



RUP STOOP PROJECTS HERZIENING INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN



Plan-mer-screening
(SCRHO23010)

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavige herziening van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **18 maart 2024** tot en met **17 april 2024**.

de algemeen directeur,

de burgemeester,

Jo Van Duyse

Marc Van de Vijver

Gezien en DEFINITIEF vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van XXX.

de algemeen directeur,

de voorzitter,

Jo Van Duyse

Veerle Vincke

VERSIEBEHEER

Versie	Datum	Aanpassing
1.0	26.09.2023	Basisdocument
2.0	22.11.2023	Aanpassing n.a.v. adviezen op plan-mer-screening

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	5
1.1 Probleemstelling	5
1.2 Inhoud van voorliggende nota	5
2 Situering en feitelijke toestand	5
2.1 Situering	5
2.2 Ruimtelijke structuur	6
3 Gewenste ruimtelijke structuur	8
4 Juridische grondslag	10
5 Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar	11
5.1 Gewenste projecten, functies, activiteiten die verhinderd worden	11
5.2 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	11
5.3 Beoordeling goede ruimtelijke ordening	11
5.4 Beoordeling toepasbaarheid artikel 7.4.4/1	11
5.5 Besluit	12
6 Aangepaste verordenende documenten	13
7 Plan-mer-screening	19
7.1 Plan-mer-plicht	19
7.2 Werkwijze	19
7.3 Relevante disciplines	20
7.4 Beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten	20
7.4.1 Bodem en water	20
7.4.2 Biodiversiteit, fauna en flora	24
7.4.3 Landschap en cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed	25
7.4.4 Mens – ruimtelijke aspecten	26
7.4.5 Mens – gezondheidsaspecten	26
7.4.6 Samenhang tussen de genoemde factoren	27
7.5 Grens- of gewestgrensoverschrijdende milieueffecten	27
7.6 Conclusie	27
8 Bijlagen	28
8.1 Grafisch Plan RUP ‘Stoop Projects’	28
8.2 Gecoördineerde versie van de stedenbouwkundige voorschriften	29

1 INLEIDING

1.1 PROBLEEMSTELLING

In navolging van een positief planologisch attest (dd. 6 augustus 2014) voor Stoop Projects te Beveren, werd op 26 oktober 2021 het RUP 'Stoop Projects' definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Beveren. Op 18 maart 2022 werd de beslissing gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad; het RUP trad in werking 14 dagen later (1 april 2022).

Op de site van Stoop Projects (Gentseweg 299 te Beveren) lag vroeger een metaalverwerkend bedrijf 'Van Houts'. Dit metaalverwerkend bedrijf werd opgenomen in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven dat goedgekeurd werd bij M.B. van 24.05.2004 (deelplan: bedrijf 49 'nv Metalen Van Houts'). In 2007 werd de site ingenomen door het huidige bedrijf Stoop Projects. Ingevolge een stedenbouwkundige vergunning d.d. 19.01.2015 (slopen van de bestaande loods, bouwen van een nieuwe loods, nieuw aan te leggen verhardingen, wasplaats, weegbrug en silo's en het regulariseren van verharding) werd de site heringericht en uitgebreid. Deze uitbreiding is gerealiseerd. Het RUP 'Stoop Projects' betreft de planologische verankering van het bestaande uitgebreide bedrijf Stoop Projects. Het RUP motiveert de uitbreiding van het lokale zonevreemde bedrijf zoals vastgelegd in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven tot de huidige plancontour.

Het RUP 'Stoop Projects' had als doel om het bedrijf te verankeren op de huidige locatie, rekening houdend met de reeds vergunde activiteiten. De stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP zijn echter niet volledig afgestemd op de huidige invulling van het terrein en de reeds vergunde activiteiten van het bedrijf. Hierdoor kunnen moeilijkheden ontstaan bij eventueel toekomstige vergunningsaanvragen. De lange termijn behoefte uit het planologisch attest (met uitbreiding van de activiteiten naar de naastliggende percelen) werd niet mee goedgekeurd in het RUP 'Stoop Projects'. Hierdoor heeft het bedrijf haar expansie verder gezet met nieuwe vestigingen in Lokeren en Aalst. De gedeeltelijke herziening van het RUP 'Stoop Projects' dient ervoor te zorgen dat het bedrijf bestendig kan blijven binnen de gestelde grenzen van het huidige RUP. Om deze reden wordt nazicht gedaan van de huidige stedenbouwkundige voorschriften, en worden deze aangepast waar nodig.

1.2 INHOUD VAN VOORLIGGENDE NOTA

Voorliggende nota bevat alle decretaal voorgeschreven elementen die vereist zijn om toepassing te maken van de procedure zoals voorzien in artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze planwijzigingsprocedure valt onder het toepassingsgebied van de plan-MER-regelgeving. Dit betekent dat de generieke procedure gevolgd moet worden, zoals ingeschreven in het DABM (titel IV, hoofdstuk II). Hoofdstuk 7 van voorliggende nota bevat de plan-MER-screening waarin gemotiveerd wordt dat de opmaak van een plan-MER niet vereist is.

2 SITUERING EN FEITELIJKE TOESTAND

2.1 SITUERING

Bvba Stoop Projects is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Beveren (provincie Oost-Vlaanderen). Het bedrijf wordt in het noorden ingesloten door de spoorlijn Gent-Antwerpen en het viaduct van de N70, in het zuiden door de Oude Baan. Hoewel het bedrijf zijn adres heeft aan de Gentseweg 299 (N70) ontsluit het bedrijf via de Oude Baan.

De ligging van Stoop Projects is weergegeven in de volgende figuur en wordt hierna verder verduidelijkt.

Figuur 1: Plangebied en omgeving



Ten noorden van de kruising N70 – spoorlijn Gent-Antwerpen bevindt zich de kern van Beveren, ten noordwesten ligt hotel/restaurant Van der Valk ‘Hotel Beveren’ (1) en de KMO-zone Doornpark (2). Het bedrijf Pachatrans (3) en de KMO-zone Beverpark (4) bevinden zich ten westen van het plangebied en eveneens ten zuiden van de kruising N70 – spoorlijn Gent-Antwerpen. Deze KMO-zone en het plangebied vormen op mesoschaal één geheel met de KMO-zone Doornpark.

Net ten zuiden van de Oude Baan ligt het zuidelijk land- en tuinbouwgebied van de gemeente (5) welke verder aansluiting geeft met de dorpskern van Haasdonk. Verder ten oosten bevindt zich het kasteelpark Hof ter Saksen (6), eigendom van de gemeente Beveren.

De Oude Baan waarlangs de site gelegen is, heeft een asfaltverharding van ongeveer 3,5m. Aanliggend zijn er bermen, deels verhard met grind, deels onverhard en veelal afgezoomd met een langsracht.

De omringende (bedrijfs)woningen bestaan bijna uitsluitend uit vrijstaande gebouwen. De constructies hebben 1 of 2 bouwlagen onder zadeldak en een kroonlijst van ongeveer 6m. De dienstgebouwen, veelal loodsen met een industrieel karakter, worden gekarakteriseerd door 1 of 2 bouwlagen onder licht hellend dak maar met een kroonlijsthoogte van ongeveer 6 tot 9m.

2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

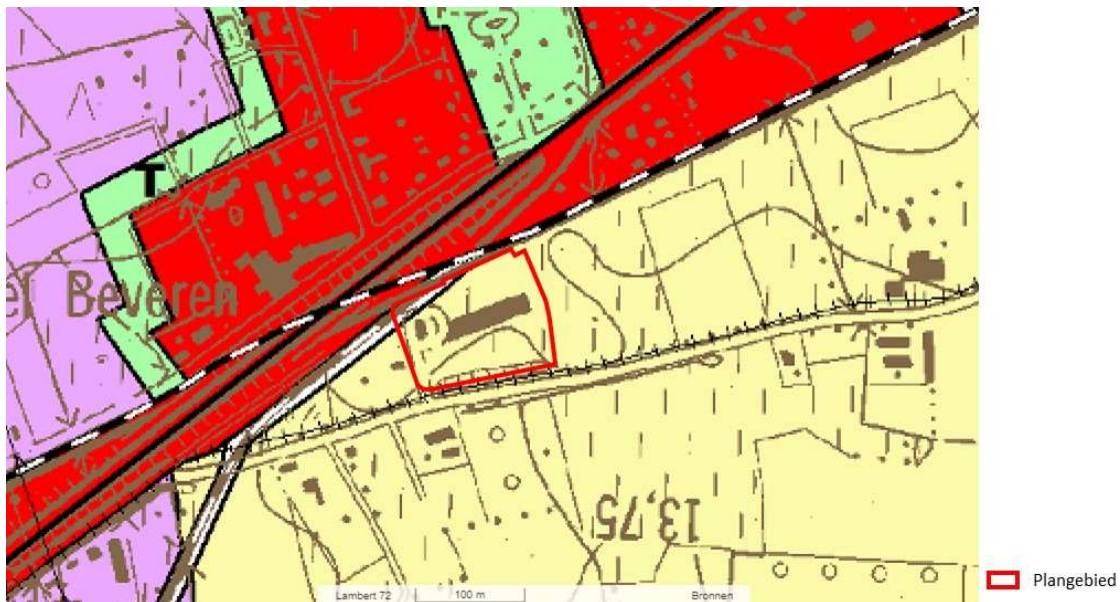
Het plangebied betreft hetzelfde plangebied zoals opgenomen in het RUP ‘Stoop Projects’. Dit RUP had als doel om het bedrijf Stoop Projects NV te verankeren op de huidige locatie, rekening houdend met de reeds vergunde activiteiten. Het grafisch plan van het RUP ‘Stoop Projects’ is weergegeven in de volgende figuur. De bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in artikel 1 (zone voor bedrijvigheid). Langs de oostelijke, zuidelijke en westelijke terreingrens is een zone voor groenbuffer (artikel 2) voorzien. Ten noorden grenst het bedrijf aan de spoorlijn Gent-Antwerpen. Langs de westelijke zijde van het plangebied is nog een zone voor toegangsweg (artikel 3) voorzien. De hoofdbestemming van het RUP betreft de zone voor bedrijvigheid. Deze zone is bestemd voor een aannemersbedrijf gespecialiseerd in algemene grondwerken, tuinaanleg en -onderhoud, groenonderhoud en haksel- en zeefwerken. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het opslaan van materiaal; de verwerking van materiaal is ondergeschikt.

Figuur 2: Grafisch plan RUP 'Stoop Projects'



Voor de omgeving van het plangebied is het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren (KB 07.11.1978) van toepassing. De ligging van het plangebied op het gewestplan is weergegeven in de volgende figuur. Ten oosten, zuiden en westen is het plangebied omgeven door agrarisch gebied. Ten noorden van de spoorlijn Gent-Antwerpen is woongebied gesitueerd. Ten noordwesten van het plangebied is de KMO-zone Doornpark gesitueerd, de KMO-zone Beverpark is ten westen gelegen.

Figuur 3: Situering van het plangebied op het gewestplan (Bron: Geopunt.be)



3 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke projecten, functies, activiteiten in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening maar momenteel gehinderd worden door het plan.

Knelpunten met betrekking tot de fasering van de activiteiten

In artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Stoop Projects' wordt in het kader van fasering vermeld dat toekomstige vergunningen voor verhardingen of gebouwen pas aangevraagd kunnen worden nadat de groenbuffer in zijn totaliteit over de volledige site is aangelegd. Voorgesteld wordt om het aanleggen van de groenbuffer voorafgaand aan toekomstige vergunningsaanvragen enkel te verplichten langs de oostelijke, zuidelijke en westelijke terreingrens. Enkel langs de noordelijke terreingrens waar de groenbuffer indicatief is aangeduid, wordt toegelaten om reeds een vergunning te bekomen vooraleer deze groenbuffer is aangelegd. De reden hiervoor is om de plaatsing van een wand reeds mogelijk te maken om eventuele geur-, geluids- en stofhinder naar de omgeving te beperken, nog voor de groenbuffer aangelegd is.

Knelpunten met betrekking tot aaneengesloten geheel van groenbuffer

In artikel 2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Stoop Projects' wordt vermeld dat de groenbuffer een aaneengesloten geheel dient te vormen en dat deze enkel onderbroken kan worden ter hoogte van de secundaire ontsluiting (net ten noorden van de bestaande woning). Dit zou ertoe leiden dat een groenbuffer aangelegd wordt tot vóór de voorgevel van de bestaande woning. Voorgesteld wordt om eveneens een onderbreking van de groenbuffer toe te laten ter hoogte van de bestaande woning, zolang deze woning aanwezig is. Bij herbouw of nieuwbouw dient de bedrijfswoning geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen (zie hiervoor). In dit geval kan de groenbuffer verder aangevuld worden tot een aaneengesloten geheel tot aan de secundaire ontsluiting.

Knelpunten met betrekking tot de invulling van de zone voor groenbuffer en de zone voor bedrijvigheid

Het RUP 'Stoop Projects' voorziet een zone voor groenbuffer langsheen de terreingrens (zie art. 2 van de stedenbouwkundige voorschriften). Dit moet de activiteiten visueel bufferen en de hinder naar de omgeving beperken.

Langsheen de zuidelijke en westelijke terreingrens zijn actueel bunkerwanden aanwezig. Deze zorgen voor zowel visuele als akoestische afscherming. Aan de buitenzijde van deze bunkerwand is reeds een groenscherm aanwezig. De bunkerwand is gesitueerd binnen een zone van 10 meter langs de binnenzijde van de terreingrens. Deze zone (met een breedte van 10 meter) komt overeen met de zone voor groenbuffer zoals vermeld in artikel 2 van het RUP. De plaatsing/aanwezigheid van een bunkerwand maakt geen deel uit van toegelaten activiteiten/handelingen in de huidige voorschriften die behoren bij deze zone voor groenbuffer. Aangezien deze wand een meer afdoende maatregel is tegen eventuele geur-, geluids- en stofhinder dan een groenbuffer, wordt voorgesteld om de plaatsing/aanwezigheid van een bunkerwand in additie van een groenscherm als dusdanig op te nemen als toegelaten activiteit/handeling in artikel 2 van het RUP.

Aan de noordzijde van het bedrijfsterrein is eveneens een wand aanwezig bestaande uit Masterblocs. Deze wand is noodzakelijk voor de visuele afscherming alsook voor de afscherming tegen de verspreiding van stof en geluid. De noodzaak van deze wand voor de akoestische afscherming van de activiteiten werd aangetoond in de geluidsstudie (dd. februari 2022). Deze wand is volgens het grafisch plan van het RUP grotendeels gesitueerd in artikel 1 (zone voor bedrijvigheid). In dit artikel worden nevenactiviteiten toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Enkele toegestane nevenactiviteiten worden niet-limitatief opgesomd in de toelichting en verduidelijking bij dit voorschrift. Voorgesteld wordt om de plaatsing/aanwezigheid van een wand ter afscherming tegen de verspreiding van stof en geluid mee op te nemen in de niet-limitatieve opsomming van artikel 1. Deze wand is ook deels gesitueerd in de indicatieve buffer, zoals vermeld in artikel 2 (zone voor groenbuffer). Ook hier wordt voorgesteld om de plaatsing/aanwezigheid van een wand ter afscherming tegen de verspreiding van stof en geluid op te nemen als dusdanig op te nemen als toegelaten activiteit/handeling in artikel 2 van het RUP.

In de geluidsstudie (dd. februari 2022) wordt ook vermeld dat de noordelijke wand in de toekomst doorgetrokken dient te worden langs de oostelijke terreingrens in zuidelijke richting. Dit zal ertoe leiden dat het specifiek geluid van de inrichting ten gevolge van de breek-, zeef- en hakselactiviteiten kan voldoen aan de geldende geluidsnormen naar de omgeving. Het gedeelte van deze wand langs de oostelijke terreingrens zal hierdoor (net als de zuidelijke en westelijke bunkerwand, zie hiervoor) eveneens in een zone voor groenbuffer (artikel 2 van het RUP) komen te liggen (zie hiervoor). Om dit mogelijk te maken, wordt voorgesteld de plaatsing/aanwezigheid van een wand in additie van

een groenscherm als dusdanig op te nemen als toegelaten activiteit/handeling in artikel 2 van het RUP.

Knelpunten met betrekking tot de breedte van de indicatieve groenbuffer

Het RUP 'Stoop Projects' voorziet een zone voor groenbuffer langs de noordelijke terreingrens. Deze noordelijke groenbuffer is echter indicatief aangeduid (zie art. 2 van de stedenbouwkundige voorschriften). In de bestaande voorschriften wordt vermeld dat deze noordelijke groenbuffer een breedte heeft van 10 meter en parallel ligt met het spoorwetalud, op minstens 10 meter van de uiterste grens van het spoorwetalud. Dit laatste heeft betrekking op het advies van Infrabel, waarin gevraagd wordt een bouwvrije strook te behouden van 10 meter. Door Infrabel wordt gehanteerd dat de uiterste grens van de spoorwetalud gelegen is op 4,5 meter afstand van de buitenste rail. Er geldt dus een bouwvrije strook van 14,5 meter ten opzichte van de buitenste rail.

Gelet op een breedte van de noordelijke groenbuffer van 10 meter, kunnen bedrijfsactiviteiten pas plaatsvinden op minstens 24,5 meter van de buitenste rail. Op deze manier blijft er slechts ca. 11 meter ruimte over tussen de noordelijke groenbuffer en de noordelijke gevel van het centrale bedrijfsgebouw voor het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten (opslag van grond, puin,...) en de bijhorende doorrij- en manoeuvreerruimte. Om deze reden wordt voorgesteld om de breedte van de indicatieve noordelijke groenbuffer aan te passen van 10 meter naar 4 meter. Op deze manier kan een voldoende dicht groenscherm gerealiseerd worden en blijft er voldoende ruimte over om de bedrijfsactiviteiten te kunnen uitvoeren. Bij de herziening worden de voorschriften zo geformuleerd dat de versmalling van de bufferzone pas kan als de wand om eventuele geur-, geluids- en stofhinder tegen te gaan effectief wordt gerealiseerd.

Knelpunten met betrekking tot de plaatsing van een groenbuffer op een berm

Bij de inrichting van de groenbuffer wordt in artikel 2 van de stedenbouwkundige voorschriften vermeld dat deze gerealiseerd dient te worden op een berm met een minimale hoogte van 3 meter. Deze berm dient om de effectiviteit van de groenbuffer te maximaliseren. Aangezien actueel reeds een wand werd gerealiseerd in functie van het visueel afschermen van de activiteiten, alsook voor het opvangen van eventuele geur-, geluids- en stofhinder, wordt voorgesteld om de verplichting van de plaatsing van een berm te verwijderen.

4 JURIDISCHE GRONDSLAG

Artikel 7.4.4./1 van de VCRO laat toe om (stringente) stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg te herzien of op te heffen wat betreft:

1. de perceelsafmetingen;
2. de afmetingen en de inplanting van constructies;
3. de dakvorm en de gebruikte materialen;
4. de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
5. het aantal bouwlagen;
6. de voortuinstroken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwvrije stroken en de bufferstroken;
7. het aantal toegelaten woongelegenheden of bedrijfseenheden per kavel;
8. de toegelaten functies in bebouwbare zones of van bebouwde onroerende goederen;
9. de parkeergelegenheden.

De herziening of opheffing kan, voor het gebied waarop ze betrekking heeft, niet tot gevolg hebben dat de oppervlakte aan openbare groen- of recreatievoorzieningen kleiner wordt.

De herziening of opheffing strookt met de opties van, al naargelang het geval, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk beleidsplan ruimte.

In deze herzieningsprocedure is het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar vereist. Het advies dient na te gaan welke projecten, soorten projecten, functies of activiteiten in overeenstemming zijn (of blijven) met een goede ruimtelijke ordening voor het plangebied, maar verhinderd worden door de bestaande stedenbouwkundige voorschriften van het plan. Het advies dient het voornemen tot aanpassen of opheffen te staven met de opties uit het GRS en dient aan te tonen hoe de herziening of opheffing bijdraagt aan de kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement (op plaatsen waar dat verantwoord is).

5 ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Zoals vermeld in artikel 7.4.4/1 van VCRO geeft het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar aan welke projecten, soorten projecten, functies of activiteiten in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening voor het plangebied, maar verhinderd worden door de bestaande stedenbouwkundige voorschriften van het plan. Het advies staft de conformiteit van de voorgenomen herziening of opheffing met de opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk beleidsplan ruimte, en toont aan hoe de voorgenomen herziening of opheffing van stedenbouwkundige voorschriften bijdraagt aan een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement op plaatsen waar die rendementsverhoging verantwoord is, of aan ingrepen gericht op energiebesparing.

5.1 GEWENSTE PROJECTEN, FUNCTIES, ACTIVITEITEN DIE VERHINDERD WORDEN

De gewenste ruimtelijke structuur werd hiervoor reeds besproken (zie hoofdstuk 4). Naar aanleiding van een positief planologisch attest had het RUP 'Stoop Projects' als doel om het bedrijf te verankeren op de huidige locatie, rekening houdend met de reeds vergunde activiteiten. De stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP zijn echter niet volledig afgestemd op de huidige invulling van het terrein en de reeds vergunde activiteiten van het bedrijf. Hierdoor kunnen moeilijkheden ontstaan bij eventueel toekomstige vergunningsaanvragen. Om deze reden wordt nazicht gedaan van de huidige stedenbouwkundige voorschriften, en worden deze aangepast waar nodig.

5.2 RELATIE MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het bestaande RUP 'Stoop Projects' werd als verenigbaar met het GRS gezien. De herziening van dit RUP wijzigt de verenigbaarheid met het GRS niet. De bestemmingen zoals voorzien in het RUP, met de bijhorende toegelaten functies blijven behouden. De beperkte herziening van het RUP voorziet in kleinere aanpassing en verduidelijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften.

5.3 BEOORDELING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De hoger vermelde knelpunten en aandachtspunten dienen bij de beperkte herziening van het RUP in het licht van een verhoging van het ruimtelijk rendement op de juiste locaties te worden beschouwd.

De geplande wijzigingen moeten het toelaten om het plangebied efficiënt en optimaal te kunnen indelen/invullen met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten. Op deze manier kunnen de benodigde activiteiten op de bedrijfssite zelf uitgevoerd worden. Dit leidt tot een verhoging van het ruimtelijk rendement, aangezien meer activiteiten op een zelfde oppervlakte mogelijk gemaakt worden.

Tengevolge van het betere ruimtegebruik dienen bepaalde activiteiten niet op externe locatie te gebeuren. Hierdoor worden ook bijkomende verkeersbewegingen vermeden.

De wijzigingen laten eveneens toe dat er voldoende manoeuvreerruimte bekomen wordt voor het interne verkeer, waardoor de veiligheid op de site verhoogd wordt.

Daarnaast zullen de gewenste wijzigingen aanleiding geven tot het beperken van milieuhinder (geluid, geur, stof) naar de omgeving.

5.4 BEOORDELING TOEPASBAARHEID ARTIKEL 7.4.4/1

Artikel 7.4.4./1 van de VCRO laat toe om de stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg te herzien of op te heffen voor wat betreft:

1. de perceelsafmetingen;
2. de afmetingen en de inplanting van constructies;
3. de dakvorm en de gebruikte materialen;
4. de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
5. het aantal bouwlagen;
6. de voortuinstroken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwvrije stroken en de bufferstroken;
7. het aantal toegelaten woonegelegenheden of bedrijfseenheden per kavel;
8. de toegelaten functies in bebouwbare zones of van bebouwde onroerende goederen;
9. de parkeergelegenheden.

De hoger aangehaalde knelpunten en aandachtspunten kunnen worden aangepakt met een beperkte herziening van het RUP conform artikel 7.4.4/1 VCRO. In het kader van de herziening van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Stoop Projects' betreft het een herziening van het volgende element:

- de afmetingen en de inplanting van constructies (2° uit art. 7.4.4/1);
- de voortuinstroken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwvrije stroken en de bufferstroken (6° uit art. 7.4.4/1);

De geplande herziening van het RUP 'Stoop Projects' heeft geen wijziging van (hoofd)bestemming tot gevolg.

5.5 BESLUIT

De gewenste aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften voldoen aan de voorwaarden, zoals vermeld in artikel 7.4.4/1 van de VCRO, en komen ook tegemoet aan de bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Rekening houdend met voorgaande bespreking wordt een positief advies gegeven over de voorgesteld aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Stoop Projects'.

6 AANGEPASTE VERORDENENDE DOCUMENTEN

Het grafisch plan van RUP 'Stoop Projects' is weergegeven als bijlage. Aan dit grafisch plan worden geen veranderingen doorgevoerd. De beperkte herziening van het RUP heeft enkel betrekking op de stedenbouwkundige voorschriften.



Een gecoördineerde versie van de stedenbouwkundige voorschriften is beschikbaar als afzonderlijk document bijgevoegd in bijlage.


In de volgende tabel zijn de originele en aangepaste stedenbouwkundige voorschriften vermeld. De wijzigingen zijn in rode tekst weergegeven. In de laatste kolom wordt vermeld onder welk item van artikel 7.4.4./1 van de VCRO de wijziging valt. Tevens wordt in deze kolom, waar nodig, een toelichting gegeven bij het gewijzigde voorschrift.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en verduidelijking	Verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
<p>ALGEMENE BEPALINGEN</p> <p><u>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</u> Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer.</p> <p><u>Werken en constructies in functie van openbaar nut</u> Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de betrokken zone en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabarit en materiaalgebruik) geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de betreffende zone.</p> <p><u>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</u> Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, integratie in de woonomgeving, impact op de verkeerssituatie, beeldkwaliteit, kwalitatief en gepast materiaalgebruik.</p> <p><u>Bouwvrije strook spoorweg</u> Binnen een strook van 10 m te rekenen vanaf de uiterste grens van het spoorwegtalud kunnen enkel spoorgebonden constructies toegelaten worden. Bebouwing i.f.v. de aanwezige bedrijvigheid is niet toegelaten. De groenbuffer kan pas ingericht worden vanaf 10 m van de uiterste grens van het spoorwegtalud.</p> <p><u>Terminologie: Bebouwde oppervlakte</u> De gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen. Overdekte volumes (bvb. luifel, afdak,...) worden ook als een gebouw beschouwd.</p>		
<p>ART. 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE BEDRIJVIGHEID</p>		
<p><u>Bestemming</u> <i>Hoofdbestemming</i> De zone is bestemd voor een aannemersbedrijf gespecialiseerd in algemene grondwerken, tuinaanleg en -onderhoud, groenonderhoud en haksel- en zeefwerken. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het</p>	<p>Volgende activiteiten worden toegestaan (niet-limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Opslag en verwerking van gronden, teelaarde, siergrind, steenslag, steenpuin – Opslag van verdachte grond. 	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en verduidelijking	Verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
<p>opslag van materiaal (binnen en buiten). De verwerking van materiaal (hakselen en zeven) is ondergeschikt. Grondverzet is enkel mogelijk i.f.v. de eigen werven en mag geen autonome activiteit zijn.</p> <p><i>Nevenbestemming</i> Nevenactiviteiten zijn alleen toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering.</p> <p><i>Nabestemming</i> Indien de beschreven activiteiten van de hoofdbestemming worden stopgezet, kan er zich één nieuw bedrijf vestigen op voorwaarde dat de activiteiten niet meer hinderlijk zijn dan de activiteiten van het huidige bedrijf.</p> <p>Inrichting <i>Bebouwde oppervlakte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De zone heeft een maximale oppervlakte voor gebouwen van 3000 m². Bovenop deze oppervlakte zijn enkel bijkomende uitbreidingen mogelijk in functie van sectorale wetgeving inzake milieu, gezondheid en veiligheid. 	<ul style="list-style-type: none"> – Opslag en verwerking van boomschors, houthaksel, bodemverbeteraar, groensnoeisel, compost – Opslag van planten in plantbed. – Opslag tuinmaterialen, tegels, klinkers – Plantenkwekerij. – Weegbrug. – Stalling van machinepark: vrachtwagen met dieplader, tractor met grondkar, bestelwagens, bedrijfswagens, bulldozer, rupskraan, bandenkraan, minigraver, wiellader, zeefmachines, divers klein materiaal – Werkplaats met brandstoftank voor onderhoud machinepark. – Wasinstallatie met behandeling voor waswaters. – Waterzuivering. <p>Volgende nevenactiviteiten worden toegestaan (niet-limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eén bedrijfswoning geïntegreerd binnen de bedrijfsgebouwen. – Kantoorruimte in functie van het bedrijf. – Sanitaire voorzieningen, eetruimte en parkeerterrein voor het personeel. – Een toonpark van tegels, klinkers – Ruimte voor verhuur van containers. – Andere constructies in functie van bedrijvigheid: verlichtingspylonen, wand ter beperking van effecten op omgeving, ... <p>De huidige bebouwde oppervlakte bedraagt ca; 2400 m². Er kan een beperkte uitbreiding van de bebouwing voorzien worden.</p>	<p>§1. 2°: Toevoeging van verduidelijking omtrent toegestane nevenactiviteiten</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en verduidelijking	Verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
<ul style="list-style-type: none"> – De bedrijfsgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximaal 9m en een nokhoogte van maximaal 11m. – De bedrijfsgebouwen dienen minimaal 5m afstand te houden van art. 2 (zone voor groenbuffer). – Omwille van milieuredenen kan een afdak voorzien worden boven de verschillende opgeslagen fracties. De wanden van dit afdak dient langs drie zijden open te zijn. – Op het terrein kan 1 bedrijfswoning voorzien worden. Deze dient geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen en heeft een max. volume van 1000 m³ en een max. vloeroppervlakte van 200 m². <p><i>Onbebouwde ruimte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De verharding is beperkt tot de noodzakelijk bedrijfsvoering. Er moet maximaal gewerkt worden met waterdoorlatende verharding. Indien gebruik gemaakt wordt van niet-waterdoorlatende materialen mag het waterbergend vermogen van het gebied niet worden aangetast. – Opslag van open containers is toegelaten. Deze mogen enkel op de begane grond geplaatst worden en niet gestapeld worden. Opslag van volledig gesloten stapelbare containers is verboden. – Op het terrein dient de nodige parkeerruimte voor personeel en klanten voorzien te worden. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag die tot doel heeft de activiteiten uit te breiden dient een parkeernota gevoegd te worden die aangeeft dat de voorzien parking voldoende is om de parkeernood op te vangen. – Er is enkel een toonpark toegelaten in functie van het aannemersbedrijf. De oppervlakte bedraagt max. 250 m². <p><i>Fasering</i></p> <p>Er kan pas een vergunning voor verhardingen of gebouwen aangevraagd worden nadat de perceelsdelen van perceel 759 D die niet in dit RUP opgenomen zijn, in hun oorspronkelijke staat (agrarisch grondgebruik) hersteld zijn.</p>	<p>Om milieuredenen moet het mogelijk zijn verschillende fracties te overkappen (bvb. om stoffinder te beperken). De overkapping mag echter niet evolueren tot een bedrijfsgebouw.</p> <p>Om grondvervuiling ten gevolge van de activiteiten op de site te voorkomen en gegeven het nodige gemanoeuvreren door het op- en afrijden van zwaar materiaal kan de onbebouwde ruimte verhard worden.</p> <p>De parkeernota is een informatief document die de vergunningverlener moet toelaten de aanvraag op een correcte manier in te schatten.</p> <p>Het betreft een toonpark voor tegels, klinkers,... Door de beperking in oppervlakte blijft het toonpark een sterk ondergeschikte activiteit en kan de bedrijvigheid niet evolueren naar een kleinhandelsactiviteit.</p> <p>Dit wordt opgenomen als garantie om het perceel dat momenteel ingenomen is binnen de bedrijfsactiviteiten (stapelen van gronden) terug in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen.</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en verduidelijking	Verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
<p>Er kan pas een vergunning voor verhardingen of gebouwen aangevraagd worden nadat de groenbuffer in zijn totaliteit langs de oostelijke, zuidelijke en westelijke terreingrens over de volledige site is aangelegd.</p> <p>Indicatieve aanduiding: hoofdontsluiting </p> <p>De hoofdontsluiting dient voorzien te worden langsheen de Oude Baan ter hoogte van de indicatieve aanduiding.</p> <p>De op- en uitrit hebben samen een maximale breedte van 12m.</p>	<p>De hoofdontsluiting bevindt zich ter hoogte van de kantoorruimte, het toonpark en de weegbrug.</p>	<p>§1. 6°: Aanpassing bufferstroken</p>
<p>ART. 2: ZONE VOOR GROENBUFFER – CATEGORIE BEDRIJVGHEID</p>		
<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een kwalitatieve groenbuffer rond het bedrijf bestaande uit inheemse planten en hoogstammige bomen.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p> <p>Inrichting</p> <p>De buffer wordt integraal aangeplant met een combinatie van streekeigen inheemse planten en hoogstammige bomen om een volwaardig en efficiënt groenscherm te realiseren.</p> <p>De groenbuffer dient gerealiseerd te worden op een berm met een minimale hoogte van 3 m.</p> <p>De buffer heeft een minimale hoogte van 12m in volgroeide toestand.</p> <p>De noordelijke groenbuffer is indicatief aangeduid (). Deze groenbuffer heeft een breedte van 10 m en ligt parallel van met het spoorwegtalud op minstens 10 m van de uiterste grens van het spoorwegtalud. Ingeval van plaatsing van een wand om eventuele geur-, geluids- en stofhinder naar de omgeving te beperken, kan de breedte van de noordelijke groenbuffer beperkt worden tot minstens 4 meter.</p>	<p>De groenbuffer dient de activiteiten visueel af te schermen ten opzichte van de woonomgeving en open ruimte en eventuele geur-, geluids- en stofhinder op te vangen.</p> <p>Om de effectiviteit van de groenbuffer te maximaliseren wordt de groenbuffer op een berm aangelegd. Gelet op de breedte van de buffer (10 m) is dit mogelijk.</p> <p>De bouwhoogte van de gebouwen bedraagt max. 11 m. Doordat de groenbuffer in volwassen toestand min. 12 m hoog moet zijn, zullen gebouwen, opslag en constructies niet zichtbaar zijn. De hoge buffer is ook effectief tegen stofhinder (vnl. bij warm en droog weer).</p> <p>De spoorwegtalud noordelijke groenbuffer wordt indicatief aangeduid omwille van de verschillen in de onderlegger (GRB vs opmetingsplan). Op basis van advies van Infrabel kan de groenbuffer pas starten op 10 m van de uiterste grens van het spoor. Door Infrabel wordt gehanteerd dat de uiterste grens van de spoorwegtalud gelegen is op 4,5 meter afstand van de buitenste rail. Er geldt dus een bouwvrije strook van 14,5 meter ten opzichte van de buitenste rail.</p>	<p>§1. 6°: Aanpassing bufferstroken</p> <p>§1. 2°: de afmetingen en de inplanting van constructies Tekstuele verduidelijking</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en verduidelijking	Verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
<p>De groenbuffer dient één aaneengesloten geheel te vormen en kan enkel ter hoogte van de 'indicatieve ontsluiting: secundaire ontsluiting' () doorbroken worden over een maximale breedte van 4m. Secundaire ontsluitingen, buiten de indicatieve ontsluitingen op het grafisch plan, zijn verboden.</p> <p>De aanleg van de groenbuffer dient aangeplant te worden uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na de inwerkingtreding van dit RUP.</p> <p>In additie van een groenscherm is de plaatsing van een wand (langs de binnenzijde van het groenscherm) toegestaan om eventuele geur-, geluids- en stofhinder naar de omgeving te beperken. De hoogte van de wand bedraagt maximaal 7 meter. De breedte bedraagt maximaal 0,7 meter.</p>	<p>De secundaire ontsluiting garandeert een goede bereikbaarheid van het gedeelte van de site ten noorden van de bedrijfsgebouwen maar zal in hoofdzaak gebruikt worden als in- en uitrit voor het personeel.</p> <p>Zolang de bestaande bedrijfswoning aanwezig is, wordt een onderbreking van de groenbuffer toegelaten ter hoogte van deze woning. Bij herbouw of nieuwbouw dient de bedrijfswoning geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen (zie art. 1) en dient de groenbuffer verder aangevuld te worden tot een aaneengesloten geheel tot aan de secundaire ontsluiting.</p> <p>Een wand wordt beschouwd als een meer afdoende maatregel tegen eventuele geur-, geluids- en stofhinder dan een groenscherm.</p>	<p>§1. 6°: Bufferstroken -> Toevoeging van verduidelijking omtrent aaneengesloten geheel van groenbuffer</p> <p>§1. 2°: de afmetingen en de inplanting van constructies</p>
ART. 3: ZONE VOOR TOEGANGSWEG		
<p>Bestemming: De zone is bestemd als toegangsweg in functie van het verlenen van toegang tot de aanpalende percelen.</p> <p>Inrichting: In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de toegangsweg en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, leidingen en telecommunicatie infrastructuur toegelaten.</p> <p>De toegangsweg kan zowel een privaat of een publiek karakter hebben.</p>	<p>De toegangsweg wordt ingetekend omwille van de mogelijke discrepantie tussen het GRB en de bestaande toestand. Het betreft een erftoegangsweg die de aangrenzende percelen ontsluit. De voorschriften laten open of dit een publiek dan wel een privaat karakter heeft zodat een eventuele wijziging van de perceelsgrenzen niet gehypothekeerd wordt.</p>	

7 PLAN-MER-SCREENING

7.1 PLAN-MER-PLICHT

Een herziening van een ruimtelijk uitvoeringsplan conform artikel 7.4.4/1 VCRO valt onder het toepassingsgebied van de milieu-effectrapportage. Het plan vormt het kader op basis waarvan vergunningen worden toegekend (artikel 4.2.1 D.A.B.M.).

Indien dit plan het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.).

De administratie kan een plan dat van rechtswege plan-MER-plichtig is na een gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer het voorgenomen plan of programma ontheffen van deze verplichting. Dit gemotiveerd onderzoek (screening) dient voorgelegd te worden aan de administratie.

De aanvraag tot herziening van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP “Stoop Projects” vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 en is dus screeningsgerechtigd.

Voorafgaand aan de opstart van het onderhavige effectenbeoordeling wordt onderzocht of het plan aanleiding kan geven tot het optreden van aanzienlijke milieueffecten. De effectenbeoordeling beperkt zich enkel tot de impact van het huidige planinitiatief, namelijk de beperkte wijziging van de voorschriften.

7.2 WERKWIJZE

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt per discipline. De relevante disciplines staan beschreven onder paragraaf 7.3.

Per discipline gebeurt er een bespreking van de bestaande toestand, het nulalternatief, de verwachte effecten en een opsomming van milderende maatregelen. In dit geval houdt het nulalternatief in dat de geplande wijziging van de voorschriften niet doorgaat en dat de huidige stedenbouwkundige voorschriften (RUP “Stoop Projects”) van kracht blijven. Er kan aangenomen worden dat bij het nulalternatief de bestaande toestand in de toekomst te weinig zal wijzigen. Daarom wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen.

Met onderhavig RUP wenst het vergunde bedrijf volgende zaken te realiseren:

- Artikel 1: toevoegen van verduidelijking omtrent de plaatsing van een wand als toegestane nevenactiviteit
- Artikel 1: verduidelijking omtrent de aanleg van de groenbuffer
- Artikel 2: verwijderen verplichting van plaatsing van een berm
- Artikel 2: toevoegen mogelijke aanpassing breedte van de indicatieve groenbuffer
- Artikel 2: verduidelijking omtrent aaneengesloten geheel van groenbuffer
- Artikel 2: toelaten plaatsing van een wand in additie van een groenscherm

De geplande wijzigingen kunnen zowel positieve als negatieve effecten hebben op het milieu. Bij de beschrijving van de te verwachten effecten op het milieu wordt een vergelijking gemaakt tussen de referentietoestand en de toekomstige situatie.

Indien er negatieve effecten optreden worden milderende maatregelen voorgesteld.

7.3 RELEVANTE DISCIPLINES

Gezien de doelstellingen van de gewenste wijzigingen en de aard van de voorziene activiteiten zijn er effecten op het milieu te verwachten in de volgende disciplines:

1. Bodem;
2. Water;
3. Fauna, flora en biodiversiteit;
4. Landschap;
5. Cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed;
6. Mens - ruimtelijke aspecten;
7. Geluid;
8. Gezondheid en veiligheid van de mens.

Voor de disciplines energie- en grondstoffenvoorraden, atmosfeer en klimatologische factoren, mobiliteit, landbouw en licht zijn geen effecten op het milieu te verwachten. Ze worden niet verder onderzocht.

De disciplines die wel worden onderzocht hebben onderlinge relaties en zijn niet onafhankelijk van elkaar. De samenhang van verschillende milieueffecten en van de milderende maatregelen is daarom van groot belang.

De volgende disciplines worden omwille van de sterke samenhang en omwille van het vermijden van herhalingen, samen genomen:

1. Bodem en water;
2. Landschap en cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed;
3. Geluid, gezondheid en veiligheid van de mens

Bijgevolg worden volgende disciplines besproken:

1. Bodem en water;
2. Fauna, flora en biodiversiteit;
3. Landschap en cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed;
4. Mens – ruimtelijke aspecten;
5. Mens – gezondheidsaspecten (Geluid, gezondheid en veiligheid).

7.4 BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEU-EFFECTEN

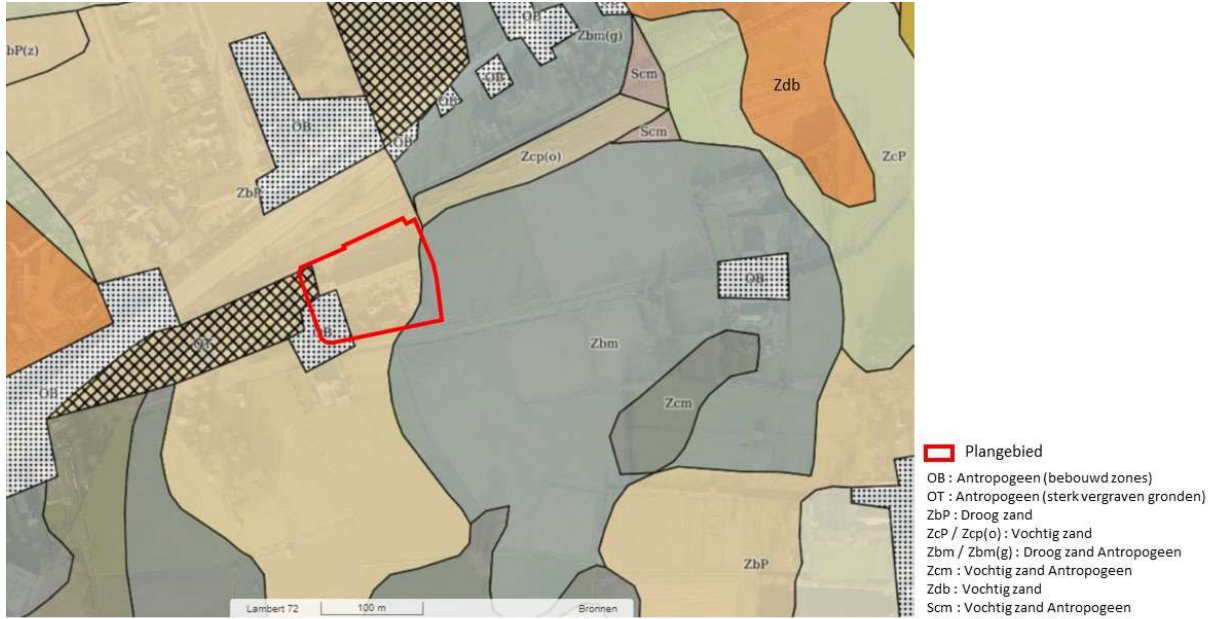
7.4.1 Bodem en water

Referentiesituatie

Volgens de bodemkaart van Vlaanderen (zie volgende figuur) komen er 4 bodemtypes voor binnen het plangebied:

- Westelijk deel plangebied: antropogene bodem (bebouwd en sterk vergraven gronden);
- Centraal deel plangebied: droge zandbodem;
- Oostelijk deel plangebied: droge antropogene zandbodem;

Figuur 4: Situering op bodemkaart (Bron: Geopunt.be)



In het plangebied komen volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen geen waardevolle bodems voor.

Op basis van de gegevens die OVAM ter beschikking stelt, zijn geen locaties binnen het plangebied gekend waarvoor onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Er wordt verondersteld dat er geen verontreinigde gronden in het plangebied aanwezig zijn.

Het plangebied is onderdeel van het Benedenscheldebekken en meer in het bijzonder van het deelbekken van het Land van Waas. Ongeveer 200m ten westen van het plangebied loopt van zuid naar noord de Gaverse Beek (VHAG code 3512). Op ongeveer 550m ten oosten van het plangebied loopt de Beverse Beek (VHAG 3636), Beide beken worden binnen de Vlaamse Hydrografische Atlas nabij het plangebied geklasseerd als waterloop van 2^e categorie. Op ongeveer 100 meter ten oosten van het plangebied loopt de oud geklasseerde waterloop nr. 67. Het zuiden van de site wordt begrensd door een baangracht.

Figuur 5: situering op de Vlaamse Hydrografische Atlas (Bron: Geopunt.be)



Volgens de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden is het plangebied niet overstromingsgevoelig m.u.v. de zuidwestelijke hoek die mogelijk overstromingsgevoelig is. In de nabije omgeving van het plangebied komen echter geen recent overstromde gebieden voor.

Op de meest recente watertoetskaarten (in voege sinds 01/01/2023) zijn er voor het plangebied geen delen gekarteerd als overstromingsgevoelig vanuit zee.

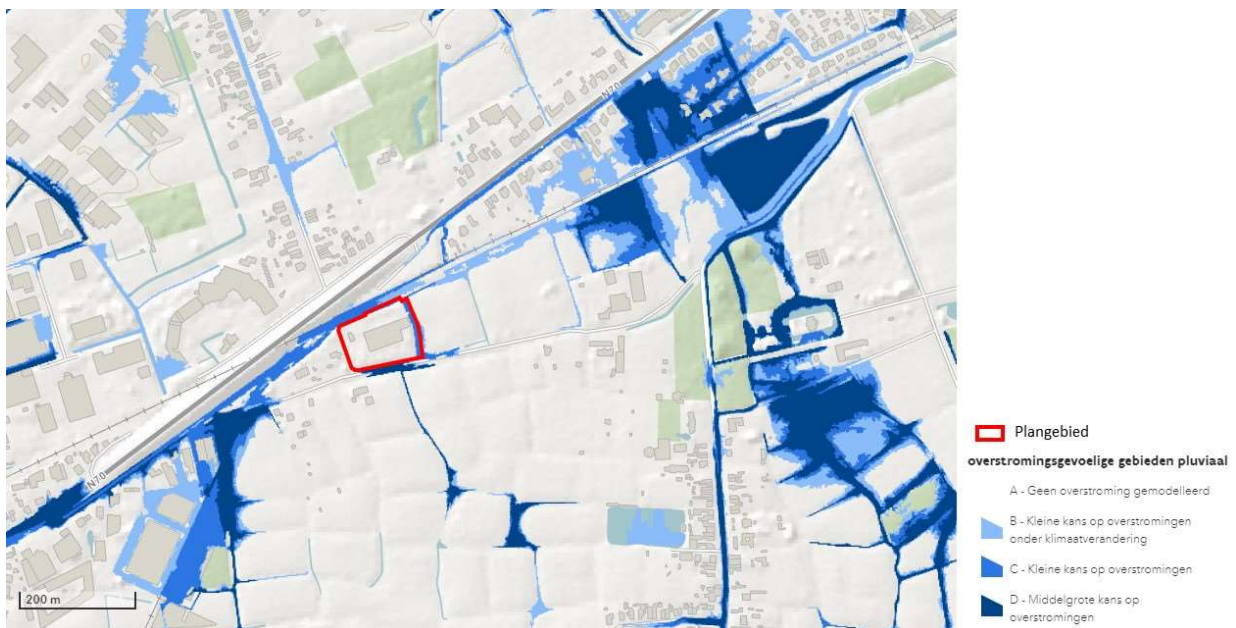
Er zijn ook geen gebieden aangeduid als overstromingsgevoelig fluviaal (zie Figuur 6).

Beperkte delen van het plangebied zijn gekarteerd als pluviaal overstroombaar (zie Figuur 7). Het betreft zones langs de noordelijke, oostelijke en zuidelijke terreingrens. De zone langs de noordelijke terreingrens betreft het gebied van de spoorweg, en wordt voornamelijk aangeduid als een kleine kans op overstromingen, net als de zone langs de oostelijke terreingrens. Het gedeelte van de Oude Baan langs de zuidelijke terreingrens wordt voornamelijk aangeduid als een middelgrote kans op overstromingen.

Figuur 6: Overstromingsgevoelige gebieden – fluviaal (Bron: <https://www.waterinfo.be/watertoets>)

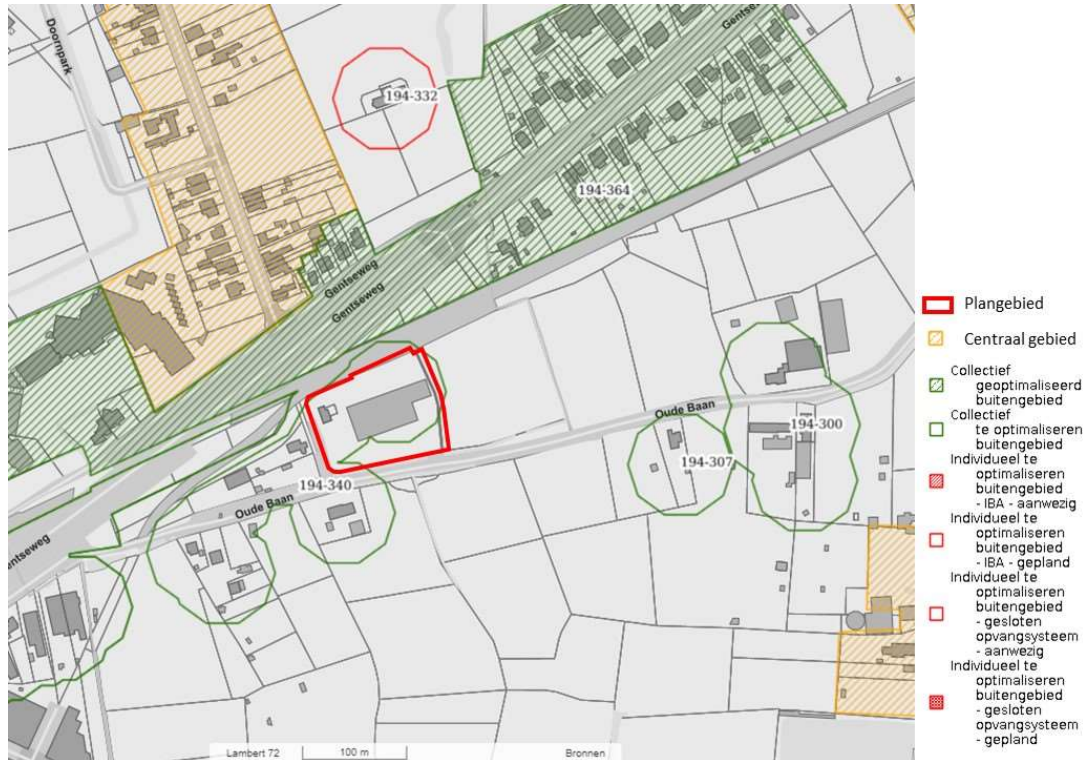


Figuur 7: Overstromingsgevoelige gebieden – pluviaal (Bron: <https://www.waterinfo.be/watertoets>)



Op het geoloket zoning- en uitvoeringsplannen van VMM is terug te vinden waar er riolering komt en waar zelf afvalwater gezuiverd moet worden. De volgende figuur geeft het zoning- en uitvoeringsplan weer voor het plangebied.

Figuur 8: Zoning- en uitvoeringsplan VMM (Bron: <https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan>)



Effectbeschrijving

Het plaatsen van een wand in de zone voor bedrijvigheid (art. 1) is momenteel reeds mogelijk volgens de bestaande stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. De geplande wijzigingen zullen dit eveneens mogelijk maken in de zone voor groenbuffer (art. 2).

Gelet op de maximale breedte van de wand van 0,7 meter zal de betrokken oppervlakte van een eventuele wand in de zone voor groenbuffer zeer beperkt zijn in vergelijking met de oppervlakte van het plangebied. Het plaatsen van een wand betreft bovendien geen vervuilende activiteiten. Bijgevolg wordt niet geacht dat er aanzienlijke effecten op de disciplines bodem en water verwacht kunnen worden.

In de bestaande toestand is geen berm aangelegd in de zone voor groenbuffer (art. 2). Het verwijderen van de verplichting voor het plaatsen van een berm zal bijgevolg geen aanzienlijke effecten veroorzaken op de disciplines bodem en water.

De overige geplande wijzigingen veroorzaken geen significante effecten met betrekking tot de disciplines bodem en water.

Milderende maatregelen

Gezien het plan geen significant effect veroorzaakt op het water en de bodem, zijn geen milderende maatregelen van toepassing.

Conclusie

Door onderhavig planinitiatief worden de voorschriften beperkt gewijzigd. Deze wijziging veroorzaakt geen aanzienlijk effect ten aanzien van de disciplines bodem en water.

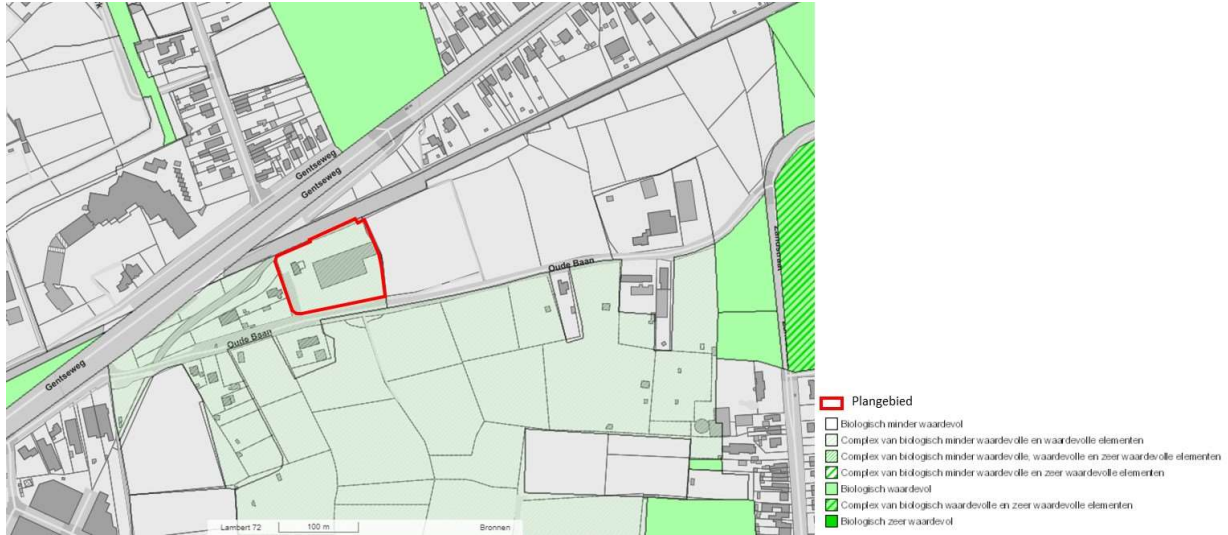
7.4.2 Biodiversiteit, fauna en flora

Referentiesituatie

Het plangebied staat conform de Biologische Waarderingskaart aangeduid als ‘complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen’ (beplanting, tuinen, park of parkachtig kerkhof). De elementen waar naar verwezen betreft de spontane verwildering van het niet-gebruikte gedeelte ten tijde van gebruik door nv Metalen Van Houts.

Het plangebied is op heden volledig ingenomen door bedrijvigheid (onder de vorm van bebouwing en verharding). Het plangebied zal nooit een biologisch waardevolle functie kunnen uitoefenen. Grenzend aan het plangebied komen geen biologisch waardevolle gebieden voor.

Figuur 9: Situering op de biologische waarderingskaart versie 2 (Bron: Geopunt.be)



Binnen een straal van 2 km bevinden zich geen VEN-gebieden noch Natura 2000-gebieden. Het dichtstbij gelegen gebied betreft het Fort van Haasdonk (Habitatrichtlijngebied “Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitats”) op ca. 2,6 km ten zuiden van het plangebied.

Figuur 10: Situering plangebied t.a.v. VEN-gebieden en Natura 2000-gebieden (Bron: Geopunt.be)



Effectbeschrijving

Gelet op de afwezigheid van biologisch waardevolle elementen en de aanwezigheid van de reeds bestaande bedrijvigheid in het plangebied, zijn er geen negatieve effecten op fauna, flora en biodiversiteit.

Milderende maatregelen

Gezien het plan geen significant effect veroorzaakt op fauna, flora en biodiversiteit, zijn geen milderende maatregelen van toepassing.

Conclusie

Door onderhavig planinitiatief worden de voorschriften beperkt gewijzigd. Deze wijziging veroorzaakt geen aanzienlijk effect ten aanzien van de discipline biodiversiteit, fauna en flora.

7.4.3 Landschap en cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

Referentiesituatie

Bvba Stoop Projects is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Beveren (provincie Oost-Vlaanderen). Het bedrijf wordt in het noorden ingesloten door de spoorlijn Gent-Antwerpen en het viaduct van de N70, in het zuiden door de Oude Baan.

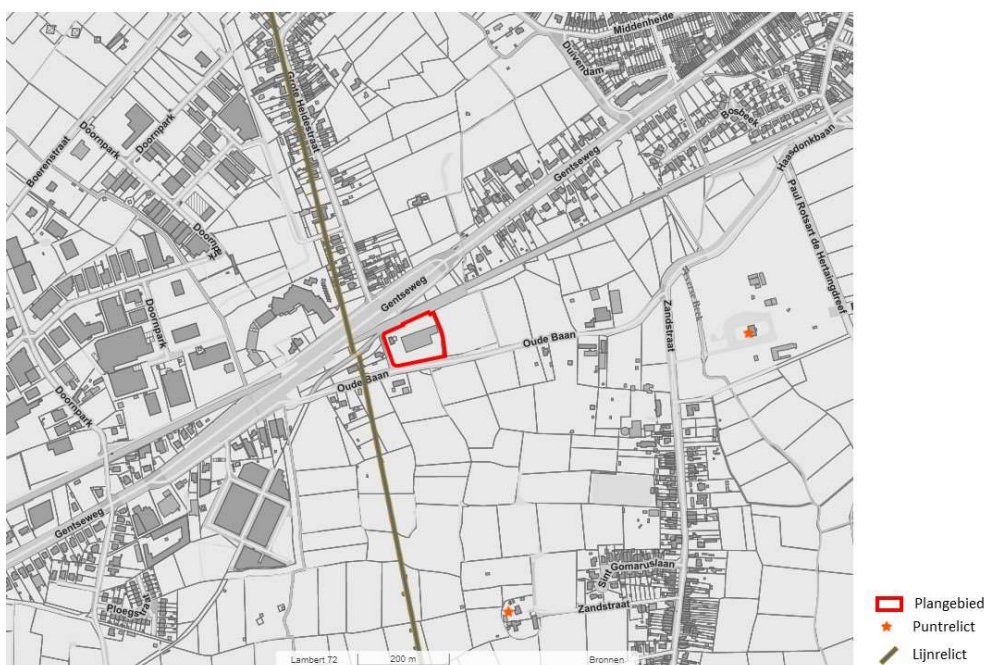
Ten noorden van de kruising N70 – spoorlijn Gent-Antwerpen bevindt zich de kern van Beveren, ten noordwesten ligt hotel/restaurant Van der Valk ‘Hotel Beveren’ en de KMO-zone Doornpark (uitbreiding in ontwikkeling). Het bedrijf Pachatrans en de KMO-zone Oude Baan bevinden zich ten westen van het plangebied en eveneens ten zuiden van de kruising N70 – spoorlijn Gent-Antwerpen. Deze KMO-zone en het plangebied vormen op mesoschaal één geheel met de KMO-zone Doornpark.

Net ten zuiden van de Oude Baan ligt het zuidelijk land- en tuinbouwgebied van de gemeente welke verder aansluiting geeft met de dorpskern van Haasdonk. Verder ten oosten bevindt zich het kasteelpark Hof ter Saksen, eigendom van de gemeente Beveren.

De omringende (bedrijfs)woningen bestaan bijna uitsluitend uit vrijstaande gebouwen. De constructies hebben 1 of 2 bouwlagen onder zadeldak en een kroonlijst van ongeveer 6m. De dienstgebouwen, veelal loodsen met een industrieel karakter, worden gekarakteriseerd door 1 of 2 bouwlagen onder licht hellend dak maar met een kroonlijsthoogte van ongeveer 6 tot 9m.

Het plangebied situeert zich volgens de Landschapsatlas binnen het traditioneel landschap ‘Land van Waas’ (tradlac 212050). Er bevinden zich geen relictzones, ankerplaatsen of puntrelicten binnen of in de omgeving van het plangebied. Op ongeveer 65m ten westen van het plangebied bevindt zich het lijnrelict ‘Bunkerlinie Hoofdweerstandstelling’ die van noord naar zuid loopt.

Figuur 11: Situering op de Landschapsatlas (Bron: Geopunt.be)



Binnen en grenzend aan het plangebied komen er geen beschermde monumenten, dorpsgezichten en landschappen voor.

Binnen en grenzend aan het plangebied komen eveneens geen elementen uit het bouwkundig erfgoed voor.

Effectbeschrijving

Door het ontbreken van waardevolle landschappen en/of erfgoed en de creatie van een ruime groenbuffer rondom de bedrijfsite worden geen effecten verwacht op het landschap en het erfgoed.

Milderende maatregelen

Gezien het plan geen invloed heeft op de waardevolle landschappen en/of erfgoed, zijn geen milderende maatregelen van toepassing.

Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat het landschap en het erfgoed gevrijwaard blijft.

Door onderhavig planinitiatief worden de voorschriften beperkt gewijzigd. Deze wijziging veroorzaakt geen aanzienlijk effect ten aanzien van het landschap en het erfgoed.

7.4.4 Mens – ruimtelijke aspecten

Referentiesituatie

Voor de situering van het plangebied en de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 2.

Effectbeschrijving

Het plaatsen van een wand in de zone voor bedrijvigheid (art. 1) is momenteel reeds mogelijk volgens de bestaande stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. De geplande wijzigingen zullen dit eveneens mogelijk maken in de zone voor groenbuffer (art. 2).

De bestemming van het bestaande RUP blijft echter behouden. Het uitvoeringsplan blijft ook in overeenstemming met het GRS van Beveren. Bijgevolg worden er geen aanzienlijke effecten op de ruimtelijke aspecten verwacht.

In de bestaande toestand is geen berm aangelegd in de zone voor groenbuffer (art. 2). Het verwijderen van de verplichting voor het plaatsen van een berm zal bijgevolg geen aanzienlijke effecten veroorzaken op de ruimtelijke aspecten.

De overige geplande wijzigingen veroorzaken geen significante effecten met betrekking tot de ruimtelijke aspecten.

Milderende maatregelen

Gezien het plan geen significant effect veroorzaakt op de ruimtelijke aspecten, zijn geen milderende maatregelen van toepassing.

Conclusie

Door onderhavig planinitiatief worden de voorschriften beperkt gewijzigd. Deze wijziging veroorzaakt geen aanzienlijk effect ten aanzien van de ruimtelijke aspecten.

7.4.5 Mens – gezondheidsaspecten

Referentiesituatie

Voor de situering van het plangebied en de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 2. Het woongebied van Beveren is gesitueerd aan de noordelijke zijde van de spoorlijn Gent-Antwerpen. Ten westen van het plangebied is ook een strook woongebied gesitueerd ten zuiden van de N70. Hierdoor grenst het plangebied nagenoeg aan woongebied. De dichtstbij gelegen woningen in woongebied zijn gesitueerd op ca. 80 meter ten noord(oost)en van het plangebied. Ten westen en ten zuiden van het plangebied zijn ook nog enkele woningen in agrarisch gebied gesitueerd. De bedrijfswoning van Pachatrans is aangrenzend ten westen van het plangebied gesitueerd.

Binnen een straal van 2km zijn geen hoge drempel noch lage drempel SEVESO-inrichtingen gelegen. De meest nabije SEVESO-inrichting betreft de hoge drempel inrichting Fujifilm Belgium in Europark Noord 21-22 te Sint-Niklaas (op ongeveer 5km ten zuidwesten van het plangebied).

Effectbeschrijving

Met betrekking tot de gezondheid van de mens kan voornamelijk de impact van geluid op de omgeving vermeld worden. In het kader van de geluidsemisseries van Stoop Projects NV werd voor het bedrijf een geluidsstudie opgemaakt (dd. februari 2022). De resultaten van deze studie wezen uit dat de geldende geluidsnormen bij de meest nabije woningen kunnen overschreden worden onder invloed van de meest lawaaierige bedrijfsactiviteiten. Om deze reden werd de plaatsing van een wand als mogelijke sanering onderzocht. Met de voorgestelde saneringen wordt onder alle te beschouwen bedrijfsactiviteiten en ten aanzien van de woonbuurt, aan de geldende geluidsnorm van 45 dB voldaan.

De geplande wijzigingen aan het RUP 'Stoop Projects' betreffen o.a. het mogelijk maken van de plaatsing van een wand zoals opgenomen in de voormelde geluidsstudie. Bijgevolg kan besloten worden dat deze wijzigingen een positief effect zullen hebben op de geluidsimpact van het bedrijf op de omgeving (en ook op de gezondheid van de mens).

In onderhavig RUP kunnen er geen SEVESO-inrichtingen opgericht worden. Binnen het RUP is er geen aandachtsgebied gepland. Bijgevolg worden geen aanzienlijke effecten verwacht op de gezondheids- en veiligheidsaspecten.

De overige geplande wijzigingen veroorzaken geen significante effecten met betrekking tot de gezondheids- en veiligheidsaspecten.

Milderende maatregelen

Gezien het plan geen aanzienlijk effect veroorzaakt op de gezondheidsaspecten van de mens, zijn geen milderende maatregelen van toepassing.

Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat er geen aanzienlijk effect ontstaat door het plan voor wat betreft de discipline gezondheid en veiligheid van de mens.

Gezien er geen SEVESO-inrichtingen binnen een straal van 2km rondom het plangebied bevinden is de opmaak van een RVR niet nodig.

7.4.6 Samenhang tussen de genoemde factoren

Gezien de aard van de ingrepen, worden er geen significante cumulatieve effecten verwacht.

7.5 GRENS- OF GEWESTGRENSOVERSCHRIJDENDE MILIEUEFFECTEN

Gelet op de ligging, de aard en de omvang van de gewenste herziening, en gezien de grote afstand tot buurland Nederland, Frankrijk, Waals Gewest, Brussels Hoofdstedelijke Gewest worden geen (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten verwacht.

7.6 CONCLUSIE

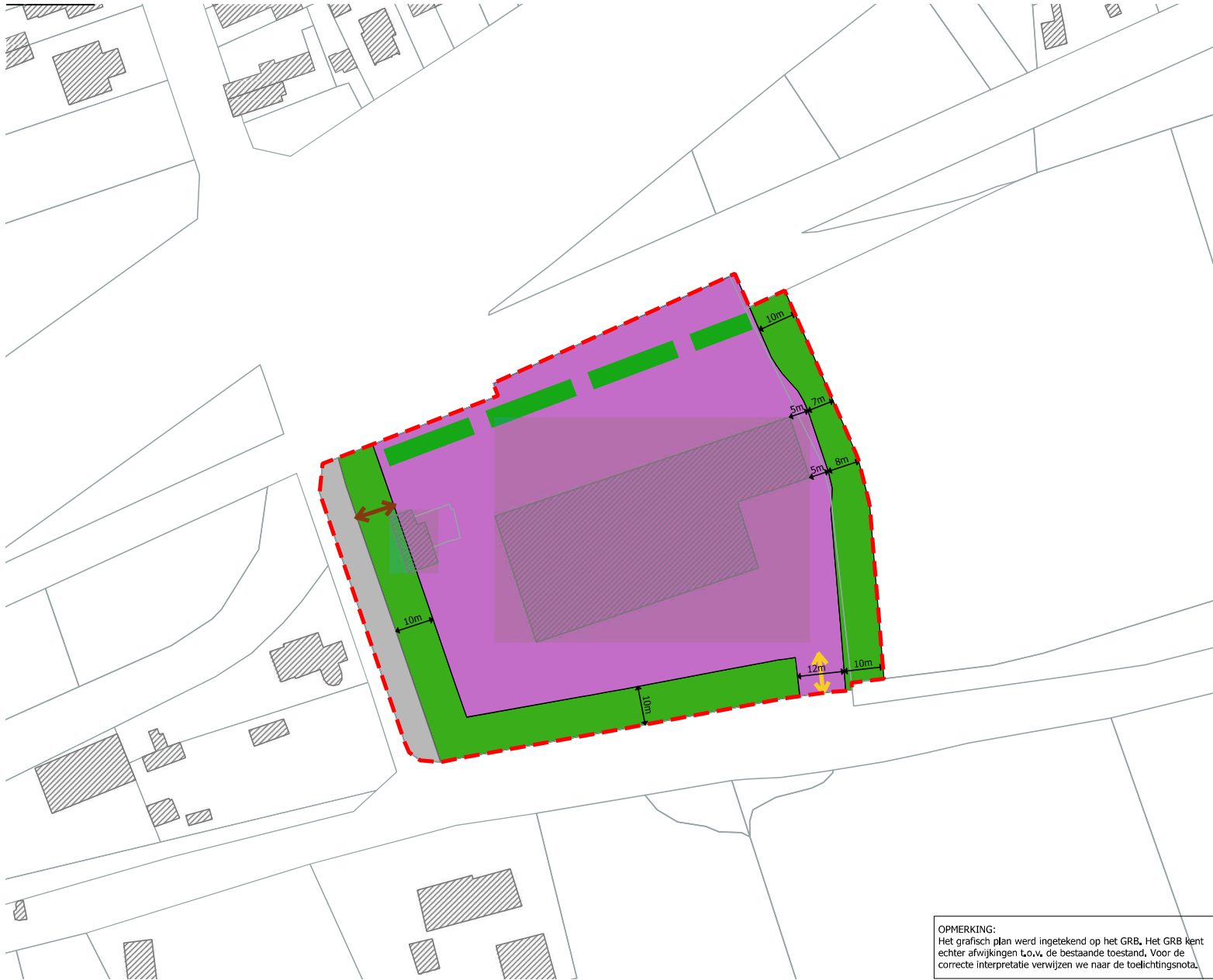
Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. De opmaak van een passende beoordeling is eveneens niet vereist.

Voor de herziening van het RUP "Stoop Projects" moet dus geen plan-MER worden gemaakt.

8 BIJLAGEN

8.1 GRAFISCH PLAN RUP 'STOOP PROJECTS'

Grafisch plan



Legende

- perimeter RUP
- art. 1: zone voor bedrijvigheid
- art. 2: zone voor groenbuffer
- art. 3: zone voor toegangsweg
- indicatieve aanduiding: hoofdontsluiting
- indicatieve aanduiding: secundaire ontsluiting
- indicatieve aanduiding: groenbuffer

OPMERKING:
 Het grafisch plan werd ingetekend op het GRB. Het GRB kent echter afwijkingen t.o.v. de bestaande toestand. Voor de correcte interpretatie verwijzen we naar de toelichtingsnota.

Datum: september 2021
 Schaal: 1:1.000





8.2 GECOÖRDINEERDE VERSIE VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

OPMERKING: weergave aanpassingen voorschriften op basis van artikel 7.4.4/1 VCRO

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p>ALGEMENE BEPALINGEN</p> <p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer.</p> <p>Werken en constructies in functie van openbaar nut Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de betrokken zone en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabarit en materiaalgebruik) geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de betreffende zone.</p> <p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, integratie in de woonomgeving, impact op de verkeerssituatie, beeldkwaliteit, kwalitatief en gepast materiaalgebruik.</p> <p>Bouwvrije strook spoorweg Binnen een strook van 10 m te rekenen vanaf de uiterste grens van het spoorwegtalud kunnen enkel spoorgebonden constructies toegelaten worden. Bebouwing i.f.v. de aanwezige bedrijvigheid is niet toegelaten. De groenbuffer kan pas ingericht worden vanaf 10 m van de uiterste grens van het spoorwegtalud.</p> <p>Terminologie: Bebouwde oppervlakte De gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen. Overdekte volumes (bvb. luifel, afdak,...) worden ook als een gebouw beschouwd.</p>	
<p>ART. 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE BEDRIJVIGHEID</p> <p>Bestemming <i>Hoofdbestemming</i> De zone is bestemd voor een aannemersbedrijf gespecialiseerd in algemene grondwerken, tuinaanleg en -onderhoud, groenonderhoud en haksel- en zeefwerken. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het opslag van materiaal (binnen en buiten). De verwerking van materiaal (hakselen en zeven) is ondergeschikt. Grondverzet is enkel mogelijk i.f.v. de eigen werven en mag geen autonome activiteit zijn.</p>	<p>Volgende activiteiten worden toegestaan (niet-limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Opslag en verwerking van gronden, teelaarde, siergrind, steenslag, steenpuin – Opslag van verdachte grond. – Opslag en verwerking van boomschors, houthaksel, bodemverbeteraar, groensnoei, compost – Opslag van planten in plantbed. – Opslag tuinmaterialen, tegels, klinkers – Plantenkwekerij. – Weegbrug. – Stalling van machinepark: vrachtwagen met dieplader, tractor met

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p><i>Nevenbestemming</i> Nevenactiviteiten zijn alleen toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering.</p> <p><i>Nabestemming</i> Indien de beschreven activiteiten van de hoofdbestemming worden stopgezet, kan er zich één nieuw bedrijf vestigen op voorwaarde dat de activiteiten niet meer hinderlijk zijn dan de activiteiten van het huidige bedrijf.</p> <p>Inrichting <i>Bebouwde oppervlakte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De zone heeft een maximale oppervlakte voor gebouwen van 3000 m². Bovenop deze oppervlakte zijn enkel bijkomende uitbreidingen mogelijk in functie van sectorale wetgeving inzake milieu, gezondheid en veiligheid. – De bedrijfsgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximaal 9m en een nokhoogte van maximaal 11m. – De bedrijfsgebouwen dienen minimaal 5m afstand te houden van art. 2 (zone voor groenbuffer). – Omwille van milieuredenen kan een afdak voorzien worden boven de verschillende opgeslagen fracties. De wanden van dit afdak dient langs drie zijden open te zijn. – Op het terrein kan 1 bedrijfswoning voorzien worden. Deze dient geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen en heeft een max. volume van 1000 m³ en een max. vloeroppervlakte van 200 m². 	<p>grondkar, bestelwagens, bedrijfswagens, bulldozer, rupskraan, bandenkraan, minigraver, wiellader, zeefmachines, divers klein materiaal</p> <ul style="list-style-type: none"> – Werkplaats met brandstoftank voor onderhoud machinepark. – Wasinstallatie met behandeling voor waswaters. – Waterzuivering. <p>Volgende nevenactiviteiten worden toegestaan (niet-limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eén bedrijfswoning geïntegreerd binnen de bedrijfsgebouwen. – Kantoorruimte in functie van het bedrijf. – Sanitaire voorzieningen, eetruimte en parkeerruimte voor het personeel. – Een toonpark van tegels, klinkers – Ruimte voor verhuur van containers. – Andere constructies in functie van bedrijvigheid: verlichtingspylonen, wand ter beperking van effecten op omgeving, ... <p>De huidige bebouwde oppervlakte bedraagt ca; 2400 m². Er kan een beperkte uitbreiding van de bebouwing voorzien worden.</p> <p>Om milieuredenen moet het mogelijk zijn verschillende fracties te overkappen (bvb. om stoffinder te beperken). De overkapping mag echter niet evolueren tot een bedrijfsgebouw.</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING
<p><i>Onbebouwde ruimte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De verharding is beperkt tot de noodzakelijk bedrijfsvoering. Er moet maximaal gewerkt worden met waterdoorlatende verharding. Indien gebruik gemaakt wordt van niet-waterdoorlatende materialen mag het waterbergend vermogen van het gebied niet worden aangetast. – Opslag van open containers is toegelaten. Deze mogen enkel op de begane grond geplaatst worden en niet gestapeld worden. Opslag van volledig gesloten stapelbare containers is verboden. – Op het terrein dient de nodige parkeerruimte voor personeel en klanten voorzien te worden. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag die tot doel heeft de activiteiten uit te breiden dient een parkeernota gevoegd te worden die aangeeft dat de voorzien parking voldoende is om de parkeernood op te vangen. – Er is enkel een toonpark toegelaten in functie van het aannemersbedrijf. De oppervlakte bedraagt max. 250 m². <p><i>Fasering</i></p> <p>Er kan pas een vergunning voor verhardingen of gebouwen aangevraagd worden nadat de perceelsdelen van perceel 759 D die niet in dit RUP opgenomen zijn, in hun oorspronkelijke staat (agrarisch grondgebruik) hersteld zijn.</p> <p>Er kan pas een vergunning voor verhardingen of gebouwen aangevraagd worden nadat de groenbuffer in zijn totaliteit langs de oostelijke, zuidelijke en westelijke terreingrens over de volledige site is aangelegd.</p> <p>Indicatieve aanduiding: hoofdontsluiting </p> <p>De hoofdontsluiting dient voorzien te worden langsheen de Oude Baan ter hoogte van de indicatieve aanduiding. De op- en uitrit hebben samen een maximale breedte van 12m.</p>	<p>Om grondvervuiling ten gevolge van de activiteiten op de site te voorkomen en gegeven het nodige gemanoeuvrereer door het op- en afrijden van zwaar materiaal kan de onbebouwde ruimte verhard worden.</p> <p>De parkeernota is een informatief document die de vergunningverlener moet toelaten de aanvraag op een correcte manier in te schatten.</p> <p>Het betreft een toonpark voor tegels, klinkers,... Door de beperking in oppervlakte blijft het toonpark een sterk ondergeschikte activiteit en kan de bedrijvigheid niet evolueren naar een kleinhandelsactiviteit.</p> <p>Dit wordt opgenomen als garantie om het perceel dat momenteel ingenomen is binnen de bedrijfsactiviteiten (stapelen van gronden) terug in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen.</p> <p>De hoofdontsluiting bevindt zich ter hoogte van de kantooruimte, het toonpark en de weegbrug.</p>
<p>ART. 2: ZONE VOOR GROENBUFFER – CATEGORIE BEDRIJVGHEID</p>	
<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een kwalitatieve groenbuffer rond het bedrijf bestaande uit inheemse planten en hoogstammige bomen. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p> <p>Inrichting</p> <p>De buffer wordt integraal aangeplant met een combinatie van streekeigen inheemse planten en hoogstammige bomen om een volwaardig en efficiënt groenscherm te realiseren.</p> <p>De groenbuffer dient gerealiseerd te worden op een berm met een minimale hoogte van 3 m.</p> <p>De buffer heeft een minimale hoogte van 12m in volgroeide toestand.</p>	<p>De groenbuffer dient de activiteiten visueel af te schermen ten opzichte van de woonomgeving en open ruimte en eventuele geur-, geluids- en stofhinder op te vangen.</p> <p>Om de effectiviteit van de groenbuffer te maximaliseren wordt de groenbuffer op een berm aangelegd. Gelet op de breedte van de buffer (10 m) is dit mogelijk.</p> <p>De bouwhoogte van de gebouwen bedraagt max. 11 m. Doordat de groenbuffer in volwassen toestand min. 12 m hoog moet zijn, zullen</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p>De noordelijke groenbuffer is indicatief aangeduid (). Deze groenbuffer heeft een breedte van 10 m en ligt parallel aan met het spoorwegtalud op minstens 10 m van de uiterste grens van het spoorwegtalud. Ingeval van plaatsing van een wand om eventuele geur-, geluids- en stofhinder naar de omgeving te beperken, kan de breedte van de noordelijke groenbuffer beperkt worden tot minstens 4 meter.</p> <p>De groenbuffer dient één aaneengesloten geheel te vormen en kan enkel ter hoogte van de ‘indicatieve ontsluiting: secundaire ontsluiting’ () doorbroken worden over een maximale breedte van 4m. Secundaire ontsluitingen, buiten de indicatieve ontsluitingen op het grafisch plan, zijn verboden.</p> <p>De aanleg van de groenbuffer dient aangeplant te worden uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na de inwerkingtreding van dit RUP.</p> <p>In additie van een groenscherm is de plaatsing van een wand (langs de binnenzijde van het groenscherm) toegestaan om eventuele geur-, geluids- en stofhinder naar de omgeving te beperken. De hoogte van de wand bedraagt maximaal 7 meter. De breedte bedraagt maximaal 0,7 meter.</p>	<p>gebouwen, opslag en constructies niet zichtbaar zijn. De hoge buffer is ook effectief tegen stofhinder (vnl. bij warm en droog weer).</p> <p>De spoorwegtalud noordelijke groenbuffer wordt indicatief aangeduid omwille van de verschillen in de onderlegger (GRB vs opmetingsplan). Op basis van advies van Infrabel kan de groenbuffer pas starten op 10 m van de uiterste grens van het spoortalud. Door Infrabel wordt gehanteerd dat de uiterste grens van de spoorwegtalud gelegen is op 4,5 meter afstand van de buitenste rail. Er geldt dus een bouwvrije strook van 14,5 meter ten opzichte van de buitenste rail.</p> <p>De secundaire ontsluiting garandeert een goede bereikbaarheid van het gedeelte van de site ten noorden van de bedrijfsgebouwen maar zal in hoofdzaak gebruikt worden als in- en uitrit voor het personeel.</p> <p>Zolang de bestaande bedrijfswoning aanwezig is, wordt een onderbreking van de groenbuffer toegelaten ter hoogte van deze woning. Bij herbouw of nieuwbouw dient de bedrijfswoning geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen (zie art. 1) en dient de groenbuffer verder aangevuld te worden tot een aaneengesloten geheel tot aan de secundaire ontsluiting.</p> <p>Een wand wordt beschouwd als een meer afdoende maatregel tegen eventuele geur-, geluids- en stofhinder dan een groenscherm.</p>
<p>ART. 3: ZONE VOOR TOEGANGSWEG</p> <p>Bestemming: De zone is bestemd als toegangsweg in functie van het verlenen van toegang tot de aanpalende percelen.</p> <p>Inrichting: In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de toegangsweg en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, leidingen en telecommunicatie infrastructuur toegelaten.</p> <p>De toegangsweg kan zowel een privaat of een publiek karakter hebben.</p>	<p>De toegangsweg wordt ingetekend omwille van de mogelijke discrepantie tussen het GRB en de bestaande toestand. Het betreft een erftoegangsweg die de aangrenzende percelen ontsluit. De voorschriften laten open of dit een publiek dan wel een privaat karakter heeft zodat een eventuele wijziging van de perceelsgrenzen niet gehypothekeerd wordt.</p>