: Besluit van de gemeenteraad houdende kennisneming van het advies van de GECORO van 18/12/2023 met betrekking tot alle adviezen, opmerkingen en bezwaren in kader van het openbaar onderzoek van het RUP nr. 17 'Doornlaarstraat'.

Feiten en context

Op 30/08/2023 heeft de gemeenteraad van Bonheiden het ontwerp van het RUP 'Doornlaarstraat' voorlopig vastgesteld. Het ontwerp-RUP bestaat uit een plan huidige situatie en juridische toestand, een grafisch plan, een toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften.

Na de voorlopige vaststelling is het ontwerp aan een openbaar onderzoek onderworpen gedurende 60 kalenderdagen. Tijdens het openbaar onderzoek werd er een infomoment georganiseerd op 02/10/2023 in zaal Sint-Martinus te Rijmenam van 18.00 u. tot en met 21.00 u.

SAMENVATTING ADVIEZEN, BEZWAREN EN OPMERKINGEN EN ADVIES GECORO

Tijdens het openbaar onderzoek werden in totaal 9 adviezen en 161 bezwaarschriften ingediend. Al de adviezen, bezwaarschriften en opmerkingen werden opgedeeld onder 6 thema's. Hieronder de verschillende thema's met de bezwaren, adviezen en daarna telkens het advies van de GECORO uitgebracht op 18/12/2023:

I. Algemeen:

- Punt 1. Departement Landbouw en Visserij: De voorliggende voorschriften en het grafisch plan zijn onvoldoende coherent en leesbaar. (cf. typevoorschriften gewestelijke RUP's en bijhorende legende).
 - *Advies GECORO:* De GECORO adviseert om de typevoorschriften zoveel mogelijk te gebruiken, behalve waar er expliciet de keuze wordt gemaakt om ervan af te wijken. Legende afstemmen op de typevoorschriften. Voorschriften voor het agrarisch gebied meer éénduidig formuleren.
- Punt 2. Milieuraad: De Milieuraad stelt zich tot slot de vraag wat de visie is van de gemeenten Keerbergen en Putte over de gevolgen van dit ontwerp-RUP voor de bewoners op hun grondgebied.
 - *Advies GECORO:* Er werd een advies gevraagd aan de gemeente Putte en gemeente Keerbergen volgens de geldende procedure. Gemeente Keerbergen bezorgde een advies. Gemeente Putte ging niet in op de adviesvraag. Niet uitgebrachte adviezen worden als stilzwijgend gunstig beschouwd. De GECORO beschouwt het advies van Gemeente Putte als stilzwijgend gunstig.

2. Bedrijvenzone:

- Punt 3. Provincie Antwerpen: De provincie wijst erop dat bedrijventerreinen bestemd dienen te zijn voor bedrijven die niet of moeilijk samengaan met de functie wonen. In de voorschriften moet dit duidelijker worden opgenomen. Het is niet de bedoeling dat verweefbare bedrijvigheid ruimte voor niet-verweefbare bedrijvigheid inneemt.
We willen er voor waarschuwen dat dit niet mag leiden tot verzamelgebouwen met oppervlakten die verweefbare bedrijven uit de kern wegtrekken. We gaan akkoord met de lokale schaal van het terrein en de kleinschaligheid van de bedrijven, maar bedrijven die verweefbaar zijn met het wonen moeten heel duidelijk geweerd worden.

- **Advies GECORO:** Het RUP stelt dat er enkel niet-verweefbare bedrijvigheid mag plaatsvinden. Er is tevens een mogelijkheid tot het oprichten van bedrijfsverzamelgebouwen volgens het RUP.
De GECORO is het eens met de visie in het RUP en het advies van de provincie. Het bedrijventerrein is bedoeld voor lokale ondernemers uit Bonheiden-Rijmenam en de onmiddellijk omliggende gemeenten die binnen het woonweefsel geen/onvoldoende plaats vinden en/of daar als hinderlijk worden ervaren door de buurt. De GECORO heeft in een voorgaand advies gevraagd om de behoefte voor dergelijke ondernemingen te onderzoeken. Het is niet duidelijk of dit onderzoek is gebeurd.
 - De GECORO adviseert om een minimale bedrijfsoppervlakte van 250m² per bedrijf te hanteren om te vermijden dat zeer kleine ondernemingen, die verweefbaar zijn met het wonen, zich op dit bedrijventerrein vestigen. De GECORO vraagt daarnaast om het niet-verweefbare karakter van de beoogde bedrijven duidelijker te omschrijven in het RUP, ook rekening houdende met de vraag naar laagdynamische en weinig verkeersgenererende activiteiten.
 - De essentie voor de Gecoro is dat een eventuele projectontwikkelaar die bedrijfsunits wil realiseren, enkel bedrijfsunits kan voorzien die beperkt zijn in omvang, functioneel gericht op het aantrekken van lokale, laagdynamische en weinig verkeersgenererende bedrijvigheid. Dat wil zeggen dat de zone niet interessant mag zijn voor omvangrijke industriële en logistieke bedrijvigheid die zwaar, (inter)nationaal vrachtvervoer en andere significante milieuhinder met zich meebrengt.
- **Punt 4. Groepsbezwaarschrift:** In onze landelijke woonbuurt willen wij geen bedrijven die milieuhinder mogen veroorzaken. Bedrijven die niet in een dorpskern horen, horen ook niet thuis in onze woonbuurt.
 - **Advies GECORO:** In de huidige juridische situatie (BPA “Meidoornstraat”) bestaat er reeds een bedrijventerrein op deze locatie, in een andere, onregelmatigere vorm. De totale oppervlakte bedrijventerrein blijft voor en na het RUP gelijk. Het is wel zo dat delen die vandaag onbenut zijn, in de toekomst ingenomen kunnen worden door bedrijven. Ook op basis van de bestemming in het huidige BPA kunnen nieuwe bedrijfsactiviteiten vandaag echter al aangevraagd en vergund worden.
Het RUP zorgt voor een meer kwalitatieve invulling en ordening van het gebied, met o.a. de verplichte aanleg van groenbuffers, groene voortuinstroken, waterdoorlatende verhardingen en een verbeterde, veiligere ontsluiting. De bedrijven worden afgeschermd van de omliggende gebieden d.m.v. een dichte groenbuffer, een collectieve waterbuffering of groene voortuinstroken (3m).
Het Art. 2.1 neemt duidelijke types op van bedrijvigheid die niet toegelaten zijn, namelijk:
 - sterk verkeersgenererende bedrijven;
 - bedrijven louter gericht op transport, logistiek en distributie;
 - SEVESO-bedrijven;
 - autonome kantoren;
 - invullingen met als hoofdfunctie handel.

Het bedrijventerrein is gericht op activiteiten die wat de schaal betreft aansluiten bij de omgeving en beperkt zijn in omvang.

Het politiereglement (bv. geluidshinder) en de Vlarew-wetgeving blijven uiteraard ook van toepassing. De milieuwetgeving voorziet vb. in meer beperkende geluidsnormen in de nabijheid van woningen.

De GECORO stelt dat de doelstelling van het RUP is om de bestaande oppervlakte te herconfigureren, beter in te richten en laag dynamischer te maken. Het gaat hier niet zozeer om een verdere uitbouw van het bedrijventerrein, maar wel om een meer kwalitatieve invulling. Enkel lokale bedrijven met een laag mobiliteitsprofiel en een beperkte schaal zijn toegelaten (vb. lokale aannemer, loodgieter, schrijnwerker). Enkele van de bestaande bedrijven die vandaag aanwezig zijn, passen niet in dit plaatje en moeten in de toekomst geweerd kunnen worden.

- De GECORO vraagt om in de toelichtingsnota duidelijker te omschrijven wat precies met “sterk verkeersgenererend” wordt bedoeld en wenst ook dat de eventuele milieuhinder (geluid, licht, stof, ...) duidelijk kan worden afgetoetst.
- De GECORO vraagt om in de toelichtingsnota te verduidelijken dat bepaalde activiteiten die vandaag aanwezig zijn niet langer binnen de visie op het bedrijventerrein passen (omwille van hun schaal, hun mobiliteitsprofiel en/of de (milieu)hinder die ze veroorzaken) en dat de vestiging van dergelijke verkeersgenererende, hinderende, grote bedrijven in de toekomst niet langer wenselijk is.

Zie ook punt 17 (aanvullend).

- Punt 5. Groepsbezwaarschrift: Daarom vinden wij het niet wenselijk dat de nog braakliggende terreinen verder met Industrie worden volgebouwd. Wij zijn voorstander van een uitdoofscenario voor deze grijze kanker in onze landelijke woonbuurt.

Bezorgd over de leefbaarheid van onze buurt voor ons, onze kinderen, en de oudere bewoners, rekenen wij op uw creativiteit om dit gebied een meer logische invulling te geven. Wij dachten dat Bonheiden minder verharding wou en een groene gemeente wou zijn. Waarom dan niet hier?

- Advies GECORO: Het aanbod aan beschikbare ruimte voor bedrijven in Bonheiden is zeer beperkt. Het BPA Meiboomstraat laat op deze locatie al sinds 1985 bedrijvigheid toe.
Het RUP beoogt een meer kwalitatieve invulling, met aandacht voor dichte groenbuffers, collectieve waterbuffers, groene voortuinstroken, een verbeterde, veiligere ontsluiting, waterdoorlatende verhardingen, enz....
De GECORO kan akkoord gaan met het behoud en een meer kwalitatieve invulling van het bestaande bedrijventerrein, mits het bedrijventerrein wordt voorbehouden voor lokale bedrijven met een laag dynamisch profiel en een beperkte schaal.

Zie ook punt 4.

- Punt 6. Milieuraad: De grootste bezorgdheid van de Milieuraad betreft de ‘zone voor lokale bedrijvigheid’, voorbehouden voor “niet verweefbare bedrijvigheid”. De Milieuraad begrijpt dat het gemeentebestuur een invulling wenst te geven aan het Ruimtelijk Structuurplan Bonheiden (2005), meer bepaald aan de “te herbestemmen percelen aan Doornlaarstraat” (zie kaart 69 van het GRS) en kan enig begrip

opbrengen dat de gemeente een eigen duurzaam bedrijventerrein beoogt dat beantwoordt aan hedendaagse richtlijnen.

- *Advies GECORO:* Het is van belang dat we de schaarse, resterende bedrijvenzones optimaal en efficiënt inzetten om lokale ondernemers kansen te geven in de toekomst. Het toelaten van verweefbare bedrijvigheid in deze zones zou ervoor zorgen dat kernen minder sterk worden en dat waardevolle bedrijfsruimte wordt ingezet voor bedrijven die dit eigenlijk niet nodig hebben omdat ze perfect inpasbaar zijn in de woongebieden. Daarnaast is het bedrijventerrein gericht op activiteiten die wat de schaal betreft aansluiten bij de omgeving en beperkt zijn in omvang en worden bepaalde types uitgesloten. Eveneens blijven politiereglementen en de milieuwetgeving van kracht. Zie punt 3 en 4.
- **Punt 7. Milieuraad:** De Milieuraad vreest dat op die locatie een volwaardig bedrijventerrein verder ontwikkeld wordt en stelt dat dit niet wenselijk is omwille van:
 1. Een terrein voor “niet verweefbare bedrijvigheid” (lees: bedrijven die niet horen in een woonkern omwille van lawaaihinder, lichtvervuiling, geurhinder, fijnstof en andere milieuhinder) hoort volgens de Milieuraad niet (langer) thuis in een landelijk gebied met akkers, graslanden, bosjes en woonlinten met landelijk karakter. De akkers, graslanden en bosgebiedjes gelegen tussen de twee beekvalleien zijn overigens bijzonder betekenisvol in een gemeentelijk én gemeente-overschrijdend klimaat-, milieu-, water-, biodiversiteits- en natuurbeluid.
 2. Voortschrijdende inzichten doet de tijdsgeest evolueren. De bestaande toestand is niet dwingend. Het is niet omdat een situatie in de vorige eeuw misgroeid is, dat die vandaag bestendigd moet worden. Erger nog: gezien het ontwerp-RUP meer bedrijvigheid (noteer: niet verweefbare bedrijvigheid, dus met hinder voor de buurt) dan ooit mogelijk maakt, verwacht de Milieuraad dat de negatieve effecten voor de leefomgevingskwaliteit van mens en dier stelselmatig groter worden dan voorheen. Ook al wordt dat in het MER-advies geminimaliseerd als ‘het RUP veroorzaakt geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline gezondheid en veiligheid van de mens.’
 - *Advies GECORO:* Zie punt 3 t.e.m. 6.
Voor de MER-screening wordt steeds uitgegaan van de juridische referentiesituatie (zijnde de van toepassing zijnde bestemmingsplannen, zoals vb. BPA Meiboomstraat). De oppervlakte bedrijventerrein blijft gelijk, waardoor er ten opzichte van de referentiesituatie geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline gezondheid en veiligheid van de mens te verwachten vallen.
De MER-screening werd zowel procedureel als inhoudelijk beoordeeld door de dienst Milieueffectrapportage (Team MER) van het Departement Omgeving. Het Team MER heeft bevestigd dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben en heeft besloten dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt.
- **Punt 8. Provincie Antwerpen:** Volgens de ruimtebalans blijft de oppervlakte aan bedrijvigheid gelijk. Er wordt hierbij best ook rekening gehouden met ligging van het bedrijventerrein. Met de huidige plannen wordt het Mechels verhuisbedrijf beknopt in hun ruimte. Door de noordelijke bestemming van agrarisch gebied, wordt een reep bedrijventerrein van ca. 10m herbestemd. Daarbij wordt er ook een bufferstrook

ingetekend, die loopt over de bestaande parking. Indien de gemeente bij haar keuze lijft, lijkt het op zijn minst aangewezen om de bufferzone te leggen in de voormalige 10m brede strook die op het aanpalende perceel 879C reeds de bestemming bedrijventerrein heeft.

- *Advies GECORO:* De volledige verharding van het Mechels verhuisbedrijf ligt binnen de bedrijvenzone. Het klopt dat het buffergroen over deze verharding is ingetekend. Op termijn, bij een mogelijke herontwikkeling zal de groenbuffer gerealiseerd moeten worden, waardoor er een ontharding zal moeten plaatsvinden. De groenbuffer buiten de zonering leggen zou voor een toename zorgen van de oppervlakte bedrijventerrein wat niet wenselijk is. De afstand tussen de zijgevel van het gebouw en de toekomstige buffer is bovendien voldoende groot (17m à 20m) zodat de doorgang ter hoogte van de zijgevel niet in het gedrang komt. Het perceel biedt bovendien voldoende ruimte om de parkeerplaatsen op een andere plek in te richten. De GECORO adviseert om de ligging van de bufferzone te behouden. De GECORO adviseert hierbij dat het stedenbouwkundig voorschrift zo geformuleerd wordt, dat de bufferzone maar moet gerealiseerd worden indien het Mechels Verhuisbedrijf een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt om bouwwerken uit te voeren op dit stuk van haar perceel. Cfr. pagina 7 van de adviesnota - Bezwaar van Provincie Antwerpen + advies RUP Bonheiden-centrum.

De Provincie Antwerpen heeft cfr. pagina 7 van de adviesnota een bezwaar ingediend aangezien door de plannen van het RUP een ondernemer in zijn huidige bedrijfssituatie wordt beknot in ruimte, er wordt nl. een bufferstrook ingetekend over een bestaande parking.

De GECORO adviseert echter om de plannen van het RUP te behouden. Vanuit het standpunt van de ondernemer - en ook als burger - is rechtszekerheid noodzakelijk. Ondernemers en burgers hebben die rechtszekerheid op basis van vergunningen. Ik stel mij als ondernemer en als burger de vraag of er vanuit de GECORO een advies kan worden geformuleerd waarbij cfr. het bezwaar van de Provincie Antwerpen zou worden teruggekomen op eerder toegekende principes van een vergunning (betreffende exploitatie en parking).

Dit zou mijn inziens een gevaarlijk precedent vormen en het vertrouwen van de ondernemers en burgers in het beleid ondermijnen.

Eén lid van de GECORO vraagt als reactie op het verslag om als minderheidsstandpunt op te nemen dat hij/zij zich aansluit bij het advies van de provincie Antwerpen.

- **Punt 9. Bezwaar 7:** De zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's volgens het gewestplan werd sterk ingeperkt in het RUP Doornlaarstraat, waardoor de bebouwbare afmetingen en mogelijkheden sterk beperkt worden. Het grootste deel van de eigen KMO-zone werd verplaatst in het voordeel van perceel 647F. Als tegemoetkoming van de geleden planschade vragen wij beperkt af te wijken van bovenvermelde artikels:
Optie 1: De groenbuffer plaatselijk beperken tot 5 m breedte in plaats van 10 m. Een extra 5 m groenbuffer kan geplaatst worden op de percelen in eigendom buiten de planlijnen. Op deze manier wordt alsnog 10 m groenbuffer voorzien, maar kan wel 5 m extra bouwzone gecreëerd worden.

Optie 2: De afstand van de gebouwen tot het buffergebied van 4 m laten vallen en herleiden tot 0 m. Op deze manier blijft de 10 m groenbuffer aanwezig, maar kan wel 4 m extra bouwzone gecreëerd worden. Eveneens dient geen verharding voorzien te worden rondom het gebouw en kan al het regenwater opgevangen worden via de platte daken. De bouwheer heeft geen nood aan een 4 m vrije zone tussen groenbuffer en gebouwen.

Bijgevolg kunnen wij respectievelijk de bouwzone met 5 en/of 4 m uitbreiden, en kan toch een extra oppervlakte aan bedrijvigheid gecreëerd worden.

Wij zijn zo vrij om bezwaar in te dienen tegen bovenvermelde artikels en aan te dringen op deze wijziging. Dit gezien alle geleden planschade waardoor de bouwoppervlakte te beperkt is voor onze gewenste ontwikkelingen. Door het verkleinen van de groenbuffer en/of het weglaten van de afstand tussen de gebouwen en het buffergebied.

- *Advies GECORO:* Het RUP gaat uit van een gelijke oppervlakte aan bedrijventerrein in bestaande en nieuwe toestand. Het verplaatsen van de groenbuffer buiten de bedrijvenzone zou een netto toename betekenen van de oppervlakte bedrijventerrein, aangezien de groenbuffer steeds als overdruk ingetekend moet worden op het bedrijventerrein en dus niet in agrarisch gebied mag ingetekend worden. De GECORO stelt dat een toename van de oppervlakte bedrijventerrein niet gewenst is.

Doordat de contour van de bedrijvenzone wordt geoptimaliseerd daalt het totaal aantal lopende meters bufferzone bovendien.

De GECORO stelt dat het eveneens niet wenselijk is om gebouwen tot tegen de groenbuffer te laten komen, gezien er steeds de noodzaak is tot onderhoud aan het gebouw en er afhankelijk van de activiteiten een doorgang nodig is voor de hulpdiensten (vb. min. 4m voor de brandweer).

De GECORO adviseert om geen aanpassingen door te voeren.

- **Punt 10. Provincie Antwerpen/Gemeente Keerbergen: Artikel 2.1.1** stelt dat de zone voor lokale bedrijvigheid bestemd is voor bedrijven die omwille van de aard en/of schaal niet verweefbaar zijn in het woongebied. Echter wordt bij nevenactiviteiten toch ook autonome complementaire en bedrijfsondersteunende activiteiten mogelijk geacht met een maximale oppervlakte waarbij de functie is gericht op gebruikers van het bedrijventerrein. Als voorbeeld wordt onder andere de mogelijkheid van een crèche gegeven.

Gezien het een relatief klein bedrijventerrein betreft, dat bovendien ook niet zo ver gelegen is van de kern van Keerbergen, vragen wij om hier geen functies onder te brengen die net extra bewegingen naar het bedrijventerrein gaan trekken en ruimte voor niet-verweefbare bedrijvigheid innemen. Daarnaast kan je de vraag stellen of een crèche op een bedrijventerrein met bedrijven die niet verweven kunnen worden met woningen wel ideaal is.

- *Advies GECORO:* De GECORO adviseert om dit advies te volgen. Dergelijke activiteiten zijn verweefbaar met het woongebied en horen niet thuis op dit bedrijventerrein.
 - Art. 2.1.3 §4 inzake de autonome complementaire en bedrijfsondersteunende activiteiten dient te worden geschrapt.
 - De GECORO stelt vast dat de functie handel beperkt wordt, de GECORO vraagt ook in dit stedenbouwkundig voorschrift aandacht te hebben voor de beperking van toonzalen, ook voor nevenfuncties. Dit

in het licht van de afstemming met activiteiten die in de dorpskern moeten voorzien worden.

- Punt 11. Gemeente Keerbergen: De groenbuffer, die wordt beschreven in artikel 2.3 van de stedenbouwkundige voorschriften, beslaat de linkse en achterste perceelsgrens van het bedrijventerrein. De waterbuffering, die wordt beschreven in artikel 2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften, wordt gesitueerd aan de voorste perceelsgrens. Aan de rechtse perceelsgrens wordt er geen specifieke buffering vastgelegd.

Door het open karakter aan de voorzijde en de rechterzijde van het bedrijventerrein kunnen bepaalde vormen van hinder vanuit het bedrijventerrein oplopen. Het kan een meerwaarde zijn om de groene bufferzone zeker ook aan de voorzijde en waar mogelijk aan de rechtse zijde van het bedrijventerrein door te trekken. Dit zou minstens al de visuele hinder en mogelijks ook andere vormen van hinder inperken.

- *Advies GECORO:*

- **Meiboomstraat**

Aan de zijde van de Meiboomstraat wordt in de inrichtingsvoorschriften bepaald dat palend aan de rooilijn een aaneengesloten groenzone met een breedte van 3m moet worden ingericht, met hoogstambomen en standplaatsgeschikte vegetatie. De afstand tussen de rooilijn en de voorgevel bedraagt minimum 8m. Er zijn maximaal 2 in-of uitritten toegelaten met een gezamenlijke breedte van maximaal 9m.

De GECORO begrijpt de bezorgdheid i.v.m. hinder naar de Meiboomstraat. De bedrijven die er vrij recent gevestigd zijn, ontsluiten rechtstreeks op de Meiboomstraat en bevinden zich op minder dan 10m afstand van de rooilijn. Het doortrekken van de groenbuffer van 10m over de gebouwen, is om die reden niet wenselijk. In de toekomst dienen zij zich echter om te keren en aan te sluiten op de nieuwe wegen binnenin het bedrijventerrein. De huidige voorgevel van deze bedrijven wordt dan een achtergevel. De GECORO stelt voor om op dat moment de aanleg van een dichtere groenbuffer te verplichten aan de zijde van de Meiboomstraat. De GECORO vraagt om op het grafisch plan een gepaste groenbuffer aan te duiden (in overdruk), met specifieke voorschriften wat betreft de inrichting en het moment van realisatie ervan.

- **Doornlaarstraat:**

Voor de zone voor collectieve waterbuffering is een eerder open groenaanleg voorzien om voldoende zichtbaarheid bij het in- en uitrijden van het bedrijventerrein te garanderen. Door het aanplanten van een dichte groenbuffer tegen de Doornlaarstraat zou de zichtbaarheid, en bijgevolg de verkeerveiligheid, sterk beperkt worden. Bovendien is het niet steeds mogelijk om waterbuffering te combineren met een dichte groenaanleg (vb. ingeval van diepere waterbuffer- en infiltratiebekkens).

De GECORO adviseert om geen aanpassingen door te voeren.

- Punt 12. Gemeente Keerbergen: Aan de voorzijde van het perceel is de waterbufferingszone voorzien. Het lijkt een meerwaarde om de groenbuffering en de waterbuffering te combineren. Op die manier is er rondom het volledige

bedrijventerrein zowel mogelijkheid tot natuurlijke infiltratie van het hemelwater, wat voordelig is gezien de overstromingsgevoeligheid van het terrein, als mogelijkheid tot buffering met maximale aanplanting van inheems hoogstammig groen.

- *Advies GECORO:* De zichtbaarheid van de aansluitingen is belangrijk. De waterbufferingszone heeft een groen karakter, maar wordt niet aangelegd als een dichte groenbuffer, zodat een goede zichtbaarheid behouden kan worden. Zie ook punt 11.
De groenbuffer moet vooral een afscherming bieden van het bedrijventerrein ten opzichte van de omliggende gebieden. Door het creëren van diepe infiltratie- en bufferbekkens in deze zone komt de dichte aanplanting en de afschermende functie van de groenbuffer mogelijks in het gedrang. Binnen de groenbuffer zijn volgens de huidige voorschriften wel beperkte handelingen i.k.v. de waterhuishouding toegelaten.
De GECORO adviseert om geen aanpassingen door te voeren.
- **Punt 13. Bezwaar 3:** Eerst de verloederde bedrijven herontwikkeling vooraleer nieuwe open ruimte aan te snijden.
 - *Advies GECORO:* Het RUP laat een andere invulling/reorganisatie van de verloederde gebouwen toe. Om de kwaliteit van het bedrijventerrein grondig te verbeteren, moet het gebied in zijn geheel bekeken worden. Zo wordt vermeden dat elk bedrijf afzonderlijk een eigen ontsluiting voorziet naar de Doornlaarstraat of Meiboomstraat, met een groot aantal in- en uitritten/kruispunten op de Doornlaarstraat en Meiboomstraat tot gevolg. De inname van (een deel van) de braakliggende percelen en percelen met verloederde gebouwen is nodig om een kwalitatieve en veilige ontsluiting naar de Doornlaarstraat te realiseren. Dit zal samen gaan met het beter en veiliger ontsluiten van percelen die vandaag onbebouwd zijn. De verkeersveilige en kwalitatieve inrichting van het gebied is een belangrijke doelstelling die enkel gerealiseerd kan worden met behulp van een globale visie op het gebied.
- **Punt 14. Bezwaar 13:** Er is geen minimum aan infrastructuur aanwezig, vooral riolering. Het is niet verantwoord om zonder deze infrastructuur vergunningen af te leveren.
 - *Advies GECORO:* De heraanleg van de Doornlaarstraat is ingepland. De werken omvatten zowel riolerings- als wegeniswerken. Deze zullen de komende jaren worden uitgevoerd.
De aanleg van interne wegenis in het bedrijventerrein is niet gepland. De eigenaars/ontwikkelaars zullen zelf een (gezamenlijk) voorstel moeten doen en de nodige afspraken met de gemeente moeten maken over inrichting en aanleg van de wegenis en riolering.
De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw enkel kan worden verleend op een stuk grond dat gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat (art. 4.3.5 VCRO). Bovendien zijn ook de bepalingen van het RUP van toepassing en zal de omgevingsvergunningsaanvraag zich ook moeten inpassen binnen de voorschriften van het RUP.
Een mogelijkheid kan anders zijn dat het probleem van de lokalisatie van de inrit mee opgelost wordt in het dossier Riolering Doornlaarstraat waar ook de inrichting van de Doornlaarstraat wordt in opgenomen.

- Punt 15. Bezwaar 2: De woning op de hoek van de Meiboomstraat en de Doornlaarstraat is opgenomen in het bedrijventerrein. Vraag om deze in te kleuren als woonzone en te laten aansluiten bij de woningen van onze burens in de Doornlaarstraat en Meiboomstraat, zodat deze niet meer als zonevreemd dient beschouwd te worden.
 - Advies GECORO: De GECORO acht het niet wenselijk om op deze hoek een snipper woongebied te creëren die als het ware uit de bedrijvenzone wordt geknipt en die rondom moet worden voorzien van een groenbuffer op het bedrijventerrein. Het perceel maakt ook in het BPA “Meiboomstraat” (1985) deel uit van het bedrijventerrein. De woning is dus reeds lange tijd gelegen in het bedrijventerrein.
De woning behoudt de mogelijkheden die voorzien zijn via de zonevrije basisrechten en verleende vergunningen blijven ook bestaan. Het RUP verandert in feite niets aan de bestaande situatie.
De GECORO adviseert om geen aanpassingen te doen.
- Punt 16. Bezwaar 2: Als wij de voorschriften voor de KMO-zone nalezen, stellen wij vast dat onze woning bijna nooit zal kunnen voldoen om er volgens deze regels een zaak te vestigen. Daarentegen is het in woonzone wel mogelijk om bepaalde beroepen uit te oefenen die in deze KMO-zone niet toegelaten zijn.
Voorbeeld: horeca (andere hoek op de Doornlaarstraat/Meiboomstraat is in gebruik als horecazaak), iemand die in bijberoep workshops geeft, iemand die zelfstandig schilder is en wat materiaal heeft waarvoor een garage genoeg is, iemand die de woning als kantoorruimte wil gebruiken, en zo zijn er nog vele voorbeelden die wel mogelijk zijn in woonzone en die niet toegelaten worden in de zone waarin onze woning gelegen is. Het feit dat de woning grenst aan een KMO-zone, kan dan voor bepaalde firma's, die zich mogen vestigen in woonzone, wel weer een voordeel zijn i.v.m. bereikbaarheid, reclame, enz...
Bovendien is het ook zo dat ons perceel geen meerwaarde biedt aan de KMO-zone, gezien de oppervlakte en ligging op een hoek.
Wij vinden dan ook dat deze oppervlakte beter benut kan worden op een andere plaats in de KMO-zone.
Verder merken wij ook op dat aan de andere zijde van de Doornlaarstraat (overkant van onze woning), de woningen die volgens het plan in KMO-zone gelegen zijn, in het nieuwe plan ingekleurd staan als woonzone en dit blijkbaar geen probleem geeft.
Wij dienen dan ook een bezwaar in tegen huidig plan en vragen om dit opnieuw te willen bekijken en onze woning alsnog in woonzone in te kleuren om te vermijden dat deze als “zonevrije woning” moet blijven bestaan.
 - Advies GECORO: Zie ook punt 15.
Voor de woning kan beroep gedaan worden op de wetgeving betreffende de toelaatbare zonevrije functiewijzigingen:
<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/toelaatbare-zonevrije-functiewijzigingen>.
De woningen aan de overkant van de Doornlaarstraat vallen buiten de contour van het voorliggende RUP. Deze zijn gelegen in het RUP Doornlaar-Oost dat andere doelstellingen en een andere visie kent. Het bedrijventerrein ten zuiden van de Doornlaarstraat werd in dit RUP volledig herbestemd.
De GECORO adviseert om geen aanpassingen te doen.

3. Mobiliteit:

- Punt 17. Gemeente Keerbergen: De realiteit van de omgeving is echter dat er wel degelijk woongebied bestaat in de onmiddellijke omgeving van het bedrijventerrein. De mogelijke hinder, op alle vlakken, vanuit het bedrijventerrein voor deze woningen/gezinnen dient beter te worden onderzocht. Voornamelijk op vlak van mobiliteit en verkeer lijkt het heel reëel dat er door de uitbouw van het bedrijventerrein met bijhorend veel bijkomende verkeersbewegingen hinder kan worden verwacht.
 - Advies GECORO: Zie punt 4.
 - De GECORO adviseert om in de voorschriften op te nemen dat er bij elke vergunningsaanvraag een mobiliteitstoets dient te gebeuren (zie ook richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER: Richtlijnenboek. Mobiliteitseffectenstudies, mobiliteitstoets en MOBER | Vlaanderen.be), waarbij de effecten op voetgangers en fietsers worden beoordeeld en waarbij wordt aangetoond dat het niet om verkeersgenererende activiteiten gaat. De GECORO vraagt daarbij ook expliciet om alle voorgaande vergunningen en lopende vergunningsaanvragen in kaart te brengen, zodat een globale beoordeling mogelijk is.
 - De Gecoro stelt vast dat de functie handel beperkt wordt, de Gecoro vraagt ook in dit stedenbouwkundig voorschrift aandacht te hebben voor de beperking van toonzalen, ook voor nevenfuncties. Dit in het licht van de afstemming met activiteiten die in de dorpskern moeten voorzien worden.
- Punt 18. Gemeente Keerbergen: Het lijkt sterk aangewezen om een MOBER-studie over zowel de bedrijvensite als over de ontsluitingswegen verplicht toe te voegen bij een aanvraag tot omgevingsvergunning. Aan de hand van deze studie kan de 'beheersbaarheid' van de verkeersimpact onafhankelijk aangetoond worden
 - Advies GECORO: Zie punt 17.
- Punt 19. Milieuraad: De Milieuraad vreest dat op die locatie een volwaardig bedrijventerrein verder ontwikkeld wordt:
De ontsluiting naar een hoger wegennet is uiterst inefficiënt. De Milieuraad vreest dat bijkomende "lokale bedrijvigheid" zal bijdragen tot steeds meer verkeer: meer zwaar vrachtvervoer, meer bestelwagens, Niet alleen in de Doornlaarstraat, maar ook in de Bakestraat en de Meiboomstraat. Ook in de dorpskernen van Rijmenam, Bonheiden, Peulis en Keerbergen.
 - Advies GECORO: Zie punt 4 en 17.
- Punt 20. Milieuraad: In de stedenbouwkundige voorschriften bij het ontwerp-RUP staat dat de verkeersimpact "beheersbaar" moet blijven. Wat het vermoeden bevestigt dat de verkeerdrukke zal toenemen. Volgens de toelichtingsnota is het niet uit te sluiten dat er bedrijven komen in de pakjesindustrie. De Milieuraad vreest een ernstige toename van heen en weer gerij van (lichte) en andere vrachtwagens 24/7. De Milieuraad vreest dat er in de buurt geen enkele stilteperiode meer zal zijn waardoor er een ernstige toename van fijnstof, lawaai en andere milieuhinder zal volgen;
 - Advies GECORO: Zie punt 17.
 - De GECORO vraagt om na te gaan of een bedrijf dat pakjes verdeelt onder "logistiek" valt en dus zeker uitgesloten is. Het bedrijventerrein

is niet bedoeld voor bedrijven waarbij er de hele dag door wordt af- en aangereden. Pakjesdiensten moeten worden uitgesloten.

- Punt 21. Milieuraad: Ook het leefgebied van bepaalde soorten wordt verder verstoord. Observaties van reeën die de straat oversteken, van doodgereden eekhoorns en egels spreken voor zich. De groenkaart op Geopunt toont aan dat de landschapsmozaïek veel veilige stapstenen biedt voor een ruime biodiversiteit, maar de toename van de verkeersdruk verhoogt de onveiligheid voor mens en dier die zich verplaatsen tussen de twee beekvalleien.
 - Advies GECORO: Zie punt 17.
- Punt 22. Bezwaar 4: Welke kwaliteitsvolle ontsluiting van dit nieuwe bedrijventerrein wordt er buiten de Doornlaarstraat nog voorzien?
Welke garanties kunnen er gegeven worden dat er geen afbreuk op de leef kwaliteit van deze levendige buurt zal zijn?
Welke collectieve vervoersstromen (die er momenteel niet zijn) denkt men in te zetten voor de ontsluiting van dit plangebied naar de niet aanwezige hoofdwegen of primaire wegen op het grondgebied van Bonheiden/ Rijmenam/Keerbergen?
 - Advies GECORO: Zie punt 14 en 17.
- Punt 23. Bezwaar 4: Bovendien zal met de komst van een bedrijventerrein het verkeer niet enkel in de Doornlaarstraat veel zwaarder belast worden door transportverkeer van en naar de site, ook het woon-/werkverkeer zal stelselmatig toenemen mede omdat er zo goed als geen enkele ontsluiting van de Doornlaarstraat is met het openbaar vervoer.
Sowieso zal het vrachtwagenverkeer alsook het woon-/werkverkeer vanuit de Doornlaarstraat zijn verdere weg gaan zoeken via de nu al overbelaste Mechelsesteenweg en de Rijmenamseweg, mede omdat er sprake is van wegversmallingen in aansluitende smallere straten. Hier bovenop zal dit extra verkeer ook de Bakestraat (zonder enige voorziening voor fietsers of voetgangers) en de kern van Keerbergen verder belasten.
 - Advies GECORO: Zie punt 17.
- Punt 24. Groepsbezwaarschrift: De bedrijven die er nu reeds gevestigd zijn, zorgen overigens al voor lawaaihinder en een toegenomen verkeersdruk. De buurtbewoners vrezen voor meer hinder (fijn stof, lawaai en andere milieuhinder) wanneer de niet ontwikkelde percelen bebouwd worden.
 - Advies GECORO: Zie punt 4 en 17.
- Punt 25. Bezwaar 3: De bewoners van de Doornlaarstraat en burens van het bedrijventerrein vinden het absoluut geen goed idee om een nieuw open perceel aan te snijden en voor een nieuwe ontsluitingsweg te gaan juist gelegen in een felle bocht met helemaal geen zicht op het verkeer.
 - Advies GECORO: De zichtbaarheid is momenteel moeilijk door het opgaand groen dat aanwezig is in de bocht. Bij de precieze locatie van de ontsluiting (momenteel ingetekend met een flexibiliteit van 20m), een toekomstige heraanleg, en het inzetten op waterbuffering moet er rekening gehouden worden met de zichtbaarheid van de aansluitingen.
Zie ook punt 11 en 12.
- Punt 26. Bezwaar 3: Het bedrijf 'Bovaco' nu 'Mechels Verhuisbedrijf' biedt ook mogelijkheden om het bedrijventerrein te herzien. De ontsluitingsweg zou ook over dit perceel kunnen gerealiseerd worden, door hem door te trekken over het bestaande terrein.

- Advies GECORO: De ontsluitingsopties worden besproken in hoofdstuk 2.1.2 van de toelichtingsnota. Volgens de voorschriften is het mogelijk dat de ontsluitingsweg aan de westzijde van het betrokken perceel komt. De GECORO stelt dat het echter niet wenselijk is om de nieuwe ontsluitingsweg nog verder richting de Meiboomstraat aan te leggen, aangezien er dan een opeenvolging van kruispunten zou ontstaan die te dicht bij elkaar liggen, wat nadelig is voor de verkeersveiligheid. De GECORO adviseert om geen aanpassingen te doen.
- Punt 27. Bezwaar 3: De Meiboomstraat kan verbreed worden tot aan de manege om een vlotte doorgang te garanderen en de verkeersveiligheid te verbeteren. Er is ook geen fietspad aanwezig.
 - Advies GECORO: Het is de intentie om deze straat op lange termijn een fietsvriendelijker karakter te geven, niet door de straat te verbreden (extra verharding), maar door er op termijn minder bedrijven op te doen aansluiten (o.a. door nabesteming voor het recreatiegebied van de manège naar agrarisch gebied en de verplichting dat bedrijven aantakken op de interne ontsluiting na ingrijpende verbouwing of herbouw). Zie ook punt 11. De GECORO stelt dat het een bewuste keuze is om de Meiboomstraat te ontlasten en de huidige breedte te behouden, zodat de straat zeker niet aantrekkelijker wordt voor bedrijfsverkeer of doorgaand verkeer.
- Punt 28. Bezwaar 3: De indiener vraagt extra aandacht voor verkeersveiligheid op de Doornlaarstraat. Het fietspad is ook een voetpad en op plaatsen in slechte staat. Het verkeer is er eveneens druk.
 - Advies GECORO: Zie punt 14. De dienst Openbaar Domein heeft aangegeven dat het de bedoeling is om qua profiel en inrichting hetzelfde principe door te trekken als in het gedeelte van de Doornlaarstraat dat al heraangelegd werd (gescheiden fiets/voetpad aan één zijde van de weg). Dit profiel is vandaag al aanwezig ter hoogte van het bedrijventerrein.
 - De GECORO verklaart zich hiermee akkoord, maar vraagt wel om na te gaan of het fiets-/voetpad ter hoogte van de aansluitingen een aangepaste inrichting kan krijgen om de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers te verhogen. De GECORO vraagt om na te gaan of een plaatselijke verbreding van de Doornlaarstraat ter hoogte van de nieuwe ontsluitingswegen vergunbaar is binnen het RUP.

4. Agrarisch gebied:

- Punt 29. Provincie Antwerpen: In de voorschriften wordt onder 5.2 verwezen naar de overdruk 'bouwvrij agrarisch gebied' en bij 5.3 verwezen naar de overdruk 'natuurverwevingsgebied'. Deze twee gebieden zijn niet opgenomen op het grafisch plan. Het grafisch plan spreekt enkel van 'bouwvrij agrarisch natuurverwevingsgebied'.
 - Advies GECORO: Foutief advies. Het is niet duidelijk wat precies wordt bedoeld en de verwijzingen naar het RUP kloppen niet (volledig).
- Punt 30. Departement Landbouw en Visserij: Het Departement Landbouw en Visserij stelt zich vragen bij de aanduiding 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde' voor een agrarisch gebied dat actueel structureel reeds zeer sterk is aangetast door o.a. zonevreemde woningen, zonevreemde bedrijvigheid (KBO) en zonevreemd gebruik van de landbouwpercelen. Is een volledige aanduiding 'bouwvrij agrarisch

gebied' geen krachtiger voorschrift om deze trends van verdere versnippering te stoppen ter vrijwaring van het landschap?

- *Advies GECORO:* Het RUP heeft niet als doelstelling om de mogelijkheden van bestaande landbouwers in het “agrarisch gebied met landschappelijke waarde” in te perken. Het legt enkel extra nadruk op een goede landschappelijke inpassing. De voorschriften leggen ook beperkende voorwaarden op betreffende de bebouwing zodat deze zeker niet overal in het gebied mogelijk is.
De GECORO adviseert om het voorschrift zoals het momenteel is opgenomen in het RUP te behouden.
- Punt 31. Departement Landbouw en Visserij: Omwille van eenduidigheid en leesbaarheid vragen wij nogmaals om maximaal de type-voorschriften voor RUP's over te nemen. In het bijzonder deze voor de bouwvrije agrarisch gebieden (en natuurverweving voor agrarisch gebied). Dit om de uniformiteit te bewaren en de leesbaarheid te bevorderen.
 - *Advies GECORO:* Zie punt 1 en 30.
- Punt 32. Departement Landbouw en Visserij: Het Departement Landbouw en Visserij stelt dat overdruk 'art. 5.3 Natuurverwevingsgebied' niet per definitie gelijkgesteld is aan 'ruimtelijk kwetsbaar gebied'. Daarenboven kan natuurverweving niet aangeduid worden binnen een gemeentelijk RUP, tenzij de gemeente een delegatiebevoegdheid heeft verkregen van het Departement Omgeving.
Indien men effectief deze zones wil aanduiden als 'ruimtelijk kwetsbaar gebied' dan lijkt 'agrarisch gebied met ecologisch belang' ons meer opportuun of 'overig groen' waar de functies natuur, waterbeheer en landbouw nevensgeschikt zijn.
 - *Advies GECORO:* De GECORO stelt voor om het advies van het Departement te volgen en het “natuurverwevingsgebied” te wijzigen naar 'Gemengd openruimtegebied' waarin verschillende open ruimte functies (landbouw, natuur, water) nevensgeschikt zijn.
- Punt 33. Bezwaar 1: Aanvraag tot aanleg loofbos (ca. 30 are, schenking aan de gemeente) ter compensatie herbestemming van een perceel (ca. 25 are) tot woongebied met landelijk karakter (zie biilage 2).
 - *Advies GECORO:* De GECORO adviseert om niet in te gaan op de vraag. Het creëren van bijkomend woonaanbod is niet in overeenstemming met de plandoelstellingen.

5. Recreatiezone Meiboomstraat en bos

- Punt 34. Sport Vlaanderen: Aangezien deze twee longeerpistes deel uitmaken van het Hippisch Centrum de Meiboom is het ons niet duidelijk waarom deze niet worden mee opgenomen binnen het art. 7 “Recreatie met het oog op paardenhouderij met nabestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarde”. Graag zagen we dit verduidelijkt.
 - *Advies GECORO:* De GECORO adviseert om de longeerpistes niet mee op te nemen in de recreatiezone aangezien ze niet vergund zijn. Het perceel is vandaag bovendien ook al gelegen in agrarisch gebied (volgens BPA Meiboomstraat).
- Punt 35. Departement Landbouw Visserij: Het Departement Landbouw en Visserij reageerde via het voorontwerp op het grafisch plan m.b.t. het artikel 'recreatie met het oog op paardenhouderij met nabestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Meer bepaald om perceel B0666 (Meiboomstraat 10) geheel of gedeeltelijk op te nemen binnen dit artikel. Dit lijkt ons omwille van de aanwezige activiteiten en de

constructies (longeerpiste) wenselijk. Deze constructies zijn binnen agrarisch gebied enkel vergunbaar bij een paardenfokkerij en niet bij een paardenhouderij i.f.v. recreatie.

- Advies GECORO: Zie punt 34.
- Punt 36. Bezwaar 4: Bovendien keurde de gemeente een nieuwbouw woning goed op een naburig perceel I 203 I B0666/00F000 (Meiboomstraat 10) dat ingekleurd stond als "agrarisch gebied" en in het nieuwe RUP zal ingekleurd zijn als "agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Wij vragen van onze gemeente Bonheiden geen twee maten en twee gewichten maar wel iedereen gelijk voor de wet.
 - Advies GECORO: Voor alle zonevremde woningen binnen het plangebied zijn de zonevremde basisrechten van toepassing.
Enkel voor 4 vergunde woningen gelegen in een vergunde verkaveling langsheen de Donkerstraat wordt een omzetting in woongebied met landelijk karakter doorgevoerd. Voor alle woningen die niet gelegen zijn in een geldige verkaveling blijft de bestaande bestemming conform het BPA Meiboomstraat behouden.
De GECORO adviseert om geen aanpassing door te voeren.
- Punt 37. Departement Landbouw Visserij: Het Departement Landbouw en Visserij stelt zich ernstig de vraag in hoeverre de nabestemming van 'artikel 7. Recreatie met het oog op paardenhouderij met nabestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarde' realistisch én wenselijk is gezien het grote volume aan vergunde en vergunbare gebouwen die binnen de voorschriften toegelaten zijn voor recreatie en paardensport via voorliggend RUP. Is er überhaupt ruimtelijke draagkracht om deze gebouwen bij de nabestemming een agrarische of para-agrarische (o.a. loonwerk) herbestemming te geven?
 - Advies GECORO: De bestaande paardenhouderij kan volgens het voorliggende RUP blijven bestaan, ook bij overdracht aan een nieuwe eigenaar. Bij stopzetting van de paardenhouderij treedt de nabestemming in werking. Het is immers niet de bedoeling dat er andere recreatieve functies (vb. padel- of tennisterreinen, ...) zich vestigen op deze locatie die potentieel meer verkeer genereren. De bestemming en nabestemming geven invulling aan deze ambitie.
De GECORO adviseert om geen aanpassingen door te voeren en de nabestemmingen te behouden.
- Punt 38. Toerisme Vlaanderen: Advies: Toerisme Vlaanderen vraagt om de bovenstaande paragraaf ook op dit manier op te nemen bij de inrichtingsvoorschriften van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde.
'Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, voor zover deze paden niet verhard zijn.'
- Advies GECORO: De GECORO adviseert om het advies te volgen.
 - Artikels m.b.t. kleinschalige infrastructuur worden zoals onderstaand geherformuleerd.
Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, voor zover deze paden niet verhard zijn
- Punt 39. Bezwaar 4: Wij kunnen niet akkoord gaan met de herbestemming van de percelen B0674W B0674V - B0673/B van recreatiezone naar bosgebied ten voordele van de "paardenhouderij" in de Meiboomstraat. Wij zijn ook niet akkoord met de

herbestemming van de percelen B0668 en B0669A aangrenzend aan de Doornlaarstraat van bosgrond naar recreatiezone.

- *Advies GECORO:* Het voorstel dat gedaan werd in het ontwerp RUP gaat uit van een “bestemmingswissel” tussen het in het BPA bestaande recreatiegebied (dat in realiteit bebost is) op percelen 674W en 673B en het in het BPA bestaande bosgebied (dat in gebruik is als paddocks) op percelen 669A en 668. Het RUP tracht een middenweg te bieden waarbinnen het bestaande bos in recreatiegebied definitief behouden blijft en de paddocks in de toekomst (gedeeltelijk) vergund kunnen worden mits er tegelijkertijd gewerkt wordt aan een betere landschappelijke inpassing en landschappelijke kwaliteiten. Het RUP tracht in deze kwestie een pragmatische en oplossingsgerichte houding aan te nemen.

De GECORO gaat in discussie en gaat over tot stemming over 2 opties:

- Optie 1: behoud van volwaardige bosbestemming op percelen 668 en 669A ZONDER overdruk recreatie (zoals gevraagd in het bezwaarschrift)
- Optie 2: behoud van bos als nabestemming MET overdruk recreatie op percelen 668 en 669A (zoals voorgesteld in het voorliggende RUP)

De GECORO beslist met een meerderheid van stemmen om de bezwaarindiener te volgen en te kiezen voor optie 1. Van de 12 stemgerechtigden stemden 6 personen voor, 5 personen tegen en was er één onthouding.

- De GECORO vraagt om de overdruk “recreatie” te schrappen op percelen 668 en 669A en als bestemming een volwaardig bosgebied te voorzien.

De GECORO adviseert om voor de percelen 674W en 673B (in het BPA ingekleurd als recreatiegebied) de bestemming bos te behouden zodat het aanwezige bos kan worden behouden en niet langer kan worden aangewend voor recreatie.

- **Punt 40. Bezwaar 4:** We hebben het groenbehoud steeds voor ogen gehouden. Sterk maar helaas te vergeefs hebben we geprobeerd om de zeer grote oppervlakte grondverharding met de komst van de "paardenhouderij" in 2015 tegen te gaan door de resterende bos- en recreatiegronden tussen onze woonst en de "paardenhouderij" particulier aan te kopen en te onderhouden om zo de natuurlijke flora en fauna enigszins in stand te kunnen houden. Op deze intenties worden we met dit nieuwe plan terug afgestraft:

We merken dat met dit nieuwe plan onze groene percelen nu helemaal worden ingesloten tussen:

- een zone voor lokale bedrijvigheid
- woongebied met landelijk karakter
- een volgebouwd recreatief gebied met oog op paardenhouderij met nabestemming agrarisch gebied met
- landschappelijke waarde (maar ondertussen grotendeels verhard.)
- en een recreatie gebied met het oog op paardenhouderij met nabestemming bosgebied (maar dat stelselmatig steeds meer van bomen en groen wordt ontdaan.)

- *Advies GECORO:* Voor de paardenhouderij is er volgens het voorliggende RUP een nabestemming die in werking treedt, voor zowel het deel grenzend aan

het agrarisch gebied als het deel grenzend aan bosgebied. Het plan heeft de intentie om op korte termijn paardenhouderij mogelijk te maken, maar op lange termijn geen andere recreatieve activiteiten toe te laten. Op lange termijn treden de bestemmingen agrarisch gebied en bosgebied opnieuw in werking.

Zie punt 37 en 39.

- Punt 41. Bezwaar 4: Voor ons lijken net zoals met het gedoogbeleid tegenover de "paardenhouderij" het economisch belang of het halen van vooropgestelde quota hiervan te primeren op het echte groenbehoud en de levenskwaliteit van dit grensstukje van de gemeente Rijmenam.
 - Advies GECORO: Zie punt 37 en 39.
- Punt 42. Bezwaar 4: Iets wat u wellicht kent als "verdoken kap" door extreme verharding en paddocks, het optrekken van grondwater en hoeveel bomen er voorbij lenten en zomers vreemd genoeg geen blad meer kregen. De paddocks naar recreatiegebied omvormen zal dit alleen nog meer in de hand werken. De landschappelijke kwaliteit kan ook verbeterd worden door voorwaarden te koppelen aan de paddocks die ingekleurd blijven als bosgronden! Als hier een uitdoofbeleid verkozen is dan hoeven deze gronden niet geregulariseerd te worden.
 - Advies GECORO: De paddocks zijn niet vergunbaar in de bestemming bosgebied.Zie punt 37 en 39.
- Punt 43. Bezwaar 4: Het perceel bos dat nu op papier gebruikt om het zagezegde kleinschalige en groen karakter van dit nieuw bedrijventerrein te kunnen rechtvaardigen. Maar uiteindelijk worden wij persoonlijk financieel afgestraft omdat we jaren getracht hebben de natuur in stand te houden. "de manage, maar op papier paardenhouderij" die ten koste van het natuurbehoud enkel oog hebben voor de verdere economische ontwikkeling van hun eigendommen worden beloond in dit nieuwe plan.
 - Advies GECORO: Zie punt 37 en 39.
- Punt 44. Bezwaar 4: Waar wij in het verleden geen voorstander waren van de komst van de "paardenhouderij" worden de percelen die wij als recreatiegrond aankochten nu, zonder voorafgaand rechtstreeks ingelicht te zijn, gebruikt om de zonevrije paddocks te regulariseren en bedrijventerreinen te rechtvaardigen op papier. Het kan niet zijn dat wij financieel verlies maken aan het regulariseren van een situatie waar wij nooit mee akkoord gingen of akkoord mee wens te gaan. Bovendien is het onaanvaardbaar dat deze paddocks geregulariseerd worden vermits het een vrijgeleide is voor de eigenaars om de activiteiten, die hier niet thuishoren, verder uit te breiden.
 - Advies GECORO: Zie punt 37 en 39.
- Punt 45. Bezwaar 4 en 5: Tot onze grote ontsteltenis blijkt dat er voor het perceel I203IB0666/00E000 met zonevrije verkaveling in tegelstelling tot het vooropgestelde nieuwe plan, hier geen aangepast kader werd gevormd voor deze bestaande woning, maar vermits aansluitend op onze gronden deze ook gewoonweg als bosgrond werd ingekleurd. Dit is niet rechtvaardig voor het gezin dat hier reeds langer, en bij de bouw volledig vergund, woont dan de geforceerde regularisatie van de eigendommen van de familie Dits in de jaren 70-'80 en de daaruit voortvloeiende ontworpen situatie die er is ontstaan met de komst van de "paardenhouderij" vanaf 2015.

- Advies GECORO: Zie ook punt 36.
Het perceel 666 E maakt geen deel uit van een vergunde verkaveling.
Hierdoor is de situatie anders dan bij de vergunde en bebouwde verkaveling in het agrarisch gebied ten zuiden van de Donkerstraat.
De bestaande juridische uitgangssituatie die er vandaag is, blijft in het RUP behouden.
De GECORO adviseert om geen aanpassing te doen.

6. Bodem

- Punt 46. OVAM: Er moet rekening mee worden gehouden dat een bestemmingswijziging een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging
 - Advies GECORO: De GECORO neemt akte van het advies. Voor het merendeel van de hieronder aangeduide gronden verandert de bestemming niet ten opzichte van de huidige situatie.

VERVOLGTRAJECT

Conform artikel 2.2.21 §6 VCRO dient de gemeenteraad binnen de 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 17 'Doornlaarstraat' definitief vast te stellen.

“Art. 2.2.21

[...]

§ 6. [...]. Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of uit de adviezen, uitgebracht door de aangewezen diensten en overheden, of uit het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

De definitieve vaststelling van het plan kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan.

Op gemotiveerd verzoek van het college van burgemeester en schepenen beslist de gemeenteraad over een verlenging met zestig dagen van de termijn waarin het plan moet worden vastgesteld.

§ 7. Als het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet definitief wordt vastgesteld binnen de termijn, vermeld in paragraaf 6, eerste lid, vervalt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

§ 8. De gemeenteraad kan, met het oog op het herstel van een onregelmatigheid, het besluit houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geheel of gedeeltelijk intrekken en hernemen, waarbij het wettigheidsgebrek wordt rechtgezet.

De bepalingen van paragraaf 6 zijn onverminderd van toepassing, met uitzondering van de vervaltermijn van honderdtachtig dagen.”

Na de definitieve vaststelling door de gemeenteraad wordt het gemeenteraadsbesluit, het RUP en het volledige advies van de GECORO bezorgd aan de deputatie van de provincie Antwerpen en aan het Departement, die over een termijn van vijfenveertig dagen beschikken om het besluit van de gemeenteraad te schorsen en/of vernietigen, conform de bepalingen in artikel 2.2.22 en 2.2.23 VCRO.

“Artikel 2.2.22. (30/12/2017- ...)

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening onmiddellijk

na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van de provincie waarin de gemeente ligt, en aan het departement.

Artikel 2.2.23. (30/12/2017- ...)

§ 1. De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een termijn van vijfenveertig dagen die ingaat op de dag na de betekening, vermeld in artikel 2.2.22 of in paragraaf 3, tweede lid, om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te schorsen. Een schorsing kan niet gedeeltelijk zijn. De Vlaamse Regering kan binnen de voormelde termijn een definitief vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ook geheel of gedeeltelijk vernietigen. Een afschrift van het schorsings- of vernietigingsbesluit wordt binnen een ordetermijn van tien dagen met een beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen.

Binnen de ordetermijn, vermeld in het eerste lid, bezorgt de Vlaamse Regering een afschrift van het schorsings- of vernietigingsbesluit aan de deputatie. Als de deputatie een schorsingsbesluit neemt, bezorgt ze daarvan binnen de voormelde ordetermijn een afschrift aan het departement.

[...]"

Wordt het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling niet (tijdig) geschorst of vernietigd, dan wordt het binnen de 60 dagen na de definitieve vaststelling bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en op de website. Het RUP treedt in werking 14 dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadbeslissing in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 2.2.24. (30/12/2017- ...)

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet tijdig is geschorst of vernietigd, wordt de gemeenteraadbeslissing houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen zestig dagen na de definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en wordt ze binnen dezelfde termijn volledig bekendgemaakt op de website, vermeld in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 2.2.25. (30/12/2017- ...)

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

Het college van burgemeester en schepenen stuurt een afschrift van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en van het vaststellingsbesluit naar het agentschap van het beleidsdomein Omgeving dat belast is met de uitvoering van het beleid inzake onroerend erfgoed, voor zover in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een erfgoedlandschap afgebakend of gewijzigd wordt.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening en het vaststellingsbesluit kunnen worden ingezien in de gemeente."

Advies

Tijdens het openbaar onderzoek werden volgende schriftelijke adviezen verplicht aangevraagd en bezorgd omtrent het ontwerp-RUP nr. 17 'Doornlaarstraat':

- Bevoegde provinciale administratie (deputatie): gunstig advies met opmerkingen.
- Provincie Vlaams-Brabant - dienst ruimtelijke planning: gunstig advies.
- Sport Vlaanderen: gunstig advies met aandachtspunt.
- Toerisme Vlaanderen: gunstig advies mits aanpassing bij inrichtingsvoorschriften.
- OVAM: gunstig advies met aandachtspunten.
- Departement Landbouw & Visserij: voorwaardelijk gunstig met opmerkingen.

- Elia: gunstig met aandachtspunten.
- Gemeente Keerbergen: gunstig advies met opmerkingen.

Tijdens het openbaar onderzoek heeft de gemeentelijke milieuraad Bonheiden op eigen initiatief een advies bezorgd omtrent het ontwerp-RUP nr. 17 'Doornlaarstraat':

- Gemeentelijke milieuraad Bonheiden: gunstig advies met opmerkingen.

Openbaar onderzoek

Na de voorlopige vaststelling van het ontwerp-RUP door de gemeenteraad onderwerpt het college van burgemeester en schepenen het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek liep van maandag 18/09/2023 tot en met vrijdag 17/11/2023 en het infomoment voor de burgers werd voorzien op maandag 02/10/2023 in de zaal Sint-Martinus te Bonheiden van 18.00 u. tot 21.00 u.

Tijdens het openbaar onderzoek van 18/09/2023 tot en met 17/11/2023 werden 9 adviezen en 161 bezwaarschriften ingediend, waarvan 156 met gelijke inhoud. In bijlage wordt een tabel met een overzicht van de ingediende adviezen en bezwaren toegevoegd. De bezwaren en adviezen worden in de tabel gebundeld naargelang het onderwerp. Bij elk advies en bezwaarpunt is het advies van de GECORO opgenomen.

Juridische grond

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid artikels 2.2.1. tot en met 2.2.6. en artikels 2.2.18 tot en met 2.2.25, met in bijzonder artikel 2.2.21 en bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Argumentatie

Na de behandeling van alle adviezen, bezwaren en opmerkingen heeft de GECORO op 18/12/2023 een advies uitgebracht met betrekking tot aanpassingen aan het ontwerp-RUP nr 17 'Doornlaarstraat'. De belangrijkste aanpassingen die de GECORO voorstelt, zijn:

- Afstemming van voorschriften agrarisch gebied op typevoorschriften voor gewestelijke RUP's;
- Het opnemen van een minimale bedrijfsoppervlakte van 250m² per bedrijf;
- Het opnemen van een duidelijke omschrijving van het niet-verweefbare karakter van de beoogde bedrijven;
- Het verduidelijken van de term “sterk verkeersgenererend”;
- Het schrappen van de mogelijkheid tot het voorzien van autonome complementaire en bedrijfsondersteunende activiteiten;
- Het beperken van de oppervlakte voor handel, toonzalen en nevenfuncties;
- Het intekenen van een gepaste groenbuffer langs de Meiboomstraat, met specifieke voorschriften wat betreft de inrichting en het moment van realisatie ervan;
- Het opnemen in de voorschriften dat bij elke vergunningsaanvraag een mobiliteitstoets dient te gebeuren;
- Het uitsluiten van bedrijven die pakjes verdelen;
- Het voorzien van een aangepaste inrichting van de Doornlaarstraat ter hoogte van het bedrijventerrein om de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers te verhogen;

- Het wijzigen van de bestemming “natuurverwevingsgebied” naar “gemengd openruimtegebied” waarin verschillende open ruimte functies (landbouw, natuur, water) nevens geschikt zijn;
- Het schrappen van “recreatie” op percelen 668 en 669A en het voorzien van een bestemming als volwaardig bosgebied.

Het gedetailleerde advies van de GECORO werd toegevoegd in bijlage.

Het planteam heeft vervolgens het advies en de eventuele aanpassingen onderzocht en stelt voor om volgende aanpassingen aan het RUP aan te brengen:

1. Het planteam heeft het advies van de GECORO onderzocht en volgt het advies van de GECORO met betrekking tot volgende punten:

2,5,6,7,12,13,14,15,16,26,27,29,35,36,37,45 en 46.

2. Het planteam volgt het advies van de GECORO en vult het RUP verder aan met betrekking tot volgende punten:

- Punt 8.
 - Geen aanleiding tot wijziging van het RUP.
 - Het advies van de GECORO wordt bijgetreden. De overdruk bufferzone blijft behouden. Het behoort tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om te beoordelen of - rekening houdend met de vergunningstoestand van de huidige verharding en de aard en impact van de aanvraag - de aanleg van de buffer wenselijk/noodzakelijk is en op welk moment deze gerealiseerd dient te worden. De realisatie van de groenbuffer kan als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Het RUP verandert niets aan de vergunningstoestand van vergunde constructies, verhardingen of activiteiten. Op deze manier blijft de rechtszekerheid gegarandeerd. Pas van zodra bestaande, vergunde constructies, verhardingen of activiteiten worden aangepast, dienen deze zich in te passen binnen de voorschriften van het RUP.
- Punt 9.
 - Geen aanleiding tot wijziging van het RUP.
 - Het planteam volgt het advies van de GECORO. Daarbij wenst het planteam toe te voegen dat er tijdens het RUP proces reeds optimalisaties zijn gebeurd om de ontwikkelbare oppervlakte aan deze zijde te vergroten; o.a. door de binnenste grens van de buffer op gelijke hoogte van de voorliggende perceelsgrens te leggen, in plaats van de buitengrens. Bijkomend zorgt het RUP voor de ontwikkelbaarheid van deze percelen en zorgt het RUP ervoor dat de bufferzone procentueel minder oppervlakte inneemt dan bij de oorspronkelijke contour. We hebben immers een contour met een kleinere omtrek, waardoor er minder lopende meters buffer gerealiseerd moeten worden.
Tot slot wijzen we op het feit dat de Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen richtinggevend een bufferzone van 15 m voor ambachtelijke bedrijven voorop stelt. Deze dient binnen de contour van het bedrijventerrein te worden voorzien. Het verschuiven van de groenbuffer “buiten de planlijnen” is bijgevolg niet mogelijk (en zou een toename van de oppervlakte bedrijventerreinen betekenen, wat niet wenselijk is, zie punt 7).
- Punt 10.

- Het planteam volgt de GECORO voor wat betreft het schrappen van Art. 2.1.3. §4.
- Het tweede deel van de opmerking heeft geen impact op het voorliggend RUP. De handelsfunctie (incl. toonzalen) wordt reeds beperkt door art. 2.1.2. Niet toegelaten types van bedrijven; §1 e) invullingen met als hoofdfunctie handel en art. 2.1.3. Nevenactiviteiten, §1 Kantoren, diensten en verkoop in toonzalen zijn toegelaten voor zover deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. De bovengenoemde functies beslaan maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw.
- Punt 11. Het planteam volgt het advies van de GECORO.
 - Op het grafisch plan wordt bijkomend een groenbuffer in overdruk ingetekend langsheen de Meiboomstraat.
Er werd een art. 2.4 toegevoegd (Groenbuffer Meiboomstraat) dat de modaliteiten regelt om een groenbuffer te installeren langsheen de Meiboomstraat op het moment dat deze zone niet meer aanzien kan worden als voortuin.
Voor de zone voor collectieve waterbuffering aan de Doornlaarstraat worden geen aanpassingen doorgevoerd, (conform het advies van de GECORO).
- Punt 25.
 - Geen aanleiding tot wijziging van het RUP.
 - Het planteam voegt hieraan toe dat de zichtbaarheid op en nabij kruispunten ook deel uitmaakt van het politiereglement.
- Punt 28.
 - Op basis van deze opmerking werden volgende aanvullingen toegevoegd aan de voorschriften van het RUP om een verkeersveilige situatie te faciliteren:
 - Art. 2.1.5. – ontsluiting en circulatie: er is een paragraaf toegevoegd die verduidelijkt dat er interne ontsluitingswegen kunnen gerealiseerd worden als aanvulling op de ontsluiting- en lusstructuur.
 - Art. 2.2. Zone voor collectieve waterbuffering §3: hierbij wordt verduidelijkt dat ook verkeerstechnische ingrepen, gericht op de verkeersveiligheid, mogelijk zijn binnen de zone voor waterbuffering.
- Punt 30.
 - De inhoud van het voorschrift blijft ongewijzigd en is waar mogelijk afgestemd met de standaardvoorschriften (zie punt 1).
- Punt 32.
 - We volgen dit advies, we voorzien eveneens in een afstemming met de standaardvoorschriften ten gevolge van punt 1. De ambities van de oorspronkelijke aanduiding blijft behouden.
- Punt 33. Geen aanleiding tot wijziging van het RUP.
 - Aanvullend verwijst het planteam naar hoofdstuk 1.6 “Visie” en punt 1.6.1 “verankeren woonbestemmingen” in de toelichtingsnota
- Punt 34.
 - Het advies van de GECORO wordt bijgetreden.
 - Aanvullend verwijzen we naar hoofdstuk 2.2 en 2.4 van de toelichtingsnota. Alle zonevreemde woningen die gelegen zijn binnen het plangebied behouden hun huidige rechten.
Het perceel is bovendien gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (zie

toelichting in bijlage I bij de toelichtingsnota). Geen aanleiding tot wijziging van het RUP.

- Punt 38.
 - Het advies wordt gevolgd. Dit werd overeengestemd in de artikelen 5.2, 6 en 7.2 (nieuwe artikelnummering).

3. Het planteam volgt het advies van de GECORO niet volledig en stelt volgende aanpassingen aan het RUP voor met betrekking tot volgende punten:

- Punt 1.
 - De legende wordt zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met de legende van de standaardvoorschriften voor gewestelijke RUP's.
Art. 5.1 (huidig art. 5) is éénduidiger geformuleerd. Echter wenst het planteam (op advies van de GECORO) het voorschrift niet inhoudelijk te wijzigen. (zie punt 30)
Art. 5.2 (huidig art. 6) is afgestemd op het typevoorschrift van het bouwvrij agrarisch gebied. Er wordt wel een paragraaf behouden over het waterbergend vermogen van het gebied aangezien het gebied waarop de voorschriften van toepassing zijn voornamelijk gronden betreft met een overstromingsrisico.
- Punt 3.
 - Het planteam volgt het advies van de GECORO om met een minimale bedrijfsoppervlakte van 250 m² per bedrijf te werken. Het planteam beschouwt dit als één van de tools om verweefbare bedrijvigheid te weren. Dit wordt opgenomen in art. 2.1.8, §3.
In het RUP is bij artikel 2.1.1 en 2.1.2 reeds toelichtend opgenomen wat er precies verstaan wordt onder verweefbare en niet-verweefbare bedrijven. Er wordt bij artikel 2.1.1 en 2.1.2 een bijkomende toelichting opgenomen omtrent de (niet-)verkeersgenererende bedrijven en de context waarbinnen dit aspect wordt beoordeeld.
Het planteam stelt voor om geen gevolg te geven aan het tweede deel van het advies van de GECORO waarbij gevraagd wordt om enkel units toe te laten die beperkt zijn in omvang. Naar aanleiding van het advies van de provincie Antwerpen in het kader van de plenaire vergadering werd de maximale oppervlakte van 5.500m² die destijds was opgenomen in de voorschriften geschrapt. De impact van één bedrijf met grotere oppervlakte is immers niet noodzakelijk verschillend dan deze van twee bedrijven met kleinere oppervlakte. Het opleggen van een maximale oppervlakte kan bovendien ook tot gevolg hebben dat een lokaal bedrijf dat wil uitbreiden de facto verplicht wordt om te verhuizen – naar een andere locatie, veelal buiten de gemeente - wanneer het maximum behaald wordt. Het beperken van maximale oppervlaktes van bedrijven is dus niet gewenst en zou ingaan tegen het advies van de provincie Antwerpen.
Logistieke activiteiten en bedrijven die louter gericht zijn op transport of distributie worden uitgesloten op basis van art. 2.1.2 (geen wijziging van de voorschriften noodzakelijk).
Het kader van de VLAREM-wetgeving blijft van toepassing voor wat betreft het beoordelen van de milieuhinder en desgevallend het opleggen van milderende maatregelen. De milieuwetgeving dient in elk geval gerespecteerd te worden en overstijgt de bepalingen van dit RUP.

- Punt 4.
 - Het aspect van verkeersgeneratie wordt verduidelijkt in het toelichtend gedeelte in de voorschriften bij art. 2.1.1 en 2.1.2. Er wordt bijkomende toelichting opgenomen inzake het (niet-)verkeersgenererende karakter van een bedrijf en de context waarbinnen dit beoordeeld wordt.
 - De eventuele milieuhinder wordt beoordeeld aan de hand van het bestaande kader van het VLAREM. Deze wetgeving is vastgelegd bij Decreet en dient in elk geval te worden gerespecteerd.

Het RUP wijzigt niets aan de bestaande vergunde toestand op het bedrijventerrein. Vergunde handelingen/werken blijven bestaan en bestaande, vergunde activiteiten kunnen uitgevoerd blijven worden zolang men hiervoor over een geldige vergunning beschikt. Wat de bestaande bedrijven betreft, zal er een evaluatie gebeuren op het moment van een eventuele nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag. Het is immers enkel binnen het kader van een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag - met concrete gegevens over de activiteiten en handelingen/werken - dat een grondige beoordeling gemaakt kan worden en dat de inpasbaarheid binnen de voorschriften van het RUP (en overeenstemming met de van toepassing zijnde wetgeving) kan worden afgetoetst. Een RUP is daarvoor niet het geschikte instrument. Er worden daarom geen uitspraken over de mate van inpasbaarheid van bestaande bedrijven gedaan in het RUP.
- Punt 17.
 - Het aspect van verkeersgeneratie wordt verduidelijkt in het toelichtend gedeelte in de voorschriften bij art. 2.1.1 en 2.1.2. Er wordt bij vermeld dat een mobiliteitstoets moet aantonen dat de activiteit niet verkeersgenererend is. Vervolgens is het de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om te beoordelen of de vergunningsaanvraag al dan niet kan worden goedgekeurd en welke voorwaarden desgevallend moeten worden opgelegd. Deze beoordeling gebeurt op basis van de beoordelingsgronden zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, art. 4.3.1 en verder. Daarbij wordt steeds rekening gehouden met de onmiddellijke en ruimere omgeving, de omgevingsvergunningen in de omgeving en de verenigbaarheid daarmee.
 - Het tweede deel van de opmerking heeft geen impact op het voorliggend RUP. De handelsfunctie (incl. toonzalen) wordt reeds beperkt door art. 2.1.2. Niet toegelaten types van bedrijven; §1 e) invullingen met als hoofdfunctie handel en art. 2.1.3. Nevenactiviteiten, §1 Kantoren, diensten en verkoop in toonzalen zijn toegelaten voor zover deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. De bovengenoemde functies beslaan maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw.
- Punt 18.
 - Zie aanpassing punt 17.
- Punt 19.
 - Zie aanpassingen punt 4 en 17.
- Punt 20.
 - Bij de toelichting van artikel 2.1.2. 'Niet toegelaten types van bedrijven' is dienstverlening die puur gericht is op het verzenden van pakketten ter

verduidelijking bijkomend aangehaald als een voorbeeld van bedrijven die te verkeersgenererend zijn.

- Punt 21.
 - Zie aanpassing punt 17.
 - Aanvullend verwijst het planteam naar het ontwerpend onderzoek dat is gebeurd in functie van de aanpassing van de contour van het bedrijventerrein (zie toelichtingsnota). Daarbij werd het maximaal behoud van biodiversiteit en de impact op het landschap mee in rekening gebracht.
Het planteam verwijst tevens naar de beslissing van het Team MER inzake de mer-ontheffing (dossiernr. SCRI20072). In de mer-screening werden o.a. de effecten op de biodiversiteit (fauna en flora) onderzocht. Het Team MER oordeelt dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.
Daarnaast wordt in artikel 1.10 voorzien in een volwaardige compensatieplicht voor het kappen van hoogstammige bomen alsook voor het verwijderen van houtkanten, houtwallen en struwelen.
- Punt 22.
 - Zie aanpassingen punt 14 en 17.
 - Het organiseren van vervoer is geen aspect van stedenbouwkundige aard en dient op niveau van de uitvoering te worden geregeld. Dit kan niet in een RUP worden opgenomen.
- Punt 23.
 - Zie aanpassing punt 17.
- Punt 24.
 - Zie aanpassingen punt 4 en 17.
- Punt 31.
 - Zie aanpassingen punt 1 en 30.
- Punt 39.
 - Het planteam gaat akkoord met het standpunt m.b.t. de percelen 674W en 673B om deze te behouden als bosgebied, zoals aangegeven in het ontwerp RUP.
Voor percelen 668 en 669 A volgt het planteam het advies van de GECORO niet. Als alternatief aan de twee opties die werden voorgesteld door de GECORO stelt het planteam voor om te werken met sterker uitgewerkte en gedefinieerde randvoorwaarden die vervuld moeten worden in functie van het gebruik van de percelen voor paardenhouderij.
De voorwaarden worden als volgt geformuleerd:
 - a) De bestemmingszone wordt ten minste voor 1/3^{de} van de oppervlakte bebost,
 - b) Binnen de zone worden ten minste 5 hoogstambomen aangeplant in de niet-beboste zone. Deze maken al dan niet deel uit van een klein landschapselement zoals bv. een bomenrij;
 - c) De ecologische connectiviteit doorheen het gebied wordt gegarandeerd door de aangebrachte vegetatie.
 - d) De activiteiten worden afgeschermd met levend groen ten opzichte van de nabijgelegen woningen.

Op deze manier wordt deels tegemoet gekomen aan de bezorgdheden van de buurt en de GECORO, en behouden we de mogelijkheid om onder

strikte voorwaarden beperkte activiteiten (géén bebouwing, géén andere activiteiten dan paardenhouderij) in het kader van de paardenhouderij toe te laten. Dit biedt een ecologische meerwaarde op korte/middellange termijn en geeft het bestaande bedrijf eveneens redelijke kansen, mits daarbij gezorgd wordt voor een kwalitatieve landschappelijke inpassing in de omgeving.

Aanvullend, ter info: de stedenbouwkundige voorschriften binnen art. 9 (Recreatie met het oog op paardenhouderij met nabestemmingen agrarisch gebied) zorgen ook voor een beperking van de recreatieve mogelijkheden ten opzichte van de huidige voorschriften van het recreatiegebied in het BPA Meiboomstraat (zijnde sportvelden en bijhorende bebouwing en constructies, waaronder clublokaal, sporthal, zwembaden, ...).

- Punt 40.
 - Zie aanvullingen punt 37 en 39.
- Punt 41.
 - Zie aanvullingen punt 37 en 39.
- Punt 42.
 - Zie aanvullingen punt 37 en 39.
- Punt 43.
 - Zie aanvullingen punt 37 en 39.
 - Aanvullend verwijst het planteam naar het register van plancompensaties in hoofdstuk 9 van de toelichtingsnota en de kaart “Plancompensatieregister” waarop wijzigingen die aanleiding kunnen geven tot compensaties zijn weergegeven.
- Punt 44.
 - Zie aanvullingen punt 37 en 39.
 - Aanvullend verwijst het planteam naar het register van plancompensaties in hoofdstuk 9 van de toelichtingsnota en de kaart “Plancompensatieregister” waarop wijzigingen die aanleiding kunnen geven tot compensaties zijn weergegeven.

Waterparagraaf

De watertoets is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma, inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Het resultaat van de watertoets wordt als een waterparagraaf opgenomen in de vergunning of in de goedkeuring van het plan of het programma. De watertoets gaat na of er sprake kan zijn van schadelijke effecten als gevolg van een verandering van de waterkwaliteit of -kwantiteit. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden vermeden en beperkt en, indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of, in gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Het RUP betreft slechts een beperkte bestemmingswijziging ten opzichte van het BPA Meiboomstraat. Door de voorschriften van het RUP kan het bedrijventerrein dichter worden ingericht. Het oprichten van bijkomende bebouwing is hierbij mogelijk. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van bedrijfsgebouwen impliceert dat de gewestelijke verordening inzake hemelwater moet worden nageleefd. Hemelwater komende van dakoppervlakken en verhardingen moet maximaal worden opgevangen, hergebruikt en/of geïnfiltreerd op het eigen perceel. Daar waar infiltratie

niet mogelijk is, dient gebufferd te worden en moet hemelwater vertraagd worden afgevoerd.

De volledig gescheiden riolering moet uitgevoerd worden conform art. 6.2.2.1.2§3 van VLAREM II. Daarnaast wordt een collectieve waterbuffering opgelegd voor het bedrijventerrein, wat een verbetering is van het watersysteem t.o.v. de juridische referentiesituatie.

De watertoets concludeert dat het RUP beperkte bijkomende bebouwingsmogelijkheden realiseert ten opzichte van de bestaande juridische toestand. De aard van de bebouwing en de inrichting van het gebied wordt gewijzigd. In het plan worden de mogelijkheden voor opvang, infiltratie en buffering van hemelwater gevrijwaard en wordt geconcludeerd dat bij de omgevingsvergunningsaanvraag kan worden voldaan aan de bepalingen van het decreet integraal waterbeleid. Ongeacht de conclusie in het RUP dient voor elk concreet project te worden onderzocht in welke mate deze een (schadelijk) effect kan hebben op de waterhuishouding. Vermits het RUP voorschriften opneemt m.b.t. de collectieve waterbuffering en -infiltratie van het bedrijventerrein is er een beperkt positief effect te verwachten ten opzichte van de juridische referentiesituatie.

Naast de bepalingen van dit RUP blijven de bepalingen van bestaande en toekomstige stedenbouwkundige of politieverordeningen met betrekking tot het rioleringsbeleid onverminderd van kracht.

Bijgevolg kan hierdoor in alle redelijkheid worden geoordeeld dat het gemeentelijk RUP nr. 17 'Doornlaarstraat' verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt.

Stemming

Met 11 stemmen voor (Julie De Clerck, Lode Van Looy, Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Daan Versonnen, Lola Vanderweyen, Frans Uytterhoeven, Eddy Michiels, Hilde Smets, Pascal Vercammen), 5 stemmen tegen (Guido Vaganée, Wim Van der Donckt, Karl Theerens, Marcel Claes, Hilde De Ruyscher), 5 onthoudingen (Jan Fonderie, Barbara Maes, Annick Van den Broeck, Rudi Withaegels, Sofie Crauwels)

Besluit:

Artikel 1 - Neemt volgend standpunt in over het advies van de GECORO betreffende de ingediende bezwaarschriften:

1. Het planteam heeft het advies van de GECORO onderzocht en volgt het advies van de GECORO met betrekking tot volgende punten:

2,5,6,7,12,13,14,15,16,26,27,29,35,36,37,45 en 46.

2. Het planteam volgt het advies van de GECORO en vult het RUP verder aan met betrekking tot volgende punten:

- Punt 8.
 - Geen aanleiding tot wijziging van het RUP.
 - Het advies van de GECORO wordt bijgetreden. De overdruk bufferzone blijft behouden. Het behoort tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om te beoordelen of - rekening houdend met de vergunningstoestand van de huidige verharding en de aard en impact van de aanvraag - de aanleg van de buffer wenselijk/noodzakelijk is en op welk

moment deze gerealiseerd dient te worden. De realisatie van de groenbuffer kan als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Het RUP verandert niets aan de vergunningstoestand van vergunde constructies, verhardingen of activiteiten. Op deze manier blijft de rechtszekerheid gegarandeerd. Pas van zodra bestaande, vergunde constructies, verhardingen of activiteiten worden aangepast, dienen deze zich in te passen binnen de voorschriften van het RUP.

- Punt 9.
 - Geen aanleiding tot wijziging van het RUP.
 - Het planteam volgt het advies van de GECORO. Daarbij wenst het planteam toe te voegen dat er tijdens het RUP proces reeds optimalisaties zijn gebeurd om de ontwikkelbare oppervlakte aan deze zijde te vergroten; o.a. door de binnenste grens van de buffer op gelijke hoogte van de voorliggende perceelsgrens te leggen, in plaats van de buitengrens. Bijkomend zorgt het RUP voor de ontwikkelbaarheid van deze percelen en zorgt het RUP ervoor dat de bufferzone procentueel minder oppervlakte inneemt dan bij de oorspronkelijke contour. We hebben immers een contour met een kleinere omtrek, waardoor er minder lopende meters buffer gerealiseerd moeten worden.
Tot slot wijzen we op het feit dat de Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen richtinggevend een bufferzone van 15 m voor ambachtelijke bedrijven voorop stelt. Deze dient binnen de contour van het bedrijventerrein te worden voorzien. Het verschuiven van de groenbuffer “buiten de planlijnen” is bijgevolg niet mogelijk (en zou een toename van de oppervlakte bedrijventerreinen betekenen, wat niet wenselijk is, zie punt 7).
- Punt 10.
 - Het planteam volgt de GECORO voor wat betreft het schrappen van Art. 2.1.3. §4.
 - Het tweede deel van de opmerking heeft geen impact op het voorliggend RUP. De handelsfunctie (incl. toonzalen) wordt reeds beperkt door art. 2.1.2. Niet toegelaten types van bedrijven; §1 e) invullingen met als hoofdfunctie handel en art. 2.1.3. Nevenactiviteiten, §1 Kantoren, diensten en verkoop in toonzalen zijn toegelaten voor zover deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. De bovengenoemde functies beslaan maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw.
- Punt 11.
 - Het planteam volgt het advies van de GECORO.
 - Op het grafisch plan wordt bijkomend een groenbuffer in overdruk ingetekend langsheen de Meiboomstraat.
Er werd een art. 2.4 toegevoegd (Groenbuffer Meiboomstraat) dat de modaliteiten regelt om een groenbuffer te installeren langsheen de Meiboomstraat op het moment dat deze zone niet meer aanzien kan worden als voortuin.
Voor de zone voor collectieve waterbuffering aan de Doornlaarstraat worden geen aanpassingen doorgevoerd, (conform het advies van de GECORO).
- Punt 25.
 - Geen aanleiding tot wijziging van het RUP.

- Het planteam voegt hieraan toe dat de zichtbaarheid op en nabij kruispunten ook deel uitmaakt van het politiereglement.
- Punt 28.
 - Op basis van deze opmerking werden volgende aanvullingen toegevoegd aan de voorschriften van het RUP om een verkeersveilige situatie te faciliteren:
 - Art. 2.1.5. – ontsluiting en circulatie: er is een paragraaf toegevoegd die verduidelijkt dat er interne ontsluitingswegen kunnen gerealiseerd worden als aanvulling op de ontsluiting- en lusstructuur.
 - Art. 2.2. Zone voor collectieve waterbuffering §3: hierbij wordt verduidelijkt dat ook verkeerstechnische ingrepen, gericht op de verkeersveiligheid, mogelijk zijn binnen de zone voor waterbuffering.
- Punt 30.
 - De inhoud van het voorschrift blijft ongewijzigd en is waar mogelijk afgestemd met de standaardvoorschriften (zie punt 1).
- Punt 32.
 - We volgen dit advies, we voorzien eveneens in een afstemming met de standaardvoorschriften ten gevolge van punt 1. De ambities van de oorspronkelijke aanduiding blijft behouden.
- Punt 33.
 - Geen aanleiding tot wijziging van het RUP.
 - Aanvullend verwijst het planteam naar hoofdstuk 1.6 “Visie” en punt 1.6.1 “verankeren woonbestemmingen” in de toelichtingsnota
- Punt 34.
 - Het advies van de GECORO wordt bijgetreden.
 - Aanvullend verwijzen we naar hoofdstuk 2.2 en 2.4 van de toelichtingsnota. Alle zonevreemde woningen die gelegen zijn binnen het plangebied behouden hun huidige rechten.
Het perceel is bovendien gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (zie toelichting in bijlage 1 bij de toelichtingsnota). Geen aanleiding tot wijziging van het RUP.
- Punt 38.
 - Het advies wordt gevolgd. Dit werd overeengestemd in de artikelen 5.1, 5.2 en 6.

3. Het planteam volgt het advies van de GECORO niet volledig en stelt volgende aanpassingen aan het RUP voor met betrekking tot volgende punten:

- Punt 1.
 - De legende wordt zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met de legende van de standaardvoorschriften voor gewestelijke RUP's.
 - Art. 5.1 is éénduidiger geformuleerd. Echter wenst het planteam (op advies van de GECORO) het voorschrift niet inhoudelijk te wijzigen. (zie punt 30)
 - Art. 5.2 is afgestemd op het typevoorschrift van het bouwvrij agrarisch gebied. Er wordt wel een paragraaf behouden over het waterbergend vermogen van het gebied aangezien het gebied waarop de voorschriften van toepassing zijn voornamelijk gronden betreft met een overstromingsrisico.
- Punt 3.
 - Het planteam volgt het advies van de GECORO om met een minimale bedrijfsoppervlakte van 250 m² per bedrijf te werken. Het planteam

beschouwt dit als één van de tools om verweefbare bedrijvigheid te weren. Dit wordt opgenomen in art. 2.1.8, §3.

- In het RUP is bij artikel 2.1.1 en 2.1.2 reeds toelichtend opgenomen wat er precies verstaan wordt onder verweefbare en niet-verweefbare bedrijven. Er wordt bij artikel 2.1.1 en 2.1.2 een bijkomende toelichting opgenomen omtrent de (niet-)verkeersgenererende bedrijven en de context waarbinnen dit aspect wordt beoordeeld.

Het planteam stelt voor om geen gevolg te geven aan het tweede deel van het advies van de GECORO waarbij gevraagd wordt om enkel units toe te laten die beperkt zijn in omvang. Naar aanleiding van het advies van de provincie Antwerpen in het kader van de plenaire vergadering werd de maximale oppervlakte van 5.500m² die destijds was opgenomen in de voorschriften geschrapt. De impact van één bedrijf met grotere oppervlakte is immers niet noodzakelijk verschillend dan deze van twee bedrijven met kleinere oppervlakte. Het opleggen van een maximale oppervlakte kan bovendien ook tot gevolg hebben dat een lokaal bedrijf dat wil uitbreiden de facto verplicht wordt om te verhuizen – naar een andere locatie, veelal buiten de gemeente – wanneer het maximum behaald wordt. Het beperken van maximale oppervlaktes van bedrijven is dus niet gewenst en zou ingaan tegen het advies van de provincie Antwerpen.

Logistieke activiteiten en bedrijven die louter gericht zijn op transport of distributie worden uitgesloten op basis van art. 2.1.2 (geen wijziging van de voorschriften noodzakelijk).

Het kader van de VLAREM-wetgeving blijft van toepassing voor wat betreft het beoordelen van de milieuhinder en desgevallend het opleggen van milderende maatregelen. De milieuwetgeving dient in elk geval gerespecteerd te worden en overstijgt de bepalingen van dit RUP.

- Punt 4.

- Het aspect van verkeersgeneratie wordt verduidelijkt in het toelichtend gedeelte in de voorschriften bij art. 2.1.1 en 2.1.2. Er wordt bijkomende toelichting opgenomen inzake het (niet-)verkeersgenererende karakter van een bedrijf en de context waarbinnen dit beoordeeld wordt.
- De eventuele milieuhinder wordt beoordeeld aan de hand van het bestaande kader van het VLAREM. Deze wetgeving is vastgelegd bij Decreet en dient in elk geval te worden gerespecteerd.

Het RUP wijzigt niets aan de bestaande vergunde toestand op het bedrijventerrein. Vergunde handelingen/werken blijven bestaan en bestaande, vergunde activiteiten kunnen uitgevoerd blijven worden zolang men hiervoor over een geldige vergunning beschikt. Wat de bestaande bedrijven betreft, zal er een evaluatie gebeuren op het moment van een eventuele nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag. Het is immers enkel binnen het kader van een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag – met concrete gegevens over de activiteiten en handelingen/werken – dat een grondige beoordeling gemaakt kan worden en dat de inpasbaarheid binnen de voorschriften van het RUP (en overeenstemming met de van toepassing zijnde wetgeving) kan worden afgetoetst. Een RUP is daarvoor niet het geschikte instrument. Er worden daarom geen uitspraken over de mate van inpasbaarheid van bestaande bedrijven gedaan in het RUP.

- Punt 17.
 - Het aspect van verkeersgeneratie wordt verduidelijkt in het toelichtend gedeelte in de voorschriften bij art. 2.1.1 en 2.1.2. Er wordt bij vermeld dat een mobiliteitstoets moet aantonen dat de activiteit niet verkeersgenererend is. Vervolgens is het de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om te beoordelen of de vergunningsaanvraag al dan niet kan worden goedgekeurd en welke voorwaarden desgevallend moeten worden opgelegd. Deze beoordeling gebeurt op basis van de beoordelingsgronden zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, art. 4.3.1 en verder. Daarbij wordt steeds rekening gehouden met de onmiddellijke en ruimere omgeving, de omgevingsvergunningen in de omgeving en de verenigbaarheid daarmee.
Het tweede deel van de opmerking heeft geen impact op het voorliggend RUP. De handelsfunctie (incl. toonzalen) wordt reeds beperkt door art. 2.1.2. Niet toegelaten types van bedrijven; §1 e) invullingen met als hoofdfunctie handel en art. 2.1.3. Nevenactiviteiten, §1 Kantoren, diensten en verkoop in toonzalen zijn toegelaten voor zover deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. De bovengenoemde functies beslaan maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw.
- Punt 18.
 - Zie aanpassing punt 17.
- Punt 19.
 - Zie aanpassingen punt 4 en 17.
- Punt 20.
 - Bij de toelichting van artikel 2.1.2. 'Niet toegelaten types van bedrijven' is dienstverlening die puur gericht is op het verzenden van pakketten ter verduidelijking bijkomend aangehaald als een voorbeeld van bedrijven die te verkeersgenererend zijn.
- Punt 21.
 - Zie aanpassing punt 17.
 - Aanvullend verwijst het planteam naar het ontwerp onderzoek dat is gebeurd in functie van de aanpassing van de contour van het bedrijventerrein (zie toelichtingsnota). Daarbij werd het maximaal behoud van biodiversiteit en de impact op het landschap mee in rekening gebracht.
Het planteam verwijst tevens naar de beslissing van het Team MER inzake de mer-ontheffing (dossiernr. SCRI20072). In de mer-screening werden o.a. de effecten op de biodiversiteit (fauna en flora) onderzocht. Het Team MER oordeelt dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.
Daarnaast wordt in artikel 1.10 voorzien in een volwaardige compensatieplicht voor het kappen van hoogstammige bomen alsook voor het verwijderen van houtkanten, houtwallen en struwelen.
- Punt 22.
 - Zie aanpassingen punt 14 en 17.
 - Het organiseren van vervoer is geen aspect van stedenbouwkundige aard en dient op niveau van de uitvoering te worden geregeld. Dit kan niet in een RUP worden opgenomen.
- Punt 23.

- Zie aanpassing punt 17.
- Punt 24.
 - Zie aanpassingen punt 4 en 17.
- Punt 31.
 - Zie aanpassingen punt 1 en 30.
- Punt 39.
 - Het planteam gaat akkoord met het standpunt m.b.t. de percelen 674W en 673B om deze te behouden als bosgebied, zoals aangegeven in het ontwerp RUP.
 - Voor percelen 668 en 669 A volgt het planteam het advies van de GECORO niet. Als alternatief aan de twee opties die werden voorgesteld door de GECORO, stelt het planteam voor om te werken met sterker uitgewerkte en gedefinieerde randvoorwaarden, die vervuld moeten worden in functie van het gebruik van de percelen voor paardenhouderij.
De voorwaarden worden als volgt geformuleerd:
 - a) De bestemmingszone wordt ten minste voor 1/3^{de} van de oppervlakte bebost,
 - b) Binnen de zone worden ten minste 5 hoogstambomen aangeplant in de niet-beboste zone. Deze maken al dan niet deel uit van een klein landschapselement zoals bv. een bomenrij;
 - c) De ecologische connectiviteit doorheen het gebied wordt gegarandeerd door de aangebrachte vegetatie.

Op deze manier wordt deels tegemoet gekomen aan de bezorgdheden van de buurt en de GECORO, en behouden we de mogelijkheid om onder strikte voorwaarden beperkte activiteiten (géén bebouwing, géén andere activiteiten dan paardenhouderij) in het kader van de paardenhouderij toe te laten. Dit biedt een ecologische meerwaarde op korte/middellange termijn en geeft het bestaande bedrijf eveneens redelijke kansen, mits daarbij gezorgd wordt voor een kwalitatieve landschappelijke inpassing in de omgeving.

Aanvullend, ter info: de stedenbouwkundige voorschriften binnen art. 9 (Recreatie met het oog op paardenhouderij met nabestemmingen agrarisch gebied) zorgen ook voor een beperking van de recreatieve mogelijkheden ten opzichte van de huidige voorschriften van het recreatiegebied in het BPA Meiboomstraat (zijnde sportvelden en bijhorende bebouwing en constructies, waaronder clublokaal, sporthal, zwembaden, ...).

- Punt 40.
 - Zie aanvullingen punt 37 en 39.
- Punt 41.
 - Zie aanvullingen punt 37 en 39.
- Punt 42.
 - Zie aanvullingen punt 37 en 39.
- Punt 43.
 - Zie aanvullingen punt 37 en 39.
 - Aanvullend verwijst het planteam naar het register van plancompensaties in hoofdstuk 9 van de toelichtingsnota en de kaart "Plancompensatieregister" waarop wijzigingen die aanleiding kunnen geven tot compensaties zijn weergegeven.

- Punt 44.
 - Zie aanvullingen punt 37 en 39.
 - Aanvullend verwijst het planteam naar het register van plancompensaties in hoofdstuk 9 van de toelichtingsnota en de kaart “Plancompensatieregister” waarop wijzigingen die aanleiding kunnen geven tot compensaties zijn weergegeven.

Artikel 2 - Stelt het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP nr. 17 'Doornlaarstraat', aangepast conform bovenstaande argumentatie en bestaande uit een toelichtingsnota, de stedenbouwkundige voorschriften, een plan “bestaande toestand”, een plan “juridische toestand”, een plan “plancompensatieregister” en een grafisch plan, definitief vast.

Artikel 3 - Beslist de volgende verkaveling(en) op te heffen, conform artikel 97 van het Omgevingsvergunningsdecreet:

- I2005/4257/V/2000/611 - verkavelen van gronden in 2 loten (I2031_B_0700_E_000_00, I2031_B_0905_A_000_00);
- I2005/3737/V/1964/9753 - verkavelen van gronden (I2031_B_0626_E_000_00, I2031_B_0626_F_000_00);
- I2005/4060/V/1989/354 - verkavelen van grond in 6 loten (I2031_B_0673_F_000_00, I2031_B_0672_A_000_00, I2031_B_0673_E_000_00, I2031_B_0673_C_000_00);
- I2031_B_0670_A_000_00, I2031_B_0671_A_000_00);
- I2005/2521/V/2012/873 - wijziging van de bouwstrook voor het hoofdgebouw (I2031_B_0691_C_000_00);
- I2005/4080/V/1990/384 - verbreden van bouwstrook voor lot 6 (I2031_B_0673_C_000_00);
- I2005/9048/V/2013/901 - afsplitsen van een kavel voor een vrijstaand kmo-gebouw met woonst (I2031_B_0653_L_002_00);
- I2005/3816/V/1969/9841 - verkavelen van een grond in 2 loten (I2031_B_0531_G_000_00, I2031_B_0531_K_000_00);
- I2005/9159/V/2013/917 - wijzigen van de verkavelingsvoorschriften (I2031_B_0675_V_002_00, I2031_B_0675_S_002_00);
- I2005/5645/V/2014/926 - wijzigen van bestemming voor lot 1 naar eengezinswoning + bed and breakfast met 4 kamers (I2031_B_0677_H_000_00, I2031_B_0677_K_000_00);
- I2005/3842/V/1971/9864 - verkavelen van een grond in 2 loten (I2031_B_0691_C_000_00, I2031_B_0677_H_000_00, I2031_B_0677_K_000_00);
- I2005/9532/V/2015/961 - verkavelen van grond in 4 loten (I2031_B_0900_D_000_00, I2031_B_0900_C_000_00, I2031_B_0900_E_000_00, I2031_B_0676_G_000_00, I2031_B_0900_A_000_00, I2031_B_0900_B_000_00, I2031_B_0676_F_000_00);
- I2005/9617/V/2016/975 - verkavelen van een perceel voor open bebouwing (I2031_B_0905_A_000_00);
- I2005/3883/V/1973/9919 - verkavelen van een grond in 4 loten (I2031_B_0617_B_000_00, I2031_B_0618_G_000_00, I2031_B_0618_B_000_00, I2031_B_0616_F_000_00);
- I2005/3856/V/1972/9870 - verkavelen van grond in 2 loten (I2031_B_0529_G_000_00, I2031_B_0529_K_000_00 I2031_B_529_N);

- I2005/8125/V/2007/796 - verkavelen van gronden in 2 loten (I203I_B_0675_V_002_00, I203I_B_0675_S_002_00);
- I2005/9195/V/2014/922 - verkavelen van een perceel (afsplitsen van een bouwgrond) (I203I_B_0530_L_000_00);
- I2005/3740/V/1964/9757 - verkavelen van grond in 8 loten (I203I_B_0613_L_000_00, I203I_B_0613_M_000_00, I203I_B_0616_G_000_00, I203I_B_0613_K_000_00, I203I_B_0614_F_000_00);
- 2018/69 - Bijstelling van een bestaande verkaveling (I203I_B_0614_F_).