

Gemeente Essen

GEMEENTELIJK  
**RUP SPIJKER**

Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

Projectnummer – 04/6543 | Versie G | april 2012





**OPDRACHTGEVER**

Gemeente Essen  
 Heuvelplein 23  
 2910 Essen

[www.essen.be](http://www.essen.be)

**Contactpersoon:**

Steven Van Gool

Tel.: 03 670 01 30

Fax: 03 670 01 55

[steven.vangool@essen.be](mailto:steven.vangool@essen.be)

## RUP SPIJKER



**OPDRACHTNEMER**

ARCADIS Belgium nv  
 Citylink - Posthofbrug 12  
 B-2600 Berchem

[www.arcadisbelgium.be](http://www.arcadisbelgium.be)

BTW BE 0426.682.709

RPR ANTWERPEN

ING 320-0687053-72

IBAN BE 38 3200 6870 5372

BIC BBRUBEBB

**Contactpersoon:**

Bart Antheunis

Tel: 09 242 44 25

Fax: 09 242 44 45

[b.antheunis@arcadisbelgium.be](mailto:b.antheunis@arcadisbelgium.be)

<b>Revisie</b>				
Versie	Datum	Opmerking		
A	maart 2009	Eerste uitgave		
B	september 2009	Screeningsnota		
C	april 2010	Aanpassingen n.a.v. plenaire vergadering dd. 04/12/2009 en infovergadering eigenaars en bewoners dd. 25/03/2010		
D	mei 2011	Aanpassingen n.a.v. plenaire vergadering dd. 16/07/2010		
E	september 2011	Aanpassingen n.a.v. overleg gemeente en eigenaars dd. 07/09/2011		
F	oktober 2011	Aanpassingen n.a.v. voorlopige aanvaarding gemeenteraad dd. 27/09/2011		
G	april 2012	Aanpassingen n.a.v. openbaar onderzoek dd. 31/10/2011 t.e.m. 29/12/2011 en definitieve aanvaarding gemeenteraad dd. 27/03/2012		
<b>Opgesteld</b>				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Ruimte en Verkeer	Projectmedewerker	Tessa Cassiers		
<b>Geverifieerd</b>				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Ruimte en Verkeer	Projectverantwoordelijke	Bart Antheunis		
<b>Goedgekeurd door klant</b>				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum

# INHOUDSOPGAVE

<b>Toelichtingsnota</b> .....	<b>7</b>
<b>1 Inleiding</b> .....	<b>7</b>
1.1 Aanleiding tot opmaak van het RUP .....	7
1.2 Afbakening van het plangebied .....	7
1.3 Leeswijzer .....	8
<b>2 Een RUP ter uitvoering van het gemeentelijk structuurplan</b> .....	<b>9</b>
2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	9
2.2 Ruimtelijke visie van landbouw, natuur en bos .....	9
2.3 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) .....	12
2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Essen .....	13
2.4.1 Situering binnen de gewenste ruimtelijke structuur .....	13
2.5 Situering binnen de gewenste ruimtelijk economische structuur .....	14
2.5.1 Situering binnen de gewenste ruimtelijk toeristisch-recreatieve structuur .....	15
2.5.2 Afwegingskader voor de zonevreemde woningen en recreatie .....	16
<b>3 Bestaande feitelijke toestand</b> .....	<b>18</b>
3.1 Ontstaan van Spijker .....	18
3.2 Situering op meso-niveau .....	19
3.3 Beschrijving bestaande toestand .....	19
3.3.1 Bodem, reliëf en water .....	19
3.3.2 Bebouwing en functies – 7 clusters .....	20
3.3.3 Openbaar domein en wegen .....	28
3.3.4 Openbaar vervoernetwerk .....	28
<b>4 Bestaande juridische toestand</b> .....	<b>30</b>
4.1 Overzicht van de relevante juridische elementen .....	30
4.2 Overzicht zonevreemde activiteiten binnen het onderzoeksgebied .....	32
4.3 Overzicht van de vergunningtoestand .....	36
4.4 Aanleg fietspad naast gewestweg N117 .....	40
<b>5 Knelpunten – bedreigingen</b> .....	<b>42</b>
<b>6 Plannen- wensen op korte termijn</b> .....	<b>44</b>
<b>7 Visie, doelstellingen en uitgangspunten</b> .....	<b>46</b>
7.1 Visie op gemeentelijk niveau .....	46
7.2 Visie over de ontwikkeling van het plangebied .....	47
7.3 Aftoetsen van de provinciale randvoorwaarden .....	56
7.4 Verfijning van het plangebied in bestemmingszones .....	57
7.4.1 Binnen de gebiedscategorie wonen .....	57
7.4.2 Binnen de gebiedscategorie bedrijvigheid .....	58
7.4.3 Binnen de gebiedscategorie recreatie .....	63
7.4.4 Binnen de gebiedscategorie lijninfrastructuur .....	64

7.5	Motivatie RUP-grens .....	65
<b>8</b>	<b>Relatie tot sectorale wetgeving.....</b>	<b>70</b>
8.1	Screening plan-MER plicht.....	70
8.2	Watertoets.....	71
8.2.1	Beschrijving van het watergebied.....	71
8.2.2	Beschrijving van de mogelijke effecten op het oppervlaktewater.....	71
8.2.3	Beschrijving van de mogelijke effecten op het ecosysteem.....	71
8.2.4	Conclusies .....	72
8.3	Impact op het landschap .....	72
8.4	Impact op de landbouwstructuur   Relatie van het RUP tot het Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG) .....	73
8.4.1	Onderzoek naar alternatieve locaties .....	74
8.4.2	Onderzoek naar de impact op de ruimtelijke-functionele samenhang van de agrarische structuur .....	74
8.4.3	Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw .....	75
8.5	Mobiliteitseffecten .....	75
<b>9</b>	<b>Maatregelen ter realisatie .....</b>	<b>77</b>
<b>10</b>	<b>Ruimteboekhouding .....</b>	<b>77</b>
<b>11</b>	<b>Overzicht planschade, planbaten en compensatievergoeding.....</b>	<b>78</b>
<b>12</b>	<b>Op te heffen voorschriften .....</b>	<b>79</b>
<b>13</b>	<b>Motivatie voor de onteigening van de buffers die buiten de bedrijfspercelen zijn gelegen</b>	<b>80</b>
13.1	Grond van het onteigeningsplan.....	80
13.2	Onteigening ten algemene nutte .....	80
13.2.1	Doel van het ruimtelijk uitvoeringsplan.....	80
13.2.2	Noodzaak tot onteigening.....	80
	<b>Stedenbouwkundige voorschriften .....</b>	<b>82</b>
<b>DEEL 1</b>	<b>Algemene bepalingen .....</b>	<b>83</b>
<b>DEEL 2</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften.....</b>	<b>87</b>
	<b>Verordenend grafisch plan.....</b>	<b>126</b>
	<b>onteigeningsplan .....</b>	<b>126</b>
	<b>Bijlage.....</b>	<b>127</b>
	Bijlage 1: Beplantingslijst .....	127
	Bijlage 2: MER Screeningsnota.....	128

## LIJST DER FIGUREN

Figuur 1: Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos .....	10
Figuur 2: Overzichtskaart operationeel uitvoeringsprogramma .....	11
Figuur 3: Gewenste ruimtelijke structuur voor de dorpskern van Essen .....	13
Figuur 4: Gewenste ruimtelijk-economische structuur .....	15
Figuur 5: Gewenste open ruimte structuur .....	16
Figuur 6: Buslijnen en halteplaatsen .....	29
Figuur 7: dwarsprofiel t.h.v. de wegversmalling (woning nr. 54 – N117) .....	41
Figuur 8: Gewenste structuur Spijker .....	55
Figuur 9: principeschets dwarsprofiel N117 na aanleg fietspad .....	64

## LIJST DER KAARTEN

Kaart 1: Situering RUP in gemeente .....	7
Kaart 2: Bestaande feitelijke toestand - grondgebruik .....	19
Kaart 3: Bestaande, feitelijke toestand - luchtfoto .....	28
Kaart 4: Bestaande, juridische toestand - gewestplan .....	32
Kaart 5: Overzicht bouwvergunningen .....	39
Kaart 6: Relatie rooilijnenplan en voorontwerp fietspad Spijker .....	41
Kaart 7: RUP-grens t.a.v. gewestplan, kadasterplan en feitelijke toestand .....	65
Kaart 8: Watertoetskaarten .....	71
Kaart 9: Register planbaten, planschade, compensatievergoeding (plan in bijlage) .....	78

## LIJST DER TABELLEN

Tabel 1: Overzicht van de relevante juridische elementen .....	30
Tabel 2: Bouwvergunningen .....	36
Tabel 3: Overzicht van de milieuvergunningen .....	39
Tabel 4: Overzicht toonzaal en verkoopsoppervlakten in Spijker .....	60

# TOELICHTINGSNOTA

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding tot opmaak van het RUP

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Essen wordt een algemene visie op de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Essen geformuleerd. Het GRS Essen werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 27 april 2006, goedgekeurd door de Deputatie op 29 juni 2006 en is op 27 juli 2006 verschenen in het Belgisch Staatsblad.

Spijker wordt in het richtinggevend deel van het GRS opgenomen als een af te bakenen (kwaliteitsvol) gemeentelijk bedrijvenlint (GRS pag. 176, 178 en 205). Doelstellingen hierbij zijn een duidelijk ontwikkelingsperspectief vast te leggen voor de bestaande bedrijven, geen verdere groei van handelszaken, verbeteren van de ontsluiting (relatie tot N117 en langzaam verkeerverbinding met de kern Essen) en een betere landschappelijke integratie.

De opmaak van het RUP werd niet opgenomen als een bindende actie, noch richtinggevend als actie aangeduid. Dit omdat tijdens de opmaak van het GRS Essen al een BPA Spijker werd opgemaakt (MB 22 maart 2005) dat later door de Raad van State werd vernietigd (1 november 2007) omdat de gewestplanwijzigingen onvoldoende gemotiveerd werden en er mogelijke strijdigheid was met de opties van het RSV.

Om voldoende rechtszekerheid te behouden voor de bedrijven langs Spijker heeft het college op 12 november 2008 beslist om het RUP Spijker op te maken.

Het BPA dat in het verleden werd opgemaakt en de visie die in het GRS Essen werd opgenomen voor het bedrijfslint Spijker vormen de uitgangspunten voor het huidige RUP Spijker. Het RUP werd verder aangepast aan de normen die in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn beschreven (art. 2.2.1 t.e.m. art. 2.2.5) en geactualiseerd in relatie tot recente planningsinitiatieven (o.a. ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos vanuit de Vlaamse overheid).

### 1.2 Afbakening van het plangebied

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 16 ha. Binnen de grenzen van het plangebied valt, volgens het gewestplan, het landelijk woongebied van Spijker, de 3 KMO-zones en het achterliggende agrarische gebied.

Het RUP bevat de aaneensluitende bebouwing langs oost- en westzijde van Spijker, vanaf het verbindingsstraatje tussen Spijker en Nieuwmoersesteenweg (in het noorden) tot de laatste woning in het zuiden (net ten noorden van parking)

Het RUP neemt ook de bebouwing op in Bremakker die ruimtelijk en functioneel aansluit bij deze van Spijker, mee op. In het bijzonder betreft het een manege en een zonevreemde woningen gelegen binnen een zone voor KMO.

#### **Kaart 1: Situering RUP in gemeente**

## 1.3

### Leeswijzer

Dit dossier bestaat uit de toelichtingsnota en de verordende stedenbouwkundige voorschriften. Het verordend grafisch plan wordt als bijlage aan dit dossier toegevoegd.

De toelichtingsnota bevat een planningscontext, een beschrijving van de bestaande en juridische toestand, een visie over de ontwikkeling van het plangebied, een onderzoek naar de effecten op de omgeving (in het bijzonder watertoets en ecologische toets), een overzicht van de maatregelen en acties die nodig zijn om het plan te kunnen realiseren, een ruimteboekhouding, een overzicht van de percelen die aanleiding geven voor planschade, planbaten of een compensatievergoeding en een overzicht van de op te heffen voorschriften.

In bijlage aan het document wordt een beplantingslijst gevoegd en de screeningsnota en het besluit van de dienst MER tot ontheffing van de plan-MER plicht.



## 2 Een RUP ter uitvoering van het gemeentelijk structuurplan

### 2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Op 23 september 1997 werd het eerste Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Het is een beleidsdocument dat richtinggevend en deels bindend is voor de Vlaamse regering, haar administraties en alle onder het Gewest ressorterende instellingen, en voor de provinciale en gemeentelijke overheid.

De uitgangshouding is het realiseren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De belangrijkste doelstelling is het tegengaan van de verdere verspreiding van stedelijke functies in en de versnippering van de open ruimte.

De gemeente Essen behoort tot de zogenaamde '**buitengebiedgemeenten**'. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door:

- de natuurlijke structuur;
- de agrarische structuur;
- de nederzettingsstructuur;
- de infrastructuur.

Enkele van de voornaamste doelstellingen van het RSV voor het buitengebied zijn:

- het bundelen van de ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied;
- differentiatie van de nederzettingsstructuur;
- trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen;
- wonen en werken concentreren in de kernen van het buitengebied;
- geen verdere groei van linten en verspreide bebouwing;
- herwaarderen van bestaande bossen.

### 2.2 Ruimtelijke visie van landbouw, natuur en bos<sup>1</sup>

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos voor de Noorderkempen. Deze visie zal de basis vormen voor het opmaken van concrete afbakeningsplannen voor landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Essen behoort tot het deelgebied 'Open Kempen'. De deelruimte Open Kempen is ruimtelijk de grootste deelruimte van de Noorderkempen. Het gebied strekt zich uit van Essenhoek in het westen tot Poppel in het oosten. De grote open agrarische gebieden (ruilverkavelingsgebieden oude en nieuwe stijl) vormen de ruggengraat van deze deelruimte.

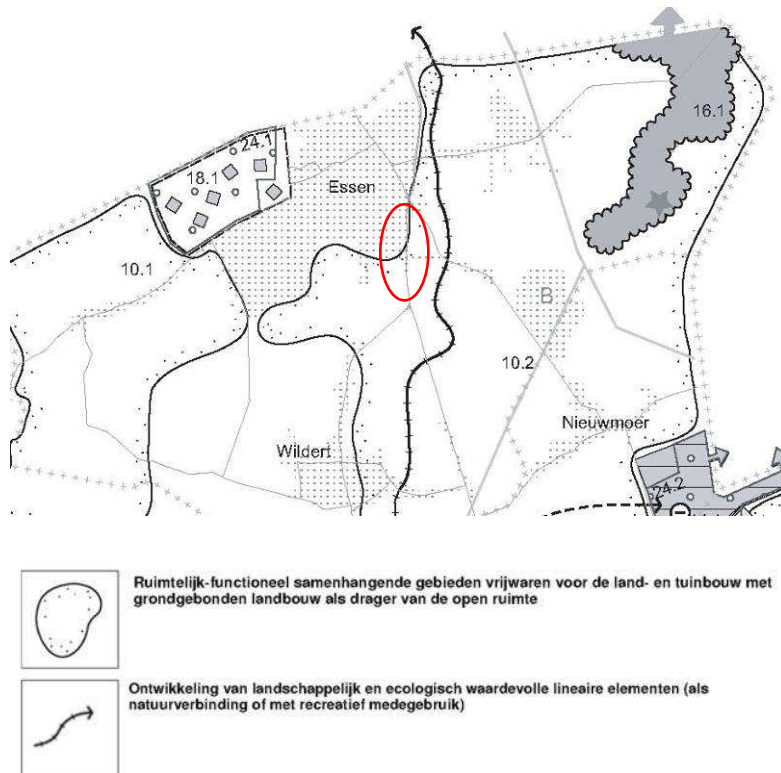
---

<sup>1</sup> Gewestelijke ruimtelijke planningsprocessen in het buitengebied, Ruimtelijke visie Landbouw, Natuur en Bos, 30 januari 2007 en beslissing Vlaamse regering van 12 december 2008

**Ruimtelijke concepten:**

- Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte
- Ontwikkeling van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen (als natuurverbinding of met recreatief medegebruik)

**Figuur 1: Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos**

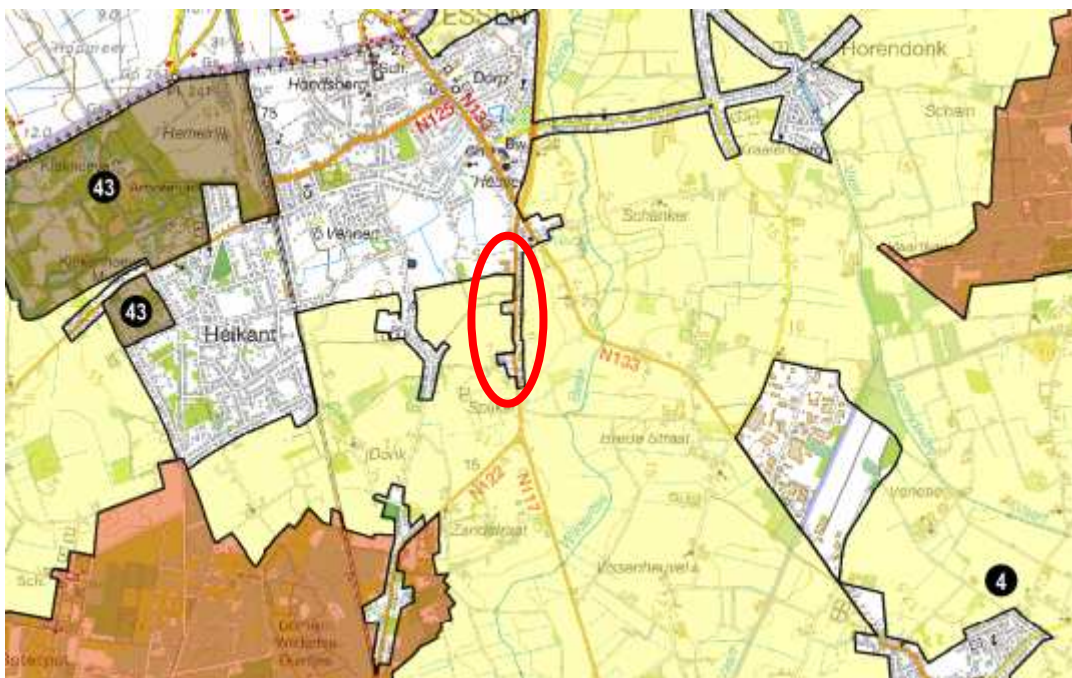


Specifiek voor de gebieden 10.2 en 22.1 staat het volgende beschreven:

- 10.2. landbouwgebied van Kalmthout (Nieuwmoer-Achterbroek) –Wuustwezel
  - De - mede dankzij diverse ruilverkavelingen - goed gestructureerde agrarische gebieden van Open Kempen worden maximaal gevrijwaard voor de beroepslandbouw.
  - In deze landbouwgebieden vormt een sterke grondgebonden landbouw een garantie voor het open houden van het agrarisch cultuurlandschap. De grondgebonden landbouw functioneert hier als belangrijke ruimtelijke drager van het gebied. De niet-grondgebonden landbouw is in evenwicht met de ruimtelijke draagkracht.
  - Het ruimtelijk beleid is gericht op het garanderen van ontwikkelingsmogelijkheden en rechtszekerheid voor de grondgebonden landbouw, waarbij het open landschap behouden en versterkt wordt.
  - Het aaneengesloten, open en grootschalige karakter van recente landbouwontginningen, ruilverkavelingsgebieden met in het bijzonder in de omgeving van gebieden ingericht voor weidevogel en het behoud van de grondgebonden landbouw worden als basis gebruikt voor het aanduiden van

- bouwvrije agrarische zones. Nieuwe agrarische bebouwing sluit maximaal aan bij de bestaande bebouwing.
- Binnen het landbouwgebied wordt een landschapsecologische basiskwaliteit gegarandeerd. Vaak is dit uitgewerkt in de ruilverkavelingen. Specifiek binnen de bouwvrije zones wordt het beheer van weidevogelwaarden (o.a. kleine landschapselementen, sloten en poelen) bevorderd. Vrijwillige stimulerende maatregelen kunnen hiervoor aangewend worden.
  - In de overstromingsgevoelige gebieden worden de landbouwfunctie en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Vanuit het ruimtelijk waterbergingsfunctie bewaard blijft en waar nodig hersteld kan worden.
- 22.1. Kleine Aa – Wildertse Beek
    - Een aantal beken hebben een functie als natte natuurverbinding. Ze zijn van belang voor de migratie van fauna en flora. De verbindende functie wordt mede gerealiseerd door een netwerk van droge elementen zoals kleinere bosjes en kleine landschapselementen (houtkanten, hagen) op oevers en dijken.
    - Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud van de hoofdfunctie (landbouw, natuur, scheepvaart, industrie, recreatie...) waarin deze elementen gelegen zijn, maar vrijwaart voldoende ruimte voor het realiseren van een hydrologische, landschappelijke en ecologische basiskwaliteit die de verbindende functie mee ondersteunt.
    - In de overstromingsgevoelige gebieden worden de aanwezige landbouwfunctie en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Vanuit het ruimtelijk beleid worden deze gebieden minstens gevrijwaard van verdere bebouwing.
    - Het uitwerken van deze natuurverbindingen is een provinciale planningstaak.

**Figuur 2: Overzichtskaart operationeel uitvoeringsprogramma**



Het plangebied behoort tot actie 4. Het betreft een gebied waar de Vlaamse regering de agrarische bestemming op de gewestplannen bevestigd voor het aaneengesloten landbouwgebied van Horendonk – Nieuwmoer (10.2).

Het beleid binnen de landbouw-, natuur-, bos- en overige groengebieden waarvoor het gewestplan beleidsmatig herbevestigd is, is vastgelegd in de Beslissing van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005.

Gemeenten kunnen op basis van goedgekeurde structuurplannen binnen de (beleidsmatig) herbevestigde agrarische bestemmingen zeer beperkte planningsinitiatieven nemen voor zover deze kaderen in goedgekeurde structuurplannen. Bij elk van deze planningsinitiatieven moeten de inhoudelijke uitgangspunten en de kwantitatieve opties van ten aanzien van de hoofdfunctie landbouw in acht genomen worden. De beleidsmarge die kan gegeven worden in het geval van reeds goedgekeurde structuurplannen betreft: Gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van de gemeentelijke structuurplannen voor agrarische bedrijvenszones van lokaal belang, differentiatie van het agrarische gebied in functie van de bebouwingsmogelijkheden, lokale natuur- en landschapselementen, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.

Bij de beoordeling en goedkeuring van gemeentelijke (ontwerp) uitvoeringsplannen (in kader van het administratief toezicht) zal in het kader van de goede ruimtelijke ordening, voldoende terughoudend beoordeeld worden ten aanzien van elke mogelijke planologische aanpassing van de (beleidsmatig) herbevestigde agrarische bestemmingen.

## 2.3

### Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)<sup>2</sup>

De gemeente Essen, situeert zich binnen de deelruimte 'Open Kempen'. Dit gebied wordt omschreven als zijnde een open gebied met grootschalige landbouw en verspreide natuurlijke gebieden. Doelstellingen binnen dit gebied zijn:

- stimuleren van open ruimte functies zoals grondloze en grondgebonden landbouw, natuur en recreatie;
- beheersen van toegankelijkheid en ontsluiting;
- concentreren van activiteiten in Hoogstraten en in structuurondersteunende kernen.

Op 4 mei 2011 werd het addendum RSPA goedgekeurd door de Vlaamse minister.

Binnen het RSPA wordt er een categorisering en een ontwikkelingsperspectief opgelegd voor de ontwikkeling van kleinhandel buiten de kernen van het buitengebied. Het kleinhandelslint van Essen wordt onderverdeeld in type V – **kleinhandelsconcentraties van lokaal niveau en solitaire winkels**. Voor dit type van kleinhandelsconcentratie wordt het volgende uitgangsprincipe vooropgesteld:

- de uitbreiding mag geen structurele aantasting betekenen van de open ruimtefuncties natuur, bos of landbouw;
- de waterhuishouding van het gebied mag niet in het gedrang komen;

---

<sup>2</sup> Provinciebestuur Antwerpen, Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen, januari 2001 en partiële herziening, 4 mei 2011.

- de uitbreiding en de daarmee gepaard gaande verkeerstoename moet getoetst worden aan de draagkracht van het onderliggende wegennet. Naast een capaciteitstoets (op basis van vb. kengetallen, inschattingen van kwalitatieve gegevens) moet ook een verkeersplanologische toetsing gebeuren (afstemming met de categorisering en inrichtingsprincipes);
- de uitbreiding moet zo beperkt mogelijk bekeken worden.

Afhankelijk van de visie op de gewenste structuur van het gebied kan na een toetsing aan de ruimtelijke draagkracht beslist worden om de vestiging beperkt uit te breiden. Bij deze toetsing gelden een aantal randvoorwaarden.

Deze problematiek kan verder bestudeert worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

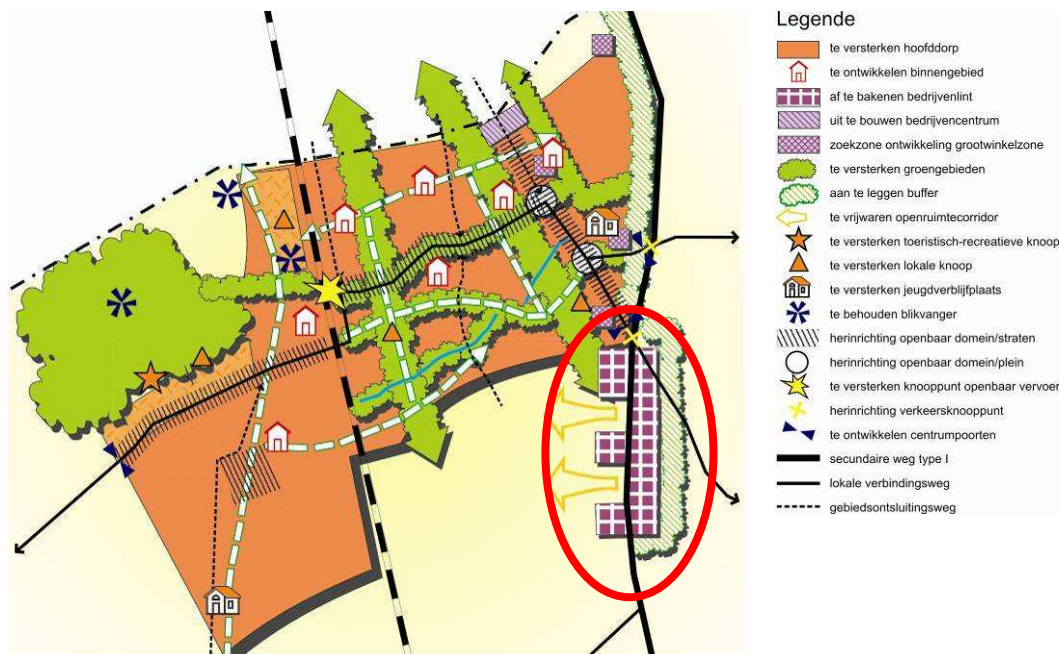
De provincie heeft de **N117** bindend geselecteerd als **secundaire weg type I**. Deze weg verzorgt de verbinding naar het grootstedelijk gebied Antwerpen, de Brabantse Steden en de Randstad. Deze weg wordt niet ontwikkeld als een lint. Bijkomende infrastructuren, corridorvorming, verspreiding van infrastructuur hinderen de bindende functie en worden tegengegaan.

## 2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Essen<sup>3</sup>

### 2.4.1 Situering binnen de gewenste ruimtelijke structuur

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Essen valt het plangebied binnen de deelruimte 'woonband Essen – Wildert'. Deze deelruimte is een sterk verstedelijkte as met twee polen, de dorpskern van Essen in het noorden en deze van Wildert in het zuiden. Het plangebied sluit aan bij de dorpskern van Essen en wordt in relatie tot de dorpskern ontwikkeld.

**Figuur 3: Gewenste ruimtelijke structuur voor de dorpskern van Essen**



<sup>3</sup> ARCADIS Gedas, Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan, 2006.

Binnen deze deelruimte werd een concept uitgewerkt voor Spijker.

### **Uitbouwen van een kwaliteitsvol gemeentelijk bedrijvenlint**

Voor de bestaande bedrijven moeten er voldoende mogelijkheden bestaan om onmiddellijk of in de toekomst te kunnen uitbreiden. Om het lokaal (gemeentelijk) karakter te behouden kunnen er beperkingen inzake de oppervlakte worden opgelegd. Deze uitbreiding houdt geen uitbreiding van het lint naar de open ruimte in. Het slaat enkel op de uitbreiding van de bestaande bedrijven in het lint.

Tevens moet op basis van dit uitgangspunt een veiligere verkeersontsluiting worden gerealiseerd. De zone is gelegen langs een secundaire weg type I, die een verbindend karakter heeft. Het aantal aansluitingen op deze weg dient te worden beperkt. Dit is op het moment niet het geval.

De zone dient voor elke inwoner op een veilige manier bereikbaar te zijn. Op het moment is deze zone zeer autogericht. Het bedrijvenlint moet hoofdzakelijk in functie van de gemeente worden uitgebouwd. Dit veronderstelt dat de zone ook op een veilige manier door fietsers en voetgangers bereikbaar dient te zijn.

Daarnaast is het belangrijk dat het kleinhandelslint voldoende geïntegreerd wordt in het landschap. Het lint is een lang gestrekte eenheid met weinig doorzichten naar het landschap. Vanuit het landschap is dit lint een beeldbepalend element. Het inbrengen van buffers en lijnvormige landschapselementen in de open ruimte verhoogt de integratie van het lint in het landschap.

De bedrijvenconcentratie rond Spijker wordt behouden. Het bestaande bedrijfslint wordt er geoptimaliseerd. Bestaande handelszaken kunnen er blijven bestaan, nieuwe handelszaken kunnen zich hier niet vestigen.

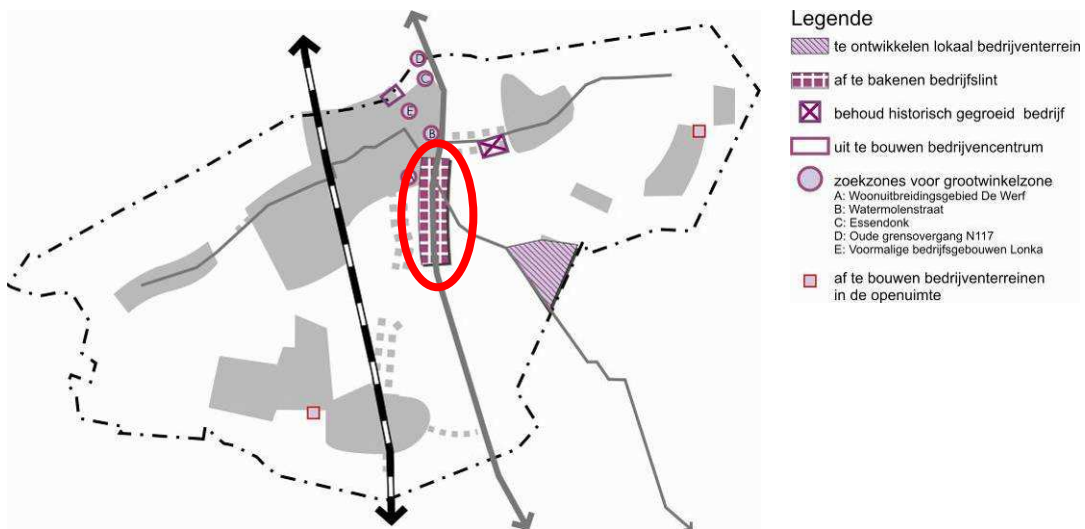
## **2.5 Situering binnen de gewenste ruimtelijk economische structuur**

In de gemeente Essen worden er drie grotere bedrijventerreinen geselecteerd: De Rijkmaker, Spijker en Over d'Aa. Het beleid richt zich op het ontwikkelen van een lokaal bedrijventerrein de Rijkmaker, het afbakenen van het bedrijfslint rond Spijker en het behouden van het regionaal (historisch) bedrijf langs Over d'Aa.

Voor de herlokalisatie van bedrijven en voor het opvangen van nieuwe bedrijven wordt er een uitbreiding aan het bedrijventerrein De Rijkmaker voorzien. De andere bedrijvenlocaties worden niet verder uitgebreid, wel kunnen er intern opvullingen plaatsvinden (nieuwe bedrijven op onbebouwde percelen, dichtleggen van een ruimte tussen twee gebouwen...).

De zonevreemde bedrijven kunnen, afhankelijk van hun ligging binnen de gewenste ruimtelijke structuur en de aard van de activiteiten die ze uitvoeren, op hun huidige locatie blijven bestaan. Naast het ontwikkelen van bedrijventerreinen buiten de kernen wordt er ook een beleid gericht op verweving van bedrijven binnen de kern. In de dorpskern van Essen wordt er actief gezocht naar een locatie voor startende bedrijven (bedrijvencentrum) en naar een locatie om grote handelszaken op te vangen (vb. supermarkt, doe het zelve...).

**Figuur 4: Gewenste ruimtelijk-economische structuur**



Specifiek voor Spijker worden volgende beleidslijnen gehanteerd:

- Nieuwe bedrijven moeten hoofdzakelijk een ambachtelijke functie hebben. Naast hun effectieve bedrijfsruimte (productiehal, opslagruimte, kantoren...) kunnen deze bedrijven een beperkte oppervlakte inrichten als toonzaal (vb. garagebedrijf, schrijnwerker, trappenbouwer...).
- Nieuwe aansluitingen op de N117 worden zoveel mogelijk beperkt. Waar mogelijk worden de aansluitingen gebundeld met andere bedrijven. Om parkeerplaatsen te compenseren voor bedrijventerreinen waar een ontsluiting op de N117 wordt voorzien worden deze bij voorkeur gezamenlijk ingericht.
- Om het lokaal (gemeentelijk) karakter te behouden worden er beperkingen op de te bebouwen oppervlakte opgelegd. Beperkingen voor uitbreidingen in de diepte worden gecompenseerd door uitbreidingsmogelijkheden in de breedte en de hoogte te voorzien.
- Om het bedrijfslint optimaal te integreren in het landschap kunnen er specifieke maatregelen worden opgelegd (vb. aanplanten van een buffer).

### 2.5.1

#### Situering binnen de gewenste ruimtelijk toeristisch-recreatieve structuur

De gewenste toeristisch-recreatieve ontwikkeling in de gemeente Essen is gebaseerd op 4 peilers:

- Bovenlokale toeristisch-recreatieve knopen worden geconcentreerd in de woonband.
- Lokale recreatieve knopen sluiten aan bij de dorpskernen.
- Knooppunten voor recreatieve routes worden geënt op openbaar vervoersknooppunten.
- Kleinschalige toeristische infrastructuur wordt geïntegreerd in de verspreide bebouwing.

Het opnemen van de bestaande manege in Bremakker kadert in de laatste peiler van de gewenste ruimtelijk toeristisch-recreatieve structuur van de gemeente Essen.

De gemeente Essen wenst, ter ondersteuning van haar toeristisch-recreatieve potenties (wandelen, fietsen, paardrijden...) de mogelijkheid voorzien om in de verspreide bebouwing in de open ruimte mogelijkheden toe te laten voor verblijfsaccommodatie onder de vorm van vakantiewoningen, kamer met ontbijt, bivakplaats, hoevetoerisme... zonder dat dit aanleiding geeft tot een uitbreiding van de bestaande bebouwing.

## 2.5.2 Afwegingskader voor de zonevreemde woningen en recreatie

De gewenste open ruimtestructuur voor de gemeente Essen wordt samengevat in vijf beleidscategorieën<sup>4</sup>. Deze beleidscategorieën legen de randvoorwaarden vast voor de verdere ontwikkeling van de zonevreemde woningen, bedrijven en recreatie. De algemene gemeentelijke visie dient steeds gebiedsgericht teruggekoppeld te worden.

De vijf beleidscategorieën zijn:

- bos-, heide- en natuurcomplexen en/of valleigebieden
- landbouwgebieden met belangrijke natuurlijke of landschappelijke waarden en natuurverbindingen
- Perspectiefgebied landbouw
- Overige landbouwgebieden

**Figuur 5: Gewenste open ruimte structuur**



De zonevreemde woning (gelegen in KMO-zone in Bremakker) en de zonevreemde manege (Bremakker) liggen binnen het globale afwegingskader op de rand van de categorieën overige landbouwgebieden en het af te bakenen bedrijfsflint Spijker.

Gebiedsgericht sluit de bebouwing aan bij de bebouwing in Spijker (alle gebouwen liggen max. op een onderlinge afstand van max. 50 m). Ten zuiden van deze gebouwen in Spijker en ten westen van manege in Bremakker ligt er een duidelijk open ruimtegebied dat de gebouwen afsluit van ander bebouwing. Hierdoor kan gesteld worden dat de

<sup>4</sup> Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Essen pagina 156 t.e.m. 161 en kaart 34.



bebouwing eerder een onderdeel uitmaakt van het **af te bakenen bedrijfslint Spijker** in plaats van de overige landbouwgebieden.

In de **overige landbouwgebieden** worden geen nieuwe woningen toegelaten. Het open houden van de nog resterende open ruimte is de voornaamste doelstelling.

Aan de bestaande, vergunde woningen worden beperkte ontwikkelingsmogelijkheden toegekend. De woningen kunnen naast instandhoudingswerken uitbreiden of herbouwen tot maximaal 1 000 m<sup>3</sup> of maximaal 100 % van het bestaande volume zoals voorzien is in het decreet (art. 145bis DORO<sup>5</sup>).

Gebouwen en terreinen met betrekking tot de recreatie kunnen in de overige landbouwgebieden beperkt uitgebreid worden en herbouwd worden.

Door de aansluiting van de gebouwen bij het af te bakenen bedrijfslint Spijker kan er geopteerd worden om ruimere ontwikkelingsmogelijkheden toe te laten.

---

<sup>5</sup> Momenteel opgenomen in de art. 4.4.12 t.e.m. 4.4.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

### 3 Bestaande feitelijke toestand

Om een inzicht te krijgen in de bestaande toestand van het gebied werd eerst een overzicht gegeven van de ontstaansgeschiedenis van Spijker. Daarna wordt er dieper ingegaan op de fysische structuur, de bebouwing en de functies rond Spijker. Vervolgens wordt er kort ingegaan op de bestaande structuur van de wegen.

#### 3.1 Ontstaan van Spijker

Spijker is ontstaan omstreeks 1850 als een verbindingsweg tussen Essen en Brasschaat enerzijds en Kapellen anderzijds. Langs Spijker, ter hoogte van Bremakker, is er in die periode één hoeve waar te nemen, namelijk Spijkerhoeve. (Bron: Vander Maelenkaart) Deze toestand is zo jaren blijven bestaan.

De wet op de stedenbouw van '62 gaf aanleiding tot de aanvraag van een aantal verkavelingen voor woningbouw rond Spijker. Er werden er twee in '63 afgeleverd en twee in '65. Enkel in de noordelijke verkavelingen werd de woningbouw gerealiseerd.

Vanaf de jaren '65 werden er in de huidige gebouwen van de manege 't Speyker, manegeactiviteiten uitgevoerd. Sinds 1972 is de manege in eigendom van de huidige uitbaters.

Rond 1970 werd het Gasthof Van Thillo opgericht (huidig Chinees restaurant).

De eerste bouwaanvraag voor een bedrijf langs Spijker dateert uit '73. Het betrof de bouw van een toonzaal voor het bedrijf Bedtime op de huidige locatie.

In 1977 werd het gewestplan Turnhout goedgekeurd. Dit gewestplan geeft onder meer de bodembestemming weer voor het grondgebied van de gemeente Essen. De oostelijke zijde van Spijker werd gezoneerd als landelijk woongebied. Aan de westelijke zijde werden drie clusters voor ambachtelijke bedrijven en KMO aangeduid. Het bedrijf Bedtime werd opgenomen in het landelijk woongebied.

Eind jaren '70 waren er nieuwe bouwaanvragen voor bedrijven in Spijker. Het betrof het garagebedrijf Van Loon en het tankstation Esso. Beide gelegen aan de westelijke zijde van Spijker, in de middelste cluster voor ambachtelijke bedrijven en KMO.

De echte groei van de bedrijvigheid rond Spijker vond plaats eind jaren '80, begin jaren '90. In deze periode vestigde alle bedrijven, die nu nog steeds aanwezig zijn op Spijker, zich hier. De bestaande bedrijven breidden zich uit. In '91 werd er nog een verkaveling voor woningbouw afgeleverd die een jaar later werd gewijzigd voor de bouw van twee handelszaken (Brantano en E5-mode).

De wildgroei van bedrijven langs Spijker in het landelijk woongebied gaf aanleiding om voor deze zone een nieuwe ordening te voorzien. In '92 startte het gemeentebestuur van Essen hiervoor een BPA op. Het BPA werd nooit aanvaard in de gemeenteraad en belande vervolgens in de kast. De toestand rond Spijker werd behouden zoals hij er tijdens de laatste 5 jaar gegroeid was.

Ook tijdens de laatste jaren werden er nog bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor de bouw van nieuwe bedrijven langs Spijker of voor de uitbreiding van bestaande bedrijven. Om dit mogelijk te maken diende soms een afwijking te worden voorzien van de verkavelingsvoorschriften die enkel woningbouw toelieten.

In 2003 nam de gemeente opnieuw een initiatief om de gegroeide toestand van Spijker in de juiste zone te leggen. In maart 2005 werd het BPA Spijker door de minister

goedgekeurd. Op basis van het goedgekeurde BPA hebben een aantal bedrijven hun uitbreidingen kunnen realiseren (o.a. AVEVE, Vado keukens en Van Den Bergh verandabouw. Het goedkeuringsbesluit van het BPA werd echter op 1 november 2007 vernietigd door de Raad van State. Hierdoor komen een aantal bestaande bedrijven die een stedenbouwkundige vergunning wensen in te dienen (op basis van de mogelijkheden die in het BPA voorzien waren) opnieuw in de problemen.

## 3.2 Situering op meso-niveau

De gemeente Essen ligt in het noorden van de provincie Antwerpen. De noordelijke grens van de gemeente valt samen met de landgrens met Nederland.

Het plangebied is centraal gelegen in de gemeente Essen, net ten zuiden, maar aansluitend aan de kern Essen, langs de N117 – Spijker. Het plangebied ligt zowel aan de oost- als aan de westzijde van deze weg en neemt een deel van de bebouwing in Bremakker op.

### Kaart 2: Bestaande feitelijke toestand - grondgebruik

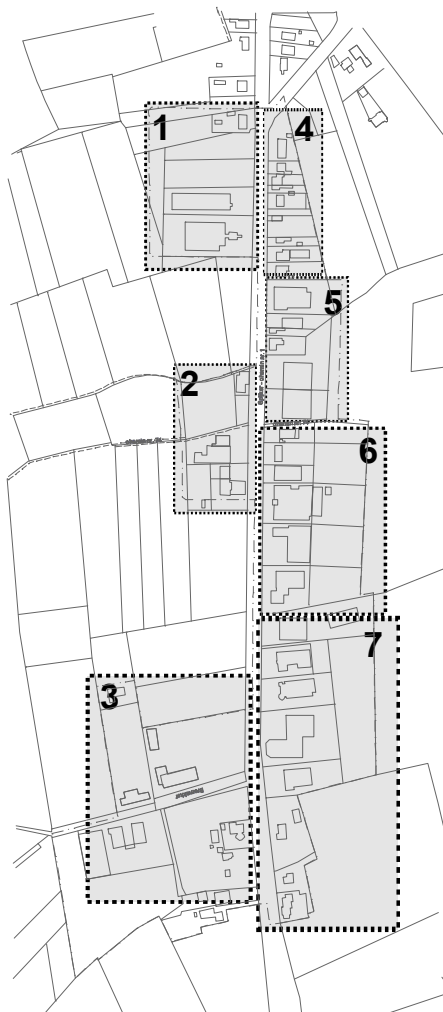
## 3.3 Beschrijving bestaande toestand

### 3.3.1 Bodem, reliëf en water

Het gebied helt af naar de beekvallei van de kleine Aa, die ten oosten ligt van het plangebied. De gronden van Spijker zijn over het algemeen hoger gelegen en hebben hierdoor een droge structuur. Het plangebied komt ligt hierdoor niet in het winterbekken van de Kleine Aa.



### 3.3.2 Bebouwing en functies – 7 clusters

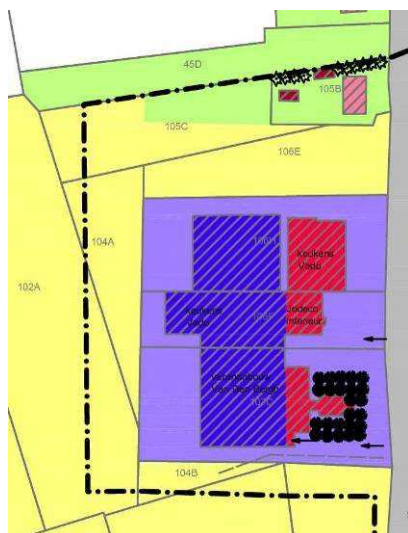


De bebouwing rond Spijker kan ruimtelijk worden ingedeeld in 7 clusters. Deze clusters worden gegroepeerd vanwege het type bebouwing dat er voorkomt, vanwege de insnijding die in het landschap wordt gemaakt of vanwege de ruimtelijke scheiding die wordt gecreëerd door landbouwwegen. Op deze manier wordt het gebied rond Spijker bevattelijker. Hieronder wordt de bestaande structuur van de bebouwing per cluster geanalyseerd.

Volgende clusters worden onderscheiden:

1. Spijker west – noord
2. Spijker west – zuid
3. Spijker west – Bremakker
4. Spijker oost - noord
5. Spijker oost – ten noorden van buurtweg 74
6. Spijker oost – ten zuiden van buurtweg 74
7. Spijker oost – zuid

#### Cluster 1 – Spijker west – Noord



De cluster bestaat uit twee bedrijven, één kleinhandelszaak en één woning. De tussenliggende ruimte is onbebouwd en wordt als akker gebruikt.

De twee bedrijven (Van Den Bergh verandabouw en Vado keukens) hebben vooraan een toonzaal en verkoopfunctie en achteraan een productie- en opslagruimte. De bedrijven vallen onder de noemer 'KMO bedrijf met beperkte verkoopfunctie'. De bedrijven zijn voorzien van een gezamenlijke ontsluitingsweg rond de bedrijven. De toegang bevindt zich aan de zuidzijde (ten zuiden van Van Den Bergh) en de uitgang in het noorden (ten noorden van Vado). Rond de bedrijven werd geen buffer aangelegd.

De kleinhandelszaak (Jodeco Interieurs) is gelegen tussen Vado Keukens en Van Den Bergh verandabouw. Het betreft een louter kleinhandelszaak met een oppervlakte van ca. 325 m<sup>2</sup>.



Foto 1: Zicht op het bedrijf Van den Bergh



Foto 2: Zicht op het bedrijf Vado

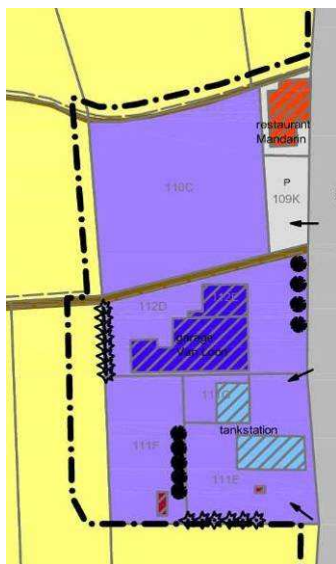


Foto 3: Zicht op de achterzijde van het bedrijf Vado



Foto 4: Zicht op de achterzijde van Van den Bergh

### Cluster 2 – Spijker west – Zuid



De tweede cluster bevat een chinees restaurant, een garagebedrijf (Van Loon) en een tankstation (Esso). Het garagebedrijf neemt de meeste ruimte in beslag, voornamelijk voor de opslag van oudere wagens. Hierdoor heeft het bedrijventerrein een wanordelijke beeld. De bedrijven vallen onder de noemer 'Garagebedrijf en Horeca'. Het aantal op- en afritten wordt beperkt door het plaatsen van groen of door delen af te bakenen met palen. Het bedrijventerrein is slechts gedeeltelijk gebufferd.



Foto 5: Zicht op het Esso-station



Foto 6: Zicht op het Chinees restaurant



Foto 7: Zicht op de achterzijde van het Esso-station



Foto 8: Zicht op de achterzijde van de Chinees

### Cluster 3 – Spijker west – Bremakker

De derde cluster is ruimer en de bebouwing die er voor komt is gevarieerder. Ten noorden van Bremakker ligt, tegen de N117 aan, een bedrijventerrein. Het bedrijf bestaat uit een bureel met opslagruimte (perceel 137K) en een productiehal (perceel 136L). De productiehal ligt in het agrarisch gebied. Aansluitend bij de bedrijven zijn nog twee woningen (vermoedelijk bedrijfswoningen). Beide gebouwen liggen zonevreemd. De bedrijfswoning op het perceel 136G ligt volledig in het agrarisch gebied. Het gebouw van vlaggenfabriek Intrama (perceel 137H) sluit aan op de bedrijvenzone, maar is grotendeels in het agrarisch gebied gelegen. Het bedrijf valt onder de noemer 'KMO'. Beide terreinen worden ontsloten via Bremakker naar de N117. De gebouwen zijn goed gebufferd, waardoor ze van op de weg nauwelijks of niet waarneembaar zijn. De terreinen ten noorden van het bedrijf worden gebruikt voor tijdelijke opslag (o.a. van de firma Membo). Deze terreinen worden niet mee opgenomen in het RUP.



Ten zuiden van Bremakker ligt een horecabedrijf, drie woningen (waarvan één in gebruik door een dierenarts) en een manege. De twee woningen en het horecabedrijf worden rechtstreeks ontsloten op de N117. Enkel de horecazaak en de achterliggende woning, welke momenteel in KMO-zone zijn gelegen volgens het gewestplan worden opgenomen in het RUP. De twee zuidelijk gelegen woningen worden niet verder behandeld in het RUP. Ze kunnen verder ontwikkeld worden conform de bepalingen voor zonevreemde woningen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De andere woning en de manege worden ontsloten via Bremakker. Deze gebouwen zijn minder gebufferd. Door hun ligging in een open agrarisch gebied vallen ze goed op vanaf de weg. De woning in Bremakker wordt niet mee opgenomen in het RUP. Ook deze woning kan verder ontwikkeld worden conform de bepalingen voor zonevreemde woningen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het betreft een kleinschalige manege met ca. 26 paarden. Naast de bedrijfswoningen zijn er twee gebouwen, een gebouw wordt gebruikt voor de opslag van strooi en als stalling voor paarden. Het andere gebouw betreft een kleine binnenpiste. Aan de buitenkant zijn er stallingen voorzien, aan de voorzijde is er een leslokaal. De manege beschikt over ca. 3 ha 62 a 65 ca weiland. Systematisch worden de weilanden uitgebreid om te voldoen aan de decretale verplichtingen. De manege richt zich hoofdzakelijk op het organiseren van ponykampen voor jongeren. Op het moment wordt er regelmatig samengewerkt met Kindervreugd.



Foto 9: Zicht vanaf N117 op de toegang van het bedrijf



Foto 10: Zicht op de bedrijfsgebouwen

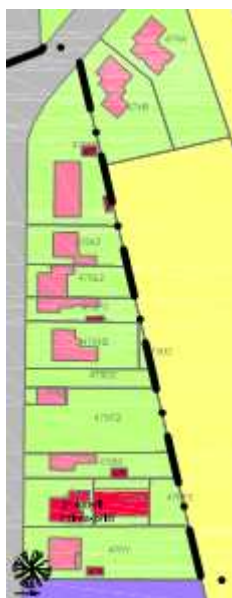


Foto 11: Zicht vanuit Bremakker (manege) naar N117



Foto 12: Zicht vanaf achterzijde manege op N117

#### Cluster 4 – Spijker oost – noord



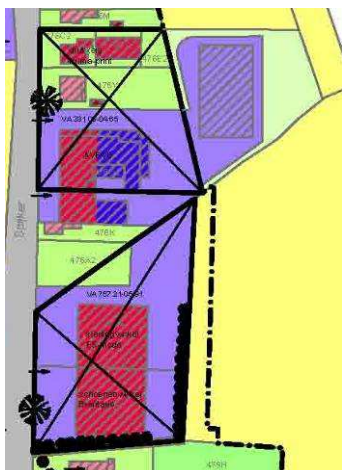
Deze cluster bestaat uit een 10-tal woningen. In een aantal van deze woningen zijn kleinere diensten ondergebracht. Een aantal jaren geleden werd voor het bedrijf Prima-Print een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de bouw van een bedrijfsloods in de tuinzone. Alle woningen beschikken over een individuele ontsluiting op de N117.



Foto 25: Zicht op de woningen



**Cluster 5 – Spijker oost – ten noorden van buurtweg 74**



De cluster ten noorden van buurtweg 74 is samengesteld uit 3 handelszaken (Brantano, E5-mode en AVEVE, één woning en één onbebouwd perceel. Brantano en E5-mode hebben enkel een verkoopfunctie. AVEVE heeft slechts een beperkte verkoopfunctie (ifv detailhandel) en functioneert grotendeels als een agrarisch toeleverend bedrijf. De toegang tot de parking van de twee winkels is gebundeld. AVEVE beschikt over een individuele toegang. Enkel achter de twee winkelbedrijven is er een buffer aangeplant.

AVEVE heeft recent een opslagloods opgericht in het achterliggende agrarisch gebied (buiten plangebied). De terreinen tussen de gebouwen langs de N117 en de nieuwe opslagloods zijn volledig verhard en vormen een aaneengesloten bedrijf.

Voor het onbebouwd perceel is er in zitting van 01/02/2012 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het schepencollege voor het bouwen van een garagebedrijf met woning (BA 10516).



Foto 21: Zicht op de achterzijde van de gebouwen



Foto 22: Zicht op de voorzijde van de bedrijven



Foto 23: Zicht op de voorzijde van de bedrijven



Foto 24: Zicht op de achterzijde van de bedrijven

**Cluster 6 – Spijker oost – ten zuiden van buurtweg 74**



De cluster is opgebouwd rond 3 bedrijven (Membo bouwbedrijf, Autobussenbedrijf Verpalen en Unicom – computerwinkel), een handelszaak (bedtime) en twee woningen. De twee woningen liggen in het noorden, tegen de buurtweg 74. De bedrijven hebben naast hun burelen of verkoopsruimte magazijnen om materiaal te stockeren. Al deze bedrijven beschikken nog over percelen die ze voorradig houden om een eventuele uitbreiding op te realiseren. Hierdoor is er slechts een deel van de bedrijven gebufferd. Bijna alle bedrijven worden rechtstreeks ontsloten op de N117.



Foto 17: Zicht op de voorzijde van de gebouwen



Foto 18: Zicht op de achterzijde van het bedrijf Membo

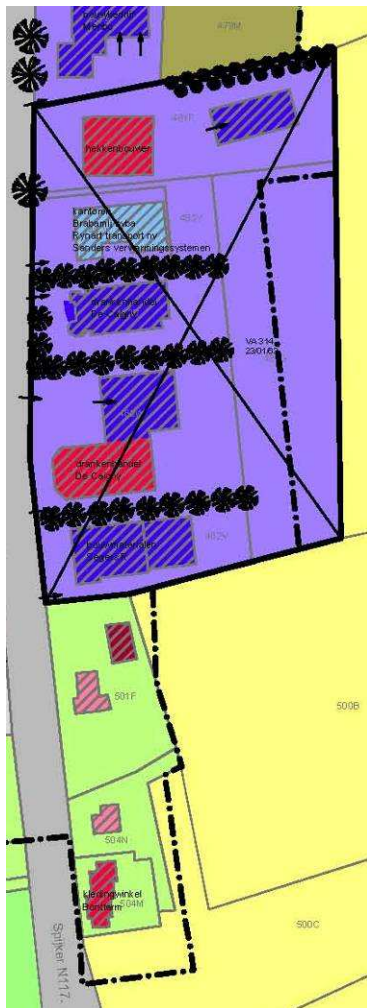


Foto 19: Zicht van de buurtweg nr. 74 naar N117



Foto 20: Zicht op de achterzijde van de bedrijven

**Cluster 7 – Spijker oost – zuid**



De meest zuidelijk cluster, aan de oostelijke zijde van Spijker, is samengesteld uit 4 bedrijven (bouwbedrijf Segers, drankenhandel De Caigny, een gebouw met meerdere kleinere bedrijfjes en Hekkenbouwer) en 3 woningen (waarvan één met een handelsfunctie – bontfarm – welke momenteel een uitdovend karakter kent). Vooral het bedrijf Hekkenbouwer is ruimte-intensief. Het bedrijf beslaat twee percelen waarvan één perceel achter de andere vier bedrijven is gelegen. De terreinen worden hoofdzakelijk gebruikt voor de opslag van hekwerken. Door het ontbreken van een buffer geeft dit een zeer wanordelijk beeld vanuit het landschap. Enkel de percelen die aansluiten bij de N117 worden opgenomen in het RUP. De achterliggende percelen worden niet mee opgenomen. De bedrijven kunnen onder de noemer ‘KMO-bedrijf met beperkte verkoopfunctie’ en ‘handelsbedrijf’ worden ondergebracht. Alle bedrijven worden individueel ontsloten op de N117.

Drankenhandel de Caigny is een stedenbouwkundige vergunning aan het voorbereiden om de tussenliggende ruimte dicht te bouwen om op deze manier het bedrijf te kunnen laten uitbreiden.



Foto 13: Zicht op de gebouwen vanaf N117 – noord  
(De Caigny en kantoorgebouw)



Foto 14: Zicht op de gebouwen vanaf N117 – zuid  
(bouwshop Segers)



Foto 15: Zicht op de gebouwen vanaf N117 (De Caigny)



Foto 16: Zicht op de achterzijde van de cluster

### **Kaart 3: Bestaande, feitelijke toestand - luchtfoto**

#### **3.3.3**

#### **Openbaar domein en wegen**

Het plangebied bevat slechts twee verharde wegen: de N117 en Bremakker. De N117 of Spijker is een doorgaande verbindingsweg die Essen verbindt met Antwerpen en Nederland. De weg kent een breed profiel (tussen 18 en 15 meter) met aanliggende fietsstroken. De bebouwing wordt van de N117 gescheiden door een gracht. De oorspronkelijke laanbeplanting van Eiken is nog op enkele plaatsen aanwezig. Bremakker is een landelijke weg met een smal profiel van ca. 3 meter breed.

In het plangebied zijn nog enkele onverharde wegen aanwezig. Deze wegen komen loodrecht uit op de N117. Aan de westzijde zijn dit twee landbouwwegen (buurtweg 74 en voetweg 92), waarvan één grotendeels wordt ingenomen door de bedrijven die gelegen zijn op cluster 2. Aan de oostelijke zijde is er nog één weg aanwezig (buurtweg 74). Deze weg wordt hoofdzakelijk als toegangsweg gebruikt voor de woning die eraan grenst.

#### **3.3.4**

#### **Openbaar vervoernetwerk**

Er lopen geen structurele openbaar vervoerslijnen door het plangebied. Ter hoogte van AVEVE is er wel een halte van de belbus (lijn 679) en de schoollijn (444).

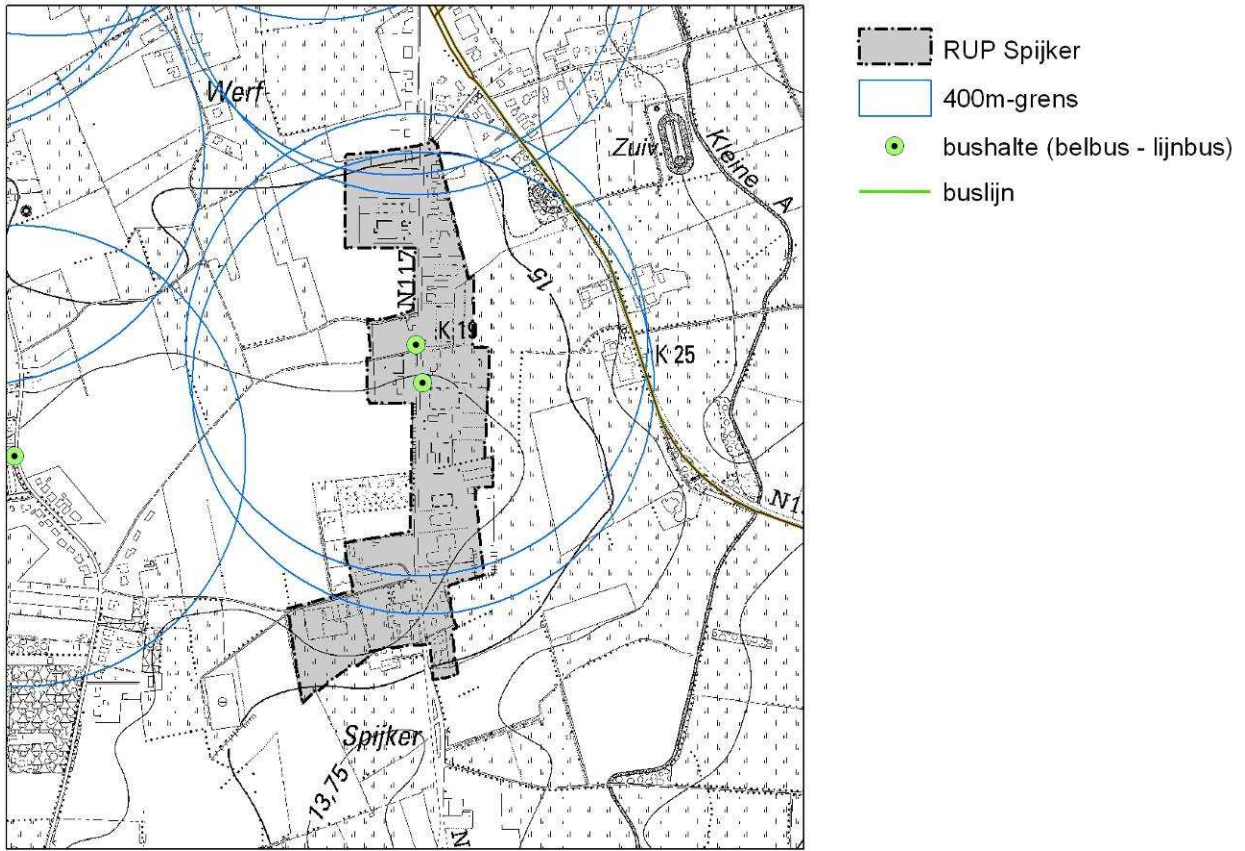
Volgende openbaar vervoerslijnen situeren zich in de ruimere omgeving van het plangebied:

- Lijn 440: Essen – Malle - Herentals
- Lijn 670: Essen – Kapellen - Antwerpen

Het dichtstbijzijnde station bevindt zich in de gemeente zelf, maar is niet relevant voor het plangebied.

Het plangebied en alle handelszaken en bedrijven die erin gelegen zijn liggen binnen een aanvaardbare wandelafstand (400 m) van een openbaar vervoershalte langs Spijker (belbus). Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het plangebied goed ontsloten worden door het openbaar vervoer.

**Figuur 6: Buslijnen en halteplaatsen**



## 4 Bestaande juridische toestand

### 4.1 Overzicht van de relevante juridische elementen

Tabel 1: Overzicht van de relevante juridische elementen

Type Plan			
<b>RUIMTELIJK</b>			
Gewestplan(nen)	Gewestplan Turnhout (30/09/1977), deels in woongebied, deels in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's, in landelijk woongebied en agrarisch gebied gelegen		
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen		
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen		
Algemene plannen van aanleg	Geen		
Bijzondere plannen van aanleg	Geen.		
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen		
Verkavelingsvergunningen	VA 313	23/04/1963	woningbouw
	VA 314	23/01/1963	woningbouw
	VA 331	06/04/1965	woningbouw
	VA 334	22/06/1965	woningbouw
	VA 767	21/05/1991	Woningbouw Wijziging tot winkelruimte op 13/04/1992 - Gunstig advies AROHM 033/349 (1)
Bouwvergunningen Vastgestelde bouwovertreidingen	Zie tabel 2		
Milieuvergunningen	Zie tabel 3		
Bodemvervuiling	Geen		
<b>SECTORAAL</b>			
<b>Natuur</b>			
Ramsargebieden	Geen		
Vogelrichtlijngebieden	Geen		
Habitatrichtlijngebieden	Geen		
Gebieden van het duinendecreet	Geen		
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	Geen		

Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Natuurinrichting	Geen
Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur	Geen
Biologische waarderingskaart	Het gebied is biologisch minder waardevol, enkel in het oosten is er een klein perceel biologisch minder waardevol met waardevolle elementen (soortenarm permanent cultuurgrasland – bomenrij met dominantie van zomereik)
<b>Water</b>	
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen.
Bevaarbare waterlopen	Geen.
Onbevaarbare waterlopen (Klasse)	Geen.
Overstromingsgevoelige gebieden	Geen. Er ligt een overstromingsgevoelig gebied ten zuiden en ten oosten van het RUP (Kleine Aa).
Infiltratiegevoelige gebieden	95% van het gebied is infiltratiegevoelig.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Het RUP is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2), het uiterste zuidelijke deel is zeer gevoelig (type 1).
Erosiegevoelige gebieden	Geen.
Hellingenkaart	Het RUP ligt qua helling binnen de 0,5 en 5%. Kleine delen liggen lager dan 0,5%.
Winterbedkaart	Geen.
Risicozones overstromingen	Geen.
Recent overstroomd gebied (ROG)	Geen.
Van nature overstroombaar gebied (NOG)	Het uiterste zuiden van het plangebied: overstroombaar vanuit waterloop, de rest van het gebied is niet van nature overstroombaar.
<b>Landbouw</b>	
Ruilverkaveling	Geen.
Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur	Geen.
<b>Landschap</b>	
Beschermde monumenten	Geen.
Beschermde dorpsgezichten	Geen.
Beschermde landschappen	Geen.
Beschermde stadsgezichten	Geen.
Erfgoedlandschappen	Geen.
Landinrichting	Geen.

Landschapsatlas Vlaanderen Ankerplaatsen – Relictzones – Lijnrelicten - Puntrelicten	Grotendeels gelegen in relictzone Essen Akker (R10003- nog een betrekkelijk open en onbebouwde centrale akker van Essen, gelegen naast het dal van de Kleine Aa)
<b>Recreatie/toerisme</b>	
Toeristische vergunning	Geen.
<b>Verkeer</b>	
Rooilijnen	Langs Spijker is een rooilijn gelegen. breedte tussen rooilijnen = 18 m; bouwlijn = 8 m uit rooilijn
Buurt- en voetwegen	Door het plangebied lopen twee buurtwegen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• buurtweg nr. 1 of de huidige N117-Spijker en</li> <li>• buurtweg nr. 74 die het plangebied in het midden van west naar oost doorsnijdt.</li> </ul> Aansluitend op buurtweg 74 is er aan de westzijde nog een voetweg nl. nr.92.
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)	Geen.

## 4.2 Overzicht zonevremde activiteiten binnen het onderzoeksgebied

### Kaart 4: Bestaande, juridische toestand - gewestplan

Hieronder wordt op basis van de luchtfoto en een projectie van de gewestplangrenzen erop (blauwe lijnen) per cluster aangegeven welke constructies momenteel als zonevremd te beschouwen zijn.

#### Cluster 1: Spijker west - noord



- Enkel de noordelijk gelegen woning (op het perceel 105B) ligt deels zonevremd. De woning ligt deels in landelijk woongebied en deels in zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO.



### Cluster 2: Spijker west - zuid



Volgende zaken zijn zonevreemd gelegen:

1. Het Chinees restaurant (op het perceel 109L) is gelegen in agrarisch gebied
2. De stalplaats van auto's van het garagebedrijf Van Loon, achter het chinees restaurant gelegen (op het perceel 110C en 109k), is gelegen in agrarisch gebied.
3. De zuidelijk delen van de percelen van het garagebedrijf van Loon (perceel 111F) en het tankstation Esso (111<sup>E</sup>), zijn deels zonevreemd gelegen in agrarisch gebied.

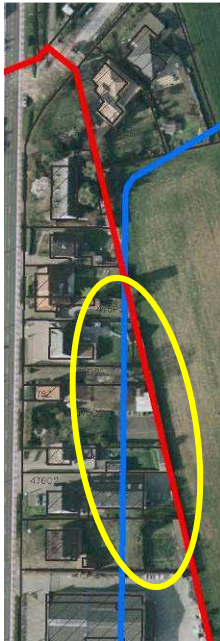
### Cluster 3: Spijker west - Bremakker



Volgende zaken zijn zonevreemd gelegen:

1. Het noordelijk deel van het perceel 137P van het bedrijf intrama vlaggenfabriek en textieldrukkerij AA is zonevreemd gelegen. Het perceel is bestemd als agrarisch gebied. In het bijzonder gaat het om het bedrijfsgebouw, met conciërgewoning van de vlaggenfabriek Intrama (perceel 137 H.
2. Tevens ligt de productiehal (op het perceel 136L), ten westen van de KMO-zone, zonevreemd in agrarisch gebied, deze hal wordt niet mee opgenomen in het RUP omdat er de KMO-zone nog voldoende ruimte is om deze infrastructuur in onder te brengen.
3. Ook de noordelijk gelegen woning, op het perceel 136G, welke vermoedelijk als bedrijfswoning functioneert, is zonevreemd gelegen in het agrarische gebied. De woning wordt niet mee opgenomen in het RUP.
4. Restaurant 't Speckerslot is zonevreemde gelegen binnen een zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven (perceel 139S, en deel 139W). Ook de woning op het perceel 139W is zonevreemd gelegen binnen de KMO-zone.
5. De twee zuidelijk gelegen woningen liggen zonevreemd binnen het agrarische gebied. Deze woningen worden niet mee opgenomen in het RUP.

### Cluster 4: Spijker oost - noord



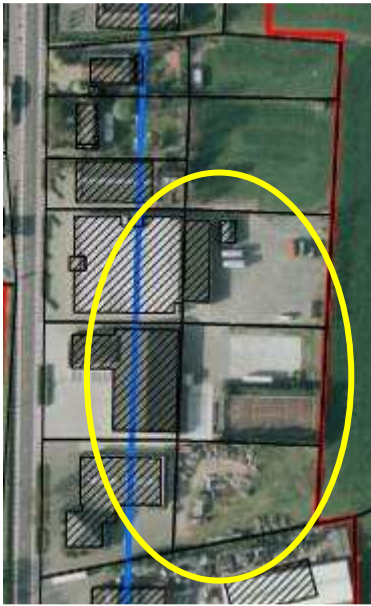
- De achterliggende tuinen van een aantal woonpercelen zijn zonevreemd gelegen binnen het agrarisch gebied (percelen 475H2, 475D2, 475C2, 476M, 476D2, 476<sup>E</sup>2 en 476Y). Hierbij behoort ook het perceel van de drukkerij prima print.

### Cluster 5: Spijker oost – ten noorden van buurtweg 74



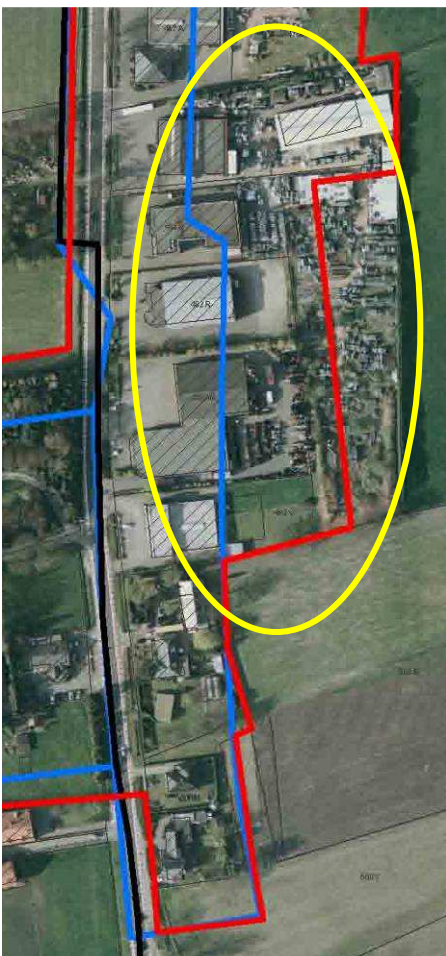
- De achterliggende delen van AVEVE (476H2 en 476G2) en van de kleinhandelszaken Brantano (477A) en E5 mode (477B) zijn zonevreemd gelegen binnen agrarisch gebied.

**Cluster 6: Spijker oost – ten zuiden van buurtweg 74**



- De achterkanten van alle bedrijven zijn zonevreemd gelegen, het betreft zowel Unicom (480m), Bedtime (480h en 479N), Verpaelen (480c en 479L) en Membo (467A en 479M)

**Cluster 7: Spijker oost - zuid**



- Alle achterkanten van de bedrijven zijn zonevreemd gelegen. Het betreft zowel Hekkenbouwer (percelen 481F, 482Y en 481G), het kantorencomplex (482X), De Caigny (482R en 482W) en bouwmaterialen Segers (482V).

### 4.3 Overzicht van de vergunningtoestand

Tabel 2: Bouwvergunningen

Naam bedrijf/eigenaar	Adres	Bouw- vergunning	Datum	Aard van de vergunning	Nr. op kaart
<b>Cluster 4: Spijker Oost - noord</b>					
Dong Hong	Spijker 11	BA 2779	18/05/1966	Bouwen van een landhuis	1.
		BA 4226	26/06/1978	Bouwen van een garage	2.
Geukens-Van Eenoge	Spijker 13	BA 2681	16/06/1965	Bouwen van een woning	3.
		BA 2393	17/04/1962	Het rooien van 2 dennen en 2 berken	4.
Deckers Martha	Spijker 15	BA 5398	21/09/1987	Bouwen van een nieuwe woning	5.
De Bie Francois	Spijker 19	BA 9017	16/08/2005	Bouwen van een veranda	6.
Van Aert – Buermans	Spijker 27	BA 3618	30/07/1974	Bouwen van een nieuwe woning	7.
Prima Print	Spijker 29	BA 7961	10/09/2001	bouw van een werkhuis	8.
Heymans – Matthysen	Spijker 31	BA 3665	12/05/1975	Bouwen van een nieuwe woning	9.
<b>Cluster 5: Spijker Oost – ten noorden van buurtweg 74</b>					
AVEVE	Spijker 33	BA 7333	02/02/1998	bouw van een winkel, magazijn, bureau, woning	10.
		BA 8974	20/06/2005	Uitbreiding winkelruimte en magazijnruimte	11.
		BA 10332	30/03/2011	Bouwen van een loods voor opslag van graanproducten en het stallen van landbouwmachines	11b
Marc Van Loon	Spijker 43	BA 8892	28/02/2005	Slopen van een woning	12.
			11/05/2011	Gedeeltelijke vergunning voor het wijzigingen van de verkaveling VA 767 dd. 13/04/1992 – enkel ifv van het oprichten van een eengezinswoning	12.
		PSTV-2011-0367	04/08/2011	Vergunning goedgekeurd in beroep mits naleving van de voorwaarden	12.
E5-Mode	Spijker 45	BA 6163	21/04/1992	bouw van een winkelruimte	13.
Brantano	Spijker 45	BA 6162	21/04/1992	bouw van een winkelruimte	14.
<b>Cluster 6: Spijker Oost – ten zuiden van buurtweg 74</b>					
Van Thillo Josepha	Spijker 51	BA 4433	10/03/1980	Bouwen van een nieuwe woning	15.
Consoorten Anthonissen	Spijker 53	BA4089	14/11/1977	Bouwen van een nieuwe woning	16.
Unicom computers	Spijker 55	BA 5734	05/02/1989	bouw van een bedrijfsgebouw	17.
Bedtime	Spijker 57	BA 3442	05/06/1973	bouw van een toonzaal	18.
		BA 4729	14/02/1982	bouw van een magazijn en uitbreiding	19.

Naam bedrijf/eigenaar	Adres	Bouw- vergunning	Datum	Aard van de vergunning	Nr. op kaart
				toonzaal	
		BA 7398	weigering	bouw van een inkomsas	20.
Verpalen	Spijker 59	BA 8589	15/03/2004	verbouwen van een autocar bedrijf en reisbureau	21.
		BAG496	16/04/1985	Aanleg van een tennisterrein	21b
Membo	Spijker 65	BA 5536	19/12/1988	bouw van een bureel en magazijn	22.
<b>Cluster 7: Spijker Oost - zuid</b>					
Hekkenbouwer	Spijker 67	BA 5415	29/12/1987	bouw van een winkel, magazijn en werkplaats	23.
		BA 7324	15/12/1997	uitbreiding magazijn	24.
Brabamij	Spijker 69	BA 6803	10/07/1995	bouw van burelen en stapelplaats	25.
Axxes, Van den Heuvel	Spijker 71	BA 6127	16/12/1991	bouw van burelen	26.
De Caigny nv	Spijker 73	BA 5455	06/06/1988	bouw van winkel, bureel en magazijn	27.
		BA 5709	30/10/1989	bouw van een magazijn	28.
Segers bouwshop	Spijker 81	BA 5742	05/02/1990	bouw van een toonzaal, woning en werkhuis	29.
		BA 9665	09/04/2008	Uitbreiding van een bestaande werkplaats	30.
Mathyssen Wim	Spijker 87	BA 8357	16/06/2003	Bouwen van een schuur na afbraak van een bestaande schuur	31.
Elst – De Coster	Spijker 91	BA 3099	05/05/1970	Bouwen van een nieuwe woning	32.
Consoorten Aerden	Spijker 93	BA 3602	14/05/1974	Veranderingswerken aan een woning	33.
<b>Cluster 1: Spijker west - noord</b>					
Vado keukens	Spijker 34/36	BA 5819	05/06/1990	bouw van een werkplaats, magazijn en toonzaal	34.
		BA 7573	27/12/1999	uitbreiding werkplaats, magazijn	35.
		BA 8871	04/04/2005	bouwen van een loods	36.
		BA 9781	17/09/2008	Uitbreiden van een bestaande werkplaats	37.
Jodeco Interieur	Spijker 36				
Van den Bergh	Spijker 38	BA 6433	19/04/1993	bouw van een werkplaats, magazijn en toonzaal	38.
		BA 6616	13/03/1995	uitbreiding toonzaal	39.
		BA 6765	29/12/1994	uitbreiding werkplaats, magazijn	40.
		BA 8872	04/04/2005	Bouwen van een loods	41.

Naam bedrijf/eigenaar	Adres	Bouw- vergunning	Datum	Aard van de vergunning	Nr. op kaart
<b>Cluster 2: Spijker west - zuid</b>					
Mandarin	Spijker 54	BA 4324	08/10/1979	uitbreiding bestaande woning ongunstig advies van het Bestuur der Wegen geen vergunning noch weigering afgeleverd; enkel onderhouds- en instandhoudingwerken mogelijk	42.
Esso	Spijker 58	BA 4337	16/05/1979	bouw van een winkel bij benzinstation	43.
		BA 4665	17/05/1982	bouw van een toonzaal bij benzinstation	44.
		BA 4973	14/01/1985	bouw van een nieuwe luifel	45.
Van Loon	Spijker 58	BA 4333	11/06/1979	uitbreiding bestaande bedrijfsgebouwen	46.
<b>Cluster 3: Spijker west - Bremakker</b>					
Leitner Leo	Spijker 86	BA 2737	25/01/1966	Bouwen van een Breierij	47.
		BA 2822	19/12/1966	Bouwen van een nijverheidsgebouw met conciërgerie	48.
		BA 2348	23/08/1961	Het rooien van 4 dennen en enkele coniferen	49.
Vergouwen – Goorden	Spijker 90	BA 5384	09/11/1987	Verbouwen woning tot restaurant	50.
		BA 2998	08/01/1969	Plaatsen van 3 elektrische pompen, plaatsing van een compressor, plaatsing van een publiciteitsmast	51.
		BA 2880	02/08/1967	Bouwen van een nieuwe woning	52.
		BA 9947	-	Aanleggen van een zwembijver	53.
		BA 9908	18/03/2009 ingetrokken op 15/04/2009	Uitbreiding eetzaal en leefruimte in woning	54.
Van Loon – Van Laerhoven	Spijker 92	BA 1674	29/03/1949	Verbouwen schuur	55.
Van Loon – Van Laerhoven	Spijker 94	BA 1725	11/10/1949	Wederopbouw woonhuis	56.
		BA 1840	02/10/1951	Wederopbouw hoeve	57.
		BA 0256	05/12/1978	Verbouwen woning	58.
Leitner – Raats	Bremakker zn	BA 4721	25/01/1983	Oprichten bedrijfshal	59.
		BAG 131	05/06/1974	Oprichten bedrijfshal	60.
		BAG 73	-	Oprichten bedrijfshal	61.
De Laete Tony Manege Bremakker	Bremakker 1	BAG 308	-	Uitbreiding manege	62.
		BA 3146	-	Bouwen van een schuur met	63.

Naam bedrijf/eigenaar	Adres	Bouw- vergunning	Datum	Aard van de vergunning	Nr. op kaart
				paardenstallen	
		BA 8602	16/02/2004	Rooien van 3 bomen	64.
		BA 9241	06/06/2006	Renovatie van manegegebouwen (herbouwen stallingen, vergroten binnenpiste, aanbouwen van een open landbouwloods en mestopvangput)	65.
Konings – Elst	Bremakker 1A	BAG 369	29/11/1982	Verbouwing schuur tot woning	66.
Raats Rita	Bremakker 2	BA 3733	16/12/1975	Bouwen van een conciërgewoning	67.
<i>Constructies buiten grenzen van het RUP gelegen</i>					

### Kaart 5: Overzicht bouwvergunningen

Tabel 3: Overzicht van de milieuvergunningen

Naam bedrijf/eigenaar	Adres	Klasse	Datum verval	Rubriek
<b>Cluster 1: Spijker west - noord</b>				
Van den Bergh nv	Spijker 38	Klasse 2	Tot 2011	17.3.6.1 a: gevaarlijke stoffen 19.3 2°: hout: 19.6: hout 3.2:
<b>Cluster 2: Spijker west - zuid</b>				
Garage Van Loon	Spijker 58	Klasse 2	Tot 2012	15.1.2°: 2.2.2. d) 2°:
<b>Cluster 3: Spijker west – Bremakker</b>				
't Speycker	Bremakker 1	Klasse 2	Tot 2011	45.14: voedingsnijverheid 9.3.1: dieren 9.4.3: dieren
<b>Cluster 4: Spijker oost - ten noorden van buurtweg 74</b>				
Donckers Paul	Spijker 33	Klasse 2	Tot 2018	17.3.2. 1°: gevaarlijke stoffen 38.3.2°: 17.3.6. 1° b: gevaarlijke stoffen 28.1. f) 2°: minerale meststoffen / dierlijke mest 3.2: 5.3. 2°: biociden
<b>Cluster 5: Spijker oost – ten zuiden van buurtweg 74</b>				
Verpalen	Spijker 59	Klasse 2	Tot 2012	15.3.: 17.3.6. 3°: gevaarlijke stoffen 17.3.8. 3°: gevaarlijke stoffen 29.5.2. 3°:

Naam bedrijf/eigenaar	Adres	Klasse	Datum verval	Rubriek
Bouwbedrijf Menbo	Spijker 65			3.1. 3°
		Klasse 2	Tot 2011	- diverse houtbewerkingsmachines (e.m. van samen ca. 23 kW) - opslagplaats 5.000 liter gasolie in ondergrondse houder
<b>Cluster 6: Spijker oost – zuid</b>				
Bouwshop R. Segers	Spijker 81	Klasse 2	Tot 2015	Stopzetting: Nu: AVT: Automatisering

#### 4.4 Aanleg fietspad naast gewestweg N117<sup>6</sup>

##### Projectnota module 13 – fietspad langs gewestweg N117

De projectnota voor het fietspad langs de gewestweg N117 werd goedgekeurd in de PAC van 7 juli 2005. De projectnota en het voorontwerp voor de aanleg van het fietspad langs de N117 (Spijker) voorziet in de aanleg van éénzijdig en vrijliggend dubbelrichtingsfietspad aan de westzijde van de gewestweg. Het fietspad wordt als volgt ontworpen:

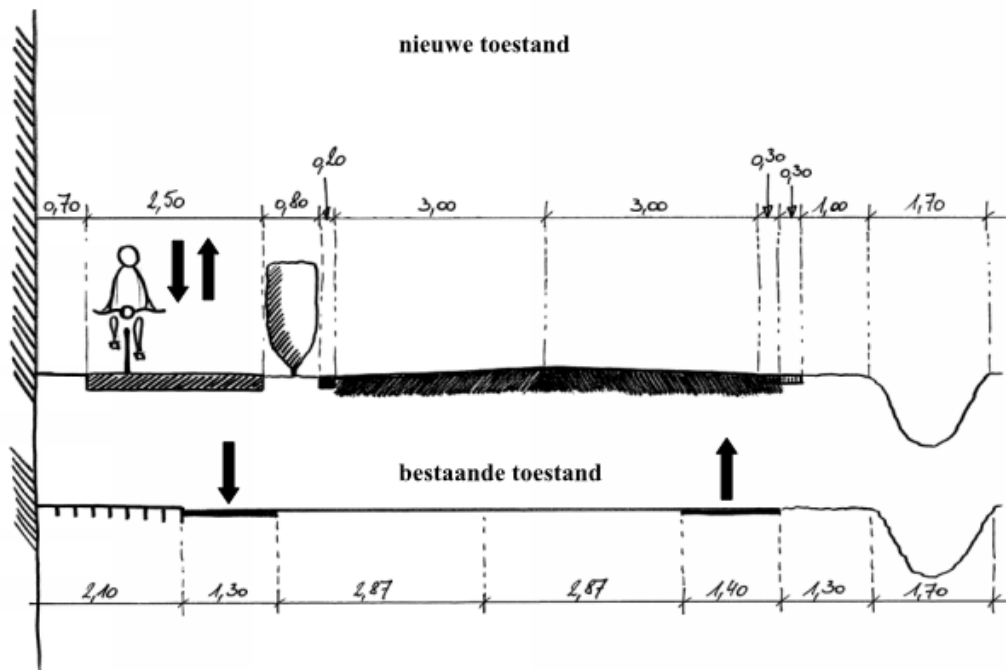
- vrijliggend dubbelrichtingsfietspad aan de westzijde: lengte 1.305 m;
- verhoogd aanliggend fietspad wegens ruimtegebrek t.h.v.:
  - nr. 26 (kantoor Argenta);
  - nr. 54 (Chinees restaurant);
  - nr. 62 (Esso tankstation);
- aansluitingen:
  - richting Essen centrum: op een ventweg langs Spijker;
  - richting Kalmthout: op het fietspad langs de Kalmthoutsesteenweg;
- beperkte verharding tussen fietspad en rijbaan: lokaal t.h.v. woningen nrs. 54, 62, 65 en tussen 75 en 81;
- fietsoversteek: dubbelrichting t.h.v. Schanker en Roosbroek;
- bestaand enkelrichtingsfietspad (oostzijde, vanuit het centrum tot huisnr. 9): verlengd tot aan kleine zijstraat, ca. 200 m ten zuiden van de verkeerslichten (ca. 50 m)

Tussen het restaurant en het tankstation wordt de rijweg versmald tot 6,00 m en +/- 90 cm uit de as verschoven met aan de oostzijde behoud van een randzone (0,30 m). Zo ontstaat er voldoende ruimte voor de aanleg van een volwaardig dubbelrichtingsfietspad, aanliggend verhoogd. Aan de westzijde wordt een kantstrook voorzien en een veiligheidsstrook van 0,80 m. Deze strook biedt plaats voor een bijkomende fysieke afscheiding d.m.v. beplanting waar mogelijk (bij afwezigheid van opritten). Ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer kan er in de onverharde berm aan de oostkant een strook grasbetontegels geplaatst worden. Met dergelijke dimensionering blijft er ter hoogte van het restaurant ruimte over tussen gevel en fietspad.

<sup>6</sup> Projectnota - Module 13 - Fietspaden N117, N122, N133 te Essen, juni 2005 en Voorontwerpplan Aanleg fietspad naast gewestweg N117, Arcadis 2005



**Figuur 7: dwarsprofiel t.h.v. de wegversmalling (woning nr. 54 – N117)**



Het geplande fietspad past echter niet overal binnen de bestaande rooilijn (9 m uit as van de weg). Daarom wordt voorgesteld om de rooilijn waar nodig aan te passen zodat het fietspad in de toekomst binnen de rooilijn kan gerealiseerd worden.

**Voorstel tot aanpassing van de bestaande rooilijn**

Om het huidige geplande fietspad, zoals ontworpen in de startnota, binnen de rooilijn te passen dient de rooilijn ten noorden van Bremakker op 11m uit de as van de weg gelegd te worden en ten zuiden van Bremakker op 13m uit de as van de weg. Ter hoogte van bocht in de N117 (net te noorden van Bremakker) wordt de verspringing van 11 naar 13 m voorzien. De bestaande bouwlijn blijft behouden en komt ten noorden van Bremakker op 6m te liggen en ten zuiden van Bremakker op 4m (ipv. de huidige 8m).

De aanpassing van de rooilijn dient via twee sporen te verlopen. Een eerste spoor bevat het huidige RUP, het tweede spoor de effectieve wijziging van de bestaande rooilijn.

Binnen het plangebied wordt de zone voor weg zo gezoneerd dat deze samenvalt met de nieuw voorgestelde rooilijnen, zodat het fietspad binnen de rooilijn komt te liggen.

Tegelijk dient de gemeente aan de Vlaamse overheid, agentschap wegen en verkeer (AWV) te vragen om het bestaande rooilijnenplan van Spijker aan te passen zodat deze is afgestemd met het RUP en met het ontwerp fietspadenplan. Hierdoor worden toekomstige conflicten tussen de verschillende planningsinitiatieven vermeden.

**Kaart 6: Relatie rooilijnenplan en voorontwerp fietspad Spijker**

## 5 Knelpunten – bedreigingen

### Ten opzichte van bebouwing en functies

- Zonevreedmd liggen van de bedrijven en de handelszaken  
Alle handelszaken en bedrijven aan de oostelijke zijde van Spijker zijn opgetrokken in landelijk woongebied. De meeste bedrijven bevinden zich binnen de 50-meter zone, maar een groot deel van deze bedrijven zit al met zijn gebouwen of zijn opslag in de achterliggende agrarische zone.  
Een groot deel van deze bedrijven wenst in de nabije toekomst nog uit te breiden. Deze bedrijven houden de achterliggende gronden in reserve.  
De bedrijven aan de westelijke zijde van Spijker liggen in de juiste zone (zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven). De meeste bedrijven wensen echter in de toekomst nog beperkt uit te breiden of hebben al een terrein in gebruik dat buiten de juiste zone is gelegen.
- Zonevreedmd liggen van de manege in Bremakker  
De manege in Bremakker, gevestigd op deze locatie sinds 1965 ligt volgens het gewestplan in het agrarisch gebied. Volgens de bepalingen van de omzendbrief worden maneges niet bij de para-agrarische bedrijven gerekend en dienen zij gerealiseerd te worden in recreatiegebied. Recente uitvoeringsbesluiten rond toelaatbare functiewijzingen van gebouwen buiten de geëigende bestemmingszone laten dan weer toe dat jeugdlogies en maneges kunnen opgericht worden in voormalige landbouwbedrijven. (art. 9 van het besluit van 28/11/2003 en zijn later wijzigingen)
- Zonevreedmd liggen van vier woningen en een horecabedrijf  
Ten westen van Spijker liggen er vier zonevreedmdde woningen en een horecabedrijf. De meeste woningen zijn ontstaan uit de omvorming van een oud landbouwbedrijf naar een woning. Deze woningen zijn gelegen in het agrarisch gebied en hebben volgens de bestaande voorschriften van het gewestplan onvoldoende rechtszekerheid naar de toekomst.
- Ontbreken van een landschappelijke inkleding rond de bedrijven  
Bij de meeste bedrijven werd de buffer rond het bedrijventerrein niet aangelegd. Doordat een aantal bedrijven met hun opslag tot aan de rand van het bedrijventerrein zijn gelegen geeft dit een wanordelijke indruk op het landschap. Andere bedrijven hebben hun terrein volledig benut met gebouwen en verhardingen waardoor er geen ruimte meer over is voor de aanleg van buffers. Doordat een aantal bedrijven percelen in reserve houden om toekomstige uitbreidingen te realiseren worden er in tussentijd geen buffers aangelegd.

### Ten opzichte van het openbaar domein en de wegen

- Veelheid aan ontsluitingen langs de N117  
Alle bedrijven, handelszaken en woningen die langs de N117 zijn gelegen beschikken over hun eigen ontsluiting op de N117. Slechts in een aantal gevallen zijn de op- en afritten naar parkings of bedrijfsterreinen gebundeld. Door de hoge intensiteit en de hoge snelheden van het autoverkeer langs Spijker zorgt dit voor conflicten. De veelheid aan ontsluitingen staat ook in conflict met de verbindende functie van de N117.

- Tekort aan parkeerplaatsen op piekmomenten  
Langs Spijker zijn er een aantal handelszaken gelegen. Deze winkels worden vooral bezocht op zaterdag en tijdens de soldenperiodes. Het aanbod aan parkeerplaatsen is bij deze handelszaken echter beperkt waardoor ze de parkeerdruk tijdens deze piekmomenten niet kunnen opvangen. Deze handelszaken moeten dan beroep doen op terreinen in de omgeving, welke veelal aan de andere zijde van Spijker liggen. Deze parkeerterreinen zijn vanuit verkeerskundig oogpunt niet veilig gelegen.

## 6 Plannen- wensen op korte termijn

Bij de opmaak van het BPA, in 2003, werden alle bedrijven gecontacteerd om hun uitbreidingsbehoefte te kennen. Een aantal bedrijven hebben in tussentijd hun uitbreiding kunnen realiseren. Voor andere bedrijven wordt de behoefte die in het verleden werd aangegeven nog als relevant aangehouden.

Volgende bedrijven wensen op korte (KT), middellange (MT) of lange termijn (LT) uit te breiden:

### Cluster 1: Spijker west – noord

- *Vado Keukens*: behoefte werd in tussentijd gerealiseerd
- *Jodeco Intereur*: recent gevestigd, geen concrete noden gekend
- *Van den Bergh*: behoefte werd in tussentijd gerealiseerd

### Cluster 2: Spijker west – zuid

- *Garage van Loon*: wenst een garagewerkplaats op te trekken op het voormalige terrein van garage Kerstens (ten zuiden van AVEVE), de woning werd hiervoor al gesloopt; wenst de bestaande werkplaats om te vormen tot verkoopsruimte (KT)

### Cluster 3: Spijker west – Bremakker

- *Intrama* (Vlaggenfabriek): geen concrete noden
- *Speykerslot*: restaurant: wenst parking aan te leggen zoals voorzien in BPA (KT)
- *Manege 't Speyker*: beperkte uitbreiding van de bestaande loods voor de aanleg van twee kleine binnenpistes voor pony's en het stallen van stro en hooi aan de zijkant van de loods. Ombouwen van de oude hooischaar naar verblijfsmogelijkheden voor jongeren met een capaciteit van ca. 20 bedden.

### Cluster 4: Spijker oost – noord

Er werden geen behoeften aangegeven binnen deze cluster

### Cluster 5: Spijker oost – ten noorden van buurtweg 74

- *AVEVE*: vergroten van de toonzaal; deze behoefte werd in tussentijd gerealiseerd
- *E5-Mode*: uitbreiding parkeermogelijkheden (KT)
- *Brantano*: uitbreiding parkeermogelijkheden (KT)

### Cluster 6: Spijker oost – ten zuiden van buurtweg 74

- *Unicom Computers*: beperkte vervangingsbouw (MT)
- *Bedtime*: vergroten van de toonzaal (LT)
- *Verpalen*: bouwen van een wastunnel, vergroten parkeerterrein voor bussen, vernieuwen van verkoops- en kantoorruimte (KT)
- *Menbo bouwbedrijf*: opslagloods vergroten (KT)

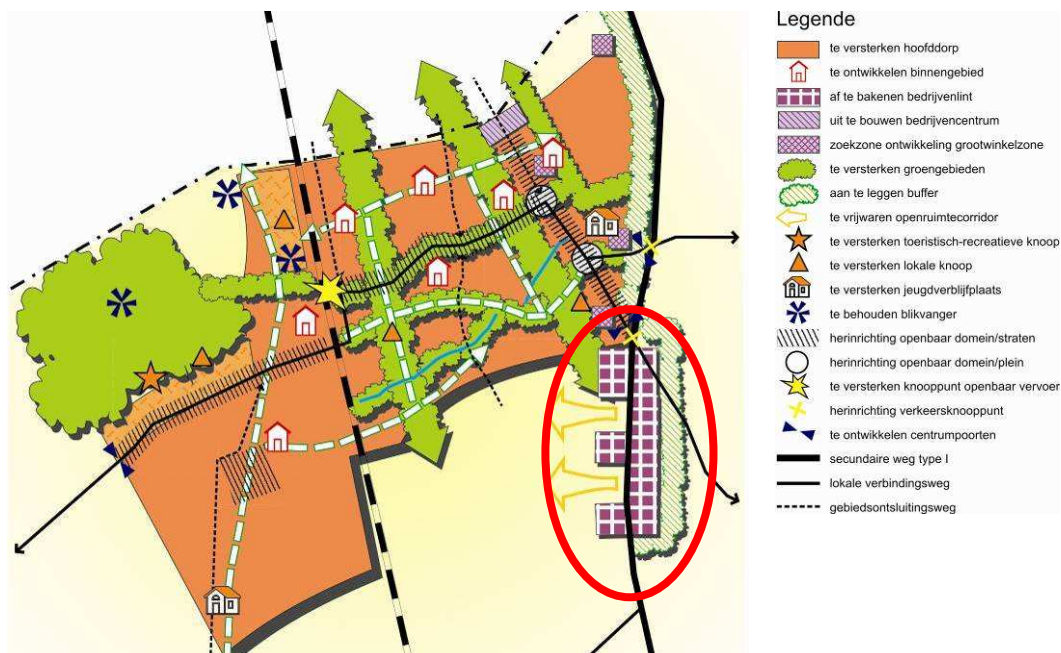
### Cluster 7: Spijker oost - zuid

- *Hekkenbouwer*: zit al op drie locaties

- *Brabamij + Sanders (verwarming)*: bouwen van een bijkomende opslagruimte van 1 000 m<sup>2</sup> (KT)
- *De Caigny Drankhandel*: behoefte aan bijkomende opslagruimte van ca. 600 m<sup>2</sup>, het naastliggende gebouw werd hiervoor aangekocht (KT)
- *Bouwshop Segers (gestopt) nu AVT*: geen concrete noden gekend

## 7 Visie, doelstellingen en uitgangspunten

### 7.1 Visie op gemeentelijk niveau



#### Een bedrijvenlint, geen kleinhandelslint

Het gemeentebestuur gaat akkoord met het standpunt van de provincie om bestaande concentraties van kleinhandelsvestigingen niet verder uit te bouwen met nieuw op te richten handelszaken. De ontwikkeling rond Spijker bestaat niet enkel uit een zuiver kleinhandelslint. Het lint kan eerder worden aanschouwd als een bedrijvenlint met een gemengd karakter. Hiermee wordt bedoeld dat het bedrijvenlint hoofdzakelijk is samengesteld uit ambachtelijke bedrijven (al dan niet met een verkoopsruimte) en een gering aanbod aan specifieke baanwinkels.

Het gemeentebestuur is van oordeel dat de bestaande concentratie in het bedrijvenlint moet blijven bestaan. Het gaat hier veelal om bedrijven die niet kunnen worden verweven binnen de dorpskern omdat ze voor een te grote verkeersoverlast zorgen. Ook kan worden gesteld dat deze bedrijven niet thuishoren in een ambachtelijke zone omdat ze voor een groot deel afhankelijk zijn van de verkoop van goederen. Deze bedrijven kiezen doelbewust voor een zichtlocatie in de nabijheid van de dorpskern.

Het bevestigen van de ontwikkelingen rond Spijker houdt niet in dat er een ontwikkeling wordt nagestreefd van zuivere baanwinkels. Het gemeentebestuur wenst hoofdzakelijk een ambachtelijk bedrijfslint te behouden met beperkte mogelijkheden voor verkoop. De bestaande baanwinkels kunnen blijven bestaan onder hun huidige vorm, nieuwe winkels worden niet toegelaten.

### Een kwaliteitsvol gemeentelijk bedrijvenlint

Het gemeentebestuur wenst de huidige bedrijvenconcentratie rond Spijker te behouden en ontwikkelen als een kwaliteitsvol gemeentelijk bedrijvenlint.

Dit wil zeggen dat er voor de bestaande bedrijven voldoende mogelijkheden moeten bestaan om onmiddellijk of in de toekomst te kunnen uitbreiden. Om het lokaal (gemeentelijk) karakter te behouden kunnen er beperkingen op de oppervlakte worden opgelegd. Deze uitbreiding houdt geen uitbreiding van het lint naar buiten toe. Het slaat enkel op de uitbreiding van de bestaande bedrijven in het lint.

Tevens moet op basis van dit uitgangspunt een veiligere verkeersontsluiting worden gerealiseerd. De zone is gelegen langs een secundaire weg die een verbindend karakter heeft. Het aantal aansluitingen op deze weg dient te worden beperkt. Dit is op het moment niet het geval.

Dit wil zeggen dat deze zone voor elke inwoner op een veilige manier bereikbaar moet zijn. Op het moment is deze zone zeer autogericht. Het bedrijvenlint moet hoofdzakelijk in functie van de gemeente worden uitgebouwd. Dit wil zeggen dat de zone ook op een veilige manier door fietsers en voetgangers bereikbaar dient te zijn.

Tenslotte wil dit ook zeggen dat het kleinhandelslint voldoende geïntegreerd dient te worden in het landschap. Een lint is een lang gestrekte eenheid met weinig doorzichten naar het landschap. Vanuit het landschap is het lint echter een beeldbepalend element. Het lint mag vanuit het landschap niet als een storend element worden ervaren, maar moet als een aangenaam beeld overkomen als onderdeel van het landschap.

## 7.2

### Visie over de ontwikkeling van het plangebied

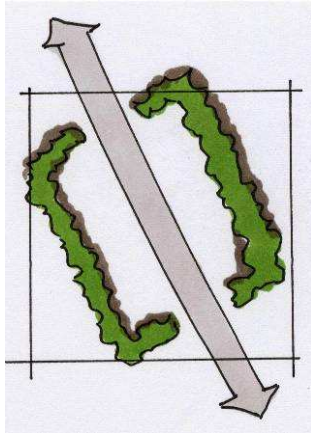
#### Een betere inkleding in het landschap

Een lint, zeker van bedrijven, zorgt niet altijd voor een aangenaam beeld in het landschap. Langs de straatzijde is dit beeld veelal nog aangenaam. Elk bedrijf doet zijn best om presentabel over te komen naar de klanten. Dit gaat veelal gepaard met een aangename inkomruimte en de aanwezigheid van groen. Langs de achterzijde van deze bedrijven is de ruimtelijke realiteit anders.

De achterzijden van de bedrijven hoeven in vele gevallen niet representatief te zijn. Ze doen meestal enkel dienst als toeleveringsruimte. Aan de achterzijden wordt heel wat oplag aangetroffen. De achterzijden zijn niet altijd voorzien van een degelijke buffer naar het landschap. Indien er een buffer wordt voorzien, dan is dit in vele gevallen slechts een beperkte bomenrij.

De meeste bedrijven rond Spijker zijn qua schaal niet meer inpasbaar in het landelijk woongebied. Vele hebben concrete uitbreidingsplannen, maar kunnen deze niet realiseren omdat ze zonevreemd dienen te gebeuren. De bedrijven die hier gevestigd zijn bestaan al jaren. Het zijn allen behoorlijk vergunde bedrijven. Ze zijn in het verleden toegelaten op deze locatie. Om deze bedrijven bedrijfszekerheid te kunnen geven in de toekomst, moeten er mogelijkheden bestaan om (beperkt) te kunnen uitbreiden. Deze uitbreiding dient gepaard te gaan met een betere inkleding van het bedrijfslint in het landschap.

*Een buffer rond de bedrijven*



Omwille van de ligging binnen een relictlandschap, waarvan het relict bestaat uit een open akker wordt er gekozen om enkel een harde buffer aan te leggen tussen de bedrijven en het landschap. Deze buffer sluit rechtstreeks aan op de bedrijvencusters, maar wordt aan de buitenzijde van de cluster gerealiseerd. Hierdoor krijgen de bedrijven de nodige ruimte voor opslag van goederen en materiaal in open lucht en wordt de mogelijkheid voorzien om een gemeenschappelijke ontsluitingsweg aan te leggen rond de bedrijvencuster.

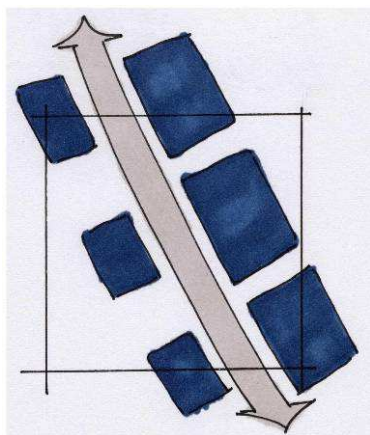
Om enig effect van de buffer te krijgen wordt gekozen om een brede buffer aan te leggen. Om een goed samenhangend landschapsbeeld te krijgen worden deze buffers best aangeplant met hetzelfde plantmateriaal en door één instantie onderhouden (vb. gemeente, natuurvereniging, gemeenschappelijke beheerder bedrijvencuster...) De gemeente zal een belangrijke sturende rol hebben in de aanleg en het onderhoud van deze buffers.

Daar waar mogelijk worden deze buffers binnen de bestaande bedrijfspercelen opgelegd. De realisatie van deze buffers zal worden opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning voor het aanzienlijk verbouwen, herbouwen of nieuw bouwen van een bedrijfsgebouw.

Door de aanleg van een gemeenschappelijke ontsluitingsweg is dit echter niet altijd mogelijk om de buffer op het bedrijfsterrein aan te leggen. Op deze plaatsen wordt de buffer op aanpalende percelen gelegd, die momenteel een agrarisch grondgebruik kennen. Om deze buffer effectief te kunnen realiseren zullen deze terreinen aangekocht moeten worden. De gemeente zal de planbaten die worden geïnd bij het omvormen van deze zone naar bedrijvenzone gebruiken om de buffers die buiten de perceelgrenzen van de eigenaars zijn gelegen te verwerven en aan te planten.

Ook achter de noordelijke wooncluster wordt een groenbuffer van 5 meter voorzien. In een aantal tuinen bevinden zich al kleinere bedrijven. Om het de bebouwing voldoende te bufferen naar het achterliggende open ruimtegebied wordt vooropgesteld om de strook van 5 meter palend aan de achterste perceelgrens te vrijwaren als groenstrook.

**Opbouw rond bedrijvencusters**



Om in de toekomst met een duidelijk beeld naar voor te komen wordt de bestaande bedrijfsconcentratie ingedeeld in verschillende clusters. Elke cluster kan in de toekomst op een welbepaalde manier evolueren. In de eerste plaats zal deze evolutie gericht zijn op de optimalisatie van de bestaande bedrijven.

In een latere fase kunnen ook specifieke maatregelen worden opgelegd voor het soort bedrijven dat zich in een bepaalde cluster wilt komen vestigen.

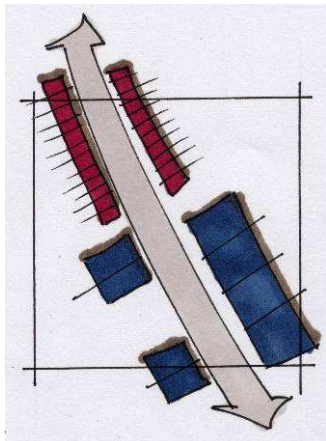
De 7 cluster die in de analyse naar voor werden geschoven zullen ook gebruikt worden om de toekomstige ontwikkelingen rond Spijker te sturen. Het betreft volgende clusters:

1. Spijker west – noord
2. Spijker west – zuid



3. Spijker west – Bremakker
4. Spijker oost – noord
5. Spijker oost – ten noorden van buurtweg 74
6. Spijker oost – ten zuiden van buurtweg 74
7. spijker oost - zuid

### Een duidelijke keuze naar de ontwikkeling van de clusters

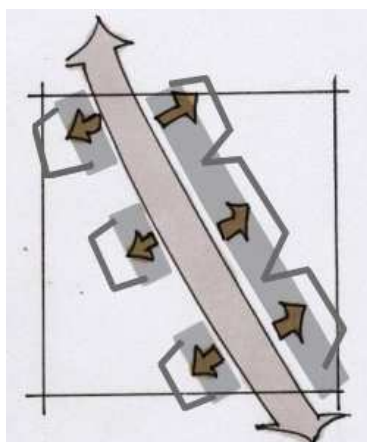


In deze zone komen wonen en werken verweven voor. Doch onderscheidt de woonfunctie zich van cluster tot cluster. Hoe dichter men bij de dorpskern van Essen komt, hoe belangrijker de woonfunctie nog aanwezig is. Het is niet de bedoeling om in de toekomst het bestaande karakter van deze tweedeligheid te verwijderen. Wel kunnen er in de noordelijke zone nieuwe mogelijkheden worden voorzien, waardoor er kleinschalige bedrijven in deze zone kunnen worden geïntegreerd. In het zuidelijke deel kunnen meer mogelijkheden worden voorzien voor het integreren van bedrijfswoningen in de zones voor bedrijven. Deze woningen, conciërgewoningen, dienen volledig te worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

Woningen die zich in deze zone bevinden kunnen in de toekomst worden omgevormd tot bedrijven. Het betreft 3 woningen die vandaag nagenoeg volledig omringd worden door bedrijven. 1 woningen is gelegen in cluster 5 (perceel 476k), twee woningen in cluster 6 (percelen 480F en 480L). Hierdoor wordt er een totale oppervlakte van 3.800 m<sup>2</sup> nieuw bedrijventerrein gecreëerd (verspreid over twee of drie locaties).

Een omvorming van deze woningen naar bedrijvigheid is te motiveren vanuit de leefbaarheid van deze woningen. Immers deze woningen liggen omsloten door bedrijven en naar de toekomst toe worden een aantal structurele ingrepen voorgesteld om het bedrijfslint beter te structureren en de verkeersveiligheid langs de N117 te verhogen (zie verder). Hierdoor zou de leefkwaliteit van deze woningen nog meer onder druk komen te staan. Vanuit deze overweging is een omvorming naar bedrijvigheid mogelijk.

### Verbeteren van de verkeersontsluiting naar de N117



#### *Beperken van het aantal op- en afritten*

Om de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid langsheen de N117 te verbeteren moeten er zo weinig mogelijk op- en afritten worden voorzien. Daarom wordt gekozen om per cluster één of twee op- en afrit(ten) te voorzien. Op deze manier worden de clusters ook duidelijker herkenbaar langs Spijker. De automobilist heeft ook meer tijd om te vertragen en zich naar het inrijpunt van de cluster te begeven.

*Gegroepeerde parkeerstroken*

Vanuit de gezamenlijke op- en afrit wordt toegang verleend tot de parkeerstrook voor de gebouwen. Er wordt geopteerd om de zone tussen de gebouwen en de N117 als een gezamenlijke parkeerstrook in te richten voor alle bedrijven en handelszaken die in een cluster gelegen zijn. Momenteel zijn de verschillende parkings op de meeste plaatsen al doorlopend. Dit leidt tot een duurzamer ruimtegebruik in de cluster (hogere capaciteit door wegvallen op- en afritten, invoeren enkelrichting...) en een hogere verkeersveiligheid langs de N117 (wegvallen op- en afritten).

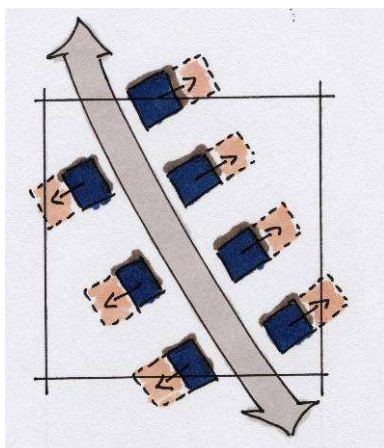
*Gezamenlijke achterliggende ontsluitingswegen*

Op een aantal plaatsen gebeurt de levering van goederen vooraan. Om het aan- en afrijden van vrachtwagens te vergemakkelijken worden veelal brede op- en afritten naar de N117 voorzien en een ruime parkeerstrook voor de gebouwen. De laad- en losbewegingen conflicteren soms met de parkeerfunctie van het gebied.

Om hieraan een oplossing te bieden wordt voorzien in de aanleg van gezamenlijke achterliggende ontsluitingswegen. Dit houdt in dat aansluitend bij de op- en afrit langs de N117 een achterliggende ontsluitingsweg voorziet. Deze weg maakt het mogelijk dat: grotere vrachtwagens gemakkelijker kunnen op- en afrijden van de N117 (bochtstralen worden groter), op een veilige manier rond de bedrijven kunnen rijden (geen draai- en keerbewegingen nodig door lusvormige ontsluitingen) en hun goederen kunnen laden en lossen zonder overlast te creëren (vb. ten aanzien van parking). Ook deze ingreep verhoogt de verkeersveiligheid langs de N117.

Toegepast op het plangebied van Spijker zullen ventwegen voorzien worden voor de clusters 1, 5, 6 en 7. Voor cluster 2 wordt niet voorzien in een ventweg omdat de cluster enkel bestaat uit een Chinees restaurant, een garagebedrijf en een tankstation. Er is hier nog voldoende ruimte om de toelevering van goederen vooraan te voorzien zonder dat dit conflicten veroorzaakt met parkerende wagens. Ook voor cluster 3 wordt niet voorzien in de aanleg van een ventweg. Hier wordt de ontsluiting van de bedrijven in de Bremakker gelegd waardoor er ook slechts één aansluitpunt ontstaat met de N117.

**Uitbreiding naar achter**



Het is niet de bedoeling om het bedrijfslint in de toekomst verder uit te breiden. Met verder uitbreiden wordt dan bedoeld het vergroten van het lint in de lengte. (met uitzondering van de drie woningen die in het lint zijn gelegen, zie hoger).

Om de bedrijven ook in de toekomst leefbaar te houden moeten deze nog beperkt kunnen uitbreiden. Uitbreiding wordt voornamelijk voorzien naar achter toe. Dit wil niet zeggen dat deze uitbreiding enkel dienst doet om bedrijfsgebouwen te realiseren. Slechts in beperkte mate geven deze uitbreidingen de mogelijkheid om de bestaande gebouwen te vergroten. In de meeste gevallen zullen deze uitbreidingen in de mogelijkheid voorzien om materialen op te slaan in open lucht of de parkeerfaciliteiten van het bedrijf te vergroten.

De uitbreidingen worden per bedrijfscluster bekeken en zodanig vastgelegd dat het globale bedrijfslint een zelfde ruimtelijke impact blijft behouden als vandaag. Dit wil zeggen dat de huidige inname van het agrarisch gebied als uiterste grens wordt gebruikt

voor de ontwikkeling van het bedrijfslint. Per bedrijfscluster ontstaan volgende uitbreidingsmogelijkheden:

#### Cluster 1: Spijker west – noord:

Enkel opvulling van het bestaande onbebouwd perceel, gelegen binnen KMO-zone volgens het gewestplan.

#### Cluster 2: Spijker west – zuid:

Geen uitbreidingsmogelijkheden, bestaande KMO-zone wordt bestendig, zonevreemde activiteiten van het garagebedrijf worden niet bestendig.

Voor het Chinees restaurant wordt een herlokalisatie vooropgesteld omdat het gebouw momenteel geraakt wordt door de rooilijn.

#### Cluster 3: Spijker west – Bremakker:

Beperkt uitbreiding voor bestaande ambachtelijke zone ten noorden van Bremakker. Het betreft opnemen van bestaande zone die in gebruik is door bedrijf. Herstructurering op termijn is hier nodig (herlokaliseren zonevreemde constructies binnen geëigende zone). De uitbreiding wordt enkel voorzien voor opslag en parking in open lucht, niet voor bedrijfsgebouwen.

De bestaande KMO-zone ten zuiden van Bremakker wordt geschrapt. Deze zone wordt herbestemd in functie van het restaurant 't Speykerhof en een zonevreemde woning.

#### Cluster 4: Spijker Oost – noord

Geen uitbreidingsmogelijkheden, ontwikkelingen conform landelijk woongebied van het gewestplan.

#### Cluster 5: Spijker Oost – ten noorden van buurtweg 74

Beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor Brantano en E5-mode in functie van uitbreiding parkeermogelijkheden achter de gebouwen.

Beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor AVEVE door huidige ontsluitingsweg naar het zuiden te verplaatsen (op locatie woning).

Mogelijkheid tot oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw op onbebouwd terrein.

#### Cluster 6: Spijker Oost – ten zuiden van buurtweg 74

Beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor Unicom, Verpalen en Membo.

Mogelijkheid tot oprichten van twee nieuwe bedrijfsgebouwen op terreinen waar zich nu nog twee woningen bevinden.

De overige delen van de terreinen, die al in eigendom zijn van de bedrijven, worden gebruikt voor de aanleg van de ontsluitingsweg en een buffer. De delen van deze percelen die nu al in gebruik zijn genomen door de bedrijven worden niet bestendig.

#### Cluster 7: Spijker Oost – zuid

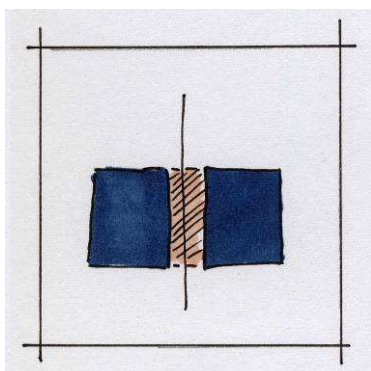
Beperkte uitbreidingsmogelijkheden in functie van opslag in open lucht of verruimen parkeercapaciteit achter de gebouwen.

De bestaande onvergonde zonevreemde situatie van Hekkenbouwer wordt niet bestendigd. Na herstructurering van dit perceel naar de geëigende zone wordt een deel ervan gebruikt om de gezamenlijke ontsluitingsweg en buffer aan te leggen achter de bestaande gebouwen.

### Duurzaam bouwen

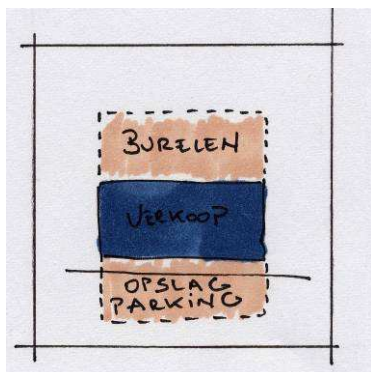
Onder duurzaam bouwen wordt verstaan dat het uitbreiden van de bestaande bedrijven zoveel mogelijk op een ruimtebesparende manier moet gebeuren. Dit om te vermijden dat kostbare open ruimte wordt verspild. Daarom wordt er geopperd om niet onmiddellijk in de diepte uit te breiden en alle beschikbare grond op het perceel op te gebruiken. Hieronder worden twee andere manieren voorgesteld om de bestaande bedrijfsruimte te optimaliseren: het zijdelings bouwen en het verticaal bouwen.

#### Zijdelings bouwen



Een groot deel van de bedrijven in Spijker hebben aan de zijkant een blinde muur. Deze muur wordt niet gebruikt. De ruimte ertussen dient meestal enkel als doorgangruimte. In vele gevallen is deze ruimte een verloren ruimte. In plaats van dat de bedrijven naar achteren uitbreiden bestaat er de mogelijkheid om naar elkaar toe uit te breiden. Dit principe werkt ruimtebesparend.

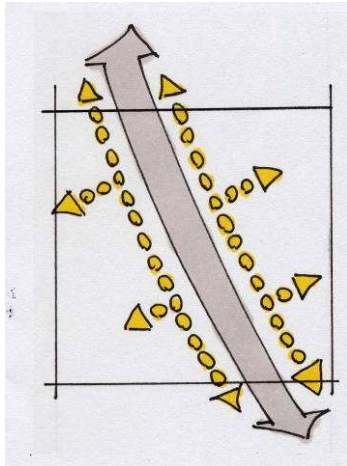
#### Verticaal bouwen



De meeste bedrijven vertrekken van een horizontale bedrijfsopbouw. Dit wil zeggen dat alle voorzieningen op de benedenverdieping worden gebouwd. Slechts enkel bedrijven werken met meerdere verdiepingen.

Bij vernieuwing of uitbreiding van de bestaande gebouwen kan een verticale uitbouw worden gerealiseerd. Mogelijkheden zijn: Het half verzinken van de bedrijfsruimte om opslag of parkeerplaatsen te realiseren. Het verhuizen van burelen naar de bovenverdieping. Deze manier van bouwen zal in principe duurder zijn, maar brengt in de toekomst meer op doordat men alle beschikbare ruimte niet in één keer opgebruikt.

**Ook bereikbaar met de fiets**

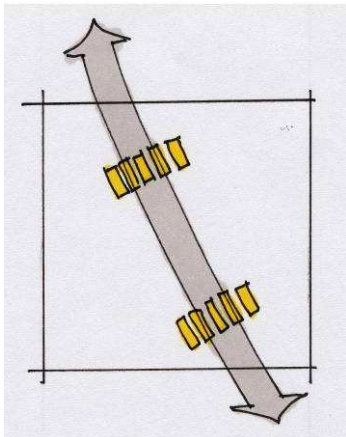


Het gedeelte van de N117 langs Spijker vormt volgens het mobiliteitsplan<sup>7</sup> een onderdeel van het verbindende fietsnetwerk in de gemeente Essen. Deze link verbindt Nieuwstraat met Kalmthoutsesteenweg. Deze link wordt hoofdzakelijk voorzien ter ontsluiting van de aanliggende woningen en bedrijven.

Het streefbeeld voor een fietspad langsheen de N117 voorziet een vrijliggend dubbelrichtingsfietspad aan de westzijde van de N117. Om dit te kunnen realiseren zullen gronden buiten de bestaande rooilijn moeten ingenomen worden. Er wordt dan ook voorgesteld om de bestaande rooilijn aan te passen zodat het fietspad binnen de rooilijn kan gerealiseerd worden.

Hiervoor dient de rooilijn ten noorden van Bremakker aan de westzijde verruimd worden tot 11 meter en ten zuiden van Bremakker tot 13 meter. Het RUP zal hiermee al rekening houden en de zone voor wegenis voldoende breed bestemmen zodat deze al rekening houdt met de nieuwe voorgestelde rooilijnen. Gelijktijdig zal de gemeente bij AWW aandringen om het bestaande rooilijnenplan langs de N117 aan te passen.

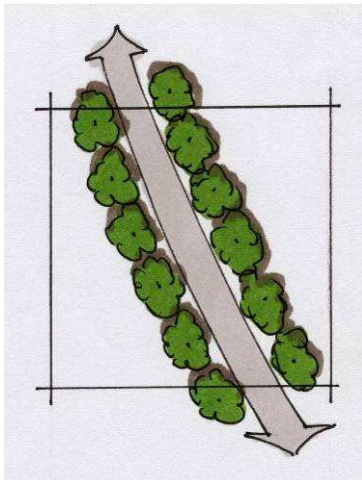
**Beperkt aantal oversteekplaatsen**



De N117 is gecategoriseerd als een secundaire weg type I. Hierdoor primeert het verbindend karakter op deze weg. Om de verkeersveiligheid te verhogen op deze weg is het niet gewenst dat fietsers op elk moment lukraak kunnen oversteken. Daarom wordt het aantal oversteekplaatsen voor fietsers (en voetgangers) beperkt. De oversteekplaatsen kunnen best worden gegroepeerd met de ingangen van de bedrijvenclusters. Deze maatregel kan gepaard gaan met het invoeren van beperkt tweerichtingsverkeer over fietspaden, met het aanleggen van één tweerichtingsfietspad en het voorzien van extra verlichting aan de oversteekplaatsen.

<sup>7</sup> Gedas BI, Mobiliteitsplan Gemeente Essen, Beleidsplan, juni 2000.

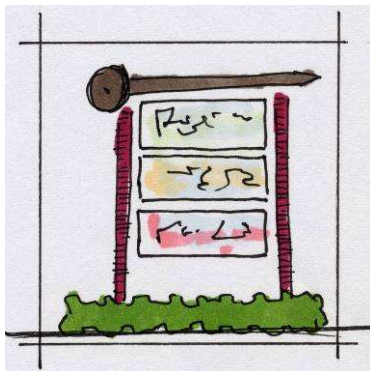
**Herstellen van de dreef**



De Noorderkempen worden getypeerd door grote dreefstructuren langsheen de in- en uitvalswegen. Langsheen Spijker is deze dreef grotendeels weg. Slechts op enkele plaatsen wordt nog een oude boom teruggevonden.

Om het typische karakter van de Noorderkempen te bewaren wordt de dreefstructuur ter hoogte van Spijker hersteld. Vele bedrijven wensen aan de voorzijde een groot aandeel parkeerplaatsen te behouden. Hierdoor ontstaat er een grote verharde oppervlakte langsheen Spijker. Het heraanplanten van de dreef zal dan de basis vormen van het representatief beeld van het bedrijvenlint.

**Benadrukken van de toegangen – uitwerken van een imago voor het bedrijfslint**



Het kiezen voor gezamenlijke ontsluitingswegen geeft waarschijnlijk een onduidelijk beeld naar mogelijke klanten en leveranciers. Deze zouden zonder aandacht aan de oprit kunnen voorbijrijden en verplicht zijn om verderop te keren.

Om dit te vermijden kan elke in- en uitrit worden voorzien van een plaat met de namen van de bedrijven. Een specifiek uitgewerkte versie voor Spijker kan het imago van de omgeving ten goede komen.

Figuur 8: Gewenste structuur Spijker



## 7.3 Aftoetsen van de provinciale randvoorwaarden

### geen structurele aantasting van de open ruimtefuncties natuur, bos of landbouw

Het specifiek onderzoek naar de effecten op de open ruimte is uitgevoerd in de plan-MER screening en is voor een aantal aspecten uitgebreider uitgevoerd binnen het RUP (zie onder hoofdstuk 8).

Uit dit onderzoek is gebleken dat het RUP slechts een beperkt impact heeft op de open ruimte, maar zeker geen structurele aantasting van de open ruimte met zich meebrengt.

Het RUP voorziet enerzijds in een inname van actieve landbouwgronden voor de realisatie van buffers rond het bedrijfspint Spijker op die locaties waar buffers niet op eigen terrein kunnen aangelegd worden. Anderzijds voorziet het RUP in de afbouw van een aantal zonevreemde activiteiten, door ze niet mee op te nemen in het RUP. Na het herstellen van de oorspronkelijke staat kunnen deze percelen terug onderdeel uitmaken van de open ruimte, in het bijzonder van een ruimer aaneengesloten landbouwgebied.

### de waterhuishouding van het gebied mag niet in het gedrang komen

Zoals ook blijkt uit de watertoets (zie hoofdstuk 8) zal de bestendiging van het bedrijfspint geen impact hebben op de waterhuishouding van het gebied.

### mobiliteit: capaciteitstoets en verkeersplanologische toetsing

In hoofdstuk 8 is een specifiek onderzoek uitgevoerd naar de mobiliteitsgevolgen van de bestendiging van het bedrijfspint Spijker. Uit dit onderzoek is gebleken dat er zich geen problemen zullen voordoen.

Het RUP neemt tegelijk een aantal maatregelen op om de verkeersveiligheid langs Spijker op lange termijn te verhogen. (o.a. bundelen van parkings en aansluitingen langs de N117, ruimte voor de aanleg van een fietspad...).

### de uitbreiding moet zo beperkt mogelijk bekeken worden.

Het RUP Spijker heeft in eerste instantie tot doel de bestaande bedrijven en handelszaken te bestendigen en van de nodige ontwikkelingsperspectieven te voorzien. Voor de zuivere kleinhandelszaken wordt er een uitdoofscenario op lange termijn voorzien. Er wordt enkel in een beperkte uitbreiding van de bedrijvigheid voorzien op twee woonpercelen. Dit omdat de percelen volledig worden omsloten door bedrijvigheid en de leefkwaliteit van de woning op termijn in vraag kan gesteld worden op deze locatie.



## 7.4 Verfijning van het plangebied in bestemmingszones

### 7.4.1 Binnen de gebiedscategorie wonen

#### 7.4.1.1 Zone voor halfopen bebouwing

##### *Bestemming*

- Het betreft het bestendigen van de bestaande woningen die in het landelijk woonlint langs Spijker gelegen zijn, ten noorden van de bedrijvencusters.

##### *Bebouwing en inrichting*

- Het bestaande voorkomen van de woningen wordt als richtlijn gebruikt voor de verdere ontwikkeling van deze woningen.

#### 7.4.1.2 Zone voor open bebouwing

##### *Bestemming*

- Het betreft het bestendigen van de bestaande woningen die in het landelijk woonlint langs Spijker gelegen zijn, ten zuiden van de bedrijvencusters.
- Het betreft de opname van 1 zonevrije woning in het zuidelijk deel van Spijker, aan de zijde van Bremakker.

##### *Bebouwing en inrichting*

- De gebouwen worden opgericht in een open bebouwingsstructuur met twee bouwlagen. De bouwhoogte (= kroonlijsthoogte) wordt beperkt tot 7 meter. De gebouwen worden afgewerkt met een zadeldak. De nokhoogte bedraagt maximaal 11 meter.
- De gebouwen mogen maximaal een volume hebben van 1.000 m<sup>2</sup>.

#### 7.4.1.3 Zone voor horeca

##### *Bestemming*

- Het betreft het bestendigen van twee zonevrije horecazaken.
- De zone is hoofdzakelijk bestemd voor het uitbaten van een horecazaak.
- In de zone kan naast de horecazaak ook één bedrijfswoning worden ingericht.
- Bij stopzetting van de horeca-activiteiten kan het gebouw ook gebruikt worden voor een woonfunctie (één eengezinswoning).

##### *Bebouwing en inrichting*

- Het profiel van de open bebouwing wordt aangehouden om het bedrijf in zijn omgeving te integreren.
- Dit houdt in een gebouw met maximaal twee bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 7 meter (= kroonlijsthoogte). Het gebouw wordt afgewerkt met een hellend dak. De nokhoogte bedraagt maximaal 11 meter.

## 7.4.2

### Binnen de gebiedscategorie bedrijvigheid

#### 7.4.2.1

##### Zone voor ambachtelijke bedrijven

###### *Bestemming*

- De zone is hoofdzakelijk bestemd voor het onderbrengen van de bestaande ambachtelijke bedrijven, KMO-bedrijven, garagebedrijven en bedrijven voor personenvervoer. Voor deze bedrijven worden beperkte uitbreidingen voorzien.
- De oppervlakte voor kantoren wordt beperkt tot 10 % van de totale grondoppervlakte van de gebouwen. De bestaande kantoorbedrijven kunnen hun huidige kantooroppervlakte behouden.
- De bedrijven kunnen een verkoops- en/of toonzaalruimte voorzien. De binding tussen de verkoops- en toonzaalfunctie en de ambachtelijke bedrijvigheid dient duidelijk aangetoond te worden. De functies mogen niet los van elkaar voorzien worden. De oppervlakte van deze verkoops- en toonzalen wordt beperkt tot 20% van de totale grondoppervlakte van de gebouwen met een max. van 750 m<sup>2</sup>. (zie motivatie in volgend puntje) Bedrijven waar momenteel een grotere toonzaal of verkoopsoppervlakte aanwezig is kunnen hun huidige oppervlakte behouden, maar kunnen niet meer verder uitgebreid worden.
- Zuivere kleinhandelsbedrijven kunnen zich niet vestigen binnen deze zone.
- In de zones waar nu nog eengezinswoningen voorkomen kunnen nieuwe ambachtelijke of KMO-bedrijven gevestigd worden. Het betreft drie locaties: 476a2 (woning werd recent gesloopt); 480f en 480l. Er wordt geoordeeld dat de leefkwaliteit van deze woningen binnen een bedrijfslint op termijn onvoldoende kan gegarandeerd worden. Daarom wordt een herbestemming naar ambachtelijke bedrijven toegelaten. De ontwikkelingsmogelijkheden worden afgestemd op de percelen die in dezelfde cluster zijn gelegen en op de gewenste verkeersontsluiting van die cluster. Dit geeft respectievelijk een mogelijkheid van ca. 1.600 m<sup>2</sup>, 800 m<sup>2</sup> en 1.000 m<sup>2</sup> bebouwde ruimte en 400 m<sup>2</sup> ruimte voor opslag in openlucht. Deze ontwikkeling laat mede toe dat de gewenste ontsluiting per cluster op termijn kan gerealiseerd worden.
- In de gebouwen kunnen sociale ruimten (eetruimten, sanitair...) worden ondergebracht in functie van de handelszaken en de bedrijvigheid.
- In de gebouwen worden mogelijkheden voorzien om één bedrijfswoning te integreren.

###### *Bebouwing en inrichting*

- De meest representatieve ruimten worden aanpalend aan de openbare weg opgericht.
- De gebouwen kunnen opgericht worden in twee bouwlagen met een maximale hoogte van 9 meter (de huidige bedrijfsgebouwen zijn allen tussen de 7 en 9 meter en zijn grotendeels opgebouwd uit twee bouwlagen).
- Om ruimtebesparend te werken wordt er voorzien dat de gebouwen aan elkaar kunnen aangebouwd worden. Hierdoor kunnen de bedrijven toch uitbreidingsmogelijkheden krijgen, zonder dat zij hiervoor in het landschap dienen in te snijden.
- De huidige bouwlijn wordt in functie van de parkeerruimte naar achter geschoven (11 meter of 16 meter). De gebouwen die worden geraakt door de nieuwe bouwlijn kunnen steeds verbouwen. Uitbreidingen dienen steeds achter de nieuwe bouwlijn

te gebeuren. Bij herbouw of nieuwbouw dient het gebouw op of achter de bouwlijn geplaatst te worden.

- De niet bebouwde delen kunnen worden ingericht als parkeerruimte of zone voor opslag.

#### 7.4.2.2

#### Overdrukzone voor handelszaken met nabestemming ambachtelijke bedrijven

Onder de handelszaken met een uitdovend karakter worden begrepen:

- De bestaande zuivere kleinhandelszaken waarvan de handelsactiviteiten niet gekoppeld zijn aan een ambachtelijke activiteit.
- De aanwezige toonzaal en verkoopsoppervlakte die de opgelegde normen, zoals hierboven omschreven, overschrijden.

Deze handelsactiviteiten kunnen onder hun huidige vorm blijven bestaan. Deze plekken worden met een overdruk op het verordend grafisch plan aangeduid. Er kunnen op deze plekken geen nieuwe (zuivere) kleinhandelszaken meer worden ondergebracht, tenzij ze voldoen aan de hoger vooropgestelde normen en de handelszaak in functie van een ambachtelijk bedrijf wordt opgericht.

Voor deze gebieden wordt er een nabestemming van ambachtelijke bedrijvigheid voorzien. Het ingaan van de nabestemming wordt gekoppeld aan de volledige stopzetting van de handelsactiviteit op deze locatie. Hieronder wordt verstaan het verkrijgen van een functiewijziging voor het opstarten van een ambachtelijke activiteit. Het overdragen van het zakelijk recht of de uitbating wordt niet verstaan als stopzetting.

De nabestemming gaat ook in bij nieuwbouw en een herbouw van 60% of meer van de bestaande gebouwen.

Dit is echter niet van toepassing indien de nieuwbouw of herbouw wordt ingegeven vanuit een vernietiging of beschadiging ten gevolge van een vreemde oorzaak (o.a. brand, storm...) die de eigenaar niet kan worden toegerekend op het moment dat de handelszaak nog in uitbating is.

**Toegepast op Spijker** betekend dit dat (zie verder in tabel 3):

- Bedtime, E5-mode, Brantano en Esso als zuivere kleinhandelszaken te beschouwen zijn
- Enkel Drankenhandel de Caigny overschrijdt met zijn verkoops- en toonzaalruimte de maximaal vooropgestelde 750 m<sup>2</sup>.
- Alle andere bedrijven zitten onder de vooropgestelde 20%-norm of het maximaal van 750 m<sup>2</sup>. De meeste bedrijven kunnen hun verkoopsruimte nog uitbreiden.

Een **uitzondering** op bovenstaande regel wordt doorgevoerd voor benzinestations en garagebedrijven omdat deze bedrijven veelal hinderlijk kunnen zijn binnen de bebouwde omgeving. Ook al zijn deze bedrijven als zuivere kleinhandelsbedrijven te beschouwen dan nog kunnen deze in Spijker gevestigd worden.

*Onderstaande inschattingen van totale oppervlakte en de toonzaal- en verkoopsoppervlakte werd gemaakt op basis van de bouwvergunningen, of indien niet voorhand op basis van het kadasterplan en de luchtfoto.*

*Er dient tevens op gewezen worden dat de berekening louter tot doel heeft om een globale screening te maken.*

*De berekening van de globale oppervlakte komt overeen met de bruto-perceelsoppervlakte en niet met de benutbare oppervlakte. Het % van 20% dient in principe berekend te worden op de benutbare oppervlakte.*

*Onderstaande raming zal in eerste instantie dan ook een overschatting zijn.*

**Tabel 4: Overzicht toonzaal en verkoopsoppervlakten in Spijker**

	Oppervlakte aanwezige verkoops- of toonzaal				Totale oppervlakte bedrijfsperceel (volgens RUP, incl. parkeerstrook)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuivere kleinhandel</li> <li>• 20% norm</li> <li>• Max. 750 m<sup>2</sup></li> </ul>	Uitdovend
	Geen	< 400 m <sup>2</sup> (geen vergunning nodig)	> 400 m <sup>2</sup> en < 1.000 m <sup>2</sup> (gemeentelijk vergunning nodig)	> 1.000 m <sup>2</sup> (bovenlokale vergunning nodig)			
<b>Cluster 1:</b>							
Vado Keukens			Ca. 720 m <sup>2</sup>		Ca. 5.000 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	
Jodeco Bvba, Interieurwinkel		Ca. 325 m <sup>2</sup>			Ca. 1.000 m <sup>2</sup>	Zuivere kleinhandel	JA
Van Den Bergh Verandabouw		Ca. 325 m <sup>2</sup>			Ca. 5.000 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	
<b>Cluster 2:</b>							
Chinees restaurant Mandarin	X				Ca. 3.000 m <sup>2</sup>	nvt	Nvt
Garage van Loon			Ca. 450 m <sup>2</sup>		Ca. 4.000 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	
Tankstation Esso		Ca. 400 m <sup>2</sup>			Ca. 1.800 m <sup>2</sup>	Zuivere kleinhandel	Uitzondering
<b>Cluster 3:</b>							
Intrama vlaggen AA - Textieldrukkerijen	X				Ca. 8.250 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	
Restaurant 't Speykerslot	X				Ca. 5.000 m <sup>2</sup>	nvt	Nvt
<b>Cluster 4:</b>							
Drukkerij prima-print		X			Ca. 1.000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	
<b>Cluster 5:</b>							
Aveve			Ca. 580 m <sup>2</sup>		Ca. 3.800 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	
Kledingwinkel E5 mode			Ca. 1.000 m <sup>2</sup>		Ca. 2.750 m <sup>2</sup>	Zuivere kleinhandel	JA
Schoenenwinkel Brantano			Ca. 1.000 m <sup>2</sup>		Ca. 2.500 m <sup>2</sup>	Zuivere kleinhandel	JA

Cluster 6							
Computers Unicon		Ca. 200 m <sup>2</sup>			Ca. 1.000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	
Bedden en matrassenwinkel Bedtime				2.000 m <sup>2</sup>	Ca. 3.250 m <sup>2</sup>	Zuivere kleinhandel	JA
Reis- en busbureau Verpalen – R. Van Thillo		Ca. 160 m <sup>2</sup>			Ca. 3.350 m <sup>2</sup>	670 m <sup>2</sup>	
Bouwbedrijf Membo	X				Ca.3.400 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>	
Cluster 7							
Hekkenbouwer			Ca. 700 m <sup>2</sup>		Ca. 4.400 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	
# Kantoren	X				Ca. 2.750 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	
Drankenhandel De Caigny			Ca. 920 m <sup>2</sup>		Ca. 8.100 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	JA
(Bouwmaterialen Segers R.) AVT	X				Ca. 2.850 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	

#### 7.4.2.3 Zone voor erftoegangen

##### *Bestemming*

- Deze zone moet toegang verlenen aan gebundelde parkeerplaatsen langs de N117 en aan de achterkant van de bedrijvenclusters waar zich de laad- en loszones bevinden en eventueel bijkomende parkeerplaatsen.

##### *Inrichting*

- De zone wordt beschouwd als een bouwvrije zone.
- In functie van veiligheid kan de toegang tot de achterliggende zones afgesloten worden door middel van een poort.

#### 7.4.2.4 Zone voor parking

##### *Bestemming*

- De zone vóór de bedrijfsgebouwen wordt aangeduid als zone voor parking.
- Het aantal toegangen tot deze zone wordt beperkt om de verkeersveiligheid langs de N117 te verbeteren. Deze toegang wordt aangeduid via overdruk. De toegangen mogen zodanig ingericht worden dat deze voldoende breed en functioneel zijn voor de bedrijven die zich in de cluster bevinden.

##### *Inrichting*

- Afhankelijk van de bestaande toestand wordt deze zone beperkt tot 11 of 16 meter. Hierdoor ontstaat er ofwel een zone met een parkeerstrook ofwel een zone met twee parkeerstroken.

#### 7.4.2.5 Zone voor opslag in open lucht en/of parking

##### *Bestemming*

- De zone achter de bedrijfsgebouwen wordt aangeduid als zone voor opslag in open lucht en/of parking.
- Afhankelijk van de bedrijvigheid kan deze zone ingericht worden als parking of als opslagruimte. Indien de zone wordt gebruikt voor opslag, dan dienen de opgeslagen visueel afgeschermd te worden.
- Deze zone moet toegang verlenen aan de achterkant van de gebouwen.

##### *Inrichting*

- Afhankelijk van de beschikbare zone wordt deze zone minimaal vastgelegd op 11 of 16 meter. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een of twee parkeerstroken achter de gebouwen in te richten.

#### 7.4.2.6 Zone voor buffer

##### *Bestemming*

- Waar mogelijk worden rond de bedrijvenclusters buffers voorzien die als doel hebben het bedrijventerrein visueel te integreren en af te schermen in het landschap.
- Algemeen wordt een buffer van 10 meter breed vooropgesteld ten aanzien van het achterliggende agrarische landschap en de noordelijk gelegen bebouwing omdat

hier de visuele hinder het hoogst is. Ter hoogte van cluster 5 wordt een bredere buffer voorzien om de buffers op een logische wijze te laten samenvallen met de eigendommen van de bestaande bedrijven.

- De zijdelingse buffers worden beperkt tot 5 meter omdat de visuele hinder hier minder groot is en op vele plaatsen doorbroken wordt door andere aanwezige woonbebouwing. De buffers in cluster 3 zijn beide te beschouwen als zijdelingse buffers. Omdat de visuele impact langs Spijker groter is dan langs Bremakker wordt in Spijker een buffer van 10 meter gehanteerd.

#### *Inrichting*

- Afhankelijk van de ligging van de buffer zal de realisatie ervan gekoppeld worden aan de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning van een aanzienlijke uitbreiding, herbouw of nieuwbouw van een bedrijf of handelszaak. De realisatie van de bufferstrook zal gekoppeld worden aan het eerstvolgende plantseizoen dat volgt op de aflevering van de vergunning.
- Om de realisatie af te dwingen kan de gemeente een waarborg vastleggen bij het toekennen van de stedenbouwkundige vergunning. Indien de eigenaar de buffer niet aanlegt binnen de vooropgestelde termijn kan de gemeente deze zelf aanplanten met de waarborgsom.
- Indien de buffers op het bestemmingsplan niet kunnen gerealiseerd worden omdat ze buiten de eigen percelen van het bedrijf of de handelszaak zijn gelegen dan dient op het eigen terrein minimaal een haag aangeplant te worden van 1m breed en 2,5 m hoog.
- Voor de buffers die buiten de terreinen van de bedrijven zijn gelegen zal de gemeente een de planbaten inzetten die geïnd worden voor de omvorming van deze zone naar bedrijventerrein.

### **7.4.3**

#### **Binnen de gebiedscategorie recreatie**

##### **7.4.3.1**

#### **Zone voor manege**

##### *Bestemming*

- De zone is hoofdzakelijk bestemd voor het uitoefenen van manege activiteiten of aanverwante activiteiten zoals paardenpension, paardenfokkerij...
- De zone wordt opgesplitst in drie deelgebieden: een zone voor bedrijfsgebouwen, een zone voor bedrijfswoning en een zone voor bouwvrije stroken
- In de zone voor bedrijfswoning mag één woning worden opgericht.
- In de zone voor bedrijfsgebouwen wordt de mogelijkheid voorzien om de bestaande gebouwen beperkt uit te breiden in functie van het aanleggen van twee binnenpistes voor pony's en het opslaan van stro (dit kan door de moderne verpakkingsmethoden niet meer gebeuren in de oude hooischaar).
- Voor de oude hooischaar wordt de mogelijkheid voorzien om deze om te vormen naar slaapgelegenheden met max. 24 bedden in functie van de ponykampen die door de manege worden georganiseerd.
- Binnen de drie zones kunnen openluchtpistes ingericht worden.

##### *Bebouwing en inrichting*

- Voor de bedrijfswoning wordt het profiel van de open bebouwing toegepast.

- Voor de bedrijfsruimten wordt de huidige bebouwing als richtnorm gehanteerd en wordt voorzien in beperkt uitbreidingsmogelijkheden.
- De niet verharde delen worden aangelegd als groene ruimte (tuin of weiland).

## 7.4.4 Binnen de gebiedscategorie lijninfrastructuur

### 7.4.4.1 Zone voor wegenis – type 1

Hier worden alle openbare wegen voor gemotoriseerd verkeer in opgenomen. Het betreft zowel wegen van lokaal als bovenlokaal belang die een ontsluitende of verbindende functie hebben.

#### *Specifiek voor de N117 - Spijker*

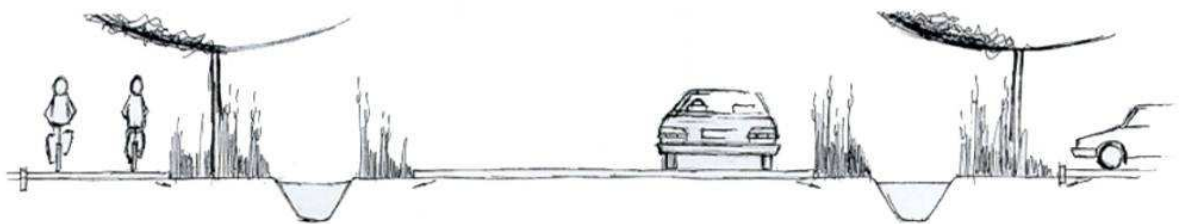
De zone voor wegenis wordt aan de westzijde verbreed in functie van de nieuwe voorgestelde rooilijn. Dit houdt in dat ten noorden van Bremakker de zone voor wegenis wordt verbreed tot 11m uit de as van de weg en ten zuiden van Bremakker tot 13 m uit de as van de weg. Op deze wijze kan op termijn het dubbelrichtingsfietspad binnen de zone voor wegenis, zoals vastgelegd in het RUP, aangelegd worden.

In onderstaande figuur wordt een principeschets van het fietspad voor de zone van Spijker tussen de Kalmthoutsesteenweg (N122) en de Nieuwmoersesteenweg (N133) voorgesteld.

Deze voorstellen gaan uit van:

- een vrijliggend dubbelrichtingsfietspad aan de westelijke zijde van Spijker
- het behoud van de grachtenstructuur langs Spijker (afvloeiing regenwater)
- het herstel van de dreefstructuur langs Spijker

**Figuur 9: principeschets dwarsprofiel N117 na aanleg fietspad**



### 7.4.4.2 Zone voor wegenis – type 2

Hier worden alle overige wegen in opgenomen die voornamelijk een functie hebben voor langzaam verkeer als voor landbouwvoertuigen. Binnen het RUP heeft dit betrekking op de buurtweg die dwars door het plan loopt. De breedte en inrichting van deze wegen wordt aangepast aan de hedendaagse functie van deze weg of de visie die in het RUP is opgenomen.



## 7.5 Motivatie RUP-grens

### Kaart 7: RUP-grens t.a.v. gewestplan, kadasterplan en feitelijke toestand

De afbakening van het RUP wordt als volgt vastgelegd en gemotiveerd.

- De blauwe lijn geeft de bestemmingsgrenzen van het gewestplan aan.
- De rode lijn is de grens van het RUP.
- De zwarte lijnen zijn de kadastrale perceelsgrenzen.

#### Cluster 1: Spijker west – noord

- De noordgrens wordt bepaald door de woning op het perceel 105B, deze woning ligt gedeeltelijk zonevreemd in de KMO-zone; door opname in het RUP kan deze woning in de juiste zone gelegd worden
- Vervolgens volgt de RUP grens de noordelijke perceelsgrens van het perceel 105C. Dit perceel ligt in het verlengde van het de noordelijke grens van het perceel 105B. Het perceel ligt grotendeels in een zone die volgens het gewestplan bestemd is als KMO-zone. Een heel klein deeltje is bestemd als woonuitbreidingsgebied (noordoostelijk deel).
- De westelijke grens wordt gevormd door de oostelijke grens van de KMO-zone zoals vastgelegd in het gewestplan. De bestaande percelen 105C, 104A en 102A worden hierdoor doorsneden. Deze percelen kennen momenteel geen gebruik als KMO. Deze percelen worden deels herbestemd als bufferzone en deels als agrarisch gebied.
- De zuidelijke grens wordt gevormd door de zuidelijke grens van de KMO-zone zoals vastgelegd in het gewestplan. Hierdoor worden de percelen 102A, 104B en 108 en 107B doorsneden. Deze percelen kennen momenteel geen gebruik als KMO. Deze percelen worden deels herbestemd als bufferzone en deels als agrarisch gebied.



- Vervolgens wordt de nieuw voorgestelde rooilijn voor de N117 gevolgd. Deze rooilijn wordt 11 meter uit de as van de weg gelegd zodat het geplande dubbel richtingfietspad binnen de rooilijn kan gerealiseerd worden.

## Cluster 2: Spijker west - zuid



- De RUP-grens volgt de noordelijke grens van een bestaande onverharde landbouwweg. De rooilijn van deze weg wordt op 5 m gelegd om voldoende breed te zijn voor moderne landbouwmachines, grachten te kunnen aanleggen... Ook de meer zuidelijk gelegen buurtweg 74 wordt naar hier verlegd. Hierdoor worden de percelen 107B en 108 doorsneden.
- Vervolgens volgt de grens de westelijke rand van het perceel 110C. De grens is hier bepaald in functie van een herbouw op gewijzigde locatie van het restaurant (omdat het onder zijn huidige situatie geraakt wordt door de rooi- en bouwlijn), een bufferstrook en het omleggen van de bestaande buurtweg 74 met een rooilijnbreedte van 5 m op de rand van het perceel 110C. De bestaande zonevremde activiteiten van de garage worden tijdelijk bestendig, maar dienen bij herlokalisatie van het restaurant verwijderd te worden.

- Vervolgens wordt de westelijke grens gevormd door de oostelijke grens van de KMO-zone zoals vastgelegd in het gewestplan. Hierdoor wordt het perceel 113 deels doorsneden. Deze percelen worden momenteel niet gebruikt als KMO-zone en zijn moeilijk bebouwbaar. Ze worden deels herbestemd als buffer en deels als agrarisch gebied.
- De zuidelijke grens wordt gelegd op de bestaande zuidelijke perceelsgrenzen van de percelen 111F en 111E.
- Vervolgens wordt de nieuw voorgestelde rooilijn voor de N117 gevolgd. Deze rooilijn wordt 11 meter uit de as van de weg gelegd zodat het geplande dubbel richtingfietspad binnen de rooilijn kan gerealiseerd worden.

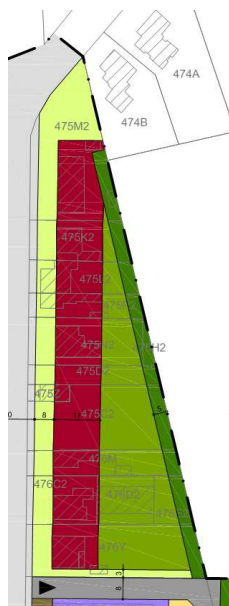
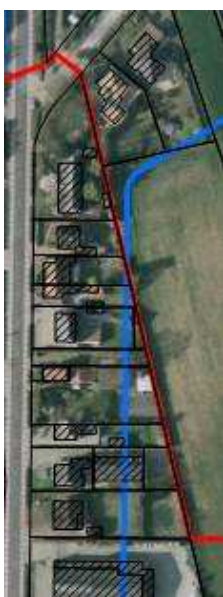
## Cluster 3: Spijker west - Bremakker

- De RUP grens volgt vervolgens de noordelijke perceelsgrens van de perceel 137P. Het betreft een terrein dat momenteel deels in gebruik is door een bedrijf. Het bedrijf krijgt hierdoor beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor opslag in open lucht of bijkomende parkeerterreinen. Tevens wordt een bufferstrook van 10 meter opgelegd.
- Vervolgens volgt de RUP-grens de oostelijke grens van het perceel 137P tot aan Bremakker. De zonevremde woning ten noorden van Bremakker wordt niet mee opgenomen in het RUP. Deze woning heeft voldoende ontwikkelingsmogelijkheden in de codex waardoor een opname in het RUP niet vereist is. Ook een deel van het bedrijf, dat momenteel zonevremd is gelegen, wordt niet mee opgenomen in het RUP. Op termijn kan dit geherlokaliseerd worden naar de aanpalende bedrijvzone, waar nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig zijn. Het huidige bedrijfsgebouw kan verder ontwikkeld worden volgens de mogelijkheden die in de codex zijn voorzien.

- Vervolgens wordt de bestaande rooilijn van Bremakker gevolgd en wordt naar het zuiden afgebogen om de bestaande manege Bremakker (perceel 141P) en bijhorend weiland (141N) mee op te nemen.
- Vervolgens volgt de RUP-grens de zuidelijke grens van het perceel 139W tot aan de N117. De twee zonevreemde woningen ten zuiden van het Speykerslot worden niet mee opgenomen in het RUP. Deze woningen hebben voldoende ontwikkelingsmogelijkheden in de codex waardoor een opname in het RUP niet vereist is.

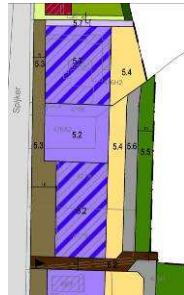


**Cluster 4: Spijker oost - noord**



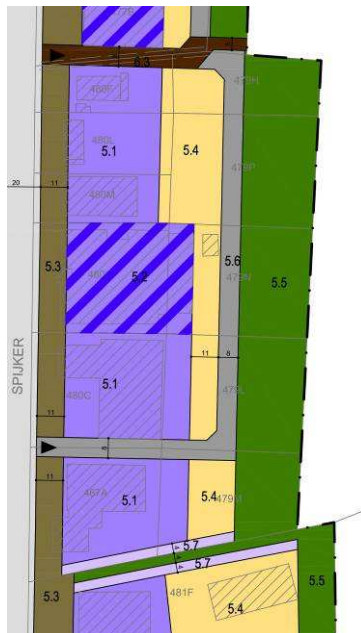
- De RUP-grens volgt de oostelijke grens van de woonpercelen die langs Spijker zijn gelegen (van perceel 475M2 tot perceel 476Y)

**Cluster 5: Spijker oost – ten noorden van buurtweg 74**



- De RUP-grens volgt de perceelsgrens achter AVEVE (omwille van de recent aansluitende bebouwing en verharding in het agrarisch gebied) en springt ter hoogte van het perceel 468C naar het oosten, waar het ook dat perceel doorsnijdt, tot aan de bestaande buurtweg 74. Hierdoor worden de bestaande handelszaken en bedrijfsperven langs Spijker opgenomen en wordt de mogelijkheid gegeven om achter deze bedrijven een gemeenschappelijke ontsluitingsweg aan te leggen en een buffer van 10 m.

**Cluster 6: Spijker oost – ten zuiden van buurtweg 74**



- Vervolgens volgt de RUP-grens de bestaande eigendomsgrenzen van de bedrijven en handelszaken langs Spijker (van perceel 479H tot 482V). De bedrijven krijgen slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden en een deel van de niet vergunde zonevreemde activiteiten wordt niet bestendig, maar gezoneerd als bufferstrook.

### Cluster 7: Spijker oost - zuid



- De RUP-grens volgt de bestaande eigendomsgrenzen van het bedrijf en de handelszaak Hekkenbouwer (perceel 481F)
- Ter hoogte van het perceel 481G wordt ingesprongen naar het westen. Het perceel 481G wordt doorsneden. Hierdoor kan een gezamenlijke ontsluitingsweg achter de bedrijven aangelegd worden en een buffer van 10 m. De bestaande onvergunde bedrijfsactiviteiten van Hekkenbouwer worden niet bestendig op deze locatie.
- Vervolgens wordt de zuidelijke grens gevolgd van het perceel 482V tot aan de zone voor landelijk woongebied zoals vastgelegd in het gewestplan (met de woonpercelen 510F, 504N en 504M). Hierdoor neemt het RUP ook delen op van de percelen 500B en 500C welke momenteel geen woonbestemming kennen. De agrarische bestemming van deze percelen wordt behouden.
- De zuidelijke grens van het RUP wordt gevormd door de zuidelijke grens van het landelijk woongebied zoals vastgelegd in het gewestplan (op perceel 500C).

## 8 Relatie tot sectorale wetgeving

### 8.1 Screening plan-MER plicht

In relatie tot het plan-mer-decreet<sup>8</sup> werd voor het RUP Spijker een onderzoek uitgevoerd tot plan-MER plicht. Deze screeningsnota wordt in bijlage aan dit RUP toegevoegd.

Deze screeningsnota geeft aan dat het plan niet van rechtswege plan-MER plichtig is, het plan bevat geen elementen die voorkomen in de bijlage I of II van het MER-besluit, het plan wordt beschouwd als een kleine wijziging op lokaal niveau en het plan is niet gelegen binnen een speciale beschermingszone, waardoor geen passende beoordeling vereist is.

Een scoping van de verschillende milieuaspecten geeft aan dat mogelijks effecten kunnen ontstaan op het gebied van water, landschap – onroerend erfgoed en archeologie en mens ruimtelijke aspecten en mobiliteit. In de screeningsnota werd een milieueffectenbeoordeling opgenomen van deze aspecten. Ten aanzien van landschap, onroerend erfgoed en archeologie, mens ruimtelijke aspecten en mens mobiliteit zijn er geen negatieve effecten te verwachten.

Ten aanzien van water werden volgende milderende maatregelen naar voor geschoven:

- Toepassen van de verordening van het Vlaams gewest inzake hemelwater
- Waar mogelijk bijkomende verhardingen vermijden en met waterdoorlatende verhardingen werken indien het afstromend water geen vervuiling heeft
- Geen ondergrondse constructies toelaten waarvoor grootschalige bemaling nodig is

Waar dit mogelijks is werden deze maatregelen in het RUP verankerd. In andere gevallen betreft het maatregelen die via het vergunningenbeleid dienen geregeld te worden (vb. hemelwaterverordening, verhardingen...) of binnen andere beleidsdomeinen als flankerende actie.

Uit de adviesronde die rond deze screeningsnota (zie bundeling adviezen in bijlage) gevoerd werd kunnen volgende opmerkingen die een doorwerking naar het plan vereisen aangehaald worden:

- Beperken van het effect op grondwaterstroming door bepalingen op te nemen rond de realisatie van ondergrondse constructies.

Deze opmerkingen werden in het plan verwerkt, dit gaf aanleiding tot een verdere verfijning van het verordenend gedeelte.

Omdat het plan geen aanleiding geeft tot significante bijkomende effecten en omdat de voorgestelde milderende maatregelen, waar mogelijk, in het plan verwerkt werden waardoor mogelijke effecten beperkt worden, wordt de voorgestelde ontwikkeling als aanvaardbaar beschouwd en wordt het plan als niet plan-MER plichtig beschouwd.

---

<sup>8</sup> Decreet van 27 april 2007 houdende wijziging van titel IV van DABM en van art. 36 ter decreet natuurbehoud (B.S. 20/06/52007)

## 8.2 Watertoets

Zoals voorzien in het decreet op het integraal waterbeheer<sup>9</sup> wordt er nagekeken of de ontwikkelingen die in het plangebied voorzien worden een negatief effect hebben op het watersysteem. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijke effecten op het oppervlaktewater, het grondwater en het waterecologisch systeem.

### 8.2.1 Beschrijving van het watergebied

Het plangebied behoort tot het bekken van de Maas, meer bepaald tot het deelbekken van de Kleine Aa. In het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig.

Een raadpleging van de watertoetskaarten levert volgende gegevens aan:

- Binnen het plangebied bevindt er zich geen overstromingsgevoelig gebied.
- Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).
- Het volledige gebied is infiltratiegevoelig.

#### Kaart 8: Watertoetskaarten

### 8.2.2 Beschrijving van de mogelijke effecten op het oppervlaktewater

Er bevinden zich geen waterlopen in het plangebied. Het gebied is niet overstromingsgevoelig. Het plangebied komt niet in het winterbekken van de kleine Aa die er parallel aan loopt. Het punt waar de Kleine Aa zich het dichtst bij het plangebied ligt, bevindt zich op ongeveer 500 m. Het gebied bevindt zich ook niet in de natuurlijke overstromingszone van de Kleine Aa. In de directe omgeving van de Kleine Aa zijn evenmin recente overstromingen of overstromingsrisico's opgetekend. De gronden van Spijker zijn hoger gelegen en hebben een droge structuur. Ze zijn infiltratiegevoelig.

De bijkomende verhardingen binnen het plangebied bevinden zich op privaat domein. Projecten op deze terreinen zijn onderhevig aan de gewestelijke hemelwaterverordening. Eventuele buffer- en infiltratievoorzieningen moeten per project gerealiseerd worden.

Wat de riolering betreft, behoort deze zone tot het collectief te optimaliseren buitengebied.

In het plan zijn geen specifieke maatregelen opgenomen aangezien ook geen problemen te verwachten zijn. In de voorschriften wordt wel opgenomen dat de verhardingen waterdoorlatend moeten zijn, behalve daar waar dit door de sectorale wetgeving afgeraden/verboden wordt.

### 8.2.3 Beschrijving van de mogelijke effecten op het ecosysteem

Het plangebied behoort niet tot een speciale beschermingszone die op Vlaams of Europees niveau werd vastgelegd. In het plangebied zijn geen waardevolle natuurlijke structuren aanwezig die verbonden zijn met het watersysteem van de Kleine Aa. Er zijn vanuit het bedrijfslint geen negatieve effecten te verwachten op het watergerelateerde ecosysteem.

<sup>9</sup> Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, decreet betreffende het integraal waterbeleid, 18 juli 2003.

#### 8.2.4 Conclusies

Binnen het plangebied dienen er geen specifieke maatregelen getroffen te worden om eventuele overstromingsrisico's op te lossen. Wel zal er in de voorschriften en bij het vergunningbeleid voldoende aandacht zijn om het overstromingsrisico niet te verhogen. Volgende maatregelen dienen in acht genomen te worden:

- toepassen van de verordening van het Vlaams gewest inzake hemelwater
- waar mogelijk bijkomende verhardingen vermijden, en indien noodzakelijk zo veel mogelijk met waterdoorlatende verhardingen werken

### 8.3 Impact op het landschap

Het plangebied bevindt zich in de relictzone 'Essen Akker'. De centrale akker van Essen wordt omgrensd door drie wegen en een sloot. De zuidelijke helft van de akker was een 'open akker', wat voor deze streek vrij zeldzaam was, en de noordelijke helft was omheind (althans bij Ferraris). In de landschapsatlas wordt de esthetische waarde beschreven als een nog betrekkelijk open en onbebouwde centrale akker van Essen, gelegen naast het dal van de Kleine Aa.

In de huidige situatie is het lint ter hoogte van Spijker echter al grotendeels bebouwd. Aan de westelijke zijde van de weg zijn nog een aantal doorzichten naar de akker. De oostelijke zijde kent slechts een aantal onbebouwde percelen die geen visuele landschappelijke waarde bieden voor de akker of belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het westen toelaten.

Gezien de beperkt ingeschatte kans op aanwezigheid van belangrijke archeologica en het volgen van de wetgeving bij ontwikkeling van terreinen, wordt geen significant effect verwacht.

Het zicht vanuit de Nieuwmoersesteenweg op de bedrijventerreinen is in de huidige situatie van een slechte beeldkwaliteit. De waarde van het landschap wordt hierdoor aangetast. De buffers die het RUP voorstelt zouden hier een belangrijke visuele verbetering zijn. In de toelichting wordt eveneens voorgesteld om op enige afstand van de bedrijven bomen en struiken aan te planten die het zicht op de bufferzone doorbreken en een meer gelaagde en natuurlijkere opbouw suggereren.

In het plan wordt in het oostelijke lint het verder dichtbouwen van het lint toegestaan aangezien hierdoor geen meerwaarden verloren gaan. Dit lint verdichten betekent dat er mogelijkheid blijft om meer waardevolle gronden open te laten.

Aan de westelijke zijde worden twee belangrijke doorzichten gelaten en beschermd. Hier wordt voornamelijk gezorgd dat de bestaande bebouwing bestaanszekerheid krijgt door ze zone-eigen te maken. Uitbreidingen die het doorzicht belemmeren worden niet toegelaten. Enkel in het noorden van het plangebied wordt een smal en nog onbebouwd perceel opgenomen in de zone voor ambachtelijke bedrijven. Dit perceel had echter reeds een dergelijke bestemming op het gewestplan en biedt vanwege zijn vorm geen bijzondere doorkijk op de achterliggende akker. In het zuiden behouden een aantal terreinen die ingezet worden voor opslag hun agrarische bestemming om tegen te gaan dat het zicht op het binnengebied beperkt wordt.

In het plan worden ook bufferzones aangeduid om de beeldkwaliteit vanuit de Nieuwmoersesteenweg te verbeteren.



## Conclusie

Het bedrijfslint ligt in een historisch open akker gebied. Aan weerszijde van het bedrijfslint is deze open akker nog structureel aanwezig. Om het bedrijfslint voldoende landschappelijk te integreren in deze open akker is het wenselijk dat aan de oostzijde een degelijke groenbuffer wordt aangeplant die het zicht op de minder aantrekkelijke achterkanten van de bedrijven wegneemt. Aan westzijde dient naast buffering van de bedrijven, de bestaande open ruimtezichten op de achterliggende open akker maximaal gevrijwaard blijven.

## 8.4

### Impact op de landbouwstructuur | Relatie van het RUP tot het Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

Zoals vermeld bij de beschrijving van het beleidskader (zie onder 2.2) is het plangebied gelegen binnen een door de Vlaamse regering herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Volgens de omzendbrief RO/2010/01 van de Vlaamse regering betreffende het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn, zijn bestemmingswijzigingen op gemeentelijk niveau in beperkte mate mogelijk na grondige afweging en bij voorkeur enkel in het geval dat de overheid de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. De voorkeur gaat hierbij naar het zone-eigen maken van zonevreemde landbouw. Afwijken van dit algemene uitgangspunt is enkel mogelijk mits uitdrukkelijke en grondige motivatie.

Een van de mogelijke in de omzendbrief aangehaalde afwijkingsituaties, is een plan dat enkel gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande vergunde zonevreemde toestand.

In het geval van het gemeentelijk RUP Spijker gaat het louter over het zone-eigen maken van bestaande vergunde of vergund geachte bedrijven en handelszaken. Tegelijkertijd zullen er via het RUP kleine restdelen van bestaande KMO-terreinen die momenteel niet benut worden en op termijn ook niet kunnen benut worden als bedrijventerrein omgezet worden naar agrarisch gebied.

Ten aanzien van de landbouwbestemming op het gewestplan wordt er ca. 5,8 ha landbouwgebied omgevormd naar zone voor bedrijvigheid (ca. 4,3 ha), wonen (ca. 0,6 ha) en recreatie (ca. 0,9 ha ivf. manege). Het betreft allemaal landbouwgebied dat is opgenomen in het herbevestigd agrarisch gebied 10.2, 'aaneengesloten landbouwgebied van Horendonk-Nieuwmoer'. Hiervan is de meeste ruimte reeds ingenomen door de bedrijven, woningen en recreatie. Op een aantal plekken wordt bijkomende ruimte ingenomen om buffers te kunnen realiseren rond het bedrijventerrein. De totale oppervlakte die hiervoor bijkomend wordt ingenomen bedraagt ca. 1,3 ha). Op een aantal plaatsen worden restgebieden van bestaande KMO-zone zoals vastgelegd in het gewestplan omgevormd naar agrarische gebied. De oppervlakte hiervan bedraagt ca. 0,3 ha).

De omzendbrief RO/2010/01 stelt dat enkel een planologische compensatie dient gezocht te worden voor nieuwe ingrepen in het agrarisch gebied (en niet voor het bestendigen van bestaande zonevreemde vergunde situaties). In het kader van dit RUP zou daarom gezocht moeten worden naar 1 ha compensatie. In de gemeente Essen zijn echter weinig mogelijkheden aanwezig om landbouwgebied te compenseren. In het verleden heeft de gemeente bij de opmaak van het BPA Kerkstraat-Zuid ca. 6 ha woonuitbreidingsgebied omgezet naar landbouwgebied. Er kan dus gesteld worden dat

de gemeente in het verleden voldoende inspanningen heeft gedaan om de landbouw te versterken in de gemeente en dat bijkomende compensatie voor dit RUP niet nodig is.

#### 8.4.1 **Onderzoek naar alternatieve locaties**

Het RUP betreft de bestendiging van een bestaand bedrijfslint in de gemeente Essen. Bestaande bedrijven kunnen in theorie geherlokaliseerd worden naar het lokaal bedrijventerrein de Rijkmaker. Echter dit bedrijventerrein is momenteel volledig gerealiseerd en de gemeente heeft een RUP opgemaakt om het bestaande bedrijventerrein verder uit te breiden voornamelijk in functie van de herlokalisatie van bedrijven elders in de gemeente. Om het lokaal bedrijventerrein uit te breiden dient agrarisch gebied ingenomen te worden. Een herlokalisatie van de bedrijven van Spijker naar het lokaal bedrijventerrein betekend een bijkomende inname van actief gebruikt landbouwgebied.

Door de bestendiging van de bedrijven langs Spijker dient er geen actief landbouwgebied ingenomen te worden waardoor de impact op de landbouwstructuur gering is. Een herlokalisatie houdt ook in dat alle bestaande bedrijfsgebouwen afgebroken dienen te worden en de gronden gesaneerd dienen te worden zodat ze geschikt worden gemaakt voor de landbouw. Dit kan ertoe leiden dat waardevolle landbouwgronden worden ingeruild voor minder waardevolle gebieden. Bijkomend zal aan de landbouw tijdelijk grond moeten ontnomen worden om de herlocalisatie en saneringen te kunnen doorvoeren.

Er kan dus gesteld worden dat er geen alternatieve locaties met een geringere impact op de agrarische structuur om de bedrijven van Spijker te herlokalisieren. Een bestendiging op de huidige locatie van de bedrijven zal de minste impact hebben op de landbouwstructuur.

#### 8.4.2 **Onderzoek naar de impact op de ruimtelijke-functionele samenhang van de agrarische structuur**

De percelen die op het gewestplan niet zijn opgenomen als landelijk woongebied of KMO-zone krijgen op de landbouwtyperingskaart een hoge waardering. Dit komt echter niet overeen met de reële situatie op het terrein.

De percelen die echter in het RUP worden opgenomen kennen al geruime tijd geen actueel landbouwgebruik meer. Deze terreinen zijn nagenoeg allemaal in gebruik door de bedrijven en handelszaken langs Spijker. Ze zijn ofwel bebouwd, verhard, worden gebruikt als opslagruimte of liggen braak als reserve voor toekomstige uitbreidingen.

Deze percelen hebben momenteel geen rol meer voor de landbouw en zullen in de toekomst ook geen structureel onderdeel kunnen zijn van de landbouw omdat ze versnipperd tussen de bebouwing voorkomen.

Het RUP wordt strikt begrensd en beperkt zich nagenoeg tot de huidige perceelsgrenzen van de bedrijven en handelszaken. Op een aantal plaatsen wordt ruimer gegaan om een ontsluitingsweg en/of buffer te kunnen realiseren. Op andere plaatsen is men strenger en stelt men een afbouw van opslag in de open ruimte voorop.

Hierdoor zal er ten aanzien van de bestaande agrarische structuur geen bijkomende impact zijn. De grens tussen het bedrijfslint en de achterliggende landbouwpercelen zal zelfs duidelijker gesteld worden wat zowel rechtszekerheid biedt aan de bestaande bedrijven in het bedrijvenlint, maar ook aan de achterliggende landbouwers.

### 8.4.3 Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw

Voor de eventuele inkomsten van actieve landbouwgronden voor de realisatie van buffers en ontsluitingswegen dienen de nodige flankerende maatregelen genomen te worden ten aanzien van de getroffen landbouwers.

Deze flankerende maatregelen bestaan uit het voorzien van een billijke vergoeding voor de verweving van deze percelen of uit de nodige compenserende maatregelen door het aanbieden van een alternatief (vb. grondruil). Zo kan onderzocht worden of het perceel 481G van Hekkenbouwer, dat slecht gedeeltelijk wordt opgenomen in het RUP kan ingezet worden om eventuele grondruilen uit te voeren.

Een gelijkaardige initiatief kan genomen worden voor de percelen 137C, dat momenteel geen actief landbouwgebruik kent en deels gebruikt wordt voor opslag van bouwmaterialen door het bedrijf Membo.

## 8.5 Mobiliteitseffecten

De bijkomende verkeersgeneratie die de geplande situatie betekent in vergelijking met de werkelijke huidige situatie is zeer miniem gezien het om een bestemming gaat van een bestaande zone met bedrijven en handelszaken.

Bij een totale invulling van het bedrijfsint zou een bruto-oppervlakte van max. 4,3 ha bedrijfsgebouwen gerealiseerd kunnen worden (waarvan ca. 1,27 ha voor handelszaken met een nabestemming bedrijvigheid). Daarnaast zijn er nog twee horecazaken, een 20-tal woningen en de manege in de Bremakker. De mobiliteitseffecten worden vanuit deze maximale bezetting berekend. In realiteit zal deze bruto capaciteit vermoedelijk nooit volledig benut worden.

Volgende ontwikkelingen kunnen nog voorzien worden volgens het RUP:

- Handelszaken: alle handelszaken zitten, met uitzondering van Drankenhandel De Cagny op hun maximale capaciteit. De Drankenhandel De Cagny kan nog uitbreiden door de tussenliggende ruimte dicht te bouwen (ca. 800 m<sup>2</sup>). Deze uitbreiding staat niet louter in functie van kleinhandelsactiviteiten, maar ook in functie van zijn groothandelsactiviteiten als leverancier van dranken.
- Bedrijven:
  - De bestaande handelszaken kunnen na stopzetting omgevormd worden tot bedrijven wat in principe tot een lagere verkeersintensiteit leidt.
  - 3 woningen kunnen omgevormd worden tot nieuwe bedrijven en op twee onbebouwde percelen kan een bedrijf opgericht worden; wat aanleiding geeft tot een bijkomende oppervlakte van ca. 0,58 ha bijkomende oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Deze uitbreidingen gaan gepaard met een bijkomende mobiliteitsgeneratie.
  - De bestaande bedrijven kunnen beperkt uitbreiden. Deze uitbreidingen zijn eerder gericht op interne herstructureringen en leiden niet tot schaalvergroting van deze bedrijven. Er zullen bij deze beperkte uitbreidingen nagenoeg geen mobiliteitseffecten wijzigen. Deze effecten worden dan ook niet meegerekend.
  - Het bedrijfsperceel van de firma Intrama is slechts voor 50% benut. Een optimale benutting kan aanleiding geven tot ca. 0,3 ha bijkomende bedrijfsgebouwen wat gepaard gaat met een bijkomend mobiliteitseffect.

- Horecazaken: De ontwikkeling van de deze zaken blijft ongewijzigd ten aanzien van de huidige situatie.
- Manege in Bremakker: De ontwikkeling blijft nagenoeg ongewijzigd, naast een zeer kleinschalige uitbreiding in functie van een optimalisatie van de gebouwen wordt de mogelijkheid voorzien om een groepsverblijf van ca. 24 bedden in te richten. Aangezien de manege zich momenteel al richt op de jeugd en de jongeren momenteel elders in de gemeente verblijven zal dit geen aanleiding geven tot bijkomende mobiliteitseffecten, in principe zelf tot een afname.
- Woningen: Door opsplitsing van bestaande percelen en invulling van onbebouwde percelen kunnen er in het plangebied nog ca. 4 bijkomende woningen gerealiseerd worden. De mobiliteitseffecten van deze woningen zijn echter te verwaarlozen.

Door bijkomende bedrijvigheid (+/- 0,88 ha) kan een toename van ongeveer 188 vervoersbewegingen per etmaal verwacht worden<sup>10</sup>. Gerekend met een werkdag van 8 uur zijn dit 24 verkeersbewegingen per uur. De uitbreiding van de handelsactiviteiten kan een verkeersgeneratie van 40 verkeersbewegingen per uur met zich meebrengen.<sup>11</sup> Het bijkomend verkeer (ongeveer 32 bewegingen per uur in elke rijrichting) is berekend op basis van de bijkomende activiteiten. De capaciteit van een weg met bebouwing wordt aangenomen op 600 voertuigen per uur per rijstrook. Deze capaciteit wordt ook voor Spijker gehanteerd. (zonder bebouwing bedraagt deze 1000 voertuigen per uur). Uit tellingen die de politie uitvoerde in oktober 2007 blijkt dat de capaciteit op een weekdag en op zaterdag gemiddeld 300 voertuigen per uur bedraagt. In de avondspits kan dit oplopen tot boven de 500 voertuigen per uur.

De theoretische capaciteit van Spijker blijkt hiermee niet overschreden te worden. Gesteld moet worden dat de capaciteit op Spijker de komende jaren eerder zal toenemen vanuit een autonome groei van de kern Essen zelf, dan van de ontwikkelingen die op Spijker voorzien worden. Ook richting Nederland zijn geen problemen te verwachten ten gevolge van de ontwikkelingen.

In de toekomst zal de handelsoppervlakte, gezien het uitdoofbeleid, verder afnemen waardoor ook het verkeer zal afnemen in intensiteit. Handel heeft immers een grotere verkeersgenererende werking dan ambachtelijke bedrijven.

Het RUP regelt daarnaast nog een betere doorstroming op de N117. Dit door de ontsluiting van de verschillende bedrijventerreinen te koppelen. Het aantal ontsluitingen dat aantakt op de N117 wordt zo teruggebracht van 16 naar 10. De beperkte toename aan bedrijvigheid en de hieraan verbonden verkeerstoename vermijdt door deze afname problemen voor de doorstroming op deze secundaire weg.

De gemeente voorziet tevens in de aanleg van een vrijliggend fietspad aan de westzijde van Spijker om de verkeersveiligheid te verbeteren. Om de veiligheid te verhogen wordt voorgesteld om het aantal oversteekplaatsen te beperken en deze formeel vast te leggen.

De buurtwegen worden behouden en waar nodig aangepast aan de nieuwe situatie. Buurtweg 74 blijft behouden maar wordt ten westen van Spijker naar het noorden verlegd om zo een doorsnijding van het bedrijventerrein te vermijden.

<sup>10</sup> CROW, verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer, oktober 2007, p.24

<sup>11</sup> CROW, verkeersgeneratie voorzieningen, kengetallen gemotoriseerd verkeer, december 2008, p. 32

## 9 Maatregelen ter realisatie

1. Realisatie fietspad langs Spijker via module 13.
2. Vernietigen van de verkavelingen bij voorlopige en definitieve aanvaarding van het RUP
3. Opheffen of wijzigen buurt- en voetwegen
4. In overleg met AWV aanpassen van rooilijn zodat fietspad volledig binnen de rooilijn komt te liggen.
5. De gemeente zal een onteigeningsplan opmaken om de buffers die buiten de bedrijfspercelen zijn gelegen te kunnen verwerven en te realiseren.
6. De gemeente zal de planbaten die geïnd worden voor de omvorming van het bedrijventerrein inzetten om de buffers, die buiten de bedrijfspercelen zijn gelegen, te kunnen verwerven en te realiseren.

## 10 Ruimteboekhouding

Categorie van gebiedsaanduiding	Huidige oppervlakte conform gewestplan	Nieuwe oppervlakte conform GemRUP	Vershil
Wonen	5,01 ha	2,37 ha	- 2,64 ha
Bedrijvigheid	3,88 ha	8,72 ha	+ 4,84 ha
Recreatie	0 ha	0,90 ha	+ 0,90 ha
Landbouw	6,78 ha	1,53 ha	- 5,25 ha
Lijninfrastructuur	0 ha	2,15 ha	+ 2,15 ha
<b>Totaal:</b>	<b>15,67 ha</b>	<b>15,67 ha</b>	

## 11

## Overzicht planschade, planbaten en compensatievergoeding

### Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade

Conform de bepalingen van art. 2.6.1 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan op volgende percelen een planschadevergoeding ontstaan:

- 139w, door omzetting van bedrijvigheid naar wonen (tuinzone), maar perceel blijft wel nog bebouwbaar voor woningbouw (bestendigen bestaande woning).

### Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planbaten

Conform de bepalingen van art. 2.6.4 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan op volgende percelen een planbatenheffing ontstaan:

#### Van de categorie 'landbouw' naar 'wonen' (art. 2.6.4 - 2°)

- Geen omwille van het zone-eigen maken van hoofdzakelijk vergunde zonevreemde woningen (artikel 2.6.5 - 4° van de Vlaamse Wooncode Ruimtelijke Ordening); het betreft het perceel: 110c

#### Van de categorie 'bedrijvigheid' naar 'wonen' (art. 2.6.4 - 5°)

- 105b en 139s.
- 139w: vermoedelijk geen omdat op het perceel mogelijks ook een planschadevergoeding kan ontstaan (zie hoger)

#### Van de categorie 'landbouw' naar 'bedrijvigheid' (art. 2.6.4 - 7°)

- 468c, 474c, 477a, 477b, 479h, 479p (ongebruikte gronden: grasland, weiland...)
- 137h, 137p, 479l, 479m, 479n, 481g en 482y (gronden die geheel of gedeeltelijk in gebruik zijn genomen door het bedrijf maar waar geen vergunningen gekend zijn)
- Geen omwille van het zone-eigen maken van hoofdzakelijk vergunde zonevreemde bedrijven (artikel 2.6.5 - 6° van de Vlaamse Wooncode Ruimtelijke Ordening); het betreft de percelen: 476h2, 481f, 482v, 482w,

#### Van de categorie 'landbouw' naar 'recreatie' (art. 2.6.4 - 12°)

- 141n, 141p (deel van het perceel)

### Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een bestemmingswijzingscompensatie

Geen

### Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Geen

**Kaart 9: Register planbaten, planschade, compensatievergoeding (plan in bijlage)**

## 12 Op te heffen voorschriften

De plandelen van het gewestplan Turnhout (nr. 16) en de bijhorende voorschriften, zoals goedgekeurd bij KB van 30/09/77, die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn binnen het plangebied van het RUP Spijker:

- **woongebieden met een landelijk karakter** (0102): bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;
- **gebieden voor ambachtelijke bedrijven** en **gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen** (KMO) (1100): Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.
- **agrarische gebieden** (0900): zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Alle verkavelingen gelegen binnen het plangebied:

- VA 313, 23/04/1963, woningbouw
- VA 314, 23/01/1963, woningbouw
- VA 331, 06/04/1965, woningbouw
- VA 334, 22/06/1965, woningbouw
- VA 767, 21/05/1991, woningbouw, Wijziging tot winkelruimte op 13/04/1992 - Gunstig advies AROHM 033/349 (1)

## **13 Motivatie voor de onteigening van de buffers die buiten de bedrijfspercelen zijn gelegen**

### **13.1 Grond van het onteigeningsplan**

Het onteigeningsplan werd opgemaakt in het kader van art. 2.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Dit artikel voorziet dat onroerende goederen die vereist zijn voor de verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen verworven worden via een onteigening ten algemene nutte.

Vermits het onteigeningsplan gelijktijdig met het RUP wordt opgemaakt wordt het gelijktijdig het RUP onderworpen aan de procedureregels voor het opmaken van een RUP (art. 2.4.4 §2)

### **13.2 Onteigening ten algemene nutte**

#### **13.2.1 Doel van het ruimtelijk uitvoeringsplan**

Voor de beschrijving van het doel van dit RUP verwijzen we naar hoofdstuk 7 van deze nota.

#### **13.2.2 Noodzaak tot onteigening**

Het RUP voorziet in de aanleg van bufferstroken rond het bedrijventerrein. In de meeste gevallen kunnen deze buffers binnen de bestaande bedrijfspercelen worden aangelegd. In een aantal gevallen is dit niet mogelijk omdat het bedrijfsperceel al volledig werd ingenomen of doordat de ordening van het gebied het niet mogelijk maakt om de buffer op het eigen terrein te realiseren (o.a. realisatie van achterliggende ontsluitingswegen).

Om op termijn tot een goede landschappelijke integratie van het bedrijfslint te komen heeft de gemeente op een aantal plaatsen groene buffers aangeduid op aanpalende percelen. Het betreft percelen die vandaag een landbouwgebruik kennen.

Omdat deze percelen niet in eigendom zijn van de bedrijven binnen het plangebied zal de realisatie van de buffers op zich laten wachten. De inbuffering van het bedrijventerrein is van algemeen belang. Immers het is wenselijk dat voor alle inwoners van Essen het zicht op een eventueel hinderlijk bedrijventerrein gemilderd wordt. Om de aanleg van deze buffers mogelijk te maken dient de gemeente deze gronden te verwerven.

In het onteigeningsplan worden enkel de delen opgenomen die strikt noodzakelijk zijn voor de realisatie van de groene buffers die niet binnen de eigendom liggen van de huidige bedrijven.

Dit komt voor op drie locaties in het plangebied:

#### **Cluster 1 Spijker west – noord:**

De bestaande bedrijven zijn er gerealiseerd tot op de bestaande bedrijfspercelen, waardoor een buffer slechts bestaat uit een draadafsluiting met klimop. Binnen de bestaande zone voor KMO, zoals vastgelegd op het gewestplan is nog ruimte om een groenbuffer aan te leggen. De gemeente heeft in het RUP Spijker een groene buffer ten zuiden en ten westen aangeduid die buiten de bedrijfspercelen van de huidige bedrijven



is gelegen. Deze percelen kennen vandaag een agrarisch grondgebruik. Omdat deze percelen niet tot de bedrijfspercelen behoren en de bedrijven hun perceel reeds maximaal benut hebben zullen de bedrijven deze gronden niet aankopen om een buffer aan te leggen. Om toch een landschappelijk buffer te kunnen realiseren heeft de gemeente deze percelen opgenomen in het onteigeningsplan. Op deze manier kan de gemeente deze percelen verwerven en een groenbuffer realiseren.

#### Cluster 2 Spijker west – zuid:

Een deel van de buffer kan gerealiseerd worden op het eigen bedrijfsperceel. Om een afdoende buffer, tot 10 m breed ten aanzien van het achterliggende landschap te kunnen realiseren, valt een deel van de buffer op het aanpalende perceel. Dit perceel is volgens het gewestplan KMO-zone, maar is momenteel in agrarisch gebruik. Om een maximale buffer te kunnen realiseren en de buffer van het bedrijf aan te vullen tot een buffer van 10 m, heeft de gemeente dit perceel opgenomen in het onteigeningsplan. Op deze manier kan de gemeente deze percelen verwerven en een groenbuffer realiseren.

#### Cluster 5 Spijker oost – ten noorden van buurtweg 74

Om een goede ontsluiting van de clusters mogelijk te maken wordt met een systeem van erfontsluitingen gewerkt die ervoor zorgen dat de bedrijven aan de achterzijde kunnen bediend worden voor levering, bijkomende parking... Door de ontsluiting te bufferen kan meer ruimte gewonnen worden op de bedrijfspercelen zelf. Om dit in cluster 5 mogelijk te maken wordt de erfontsluiting tot tegen de bestaande perceelsgrenzen gelegd. Hierdoor dient de groene buffer op het aanpalende perceel gelegd te worden. Dit perceel is niet in eigendom van de bedrijven en kent momenteel een agrarisch grondgebruik. Om toch een landschappelijk buffer te kunnen realiseren heeft de gemeente dit perceel opgenomen in het onteigeningsplan. Op deze manier kan de gemeente dit perceel verwerven en een groenbuffer realiseren.

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:

Bart Antheunis

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van ESSEN

in zitting van .....

De gemeentesecretaris

De voorzitter - gemeenteraad

Frederickx Ronny

Luyten Guy

Het schepencollege van ESSEN bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek

van ..... tot .....

De gemeentesecretaris

De burgemeester

Frederickx Ronny

Van Tichelt Gaston

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van ESSEN

in zitting van .....

De gemeentesecretaris

De voorzitter - gemeenteraad

Frederickx Ronny

Luyten Guy

## DEEL 1 ALGEMENE BEPALINGEN

### ART. 1. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

<b>Aangebouwd (bij)gebouw:</b>	een gebouw, waarvan minstens één gevel aan het hoofdgebouw grenst;
<b>Ambachtelijk bedrijf:</b>	een bedrijf met een oppervlakte tot 5 000 m <sup>2</sup> , waar de vervaardiging van producten of de bewerking van grondstoffen manueel wordt verricht zonder het gebruik van machines uit te sluiten;
<b>Bedrijfsgebouw:</b>	een gebouw, dat bedoeld is voor productie en/of distributie en/of bewerking van goederen of het organiseren van diensten;
<b>Benzinestation:</b>	een bedrijf dat zorgt voor de toelevering van brandstoffen voor voertuigen;
<b>Bijgebouw:</b>	een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
<b>Bouwperceel:</b>	een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
<b>Bouwvrije zone:</b>	zone waarin niet gebouwd mag worden;
<b>Bouwwerk:</b>	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
<b>Bouwzone:</b>	zone waarin een woning, bedrijfsgebouwen en bijgebouwen kunnen worden opgericht;
<b>Diensten:</b>	een gebouw, dat uitsluitend bestemd is voor, administratieve dienstverlening, en voor het verrichten van beheers- en administratief werk; onderricht van werknemers wordt hieronder ook inbegrepen.
<b>Eéengezinswoning:</b>	een gebouw bestemd voor het onderbrengen van één wooneenheid;
<b>Garage:</b>	bedrijf waar auto's worden gekocht en verkocht en waar deze worden onderhouden of hersteld;
<b>Gebouw:</b>	elk bouwwerk, dat een door mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk, met wanden omsloten ruimte vormt;
<b>Generatie of zorgwoning:</b>	een ondergeschikte wooneenheid die in een bestaande woning wordt gecreëerd en die er fysiek één geheel mee vormt en ten hoogste 1/3 het bouwvolume van de woning inneemt, met het oog op het huisvesten van ouderen of hulpbehoevende personen;
<b>Grondoppervlakte:</b>	totale oppervlakte van een gebouw aan de grond (of het maaiveld);
<b>Handel:</b>	een bedrijf dat in eigen naam en voor eigen rekening, goederen verkoopt aan verbruikers en kleine gebruikers, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn;

<b>Herbouwen:</b>	een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;
<b>Hoofdbestemming:</b>	bestemming van een gebouw of een zone voor meer dan 51% van het vloeroppervlak of het oppervlak van de zone, tenzij anders vastgelegd in de voorschriften;
<b>Hoofdgebouw:</b>	een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
<b>Horecabedrijf:</b>	een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zonder verblijfsmogelijkheden;
<b>Kantoor:</b>	zie diensten;
<b>KMO-bedrijf:</b>	een bedrijf dat minder dan 200 werknemers tewerkstelt;
<b>Landbouwbedrijf:</b>	een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of houden van dieren;
<b>Manege:</b>	een bedrijf waar paarden worden gehouden, het paardrijden beoefend kan worden en rijlessen gegeven worden;
<b>Nevenbestemming:</b>	bestemming van een gebouw of een zone voor max. 49 % van het vloeroppervlak of het oppervlak van de zone, tenzij anders vastgelegd in de voorschriften;
<b>Nutsvoorzieningen:</b>	voorzieningen van openbaar nut, bijvoorbeeld gas, elektriciteit, water en telefoon, en de aanlevering daarvan;
<b>Opslag:</b>	een plaats waar goederen worden opgeslagen;
<b>Perceelsgrens:</b>	een grens van een (bouw)perceel;
<b>Personenvervoer:</b>	een bedrijf dat zich toelegt op het organiseren van, al dan niet georganiseerd, individueel of gegroepeerd vervoer voor personen,;
<b>Toon- en/of verkoopszaal:</b>	een ruimte die tot doel heeft om goederen uit te stallen en/of deze door te verkopen aan verbruikers en kleine gebruikers;
<b>Uitbreiden:</b>	werken, waarbij grote delen van het gebouw blijven rechtstaan, die het volume van het bestaande gebouw vergroten en waar al dan niet delen van het gebouw worden verbouwd;
<b>Verbouwen:</b>	aanpassingswerken doorvoeren binnen een bestaand bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden;
<b>Vloeroppervlak:</b>	gezamenlijke oppervlakte van de woon- en werkruimtes, exclusief niet bewoonbare zolderruimtes en onderkeldering;
<b>Vrij beroep:</b>	een beroep waarin men als eigen baas diensten aan derden verricht, bijvoorbeeld het beroep van arts, advocaat, architect;
<b>Vrijstaand (bij)gebouw:</b>	een gebouw, waarvan geen enkele gevel aan het hoofdgebouw

	grenst of op een perceelsgrens is geplaatst;
<b>Woning:</b>	elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande
<b>Zone:</b>	een deel van een gebied met eigen stedenbouwkundige voorschriften;
<b>Zonegrens:</b>	een grens van een zone.

## ART. 2. ZONES

Binnen het RUP Spijker komen volgende zones voor ingedeeld conform de categorieën van gebiedsaanduiding zoals vastgelegd in art. 2.2.3 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- **Art. 4: Wonen**
  - Art. 4.1: Zone voor open bebouwing
  - Art. 4.2: Zone voor open en halfopen bebouwing
  - Art. 4.3: Zone voor horeca
  - Art. 4.4: Zone voor voortuinen en/of zijtuin met bouwverbod
  - Art. 4.5: Zone voor tuinen
  - Art. 4.6: Zone voor groene buffer
  - Art. 4.7: Overdrukzone voor parking
  - Art. 4.8: Zone voor erfonsluiting
  - Art. 4.9: Aanduiding van toegang
  
- **Art. 5: Bedrijvigheid**
  - Art. 5.1: Zone voor ambachtelijke bedrijven
  - Art. 5.2: Overdrukzone voor handelszaken met nabestemming ambachtelijke bedrijven
  - Art. 5.3: Zone voor parking
  - Art. 5.4: Zone voor parking en/of opslag in open lucht
  - Art. 5.5: Zone voor groene buffer
  - Art. 5.6: Zone voor erfonsluiting
  - Art. 5.7: Zone voor bouwvrije stroken
  - Art. 5.8: Aanduiding van toegang
  
- **Art. 6: Recreatie**
  - Art. 6.1: Zone voor manege
  - Art. 6.2: Zone voor groene buffer
  - Art. 6.3: Zone voor parking
  
- **Art. 7: Landbouw**
  - Art. 7.1: Zone voor weiland
  - Art. 7.2: Zone voor agrarisch gebied
  
- **Art. 8: Lijninfrastructuur**
  - Art. 8.1: Zone voor wegenis – type 1
  - Art. 8.2: Zone voor wegenis – type 2

## DEEL 2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### ART. 3. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

#### Art. 3.1. Verhardingen

Verhardingen (parkeerplaatsen, toegangen, zones voor opslag in open lucht, terrassen en andere verhardingen) worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen, tenzij dit door andere regelgeving wordt verboden. Tevens dienen, indien dit noodzakelijk blijkt, de nodige bufferende en zuiverende maatregelen genomen te worden.

#### Art. 3.2. Beplanting

Alle groene buffers (art. 4.6, art. 5.5 en art. 6.2) worden aangeplant met streekeigen heesters en bomen. In bijlage is een beplantingslijst gevoegd.

Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen voorwaarden worden gekoppeld met het doel de bufferzones te herstellen of aan te leggen. Zo kan de boomsoort, de hoeveelheid, de oppervlakte en plaats van de beplanting, de kwaliteit, de plantmaat of de diameter van de te planten hoogstammen of heesters worden opgelegd.

#### Art. 3.3. Reliëfwijzigingen

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

#### Art. 3.4. Afsluitingen

Bij de bedrijfsgebouwen mogen afsluitingen geplaatst worden op de perceels- en of zonegrenzen die zijn gelegen in de zones van art. 5.1 'zone voor ambachtelijke bedrijven', art. 5.2 'overdrukzone voor handelszaken met nabestemming ambachtelijke bedrijven' en art. 5.4 'zone voor parking en/of opslag in open lucht'. De afsluitingen worden uitgevoerd in palen met draadwerk, al dan niet voorzien van een betonplaat van max. 40 cm, levende hagen of hekwerk. Een gedeelte van de afsluitingen mag opendraaiend of openschuivend zijn. De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximaal 2,50 meter.

Bij alle andere gebouwen mogen afsluitingen geplaatst worden op de perceelsgrenzen. De afsluitingen worden uitgevoerd in palen met draadwerk, al dan niet voorzien van een betonplaat van max. 40 cm, of levende hagen. De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximaal 2,00 meter. In art. 4.4 'zone voor voortuin en zijtuin met bouwverbod' bedraagt de hoogte van de afsluitingen in de voortuinzone maximaal 1,50 meter. Een gedeelte van de afsluitingen mag opendraaiend of openschuivend zijn.

### Art. 3.5. Reclame- en publiciteitsborden

Reclame kan enkel worden aangebracht op de gevelvlakken van art. 4.3 'zone voor horeca', art. 5.1 'zone voor ambachtelijke bedrijven' en art. 5.2 'overdrukzone voor handelszaken met nabestemming ambachtelijke bedrijven' of op de daarvoor voorziene palen, geplaatst in art. 4.7 'overdrukzone voor parking', 5.3 'zone voor parking' of art. 5.1 'zone voor ambachtelijke bedrijven', ter hoogte van art. 5.8 'Aanduiding van toegang'.

Volgende voorwaarden moeten in acht worden genomen:

- de maximale toelaatbare oppervlakte voor reclame is 6 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- het bedekken van gevelopeningen is altijd verboden;
- de bovenrand van de borden voor reclame komt overeen met de nokhoogte van de gebouwen;
- indien geplaatst op palen, dan bedraagt de maximale hoogte van de palen 6 meter.

### Art. 3.6. Integraal waterbeheer

Binnen alle zones mogen werken uitgevoerd worden in functie van het integraal waterbeheer. Hieronder wordt onder meer begrepen het aanleggen van infiltratie- of bufferbekkens om het hemelwater te buffer en vertraagd af te voeren.

### Art. 3.7. Parkeernormen

Bij de realisatie (nieuwbouw of herbouw) de verbouwing of uitbreiding van meer dan 25% van een bestaande constructies dient aan volgende parkeernormen voldaan te worden:

Aard van constructie	meeteenheid	autoparkeerplaatsen		fietsenstallingen
		Minimum	Maximum	
Verkoopsruimte	per 100 m <sup>2</sup> bvo	6	8	4
Toonzaal/showroom	per 100 m <sup>2</sup> bvo	1	3	2
Ambachtelijk bedrijf	per 100 m <sup>2</sup> bvo	2	3	4
Horecabedrijf	per 100 m <sup>2</sup> bvo	10	12	4
Manege	Per box	1	1	1

Het betreft zowel personeel als klantenparking.

Bij de vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden hoeveel parkeerplaatsen dienen ingericht te worden en waar deze zullen ingericht worden. De parkeerplaatsen dienen in eerste instantie ingericht te worden in de zone voor parking (art. 4.7, 5.3 of 6.3) gelegen op het perceel van de aanvraag. Indien deze zone niet volstaat om het minimaal aantal parkeerplaatsen te realiseren dan kunnen deze ook gerealiseerd worden op een aanpalend perceel, tenzij deze al ingericht zijn voor eigen gebruik van dat perceel of in de



zone voor parking en/of opslag in openlucht (art. 5.4) of in de zones voor ambachtelijke bedrijven (art. 5.1 en 5.2)

### **Art. 3.8. Overgangsbepaling voor gebouwen gelegen binnen een zone met bouwverbod**

Aan de behoorlijk vergunde gebouwen die bij de goedkeuring van het RUP Spijker in een zone komen te liggen die een bouwverbod inhouden kunnen steeds verbouwingswerken worden uitgevoerd. Uitbreidingen binnen deze zone zijn niet mogelijk. Herbouwen is niet mogelijk. De handelingen en inrichtingen in deze gebouwen, nodig voor het verder uitbaten van de bestaande activiteiten, zijn toegelaten.

Volgende zones binnen het RUP kunnen een bouwverbod inhouden:

- Art. 4.4: Zone voor voortuinen en/of zijtuin met bouwverbod
- Art. 4.5: Zone voor tuinen
- Art. 4.6: Zone voor groene buffer
- Art. 4.7: Overdrukzone voor parking
- Art. 4.8: Zone voor erfontsluiting
- Art. 4.9: Aanduiding van toegang
- Art. 5.3: Zone voor parking
- Art. 5.4: Zone voor parking en/of opslag in open lucht
- Art. 5.5: Zone voor groene buffer
- Art. 5.6: Zone voor erfontsluiting
- Art. 5.7: Zone voor bouwvrije stroken
- Art. 5.8: Aanduiding van toegang
- Art. 6.2: Zone voor groene buffer
- Art. 6.3: Zone voor parking
- Art. 7.1: Zone voor weiland
- Art. 8.1: Zone voor wegenis – type 1
- Art. 8.2: Zone voor wegenis – type 2

### **Art. 3.9. Aansluitingen op de N117**

Elk perceel dat bij de goedkeuring van het RUP beschikt over een rechtstreekse aansluiting op de N117 kan deze behouden voor zover de realisatie van gebundelde ontsluitingen, conform de indicatieve aanduiding van art. 5.8, op de N117 niet realistisch is.

Het bundelen van de ontsluitingen op de N117, conform de indicatieve aanduiding van art. 5.8, zal bij elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning worden afgewogen in relatie tot de realisatie van de gemeenschappelijke parkeerzone langs de N117 (art. 5.3) en de aanleg van de gemeenschappelijke achterliggende erfontsluiting (art. 5.6).

Het schepencollege beslist, na onderzoek van de verschillende mogelijkheden, of zij de bundeling van de ontsluiting op de N117, als voorwaarde zal opleggen bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning.

## ART. 4. WONEN

---

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' en in het bijzonder onder de sub categorie van gebiedsaanduiding 'woongebied'

### Art. 4.1. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

Behoudens bestaande toestand:

#### § 1. Bestemming

Hoofdbestemming:

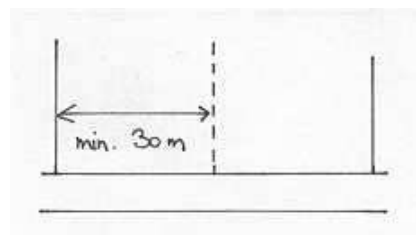
- *Eengezinswoning*: als hoofdverblijf van één gezin

Nevenbestemming:

- *Generatie of zorgwoning*
- *Bijgebouwen in relatie tot de woonfunctie*: zijnde verplaatsbare of vaste constructies, dienende voor tuinberging, autoberging...
- *Terrassen en verhardingen*: al dan niet overdekt.

#### § 2. Perceelsafmeting

De minimale perceelsbreedte, langs uitgeruste weg, bij verkaveling en/of herverkaveling bedraagt 30 meter.



#### § 3. Bebouwing

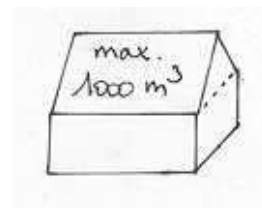
Plaatsing van de gebouwen

De zone mag volledig worden benut voor het verbouwen, uitbreiden en herbouwen van de bestaande woning. Het aantal woonegelegenheden mag, met uitzondering van verkaveling of herverkaveling, niet worden gewijzigd. Het omvormen van de eengezinswoning naar een meergezinswoning is niet toegelaten. Het inrichten van een generatie of zorgwoning is wel toegelaten.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 3 meter.

Afmetingen van de bebouwing

De uitbreiding van de woning kan met inbegrip van de bijgebouwen die er één geheel mee vormen slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup>. De uitbreidingen mogen de 100 % volume-uitbreiding niet overschrijden.



Nieuwbouw of herbouwen van de woning gebeurt binnen volgende randvoorwaarden:

- Maximaal twee bouwlagen.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter gemeten van het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst of onderkant dakoverstek.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 11 meter.
- Het max. bouwvolume bedraagt 1.000 m<sup>3</sup>. Indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m<sup>3</sup>.

## Welstand van de gebouwen

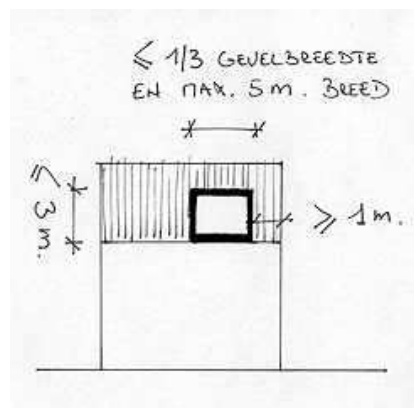
### Dakvorm

Bij uitbreiding van de gebouwen wordt het bestaande daktype behouden.

Bij nieuwbouw of herbouw van de bestaande vergunde woning wordt het dak uitgevoerd als zadeldak met een max. dakhelling van 60° en een max. nokhoogte van 11 meter. Andere dakvormen zijn niet toegelaten.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte, met een maximum van 5 meter breed en de hoogte niet meer dan 3 m boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 meter van de zijgevel.

Met uitzondering van zonnepanelen of zonneboilers zijn technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.



### Gevelmaterialen en dakbedekking

De gevels worden uitgevoerd in baksteen of gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien. Max. 25 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals hout, glad beton, sierpleister...

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

## § 4.

### Inrichting

De niet verharde delen tussen de gebouwen en de uitgeruste weg worden aangelegd en onderhouden als voortuin (overeenkomstig art. 4.4: Zone voor voortuinen en bouwvrije zijtuinstroken). De niet verharde delen tussen de gebouwen onderling en achter de woning worden aangelegd en onderhouden als tuin (overeenkomstig art. 4.5: Zone voor tuinen).

## Art. 4.2. ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING

Behoudens bestaande toestand:

### § 1. Bestemming

Hoofdbestemming:

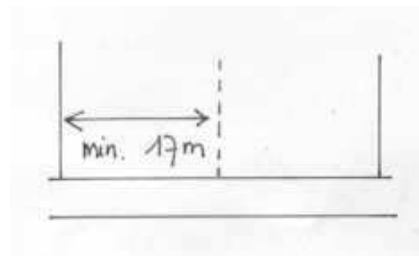
- *Eéngesinswoning*: als hoofdverblijf van één gezin

Nevenbestemming:

- *Generatie of zorgwoning*
- *Bijgebouwen in relatie tot de woonfunctie*: zijnde vaste constructies, dienende voor tuinberging, autoberging...
- *Terrassen en verhardingen*: al dan niet overdekt

### § 2. Perceelsafmeting

De minimale perceelsbreedte, langs uitgeruste weg, bij verkaveling en/of herverkaveling bedraagt 17 meter.



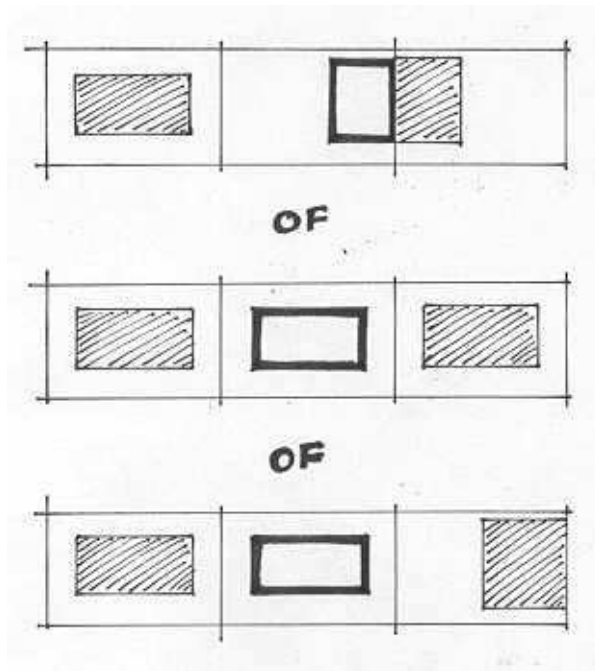
### § 3. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

**Bij nieuwbouw of herbouw:**

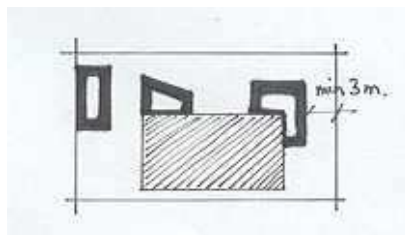
De bebouwing bestaat uit halfopen of open bebouwing. De bebouwing wordt op volgende voorwaarden toegepast:

- indien op de aangrenzende percelen een wachtgevel staat van een halfopen bebouwing, dan sluit het nieuwe gebouw aan op deze wachtgevel. De afstand tot de zijdelings perceelsgrens bedraagt min. 3 meter.
- indien er geen wachtgevels op de zijdelingse percelen aanwezig zijn dan wordt het nieuwe gebouw als open bebouwing neergezet; het gebouw mag vrij binnen de zone geplaatst worden; de minimale afstand tot de aangrenzende perceelsgrenzen bedraagt 3 meter.
- indien op de aangrenzende percelen een open bebouwing aanwezig is dan wordt het nieuwe gebouw als open bebouwing neergezet; het gebouw mag vrij binnen de zone geplaatst worden; de minimale afstand tot de aangrenzende perceelsgrenzen bedraagt 3 meter.



Alle andere gebouwen (bijgebouwen en constructies) worden ofwel:

- aangebouwd aan de woning;
- op min. 3 m van de perceelgrens gebouwd;
- op de perceelsgrens gebouwd.



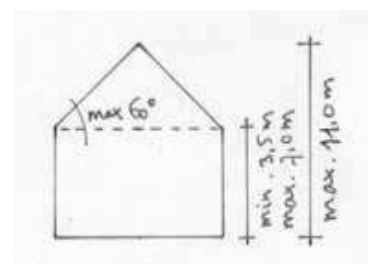
**Bij uitbreiding of verbouw**

Verbouwingen kunnen steeds worden uitgevoerd aan de gebouwen.

Uitbreidingen dienen steeds te gebeuren binnen de bestemmingszone. De minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient hierbij in acht genomen te worden.

**Afmeting van de gebouwen**

- Kroonlijsthoogte: minimaal 3,5 m, maximaal 7,00 m
- Nokhoogte: maximaal 11 m.
- Bijgebouwen: maximaal 3,5 m.



## Welstand van de gebouwen

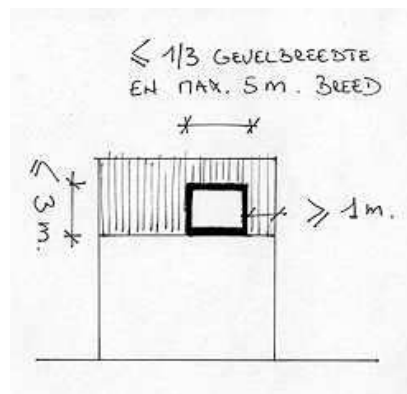
### Dakvorm

De gebouwen worden afgewerkt met een zadeldak met een min. dakhelling van 30° en een max. dakhelling van 60°. De nokhoogte bedraagt max. 11 meter. Andere dakvormen zijn niet toegelaten.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte, met een maximum van 5 meter breed en de hoogte niet meer dan 3 meter boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich op minimum 1 m van de zijgevel.

Met uitzondering van zonnepanelen of zonneboilers zijn technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

De bijgebouwen worden afgewerkt met een plat of een hellend dak.



### Gevelmaterialen en dakbedekking

De gevels worden uitgevoerd in baksteen of gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien. Max. 25 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals hout, glad beton, sierpleister.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

## § 4.

### Inrichting

De niet verharde delen tussen de gebouwen en de uitgeruste weg worden onderhouden als voortuin (overeenkomstig art. 4.4: zone voor voortuinen en bouwvrije zijtuinstroken). De niet verharde delen tussen de gebouwen onderling en achter de woning worden onderhouden als tuin (overeenkomstig art. 4.5: zone voor tuinen).

## Art. 4.3. ZONE VOOR HORECA

### § 1. Bestemming

#### Hoofdbestemming:

- *Horecabedrijf*
- *Eengezinswoning*: als hoofdverblijf van één gezin

#### Nevenbestemming:

- *Generatie of zorgwoning*
- *Bijgebouwen*: zijnde vaste constructies, dienende voor tuinberging, autoberging...
- *Terrassen en verhardingen*: al dan niet overdekt.

### § 2. Bebouwing

#### Plaatsing van de gebouwen

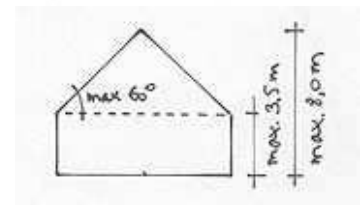
De zone mag volledig worden benut voor het verbouwen, uitbreiden en herbouwen van het bestaande gebouw in functie van de uitbating van een horecazaak of de inrichting van een woning.

#### Afmeting van de gebouwen

De uitbreiding van het gebouw kan met inbegrip van de woningbijgebouwen die er één geheel mee vormen slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1.500 m<sup>3</sup>.

Herbouwen, op dezelfde of gewijzigde plaats, van de gebouwen gebeurt binnen volgende randvoorwaarden:

- Maximaal twee bouwlagen
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter gemeten van het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst of onderkant dakoverstek.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 11 meter.
- Het max. bouwvolume bedraagt 1.500 m<sup>3</sup>. Indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt, dient het volume van de herbouwde horecazaak of woning beperkt te blijven tot 1.500 m<sup>3</sup>.



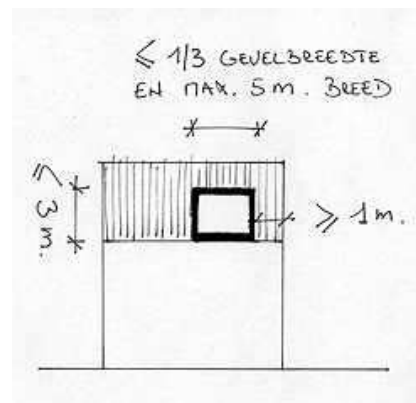
## Welstand van de gebouwen

### Dakvorm

Bij uitbreiding van de gebouwen wordt het bestaande daktype behouden.

Bij herbouw van de bestaande vergunde woning wordt het dak uitgevoerd als zadeldak met een max. dakhelling van 60° en een nokhoogte van 8 m. Andere dakvormen zijn niet toegelaten. De dakhelling wordt parallel aan de openbare weg voorzien.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte, met een maximum van 5 meter breed en de hoogte niet meer dan 3 m boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 meter van de zijgevel.



Met uitzondering van zonnepanelen of zonneboilers zijn technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

### Gevelmaterialen en dakbedekking

De gevels worden uitgevoerd in baksteen of gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien. Max. 25 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals hout, glad beton, sierpleister.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

## § 3.

### Inrichting

De niet verharde delen tussen het gebouw en de uitgeruste weg wordt aangelegd en onderhouden als voortuin (overeenkomstig art. 4.4: Zone voor voortuinen en bouwrijpe zijtuinstroken). De niet verharde delen achter en naast het gebouw worden aangelegd en onderhouden als tuin (overeenkomstig art. 4.5: Zone voor tuinen).



## Art. 4.4. ZONE VOOR VOORTUIN EN/OF ZIJTUIN MET BOUWVERBOD

### § 1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- *groenaanplantingen*

Nevenbestemming:

- *opritten en toegangspaden*

### § 2. Bebouwing

Behoudens bestaande toestand worden er geen nieuwe gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken binnen de zone toegelaten.

### § 3. Inrichting

De niet verharde delen worden voorzien van een groenaanplanting bestaande uit overwegend gazon, bodembedekkers en lage heesters aangevuld met hoogstammen.

De zone mag max. 40 % worden verhard in functie van het aanleggen van toegangen. De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet...

Indien vanuit de aanpalende functie de realisatie van een parkeernorm op het eigen terrein moet gerealiseerd worden en indien deze niet elders op het perceel of een aanpalend perceel kunnen gerealiseerd worden, dan mogen in de voortuin en/of zijtuin met bouwverbod die rechtstreeks paalt aan een woonperceel ook parkeerplaatsen worden opgericht. Dit kan aanleiding geven tot een volledige verharding van de voortuinstrook.

## Art. 4.5. ZONE VOOR TUINEN

### § 1. Bestemming

#### Hoofdbestemming:

- *Groenaanplantingen*

#### Nevenbestemming:

- *paden en terrassen*
- *bijgebouwen in relatie tot woonfunctie: zijnde tuinberging, autoberging...*
- *infrastructuur eigen aan de tuin zoals dierhok, hobbyserre, verlichting, kleine recreatieve infrastructuur...*

### § 2. Bebouwing

#### Plaatsing van de gebouwen

Inplanting ofwel aangebouwd aan de woning, ofwel op de perceels- of zonegrens, ofwel op minimum 2 meter van de perceels- of zonegrens.

#### Afmeting van de gebouwen

De totale oppervlakte van de bebouwing binnen de zone voor tuinen bedraagt maximum 50 m<sup>2</sup> en maximum 25 % van de totale oppervlakte van de tuinstrook.

De bouwhoogte bedraagt maximum 3 meter tot aan de kroonlijst of de dakrand.

#### Welstand van de gebouwen

##### Dakvorm

De bijgebouwen worden afgewerkt met een plat dak, een licht hellend dak (lessenaarsdak) of een zadeldak met een max. dakhelling van 45°. Indien de gebouwen aansluiten op andere gebouwen dan sluit de dakvorm zoveel mogelijk aan op de reeds aanwezige dakvorm.

##### Materialen

De gevels worden uitgevoerd in baksteen, gevelsteen, sierpleister of hout. Muren op de perceelgrens worden uitgevoerd in vol baksteenwerk.

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien. Bituminieuze dakbedekkingen of roofing is enkel mogelijk op platte of licht hellende daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten.

### § 3. Inrichting

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden... worden voorzien op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen.

Verhardingen worden beperkt tot 10 % van de oppervlakte van de tuinstrook.

## Art. 4.6. ZONE VOOR GROENE BUFFER

### § 1. Bestemming

#### Hoofdbestemming:

- *Groenaanplantingen*

*De zone heeft tot doel een overgang te vormen tussen twee bestemmingen, hier de woonzone en het achterliggende agrarisch gebied. Het is een zone bestemd voor groen, visuele en geluidsbuffering.*

#### Nevenbestemming:

- Maatregelen in kader van integraal waterbeheer

### § 2. Bebouwing

Behoudens bestaande toestand worden er geen nieuwe gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken binnen deze zone toegelaten.

Opslag of stapelen van goederen is niet toegelaten.

### § 3. Inrichting

De groenbuffer wordt ingericht met streekeigen beplanting zoals opgenomen in bijlage, waarbij een maximale schermfunctie moet worden nagestreefd. Om deze afschermdende functies te kunnen vervullen moet de buffer permanent beplant zijn en moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen.

In de groenbuffer mag een toegang worden aangelegd naar achterliggende aanpalende percelen die in eigendom zijn van dezelfde eigenaar. Deze toegang bedraagt maximaal 3 meter.

### § 4. Beheer

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen of uitbreiden van een bestaande woning of realiseren van een nieuwe woning binnen de zone voor open en halfopen bebouwing, conform art. 4.2, zal de realisatie van de bufferzone opgelegd worden.

## Art. 4.7. OVERDRUKZONE VOOR PARKING

### § 1. Bestemming

#### Hoofdbestemming:

- *parking*: zijnde *privaat* of *semi-publiek*

#### Nevenbestemming:

- *verplaatsbare en/of beperkte constructies*: vb. telefooncellen, glas- en papiercontainers...
- *sloten en grachten*
- *groenaanplantingen*

### § 2. Bebouwing

De toegelaten constructies worden steeds ingeplant op minimum 2 meter van de perceels- of zonegrens.

### § 3. Inrichting

De verhardingen worden zoveel mogelijk uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen...

De niet-verharde delen worden voorzien van groenaanplantingen welke overwegend bestaan uit gazon, bodembedekkers en lage heesters, aangevuld met hoogstammen.

De parking moet zodanig worden ingericht dat het rechtstreeks oprijden op de N117 enkel mogelijk is via de op het plan aangeduide indicatieve aanduiding van toegang (art. 4.9). Het creëren van bijkomende op- en afritten die rechtstreeks uitkomen op de N117 is verboden.

## Art. 4.8. ZONE VOOR ERFTOEGANGEN

### § 1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- *Ontsluitingsweg van een achterliggend woonperceel*

Nevenbestemming:

- *groenaanplantingen*
- *sloten en grachten*

### § 2. Bebouwing

Behoudens bestaande toestand mogen er geen nieuwe gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken binnen deze zone worden opgericht.

### § 3. Inrichting

De wegen mogen verhard worden met waterdoorlatende verhardingen zoals vastgelegd in art. 3 §1 van de algemene voorschriften.

## **Art. 4.9. AANDUIDING VAN TOEGANG**

### **§ 1. Bestemming**

Hoofdbestemming:

- *Al dan niet verharde toegang tussen openbare wegenis en (semi-)privaat domein die ter hoogte van de aanduiding van toegang moet gerealiseerd worden*

*Op gemotiveerd voorstel kan beperkt afgeweken worden van de locatie die op het plan is aangeduid. De ontsluiting dient echter steeds beperkt te zijn tot één gebundelde op- en afrit die ontsluiting voorziet op Bremakker en voldoende afstand houdt ten aanzien van het kruispunt met de N117 – Spijker.*

Nevenbestemming:

- 

### **§ 2. Bebouwing**

Behoudens bestaande toestand mogen er geen nieuwe gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken binnen deze zone worden opgericht.

### **§ 3. Inrichting**

De toegangen mogen verhard aangelegd en onderhouden worden met een waterdoorlatende verharding zoals vastgelegd in art. 3 §1 van de algemene voorschriften.

## ART. 5. BEDRIJVIGHEID

---

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding **'Bedrijvigheid'**

### § 1. Algemene inrichtingsbepalingen

#### Maximaal benutbare vloeroppervlakte

De totale nuttige gelijkvloerse vloeroppervlakte die per bedrijf kan ingericht worden bedraagt maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. Onder nuttige gelijkvloerse vloeroppervlakte worden enkel de vloeroppervlakte binnen het gebouw gerekend. Parkeerplaatsen, opslag in open lucht en groenbuffers worden niet onder de nuttige gelijkvloerse vloeroppervlakte gerekend.

Percelen mogen samengevoegd worden om deze maximale nuttige gelijkvloerse vloeroppervlakte te benutten. Indien de totale gelijkvloerse vloeroppervlakte groter is dan 5.000 m<sup>2</sup>, dan kan men de percelen maar inrichten tot de vooropgestelde nuttige gelijkvloerse vloeroppervlakte. De overige zones dienen verkocht of afgesplitst te worden in functie van een ander bedrijf of dienen ingericht te worden als parkeerzone, zone voor opslag in open lucht of groenzone.

#### Groenbuffers

Indien de groenbuffers, zoals vastgelegd in art. 5.5 op het verordend grafisch plan en omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften niet kunnen gerealiseerd worden dan dient op de grens van het bedrijventerrein een groene haag aangeplant te worden van minimaal 1 meter breed en 2,5 meter hoog.

Het schepencollege beslist over de onmogelijkheid om een buffer aan te leggen.

Eerst dienen alle mogelijkheden en middelen te worden aangewend om de groenbuffer op het eigen terrein te realiseren. Indien dit onmogelijk is, waarover het schepencollege beslist, wordt de mogelijkheid voorzien in de aanleg van een haag, met een breedte van 1 meter en een hoogte van 2.50 meter, op eigen terrein. Pas als een haag op eigen terrein onmogelijk blijkt, waarover het schepencollege beslist, kan de groenbuffer worden gerealiseerd buiten de eigen perceelsgrenzen in de zones voor groene buffer (art. 5.5) mits aanplanting met een gemengde lage en hoge beplanting.

## Art. 5.1. ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN

### § 1. Bestemming

#### Hoofdbestemming

- *Bedrijfsgebouwen*: voor ambachtelijke bedrijven, KMO's, groothandelszaken, garages, benzinstation en/of bedrijven voor personenvervoer
- *Opslag*, al dan niet overdekt en visueel afgeschermd

#### Nevenbestemming

- *Kantoorruimte* voor max. 10 % van de totale vloeroppervlakte van het gebouw

- *Handel*: zijnde toon- en/of verkoopszaal in functie van de hoofdbestemming voor max. 20 % van de totale vloeroppervlakte van het gebouw met een maximum van 750 m<sup>2</sup>
- *Sociale ruimten* ten dienste van het personeel zoals refter, keuken, sanitair douches...
- *Eengezinswoning*: zijnde één geïntegreerde woning per bedrijf van max. 850 m<sup>3</sup> voor eigenaar, conciërge of personeelslid
- *Ruimten in functie van de woning* zoals garage, berging...
- *Parkeren*

#### Uitgesloten activiteiten:

- *Zuivere kleinhandel*

#### **Uitzondering voor de aanwezige residentiële woningen**

De vergunde woningen gevestigd op de percelen 480f en 480l vallen, zolang zij niet worden omgevormd tot een ambachtelijk of KMO bedrijf, onder de bepalingen van art. 4.1 zone voor open bebouwing.

De niet bebouwde delen tussen de gebouwen en de openbare weg worden aangelegd en onderhouden als voortuin zoals bepaald in art. 4.4 (Zone voor voortuinen en/of zijtuin met bouwverbod. De niet bebouwde delen achter en naast de gebouwen worden aangelegd en onderhouden als tuinzone zoals bepaald in art. 4.5 (Zone voor tuinen).

#### **Uitzondering voor de aanwezige kantoorbedrijven**

De vergunde kantoorbedrijven op de percelen 480m en 482x kunnen hun oppervlakte kantoorgebouwen onder het huidige volume behouden. Een verder uitbreiding van de kantoorruimte is niet mogelijk. De bestaande kantoorgebouwen kunnen steeds worden verbouwd.

#### **Uitzondering voor grotere verkoops- en toonzaaloppervlakten**

De vergunde oppervlakten voor verkoops- en toonzalen die de maximale oppervlakte van 20% of 750 m<sup>2</sup> overschrijden kunnen onder hun huidige vorm behouden blijven en kunnen niet verder uitgebreid worden. De bestaande oppervlakten kunnen steeds worden verbouwd.

## § 2.

### **Bebouwing**

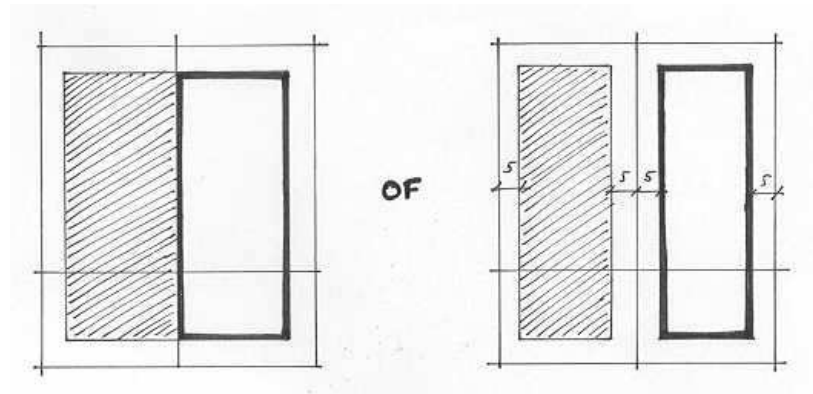
Behoudens bestaande toestand:

#### Plaatsing van de gebouwen

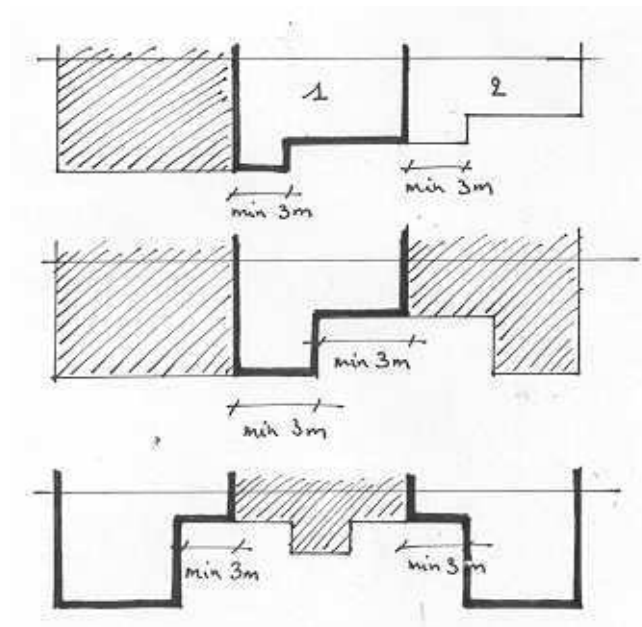
De gebouwen mogen vrij worden geplaatst binnen de zone. De gebouwen worden ofwel op min. 5 meter van de perceels- of zonegrens geplaatst, op de perceels- of zonegrens geplaatst of sluiten aan op het gebouw van het aangrenzende perceel. De inplanting dient zodanig te gebeuren dat een zo efficiënt mogelijk grondgebruik en inrichting van het



terrein wordt verkregen. Alle gebouwen dienen bovendien ruimtelijk één aaneengesloten geheel te vormen.



Indien men de gebouwen aanbouwt, dan dient men, aan de zijde van de bouwlijn, over een lengte van ten minste 3 meter aan te sluiten op de gevellijn van de buren.



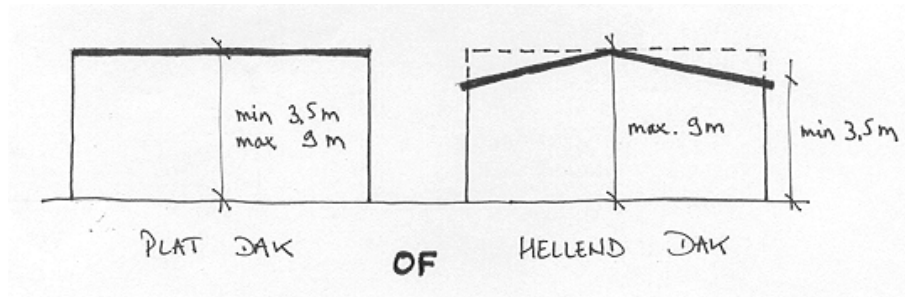
De meest representatieve bedrijfsruimten (inkom, kantoor, refter... of de ruimten die toegankelijk zijn voor publiek en personeel) bevinden zich langs de straatzijde. De werkplaatsen en opslagloodsen bevinden zich aan de achterzijde. Deze ruimten maken integraal deel uit van de bedrijfsgebouwen en vormen geen losstaand volume of gebouw. Bij het verlenen van de vergunning zal het schepencollege nagaan of de meest representatieve bedrijfsruimten aan de straatzijde zijn ingeplant. In geval van betwisting zal zij hierin een beslissing nemen.

Technische installaties en bouwwerken dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in, bij of op het gebouw.

Afmeting van de gebouwen

bouwhoogte: min. 3,5 meter, max. 9 meter

kroonlijsthoogte:	min. 3,5 meter
nokhoogte:	max. 9 meter
aantal bouwlagen:	max. 2 bouwlagen



### Welstand van de gebouwen

#### Dakvorm

Het dak wordt uitgevoerd als plat dak of licht hellend zadeldak met een minimale dakhelling van 15° en maximale dakhelling van 30°. De hellende daken mogen weggewerkt worden met een dakopstand.

Met uitzondering van zonnepanelen of zonneboilers zijn technische ruimten, schotelantennes en andere installaties, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak uit. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

#### Gevelmaterialen en dakbedekking

De gevels worden uitgevoerd in baksteen, gebakken steen of betonsteen, gewassen betonplaten of geprofileerde staalplaten.

### § 3.

#### Inrichting

De niet bebouwde delen voor de bedrijfsgebouwen worden ingericht en onderhouden als parking zoals bepaald in 'art. 5.3 zone voor parking'. De niet bebouwde delen achter de gebouwen worden ingericht zoals bepaald in 'art. 5.4 zone voor parking en/of opslag in open lucht'.

## Art. 5.2. OVERDRUKZONE VOOR HANDELSZAKEN MET NABESTEMMING AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN

### § 1. Bestemming

Behoudens de grondbestemming zone voor ambachtelijke bedrijven, zoals vastgelegd in art. 5.1 kunnen de bestaande kleinhandelszaken die binnen deze zone gelegen zijn behouden blijven en beperkt ontwikkelen binnen de grenzen die op het verordenend grafisch plan zijn aangeduid. Ontwikkelingen worden voornamelijk voorzien uit verplichtingen die voortvloeien vanuit de specifieke sectorale regelgeving. Onder beperkte ontwikkeling wordt geen schaalvergroting van de bestaande kleinhandelszaken voorzien

#### Hoofdbestemming:

- *Handel: zijnde kleinhandelsactiviteiten met een toon- en/of verkoopsaal.*
- *Bedrijfsgebouwen:* voor ambachtelijke bedrijven, KMO bedrijven, garages, benzinstation en/of bedrijven voor personenvervoer

#### Nevenbestemming:

- *Kantoorruimte* voor max. 10 % van de totale vloeroppervlakte van het gebouw
- *Sociale ruimten* ten dienste van het personeel zoals refter, keuken, sanitair douches...
- *Eengezinswoning:* zijnde één geïntegreerde woning per bedrijf van max. 850 m<sup>3</sup> voor eigenaar, conciërge of personeelslid
- *Ruimten in functie van de woning* zoals garage, berging...

#### Nabestemming:

Bij het stopzetten van de handelsactiviteiten, bij nieuwbouw of bij herbouw van meer dan 60% van de bestaande gebouwen kan er op deze locatie geen nieuwe handelsactiviteit meer worden ondergebracht en moet de ruimte worden omgevormd tot ambachtelijke zone en/of KMO-bedrijf. Vanaf dan zijn de bepalingen van 'art. 5.1 zone voor ambachtelijke bedrijven' van toepassing.

Het moment van stopzetting van de handelsactiviteiten wordt bepaald door het moment waarop een definitieve en uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning wordt verleent in laatste administratieve aanleg voor een functiewijziging naar een ambachtelijke of KMO-bedrijvigheid.

De nabestemming gaat niet van kracht indien een nieuwbouw of herbouw wordt ingegeven door een vernieling of beschadiging van de gebouwen of constructies ten gevolge van een vreemde oorzaak (o.a. storm, brand...) die de eigenaar niet kan worden toegerekend en voor zover de kleinhandelszaak op dat moment nog in uitbating was.

### § 2. Bebouwing

Zoals de bepalingen die in art. 5.1 van de grondbestemming zijn vastgelegd.

## Art. 5.3. ZONE VOOR PARKING

### § 1. Bestemming

#### Hoofdbestemming:

- *parking*: zijnde *privaat* of *semi-publiek*

#### Nevenbestemming:

- *verplaatsbare en/of beperkte constructies*: vb. telefooncellen, glas- en papiercontainers...
- *sloten en grachten*
- *groenaanplantingen*

### § 2. Bebouwing

De toegelaten constructies worden steeds ingeplant op minimum 2 meter van de perceels- of zonegrens.

### § 3. Inrichting

De verhardingen worden zoveel mogelijk uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen...

De niet-verharde delen worden voorzien van groenaanplantingen welke overwegend bestaan uit gazon, bodembedekkers en lage heesters, aangevuld met hoogstammen.

De parking moet zodanig worden ingericht dat het rechtstreeks oprijden op de N117 enkel mogelijk is via de op het plan indicatieve aanduiding van toegang (art. 5.8). Het creëren van bijkomende op- en afritten die rechtstreeks uitkomen op de N117 is verboden.

Individuele op- en afritten op de N117 kunnen behouden worden voor zover de gemeenschappelijke parkings, conform huidig artikel, en erfontsluitingen, conform artikel 5.6, onvoldoende ingericht zijn en voor zover een rechtstreekse toegang dient behouden te blijven om de bedrijfsactiviteiten op een behoorlijke wijze uit te voeren.

Het schepencollege beslist, na onderzoek van de verschillende mogelijkheden, of zij de bundeling van de ontsluiting op de N117, als voorwaarde zal opleggen bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning.

### § 4. Beheer

Bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning dient de aanvrager te voldoen aan de opgelegde parkeernormen. Indien de aanvrager niet voldoende parkeerruimte kan voorzien op eigen terrein, mag beroep worden gedaan op gronden die bestemd zijn als zone voor parking bij de aanpalende eigenaar(s) voor zover de aanpalende eigenaar(s) zelf voldoende parkeerplaatsen onderhoud(t)(en) om zelf te voldoen op basis van de gestelde parkeernorm en voor zover hierover een schriftelijke en geregistreerde overeenkomst bestaat.

## Art. 5.4. ZONE VOOR PARKING EN/OF OPSLAG IN OPEN LUCHT

### § 1. Bestemming

#### Hoofdbestemming:

- *Parking: zijnde privaat*
- *bedrijfsopslag in open lucht*; opslag van schroot en afval is verboden
- *laad- en losplaatsen*

#### Nevenbestemming:

- *groenaanplantingen*

### § 2. Bebouwing

Behoudens bestaande toestand worden er geen nieuwe gebouwen en bijgebouwen binnen deze zone toegelaten.

De opstelling van technische installaties voor de manipulatie van grondstoffen en zwaar materiaal, zoals rolbruggen, weegbrug... zijn toegelaten.

### § 3. Inrichting

#### Toegankelijkheid

Vanuit de zone kan zowel een toegang voorzien worden naar de gebouwen gelegen binnen de zone voor ambachtelijke bedrijven (art. 5.1) als naar de zone voor erfontsluiting (art. 5.6)

#### Verhardingen

De zone mag volledig worden verhard. De verhardingen worden zoveel mogelijk uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen...

De niet verharde delen worden aangelegd en in stand gehouden als groenzone (gazon, plantvakken, hoogstammen...). Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting zoals opgenomen in bijlage.

#### Stapelplaatsen

Stapelen is in deze zone toegelaten tot een hoogte van max. 3,50 meter. De stapelplaatsen worden op min 5 m van de perceelsgrens geplaatst. De stapelplaatsen worden visueel afgeschermd.

Deze stapelvrije zone doet dienst als brand- en/of noodweg.

## Art. 5.5. ZONE VOOR GROENE BUFFER

### § 1. Bestemming

#### Hoofdbestemming:

- Groenaanplantingen

*De zone heeft tot doel een overgang te vormen tussen twee bestemmingen. Het is een zone bestemd voor groen, visuele en geluidsbuffering.*

#### Nevenbestemming:

- Maatregelen in kader van integraal waterbeheer

### § 2. Bebouwing

Behoudens bestaande toestand worden er geen nieuwe gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken binnen deze zone toegelaten.

Opslag of stapelen van goederen is niet toegelaten.

### § 3. Inrichting

De groenbuffer wordt ingericht met streekeigen beplanting zoals opgenomen in bijlage, waarbij een maximale schermfunctie moet worden nagestreefd. Om deze afschermende functies te kunnen vervullen moet de buffer permanent beplant zijn en moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen.

In de groenbuffer mag een toegang worden aangelegd naar achterliggende aanpalende percelen die in eigendom zijn van dezelfde eigenaar. Deze toegang bedraagt maximaal 3 meter.

### § 4. Beheer

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen of uitbreiden van een bestaand bedrijfsgebouw of handelszaak, conform art. 5.1 of 5.2 of het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw binnen de zone voor ambachtelijke bedrijven, conform art. 5.1, of het aanleggen van verhardingen binnen de zone voor parking, conform art. 5.3, of de zone voor parking en/of opslag in open lucht, conform art. 5.4, zal de realisatie van de bufferzone opgelegd worden.

Indien de groenbuffer, zoals vastgelegd op het verordend grafisch plan niet kan gerealiseerd worden dan dient op de grens van het bedrijventerrein een groene haag aangeplant te worden van minimaal 1 meter breed en 2,5 meter hoog.

Het schepencollege beslist over de onmogelijkheid om een buffer aan te leggen.

Eerst dienen alle mogelijkheden en middelen te worden aangewend om de groenbuffer op het eigen terrein te realiseren. Indien dit onmogelijk is, waarover het schepencollege beslist, wordt de mogelijkheid voorzien in de aanleg van een haag, met een breedte van 1 meter en een hoogte van 2.50 meter, op eigen terrein. Pas als een haag op eigen terrein onmogelijk blijkt, waarover het schepencollege beslist, kan de groenbuffer worden

gerealiseerd buiten de eigen perceelsgrenzen in de zones voor groene buffer (art. 5.5) en mits aanplanting met een gemengde lage en hoge beplanting.

## Art. 5.6. ZONE VOOR ERFONTSLUITING

### § 1. Bestemming

#### Hoofdbestemming:

- *bedieningsweg*

#### Nevenbestemming:

- *groenaanplantingen*
- *sloten en grachten*

### § 2. Bebouwing

Behoudens bestaande toestand worden er geen nieuwe gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken binnen deze zone toegelaten.

### § 3. Inrichting

De wegen mogen verhard worden met waterdoorlatende verhardingen zoals vastgelegd in art. 3 §1 van de algemene voorschriften.

De erfontsluitingen mogen, aan de zijden van N117, ter hoogte van de zone voor ambachtelijke bedrijven (art. 5.1) of de overdrukzone voor handelszaken met nabestemming ambachtelijke bedrijven (art. 5.2) afgesloten worden met een poort.

Daar waar de erfontsluitingen aansluiten op een zone voor wegenis type 2 mogen de erfontsluitingen met een poort afgesloten worden ter hoogte van de zone voor parking en/of opslag in open lucht.

Op alle andere plaatsen is het plaatsen van poorten verboden.

De erfontsluiting dient zodanig ingericht te worden dat deze voldoende functioneel is voor het verkeer van de bedrijven die binnen een samenhangende zone gelegen zijn die door de erfontsluiting ontsloten wordt. Indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering kan de erfontsluiting ter hoogte van de N117 breder worden aangelegd dan voorzien in het verordende grafisch plan. De breedte van deze toegang dient gemotiveerd te worden in de stedenbouwkundige vergunning.

### § 4. Beheer

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten of wijzigen van gebouwen of constructies binnen de zones voor bedrijvigheid, zal geoordeeld worden in welke mate de zone voor erfontsluiting al als gemeenschappelijke ontsluiting is gerealiseerd. Indien de zone voor erfontsluiting nog onvoldoende is ingericht dan zullen aan de stedenbouwkundige vergunning de nodige lasten en voorwaarden worden gekoppeld om deze zone voor erfontsluiting te realiseren.



## Art. 5.7. ZONE VOOR BOUWVRIJE STROKEN

### § 1. Bestemming

#### Hoofdbestemming:

- *Bouwvrije strook die ook dienst kan doen als toegangsweg (zowel voor de bedrijfsactiviteiten als voor hulpdiensten)*

#### Nevenbestemming:

- *groenaanplantingen*
- *sloten en grachten*

### § 2. Bebouwing

Behoudens bestaande toestand mogen er geen nieuwe gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken binnen deze zone worden opgericht.

Het stapelen van goederen en materialen binnen deze zone is verboden.

### § 3. Inrichting

Indien de zone ook dienst doet als toegangsweg dan mag deze zone verhard worden met waterdoorlatende verhardingen zoals vastgelegd in art. 3 §1 van de algemene voorschriften.

Indien de zone geen dienst doet als toegangsweg dan wordt de zone ingericht en onderhouden als groenzone (gazon, plantvakken, hoogstammen...). Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting zoals opgenomen in bijlage.

## Art. 5.8. AANDUIDING VAN TOEGANG

### § 1. Bestemming

- *verharde toegangen tussen openbare wegenis en privaat domein die ter hoogte van de aanduiding van toegang moet gerealiseerd worden.*

*Daar waar het bestemmingsplan voorziet in een zone voor erfontsluiting (art. 5.7) of een zone voor wegenis – type 2 (art. 8.2) dienen de toegangen steeds samen te vallen met de toegang tot deze erfontsluitingen of wegenis – type 2.*

*Daar waar het bestemmingsplan niet voorziet in een zone voor erfontsluiting (art. 5.7) of een zone voor wegenis – type 2 (art. 8.2) kan op gemotiveerd voorstel beperkt afgeweken worden van de locatie die op het plan is aangeduid. Dit kan echter nooit aanleiding geven tot het creëren van bijkomende in- en uitritten.*

*In Bremakker kan op gemotiveerd voorstel beperkt afgeweken worden van de locatie die op het plan is aangeduid. De ontsluiting dient echter steeds beperkt te zijn tot één gebundelde op- en afrit die ontsluiting voorziet op Bremakker en voldoende afstand houdt ten aanzien van het kruispunt met de N117 – Spijker.*

### § 2. Bebouwing

Behoudens bestaande toestand mogen er geen nieuwe gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken binnen deze zone worden opgericht.

### § 3. Inrichting

De toegangen worden verhard aangelegd en onderhouden met een waterdoorlatende verharding zoals vastgelegd in art. 3 §1 van de algemene voorschriften.

### § 4. Beheer

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten of wijzigen van gebouwen of constructies binnen de zones voor bedrijvigheid of zone voor horeca, zal geoordeeld worden in welke mate de zone voor parking al als gemeenschappelijk deel is gerealiseerd. Indien de zone voor parking zodanig is ingericht dat het louter voldoet om de zones voor toegang, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan, te behouden, dan zullen de nodige lasten en voorwaarden worden opgelegd om de bijkomende aansluitingen naar de N117 af te sluiten.

## ART. 6. GEBIEDSAANDUIDING RECREATIE

---

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'Recreatie'

### Art. 6.1. ZONE VOOR MANEGE

De zone wordt ruimtelijk ingedeeld in drie subzones: de zone voor bedrijfswoning (art. 6.1.1), de zone voor bedrijfsgebouwen (art. 6.1.2) en de zone voor bouwvrije stroken (art. 6.1.3).

De zone voor bedrijfswoning (art. 6.1.1) dient steeds een ruimtelijk geheel te vormen met de zone voor bedrijfsgebouwen (art. 6.1.2). De gebouwen en de activiteiten in beide zones dienen steeds in functie van de manege te zijn. De zones kunnen niet worden opgesplitst.

#### art. 6.1.1 Zone voor bedrijfswoning

##### § 1. Bestemming

###### Hoofdbestemming:

- *Bedrijfswoning*: als hoofdverblijf van één gezin

###### Nevenbestemming:

- *Generatie of zorgwoning*
- *Verblijfgelegenheden*: zijnde beperkte tijdelijke overnachtingen voor individuen of groepen
- *Openluchtpistes*
- *Bijgebouwen*: zijnde verplaatsbare of vaste constructies, dienende voor tuinberging, autoberging...
- *Terrassen en verhardingen*: zijnde al dan niet overdekt
- *Groenaanplantingen*: zijnde weiland, hoogstamboomgaard, kruidentuin, tuin...

##### § 2. Bebouwing

###### Plaatsing van de gebouwen

De zone wordt beperkt tot een zone van 25 meter breedte zoals aangeduid op het plan. In deze zone mag de bestaande bedrijfswoning verbouwd, uitgebreid en herbouwd worden. Bij nieuwbouw mag de bedrijfswoning vrij binnen de zone worden geplaatst. In deze zone mogen enkel bijgebouwen worden geplaatst die een functionele relatie hebben met de bedrijfswoning (vb. tuinberging, garage...) De zone mag voor max. 20% worden bebouwd.

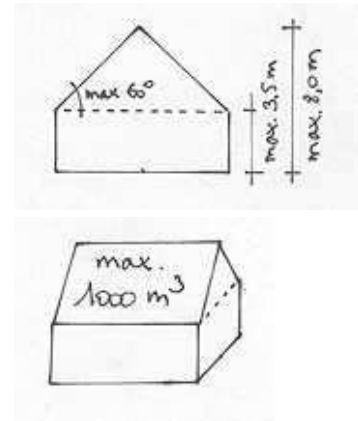
Verblijfgelegenheden kunnen worden ondergebracht in de bestaande gebouwen op voorwaarde dat de totale overnachtingcapaciteit die wordt ingenomen in de zone 6.1.1 en 6.1.2 niet meer bedraagt dan 24 bedden.

**Afmeting van de bebouwing**

De uitbreiding van de bedrijfswoning kan, met inbegrip van de bijgebouwen, leiden tot een maximaal bouwvolume van 1 000 m<sup>3</sup> en een maximale grondoppervlakte van 20% van de zone. Het architecturaal karakter en de stijl van de bestaande bedrijfswoning dienen behouden te blijven.

Herbouwen van de bedrijfswoning gebeurt binnen volgende randvoorwaarden: de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 meter gemeten van het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst of onderkant dakoverstek. De nokhoogte bedraagt maximaal 8 meter. Indien het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m<sup>3</sup> bedraagt, dient het volume van de herbouwde bedrijfswoning beperkt te blijven tot 1 000 m<sup>3</sup>.

Nieuwbouw van een bedrijfswoning kan, met inbegrip van de bijgebouwen, leiden tot een maximaal bouwvolume van 1 000 m<sup>3</sup> en een maximale grondbezetting van 20 %.



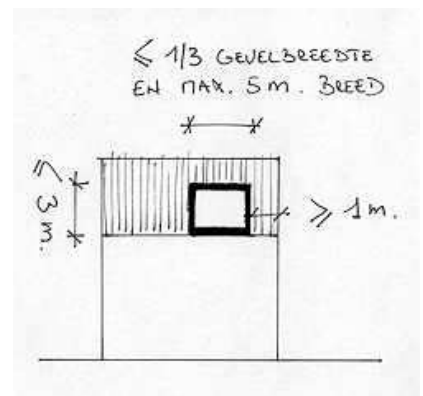
**Welstand van de bebouwing**

**Dakvorm**

Bij uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning wordt het bestaande daktype behouden.

Bij herbouw van de bestaande bedrijfswoning wordt het dak uitgevoerd als zadeldak met een min. dakhelling van 30° en max. dakhelling van 60°. De dakhelling wordt loodrecht op de openbare weg geplaatst. Andere dakvormen zijn niet toegelaten. Aangebouwde bijgebouwen kunnen worden afgewerkt met een plat dak.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte, met een maximum van 5 meter breed en de hoogte niet meer dan 3 meter boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich op minimum 1 meter op de zijgevel.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar van de op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

**Gevelmaterialen en dakbedekking**

De gevels worden uitgevoerd in baksteen of gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien. Max. 25 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met ander materialen zoals hout, glad beton, sierpleister.

### § 3. Inrichting

De niet verharde delen worden aangelegd en onderhouden als tuin, hoogstamboomgaard of weiland. Indien de niet verharde delen als tuin worden aangelegd dienen de bepalingen van art. 4.5 toegepast te worden. Indien de niet verharde delen als hoogstamboomgaard of weiland worden aangelegd dan dienen de bepalingen van art. 8.1 zone voor weiland toegepast te worden. De inrichting van de niet-verharde delen dient evenwel zo te gebeuren dat er een vloeiende overgang wordt gerealiseerd naar de achterliggende open ruimte.

De zone mag max. 10 % worden verhard. De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet...

## art. 6.1.2 Zone voor bedrijfsgebouwen

### § 1. Bestemming

#### Hoofdbestemming:

- *manege*: met inbegrip van stallingen, binnenpiste...
- *paardenpension*
- *paardenfokkerij*

#### Nevenbestemming:

- *Verblijfsgelegenheden*: zijnde beperkte tijdelijke overnachtingen voor individuen of groepen
- *Openluchtpistes*
- *sociale ruimten* zijnde eetruimte, leslokaal, sanitair... ten behoeve van het personeel of in functie van de verblijfsaccommodatie
- *bijgebouwen*: zijnde bergingen...
- *verhardingen*
- *groenaanplantingen*: zijnde hoogstammige bomen en heesters
- *weilanden*

### § 2. Bebouwing

#### Plaatsing van de gebouwen

De zone beslaat het overige deel van de bestemmingszone met een breedte van 70 meter, zoals aangegeven op het plan. In deze zone mogen bestaande bedrijfsgebouwen worden verbouwd, uitgebreid en herbouwd. Bij nieuwbouw mogen de bedrijfsgebouwen vrij binnen de zone worden geplaatst. De zone mag tot max. 65 % worden bebouwd. In deze zone mogen enkel constructies en bijgebouwen worden geplaatst die een functionele relatie hebben met de bedrijfsgebouwen. (vb. silo's, opslag van voeders...)

Verblijfgelegenheden kunnen worden ondergebracht in de bestaande gebouwen op voorwaarde dat de totale overnachtingcapaciteit die wordt ingenomen in de zone 6.1.1 en 6.1.2 niet meer bedraagt dan 24 bedden.

#### Afmeting van de gebouwen

Verbouwingen, uitbreidingen en herbouwen van de bestaande bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van bedrijfsgebouwen kan met inbegrip van de bijgebouwen leiden tot een maximale grondbezetting van 65 % van de zone.

Verbouwingen, uitbreidingen en herbouwen van bestaande bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van bedrijfsgebouwen gebeurt binnen volgende randvoorwaarden:

bouwhoogte: min. 3,5 meter, max. 4 meter

kroonlijsthoogte: min. 3,5 meter; max. 4 meter

nokhoogte: max. 9 meter

bouwlagen: max. 2 bouwlagen

#### Welstand van de gebouwen

##### Dakvorm

Bij uitbreiding van bestaande bedrijfsgebouwen wordt het bestaande daktype behouden.

Bij herbouw van de bestaande bedrijfsgebouwen of nieuwbouw van bedrijfsgebouwen wordt het dak uitgevoerd als zadeldak met een min. dakhelling van 30° en een max. dakhelling van 45°. De dakhelling wordt loodrecht op de openbare weg geplaatst. Andere dakvormen zijn niet toegelaten. Aangebouwde bijgebouwen worden afgewerkt met een licht hellend dak (lessenaarsdak).

##### Materialen

De gevels van de bedrijfsgebouwen worden uitgevoerd in baksteen of gebakken gevelsteen, gewassen betonplaten of geprofileerde staalplaten. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien.

### § 3.

#### Inrichting

De zone mag max. 75 % worden verhard (gebouwen inbegrepen). De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet...

De niet verharde delen worden gebruikt om het bedrijf landschappelijk te integreren in zijn omgeving. Niet verharde delen worden er beplant met loofhoutgewassen, welke overwegend bestaan uit hoogstammen en heesters. Er kan gebruik worden gemaakt van de beplantingslijst in bijlage.

## art. 6.1.3 Zone voor bouwvrije stroken

### § 1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- *Weilanden,*
- *Openluchtpistes*

Nevenbestemming:

- Groenaanplantingen

### § 2. Bebouwing

Behoudens bestaande toestand mogen er geen nieuwe gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken binnen deze zone worden opgericht.

### § 3. Inrichting

Naast weilanden mag de bouwvrije strook ook benut worden voor de inrichting van openluchtpistes.

## Art. 6.2. ZONE VOOR GROENE BUFFER

### § 1. Bestemming

#### Hoofdbestemming:

- *Groenaanplantingen*

*De zone heeft tot doel een overgang te vormen tussen twee bestemmingen. Het is een zone bestemd voor groen, visuele en geluidsbuffering.*

#### Nevenbestemming:

- Maatregelen in kader van integraal waterbeheer

### § 2. Bebouwing

Behoudens bestaande toestand worden er geen nieuwe gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken binnen deze zone toegelaten.

Opslag of stapelen van goederen is niet toegelaten.

### § 3. Inrichting

De groenbuffer wordt ingericht met streekeigen beplanting zoals opgenomen in bijlage, waarbij een maximale schermfunctie moet worden nagestreefd. Om deze afschermende functies te kunnen vervullen moet de buffer permanent beplant zijn en moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen.

### § 4. Beheer

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen of uitbreiden van de manege, conform art. 6.1, zal de realisatie van de bufferzone opgelegd worden.



## Art. 6.3. ZONE VOOR PARKING

### § 1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- *parking: zijnde privaat*

Nevenbestemming:

- *sloten en grachten*
- *groenaanplantingen*

### § 2. Bebouwing

Behoudens bestaande toestand worden er geen nieuwe gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken binnen deze zone toegelaten.

### § 3. Inrichting

De verhardingen worden zoveel mogelijk uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen...

De niet-verharde delen worden voorzien van groenaanplantingen welke overwegend bestaan uit gazon, bodembedekkers en lage heesters, aangevuld met hoogstammen.

## ART. 7. GEBIEDSAANDUIDING LANDBOUW

---

*Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'Landbouw', in het bijzonder onder de subcategorie van gebiedsaanduiding 'bouwvrij agrarisch gebied'*

### Art. 7.1. ZONE VOOR WEILAND

#### § 1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- *Weilanden*

Nevenbestemming:

- 

Aan de behoorlijk vergunde gebouwen die bij de goedkeuring van het RUP Spijker zijn gelegen in de zone voor weiland kunnen steeds verbouwingen worden uitgevoerd. Uitbreidingen binnen deze zone zijn niet mogelijk. Herbouwen is niet mogelijk. De handelingen en inrichtingen in deze gebouwen, nodig voor het verder uitbaten van de bestaande activiteiten, zijn toegelaten.

#### § 2. Bebouwing

Behoudens bestaande toestand mogen er geen gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken binnen deze zone worden opgericht.

## Art. 7.2. ZONE VOOR AGRARISCH GEBIED

### § 1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- *Agrarisch gebied in de ruime zin*

Nevenbestemming:

- 

Aan de behoorlijk vergunde gebouwen die bij de goedkeuring van het RUP Spijker zijn gelegen in de zone voor agrarisch gebied kunnen steeds verbouwingswerken worden uitgevoerd. Uitbreidingen binnen deze zone zijn niet mogelijk. Herbouwen is niet mogelijk. De handelingen en inrichtingen in deze gebouwen, nodig voor het verder uitbaten van de bestaande activiteiten, zijn toegelaten.

### § 2. Bebouwing

Behoudens bestaande toestand mogen er geen gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken binnen deze zone worden opgericht.

## ART. 8. GEBIEDSAANDUIDING LIJNINFRASTRUCTUUR

---

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding '**Lijninfrastructuur**'

### Art. 8.1. ZONE VOOR WEGENIS – TYPE 1

#### § 1. Bestemming

Het betreft zowel bovenlokale als lokale wegen die zowel een verbindende als ontsluitende functie kunnen hebben.

##### Hoofdbestemming:

- *Wegenis* allerlei

##### Nevenbestemming:

- *groenaanplantingen*
- *constructies, bouwwerken en technische installaties* die nodig zijn voor het goed functioneren van het verkeersgebeuren.
- *sloten en grachten*

#### § 2. Bebouwing

In deze zone zijn enkel constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de weg.

#### § 3. Inrichting

De inrichting van de weg wordt afgestemd op de functie van de weg.

Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de aanleg, het behoud en het herstel van de dreefstructuur langs deze wegen is toegelaten.

## Art. 8.2. ZONE VOOR WEGENIS – TYPE 2

### § 1. Bestemming

Het betreft lokale, landelijke wegen die hoofdzakelijk bestemd zijn voor langzaam verkeersontsluiting en landbouwvoertuigen. In uitzonderlijke gevallen zullen zij ook dienst doen als erfontsluiting.

#### Hoofdbestemming:

- *Wegenis allerlei*

#### Nevenbestemming:

- *groenaanplantingen*
- *sloten en grachten*

### § 2. Bebouwing

Er mogen geen gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken binnen deze zone worden opgericht.

### § 3. Inrichting

De inrichting van de weg wordt afgestemd op de functie van de weg.

Waar de weg geen dienst doet als erftoegang dient hij zodanig ingericht te worden dat deze enkel toegankelijk is voor langzaam verkeer en landbouwverkeer.

# VERORDENEND GRAFISH PLAN

Zie plan in bijlage

# ONTEIGENINGSPLAN

Zie plan in bijlage

## Bijlage

### Bijlage 1: Beplantingslijst

#### Heesters

Botanische naam	Nederlandse naam
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krentenboompje
<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eenstijlige meidoorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Wilde ligustrum
<i>Ilex aquifolium</i>	Hulst
<i>Sambucus nigra</i>	Gewone vlier
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gewone lijsterbes
<i>Prunus padus</i>	Vogelkers

#### Bomen

Botanische naam	Nederlandse naam
<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els
<i>Alnus incana</i>	Grauwe els
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk
<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn
<i>Acer platanoïdes</i>	Gewone esdoorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewone es
<i>Castanea sativa</i>	Tamme kastanje
<i>Quercus robur</i>	Zomereik
<i>Tilia platyphyllos</i>	Zomerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Salix alba</i>	Schietwilg
<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes
<i>Betula pubescens</i>	Zachte berk
<i>Betula pendula</i>	Ruwe berk
<i>Populus x canadensis</i>	Canadapopulier
<i>Populus tremula</i>	Ratelpopulier
<i>Populus alba</i>	Witte abeel
<i>Prunus avium</i>	Zoete kers

## Bijlage 2: MER Screeningsnota

Zie afzonderlijk document



Kantoren		<a href="http://www.arcadisbelgium.be">www.arcadisbelgium.be</a>
<b>Berchem-Antwerpen</b> Citylink - Posthofbrug 12 B-2600 Berchem T +32 3 360 83 00 F +32 3 360 83 01	<b>Hasselt</b> Eurostraat 1 – bus 1 B-3500 Hasselt T +32 11 28 88 00 F +32 11 28 88 01	<b>Gent</b> Kortrijksesteenweg 302 B-9000 Gent T +32 9 242 44 44 F +32 9 242 44 45
<b>Liège</b> 26, rue des Guillemins, 2ème étage B-4000 Liège T +32 4 349 56 00 F +32 4 349 56 10	<b>Charleroi</b> 119, avenue de Philippeville B-6001 Charleroi T +32 71 298 900 F +32 71 298 901	
ARCADIS Belgium nv/sa BTW BE 0426.682.709 RPR BRUSSEL ING 320-0687053-72 IBAN BE 38 3200 6870 5372 SWIFT BIC BBRUBEBB		<b>Maatschappelijke zetel</b> <b>Brussel</b> Koningsstraat 80 B-1000 Brussel



Iso gecertificeerd voor:  
 Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening