

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Shary Heuninckx / Koen Van Bouchout
Telefoon - fax 016-26 75 85
e-mail ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be
Dossiernummer PRJ200604
Ons kenmerk IST-RO-PRJ-2006-04
datum september 2012



Versie definitieve vaststelling

goedgekeurd bij MB van **15/1/2013**

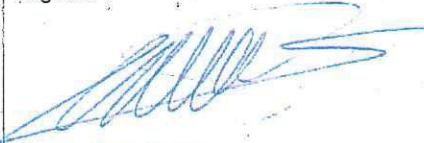
Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed
NR. *2.13/23086/103-1*
Brussel, *15/01/13*
Vlaams minister van Financiën, Beiroting, Werk
Ruimtelijke Ordening en Sport
Philippe MUYTERS

Voor e-mailversie/verklaring afschrift.
[Handwritten signature]

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan - toelichtingsnota

Specifiek economisch knooppunt Ternat

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan werd, in toepassing van artikels 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot instelling van het register van ruimtelijke planners, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van volgende ruimtelijke planners opgenomen in het register :



Shary Heuninckx
bestuursecretaris-planoloog

Definitief vastgesteld door de Provincieraad op ... 23 -10- 2012

Van raadswege:



Marc COLLIER
provinciegriffier



Vic LAUREYS
voorzitter

Definitief vastgesteld volgens de rechtsherstelprocedure door de Provincieraad op 7 juni 2016

Van raadswege:



Marc COLLIER
provinciegriffier



Chris TAES
voorzitter

Goedgekeurd bij MB van 26 september 2016

0. INHOUDSTAFEL

0. INHOUDSTAFEL	3
1. LEESWIJZER	4
2. INLEIDING	5
3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	19
BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN	21
BEZETTINGGRAAD BESTAANDE BERIJVENZONES	25
4. JURIDISCHE CONTEXT EN PLANOLOGISCHE CONTEXT	27
4.1 JURIDISCH CONTEXT	27
4.2 PLANNINGSCONTEXT	31
<i>Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV): specifieke economische knooppunten</i>	31
<i>Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)</i>	32
<i>Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ternat</i>	32
<i>Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Asse</i>	36
5. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	38
VISIEVORMING	38
SCENARIO'S	39
<i>Scenario 1: Essenestraat</i>	40
<i>Scenario 2: Vitseroel</i>	41
<i>Scenario 3: Combinatie</i>	42
<i>Oppervlakte bijkomende economische ruimte</i>	43
VOORKEURSSCENARIO	44
6. MAATREGELEN EN AANDACHTPUNTEN VANUIT DE MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE	46
<i>6.1 Mens-mobiliteit</i>	47
<i>6.2 Geluid</i>	49
<i>6.3 Lucht</i>	50
<i>6.4 Bodem</i>	53
<i>6.5 Water</i>	54
<i>6.6 Fauna en flora</i>	58
<i>6.7 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie</i>	60
<i>6.8 Mens – sociaalorganisatorische & ruimtelijke aspecten, hinder</i>	62
<i>6.9 Watertoets (zie ook 6.5)</i>	64
7. OPERATIONALISERING GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	65
<i>7.1 Ruimtebalans</i>	65
8. BIJLAGEN	66

1. LEESWIJZER

Voorliggend document bevat de beschrijving van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor het specifiek economisch knooppunt Ternat. Naast een globale inleiding en kadering van het RUP wordt ingegaan op de bestaande toestand, de gewenste ontwikkeling en de eigenlijke verordenende voorschriften.

Hoofdstuk 2 geeft de aanleiding en reden voor de opmaak van het provinciaal RUP, de motivatie en lokatiekeuze weer.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving en het plangebied.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt in hoofdstuk 4 gekaderd binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, De Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplannen, de lopende planprocessen en binnen het bestaande juridische kader.

Hoofdstuk 5 geeft de krachtlijnen van de gewenste ontwikkeling weer.

In hoofdstuk 6 worden de resultaten en aanbevelingen vanuit de milieueffectenrapportage weergegeven.

Hoofdstuk 7 geeft de operationalisering van hoger genoemde gewenste ontwikkeling aan naar het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bijlagen bevatten het bijbehorend kaartmateriaal.

Het voorliggende document maakt integraal deel uit van de besluitvorming.

2. INLEIDING

Aanleiding voor de opmaak van het PRUP

Dit PRUP wordt opgemaakt in uitvoering van bindende bepaling 3.2.2 uit het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant. De provincie verbindt zich ertoe om voor de het economisch knooppunt een ruimtelijk uitvoeringplan op te maken.

Verder geeft het PRUP uitvoering aan de ontwikkelingperspectieven voor het specifiek economisch knooppunt Ternat zoals verwoord in het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (p 256).

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt Ternat geselecteerd als specifiek economisch knooppunt omwille van zijn belangrijke impact op de werkgelegenheid. Binnen het netwerk van de Vlaamse Ruit krijgen deze economische knooppunten vooral een rol in de logistieke activiteiten en in de distributie, waardoor een goede ontsluiting via de weg, een essentieel gegeven vormt. Voor een specifiek economisch knooppunt dient de provincie de regionale bedrijventerreinen af te bakenen. Voor Ternat dient er in dit kader minimum 10ha bijkomende ruimte voor bedrijvigheid (lokaal + regionaal) voorzien te worden, met als streefcijfer 20ha.

De localisatie van economische activiteiten dient rekening te houden met de potenties van de E40 en de stationsomgeving, maar zal ook rekening moeten houden met de aanwezige waardevolle openruimtefragmenten.

AANLEIDING EN UITGANGSPUNTEN

Het RUP betreft dus een uitvoering van beslist beleid op Vlaams niveau (ruimtelijke accommodatie op provinciaal niveau van een taakstelling vanuit het Vlaamse niveau¹). De behoefteberekening die de taakstelling onderbouwt is gebeurd op Vlaams niveau en recent geëvalueerd met het oog op de lopende tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De Vlaamse Regering stelt in het informatief deel van de lopende tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zelfs onomwonden dat de provincie

¹ zie verantwoording in bijlage

dient gestimuleerd te worden om haar aandeel in de taakstelling inzake bedrijventerreinen te plannen.

Het Vlaams beleidsniveau heeft via het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ook vastgelegd op welke locaties binnen de provincie bijkomende ruimte moet gezocht worden voor regionale bedrijvigheid. Het gaat met name om de zogenaamde 'economische knooppunten'. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft daarmee gekozen voor een bundeling van de regionale economische activiteiten in de bestaande economische knooppunten, de stedelijke gebieden en de specifieke en bijzondere economische knooppunten. De selectie van gemeenten als economisch knooppunt is gebeurd op basis van de rol van de gemeente in de bestaande economische structuur van Vlaanderen. In de provincie Vlaams-Brabant werden volgende economische knooppunten aangeduid: het Vlaams Strategisch gebied rond Brussel, het regionaalstedelijk gebied Leuven, de kleinstedelijke gebieden Aarschot, Diest, Tienen, Halle en Asse, de specifiek economische knooppunten Londerzeel en Ternat en de bijzondere economische knooppunten Kampenhout-Sas en Meise (Westrode). Buiten deze economische knooppunten kunnen geen plannen worden opgemaakt voor regionale bedrijventerreinen.

Deze keuze laat toe het 'buitengebied' (buiten de economische knooppunten) te vrijwaren voor haar essentiële functies (landbouw, natuur, bos, wonen en werken in de kernen van het buitengebied) en zo kunnen grote aaneengesloten gehelen van het buitengebied gevrijwaard en versterkt worden. Zo wordt de verdere versnippering van het buitengebied tegengegaan. Deze beleidslijn vormt één van de basisuitgangspunten van het ruimtelijk beleid in Vlaanderen.

Verder zijn er vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ook een aantal principes voor de lokalisatie van regionale bedrijvenzones vastgelegd. Locaties die aansluiten bij bestaande bedrijventerreinen hebben de voorkeur en er dient een rechtstreekse ontsluiting via primaire of secundaire wegen mogelijk te zijn. Daarnaast dient natuurlijk ook rekening gehouden met alle randvoorwaarden vanuit het juridisch en beleidskader. Een aantal randvoorwaarden vormen immers vanuit het Vlaams en Europees niveau uitsluitingcriteria voor de locatiekeuze.

De provincie heeft de locatie Ternat dus niet zelf gekozen om de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bedrijvenzones te onderzoeken. Het voorgenomen plan geeft uitvoering aan beslist Vlaams beleid. Buiten de economische knooppunten kan geen onderzoek naar uitbreidingsmogelijkheden gevoerd worden zonder in tegenspraak te zijn met de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Locatiealternatieven buiten Ternat zijn in deze dan ook niet mogelijk. De voorgestelde alternatieven zijn ruimtelijk de enig te verantwoorden locatiealternatieven vanuit de randvoorwaarden die zijn vastgelegd in het bindende en richtinggevend kader van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het gaat met name om:

- > ligging in economisch knooppunt
- > ligging aansluitend bij bestaande bedrijvzone
- > ontsluitbaar via primaire of secundaire wegen
- > ligging buiten speciale Europese beschermingzones (habitat-, vogelrichtlijn en ramsargebieden)
- > ligging buiten werelderfgoed UNESCO buiten afgebakende of nog af te bakenen stedelijke gebieden
- > ligging buiten gebieden die behoren tot het Vlaams Ecologisch Netwerk (GEN en GENO)
- > ligging buiten risicozone voor overstromingen
- > ligging buiten beschermde landschappen en dorpsgezichten

DOELSTELLING, REIKWIJDTE EN DETAILLERINGGRAAD

De doelstelling van het voorgenomen plan betreft de uitbreiding van de bestaande bedrijvzones in het specifiek economisch knooppunt Ternat (streefcijfer +20 ha) aansluitend bij de bestaande bedrijvzones ten behoeve van regionale bedrijvigheid.

De reikwijdte van het voorgenomen plan betreft maatregelen in de ruimtelijke ordening, in casu het wijzigen en verfijnen van de bestemming van een gebied met inbegrip van de ruimte nodig voor landschappelijke inpassing en ontsluiting.

De detaileringgraad van het voorgenomen plan zal zoveel mogelijk percelen vatten in één bestemming, en grote gehelen aanduiden. Het aanduiden van visuele buffers en andere gebiedgerichte stedenbouwkundige voorschriften is een mogelijkheid. Het opstellen van gedetailleerde bouwvoorschriften zoals bouwwijze, voortuinstroken, keuze van beplanting, e.d. maakt geen deel uit van dit RUP tenzij er goed redenen zijn vanuit het actorenoverleg, de ruimtelijke visie en/of de milieuoverwegingen. Voorschriften betreffende ontsluiting, landschappelijk inpassing kunnen worden ingezet om aan de milieuoverwegingen tegemoet te komen.

LOCATIEKEUZE

Het voorgenomen plan wordt opgemaakt in uitvoering van het bindend gedeelte van het goedgekeurde ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant waarvan de provincie krachtens de Vlaamse codex ruimtelijk ordening niet kan afwijken. Het gaat hier over de uitbreiding van een

bestaande activiteit op de huidige locatie (specifiek economisch knooppunt). Locatiealternatieven buiten het economisch knooppunt vormen vanuit de wetgeving ruimtelijke ordening geen redelijk alternatief omdat ze ingaan tegen het uitgangspunt (bindend vastgelegd in het RSVB en het RSV) en de doelstellingen van het voorgenomen plan.

RELATIE MET PRUP CONCENTRATIES GROOTSCHALIGE KLEINHANDEL

Vanuit het provinciale planproces voor de concentraties voor grootschalige kleinhandel zullen er binnen de zones voor 'gemengd regionaal bedrijventerrein' overdrukzones als 'specifiek regionaal bedrijventerrein voor geconsolideerde kleinhandel' ingetekend worden.

Het planproces voor de concentratie voor grootschalige kleinhandel loopt parallel met voorliggend PRUP. Indien het PRUP voor het specifiek economisch knooppunt Ternat later wordt goedgekeurd dan het PRUP voor de concentraties voor grootschalige kleinhandel blijft de onderliggende gewestplanbestemming van kracht.

RELATIE MET DE ECONOMISCHE TAAKSTELLINGEN

Voor Vlaams-Brabant is in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen 1.350 hectare bijkomende ruimte voor economische activiteiten voorzien voor de periode 1994-2007.

Deze taakstelling is gebaseerd op een behoefteberekening (p 253 RSV) die rekening houdt met een de inschatting van de toekomstige werkgelegenheid vertrokken van volgende drie componenten.

- De prognose van het aandeel van de actieve bevolking tot het jaar 2007, gebaseerd op de globale bevolkingsprognoses en de resultaten van de beroepsbevolkingsenquêtes van het N.I.S.
- De prognose van de maximaal werkende bevolking naar werkgemeente, gebaseerd op de laatst gekende pendelbewegingen van het N.I.S.
- De waargenomen evoluties tussen de economische sectoren landbouw, industrie, tertiair profit en tertiair non-profit in de periode 1981-1991.

Confrontatie tussen de berekende behoefte en het bestaande aanbod

De berekende behoefte (= vraag) voor ruimte voor economische activiteiten wordt geconfronteerd met het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen.

Voor de confrontatie tussen vraag en aanbod werd de inventaris van de GOM's dd. 1/1/1994 gebruikt.

Deze inventaris bevat:

- de totale oppervlakte voor bedrijventerreinen voorzien op de gewestplannen en de gemeentelijke plannen van aanleg met uitsluiting van de zeehavengebieden en het mijnterrein Waterschei in Limburg;
- de oppervlakte die is ingenomen (= in eigendom verkregen) door de bedrijven;
- de nog realiseerbare oppervlakte (bouwrijp en nog uit te rusten);
- de niet realiseerbare oppervlakte (tijdelijk en definitief).

Op basis van de GOM-inventaris dd. 1/1/1994 wordt aangetoond dat enerzijds in de vastgestelde plannen van aanleg nog een aanbod aan bedrijventerreinen bestaat van ca 4.286 ha (met uitsluiting van de tijdelijk en definitief niet-realiseerbare oppervlakten). De tijdelijk niet-realiseerbare oppervlakte in de plannen van aanleg (1.376 ha op 1/1/1994), wordt beschouwd als zijnde de ijzeren voorraad voor Vlaanderen. Anderzijds blijkt dat deze reserve sterk ongelijkmatig verspreid is over e vijf provincies.

De reserves van meer dan 3 ha die in beheer zijn van bestaande bedrijven (684 ha p 1/1/1994) werden niet opgenomen in dit aanbod. Zij worden met een eigen finaliteit behandeld waarbij zij slechts aan de aanbodzijde worden meegerekend bij daadwerkelijke realisatie. Zij worden in principe uitsluitend gereserveerd voor uitbreiding van het ter plaatse gevestigd bedrijf.

Samengevat is het resultaat voor het geheel van Vlaanderen als volgt:

aanbod op 1/1/1994 = 4.286 ha

berekende vraag beleidsmatig vastgesteld op 10.000 ha

ruimtebalans = tekort 5.714 ha (wordt aanzien als netto-cijfer)

beleidsmatige vertaling (netto tekort + 20% = bruto-tekort) = tekort 6.964 ha (bruto)

In deze ruimtebalans zit een overschatting van het tekort omdat de vraag berekend is op datum van 1/1/92 en het feitelijk aanbod op 1/1/94 wordt berekend. Het aanbod tussen 1/1/92 en 1/1/94 wordt aldus als verworven beschouwd (= bijkomend aanbod ca 96 ha).

Daarnaast wordt bij de confrontatie vraag-aanbod de negatieve saldi als een nettobehoeftte aanzien, terwijl de resultaten van de berekende vraag als aanbod (voorzien in plannen van aanleg) als bruto-cijfers gepresenteerd werden.

Deze ruimtebalans (uit te splitsen naar provincie en naar economisch knooppunt) geldt als beleidsmatig kader bij de beoordeling van een bijkomende vraag naar bedrijventerreinen en ruimte voor economische activiteiten.

Dit betekent dat:

- bij een eventueel bijkomend aanbod gecreëerd na 1/1/94 (via gewestplan en gemeentelijke plannen van aanleg) het tekort op de ruimtebalans vermindert;
- bij een eventuele vermindering van het aanbod door inname van bedrijven na 1/1/94 het tekort op de ruimtebalans verhoogt.

Concentratie van bedrijventerreinen in economische knooppunten

De economische activiteiten vertonen nog steeds een relatief sterke bundeling in economische knooppunten. In tegenstelling tot de huidige trendmatige ontwikkeling bij de inplanting van economische activiteiten die deze bundeling uitholt, wordt ervoor geopteerd de bestaande bundeling (met als referentie tewerkstelling 1991) beleidsmatig te behouden en waar mogelijk te versterken. De verdere verspreiding van de werkgelegenheid wordt tegengegaan.

Er wordt voor geopteerd om nieuwe economische activiteiten van regionaal belang en herlokalisatie van bestaande regionale bedrijven te concentreren in de economische knooppunten. Voor de herlokalisatie en uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven kan ruimte worden voorzien in gemeenten buiten de economische knooppunten. Lokale bedrijventerreinen vangen de nieuwe en de te herlokaliseren lokaal verzorgende bedrijven op.

Gemeenten worden geselecteerd als economische knooppunten zowel op basis van economische criteria als op basis van hun ligging, om historische redenen of omwille de aanwezigheid van bestaande bedrijven met belangrijke economische betekenis. Voor de selectie op basis van economische criteria werd uitgegaan van de volgende drie criteria:

- een totale tewerkstelling in de gemeente van meer dan 3500 personen;
- een totale industriële (omwille van de ruimtebehoefte) tewerkstelling in de gemeente van meer dan 1000 personen;
- een arbeidsbalans van meer dan 60.

In afwachting van de afbakening van de stedelijke gebieden, de uitwerking van een ruimtelijke visie op het economisch netwerk van het Albertkanaal, de uitwerking van een ruimtelijke visie op ieder specifiek economisch knooppunt wordt de ruimtebalans met behoefte en aanbod gehanteerd als een kwantitatief toetskader voor de zich aandienende voorstellen voor bijkomende bedrijventerreinen van ondermeer GOM's, gemeenten en intercommunales.

Voor het vastleggen van bijkomende bedrijventerreinen in gewestelijke en provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (c.q. het gewestplan) of voor de lokale bedrijventerreinen in de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (c.q. B.P.A.'s) gelden naast de ruimtebalans als kwantitatief kader ook de kwalitatieve principes inzake lokalisatie, inrichting en fasering.

Vertrekkende van de behoefte aan ruimte voor economische activiteiten voor Vlaanderen en na de confrontatie van vraag en aanbod, is er per provincie een globaal aantal ha aan bijkomende bedrijventerreinen beschikbaar.

Bij de afbakening van de stedelijke gebieden respectievelijk door het Vlaams Gewest en de provincie, bij de uitwerking van een ruimtelijke visie op het economisch netwerk van het Albertkanaal door het Vlaams Gewest en bij het uitwerken van een ruimtelijke visie op ieder specifiek economisch knooppunt door de provincie, wordt een taakstelling (de zog. pakketten) inzake bijkomende bedrijventerreinen voor het betrokken economisch knooppunt gehanteerd. Het afbakenen van ieder stedelijk gebied en het uitwerken van de economische knooppunten in het netwerk Albertkanaal en de overige economische knooppunten moet toelaten de wenselijke kwantitatieve behoefte inzake woningbouw, bedrijventerreinen en andere activiteiten op te vangen.

Dit "aanbodbeleid" in de economische knooppunten is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten daarbuiten te vermijden. Voor bepaalde economische knooppunten zoals voor het grootstedelijk gebied Antwerpen en het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, waar het uitvoeren van een te omvangrijke taakstelling tot ruimtelijk onverantwoorde oplossingen zou leiden (= overschrijden van ruimtelijke draagkracht), moet de mogelijkheid worden voorzien om een gedeelte van de taakstelling toe te wijzen aan economische knooppunten van een lager niveau zoals kleinstedelijke gebieden en deze in het economisch netwerk van het Albertkanaal. Hierbij moet het principe van de gedeconcentreerde bundeling gerespecteerd worden.

Op basis van het proces van afbakening van stedelijke gebieden en van verdere uitwerking van economische netwerken en economische knooppunten worden in respectievelijk de gewestelijke en provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (c.q. gewestplannen) de bijkomende bedrijventerreinen en reservebedrijventerreinen vastgelegd.

Er wordt een verdeelsleutel opgebouwd inzake bedrijventerreinen tussen de economische knooppunten en de gemeenten niet geselecteerd als economisch knooppunt.

De verdeelsleutel is gebaseerd op de bestaande spreiding van de tewerkstelling in Vlaanderen. Per provincie vertoont deze echter verschillen. Hieruit blijkt dat de provincies Oost-, West-Vlaanderen en Vlaams-Brabant een grotere spreiding kennen dan het Vlaamse gemiddelde. Deze provincies kunnen zelf een verhouding voorstellen die een meer uitgesproken concentratie aanhoudt (met name richting 80-85/20-15), doch nooit een verhouding met een grotere spreiding dan de huidige. Voor de opbouw van deze verdeelsleutel worden de volgende stappen gezet:

- **Stap 1: Aanpassing van de 80-85/20-15 verhouding op Vlaams niveau naar een provinciale verhouding**

De 85-80/20-15 verhouding geeft het deel van de nieuwe bedrijventerreinen aan dat voorzien wordt voor:

- lokale bedrijventerreinen in gemeenten buiten de economische knooppunten (= 15-20%);
- lokale en regionale bedrijventerreinen in de economische knooppunten (= 80-85%).
- bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven kunnen voorkomen binnen beide categorieën.

De bestaande (provinciale) verhoudingen tussen het aandeel lokale en regionale bedrijventerreinen in de economische knooppunten en het aandeel lokale bedrijventerreinen in gemeenten buiten de economische knooppunten zijn:

Antwerpen	83-88	17-12
Limburg	84-89	16-11
Oost-Vlaanderen	77-82	23-18
Vlaams-Brabant	71-76	29-24
West-Vlaanderen	76-81	24-19
Vlaanderen	80-85	20-15

- **Stap 2: Onderverdeling van het globaal pakket van de provincie in 4 deelpakketten**

Op basis van het principe van de gedeconcentreerde bundeling wordt aan de hand van aangepaste RSZ-cijfers van 1994 (met name na aftrek van de tewerkstelling in de zeehavengebieden) aangegeven op welke manier de belangrijkste economische activiteiten (en dus ook de nieuwe bedrijventerreinen) geconcentreerd zullen worden.

Op Vlaams niveau gebeurt dit door binnen de provinciale 80-85/20-15-verhouding aan de hand van de bestaande spreiding aan tewerkstelling de volgende “pakketten” toe te bedelen:

1) Binnen de “80-85 %”

- een pakket bedrijventerreinen voor de grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden (= **pakket 1**)
- een pakket dat beschikbaar is voor het economisch netwerk van het Albertkanaal³⁴ (= **pakket 2**)
- een pakket voor de kleinstedelijke gebieden en de economische knooppunten buiten de pakketten 1 en 235 (= **pakket 3**)

2) Binnen de “20-15 %”

– een pakket voor de gemeenten buiten de stedelijke gebieden en de economische knooppunten (= **pakket 4**). Dit pakket heeft enkel betrekking op lokale bedrijventerreinen die kunnen worden gelokaliseerd in hoofddorpen.

Bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven kunnen voorkomen binnen beide categorieën.

- **Stap 3: Doorberekening per provincie van de vier pakketten naar ieder stedelijk gebied en naar iedere gemeente**

Op Vlaams niveau wordt per provincie een doorberekening gemaakt naar ieder groot- en regionaalstedelijk gebied op basis van het bestaande aandeel van de tewerkstelling.

Op provinciaal niveau wordt een doorberekening gemaakt naar ieder kleinstedelijk gebied, naar ieder economisch knooppunt en naar iedere gemeente buiten de economische knooppunten. Zoals hoger vermeld is deze doorberekening, in afwachting van de afbakening van stedelijke gebieden en de uitwerking van de economische netwerken en de economische knooppunten, te beschouwen als een kwantitatief toetskader.

Addendum RSV - planperiode 2007-2012

In het addendum 'actualisatie en gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (2011) werd de taakstelling per provincie herbevestigd en nog verhoogd met 20 ha voor de provincie Vlaams-Brabant voor de verlengde planperiode tot 2012. Deze herbevestiging is gebaseerd op een behoefteberekening (prognose) van de ruimtevraag 2007-2012 (p 40 addendum RSV).

Doorrekening op provinciaal niveau

De provincie heeft vanuit het RSV de taakstelling gekregen om de nood aan bijkomende regionale bedrijventerreinen in de provincie te verdelen, met uitzondering van deze gesitueerd in het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel, in de internationale poort Zaventem en in het regionaal stedelijk gebied Leuven, waarvoor het Vlaamse Gewest verantwoordelijk is.

De provincie heeft de opdracht een sturende rol te vervullen binnen de uitwerking van een regionaal aanbodbeleid ten aanzien van de economische ruimte.

De provincie stelde in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant een streefcijfer voorop per economisch knooppunt of - netwerk.

Het streefcijfer is de oppervlakte die de provincie zich tot doel heeft gesteld in het RSVB. Het is niet te beschouwen als een minimum of maximum maar als een te behalen doelstelling in

functie van de mogelijkheden een wenselijkheden kan een kleinere of grotere oppervlakte afgebakend worden. Verschuivingen tussen de verschillende economische knooppunten waarvoor de provincie bevoegd is zijn eveneens mogelijk (p 264 RSVB). Het gaat hier om een bruto-oppervlakte die in ruimtelijke uitvoeringsplannen gerealiseerd kan worden. Het bruto-cijfer wordt berekend in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op basis van de tekorten per provincie zowel naar af te bakenen bedrijventerreinen als naar reserve bedrijventerreinen. De streefcijfers zijn een verdeling van de bruto-cijfers voor de provincie Vlaams-Brabant vanuit het selectie Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (taakstelling van Vlaanderen naar de provincie toe) naar de verschillende economische knooppunten binnen de provincie (selectie Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen).

- **Methodiek verdeling bedrijventerreinen**

De taakstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor bedrijventerreinen werd dus vastgelegd op 1350 ha, te realiseren tussen 1994 en 2007. Dit cijfer is verdeeld over 3 pakketten (pakket 2: economisch netwerk Albertkanaal is voor Vlaams-Brabant niet van toepassing):

- pakket 1: grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden;
- pakket 3: kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten;
- pakket 4: buitengebiedgemeenten.

Tussen 1994 en 2001 is er een beperkte oppervlakte aan juridisch bestemde bedrijventerreinen bijgekomen (via gewestplanwijzigingen, BPA's en RUP's). In pakket 1 is er 101,2 ha bijgekomen, in pakket 3 is er 28,1 ha bijgekomen, in pakket 4 is er 11,6 ha geschrapt. Dit betekent dat er van de vooropgestelde 1350 ha van het structuurplan Vlaanderen nog 1232 ha te bestemmen is.

Volgens het bindend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dienen deze pakketten als volgt verdeeld te worden:

- 71% tot 76% voor pakket 1 en 3 (of minimaal 875 en maximaal 936 hectare)
- 24% tot 29% voor pakket 4 (of minimaal 296 en maximaal 357 hectare)

De provincie opteert ervoor om de bijkomende terreinbehoefte te oriënteren volgens de verhouding 76/24. Dit betekent een toewijzing van maximum 296 ha aan pakket 4 (de buitengebiedgemeenten).

Voor de toewijzingen tussen pakket 1 en 3 wordt uitgegaan van een theoretische verhouding 74/26 of 693 ha voor pakket 1 en 243 ha voor pakket 3.

Door de GOM werd, in samenwerking met de dienst ruimtelijk ordening en mobiliteit van de provincie Vlaams-

Brabant, een terreinoefening gedaan waarbij potentiële locaties gezocht werden die in aanmerking komen voor de inplanting van regionale bedrijven (zonder rekening te houden met de verhoudingen die in het RSV vooropgesteld zijn). Uit deze oefening van de GOM is maximaal 475.9 ha als mogelijke bedrijvenczone aan te duiden binnen het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel en het Regionaalstedelijk Gebied Leuven (pakket 1) en maximaal 522.7 ha binnen de verschillende kleinstedelijke gebieden en de specifiek economische knooppunten (pakket 3).

Uit deze oefening blijkt dus dat het theoretisch aandeel van 693 ha uit pakket 1 niet te realiseren is op terrein. Daarom werd voorgesteld om een gedeelte van de oppervlakte van pakket 1 door te schuiven naar pakket 3, in samenspraak met het Vlaams gewest. Het theoretisch uitgangspunt voor pakket 1 wordt m.a.w. verminderd met 218ha. Deze 218 ha wordt doorgeschoven naar pakket 3. Het totale pakket 3 wordt m.a.w. opgetrokken van 243ha tot 461 ha. Dit doorschuiven van pakket 1 naar pakket 3 is ondertussen bevestigd in een protocolovereenkomst die is afgesloten tussen de Vlaamse Regering en de provincie.

Er wordt dus uitgegaan van:

- Pakket 1 te verminderen met 218 ha (475 ha)
- Voor pakket 3 een minimaal te realiseren oppervlakte (243 ha) en een reservepakket (218ha) vast te leggen.
- Pakket 4 vast te stellen op maximaal 24 % (296 ha)

- **Verdeling over de economische knooppunten**

Voor de verdere verdeling van de bedrijventerreinen van het pakket 3 onder het economisch netwerk, de kleinstedelijke gebieden en de specifiek economische knooppunten, houdt de provincie onder meer rekening met:

- de rol die het gebied krijgt binnen de ruimtelijk-economische structuur van de provincie;
- het type activiteit en de differentiatie die beoogd wordt;
- de mogelijkheden en beperkingen vanuit de bestaande structuur;
- de ontsluitingsmogelijkheden.

De provincie stelt voor deze gebieden een minimum oppervlakte voorop. Deze oppervlakte komt overeen met de minimaal af te bakenen oppervlakte voor bedrijventerreinen. De minimumoppervlakte houdt geen rekening met het reservegedeelte. De totale minimumoppervlakte komt m.a.w. overeen met de totale oppervlakte voor pakket 3.

Daarnaast stelt de provincie een streefcijfer voorop. Dit is de oppervlakte die de provincie zich ten doel stelt en beschouwt als de meest optimale invulling van de gewenste ruimtelijke structuur. De som van de streefcijfers komt overeen met de totale oppervlakte bedrijventerrein

in pakket 3 (dus inclusief het reservegedeelte of de totale 461ha). Door de opname van het economisch netwerk zuidelijk Zennevallei in het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel kan een deel van pakket 3 niet gerealiseerd worden (min 50 ha - streefcijfer 100 ha).

In pakket 3 (dus inclusief het reservegedeelte) wordt momenteel dus uitgegaan van een minimaal te realiseren oppervlakte van 193 ha en een streefcijfer van 361 ha.

Het streefcijfer per economisch knooppunt of -netwerk is niet te beschouwen als een minimum of maximum voor deze zone, maar als een te behalen doelstelling. In functie van de mogelijkheden en de wenselijkheden van de zone kan een kleinere of grotere oppervlakte dan het streefcijfer afgebakend worden.

Verschuivingen van het streefcijfer tussen de verschillende economische knooppunten zijn eveneens mogelijk.

De provincie heeft volgende verdeling¹ uitwerkt in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant per economisch knooppunt:

	minimale opp. (ha)	streefcijfer (ha)
Kleinstedelijk gebied Aarschot	25	45
Kleinstedelijk gebied Asse	15	45
Kleinstedelijk gebied Diest	25	45
Kleinstedelijk gebied Halle	15	30
Kleinstedelijk gebied Tienen	35	75
Specifiek economisch knooppunt Londerzeel	40	70
Specifiek economisch knooppunt Ternat	10	20
Bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas	15	25
TOTAAL	180	355

Deze streefcijfers omvatten het totaalpakket per economisch knooppunt. Zowel de lokale als de regionale bedrijvenzones worden meegerekend om aan het streefcijfer te voldoen.

De bijkomende taakstelling van 20 ha uit het addendum 'actualisatie en gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (2011) wordt als reservepakket beschouwd en werd nog niet toegewezen aan een bepaald economisch knooppunt.

AFBAKENING ONDERZOEKSRUIMTE UITBREIDING

¹ Reeds aangepast aan het ontwerp van addendum actualisatie en gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant zoals voorlopig vastgesteld door de provincieraad.

Het Vlaams beleidsniveau heeft vanuit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen de randvoorwaarden vastgelegd die bepalend zijn voor het bepalen van de onderzoeksruimte waarbinnen inrichtingalternatieven voor de uitbreiding van bedrijvzones kunnen bekeken worden.

Het gaat met name om:

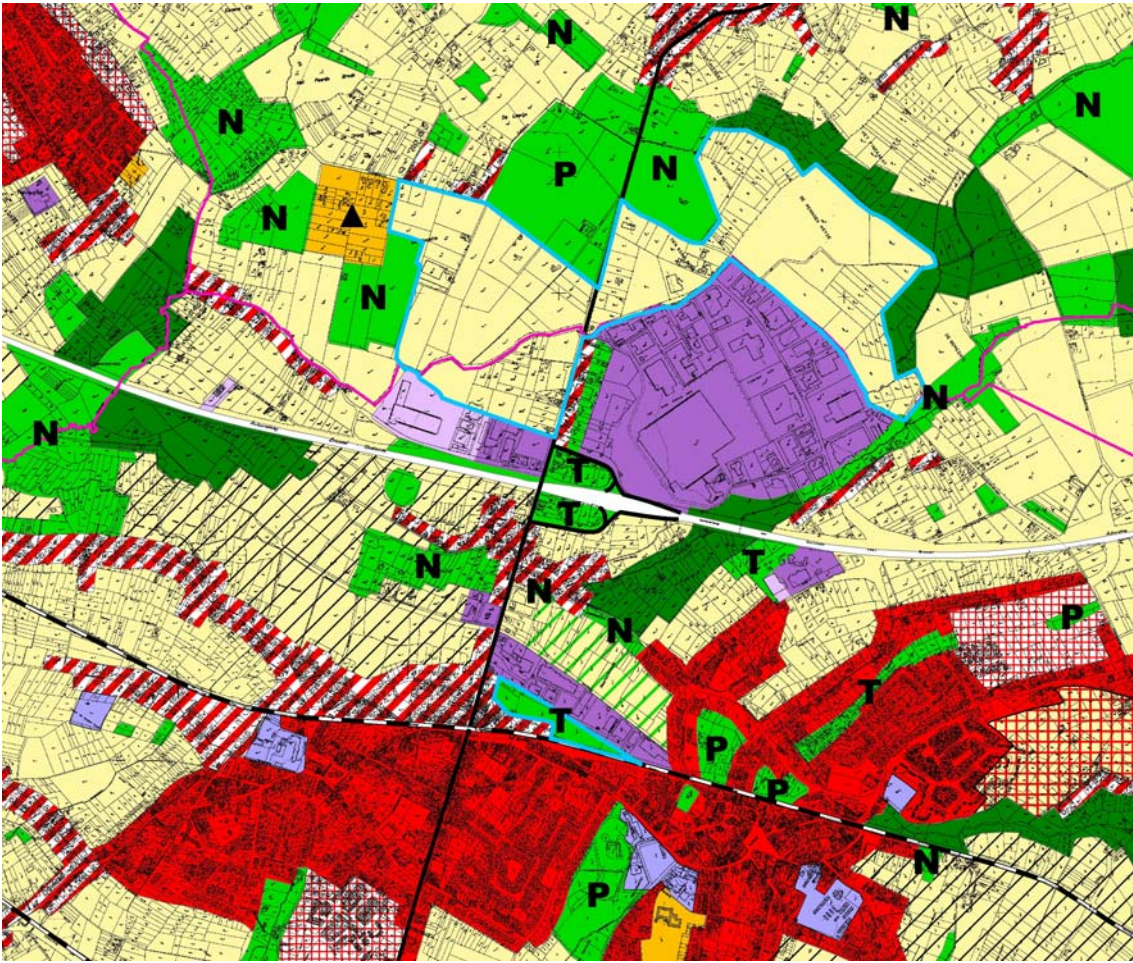
- > ligging in economisch knooppunt
- > ligging aansluitend bij bestaande bedrijvzone
- > ontsluitbaar via primaire of secundaire wegen
- > ligging buiten speciale Europese beschermingzones (habitat-, vogelrichtlijn en ramsgebieden)
- > ligging buiten werelderfgoed UNESCO buiten afgebakende of nog af te bakenen stedelijke gebieden
- > ligging buiten gebieden die behoren tot het Vlaams Ecologisch Netwerk (GEN en GENO)
- > ligging buiten risicozone voor overstromingen
- > ligging buiten beschermde landschappen en dorpsgezichten

Daarnaast dienen ook bebouwde woongebieden uitgesloten uit de onderzoeksruimte.

Omwille van de aanwezige natuurlijke structuur en de overstrominggevoeligheid wordt uitbreiding van de bedrijvzone in het valleigebied van de Steenvoordbeek niet verder onderzocht.

Op onderstaande kaart wordt de onderzoeksruimte weergegeven (blauwe omrandingen) rekening houdend met bovenstaande criteria. Alle alternatieven voor uitbreiding die onderzocht kunnen worden moeten binnen deze perimeter passen.

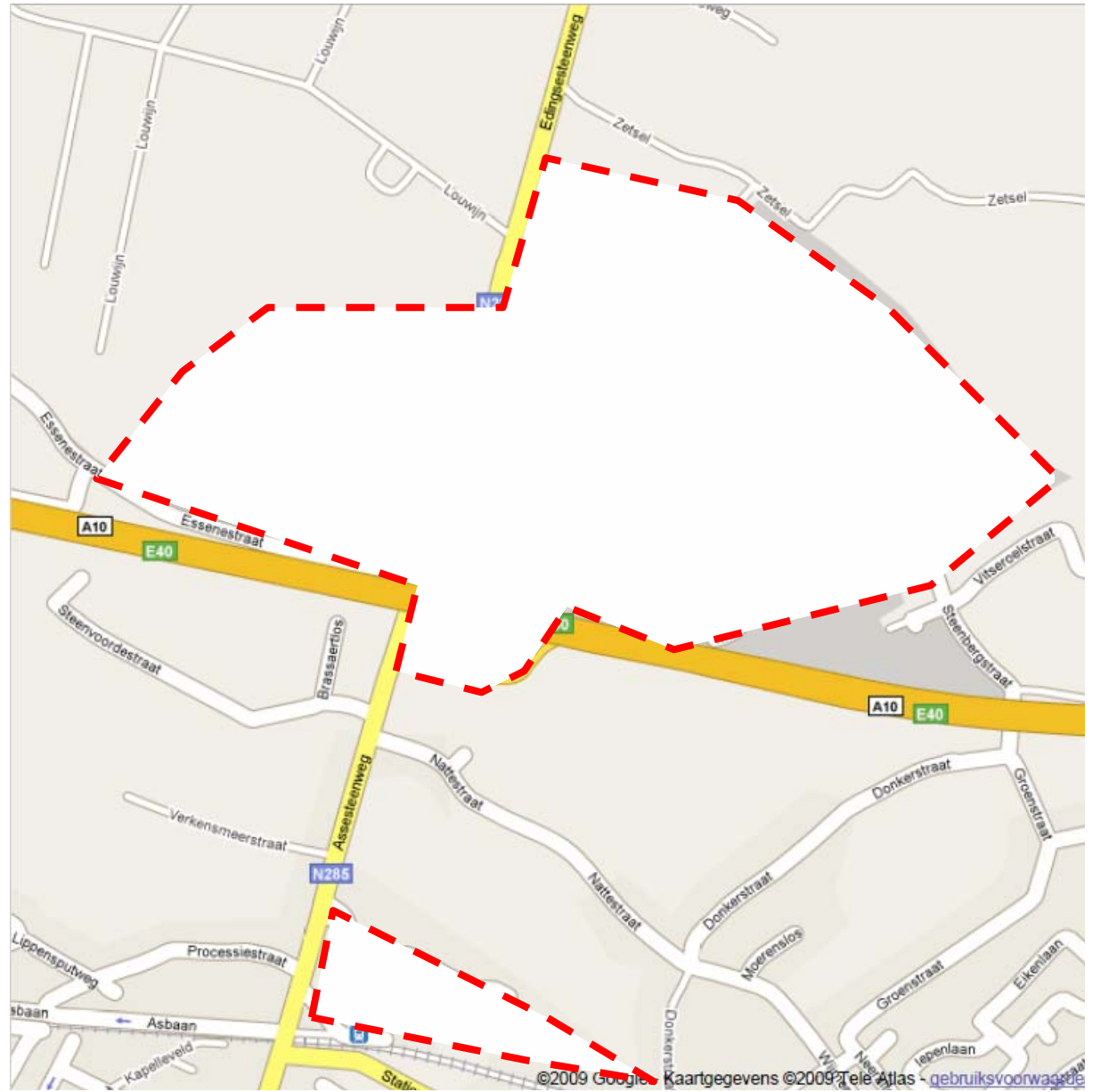
In deze onderzoeksruimte zijn geen herbevestigde agrarische gebieden gelegen.



3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

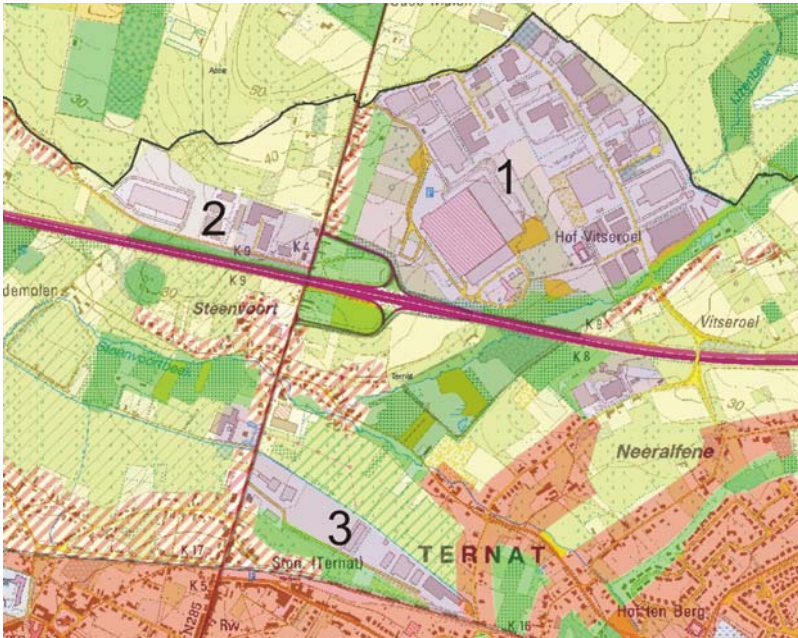
Ternat bevindt zich in het westen van de provincie Vlaams-Brabant, in het arrondissement Halle-Vilvoorde. Ternat is het hoofddorp; de overige kernen in de gemeente zijn Essenehoek, Sint-Katherina-Lombeek en Wambeek.

De belangrijkste verkeersstructuren zijn de E40, een hoofdverbindingsweg op Vlaams en internationaal niveau die de gemeente in het noorden doorkruist en waarvan de afrit 20 (Ternat) uitgaat op de Assesteenweg, de N285, die de gemeente noord-zuid doorsnijdt, en de spoorlijn 50 Brussel-Gent, die evenwijdig aan de E40 loopt en halt houdt in Ternat.



BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

De 3 belangrijkste bedrijventerreinen van Ternat bevinden zich aansluitend aan de Assesteenweg (N285). Daarmee zijn ze gesitueerd op minder dan 1500 meter van het station van Ternat en nabij de E40, een hoofdverbindingsweg op Vlaams en internationaal niveau waarvan de afrit 20 (Ternat) uitgaat op de Assesteenweg.



1. Het grootste terrein (Vitseroel) heeft een oppervlakte van ongeveer 63ha en is gelegen rondom de Morettestraat en de Industrielaan, die via een rondpunt beiden aansluiten op de Assesteenweg. De noordwest- en noordoostgrens worden gevormd door de gemeentegrens Asse/Ternat. Op het terrein bevinden zich de gebouwen van de voormalige IKEA-vestiging (reeds deels ingenomen door BRICO Plan-it), waar kleinhandel vergund is binnen het huidig juridisch kader. Deze terreinen nemen een oppervlakte in van circa 15ha.



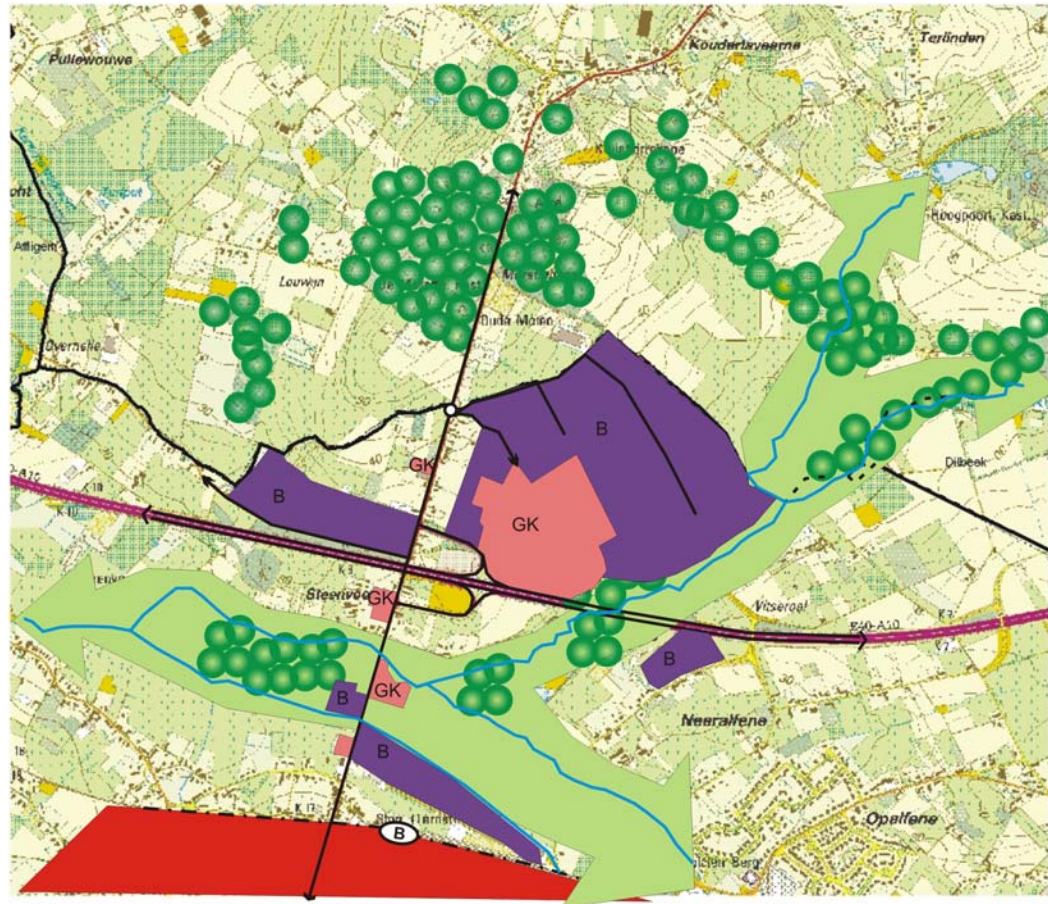


2. Een ander bedrijventerrein bevindt zich ten westen van de Assesteenweg en ten noorden van de E40, aan de Essenestraat waarlangs de ontsluiting ervan gebeurt. 3ha wordt volgens het gewestplan bestemd als 'industriegebied' en 7ha als 'publieke bedrijvenzone'.



3. Een derde belangrijke industriezone is gelegen ten noorden van de spoorlijn Brussel-Gent, langsheen de privéweg Assesteenweg die aantakt op de gelijknamige secundaire weg type I. Dit industrieterrein heeft een oppervlakte van 8ha.





Bestaande situatie

B (paars) = bedrijvigheid

GK (roze) = grootschalige kleinhandel

Rood = Centrumgebied

BEZETTINGGRAAD BESTAANDE BERIJVENZONES

In volgend onderdeel wordt een overzicht gegeven van de bezettingsgraad van de verschillende bestaande zones voor bedrijvigheid zoals deze zijn aangegeven op het gewestplan of binnen de bijzondere plannen van aanleg:

Bedrijvenzone Vitseroel

(oppervlakte volgens het gewestplan: 63ha):

De bedrijvenzone is volledig ingenomen.

Op het terrein bevinden zich de gebouwen van de voormalige IKEA-vestiging en een BRICO Plan-it, waar kleinhandel vergunbaar is binnen het huidig juridisch kader. Deze nemen een oppervlakte in van 15ha (waarvan slechts 1,8 ha winkelvloeroppervlakte) .

Een herstructurering en optimalisatie van de site IKEA zou 10 ha aan gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen opleveren. Vandaag wordt er ongeveer 5 ha van de site ingenomen door regionale bedrijvigheid (opslag en distributie). Door optimalisatie en verdichting kan er in potentie dus circa 10 ha gewonnen worden binnen het bestaande juridische aanbod.

Om deze reconversie te stimuleren wordt ervoor gekozen om de taakstelling van 20 ha niet maximaal te accommoderen binnen uitbreidingszones.

Bedrijvenzone Essensestraat

(oppervlakte volgens het gewestplan: 10ha):

De bedrijvenzone is volledig ingenomen.

Bedrijvenzone Assensesteenweg - Business Center Ternat

(oppervlakte volgens het gewestplan: 8ha):

De bedrijvenzone is volledig ingenomen.

Bedrijvenzone RUP zonevreemde bedrijven Asse

(oppervlakte volgens het gewestplan: 1,3ha):

De bedrijvenzone is volledig ingenomen.



-  RUP zonevremde bedrijven - Elesco
-  PRUP NV De Meuter
-  Zonevreemd bedrijf
-  PRUP De Slaapadviseur



4. JURIDISCHE CONTEXT EN PLANOLOGISCHE CONTEXT

4.1 JURIDISCH CONTEXT

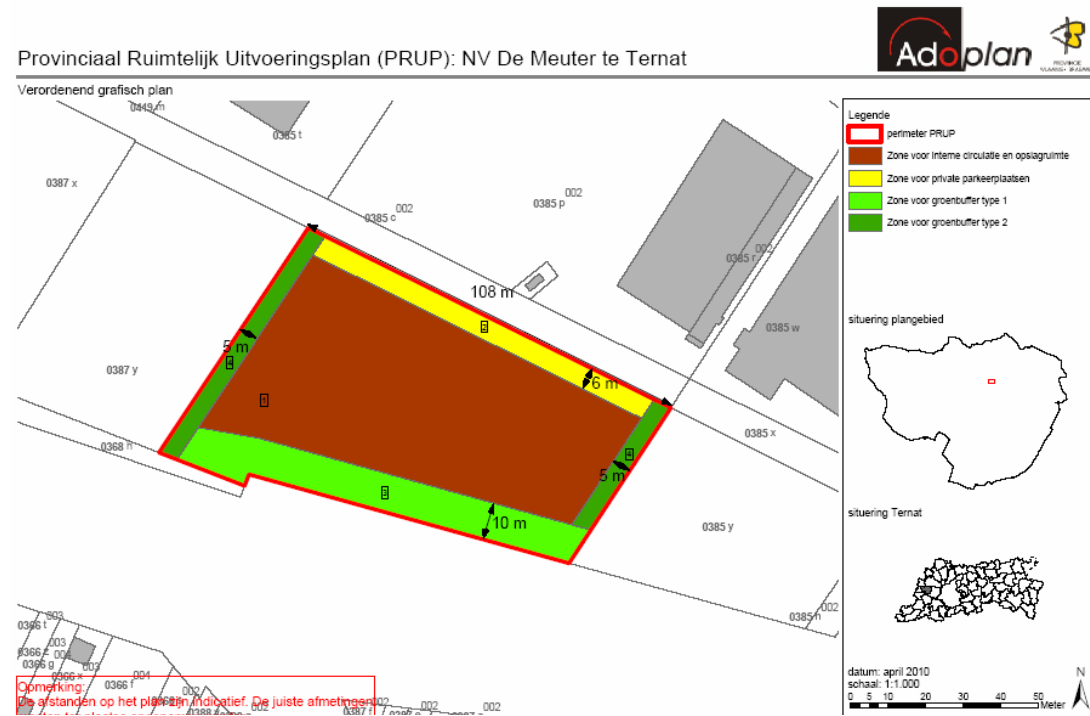
Type plan	in het gebied	aangrenzend
gewestplan(nen)	Gewestplan Halle-Vilvoorde (KB 7/3/'77 en latere wijzigingen)	Gewestplan Halle-Vilvoorde (KB 7/3/'77 en latere wijzigingen)
gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	RUP NV De Meuter RUP in uitvoering planlogisch attest NV De Meuter fase 2 in opmaak	RUP in uitvoering planlogisch attest De Slaapadviseur (fase openbaar onderzoek)
gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	RUP zonevreemde bedrijven-Elesco	geen
algemene plannen van aanleg	geen	geen
bijzondere plannen van aanleg	geen	geen
beschermd monumenten	geen	Domein De Morette
beschermd stads- en dorpsgezichten	geen	geen
beschermd landschappen	geen	geen
buurt- en voetwegen (statuut onduidelijk)	buurtwegen nrs 5, 29, 98, 37, 72	buurtwegen nrs 5, 29, 98, 37, 72
Vogelrichtlijngebieden	geen	geen
Habitatrichtlijngebieden	Vallei van de Bellebeek	Vallei van de Bellebeek
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Vallei van de Bellebeek	Vallei van de Bellebeek
Natuurreservaten	geen	geen
Bosreservaten	geen	geen
Beschermingszones grondwaterwinning	geen	geen
bevaarbare waterlopen	geen	geen
onbevaarbare waterlopen	Steenvoortbeek en	Steenvoortbeek en

		Keurebeek, cat. 2	Keurebeek, cat. 2
risicozone overstromingen	voor	deels overstrominggevoelig	deels effectief en mogelijk overstrominggevoelig



RUP zonevremde bedrijven Asse - Elesco - grafisch plan

Op 13 december 2007, werd er door de bestendige deputatie een positief planologisch attest afgeleverd aan de firma de Meuter voor het oostelijk deel van het perceel 0387Y. Hiervoor werd een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bij ministerieel besluit goedgekeurd op 20 juli 2010.



PRUP NV De Meuter (1) - grafisch plan

Op 12 november 2009 besliste de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant om een positief planologisch attest af te leveren aan de firma De Meuter te Ternat voor perceel 387Y, westelijk deel. Conform artikel 4.4.26 §1 van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de provincie er toe gehouden om een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) op te stellen voor de toegestane ruimtelijke ontwikkelingen uit het planologisch attest.

De aanvraag voorzag op korte termijn (binnen de periode van 2 jaar):

- De inname van het westelijk deel van het perceel 387Y voor de uitbreiding van de parking voor het stallen van bedrijfsvoertuigen. De ontsluiting wordt voorzien langs de bestaande weginfrastructuur.
- Het voorzien in de aanleg van een buffer.

Er zijn geen behoeften op lange termijn voorzien.

Beide RUP's samen nemen circa 1 ha in binnen de zone waar vanuit het planproces voor het economisch knooppunt een regionaal bedrijventerrein wordt geprojecteerd. In voorliggend PRUP wordt juridische zekerheid geboden aan de bestaande bedrijfsactiviteiten door uitbreiding, herbouw en nieuwbouw mogelijk te maken conform de randvoorwaarden die werden uitgewerkt in het PRUP NV De Meuter. Deze voorwaarden worden hernomen in de algemene bepaling van voorliggend PRUP voor perceel 0387Y.

4.2 PLANNINGSCONTEXT

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV): specifieke economische knooppunten

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt ervoor geopteerd de bestaande bundeling van economische activiteiten beleidsmatig te behouden en waar mogelijk te versterken. De verdere verspreiding van de werkgelegenheid wordt tegengegaan. Daarom wordt ervoor geopteerd om nieuwe economische activiteiten van regionaal belang en herlokalisatie van bestaande regionale bedrijven te concentreren in de economische knooppunten.

Ternat wordt in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geselecteerd als specifiek economisch knooppunt omwille van zijn belangrijke impact op de werkgelegenheid. Binnen het netwerk van de Vlaamse Ruit krijgen deze economische knooppunten vooral een rol in de logistieke activiteiten en in de distributie, waardoor een goede ontsluiting via de weg, een essentieel gegeven vormt. Voor een specifiek economisch knooppunt dient de provincie de regionale bedrijventerreinen af te bakenen.

Volgende principes gelden voor de lokalisatie en inrichting van nieuwe regionale bedrijventerreinen:

- lokalisatie uitsluitend in de stedelijke gebieden, de gemeenten van het netwerk Albertkanaal en de overige economische knooppunten;
- lokalisatie bij voorkeur aansluitend bij de bestaande bedrijventerreinen;
- verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op het economisch knooppunt en de positie van het economisch knooppunt in Vlaanderen en in de provincie; in het bijzonder wordt in ieder economisch knooppunt een gewenste ruimtelijk-economische structuur uitgewerkt;
- afstemming van de oppervlakte van het regionaal bedrijventerrein op de reikwijdte en het belang van het economisch knooppunt en de spreiding van bedrijventerreinen in de overige economisch knooppunten in de provincie;
- afstemming van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie op het mobiliteitsprofiel van de voorziene bedrijven (= locatiebeleid); naast de uitwerking van het locatiebeleid dienen ook de in te zetten instrumenten (waaronder ook niet -ruimtelijke instrumenten zoals het organiseren van openbaar en collectief vervoer) te worden aangegeven;
- geen kleinhandelsbedrijven op regionale bedrijventerreinen, tenzij op deze die gedeeltelijk als kleinhandelszone zijn afgebakend;
- ontsluiting uitsluitend en rechtstreeks via primaire wegen of secundaire wegen;
- maximale algemene uitrusting (telecommunicatie, water, gas en elektriciteitsvoorziening, waterzuivering en riolering) en maximale specifieke uitrusting voor de respectievelijke specifieke regionale bedrijventerreinen.

Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)

Vanuit het RSV heeft de provincie een taakstelling meegekregen omtrent de oppervlakte aan bedrijventerreinen die op haar grondgebied dient gerealiseerd te worden. Voor de verdeling van de bedrijventerreinen onder het economisch netwerk, de kleinstedelijke gebieden en de specifiek economische knooppunten, heeft de provincie rekening gehouden met:

- de rol die het gebied krijgt binnen de ruimtelijk-economische structuur van de provincie;
- het type activiteit en de differentiatie die beoogd wordt;
- de mogelijkheden en beperkingen vanuit de bestaande structuur;
- de ontsluitingsmogelijkheden.

Op basis hiervan werd voor deze gebieden een minimum oppervlakte vooropgesteld. Daarnaast werd eveneens een streefcijfer vooropgesteld. Dit is de oppervlakte die de provincie zich ten doel stelt en beschouwt als de meest optimale invulling van de gewenste ruimtelijke structuur. Het streefcijfer per economisch knooppunt of -netwerk is niet te beschouwen als een minimum of maximum voor deze zone, maar als een te behalen doelstelling. In functie van de mogelijkheden en de wenselijkheden van de zone kan een kleinere of grotere oppervlakte dan het streefcijfer afgebakend worden. Verschuivingen van het streefcijfer tussen de verschillende economische knooppunten zijn eveneens mogelijk.

Voor specifiek economisch knooppunt Ternat bedraagt de minimale oppervlakte 10ha en het streefcijfer 20ha.

Verder stelt het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant dat het specifiek economisch knooppunt Ternat wordt gekenmerkt door een gefragmenteerd gebruik en verregaande versnippering. De bedrijvigheid is er aan beide zijden van de E40 gesitueerd. De diversiteit van de activiteiten is er zeer hoog. De 10 à 20ha bijkomende bedrijventerreinen zullen ter hoogte van het station en de bestaande bedrijventerreinen aan de noordzijde van de E40 (eventueel deels op grondgebied van Asse) gezocht worden, voornamelijk voor de kleinere ambachtelijke en logistieke regionale bedrijven. De lokalisatie van economische activiteiten in Ternat dient rekening te houden met de potenties die de E40 en de stationsomgeving met zich meebrengen, en eveneens met de aanwezige waardevolle openruimtefragmenten.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ternat

De gemeente Ternat beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Binnen dit ruimtelijk structuurplan wordt gesteld dat de gemeente niet zonder meer wenst in te

gaan op de provinciale vraag naar bijkomende regionale bedrijvigheid, in die zin dat ze geen bijkomend grootschalig ruimtebeslag wenst door het voorzien van nieuwe grootschalige bedrijventerreinen. Toch staat de gemeente niet weigerachtig tegenover ruimte voor bestaande en nieuwe tewerkstelling. De gemeente ziet hier echter een gedifferentieerde aanpak en een hieraan gekoppeld gedifferentieerd aanbod. Voor de opbouw van dit aanbod doet de gemeente volgende suggesties:

- de gemeente wil voorzien in beperkte uitbreiding van de bestaande bedrijvenzones, hier onmiddellijk bij aansluitend;
- de gemeente wil de bestaande zones verder afwerken en optimaal benutten;
- de gemeente wil ruimte bieden aan de zonevreemde bedrijven, deels door hun behoud ter plaatse, deels door ruimte te voorzien voor herlokalisatie;
- de gemeente streeft daarom ook verweving met andere functies na;
- de gemeente wil de stationsomgeving benutten in de creatie van bijkomende tewerkstelling.

De gemeente selecteert de **bedrijvenzone Vitseroel** als regionale bedrijvenzone en geeft een aantal ontwikkelingsperspectieven mee als suggestie naar de provincie.

Gelet op het heterogeen karakter van de bedrijvenzone Vitseroel, stelt de gemeente voor de bedrijvenzone Vitseroel aan te duiden als gemengde bedrijvenzone. De grootschalige kleinhandel dient echter beperkt te blijven. Dit houdt in dat er geen bijkomende vestiging van grootschalige kleinhandel wordt toegelaten. De bestaande grootschalige kleinhandel mag behouden blijven op zijn huidige schaal. Om een reorganisatie van de bestaande grootschalige kleinhandelssite (aansluitend bij de Assesteeweg, met o.a. de voormalige Ikea-site) mogelijk te maken, is de gemeente vragende partij voor de opmaak van een RUP voor de afbakening van een zone binnen de zone Vitseroel waar grootschalige detailhandel en distributie zijn toegelaten. Hierbij kunnen volgende krachtlijnen in acht worden genomen:

- de uitbreiding van grootschalige detailhandel wordt niet toegelaten, waarbij de huidige oppervlakte aan grootschalige detailhandel als maximum geldt;
- het bestaande aandeel opslag en distributie moet minstens behouden blijven en mag worden uitgebreid;
- de site dient te functioneren als één entiteit;
- er dient voldoende aandacht te worden besteed aan de omgevingskwaliteit;
- de impact op de externe verkeerscirculatie dient tot een minimum te worden beperkt;
- indien mogelijk dient gestreefd te worden naar een scheiding van het vrachtverkeer en het personenverkeer;
- bij uitdoving van de bestaande grootschalige kleinhandel kan de huidige oppervlakte kleinhandel door een nieuwe grootschalige kleinhandel worden ingevuld doch evenredig met de bestaande verhoudingen detailhandel, distributie inclusief opslag, productie, markt klaar maken en verpakken.

In voorkomend geval zal bijzondere aandacht geschonken worden aan het mobiliteitsgegeven. De grootschalige kleinhandel mag in elk geval niet leiden tot een verhoging van de huidige verkeersintensiteiten. Een MOBER (mobiliteitseffecten rapport) moet bij de vergunningsaanvraag worden gevoegd. Bovendien mag de grootschalige kleinhandel niet in concurrentie treden met de bestaande lokale kleinhandelzaken in Groot-Ternat.

Voor wat betreft de **bedrijvenzone aan de Essenestraat** stelt de gemeente dat ze deze beperkt wenst uit te breiden, enkel ten behoeve van de lokale bedrijvigheid. Er bestaat nl. een behoefte van minstens 1,14ha aan ruimte voor lokale bedrijven, meer bepaald voor te herlokaliseren zonevreemde bedrijven. De voorkeur gaat uit naar deze locatie om volgende redenen:

- er is voldoende beschikbare ruimte aanwezig om de uitbreiding naadloos te laten aansluiten bij de bestaande bedrijvigheid tot een compact geheel;
- de zone ligt vlakbij het op-en afrittencomplex van de E40 en kan via de Assesteenweg of de Essenestraat vlot ontsloten worden naar de E40;
- er zijn mogelijkheden om het geheel landschappelijk-visueel te integreren in de omgeving met een minimum aan middelen. Daarbij kan de visuele begrenzing van de bestaande heuvelrug als een fysieke barrière worden aangewend. De heuvelrug biedt de mogelijkheid om het achtergelegen gebied op het grondgebied van Asse af te schermen.

De bestaande bedrijven kunnen in deze zone behouden blijven. Bij nieuwe vestigingen gaat de voorkeur uit naar niet-milieuvriendelijke lokale bedrijvigheid. Deze activiteitenzone wordt een KMO-zone.

Voor de **industriezone Assesteenweg** wordt gesteld dat deze twee onderscheiden zones omvat:

- de zone Business Center Ternat;
- de overgangszone ten noorden van het station

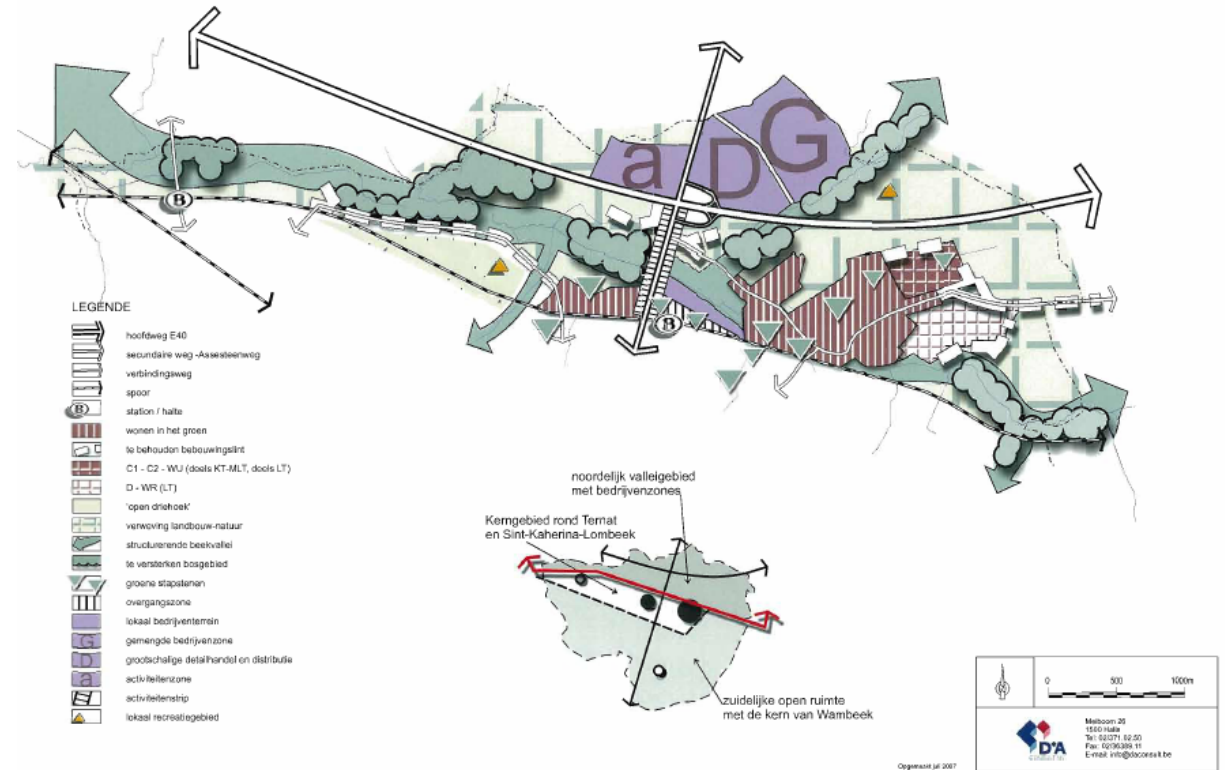
De zone Business Center Ternat

Deze zone kent een gemengde invulling die naar de toekomst toe behouden blijft. De zone is volledig ingevuld en kan niet verder uitbreiden.

Overgangszone ten noorden van het station

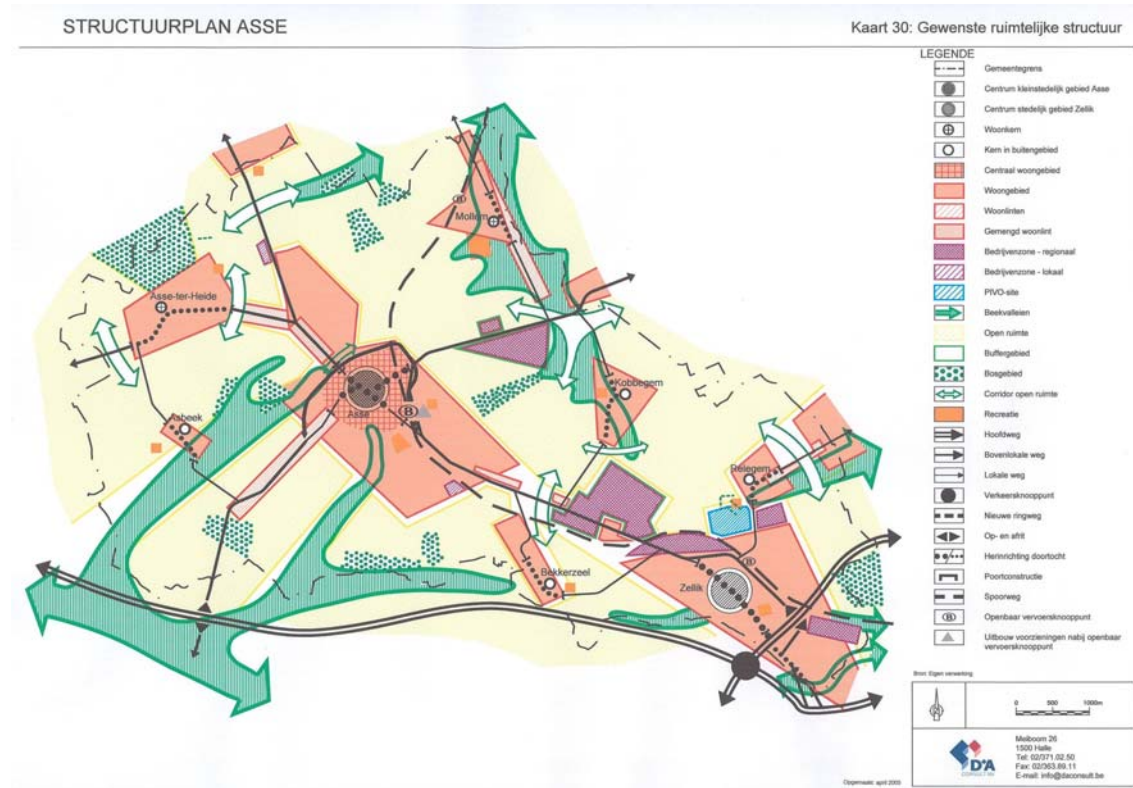
Het gebied in het zuiden, tussen 'Business Center Ternat' en ten noorden van het station wordt aangeduid als een ruimtelijke overgangszone tussen station en effectieve bedrijvenzones. Op deze locatie is ruimte voor beperkte, kleinschalige kantoorontwikkeling (dienstverlening op niveau van de kern) en activiteiten die complementair zijn aan de bedrijvenzone. Hier zal de nadruk dus liggen op de aansluiting bij het multimodaal knooppunt van stationsomgeving, een ontwikkelingspool, met mogelijkheid tot 'Park & Ride'.

Deze opties worden grafisch weergegeven op de kaart met de gewenste ruimtelijke structuur voor het 'Noordelijk valleigebied met bedrijvzones':



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Asse

De economische activiteiten dienen in de stedelijke gebieden gebundeld te worden en gericht te worden verweven met andere functies. Binnen de bestaande economische structuur wordt gestreefd naar een verdere concentratie van toekomstige economische activiteiten. Dit impliceert verdichten van bepaalde zones, inbreiden en beperkte uitbreiding van bestaande zones.



Aangezien de gemeente nog over een grote oppervlakte (40 à 45 ha) voor bedrijvigheid beschikt, wenst het gemeentebestuur geen verdere uitbreiding van bestaande KMO- en bedrijvenszones toe te staan in functie van het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid. De gemeente streeft naar een optimaal gebruik van de geëigende zones uit het gewestplan.

Binnen deze context wenst het gemeentebestuur geen reservebedrijventerreinen of zoekzones aan te duiden.

De economische activiteiten dienen in de stedelijke gebieden gebundeld te worden en gericht te worden verweven met andere functies. Binnen de bestaande economische structuur wordt gestreefd naar een verdere concentratie van toekomstige economische activiteiten. Dit impliceert verdichten van bepaalde zones, inbreiden en beperkte uitbreiding van bestaande zones.

Algemeen wordt gestreefd naar het concentreren van centrumfuncties in de centrumgebieden van Asse en Zellik. Asse-centrum zal in de toekomst verder uitgebouwd worden als stedelijk centrumgebied. Hiermee wil men vermijden dat centrumfuncties zich verder blijven vestigen langsheen de N9, die zich als een aangroeiende 'activiteitenas' profileert. De bedrijven en bedrijventerreinen dienen maximaal te worden ingekaderd zodat ze op een behoorlijke manier geïntegreerd worden in het omgevende landschap.

De differentiatie van de regionale bedrijventerreinen dient te gebeuren in het kader van de afbakeningsprocessen van de stedelijke gebieden.

Om het landelijk karakter van de gemeente zoveel mogelijk te bewaren, en gelet op de nog beschikbare oppervlakte binnen de bestaande bedrijventerreinen, wenst het gemeentebestuur van Asse geen bijkomende regionale bedrijvigheid op te nemen.

In voorkomend geval stelt de gemeente een aantal principes voorop.

- De lokalisatie gebeurt aansluitend bij de bestaande bedrijventerreinen.
- De oppervlakte van het regionaal bedrijventerrein dient afgestemd op de reikwijdte en het belang van het economisch knooppunt en de spreiding van bedrijventerreinen in de overige economische knooppunten in de provincie.
- Een afstemming van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie op het mobiliteitsprofiel van de voorziene bedrijven (= locatiebeleid); naast de uitwerking van het locatiebeleid dienen ook de in te zetten instrumenten (waaronder ook niet-ruimtelijke instrumenten zoals het organiseren van openbaar en collectief vervoer) te worden aangegeven.
- Geen kleinhandelsbedrijven op regionale bedrijventerreinen, tenzij op deze die gedeeltelijk als kleinhandelszone zijn afgebakend.
- Een ontsluiting uitsluitend en rechtstreeks via secundaire (of primaire) wegen.
- Een maximale algemene uitrusting (telecommunicatie, water, gas en elektriciteitsvoorziening, waterzuivering en riolering) en maximale specifieke uitrusting voor de respectievelijke specifieke regionale bedrijventerreinen.

In het kader van de afbakeningsprocessen zal de gemeente deze principes inbrengen als suggesties naar de hogere overheid.

5. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

VISIEVORMING

In de visievorming wordt vertrokken van de principes van het RSV en RSVB inzake de lokalisatie van nieuwe regionale bedrijventerreinen:

- lokalisatie bij voorkeur aansluitend bij de bestaande bedrijventerreinen,
- ontsluiting uitsluitend en rechtstreeks via primaire wegen of secundaire wegen,
- rekening houden met de aanwezige waardevolle openruimtefragmenten

De provincie kan zich verder vinden in volgende uitgangspunten die door de gemeente Ternat zijn geformuleerd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan:

- *Voor de bedrijvenzone Assesteenweg:*

De zone Business Center Ternat kent een gemengde invulling die naar de toekomst toe behouden blijft. De zone is volledig ingevuld en kan niet verder uitbreiden.

In het gebied in het zuiden, tussen 'Business Center Ternat' en ten noorden van het station is ruimte voor beperkte, kleinschalige kantoorontwikkeling (dienstverlening op niveau van de kern) en activiteiten die complementair zijn aan de bedrijvenzone. Betreffend gebied heeft een oppervlakte van 3ha.

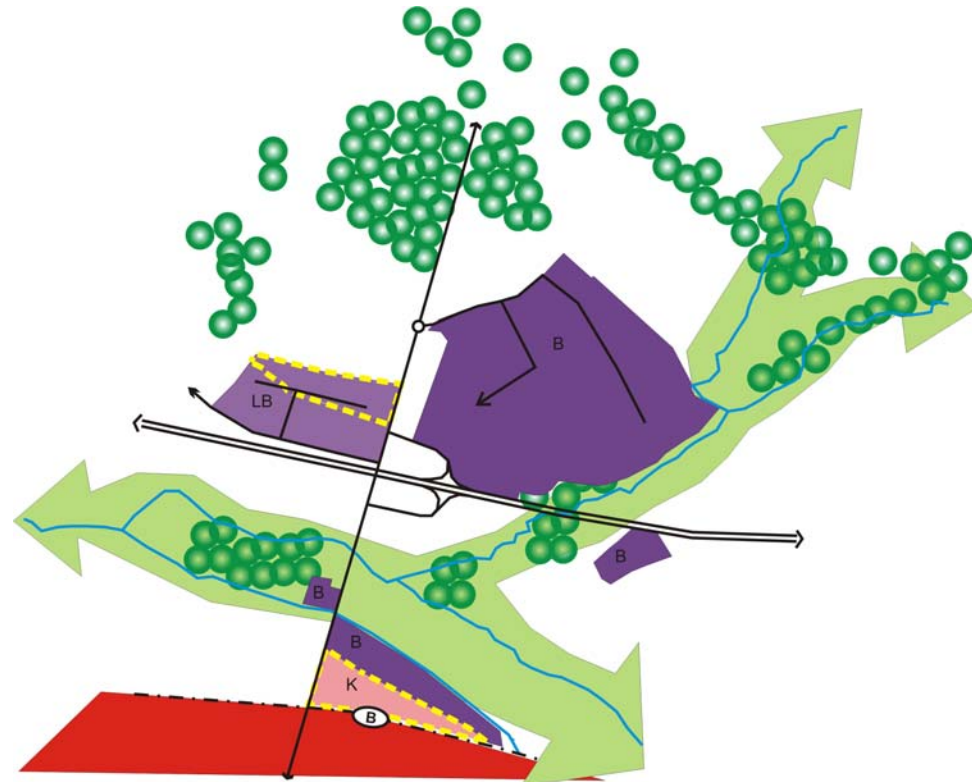
De provincie ondersteunt deze optie omwille van de ligging in de stationsomgeving van Ternat, een bovenlokaal knooppunt voor het openbaar vervoer (cf RSVB p 275). De provincie wenst de personeelintensieve economische activiteiten te clusteren in stationsomgevingen en OV-knooppunten vanuit het multimodaal locatiebeleid dat wordt voorgestaan (RSVB p 251).

- *Voor de bedrijvenzone aan de Essenestraat:*

De gemeente stelt dat ze deze beperkt wenst uit te breiden, enkel ten behoeve van de lokale bedrijvigheid. Er bestaat namelijk een behoefte van minstens 1,14ha aan ruimte voor lokale bedrijven, meer bepaald voor te herlokaliseren zonevreemde bedrijven. De bestaande bedrijven kunnen in deze zone behouden blijven en uitbreiden.

De voorgestelde uitbreiding van de bedrijvenzone, parallel aan de Essenestraat heeft een oppervlakte van circa 4ha.

De provincie ondersteunt de vraag van de gemeente om een lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen. De gemeente heeft in dit verband in het kader van de plenaire vergadering haar planningbevoegdheid gedelegeerd aan de provincie (cf. art 2.2.1 VCRO).



*Beperkte kantoorontwikkeling tussen Business Center Ternat en het station
Uitbreiding lokale bedrijvigheid parallel aan de bestaande met ontsluiting via Essenestraat*

Lokale bedrijvigheid	4ha
Kantoorontwikkeling	3ha
Totaal	7ha

De bijkomende ruimte aan bedrijvigheid die wordt gecreëerd door beide bovenstaande ontwikkelingen

SCENARIO'S

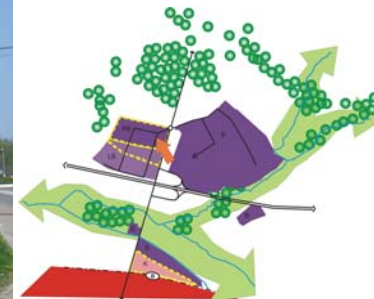
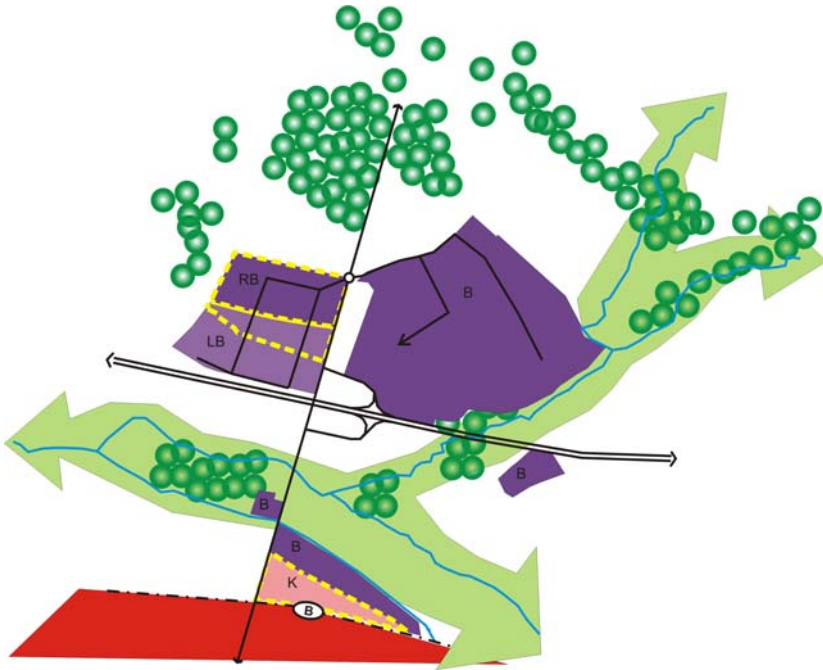
Volgende 3 scenario's omtrent de uitbreiding van de economische activiteiten in Ternat werden verder onderzocht in het kader van de planMER:

Scenario 1: Essenestraat

Dit scenario betreft de uitbreiding van de regionale bedrijvigheid aansluitend bij de uit te breiden lokale bedrijvenzone aan de Essenestraat. Deze uitbreiding bevindt zich ten noorden van deze lokale bedrijvenzone, verder ingesloten door het bestaande bos in het westen, de Assesteenweg in het oosten en de bestaande rotonde op de Assesteenweg als startpunt voor de noordgrens. Dit gebied staat op het gewestplan ingekleurd als landbouwgebied en bevindt zich voor een deel op het grondgebied van de gemeente Asse.

De oppervlakte van de uitbreiding voor regionale bedrijvigheid hier bedraagt 14ha

De ontsluiting van de volledige bedrijvenzone dient te gebeuren via een nieuwe aansluiting op de bestaande rotonde van de Assesteenweg. Gezien de relatief grote toename van de oppervlakte aan bedrijvenzone in dit gebied zal ook de toename in mobiliteitsbewegingen aanzienlijk zijn. Een ontsluiting via de Essenesteenweg zou voor heel wat afwikkelingsproblemen zorgen, aangezien een vlotte doorstroming reeds vandaag de dag moeilijk kan gegarandeerd worden.

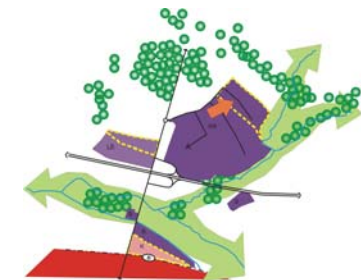
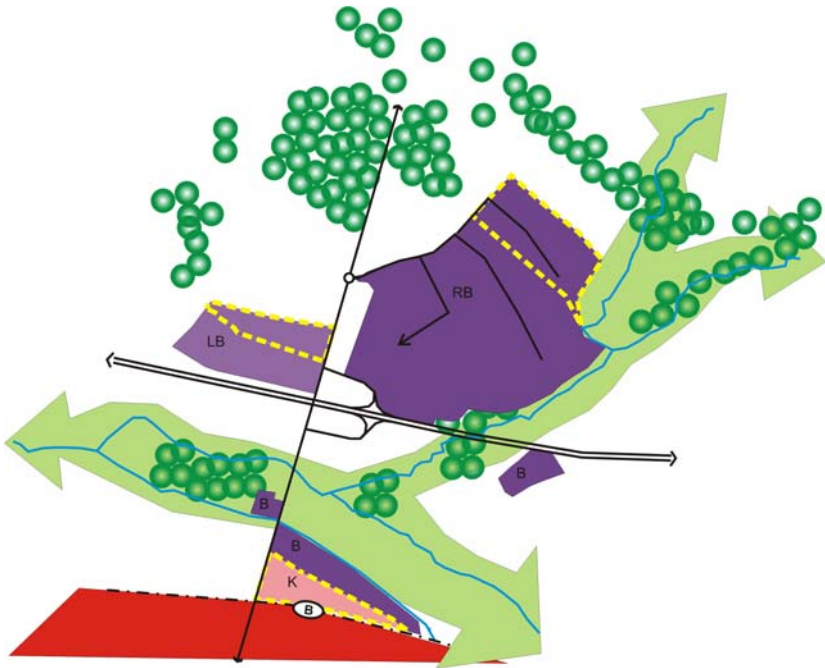


Scenario 2: Vitseroel

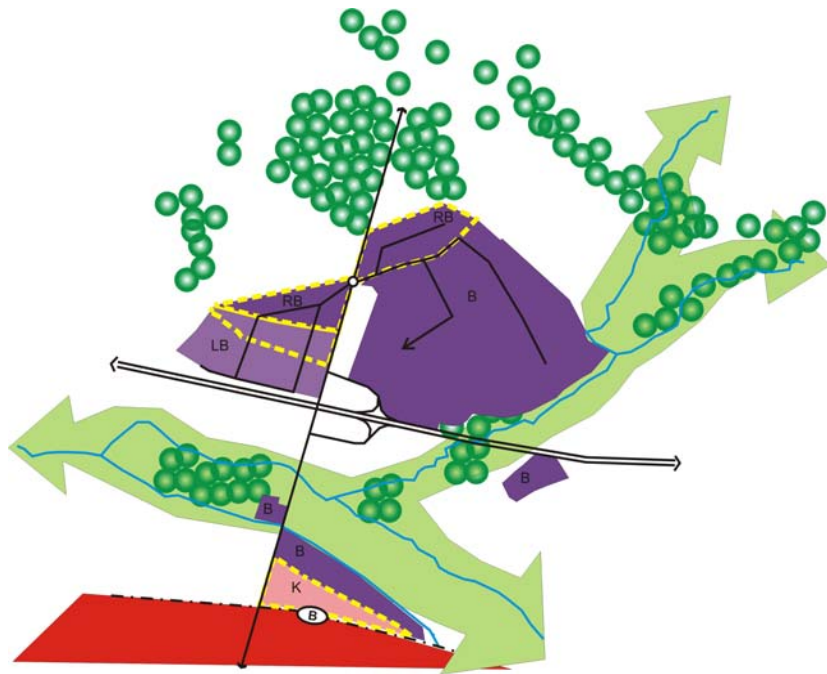
Voorliggend scenario houdt de uitbreiding in van de regionale bedrijvigheid aansluitend bij de bestaande bedrijvenzone Vitseroel. Deze uitbreiding betreft het ontwikkelen van een bijkomende rand, evenwijdig met de huidige noordoostgrens van de bedrijvenzone, en begrensd door de achterliggende open ruimte structuur. Ze bevindt zich in landbouwgebied volgens het gewestplan en gelegen op het grondgebied van de gemeente Asse.

De oppervlakte van de uitbreiding voor regionale bedrijvigheid hier bedraagt 15ha

De ontsluiting van de uitbreiding kan aansluiten op de bestaande ontsluitingsstructuur van de bedrijvenzone, die aantakt op de rotonde op de Assesteenweg.



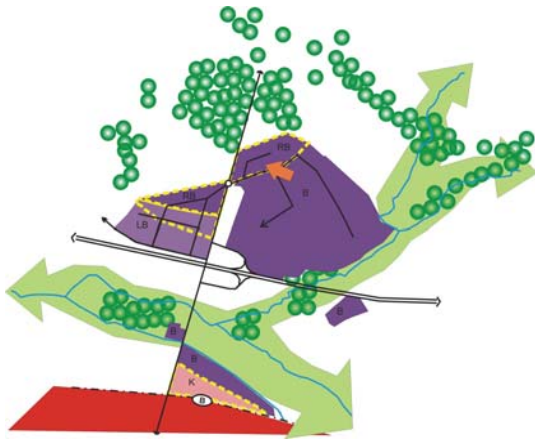
Scenario 3: Combinatie



Een derde scenario betreft een uitbreiding van zowel de bedrijvenzone Vitseroel als die aan de Essenestraat, evenwel beperkter dan in de voorgaande twee scenario's. Enerzijds gaat het om een kleine uitbreiding van de regionale bedrijvigheid in het noorden aansluitend bij de uit te breiden lokale bedrijvenzone aan de Essenestraat, verder begrensd door de gemeentegrens van Ternat in het noorden en de Assesteenweg in het oosten. Anderzijds betreft het eveneens een kleine uitbreiding van de bedrijvenzone Vitseroel naar het noorden toe, gelegen tussen de Moretteberg in het noorden en de Assesteenweg/Edingsesteenweg in het westen. In dit gebied bevinden zich reeds 2 zonevreemde bedrijven, waarvan er één, met name Elesco NV, een planologische oplossing heeft gekregen in het RUP zonevreemde bedrijven van de gemeente Asse. Het kleine driehoekig gebied ten noorden van voorliggende uitbreiding wordt momenteel ingenomen door paardenkliniek De Morette en de bijhorende infrastructuur en loopweiden. De inrichting maakt dat deze zone meer aansluit bij en deel uitmaakt van de omgevende groenstructuur en minder geschikt is om om te zetten naar bedrijvenzone. Beide uitbreidingszones zijn op het gewestplan ingekleurd als agrarisch gebied. De zone aan Vitseroel bevindt zich op het grondgebied van de gemeente Asse.

De oppervlakte van de uitbreiding voor regionale bedrijvigheid aan de bedrijvenzone aan de Essenestraat bedraagt 6ha en die aan Vitseroel ruim 7ha. Het gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven Asse - deelplan Elesco NV neemt hierbinnen ongeveer 1ha in, zodat de totale uitbreiding van de zone voor bedrijvigheid in dit gebied 6ha bedraagt, wat het totaal voor dit scenario op 12ha brengt.

De ontsluiting van de volledige bedrijvenzone aan de Essenestraat gebeurt, zoals in het eerste scenario, bij voorkeur via een nieuwe aansluiting op de bestaande rotonde van de Assesteenweg. De uitbreiding aan Vitseroel kan ontsloten worden langs dezelfde weg als de rest van de bedrijvenzone.



Oppervlakte bijkomende economische ruimte

De voorgaande scenario's hangen samen met een uitbreiding van de ruimte voor (regionale) bedrijvigheid. Het betreft voor de verschillende scenario's respectievelijk de volgende oppervlakten:

	Scenario Essenestraat	Scenario Vitseroel	Scenario Combinatie
Lokale bedrijvigheid	4ha	4ha	4ha
Kantoorontwikkeling	2ha	2ha	2ha
Regionale bedrijvigheid	14ha	15ha	12ha
Totaal	20ha	21ha	18ha

De drie scenario's benaderen dus allen het streefcijfer van 20ha dat voor het specifiek knooppunt Ternat in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant werd vooropgesteld.

VOORKEURSSCENARIO

Na overleg met de betrokken gemeenten en afweging van de milieueffecten van de verschillende scenario's wordt volgend voorkeursscenario vooropgesteld. Het scenario minimaliseert de milieueffecten en komt maximaal tegemoet aan de gemeentelijke voorstellen. De optimalisatie van de bestaande bedrijvenzone Vitseroel moet in dit scenario een deel van de behoefte opvangen (reorganisatie site IKEA).

Een herstructurering en optimalisatie van de site IKEA (cf. PRUP concentraties grootschalige kleinhandel) zou bruto 10 ha aan gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen opleveren. Vandaag wordt er ongeveer 5 ha van de site ingenomen door regionale bedrijvigheid (opslag en distributie). Door optimalisatie en verdichting kan er in potentie dus circa 10 ha gewonnen worden binnen het bestaande juridische aanbod.

Er zijn gesprekken opgestart met de eigenaar van de site in dit verband.

Om deze reconversie te stimuleren wordt ervoor gekozen om de taakstelling van 20 ha niet maximaal te accommoderen binnen uitbreidingszones en uit te gaan van het minimumcijfer zoals opgenomen in het RSVB (10 ha).

Eenzijds gaat het om een uitbreiding (circa 5,5 ha) van de regionale bedrijvigheid in het noorden aansluitend bij de uit te breiden lokale bedrijvenzone aan de Essenestraat, verder begrensd door de gemeentegrens van Ternat in het noorden en de Assesteenweg in het oosten.

Anderzijds wordt het gebied in het zuiden, tussen 'Business Center Ternat' en ten noorden van het station aangeduid als zone voor stationsomgeving. Binnen deze zone kan maximaal 5000 m² kantoren en kantoorachtigen ontwikkelend worden om in te kunnen spelen op de potenties van de ligging aan een openbaar vervoersknooppunt. Het gaat hier om een bestemmingwijziging van bufferzone op het gewestplan naar zone voor stationsomgeving. De bestaande PRUP's in uitvoering van de positief planologische attesten voor NV De Meuter worden overschreven. De bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen blijven bestaan (cf. algemene bepaling in de stedenbouwkundige voorschriften).

Wat betreft de lokale bedrijvigheid (uitbreiding zone Essenestraat) heeft de gemeente Ternat haar planningbevoegdheid gedelegeerd aan de provincie in het kader van de plenaire vergadering (cf. art 2.2.1 VCRO).

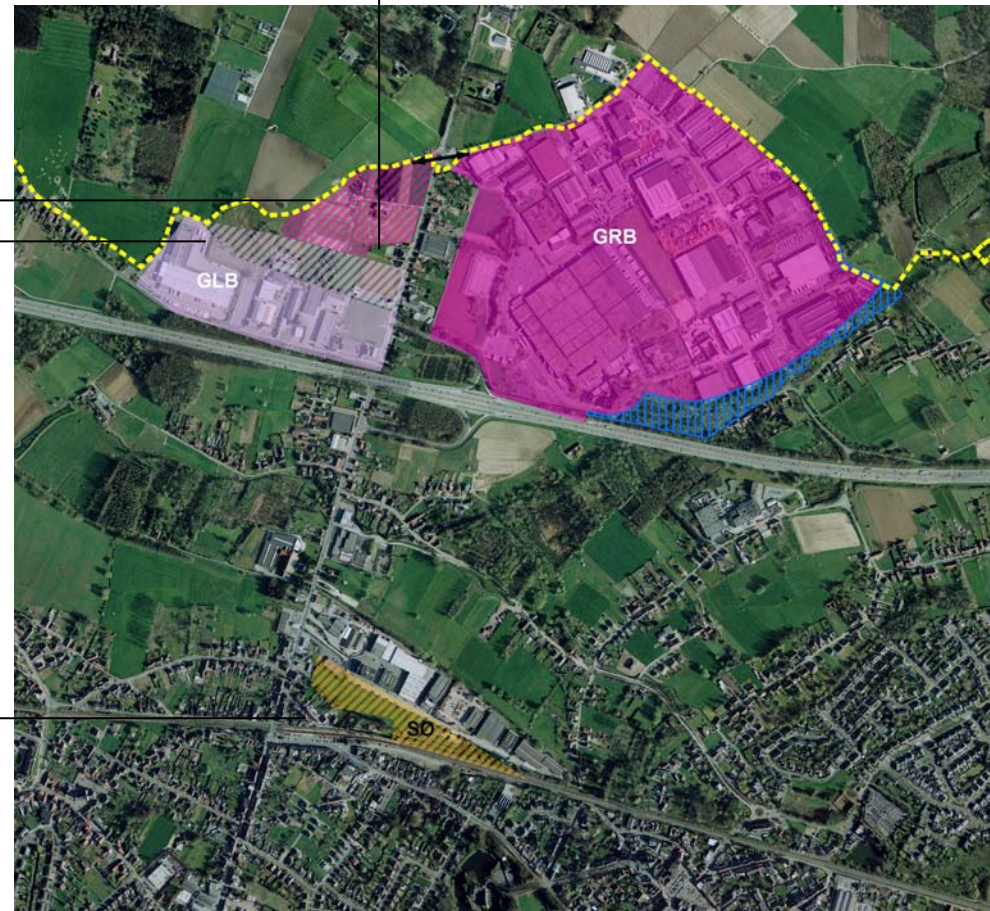
De bestaande bedrijvenzone Vitseroel wordt meegenomen in het PRUP omdat er specifieke voorschriften worden opgenomen als doorvertaling van het planMER en de watertoets op de zuidelijke bedrijfspcelen.

PRUP De Slaapadviseur
(voorlopig vastgesteld
20/09/2011)

uitbreiding regionaal bedrijventerrein (+ 5,5 ha)

uitbreiding lokaal bedrijventerrein (+ 4 ha)

omzetting bufferzone gewestplan naar zone voor
stationsomgeving = max 5000 m² kantoren



	Voorkeursscenario
Lokale bedrijvigheid	4h
Kantoorontwikkeling - zone voor stationsomgeving	0,5 ha
Regionale bedrijvigheid - uitbreiding Vitseroel	5.5 ha
Totaal	10 ha

6. MAATREGELEN EN AANDACHTPUNTEN VANUIT DE MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE

De wettelijke eisen van de inhoud van het MER zijn omschreven in het MER – VR decreet van 18 december 2002. Dit decreet is ondertussen gedeeltelijk gewijzigd door het plan-MER-decreet van 27 april 2007 (BS d.d. 20 juni 2007) dat nu van toepassing is. De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het 'besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's' goed. Het besluit geeft uitvoering aan het plan-mer-decreet van 27 april 2007 (B.S. 7/11/07).

Het decreet verplicht dat bepaalde plannen van administratieve overheden van gewestelijk, provinciaal of lokaal niveau worden onderworpen aan een milieueffectenstudie, vooraleer zij definitief worden goedgekeurd. Wie een plan met aanzienlijke milieueffecten wil opmaken, moet eerst de milieueffecten en de eventuele alternatieven in kaart brengen.

De opmaak van het plan-MER zal verlopen volgens het integratiespoor, wat inhoudt dat de milieueffectrapportage plaatsvindt tijdens het voorbereidende proces van de plannen. Er is geen lijst die aangeeft welke plannen onder de plan-MER-plicht vallen. Art. 4.2.3§2 van het planMERdecreet van 27 april 2007 bepaalt dat er een plan-MER voor het PRUP van de 3 locaties grootschalige kleinhandel moet worden opgemaakt omdat het een plan betreft inzake o.a. vervoer en ruimtelijke ordening, het geen klein gebied of kleine wijziging betreft en dat het plan het kader kan vormen voor onder meer activiteiten met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur (bijlage II rubriek 10b) of niet kan worden uitgesloten dat andere rubrieken uit de bijlage II lijst van toepassing zullen zijn.

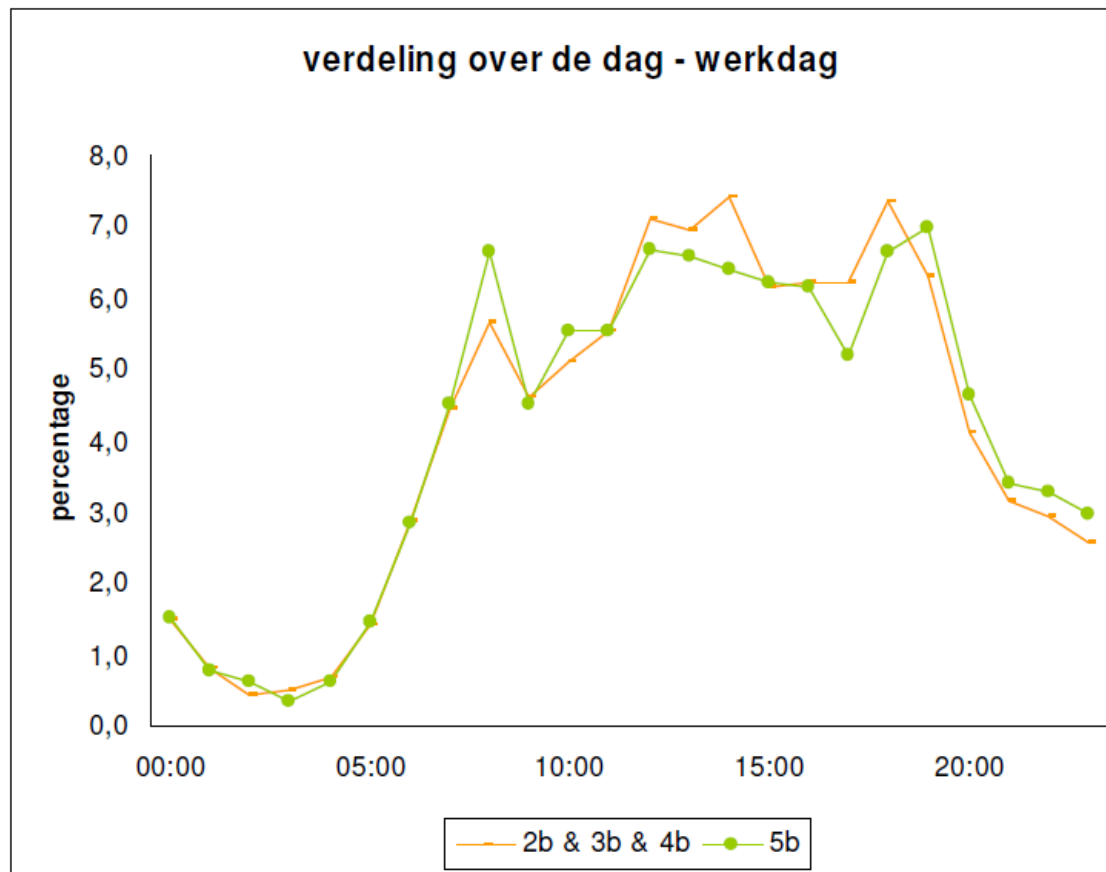
Zoals gemeld loopt de opmaak van het plan-MER parallel met de opmaak van het PRUP. Het uiteindelijke plan-MER wordt ofwel volledig geïntegreerd in de toelichtingsnota van het PRUP, ofwel als apart document behouden. Goedkeuring van een PRUP is niet mogelijk zonder beslissing van de Dienst Mer.

De provincie Vlaams-Brabant laat 3 scenario's inzake uitbreiding van het bedrijventerreinen in economisch knooppunt Ternat onderzoeken in de plan-MER (cf. hoofdstuk 5). In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de resultaten van het milieueffectenonderzoek en de gevolgen voor het PRUP. Onder andere deze resultaten hebben geleid tot de keuze voor het voorgestelde voorkeursscenario.

6.1 Mens-mobiliteit

In de huidige situatie zijn er tijdens het vrijdagavondpiek uur afwikkelingsproblemen ter hoogte van het op- en afrittencomplex en de spooroverweg.

Onderstaande figuur toont de verdeling van de verkeersdruk door de dag voor de probleemsecties.



De figuur toont aan dat de verkeersdruk doorheen de dag sterk varieert. De verkeersproblemen geschetst in dit MER-rapport zijn deze voor het avondpiek uur.

Gedurende de daluren is er ter hoogte van deze secties geen zware congestie.

TV3V is echter bezig met de opmaak van een herinrichtingconcept voor de op- en afritten met de E40 en het kruispunt N285 x Essenestraat. De kruispunten ter hoogte van de open afritten met de E40 worden voorzien van conflictvrije VRI's waardoor een vlotte afwikkeling tijdens de ochtend- en avondspits in de huidige situatie mogelijk wordt.

Voor het ongelijkgronds maken van de spooroverweg bestaan er nog geen concrete plannen. Indien dit niet gebeurt zal er hier zware congestie optreden na autonome ontwikkeling en zal een bijkomende ontwikkeling van regionale bedrijvigheid leiden tot afwikkelingsproblemen op het wegennet tijdens de vrijdagavondspits.

Indien de spooroverweg ongelijkvloers gemaakt wordt zal de uitbreiding van regionale bedrijvigheid niet meer leiden tot capaciteitsproblemen: wanneer men de verschillende scenario's doorrekent, treedt er een capaciteitsprobleem op van noord naar zuid tussen de rotonde en de zuidelijke op- en afrit van de E40 (sectie 2b, 3b, 4b) met verzadigingsgraden tot 100%. Indien men de capaciteit op deze secties van 1200 pae/u naar 1500 pae/u kan verhogen is er geen capaciteitsprobleem en kunnen de ontwikkelingen volledig plaatsvinden.

Indien een capaciteitsverhoging tot 1500 pae/u op voornoemde secties onmogelijk is dient men de uitbreiding te beperken. Als men een beperkte uitbreiding van de regionale bedrijvigheid (kantoren = 2ha, lokale bedrijvigheid = 4ha, regionale bedrijvigheid = 8ha) combineert met maatregelen om de modal shift naar het openbaar vervoer te promoten heeft men voldoende aan een capaciteitsuitbreiding tot 1350 pae/u tussen de rotonde en de op- en afritten.

De ontsluiting van de lokale bedrijvigheid dient wel via de bestaande rotonde en niet via de Essenestraat te gebeuren. Een ontsluiting via de Essenestraat zou de capaciteit van sectie 3b verkleinen waardoor de verzadigingsgraad en de congestie toenemen. Dit in combinatie met de nabijheid van de 2 verkeerslichtengeregelde kruispunten (100m & 150m) maakt een ontsluiting via de bestaande rotonde de aangewezen keuze.

Rekening houdend met de invloed op de doorstroming, verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid is het niet aangewezen om de bedrijvigheid verder uit te bouwen tussen het op- en afrittencomplex van de E40.

Mogelijke maatregelen – niveau PRUP

- beperken uitbreiding van de regionale bedrijvigheid rekening houdend met de optimalisatie van de bestaande bedrijvzone om zware congestie op het wegennet te vermijden.

Vertaling in voorliggend PRUP

In het voorkeursscenario wordt de oppervlakte aan kantoren teruggebracht van maximaal 20.000 m² naar maximaal 5000 m². De oppervlakte aan bijkomende bedrijvzones wordt beperkt tot 10 ha (4 ha lokaal, 5,5 regionaal, 0,5 kantoren) in het voorkeursscenario. Dit, onder andere, om zware congestie te vermijden (cf. doorrekening verzadiginggraden plan-MER).

- De ontsluiting van de lokale bedrijvigheid dient wel via de bestaande rotonde en niet via de Essenestraat te gebeuren.

Vertaling in voorliggend PRUP

Om dit ruimtelijk en financieel haalbaar te maken wordt in het voorkeursscenario de uitbreiding van de regionale bedrijvzone aansluitend op het lokaal bedrijventerrein voorzien. Deze combinatie met een ontsluiting op het bestaande rond punt is één van de voordelen van het voorkeursscenario. De ontsluiting op het rond punt wordt als verplicht ingetekend op het grafisch plan. Er wordt een overgangsbepaling voorzien voor de ontsluiting van de zone bij uitbreiding van bestaande bedrijvigheid.

6.2 Geluid

Door de aanwezigheid van de zeer drukke E40 en de drukke Assesteenweg, is het wegverkeer in het plangebied en studiegebied bepalend voor het omgevingsgeluid.

Effect bedrijvigheid

Indien er vanuit gegaan wordt dat de bedrijven sowieso aan de grenswaarden voor een nieuwe inrichting conform VLAREM II voldoen, wordt er voor de woningen langs de drukke gewestwegen - tengevolge de nieuwe bedrijven (op bestaande bedrijventerreinen en de uitbreiding) - nauwelijks een effect op het huidige (hoge) omgevingsgeluid verwacht.

Bijzondere aandacht dient wel uit te gaan naar de bescherming van de meest nabij gelegen woningen langs de Assesteenweg in de onderzoeksgebieden (zowel ten oosten als ten westen van de Assesteenweg). Een bufferzone afbakenen van minstens 50m parallel met de Assesteenweg - waarbinnen er geen luidruchtige activiteiten zijn toegelaten - is nodig. Wat betreft uitbreidingszone Essenestraat wordt er vanuit de discipline geluid gesteld dat de leefbaarheid voor de woningen in dit uitbreidingsgebied niet is gegarandeerd, tengevolge de mogelijke inplanting van luidruchtige activiteiten op het bedrijventerrein.

Effect verkeer

De toename van het verkeer is niet van die aard dat er een verhoging van het omgevingsgeluid van meer dan 1 dB(A) wordt verwacht. Vermits de verkeersintensiteiten op de gewestwegen en E40 nu al zeer hoog zijn - en bijgevolg ook het wegverkeersgeluid - zijn er slechts verwaarloosbare effecten van het extra wegverkeer te verwachten.

Mogelijke maatregelen – niveau PRUP

- Geluidsemissie beperken tot maximaal 58 dB(A)/m² en tevens ook voldoen aan de bepalingen conform VLAREM II grenswaarden

- Uitbreidingszone Essenestraat: ten aanzien van de meest nabij gelegen woningen langs de Assesteenweg dient er aan de zijde van de steenweg een zone van 50m te worden voorzien waar er geen luidruchtige activiteiten mogen worden geëxploiteerd.

- Uitbreidingszone Industrielaan: ten aanzien van de meest nabij gelegen woningen langs de Assesteenweg dient een bufferzone van minstens 50m te worden afgebakend waarin geen luidruchtige activiteiten mogen worden voorzien.

- Bedrijven zoals energiecentrales, afvalverwerking, puinbrekers, zware industrie zijn qua geluid niet verenigbaar met de opgelegde geluidsemissie eisen en bijgevolg ook niet mogelijk op de uitbreiding tenzij men aan de hand van een geluidsstudie toch kan aantonen dat voldaan wordt aan de grenswaarde voor de nachtperiode.

- Bij een volledige invulling van de uitbreidingszone Essenestraat is het behoud van de woningen niet wenselijk (op basis van de geluidsemissie die in het MER werd gehanteerd).

Vertaling in voorliggend PRUP

Deze maatregelen komt neer op de toepassing van de VLAREM II grenswaarden. Dit is een generieke verplichting. Er zal in de toelichting bij de voorschriften worden gewezen op de toepassing ervan.

De uitbreidingszone Industrielaan (Vitseroel) wordt niet langer weerhouden in het voorkeursscenario.

6.3 Lucht

De grootste effecten op de luchtkwaliteit in het studiegebied worden veroorzaakt door het verkeer, en zijn te verwachten ten aanzien van NO₂ en ultra fijn stof (dat kan gekarakteriseerd worden door de parameters aantal deeltjes, OC of EC).

De maximaal te verwachten cumulatieve effecten en effecten bij ontwikkelingsscenario's kunnen als verwaarloosbaar tot beperkt beoordeeld worden na realisatie van die planvariant waarbij het meeste verkeer gegenereerd wordt.

Rekening houdend met de modelwaarden voor 2020 (die gekenmerkt worden door een verhoogde onzekerheid), zou op dat ogenblik wel aan de grenswaarden voldaan worden. Wel dient op dat ogenblik nog steeds rekening gehouden te worden met een zeer aanzienlijke bijdrage van NO₂ veroorzaakt door het verkeer, en bijgevolg ook van UFP en EC, waardoor nog steeds sprake is van een belangrijk negatief effect te wijten aan het totaal aanwezige verkeer, een negatief effect dat zich het sterkst manifesteert in de onmiddellijke omgeving van de E40.

De impact te wijten aan verwarmingsemissies bij nieuwbouw, emissies te wijten aan diverse vormen van energieverbruik (bvb ventilatie, verlichting,...) kunnen als beperkt beschouwd worden in vergelijking met deze van verkeer, maar kunnen t.o.v. de normaal toegepaste technieken nog vergaand gereduceerd worden.

Voor de zones in het op- en afrittencomplex kan aangenomen worden dat de impact van het verkeer, ook in de toekomst, dermate groot is, dat aanwezigheid van personen in deze gebieden ten zeerste af te raden is. Deze zone is intussen niet meer opgenomen binnen het onderzoeksgebied voor bedrijvigheid (er wordt verwezen naar het voorkeurscenario in §3.8).

Mogelijke maatregelen – niveau PRUP

Bij onderzoek naar verschillende ontsluitingsvarianten kan gesteld worden dat die variant waarbij de beste doorstroming bekomen wordt op mobiliteitsvlak ook naar impact op de luchtkwaliteit het best zal scoren.

Vertaling in voorliggend PRUP

Cf. mens - mobiliteit

Uiteraard zal ook het beperken van de oppervlakte kantoren en/of bedrijven, en de hiermee gepaard gaande daling van het extra gegenereerd verkeer, een positief effect met zich meebrengen.

Vertaling in voorliggend PRUP

De oppervlakte aan kantoren is teruggebracht van maximaal 20.000 m² naar maximaal 5000 m². De oppervlakte aan bijkomende bedrijvzones is beperkt tot 10 ha in het voorkeursscenario. Dit mede op basis van de aanbevelingen vanuit de planMER.

Voor de zones in het op- en afrittencomplex kan aangenomen worden dat de impact van het verkeer, ook in de toekomst, dermate groot is, dat aanwezigheid van personen in deze

gebieden ten zeerste af te raden is, zodat deze gebieden best niet verder uitgebouwd worden voor menselijke activiteiten (behoudens desgevallend bvb een randparking).

Vertaling in voorliggend PRUP

De zones in het op- en afrittencomplex werden onderzocht in de planMER maar zijn niet langer weerhouden in het PRUP mede op basis van de aanbevelingen vanuit de planMER.

Voor eventuele toekomstige bedrijfsactiviteiten die gekenmerkt zouden worden door moeilijk te beperken emissies, zelfs bij toepassing van BBT, kan door het hanteren van zoneringsmaatregelen niet de emissie maar wel de impact beperkt worden. Typische bedrijvigheden die hiervoor in aanmerking komen zijn deze die aanleiding vormen tot geur en (grof) stofemissies. Voor dergelijke emissies is het hanteren van een voldoende grote afstand tot de bewoning een reële mogelijkheid om de impact afdoende te beperken.

Ook het voorzien van voldoende brede bufferstroken kan de impact aanzienlijk beperken.

Bij de inplanting van bepaalde bedrijven met specifieke, moeilijk te controleren emissies, kan ook de keuze van de inplantingsplaats, i.c. zo ver mogelijk verwijderd van bewoning rekening houdend met de overheersende windrichting (west-zuidwest), mogelijkheden bieden om de impact tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Hanteren van specifieke afstandsregels gekoppeld aan de aard van het bedrijf kan aangewezen zijn.

Omwille van de (zeer) beperkte schaalgrootte van de nieuw te voorziene bedrijventerreinen dient echter aangegeven te worden dat het toepassen van zonering binnen deze nieuwe zones in feite niet haalbaar is (zonering is in principe enkel mogelijk bij grotere gebieden). De richtlijnen die bij zonering toegepast worden kunnen voor kleine bedrijvzones echter wel toegepast worden om bvb de aanvaardbaarheid van bepaalde activiteiten na te gaan. Dit situeert zich dan ook vnl. op projectniveau. Zo zou men voor kleine bedrijvzones kunnen stellen dat activiteiten waarvoor bij zoneringsrichtlijnen aangegeven wordt dat best een afstand van minimaal 500 m tot woonkernen dient gerespecteerd te worden (of clusters van woningen zoals beoordeeld bij veiligheidsrapportering, ongeacht de ligging van deze clusters), dat dergelijke activiteiten best niet toegelaten worden. Tenzij men bvb veel verder zou gaan dan toepassing van BBT om de effecten te minimaliseren. In hoeverre dergelijke bepalingen wel in een RUP kunnen opgenomen worden zonder een aangepast wettelijk kader is evenwel niet duidelijk.

Vertaling in voorliggend PRUP

Inrichtingen als bedoeld in art. 3§1 1e lid van de 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen

waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken' (zogenaamde Seveso-bedrijven) worden uitgesloten in de bedrijvenszones omwille van de ligging ten opzichte van bestaande woonzones.

6.4 Bodem

Bij de inrichting van de uitbreidingszones met industriële gebouwen, wegenis, buffers, e.d. kan het bestaande terrein vergraven worden. Ook binnen het bestaande industriegebied zijn (zij het in zeer beperkte mate) nog zones gelegen die geen harde functie hebben en waar verstoring zal optreden bij de ontwikkeling ervan. Deze impact op het **bodemprofiel** is sowieso beperkt in omvang: Quasi het ganse onderzoeksgebied wordt gekenmerkt door bodems die weinig gevoelig zijn voor profielvernietiging (verbrokkelde textuur-B-horizont).

Verder kan op onverharde zones de bodem verdicht geraken door betreding en bewerking. De bodems binnen zowel het bestaande bedrijventerrein als binnen de uitbreidingszones zijn globaal weinig gevoelig voor **verdichting (op uitzondering van uitbreidingsscenario Vitseroel)**. De impact van verdichting speelt enkel een rol in die zones waar er achteraf een groene invulling of onverharde zone is gepland (voorstel van milderende maatregelen).

Het Quartair heeft een wisselende dikte afhankelijk van de locatie van de onderzoekszone. Globaal gezien wordt er niet verwacht dat op het bedrijventerrein ondergrondse constructies worden voorzien dieper dan 5m, uitgezonderd mogelijks in de kantorenzone. Daar waar de kantoorzone wordt gepland heeft het Quartair een dikte van 10m: een effect op de diepe ondergrond (bijvoorbeeld doorsnijden van kleilagen) zal geen uitgebreide impact teweegbrengen op de ondergrond. Er kan bij benadering vanuit worden gegaan dat enkel de lokale bodemopbouw bij de aanleg van ondergrondse constructies verstoord wordt en er geen significante impact op de **bodemopbouw** in de omgeving zal zijn.

Voor het onderzoeksgebied is de draagkracht van de ondergrond erg wisselend van gewoon **draagkrachtig** tot totaal ondraagkrachtig. Een risico van beïnvloeding van de stabiliteit van gebouwen in de omgeving of van inklinking van de bouwput is niet uit te sluiten (voorstel van milderende maatregel).

Er wordt vanuit gegaan dat voor de geplande potentieel bodemverontreinigende activiteiten de regelgeving omtrent Vlarebo en milieuvergunningen strikt wordt opgevolgd, waardoor het risico op **bodemverontreiniging** beperkt negatief kan worden beoordeeld. Calamiteiten zijn uiteraard niet uit te sluiten. Om bodemverontreiniging vanuit parkings voor vrachtvervoer en laad- en loszones van bedrijven te vermijden, worden deze best in ondoorlatende materialen aangelegd en wordt het afvloeiend hemelwater best opgevangen en over een koolwaterstof-afscheider geleid. (voorstel van milderende maatregel).

Vanuit de discipline bodem kan gesteld worden dat het **PRUP haalbaar** is voor het milieu en dit zowel voor de bestaande bedrijventerreinen (lokaal+regionaal) als in de uitbreidingszones en varianten.

De te verwachten effecten in de **verschillende uitbreidingsscenario's** zijn veelal dezelfde en quasi niet onderscheidend. Enkel naar verdichting toe scoort het scenario GRB Vitseroel slechter dan de overige uitbreidingszones. Effecten spelen echter enkel een rol in de zones die na de ontwikkeling een groene invulling krijgen en kunnen in principe ondervangen worden tijdens de aanlegfase.

Rond bodembescherming wordt er naar het PRUP toe een randvoorwaarde inzake verharding voorgesteld. Er is **geen monitoring** aangewezen.

Mogelijke maatregelen – niveau PRUP

Om verontreiniging van de ondergrond te minimaliseren wordt in zones waar dit om milieuredenen nodig is (bijvoorbeeld parkings en laad- en loszones voor vrachtwagens of stallingen/stockage in open lucht) de verharding aangelegd in ondoordringbaar materiaal.

Vertaling in voorliggend PRUP

Deze maatregel wordt als voorschrift opgenomen in de inrichtingvoorschriften van de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein

6.5 Water

Ten gevolge van de wijziging in de verharding (door de constructie van gebouwen/parking en aanleg van wegenis) kan verdroging optreden door de inperking van de mogelijkheden voor de rechtstreekse infiltratie van hemelwater en/of de versnelde afvoer van water naar de waterloop. Het onderzoeksgebied ter hoogte van de bestaande bedrijvenzone is quasi volledig verhard en hier is er weinig **infiltratie** mogelijk. Er kan voor deze bestaande bedrijvenzone worden verondersteld dat er op korte termijn weinig verandert aan de infiltratiemogelijkheden. Bij het oprichten van nieuwe bedrijven zal de negatieve impact van nieuwe verhardingen evenwel gecompenseerd worden door het maximale hergebruik en infiltratie (bijv. via grachten, een wadi, een infiltratievoorziening of de aanleg van buffervoorzieningen). Bij optimalisatie en vernieuwing van het terrein zal immers de provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater van daken en verharde oppervlakten dienen te worden gevolgd, waardoor kan worden verwacht dat de toestand dezelfde blijft als de bestaande ofwel tot een verbeterde infiltratie zal leiden. Dit wordt positief beoordeeld.

In de uitbreidingszones voor bedrijventerrein – die doorgaans onverhard zijn – zal de rechtstreekse infiltratie daarentegen sterk worden ingeperkt: enerzijds zullen de nieuwe gebouwen en verhardingen zorgen voor verminderde infiltratiemogelijkheden en anderzijds zullen de bedrijven alleszins een deel van het water moeten herbruiken zodat er een zekere hoeveelheid niet meer zal infiltreren. Dit betekent een vermindering van de grondwatervoeding. De condities van het terrein/de ondergrond zijn grotendeels gunstig voor **infiltratie** (rechtstreeks of m.b.v. speciaal daarvoor voorziene constructies). Anderzijds wijst de beschikbare informatie er op dat de kantoor/dienstenzone en het valleigebied van de Nieuwe Molenbeek minder of niet geschikt zijn voor infiltratie wegens te nat.

In het geval er ondergrondse constructies worden opgetrokken (slechts in enkele gevallen te verwachten: veelal grote logistieke bedrijfshallen/magazijnen en elders lokaal), worden er plaatselijke effecten verwacht op de **grondwaterstroming**. Effecten worden niet aanzienlijk verwacht globaal in het onderzoeksgebied, met uitzondering van de zuidelijke delen van de zone Vitseroel: het mogelijks voorkomen van kwelwater in de vallei maakt het gebied gevoelig voor grondwaterstroming. Het PRUP kan hier voorwaarden opleggen of de aandacht vestigen op een gepaste beoordeling binnen de vergunningsprocedure. Onder bepaalde voorwaarden (lengte/diepte van ondergrondse constructies) dient voor de bouw van ondergrondse constructies advies te worden gevraagd bij de bevoegde instantie.

Eventueel nieuwe **grondwaterwinnings** (niet uit te sluiten bij productiebedrijven) kunnen mogelijks een invloed uitoefenen op bestaande winningen. Er valt niet uit te sluiten dat grondwaterwinning een invloed uitoefent op mogelijks voorkomende kwelstromen of op andere winningen. In ieder geval dienen eventuele vergunningen voor grondwaterwinnings door bedrijven onderworpen te worden aan de vergunningsplicht en dienen eventuele significante effecten op grondwatervoorraden of kwelstromen via deze weg uitgesloten te worden. Tijdens het aanvragen van de vergunning zal namelijk advies dienen te worden gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij.

De Waalborre-Ijssenbeek en de Nieuwe Molenbeek – beiden met waardevolle structuurkwaliteit - grenzen aan het huidige bedrijventerrein Vitseroel. Er worden geen rechtstreekse effecten verwacht op de **structuurkwaliteit** van waterlopen. Het PRUP legt momenteel geen specifieke voorschriften op rond oeverzones van waterlopen. Op het bedrijventerrein is er echter plaatselijk gebouwd en verhard tot tegen of vlakbij deze waterlopen en tevens in potentieel overstromingsgebied. Ten behoeve van de bereikbaarheid van oeverzones, de bescherming van de waterkwaliteit en zelfreinigend vermogen maar bovenal ten behoeve van het ontwikkelen van natuurlijke oeverzones aan waterlopen en de rechtstreekse effecten van **waterberging**, dienen hiervoor voorschriften te worden voorzien binnen de huidige bedrijventerreinzone. De vallei wordt bij voorkeur gevrijwaard (in de toekomst bij hervegunning).

De bijkomende verharde oppervlakte kan een versnelde afvoer van hemelwater tot gevolg hebben. Er zijn momenteel reeds capaciteitsproblemen in de afwatering in het studiegebied. Indien het hemelwater hergebruikt/geïnfiltreerd/gebufferd wordt rekening houdend met de provinciale verordening en de voorschriften van de waterlopenbeheerders, worden geen significant negatieve effecten meer verwacht op de **capaciteit** van de ontvangende waterlopen. Er worden wel een aantal randvoorwaarden vooropgesteld voor opname in het PRUP.

Effecten van afvalwater op **oppervlaktewaterkwaliteit** zijn – wegens onvolledige **afvalwaterzuiveringsinfrastructuur** - niet uit te sluiten. In principe zullen in de toekomst waarschijnlijk de mogelijkheden worden gegeven om aan te sluiten en te zuiveren. Alleszins dient bij nieuwe ontwikkeling vooraf advies en goedkeuring te worden gevraagd aan de beheerders van de afvalwaterinfrastructuren en aan de VMM. Beheerders, vergunningverlener en/of VMM kunnen altijd bijkomende voorwaarden opleggen.

Mogelijke maatregelen – niveau PRUP

Grotere aaneengesloten ondergrondse constructies die zouden worden voorzien in het zuidelijk gedeelte van zone Vitseroel kunnen hier mogelijk een invloed uitoefenen op kwelstromen naar de vallei. Het toelaten van zulke constructies is hier dan ook af te raden.

Vertaling in voorliggend PRUP

Voor de bedrijfspercelen in het zuiden van de bedrijvenszone Vitseroel worden nieuwe ondergrondse constructies niet toegelaten.

Op plan en/of in de voorschriften van het PRUP dient een **zone voor oeverontwikkeling/reservatiezone** waterloop met oeverontwikkeling (al dan niet in overdruk) te worden aangeduid over de Waalborre-Ijssenbeek en de Nieuwe Molenbeek waar deze nabij of binnen de grens van het onderzoeksgebied bedrijvenszone Vitseroel zijn gelegen.

- Hierbij zou het inrichten van de noodzakelijke ruimte voor de waterlopen verplicht dienen te worden gesteld;
- Ongeacht de loop van de waterloop, dient langs beide zijden een zone van minimaal 5m gereserveerd te worden, landinwaarts gemeten van beide oevers vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop of vanaf het einde van de oeverzone. In geval van verlegging van de natuurlijke waterloop, blijven steeds de voorschriften met betrekking tot de 5 meter brede zone voor oeverontwikkeling/reservatiezone van beide oevers geldig.
- Daar deze waterlopen een waardevolle structuurkwaliteit hebben dient de zone van 5m te worden uitgebreid tot minimaal 10m langs de Waalborre-Ijssenbeek en minimaal 15m langs de Nieuwe Molenbeek ten behoeve van een natuurvriendelijke inrichting.

- Deze zone voor oeverontwikkeling/reservatiezone dient de toegankelijkheid tot de waterloop te verzekeren. Tevens dient de zone bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de oever en het natuurlijk milieu en voor waterbeheersing van de waterlopen in een open bedding.
- Eventueel kan worden bekeken of laagdynamisch recreatief medegebruik van de zone kan toegestaan worden.
- Er wordt nagekeken of verhardingen kunnen worden opgelegd in losse materialen zoals bijv. kiezel.

Aansluitend dient op plan en/of in de voorschriften van het PRUP de **zone voor oeverontwikkeling/reservatiezone** waterloop met oeverontwikkeling (al dan niet in overdruk) te worden uitgebreid voor de Nieuwe Molenbeek. Hier is het belangrijk in het kader van de waterberging en overstromingsproblematiek dat het PRUP de vallei opneemt als aparte bestemming waarbij naar de toekomst toe nieuwe ontwikkelingen (gebouwen/verharding) binnen de vallei niet meer mogelijk worden. Het afbakenen van een bufferzone zou ook tot de mogelijkheden kunnen behoren. Hierbij dient de te vrijwaren zone ruimer te worden ingekleurd dan 10 à 15m (rekening houdend met valleisysteem, dtm, overstromingszone, terrein). In principe zou het de bedoeling zijn dat bij het aanvragen van nieuwe vergunningen er geen harde infrastructuur meer mogelijk is binnen deze af te bakenen zone.

Vertaling in voorliggend PRUP

De Waalborre-Ijssenbeek en de nieuwe Molenbeek worden als overdrukzone 'structurerend groenelement waterloop' opgenomen in het PRUP. De onderliggende gewestplanbestemming blijft van kracht. Voor de Keurebeek (noordgrens bestaande bedrijvzone Assensesteenweg) en de Waalborre-Ijssenbeek (deels gelegen binnen de bestaande bedrijvzone) wordt de zonering op 5 meter landinwaarts, gemeten van beide oevers vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop, langs weerszijden van de waterloop ingetekend. Voor de Nieuwe Molenbeek (zuidgrens bestaande bedrijvzone Vitseroel) wordt de zone ruimer genomen en ingetekend voor de zuidelijke oeverzone op 5 meter landinwaarts, gemeten van de oevers vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop, en voor de noordelijke oeverzone de bestemminggrens van het regionaal bedrijventerrein Vitseroel.

Ten behoeve van de **opvang en infiltratie en/of buffering van hemelwater** worden nog een aantal voorstellen tot aanvullen van het PRUP geformuleerd:

- Voor gedeelten van de dakoppervlakte of verharde oppervlakte die niet infiltreert in de grond of nuttig wordt gebruikt via de hemelwaterput, wordt verplicht tot het deels inrichten van groendaken. Bij nieuwbouw, uitbreiding of ingrijpende verbouwing dient men nieuwe daken platte daken (<15%) van gebouwen minimaal aan te leggen als extensief groendak.

- De ontwikkelaar van het industrieterrein dient de keuze te hebben tot het aanleggen van een gezamenlijke waterbuffering en daarvoor voldoende ruimte te voorzien dan wel een individuele inrichting per bedrijf te voorzien.
- De grachten die als buffering dienen mogen niet of slechts bij uitzondering worden overweld.

Vertaling in voorliggend PRUP

Deze maatregelen worden als voorschrift opgenomen in de inrichtingvoorschriften van de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein

6.6 Fauna en flora

De uitvoering van het plan kan een impact hebben op de aanwezige natuurwaarden in en in de buurt van de onderzoeksgebieden ten gevolge van de uitbreiding van de industriële activiteiten. Biologisch zeer waardevolle biotopen ontbreken binnen de onderzoeksgebieden en ook het voorkomen van biologisch waardevolle percelen is veelal beperkt. De oppervlakte-inname wordt voor de meeste zones als beperkt negatief beschouwd.

Enkel de oppervlakte-inname ten noorden van het huidige industrieterrein, bij uitvoering van scenario 2 en 3 wordt als matig negatief beoordeeld. Wat bodemverstoring betreft worden er slechts uiterst beperkte en weinig significante effecten verwacht. Rustverstoring treedt voornamelijk op in de zones grenzend aan het buitengebied. De meest negatieve effecten zijn te verwachten ter hoogte van de oostelijke grens van het bestaande bedrijventerrein en ter hoogte van de noordoostelijke uitbreidingszone, die aangesneden zal worden bij de uitvoering van scenario 2. Ten gevolge van effecten op de waterhuishouding worden er niet onmiddellijk sterk negatieve effecten verwacht vanuit de discipline fauna en flora. Hierbij zal het wel van belang zijn om effecten ten opzichte van de vallei van de Nieuwe Molenbeek zoveel mogelijk te vermijden, door het valleigebied van verdere inname te vrijwaren en diepe, aaneengesloten constructies ter hoogte van de randen van de vallei zoveel mogelijk te vermijden.

Wat vervuilingseffecten betreft wordt er tevens slechts een zeer beperkte impact verwacht indien alle van belang zijnde milieuregelgevingen gerespecteerd worden. Door het voorzien van de nodige milderende maatregelen en de randvoorwaarden opgelegd door de vergunningverlener, worden er geen significant negatieve effecten verwacht.

Maatregelen – niveau PRUP

Volgende maatregelen om de impact op fauna en flora te beperken kunnen worden opgenomen in het PRUP:

- Vrijwaren van de vallei van de Nieuwe molenbeek. Deze vallei dient conform het GRS ontwikkeld te worden als een natuurverbindingsgebied. Industriële uitbreiding in het valleigebied is hier dan ook niet mee te verzoenen.

Vertaling in voorliggend PRUP

De Waalborre-Ijssenbeek en de nieuwe Molenbeek worden als overdrukzone 'structurend groenelement waterloop' opgenomen in het PRUP. De onderliggende gewestplanbestemming blijft van kracht.

- Voorzien van een degelijke bufferzone, met een minimale breedte van 15 m, op de locaties waar het onderzoeksgebied grenst aan het buitengebied. Voornamelijk in de randzone langs de vallei van de Nieuwe Molenbeek en langs de noordelijke uitbreidingszone (scenario 2) is voldoende buffering noodzakelijk om geluids- en visuele verstoring te beperken. Bij de aanleg van groenbuffers moet er zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van autochtone soorten. De buffers bevatten zowel een boom- als struiklaag om een visueel scherm te vormen tussen het onderzoeksgebied en het buitengebied.

Vertaling in voorliggend PRUP

Deze maatregelen worden als voorschrift opgenomen in de inrichtingvoorschriften van de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein

- Maximaal behoud van kleine landschapselementen (zie BWK). Ook deze dragen bij tot de doorwaadbaarheid van het gebied voor verschillende diersoorten.
- Bij het verwijderen van delen van bomenrijen of andere groene lijnvormige elementen dient bij de stedenbouwkundige vergunning een motivatie te worden gevoegd over de noodzaak ervan en dienen elementen te worden aangebracht die garanderen dat de link tussen ecologisch waardevollere zones niet verloren gaat. Het behouden en creëren van verbindingen tussen de groenzones binnen en in de buurt van het onderzoeksgebied via groenschermen en buffers is immers essentieel.
- De PRUP's nemen algemene bepalingen op rond het oordeelkundig plaatsen van verlichting. Bovendien wordt de verlichting, die in de richting van de vallei van de Nieuwe Molenbeek schijnt 's nachts gedoofd.

Vertaling in voorliggend PRUP

Deze maatregelen worden als voorschrift inzake duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit opgenomen in de inrichtingvoorschriften van de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein

6.7 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Er zijn effecten op **landschapsstructuur** mogelijk door de impact op waterlopen, opgaande begroeiing, ruimteinname,.... Er zijn binnen de discipline water milderende maatregelen ten behoeve van oeverontwikkeling langs waterlopen voorgesteld. Deze gelden eveneens voor de discipline landschap. Verder zijn de effecten van het verdwijnen van KLE's en opgaande begroeiing beoordeeld onder de discipline fauna en flora.

De inname van de (resterende) open ruimte binnen het onderzoeksgebied wordt door de uitvoering van dit plan mogelijk gemaakt. Rechtstreekse impact op het landschap en de landschapsstructuur worden voornamelijk verwacht t.h.v. de potentiële uitbreidingszones.

Globaal wordt de rechtstreekse invloed op de landschappelijke structuur beperkt negatief beoordeeld indien de maatregelen in acht worden genomen (zie verder) voor het huidige bedrijventerrein, de uitbreiding in het op- en afrittencomplex, de uitbreiding lokale bedrijvigheid en voor de beperkte uitbreiding GRB ten westen van de N285. Het uitbreidingsscenario Essenestraat en de combinatie Essenestraat+Vitseroel wordt matig negatief beoordeeld. Het uitbreidingsscenario Vitseroel wordt sterk negatief beoordeeld: milderende maatregelen kunnen nooit afdoende zijn om dit negatief effect deels te compenseren.

De lokale erfgoedwaarden van het huidige landschap binnen de kantoorzone, het op- en afrittencomplex, huidige bedrijventerrein Vitseroel en binnen de uitbreiding voor lokale bedrijvigheid zijn beperkt tot verwaarloosbaar.

Er bevinden zich evenwel heel wat **relicten in het studiegebied** en dit in of nabij de uitbreidingsgebieden voor regionale bedrijvigheid:

- uitbreiding van regionale bedrijvigheid volgens het scenario Essenestraat: het RUP dient een buffer van minimum 15m op te leggen aan de binnengrenzen zodat er geen interferentie meer optreedt ten aanzien van beschermd landschap Domein de Morette.

- uitbreiding voor regionale bedrijvigheid volgens het scenario Vitseroel (gelegen in ankerplaats en relictzone): **wordt sterk negatief beoordeeld en vanuit landschappelijk oogpunt onaanvaardbaar**. Milderende van het effect is – op uitzondering van het voorzien van een groenbuffer – nooit afdoend (dit zou betekenen het niet doorvoeren van het plan). Er wordt bovendien voorgesteld dat het RUP een bufferstrook oplegt op het bestaande bedrijventerrein Vitseroel langs deze zijde.

- uitbreiding van regionale bedrijvigheid volgens het scenario combinatie Essenestraat+Vitseroel: De ruimte-inname heeft reeds deels plaatsgevonden door de twee bestaande bedrijven. Het lijkt dan ook aangewezen om de bedrijven uit de uiteindelijke RUP-contour te weren; tenzij er met dit RUP bijkomende strengere voorwaarden kunnen worden

opgelegd naar buffering ten aanzien van de omgeving toe. Het effect op het landschap door ontwikkeling ten oosten van de N285 wordt matig negatief beoordeeld. Afdoende buffering langs alle zijden (uitgezonderd zijde die aansluit bij bestaande bedrijventerrein) is noodzakelijk. Voor het westelijk deel van dit scenario dient het bufferen van de zone om tot een beperkt negatief effect te komen.

Ten gevolge de uitbreiding van industrie zal het bodemprofiel vergraven/vernietigd worden. Daarbij bestaat een potentiële kans op het verstoren van **archeologische relicten** indien deze aanwezig zouden zijn. Het is momenteel onduidelijk wat de aard, omvang en gaafheid is van eventuele archeologische waarden, waardoor kan worden aangenomen dat deze aanwezig kunnen zijn.

Maatregelen – niveau PRUP

Voorschriften rond oeverontwikkeling van waterlopen: zie water.

Voorschriften rond het maximaal behouden van KLE's en opgaand groen: zie fauna en flora.

Het dient RUP een buffer op te leggen aan de binnengrenzen van de uitbreidingszones van minimaal 15m breed die ondermeer is voorzien van bomen en heesters en ook in de winter een voldoende visuele afscherming waarborgt.

Vertaling in voorliggend PRUP

Deze maatregelen worden als voorschrift opgenomen in de inrichtingvoorschriften van de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein

Voor bestaand bedrijventerrein Vitseroel wordt bovendien voorgesteld dat het RUP een bufferstrook oplegt op het bestaande bedrijventerrein langs de noordoostelijke zijde.

Vertaling in voorliggend PRUP

Deze maatregel wordt als voorschrift opgenomen in de inrichtingvoorschriften van de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein

Het lijkt aangewezen om de bedrijven scenario combinatie oost uit de uiteindelijke RUPcontour te weren; tenzij er met dit RUP bijkomende strengere voorwaarden kunnen worden opgelegd naar buffering ten aanzien van de omgeving toe. Het effect op landschap door ontwikkeling ten oosten van de N285 wordt matig negatief beoordeeld. Afdoende buffering langs alle zijden (uitgezonderd zijde die aansluit bij bestaande bedrijventerrein) is noodzakelijk. Voor het

westelijk deel van dit scenario dient het bufferen van de zone om tot een beperkt negatief effect te komen.

Vertaling in voorliggend PRUP

De noordelijke uitbreiding van de bedrijvzone Vitseroel (scenario 2) wordt in het PRUP niet weerhouden omwille van de sterk negatieve beoordeling vanuit landschappelijk oogpunt. In het voorkeursscenario wordt gekozen voor een beperkte uitbreiding Essensestraat. De invulling van dit gebied als bedrijvzone wordt het minst negatief beoordeeld vanuit landschappelijk oogpunt.

Er wordt een afdoende buffering (min 15 m) opgelegd in de inrichtingsvoorschriften.

6.8 Mens – sociaalorganisatorische & ruimtelijke aspecten, hinder

Er is geen betekenisvolle invloed op **recreatieve functies**.

Het verlies aan **woningen** (ter hoogte van de uitbreiding-west) wordt altijd negatief beoordeeld.

De **landbouwfunctie** ter hoogte van de niet ingevulde percelen in industriegebied en volledig binnen de uitbreidingen wordt ontnomen. De effecten hiervan zijn ingeschat rekening houdend met aspecten zoals voorkomen landbouwgebruik, de landbouwgeschiktheid van de percelen, de waardering volgens de Landbouwtyperingskaart, de ligging ten aanzien van de herbevestigde agrarische structuur (HAG), invloed op bedrijfszetels. Een combinatie van deze factoren betekent dat het effect beperkt negatief wordt ingeschat voor de percelen in het bestaande bedrijventerrein, de geplande kantoorzone en de geplande kmo-zone. Binnen de uitbreidingszones voor industrie wordt de impact op landbouw beperkt tot matig negatief ingeschat.

De woningen in de Dr. Em. De Croesstraat zijn onvoldoende gebufferd ten aanzien van de geplande kantoorzone. Het is noodzakelijk dat het PRUP hier een goede **visuele buffering** oplegt.

Het open en agrarisch karakter van de uitbreidingszone voor regionale bedrijvigheid zal deels worden ingenomen door bedrijvzone. Het scenario voor uitbreiding ten noordoosten van het bedrijventerrein Vitseroel is verlaten wegens de sterk negatieve impact op landschap en de belevingswaarde. Bovendien is dit een aaneengesloten landbouwgebied. Vanuit dit oogpunt is het verlaten van dit scenario dan ook volledig ondersteund binnen de discipline mens, evenals het inperken van inname in de open ruimte langsheen de Assesteeweg. De impact op de belevingswaarde vanuit de bewoners langs de Assesteeweg is echter onvermijdelijk. Het RUP

zal een voldoende dense en brede buffering moeten voorzien (minstens 25m) langs de grenzen die niet aansluiten op bedrijvigheid.

Globaal gezien wordt nauwelijks een effect verwacht op het huidige (hoge) omgevingsgeluid (noch van bedrijven, noch van verkeer). Ten behoeve van **hinder en gezondheid** dient er wel bijzondere aandacht uit te gaan naar de bescherming van de meest nabij gelegen woningen langs de Assesteenweg in de onderzoeksgebieden (zowel ten oosten als ten westen van de Assesteenweg). Het betreft in totaal een vijftal woningen in invloedsgebied. Een bufferzone afbakenen van minstens 50m parallel met de Assesteenweg - waarbinnen er geen luidruchtige activiteiten zijn toegelaten - is nodig.

Wat betreft uitbreidingszone Essenestraat wordt er vanuit de discipline geluid gesteld dat tengevolge de mogelijke inplanting van luidruchtige activiteiten op het bedrijventerrein, de leefbaarheid voor de woningen in dit uitbreidingsgebied niet is gegarandeerd. Twee woningen zijn hier dan ook sterk negatief beïnvloed.

In de discipline lucht is aangetoond dat gezien voor een aantal wegsegmenten nog overschrijdingen van de luchtkwaliteitsdoelstellingen verwacht worden - ondanks de verwaarloosbare tot beperkte bijdrage die met de realisatie van het plan gepaard gaat - milderende maatregelen (zonering, verkeersmaatregelen t.b.v. een betere doorstroming, beperken programma,...) in ieder geval noodzakelijk geacht worden. Maatregelen zullen dan ook de hinder en gezondheidseffecten opnieuw inperken.

Er zijn geen effecten inzake **veiligheid** te verwachten.

Maatregelen – niveau PRUP

Alle maatregelen vermeld onder de disciplines geluid en lucht zijn ook van belang voor mens hinder&gezondheid.

Voldoende dense en brede buffering voorzien ten aanzien van bewoning:

- Ca. 25m ten aanzien van de woningen langs de Assesteenweg
- Ca. 5à10m ten aanzien van de woningen aansluitend aan kantoorzone

Vertaling in voorliggend PRUP

Er wordt een voldoende buffering (min 25 m ten aanzien van de woningen langs de Assesteenweg en min 10 m ten aanzien van de woningen aansluitend bij de zone waar kantoren kunnen worden ingeplant) opgelegd in de inrichtingsvoorschriften.

6.9 Watertoets (zie ook 6.5)

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid stelt een verplichte watertoets voorop.

Geen van de voorgestelde herbestemmingen in het voorkeurscenario zijn gelegen in risicozone voor overstromingen. De zone voor stationsomgeving (3 ha) is wel deels mogelijk overstromingsgevoelig door de aanwezigheid van de Kasteelbeek.

Om de bergingcapaciteit van het valleigebied te vrijwaren moeten verhardingen en wegenis worden aangelegd met behulp van waterdoorlatende materialen. Mogelijke schadelijke effecten en reductie aan infiltratiemogelijkheden zijn aldus minimaal. Hergebruik en buffering van hemelwater staat voorop.

De provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater blijven van kracht binnen het RUP

De 5 meter-zone die ten behoeve van het onderhoud van de onbevaarbare waterlopen langs beide oevers dient te worden vrijgehouden van elke bebouwing/constructie, is onontbeerlijk voor het kunnen uitvoeren van werken aan de waterloop. Deze strook langs de waterloop heeft bovendien een belangrijke functie als buffer tegen instromende nutriënten of sediment, en biedt de waterloop tevens de nodige ruimte voor het ontwikkelen van een natuurlijke structuur. Deze zone is een openbare erfdienstbaarheid.

In RUP zal opgenomen worden dat langsheen waterlopen een strook van 5 m toegankelijk dient te blijven in functie van het beheer van de waterlopen.

7. OPERATIONALISERING GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

7.1 Ruimtebalans

De hoger gestelde gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt geoperationaliseerd door middel een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan waarin er bijkomende ruimte voor economische activiteiten wordt gecreëerd door een herbestemming van landbouwgebied en bufferzone. De bestaande bedrijvenzone Vitseroel wordt meegenomen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan omwille van de potenties voor reconversie en de randvoorwaarden vanuit het planMER voor de zuidelijk bedrijfpercelen.

Via het RUP worden nieuwe randvoorwaarden opgelegd voor wat betreft de toegelaten bedrijfsactiviteiten, de randvoorwaarden en de gewenste ontsluiting van de zone.

Hoger genoemde structuurschets en krachtlijnen resulteren in volgende bestemmingswijzigingen:

van volgende bestemming volgens het gewestplan:

- industriegebied (69,7 ha)
- kmo-zone (10,9 ha)
- agrarisch gebied (9,9 ha)
- bufferzone (3,6 ha)

naar volgende bestemming volgens het PRUP:

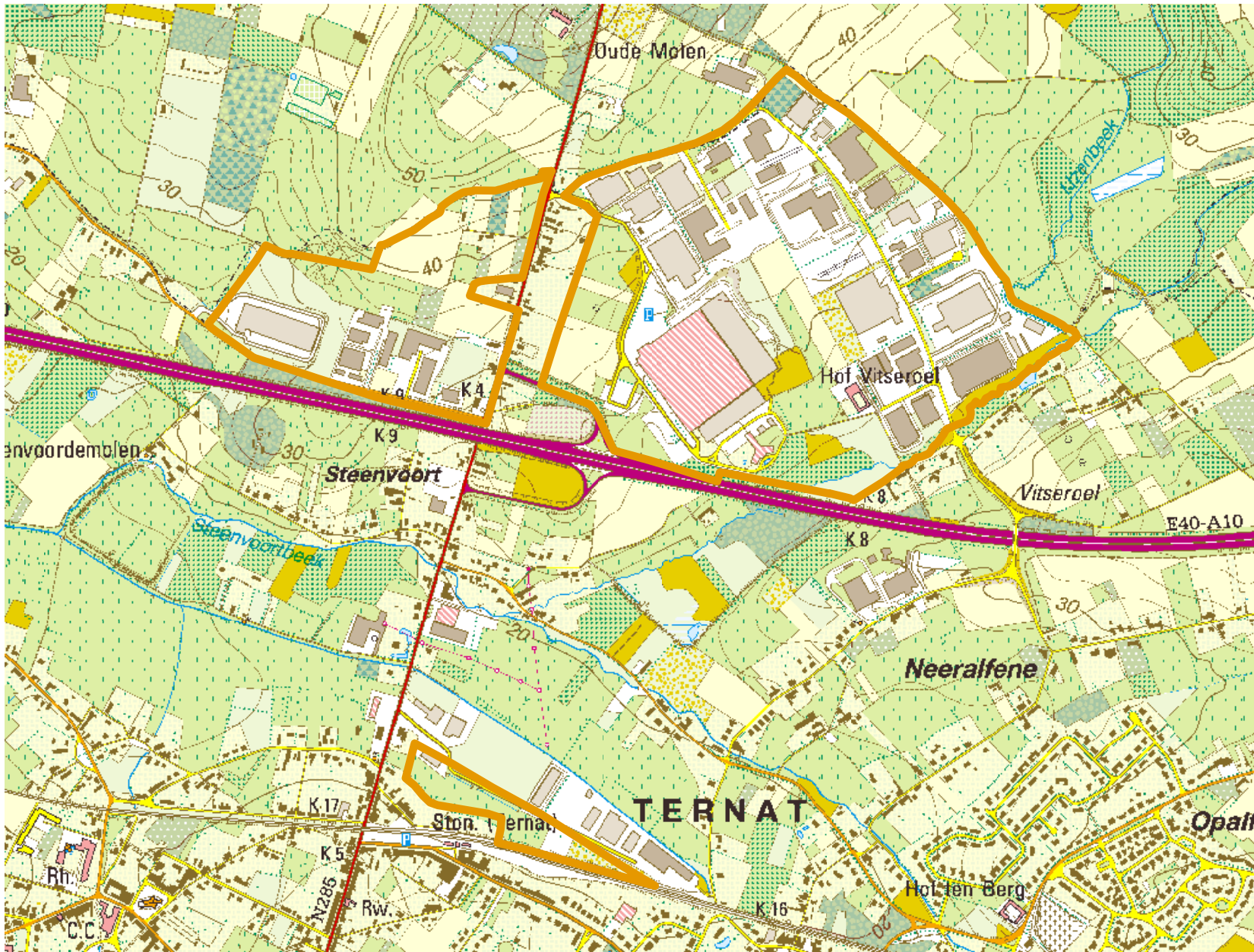
- gemengd regionaal bedrijventerrein (75,3 ha)
- gemengd lokaal bedrijventerrein (15,2 ha)
- zone voor stationsomgeving (3,6 ha)

8. BIJLAGEN

- kaarten
- planMER

PRJ 2006-004: SPEK (Specifiek Economisch Knooppunt) Ternat

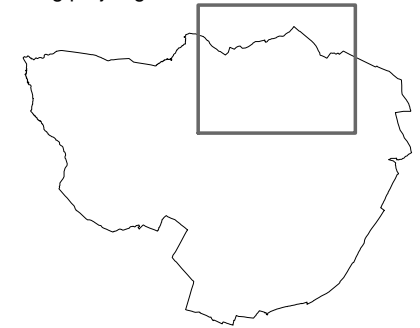
Topografische kaart (NGI)



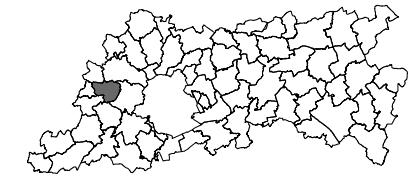
Legende

 perimeter

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2012

schaal: 1:12.500

0 50 100 200 300 400 500
Meters

auteur: Kris Van Eylen



PRJ 2006-004: SPEK (Specifiek Economisch Knooppunt) Ternat

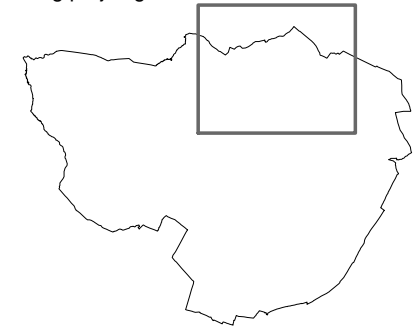
Orthofoto



Legende

 perimeter

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2012

schaal: 1:12.500

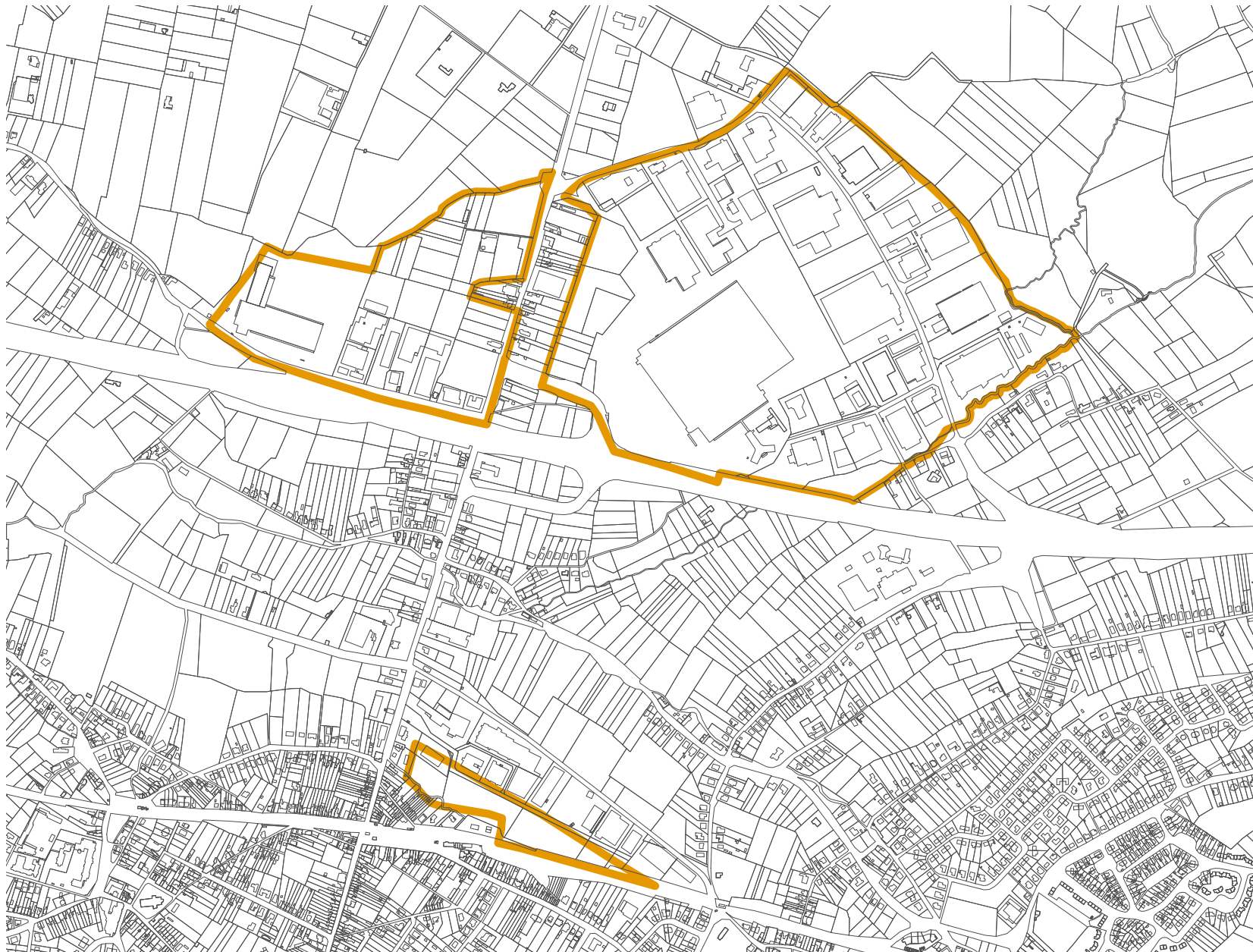
0 50 100 200 300 400 500
Meters

auteur: Kris Van Eylen



PRJ 2006-004: SPEK (Specifiek Economisch Knooppunt) Ternat

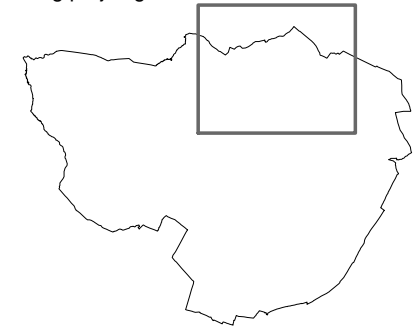
Kadasterplan



Legende

 perimeter

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2012

schaal: 1:12.500

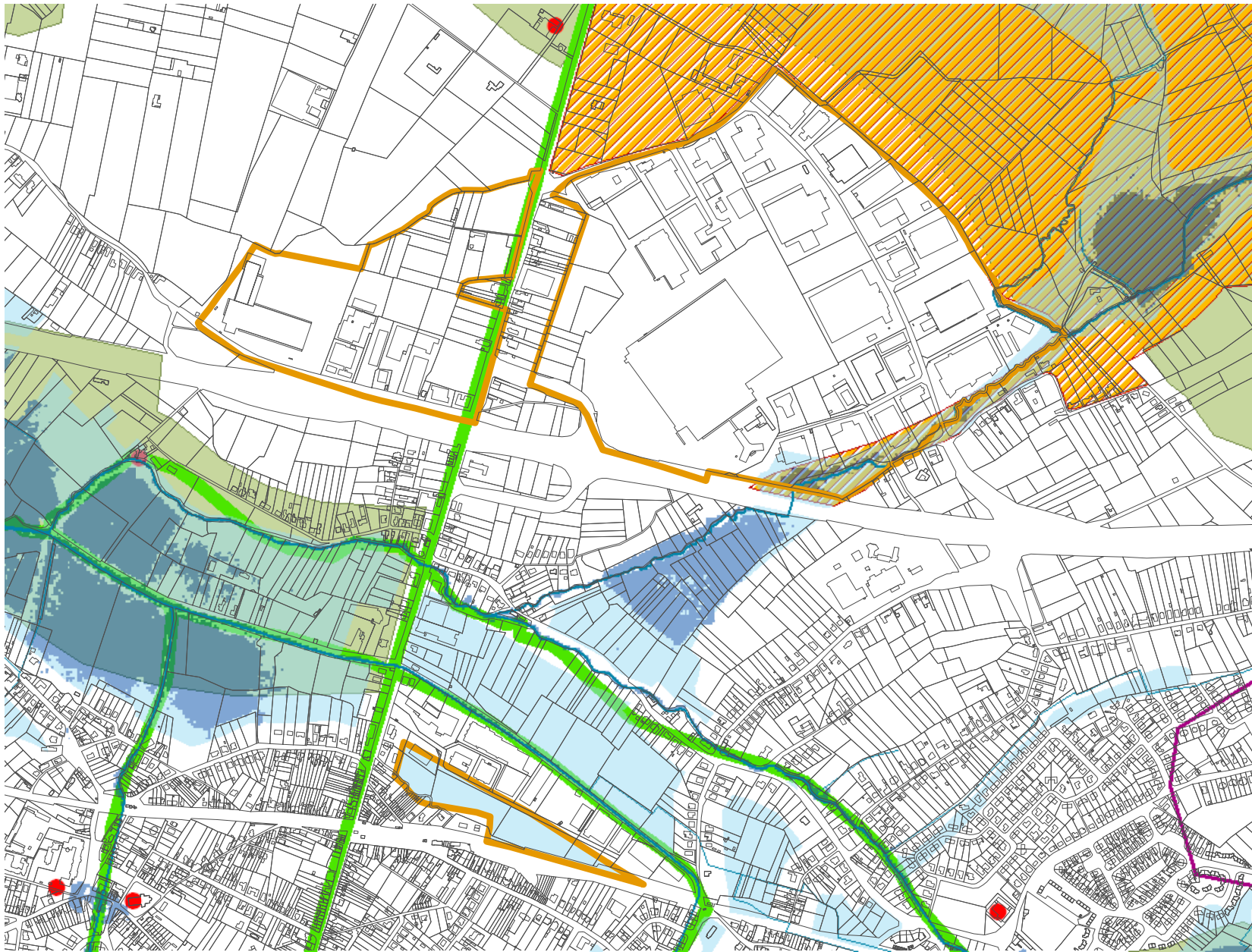
0 50 100 200 300 400 500
Meters

auteur: Kris Van Eynen












PRJ 2006-004: SPEK (Specifiek Economisch Knooppunt) Ternat

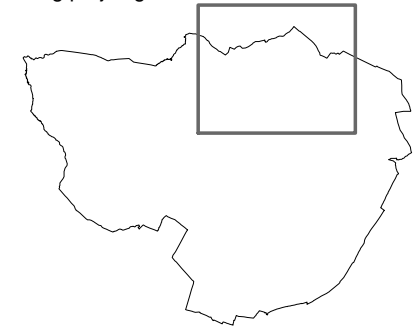
Watertoets en landschapsatlas



Legende

-  perimeter
- Watertoets**
 -  waterlopen
 -  mogelijk overstromingsgebied
 -  effectief overstromingsgebied
- Landschapsatlas**
 -  Puntrelicten
 -  Lijnrelicten
 -  Ankerplaatsen
 -  Vlakrelicten
 -  Grenzen Traditionele Landschappen

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2012

schaal: 1:12.500

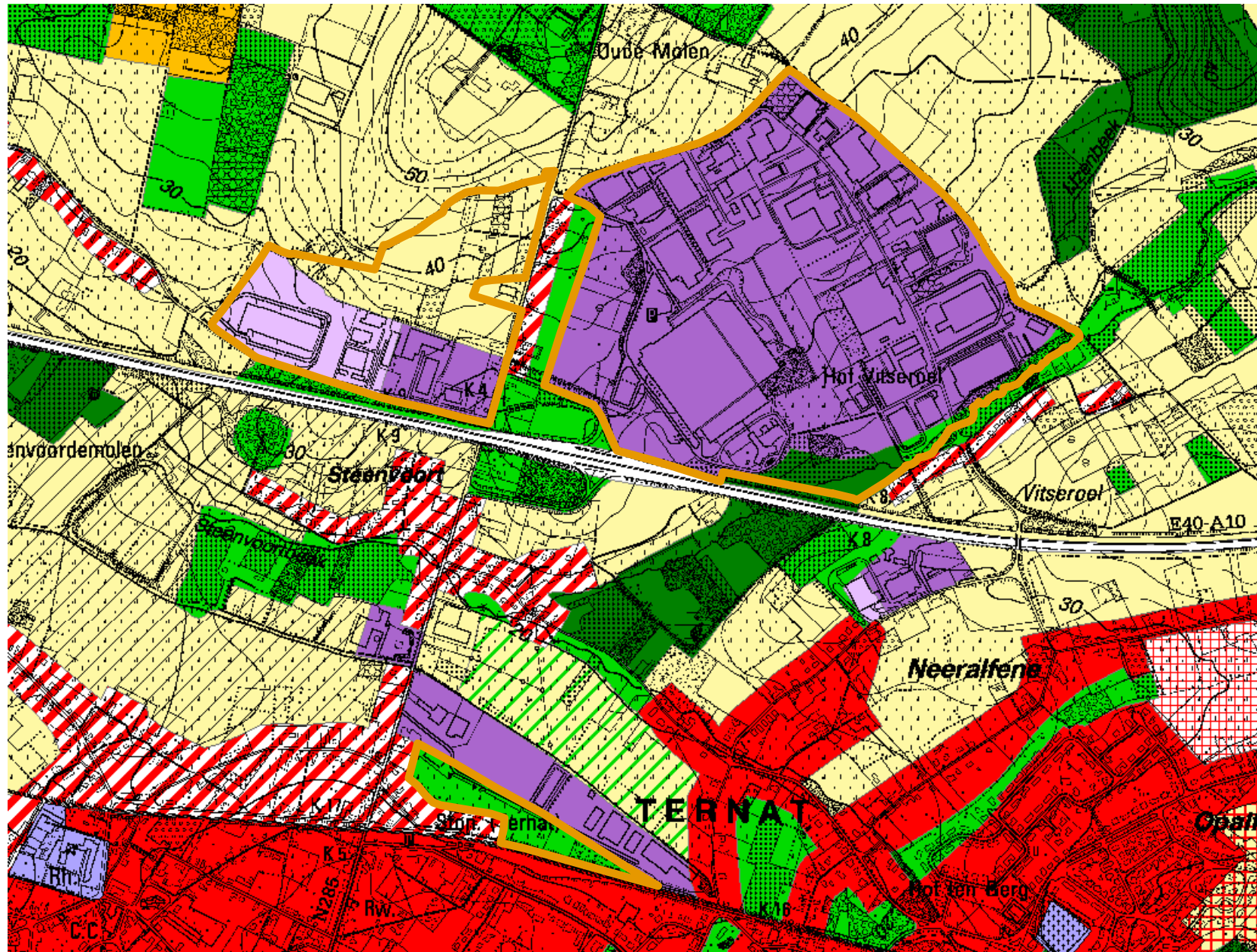
0 50 100 200 300 400 500
Meters

auteur: Kris Van Eylen



PRJ 2006-004: SPEK (Specifiek Economisch Knooppunt) Ternat

Gewestplan



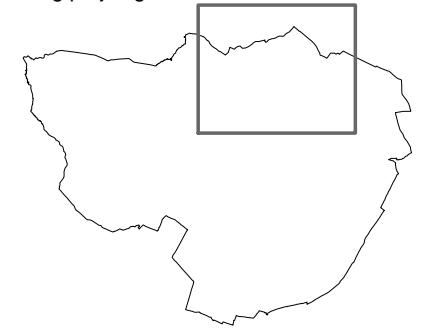
Legende

 perimeter

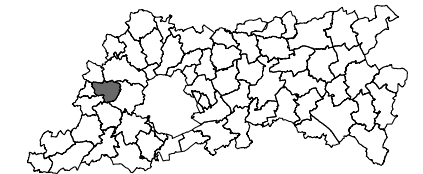
Gewestplan

-  0100- woongebied
-  0102- woongebied met landelijk karakter
-  0105- woonuitbreidingsgebied
-  0180- reservegebied voor woonwijken
-  0200- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  0402- gebieden voor verblijfrecreatie
-  0500- parkgebieden
-  0600- bufferzones
-  0700- groengebied
-  0701- natuurgebied
-  0800- bosgebieden
-  0900- agrarische gebieden
-  0901- landschappelijk waardevolle gebieden
-  0910- agrarische gebieden met ecologisch belang
-  1000- industriegebieden
-  1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  1500- bestaande autosnelwegen

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2012

schaal: 1:12.500

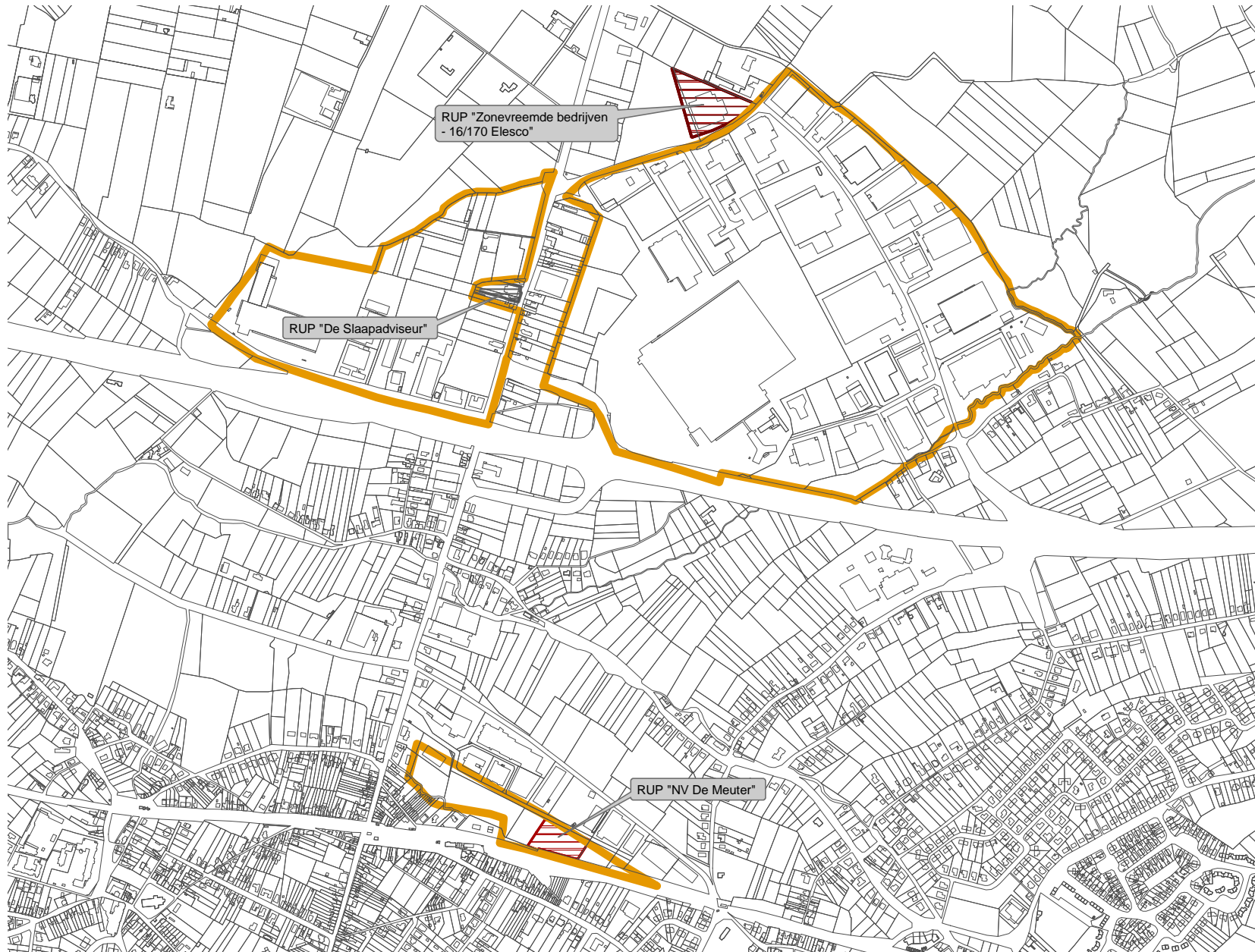
0 50 100 200 300 400 500
Meters

auteur: Kris Van Eynen



PRJ 2006-004: SPEK (Specifiek Economisch Knooppunt) Ternat


RUP's en BPA's




Legende

 perimeter

Voorontwerp

 voorontwerp BPA

 voorontwerp RUP

Goedgekeurd

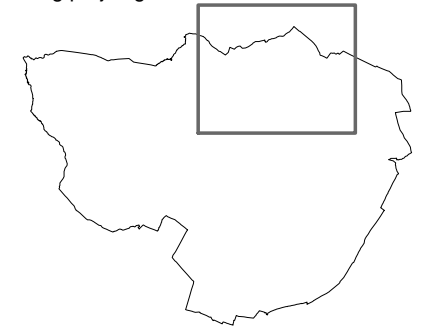
 Gemeentelijke RUP's

 Gewestelijke RUP's

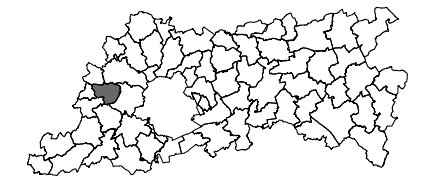
 Provinciale RUP's

 BPA-contouren

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2012

schaal: 1:12.500

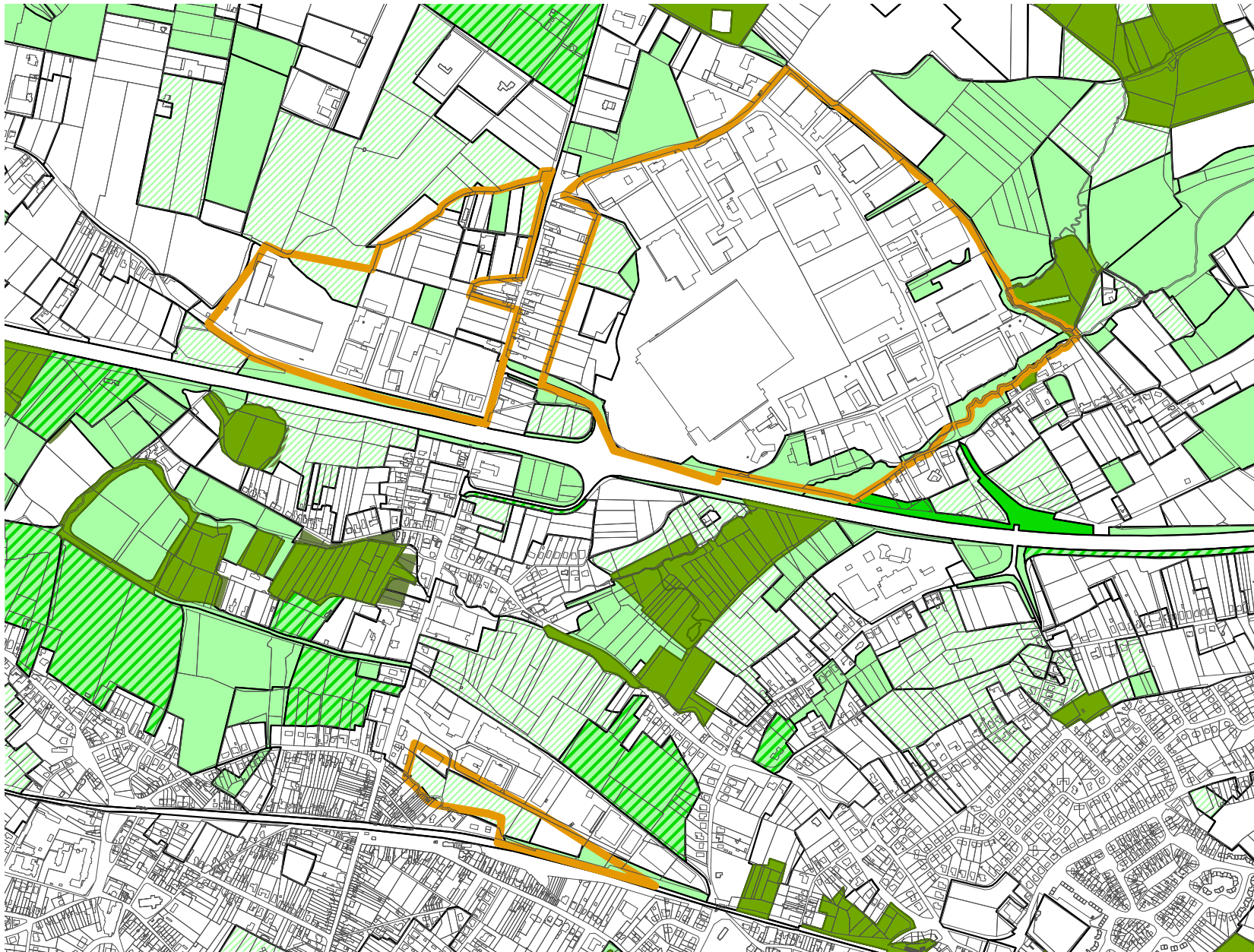
0 50 100 200 300 400 500
Meters

auteur: Kris Van Eyllen



PRJ 2006-004: SPEK (Specifiek Economisch Knooppunt) Ternat

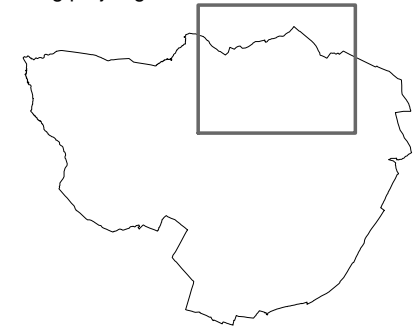
Habitatrichtlijnen, BWK en VEN



Legende

-  perimeter
-  Habitatkaart
- Biologische waarderingskaart (BWK)
 -  Biologische waardering fauna
 -  biologisch minder waardevol
 -  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
 -  biologisch waardevol
 -  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
 -  biologisch zeer waardevol
- Vlaams ecologisch netwerk (VEN)
 -  Grote eenheid natuur

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2012

schaal: 1:12.500

0 50 100 200 300 400 500
Meters

auteur: Kris Van Eyllen



PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Shary Heuinckx / Koen Van Bouchout
Telefoon - fax 016-26 75 48
e-mail ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be
Dossiernummer PRJ-2006-04
Ons kenmerk IST/RO/projecten/PRUP Ternat
datum september 2012



Versie definitieve vaststelling

Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Specifiek economisch knooppunt Ternat

1 Inleiding

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2.,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart in deze bijlage.

Dit document verschaft uitleg over de items planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade die in het grafisch register worden opgenomen.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen. Op de laatste bladzijde van deze bijlage is de legende van het register te vinden.

2 Planschade

Het begrip planschade

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

Het bedrag van de vergoeding

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging.

Toekenning van planschadevergoeding

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering).

De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na:

- verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap;
- weigering van een vergunning;
- aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest.

Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Uitzonderingen en vrijstellingen

Een planschadevergoeding wordt slechts toegekend onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- het perceel moet gelegen zijn aan een uitgeruste weg;
- enkel de eerste 50 meter vanaf die weg komt in aanmerking voor een planschadevergoeding.

Er gelden een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:

- bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;
- wanneer de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

Meer informatie over planschade

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be onder de rubriek wetgeving.

3 Planbaten

Het begrip planbaten

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwbare gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone.

Het bedrag van de heffing

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt onderverdeeld in opeenvolgende schijven waarop een stijgend percentage tussen 1 en 30 van toepassing is. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer die dus belast wordt.

Inning van de planbatenheffing

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet.

De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.

Uitzonderingen en vrijstellingen

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. Dit zijn de belangrijkste:

- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt op minder dan 25% van het perceel betrekking heeft of op minder dan 200 m²;
- percelen waarop een vergunde zonevreemde woning of bedrijf staat zijn vrijgesteld van planbatenheffing indien de grond wordt bestemd voor woningen of bedrijven;
- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.

Meer informatie over planbaten

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4. tot een met 2.6.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be onder de rubriek wetgeving.

4 Kapitaalschade

Het begrip kapitaalschade

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor kapitaalschade kan een kapitaalschadecompensatie worden gevraagd.

Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

Toekenning van de kapitaalschadecompensatie

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Voorwaarden

- Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.
- Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

Meer informatie over kapitaalschadecompensatie

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. tot en met 6.3.3. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

Zowel het Decreet grond- en pandenbeleid als het besluit over de kapitaalschaderegeling zijn terug te vinden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. Email naar vergoedingen@vlm.be

5 Gebruikersschade

Het begrip gebruikersschade

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor gebruikersschade kan een gebruikerscompensatie worden gevraagd.

Het bedrag van de gebruikerscompensatie

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

Toekenning van de gebruikerscompensatie

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van landbouwgrond die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij. De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Voorwaarden

- Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.
- Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.
- De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond.
- De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.
- De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

Meer informatie over gebruikerscompensatie

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden van openbaar nut.

Zowel het decreet als het besluit van de Vlaamse Regering over gebruikerscompensatie zijn te vinden op www.codex.vlaanderen.be. Geef op het zoekscherm de term 'gebruikerscompensatie' in bij 'zoeken op woorden in het opschrift'. De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. Email naar vergoedingen@vlm.be.

6 Legende

LEGENDE		
planbaten mogelijk (Vlaamse Codex RO art. 2.6.4.)	planschade mogelijk	mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade (decreet grond-en pandenbeleid art. 6.2.)
groen ----> wonen	bedrijvigheid ----> groen	landbouw ----> groen
landbouw ----> wonen	bedrijvigheid ----> landbouw	
recreatie ----> wonen	bedrijvigheid ----> openbaar nut	
openbaar nut ----> wonen	bedrijvigheid ----> recreatie	RUP
bedrijvigheid ----> wonen	bedrijvigheid ----> oppervlakedelfstoffen	4 Deelgebied
groen ----> bedrijvigheid	openbaar nut ----> groen	
landbouw ----> bedrijvigheid	openbaar nut ----> landbouw	
recreatie ----> bedrijvigheid	openbaar nut ----> oppervlakedelfstoffen	
openbaar nut ----> bedrijvigheid	recreatie ----> groen	
openbaar nut ----> recreatie	recreatie ----> landbouw	
groen ----> recreatie	recreatie ----> oppervlakedelfstoffen	
landbouw ----> recreatie	wonen ----> bedrijvigheid	
groen ----> landbouw	wonen ----> openbaar nut	
groen ----> oppervlakedelfstoffen	wonen ----> groen	
landbouw ----> oppervlakedelfstoffen	wonen ----> landbouw	
	wonen ----> recreatie	
	wonen ----> oppervlakedelfstoffen	

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

DISCLAIMER

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

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

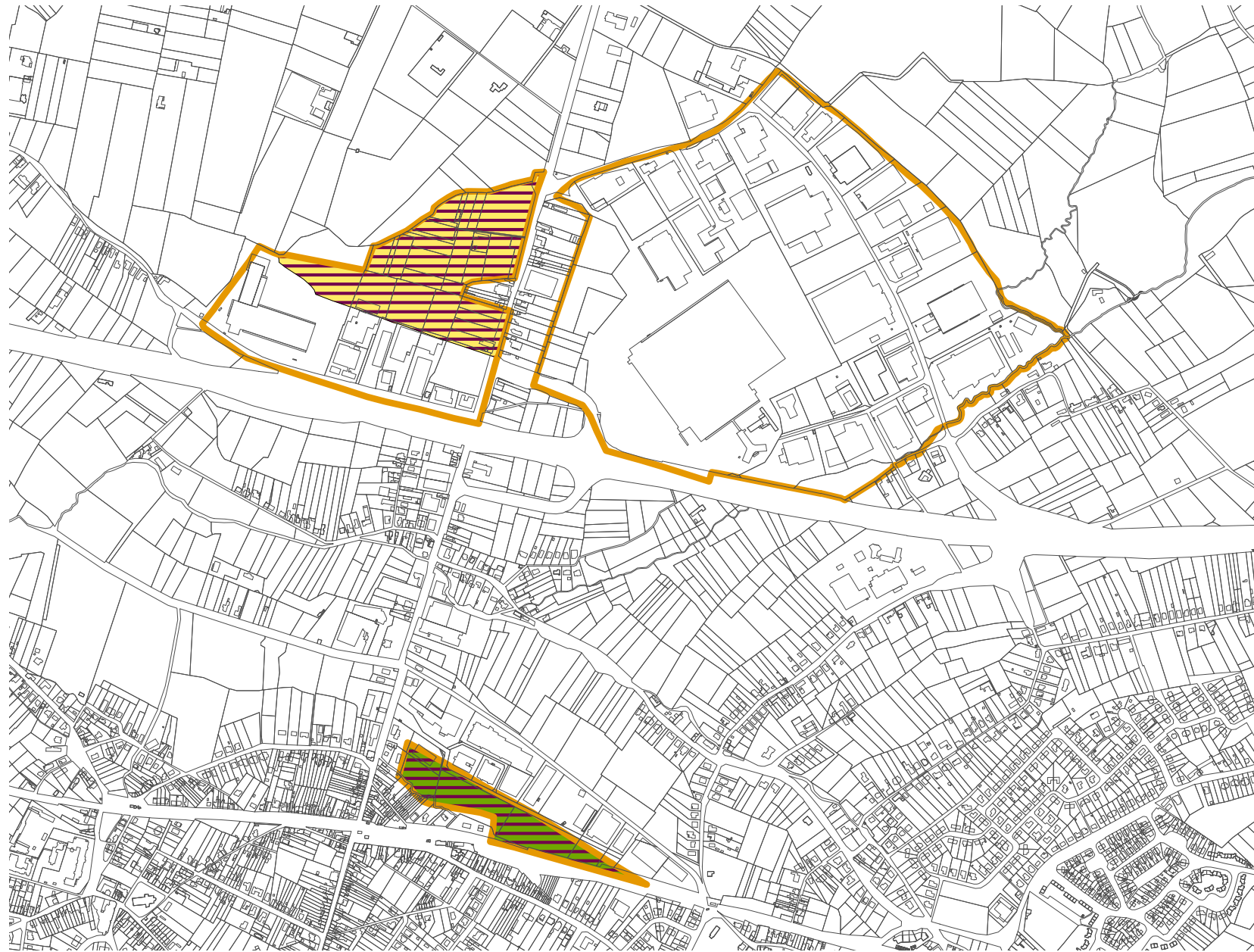
De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm “gebruikerscompensatie”.

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

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

PRJ 2006-004: SPEK (Specifiek Economisch Knooppunt) Ternat


Planbaten -schade




Legende

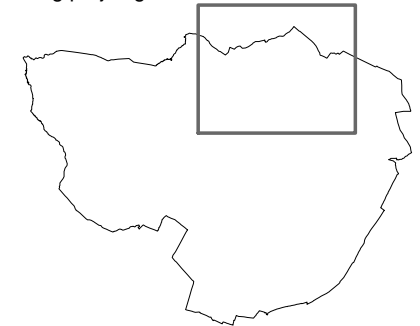
 perimeter

Planbaten - schade

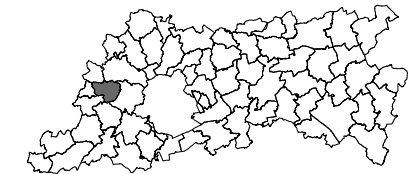
 groen > bedrijvigheid

 landbouw > bedrijvigheid

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2012

schaal: 1:12.500

0 50 100 200 300 400 500

Meters

auteur: Kris Van Eyllen



PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Shary Heuinckx - Koen Van Bouchout
Telefoon - fax 016-26 75 48
e-mail ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be
Dossiernummer PRJ-2006-06
Ons kenmerk IST/RO/projecten/PRUP SPEK Ternat
datum september 2012



Versie definitieve aanvaarding

stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan


Specifiek economisch knooppunt Ternat

1 Stedenbouwkundige voorschriften

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p>Artikel 0.1: Algemene bepaling inzake bestaande bebouwing</p>	
	<p>De bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, constructies en functies die gelegen zijn binnen de perimeter van het RUP en niet in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen binnen het bestaande bouwvolume of in de huidige hoedanigheid verbouwd en gerenoveerd worden. Bij een aanvraag tot uitbreiding van de bestaande bebouwing alsook herbouw of nieuwbouw van een gedeelte of van het gehele gebouw of de constructie, niet zijnde woningbouw, dient men zich in regel te stellen met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.</p> <p>Voor de bestaande zonevreemde woningen gelden de basisrechten in niet-kwetsbaar gebied zoals bepaald in artikels 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening en latere wijzigingen.</p>	<p><i>Voor de bestaande zonevreemde woningen gelden de bepalingen van de artikels 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk ordening inzake de basisrechten voor zonevreemde woningen in niet-kwetsbaar gebied.</i></p>
	<p>Artikel 0.2: algemeen artikel inzake hoogspanningsleidingen</p>	
	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijziging van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvraag voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden dient te worden beoordeeld rekening houdend met de aangegeven bestemmingen. Deze bestemmingen zijn van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleidingen niet in het gedrang wordt gebracht.</p>	
	<p>Artikel 0.3: algemeen artikel inzake waterbeheer</p>	
	<p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van 	<p><i>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte</i></p>



	<p>de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,</p> <ul style="list-style-type: none"> - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen <p>toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p><i>functie. Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding... Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling... Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden... In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuur zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten werken, handelingen en wijzigingen. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitend over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</i></p>
	<p>Artikel 0.4: algemeen artikel inzake tijdelijke ontsluiting gemengd lokaal bedrijventerrein</p>	

	<p>Tot zolang de ontsluitinginfrastructuur voor het gemengd regionaal bedrijventerrein - uitbreidingszone B niet is gerealiseerd kan de bestaande ontsluiting van het gemengd lokaal bedrijventerrein tijdelijk behouden blijven (Essenestraat).</p>	<p><i>De vooropgestelde realisatie van de ontsluiting naar het kruispunt Morettestraat/Assesteenweg kan enkel gerealiseerd worden samen met de ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein. In tussentijd moet het mogelijk blijven dat de bestaande bedrijven binnen het gemengd lokaal bedrijventerrein verder kunnen ontsloten worden via de Essenestraat.</i></p>
	<p>Artikel 0.5 Algemene bepaling inzake opvang hemelwater</p>	
	<p>Volgende stedenbouwkundige verordeningen inzake de opvang van hemelwater blijven onverminderd van kracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van (bvr 1/10/2004 en latere wijzigingen) is van toepassing. • De provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten (besluit deputatie 7 juni 2005 en latere wijzigingen) is van toepassing. • De provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en latere wijzigingen (besluit deputatie 7 juni 2005 en latere wijzigingen) is van toepassing • De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen en latere wijzigingen (besluit deputatie 17 oktober 2006 en latere wijzigingen) is van toepassing. 	<p><i>Om de kans op wateroverlast te beperken, mag het hemelwater dat op daken en verhardingen valt niet onmiddellijk afgevoerd worden, maar moet het opgevangen worden in hemelwatervoorzieningen. Dit geldt niet alleen binnen de contouren van dit PRUP maar geldt algemeen voor elk bouwproject.. Er dienen afkoppelings-, infiltratie- of buffervoorzieningen voorzien in de bouwplannen.</i></p>

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
 <p>ART 1 : GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN</p> <p>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p>	<p>Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein</p> <p>§1 Bestemming Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; • productie van energie en/of energierecuperatie • onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. • op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel; <p>Daarnaast zijn volgende nevenbestemmingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – kantoren met een beperkte oppervlakte gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven, voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; – overdekte recreatieve bedrijven; – horeca; – toonzalen gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven. – één woongelegenheden (conciërgewoning) per bedrijf, met een maximale vloeroppervlakte van 200m², fysisch geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Er moet aangetoond worden dat de activiteit niet zonder conciërgewoning kan uitgebaat worden; – Installaties voor opwekken van hernieuwbare energie en energierecuperatie. <p>Herbouw of nieuwbouw van een gedeelte of het geheel van bestaande gebouwen en/of gebouwencomplexen met een autonome kantoorfunctie is toegelaten in zoverre de gegunde of vergund geachte vloeroppervlakte ingenomen door de autonome kantoorfunctie niet wordt uitgebreid. Deze bestaande kantooroppervlakte kan ook een loketfunctie omvatten</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inrichtingen als bedoeld in art. 3§1 1e lid van de 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de 	<p><i>Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</i></p> <p><i>Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</i></p> <p><i>Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving.</i></p>

	<p>Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'.</p> <ul style="list-style-type: none"> • autonome kantoren <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten. Hieronder vallen ook alle infrastructuurwerken voor ontsluiting van het bedrijventerrein.</p> <p>§2 Inrichting</p> <p>Er geldt een maximale hoogte van 18 m voor het oprichten van gebouwen en constructies voor de in §1 opgesomde activiteiten. Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor silo's, schoorstenen, antennes en andere technische uitrustingen die noodzakelijk zijn voor de activiteiten die in de gebouwen worden uitgeoefend, of die in functie van een duurzame bedrijfsvoering worden opgericht.</p> <p>Voor verhardingen dient er maximaal gebruikt gemaakt worden van waterdoorlaatbare materialen. De niet verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden als groene zone aangelegd.</p> <p>Om verontreiniging van de ondergrond te minimaliseren dient in zones waar dit om milieuredenen nodig is (bijvoorbeeld parkings en laad- en loszones voor vrachtwagens of stallingen/stockage in open lucht) de verharding aangelegd in ondoordringbaar materiaal.</p> <p>Op de bedrijfsperven die grenzen aan de overdrukzone voor 'structurerend groenelement waterloop' (art. 3) is de realisatie van nieuw ondergrondse constructies uitgesloten.</p> <p>De minimale perceeloppervlakte per bedrijf bedraagt 2500 m². Afwijkingen zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:</p> <ul style="list-style-type: none"> – verplichtingen vanuit andere regelgeving; – personeelsintensief karakter van de activiteit; – nieuwbouw, herbouw en uitbreiding van bestaande hoofdzakelijk vergunde bedrijvigheid binnen de zone; – realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen. 	<p><i>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</i></p>
--	--	---

	<p>Met het oog op zuinig en duurzaam ruimtegebruik worden volgende inrichtingprincipes vooropgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het maximaal bezetten van het perceel is verplicht. - Bedrijfsgebouwen worden dusdanig gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik. - Opslag, productie en verwerking van goederen in open lucht is toegelaten maar moet zoveel mogelijk aan het zicht vanuit het openbaar domein onttrokken worden. Niet bebouwde of verharde delen van private percelen moeten in nette staat van onderhoud gehouden worden. - Bij een stedenbouwkundige aanvraag waarbij meerdere bedrijfspcelen betrokken zijn wordt het aanleggen van een gezamenlijke waterbuffering vooropgesteld. Voor aanvragen voor één bedrijf is een individuele inrichting per bedrijf mogelijk. - De grachten binnen deze zone die als waterbuffering dienst doen kunnen slechts bij uitzondering worden overwelfd op gemotiveerde basis. <p>Afwijkingen zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verplichtingen vanuit andere regelgeving; - de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten; <p>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning toont aan dat de aanvraag voldoet aan volgende inrichtingsprincipes inzake duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor de gevels die naar de openbare weg gericht zijn. Enkel publiciteit met betrekking tot de bedrijfsvoering op het perceel is toegelaten en dient maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen. - Per bouwgroep wordt gestreefd naar gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal. Een harmonische afstemming, zowel qua kleur als volume, met andere bouwgroepen wordt nagestreefd. - De aanleg, inrichting en het beheer van een bufferzone 	
--	---	--

 <p>INDICATIEVE HOOFDONTSLUITING</p>  <p>UITBREIDINGZONE IN OVERDRUK</p>	<p>ten opzichte van de naastliggende percelen is verplicht indien het naastliggende perceel (nog) niet is ingenomen door bedrijvigheid. Bij de aanplantingen dient gekozen te worden voor inheemse en standplaatsgeschikte soorten. De bufferzone heeft een breedte van minimum 15 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lichtpollutie, zijnde ongewenst strooilicht buiten de doelgerichte verlichting, moet maximaal worden vermeden. Verlichtingsbronnen verlichten daarom niets boven het horizontaal vlak. - Maximaal behoud van de bestaande kleine landschapselementen (bomenrijen, grachten, beboste bermen). Bij het verwijderen van delen deze klein landschapelementen dient bij de stedenbouwkundige aanvraag een motivatie te worden gevoegd over de noodzaak ervan en dienen elementen te worden aangebracht ter vervanging van de ecologische verbindingfunctie van deze elementen (bv. realisatie beboste bufferzones, groenschermen,...). <p>Binnen de zonering is door middel van een pijl de plaats aangeduid waar de interne ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer (auto, vrachtwagen, ...) op het hogere wegennet aantakt. Naast deze verplicht te realiseren aansluiting is geen andere aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op het omliggende wegennet toegelaten.</p> <p>Binnen de op het grafisch plan aangegeven uitbreidingszone B gelden volgende specifieke bestemmingvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De ontwikkelaar(s) van deze zones dienen een inrichtingstudie voor het geheel van deze zone toe te voegen bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingaspecten: <ul style="list-style-type: none"> • de ontsluiting (voor alle vervoersmodi); • de organisatie van het parkeren; • het waterbeheer; • de buffering naar de omgeving • de groenaanleg; • de toepassing van de inrichtingprincipes inzake zuinig en duurzaam ruimtegebruik, duurzaam 	<p><i>Bij vergunningsaanvragen voor een gebouw of constructie en infrastructuur in de zone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. voor het geheel van de overdrukzone B.</i></p> <p><i>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</i></p> <p><i>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al</i></p>
---	---	--

	<p>materiaalgebruik en beeldkwaliteit.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanleg, inrichting en het beheer van de bufferzone ten opzichte van de omliggende open ruimte is ten laste van de ontwikkelaar(s) van zone B. De buffer (strook/zone) is ten minste 15 m breed. De bufferzone wordt voor ten minste 75% (dicht) beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De bufferzone dient samen met de overige inrichting van de bedrijfszone aangelegd te worden uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsgebouwen. - In afwijking van de grondbestemming geldt in deze overdrukzone een maximale hoogte van 14 m voor het oprichten van gebouwen en constructies voor de in §1 opgesomde activiteiten. Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor silo's, schoorstenen, antennes en andere technische uitrustingen die noodzakelijk zijn voor de activiteiten die in de gebouwen worden uitgeoefend, of die in functie van een duurzame bedrijfsvoering worden opgericht. 	<p><i>gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</i></p> <p><i>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</i></p>
--	---	--



**ART 2 :
STATIONSOMGEVING**

categorie van
gebiedsaanduiding:
bedrijvigheid

Artikel 2: Stationsomgeving

§1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor spoorweg- en spoorweggerelateerde activiteiten, kantoren en kantoorachtigen, private nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De vloeroppervlakte voor kantoren en kantoorachtigen is binnen deze zoning beperkt tot maximaal 5000 m² voor de totaliteit van de gebouwen.

Daarnaast zijn ook kleinschalige complementaire voorzieningen toegelaten (voorbeelden zijn kinderopvang, restaurant, sportfaciliteiten, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen) zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Winkels voor dagdagelijkse aankopen zijn uitgesloten als complementaire voorziening.

§2 Inrichting

Het gebouw wordt ingeplant op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met het bouwprofiel van de omringende bouwwerken, met het eigen bouwprofiel en met de blijvende bezonning van de naastliggende terreinen.

De kroonlijsthoogte bedraagt bij nieuwbouw minimaal 6 meter (2 bouwlagen) en maximaal 11 meter (3 bouwlagen). Van de opgegeven kroonlijsthoogte in meter en het aantal bouwlagen geldt telkens de meest beperkende bepaling.

De dakvorm is vrij. Dakhellingen zijn maximaal 50°. Bovenop het maximaal aantal bouwlagen mag één technische verdieping worden gerealiseerd. Deze technische verdieping mag geen verblijf- of bergruimten bevatten. De technische installaties moeten over een gabariethoek van 45° van het gevelvlak worden weggetrokken.

Bovenop het maximaal aantal bouwlagen kan een ondergrondse verdiepingen en/of één halfondergrondse verdieping gerealiseerd worden voor parkeren. Deze parkeerverdieping mag geen verblijfruimten bevatten.

Alle activiteiten die nodig zijn voor een optimale organisatie van het openbaar vervoerknooppunt zijn toegelaten binnen deze zone.

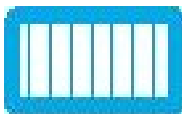
Met name voldoende pendelparking(s), een busstation, overbruggingen over en onderdoorgangen onder de spoorbundel en fietsenstallingen kunnen gerealiseerd worden.

Kantoren zijn bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De vloeroppervlakte is beperkt tot 5000 m².

De vloeroppervlakte is de som van de oppervlakte van elke verdieping die zich minstens 2 m boven het maaiveld uitstrekt, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingconstructies die het gebouw omhullen. Ruimten waarvan de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond minder is dan 2,20m zijn niet begrepen in de vloeroppervlakte, terrassen zijn niet begrepen in de vloeroppervlakte. In het geval van een halfondergrondse parkeerlaag wordt de oppervlakte van dit niveau niet meegeteld.

Kantoorachtigen zijn bedrijven met de uiterlijke vorm van een kantoor maar een functie en/of hoofdactiviteiten die niet gericht is op hoofdzakelijk administratieve en personenintensieve dienstverlening (voorbeelden zijn offsetbedrijven, labo's, onderzoekscentra, opleidingscentra, ...)

	<p>De ruimte die onbebouwd wordt gelaten wordt ingericht als een gemeenschappelijke buitenruimte. De maximale verharding bedraagt 20%. Minimaal 20% van de gemeenschappelijke buitenruimte dient ten alle tijde publiek toegankelijk te zijn vanuit de openbare wegenis.</p> <p>Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwbouw en verkavelingsvergunningen moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het gebied.</p> <p>§3 Bijzonder voorschrift voor perceel 387Y</p> <p>Perceel 387 Y is aanvullend bestemd voor opslag van gronden, bouwmaterialen en plaatsen van voertuigen, werfkantoren en kranen (+ bijhorende interne circulatie), alsook voor het stallen van personenvoertuigen.</p> <p>De stapelhoogte is beperkt tot maximaal 5,00 m. Verhardingen dienen te worden uitgevoerd met waterdoorlatende materialen. Het gebruik van niet waterdoorlatende materialen is niet toegestaan, behalve indien opgelegd vanuit de milieuwetgeving.</p> <p>Er kan slechts een vergunning worden afgeleverd voor bedrijfsactiviteiten nadat een bufferende berm van minimaal 10,0 m breed en 5,00 m hoog is aangelegd over de volledige lengte van het perceel langs de zijde van het spoor.</p> <p>Alle vormen van bebouwing zijn slechts toegelaten in overeenstemming met de voorschriften van artikel 2, §1 en §2.</p>	<p><i>Op 13 december 2007, werd er door de deputatie een positief planologisch attest afgeleverd aan de firma de Meuter voor het oostelijk deel van het perceel 0387Y. Hiervoor werd een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bij ministerieel besluit goedgekeurd op 20 juli 2010.</i></p> <p><i>Op 12 november 2009 besliste de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant om een positief planologisch attest af te leveren aan de firma De Meuter te Ternat voor perceel 387Y, westelijk deel. Conform artikel 4.4.26 §1 van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de provincie er toe gehouden om een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) op te stellen voor de toegestane ruimtelijke ontwikkelingen uit het planologisch attest.</i></p> <p><i>De visie binnen het voorliggend PRUP voor het economisch knooppunt Ternat gaat voor dit perceel uit van een zone voor stationsomgeving. De bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen wel verder blijven bestaan en uitbreiden binnen de randvoorwaarden die in het vroegere PRUP werden uitgewerkt. De voorwaarden worden hier ingeschreven.</i></p>
--	--	---



**ART 3 :
STRUCTUREREND
GROENELEMENT -
WATERLOOP**

categorie van
gebiedsaanduiding:
lijninfrastuctuur

**Artikel 3: bijzonder voorschrift structurerend
groenelement waterloop**


Deze overdrukzone, is bestemd voor het behoud, de aanleg en het beheer van de vallei als een structurerend groenelement. Dit gebied wordt aangelegd in functie van het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden eigen aan een beekvallei. Bebouwing is uitgesloten.

De grens van deze zone wordt voor de Waalborre-Ijssenbeek (deels gelegen binnen de regionaal bedrijvzone Vitseroel) bepaald op een diepte van 5 m landinwaarts vanaf de bovenste randen van het taluds van het oppervlaktewaterlichaam (aan beide zijden). Voor de Nieuwe Molenbeek (zuidgrens regionale bedrijvzone Vitseroel) wordt deze ruimer bepaald. De zuidelijke oeverzone wordt bepaald op een diepte van 5 meter landinwaarts vanaf de bovenste randen van het taluds van het oppervlaktewaterlichaam. De noordelijke oeverzone valt samen met de bestemmingsgrens van het regionaal bedrijventerrein Vitseroel (art 1).

In de zone zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in art. 4.2.1. van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is. Dit verbod is niet van toepassing op:

- Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de waterweg.
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheer van de waterweg, volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw;
- de aanleg van paaiplaatsen en andere ingrepen met het oog op een meer natuurtechnische inrichting van het structurerend stedelijk groenelement;
- de aanleg, het inrichten of uitrusten van wegen in waterdoorlaatbare verhardingen;
- de aanleg, het inrichten of uitrusten van doorkruisingen van de zone ten behoeve van de realisatie van de aangegeven indicatieve wegenis.
- werken en handelingen met betrekking tot park- en landschapsinrichting en waterbeheersing.

	<ul style="list-style-type: none">- werken, handelingen en wijzigingen ten algemene nutte, met name het aanbrengen van verhardingen, de aanleg, de inrichting en het onderhoud van openbare wegenis, het plaatsen en onderhouden van inrichtingen van openbaar nut, het plaatsen en wijzigen van verplaatsbare inrichtingen, rollend materiaal en uithangborden, het vellen van bomen en reliëfwijzigingen.	
--	---	--

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
 <p>ART 4 : GEMENGD LOKAAL BEDRIJVENTERREIN</p> <p>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p>	<p>Artikel 4: Gemengd lokaal bedrijventerrein</p> <p>§1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor bedrijven van lokaal belang met een van de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; • productie van energie en/of energierecuperatie • onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. • op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel; <p>Daarnaast zijn volgende nevenbestemmingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – kantoren met een beperkte oppervlakte gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven, voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; – overdekte recreatieve bedrijven; – horeca; – toonzalen gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven. – één woongelegenheden (conciërgewoning) per bedrijf, met een maximale vloeroppervlakte van 200m², fysisch geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Er moet aangetoond worden dat de activiteit niet zonder conciërgewoning kan uitgebaat worden; – Installaties voor opwekken van hernieuwbare energie en energierecuperatie. <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inrichtingen als bedoeld in art. 3§1 1e lid van de 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'. • autonome kantoren 	

	<p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het gemengd lokaal bedrijventerrein zijn toegelaten. Hieronder vallen ook alle infrastructuurwerken voor ontsluiting van het bedrijventerrein.</p> <p>De gemeente kan de bepalingen voor deze zone verder verfijnen via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringplan.</p> <p>§2 Inrichting Er geldt een maximale hoogte van 14 m voor het oprichten van gebouwen en constructies voor de in §1 opgesomde activiteiten. Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor silo's, schoorstenen, antennes en andere technische uitrustingen die noodzakelijk zijn voor de activiteiten die in de gebouwen worden uitgeoefend, of die in functie van een duurzame bedrijfsvoering worden opgericht.</p> <p>Voor verhardingen dient er maximaal gebruikt gemaakt worden van waterdoorlaatbare materialen. De niet verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden als groene zone aangelegd.</p> <p>Om verontreiniging van de ondergrond te minimaliseren dient in zones waar dit om milieuredenen nodig is (bijvoorbeeld parkings en laad- en loszones voor vrachtwagens of stallingen/stockage in open lucht) de verharding aangelegd in ondoordringbaar materiaal.</p> <p>Op de bedrijfsperven die grenzen aan de overdrukzone voor 'structurerend groenelement waterloop' (art. 3) is de realisatie van nieuw ondergrondse constructies uitgesloten.</p> <p>De maximale perceeloppervlakte per bedrijf bedraagt 5000 m². Afwijkingen zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verplichtingen vanuit andere regelgeving; - personeelsintensief karakter van de activiteit; - nieuwbouw, herbouw en uitbreiding van bestaande hoofdzakelijk vergunde bedrijvigheid binnen de zone; - realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen. <p>Met het oog op zuinig en duurzaam ruimtegebruik worden volgende inrichtingsprincipes vooropgesteld:</p>	
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Het maximaal bezetten van het perceel is verplicht. - Bedrijfsgebouwen worden dusdanig gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik. - Opslag, productie en verwerking van goederen in open lucht is toegelaten maar moet zoveel mogelijk aan het zicht vanuit het openbaar domein onttrokken worden. Niet bebouwde of verharde delen van private percelen moeten in nette staat van onderhoud gehouden worden. - Bij een stedenbouwkundige aanvraag waarbij meerdere bedrijfspcelen betrokken zijn wordt het aanleggen van een gezamenlijke waterbuffering vooropgesteld. Voor aanvragen voor één bedrijf is een individuele inrichting per bedrijf mogelijk. - De grachten binnen deze zone die als waterbuffering dienst doen kunnen slechts bij uitzondering worden overweld op gemotiveerde basis. <p>Afwijkingen zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verplichtingen vanuit andere regelgeving; - de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten; <p>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning toont aan dat de aanvraag voldoet aan volgende inrichtingsprincipes inzake duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor de gevels die naar de openbare wegnis gericht zijn. Enkel publiciteit met betrekking tot de bedrijfsvoering op het perceel is toegelaten en dient maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen. - Per bouwengroep wordt gestreefd naar gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal. Een harmonische afstemming, zowel qua kleur als volume, met andere bouwengroepen wordt nagestreefd. - Bij vergunningaanvragen voor nieuwbouw, herbouw en/of voor een substantiële uitbreiding van bestaande bedrijfsactiviteiten (> 50%) is de aanleg, inrichting en het beheer van een bufferzone ten opzichte van de 	
--	--	--

	<p>naastliggende percelen verplicht indien het naastliggende perceel (nog) niet is ingenomen door bedrijvigheid. Bij de aanplantingen dient gekozen te worden voor inheemse en standplaatsgeschikte soorten. De bufferzone heeft een breedte van minimum 15 m. De aanleg, inrichting en het beheer van de bufferzone is ten laste van de vergunningsaanvrager. De bufferzone wordt voor ten minste 75% (dicht) beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De bufferzone dient aangelegd te worden uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lichtpollutie, zijnde ongewenst strooilicht buiten de doelgerichte verlichting, moet maximaal worden vermeden. Verlichtingsbronnen verlichten daarom niets boven het horizontaal vlak. - Maximaal behoud van de bestaande kleine landschapselementen (bomenrijen, grachten, beboste bermen). Bij het verwijderen van delen deze klein landschapelementen dient bij de stedenbouwkundige aanvraag een motivatie te worden gevoegd over de noodzaak ervan en dienen elementen te worden aangebracht ter vervanging van de ecologische verbindingsfunctie van deze elementen (bv. realisatie beboste bufferzones, groenschermen,...). <p>Er wordt aan de gemeenten de mogelijkheid gelaten om specifiek voor het eigen grondgebied op te treden en in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan het statuut van deze activiteiten meer gedetailleerd te regelen. In dergelijk geval nemen de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de plaats in van de voorschriften zoals ze in dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan zijn opgenomen.</p>	
--	--	--

2 Op te heffen bepalingen

Bij de inwerkingtreding van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied voor de zone 'gemengd regionaal bedrijventerrein', de zone 'gemengd lokaal bedrijventerrein' en de zone 'stationsomgeving' de voorschriften van het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 07/03/1977 en latere wijzigingen) opgeheven.

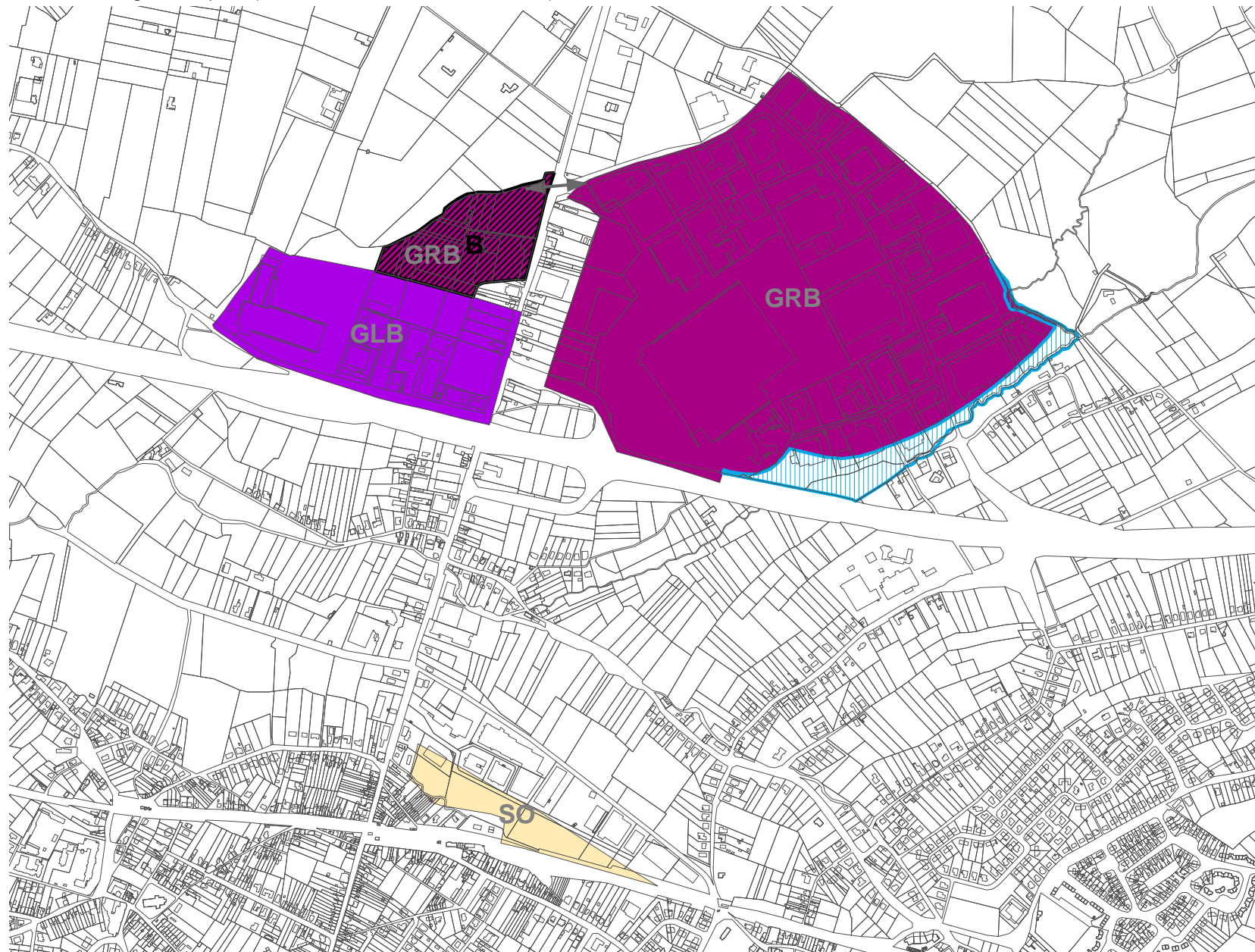
Bij de inwerkingtreding van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied voor de zone 'stationsomgeving' de voorschriften van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'NV De Meuter' (MB 20/07/2010) opgeheven.

Bij de inwerkingtreding van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied voor de zone 'structurerend groenelement waterloop' de voorschriften van het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 07/03/1977 en latere wijzigingen) NIET opgeheven.

3 Grafische plannen







PRJ 2006-004: SPEK (Specifiek Economisch Knooppunt) Ternat

Verordenend grafisch plan (RUP_20001_213_06004_00000)

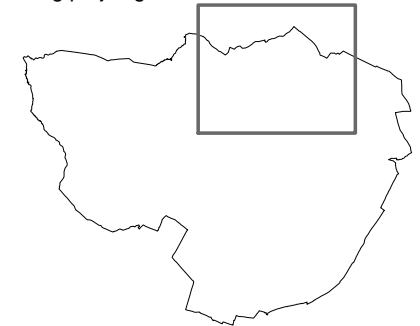


Legende

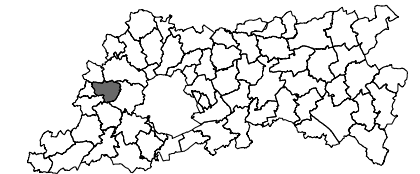
Bestemmingen

-  Indicatieve hoofdontsluiting
-  Uitbreidingszone in overdruk
-  Overdrukzone: Art3: Bijzonder voorschrift structurend groenelement waterloop
-  GRB Art1: Gemengd regionaal bedrijventerrein
-  GLB Art4: Gemengd lokaal bedrijventerrein
-  SO Art2: Stationsomgeving

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2012

schaal: 1:12.500

0 50 100 200 300 400 500
Meters

auteur: Kris Van Eynen

