



**INTERLEUVEN**  
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

# Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bedrijventerrein Rummen

## Deel I: toelichtingsnota



Adviesverlening & begeleiding  
Ruimtelijke Ordening

PROJECTNR. – 925.025  
VERSIE – ONTWERP, FEBRUARI 2024



# RUP Bedrijventerrein Rummen – GEETBETS

## Overzicht ontwerpers

Voor de Intergemeentelijke dienstverlenende vereniging INTERLEUVEN,

voorzitter,

algemeen directeur,

.....

.....

**Hans EYSSEN**

**Patrick WILLEMS**

**Dit ruimtelijk uitvoeringsplan is opgesteld door:**

Bram Adams, ruimtelijk planner,

.....

Heike Van der Auwera, ruimtelijk planner,

.....

**met de medewerking van:**

Geert Vangodtsnoven,

.....

**onder supervisie van:**

Laurence Poleunis, ruimtelijk planner,

.....

Datum: februari 2024

## INHOUDSOPGAVE

|  |    |
|--|----|
| 0. LEESWIJZER .....  | 7  |
| 1. INLEIDING .....   | 8  |
| 1.1. Aanleiding tot de opmaak van het RUP .....                                      | 8  |
| 1.2. Situering van het RUP.....  | 8  |
| 1.3. Historiek en reeds gevoerd onderzoek.....                                       | 11 |
| 2. RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN .....                                 | 13 |
| 2.1. In uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Geetbets .....      | 13 |
| 2.2. In uitvoering van het provinciaal beleid .....                                  | 14 |
| 2.3. In uitvoering van het Vlaams beleid .....                                       | 18 |
| 3. BEHOEFTE AAN EEN LOKAAL BEDRIJVENTERREIN .....                                    | 20 |
| 3.1. Herlokalisatie van bestaande (zonevreemde) en ruimte voor nieuwe bedrijven..... | 20 |
| 3.2. Herlokalisatie van het containerpark/gemeenschapsvoorzieningen.....             | 21 |
| 3.3. Confrontatie behoefte en realisatie aanbod .....                                | 21 |
| 4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....  | 22 |
| 4.1. Situering en afbakening van het plangebied .....                                | 22 |
| 4.2. Ruimtelijke context .....   | 24 |
| 4.3. Bestaande feitelijke toestand .....   | 29 |
| 4.4. Bestaande juridische toestand.....  | 30 |
| 4.5. Analyse: sterktes/potenties - knelpunten/bedreigingen.....                      | 35 |
| 5. AFSTEMMING (SECTORALE) PLANNINGSPROCESSSEN EN OVERIGE PLANTOETSEN .....           | 36 |
| 5.1. Toetsing aan de plan-MER plicht.....  | 36 |
| 5.2. Watertoets .....  | 37 |
| 5.3. Afbakening herbevestigde agrarische gebieden.....                               | 40 |
| 5.4. Ruimtelijke veiligheidsrapportage .....   | 44 |
| 5.5. Archeologische toets.....   | 45 |
| 5.6. Passende beoordeling .....  | 46 |

|  |    |
|--|----|
| 6. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....                                       | 47 |
| 6.1. Visie.....  | 47 |
| 6.2. Doelstellingen.....   | 47 |
| 6.3. Ruimtelijke concepten.....  | 48 |
| 6.4. Inrichtingsschets en referentiebeelden .....                            | 51 |
| <br>   |    |
| 7. MAATREGELEN TER REALISATIE: HET ONTEIGENINGSPLAN .....                    | 55 |
| <br>   |    |
| 8. RUIMTEBALANS .....  | 57 |
| <br>   |    |
| 9. PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE .....      | 58 |
| <br>   |    |
| 10. OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN .....   | 60 |
| <br>   |    |
| 11. BIJLAGEN .....   | 61 |
| 11.1. Bijlage 1: (ontheffings)beslissing plan-MER-plicht .....               | 61 |
| 11.2. Bijlage 2: landbouwimpactstudie .....                                  | 63 |
| 11.3. Bijlage 3: concept inrichtingsvoorwaarden (vestigingscriteria).....    | 71 |
| 11.4. Bijlage 4: locatieonderzoek inplanting bedrijventerrein (uit GRS)..... | 76 |
| 11.5. Bijlage 5: bronvermelding gebruikte kaartlagen .....                   | 78 |

## LIJST VAN KAARTEN

|   |    |
|---|----|
| Kaart 1 – Situering gemeente Geetbets binnen het arrondissement Leuven .....  | 8  |
| Kaart 2 – Situering plangebied in de gemeente (topo-kaart) .....  | 8  |
| Kaart 3 – Situering plangebied in de gemeente (ortho-foto) .....  | 8  |
| Kaart 4 – Situering plangebied in omgeving .....  | 22 |
| Kaart 5 – Afbakening plangebied .....   | 22 |
| Kaart 6 – Ruimtelijke context: Vlaamse Hydrologische Atlas (VHA) .....  | 24 |
| Kaart 7 – Ruimtelijke context: landschapsatlas .....  | 25 |
| Kaart 8 – Ruimtelijke context: stratenatlas .....   | 25 |
| Kaart 9 – Bestaande feitelijke toestand: biologische waarderingskaart (BWK) .....   | 29 |
| Kaart 10 – Gewestplan .....   | 31 |
| Kaart 11 – Bestaande juridische toestand: BPA-/RUP-contouren .....  | 31 |
| Kaart 12 – Bestaande juridische toestand: verkavelingen, bouwvergunningen en -<br>overtredingen .....   | 31 |
| Kaart 13 – Herbevestigde agrarische gebieden .....  | 31 |
| Kaart 14 – Atlas der buurt- en voetwegen .....  | 31 |
| Kaart 15 – Overstromingsgevoelige gebieden, fluviaal .....  | 38 |
| Kaart 16 – Overstromingsgevoelige gebieden, pluviaal .....  | 38 |
| Kaart 17 – Onteigeningsplan .....   | 55 |
| Kaart 18 – Grafische aanduiding van de percelen met bestemmingswijziging die mogelijk in<br>aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschade. .... | 59 |

## LIJST VAN FIGUREN

|  |    |
|--|----|
| Figuur 1 – Gewenste structuur deelruimte Rummen (GRS) .....                                  | 14 |
| Figuur 2 – Ruimtelijk datamodel Rummen (momentopname) .....                                  | 16 |
| Figuur 3 – Open ruimte corridor ten noorden plangebied, behoud zicht op kern en vallei ..... | 25 |
| Figuur 4 – Afweging locaties voor KMO-zone (Bron: GRS Geetbets kaart 3.20) .....             | 41 |
| Figuur 5 – Landbouwimpactkaart (LV, 28/08/2020) .....  | 42 |
| Figuur 6 – Beslissingsschema RVR .....   | 45 |

## LIJST VAN TABELLEN

|  |    |
|--|----|
| Tabel 1 – Bestaande juridische toestand .....  | 30 |
| Tabel 2 – Overzicht toetsing (watertoets)kaarten .....   | 38 |
| Tabel 3 – Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan<br>geven tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschade ..... | 58 |

## **O. LEESWIJZER**

---

De toelichtingsnota bundelt alle inhoudelijke elementen en argumenten om de opties van het ruimtelijk uitvoeringsplan en haar context te kunnen begrijpen.

Het eerste hoofdstuk geeft een korte situering en afbakening weer van de gemeente en van het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De onderzoeken die zijn voorafgegaan aan het planningsproces van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden kort toegelicht.

In het volgende hoofdstuk wordt verder ingezoomd op de planningscontext en de relatie met het gemeentelijke structuurplan en hogere ruimtelijke structuurplannen. Er wordt specifiek ook ingegaan in hoofdstuk drie op de behoefte aan een bijkomend lokaal bedrijventerrein.

In de daarna volgende hoofdstukken wordt dieper ingegaan op de bestaande, ruimtelijke en juridische context. Dit hoofdstuk heeft aandacht voor:

- de feitelijke toestand:
  - de bestaande ruimtelijke toestand: dit duidt op de ruimtelijk – morfologische aspecten van het (plan)gebied en omgeving met een gedetailleerde kaart waarbij eveneens de begrenzing van het RUP is aangeduid.
  - een analyse van het plangebied waarbij de knelpunten en de potenties van het plangebied worden beschreven.
- de bestaande juridische context:
  - de vergunningstoestand van het plangebied wordt hier verduidelijkt en als conclusie wordt een overzicht gegeven van de juridische toestand van het gebied en de aanwezige functies.
- een overzicht van eventuele beschermingszones, indien ze bestaan voor deze site, de afstemming met ander planprocessen of plantoetsen zoals de watertoets, de milieueffectenrapportage of meer bepaald de conclusie van de screening, ...

Na de planologische en ruimtelijke context, wordt in een zesde hoofdstuk verder ingegaan op de gewenste ruimtelijke structuur. Hierbij wordt, op basis van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het gewenste ruimtelijk economisch beleid van de gemeente toegelicht.

Deze visie uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt vervolgens omgezet in een aantal doelstellingen die worden vooropgezet en concepten die worden ontwikkeld voor het plangebied. Deze concepten en de visie op de ontwikkeling geven aanleiding tot enkele concretere ontwerpen. Vanuit de krachtlijnen van dit hoofdstuk wordt een grafisch plan opgesteld met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. (zie deel II)

De laatste hoofdstukken omvatten een verantwoording voor de opmaak van een bijhorend onteigeningsplan, de ruimtebalans, die een overzicht geeft van de planologische bestemmingen voor en na goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan, met vermelding van de respectievelijke oppervlaktes, een (grafisch) register met percelen die eventueel in aanmerking komen voor planschade, planbaten, gebruikerscompensatie, kapitaalschade en de op te heffen bepalingen.

## 1. INLEIDING

---

### 1.1. Aanleiding tot de opmaak van het RUP

---

De metafoor "Geetbets aan de Gete, landelijk maar leefbaar" vat het ruimtelijk streefbeeld van de fusiegemeente Geetbets kort en krachtig samen.

Geetbets wil in de toekomst graag een leefbare gemeente blijven. Om dit te realiseren, wil de gemeente de ontwikkelingsmogelijkheden voor alle essentiële functies van het buitengebied vrijwaren.

De gemeente Geetbets is niet geselecteerd als economisch knooppunt of behoort niet tot een economisch netwerk, en heeft op het vlak van bedrijvigheid en werkgelegenheid geen regionale behoefte of kwantitatieve taakstelling op te vangen. Volgens de ontwikkelingsperspectieven, zoals bepaald in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het ruimtelijk structuurplan (RSP) van de provincie Vlaams-Brabant, heeft Geetbets als buitengebied-gemeente een lokale gerichtheid op het vlak van opvang van de (plaatselijke) tewerkstelling in lokale bedrijvigheid.

De gemeente geeft hier via twee concepten invulling aan: via een streven naar verweving van wonen en werken en via het voorzien van een nieuw bedrijventerrein. Een bijkomend lokaal bedrijventerrein is noodzakelijk om de herlokalisatie van bestaande, niet (langer) verweefbare, bedrijven op te vangen en/of om nieuwe bedrijven met een lokale gerichtheid te kunnen huisvesten.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan<sup>1</sup>. In de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gesteld dat de gemeente een lokaal bedrijventerrein zal uitbouwen op een terrein ten noorden van de Kraaistraat, aansluitend bij de kern van Rummen, goed bereikbaar en toegankelijk via de N716 en de Kraaistraat.

### 1.2. Situering van het RUP

---

Het plangebied van het RUP situeert zich in het oosten van de gemeente, aansluitend op de woonkern van Rummen en in de hoek gevormd door de Grote Steenweg (N716) en de Kraaistraat. Het plangebied grenst zowel aan een open agrarisch landschap als aan het woonlint van de kern van Rummen.

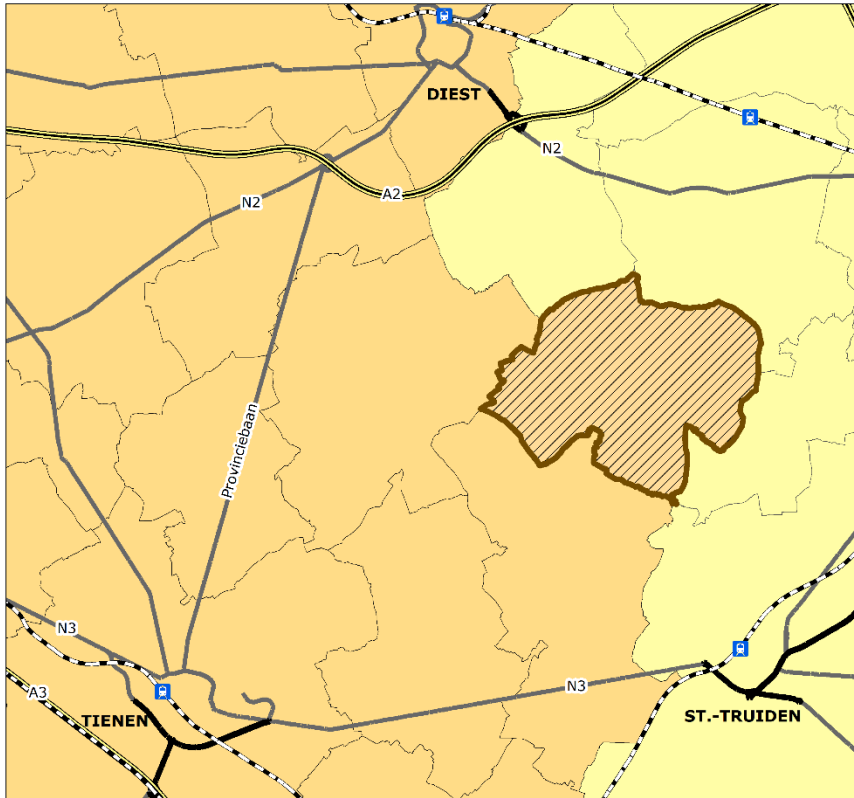
**Kaart 1 – Situering gemeente Geetbets binnen het arrondissement Leuven**

**Kaart 2 – Situering plangebied in de gemeente (topo-kaart)**

**Kaart 3 – Situering plangebied in de gemeente (ortho-foto)**

---

<sup>1</sup> Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Geetbets (goedgekeurd door de Deputatie op 18 september 2008). Verder in deze nota wordt 'Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan' ook afgekort als GRS.

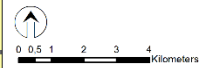


## RUP Bedrijventerrein Rummen

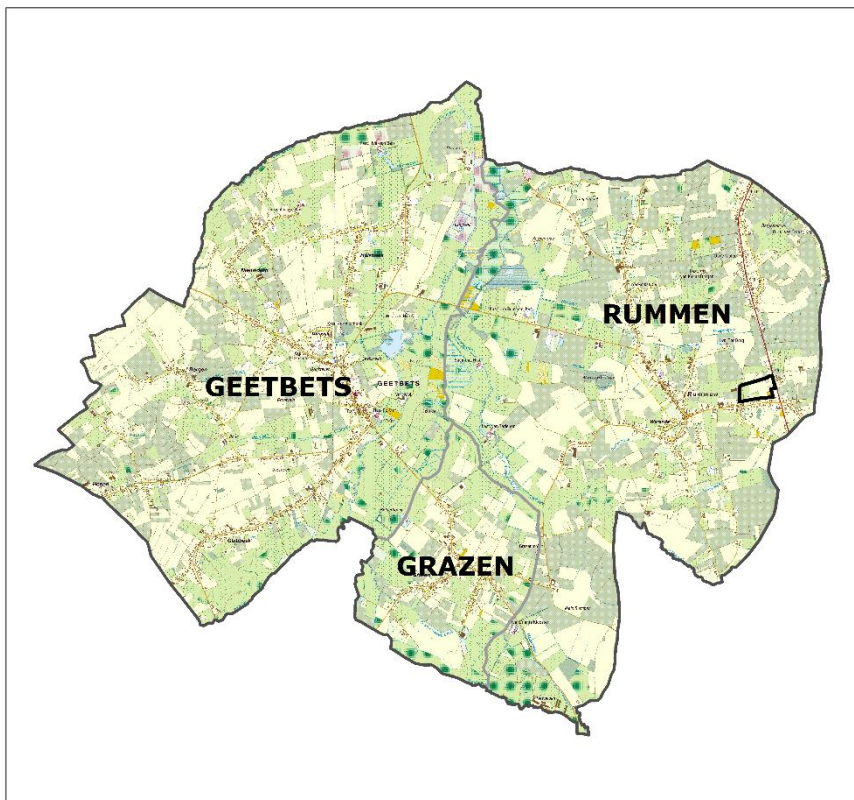
Projectnr. 925.025, feb 2024

### Situering gemeente Geetbets

-  treinstation
-  spoorwegen
-  hoofdwegen
-  primaire wegen
-  secundaire wegen
-  Geetbets
-  gemeenten arr. Leuven
-  andere gemeenten



adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening

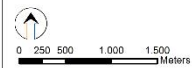


## RUP Bedrijventerrein Rummen

Projectnr. 925.025, feb 2024

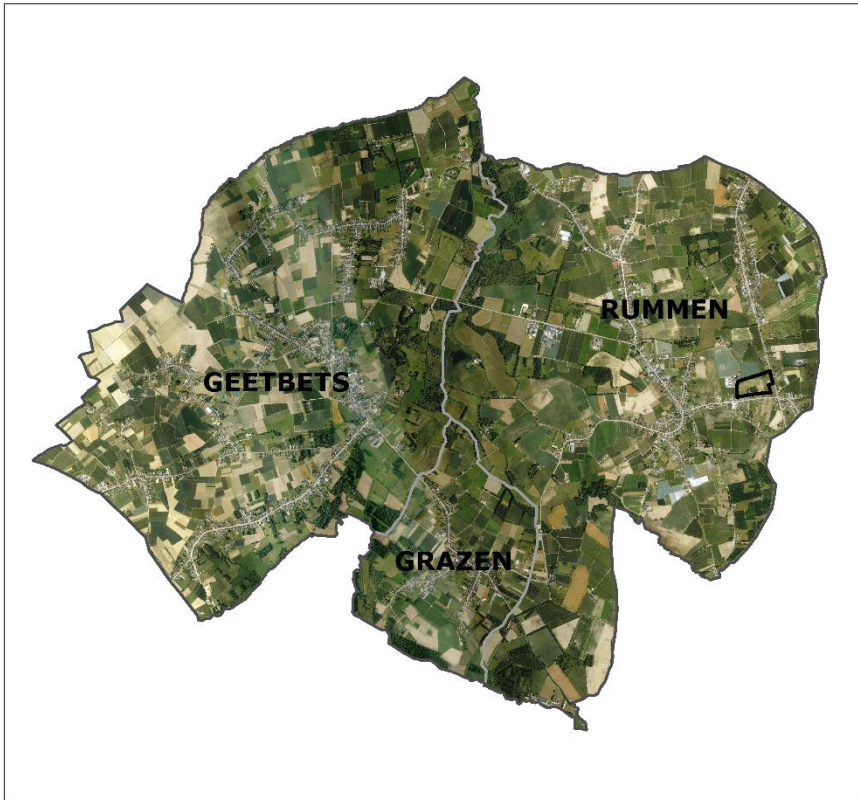
### Situering plangebied in gemeente (topokaart)

-  plangebied



adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening





## RUP Bedrijventerrein Rummen

Projectnr. 925.025, feb 2024

Situering plangebied in gemeente (orthofoto)

 plangebied

  
0 250 500 1.000 1.500  
Meters

adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



### 1.3. Historiek en reeds gevoerd onderzoek

---

#### 1.3.1. Sectoraal BPA Zonevreemde bedrijven – GRS Geetbets

---

De opmaak van het sectoraal BPA<sup>2</sup> Zonevreemde bedrijven liep deels gelijk met de opmaak van het GRS. De opmaak van het BPA was bedoeld als een voorafname op het gemeentelijke structuurplanningsproces ten behoeve van dringende, ruimtelijke problemen, welke niet konden wachten op de afronding van het gemeentelijke structuurplanningsproces. Het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven werd goedgekeurd bij M.B. van 10 september 2002. Het BPA zoekt een oplossing voor enkele bedrijven die zich in een zone bevinden waar ze volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan niet thuishoren.

Het sectoraal BPA geeft voor het volledige grondgebied van de gemeente Geetbets aan wat de zonevreemde uitbreidingsmogelijkheden zijn voor de bestaande, gevestigde (en in hoofdzaak vergunde) lokale ambachtelijke bedrijven. In het BPA wordt nagegaan in welke mate de activiteiten van het zonevreemde bedrijf verweefbaar zijn met de functies in de onmiddellijke omgeving (landbouw, natuur, wonen, ...). Op die manier worden de ontwikkelingsperspectieven van zonevreemde bedrijven binnen hun omgeving bepaald.

Na een korte analyse van de zonevreemde bedrijven wordt een selectie gemaakt van de bedrijven die in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven behandeld zullen worden. De andere bedrijven die niet weerhouden worden en dus buiten de selectie vallen, worden ondergebracht in zes verschillende klassen. De onderverdeling binnen een klasse bepaalt wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn van een zonevreemd bedrijf. De klasse 0 en 1 – bedrijven kunnen niet ter plaatse blijven, mogen niet uitbreiden en moeten (op korte of middellange) worden geherlokaliseerd.

In het sectoraal BPA werd in kader van deze te herlokaliseren bedrijven – na een afweging van verschillende locaties – ook reeds het voorstel gedaan voor een (gefaseerd te ontwikkelen) lokaal bedrijventerrein aansluitend bij de kern Rummen.

#### 1.3.2. Locatieonderzoek tijdens de opmaak van het GRS (2008)

---

Het voorstel uit het planningsproces van het sectoraal BPA en van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kwam er na een stedenbouwkundig onderzoek – tijdens de opmaak van voornoemde documenten – waarbij verschillende locaties ten opzichte van elkaar werden afgewogen o.b.v. volgende criteria:

- impact op open ruimte drager (gebruiker);
- impact op open ruimte (versnippering);
- impact op grondwaterkwetsbaarheid;
- impact op biologische waarde;
- impact op landschap;
- aansluiting bij kern;
- akoestische impact (nabijheid bebouwing);
- beschikbare oppervlakte;
- ontsluitingsmogelijkheden;
- verkavelbaarheid (vorm terrein).

---

<sup>2</sup> BPA of Bijzonder Plan van Aanleg

De locatie Kraaistraat-Grote Steenweg (N716) wordt als de meest geschikte locatie naar voor geschoven.<sup>3</sup> De geplande zone sluit aan bij de woonkern van Rummen en bevindt zich op de hoek van de Kraaistraat en de Grote Steenweg (N716).

### 1.3.3. Voorstudie RUP – Ontsluiting bedrijventerrein Rummen

---

In het kader van de uitwerking van het voorliggende ruimtelijk uitvoeringsplan werden voorafgaandelijk verschillende overlegmomenten gehouden met de provincie en het Vlaams Gewest. Verschillende ontsluitingsalternatieven, de impact op de omliggende wegen naar doorstroming en verkeersveiligheid werden onderzocht en uiteindelijk besproken op de Provinciale Commissie voor Verkeersveiligheid (PCV) Limburg.

De voorstudie toont aan dat de impact van de verkeersgeneratie, ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling, op de Grote Steenweg eerder beperkt is. Voor de inschatting van deze impact is bovendien steeds gewerkt met de meest beperkende cijfers en wordt er uitgegaan van een gemengd regionaal bedrijventerrein (terwijl het doel net is een zone te ontwikkelen voor lokale bedrijven).

De voorstudie werd op 18 juni 2014 ter goedkeuring voorgelegd aan de Provinciale Commissie voor Verkeersveiligheid (PCV) van de provincie Limburg. De PCV was unaniem akkoord dat de locatie voor het nieuwe kruispunt goed gekozen is. Er werden enkele bemerkingen gemaakt die mee worden genomen bij het ontwerp van de wegenis, maar die geen invloed hebben op de verordenende voorschriften en de planologische opties van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Het volledige verslag/advies van de PCV en de voorstudie zelf zijn raadpleegbaar als onderdeel van de plan-mer screeningsnota.

Door de opmaak van deze voorstudie in een vroeg stadium kunnen mogelijke mobiliteitseffecten objectief worden geëvalueerd en kan makkelijker worden ingespeeld op ongewenste mobiliteitseffecten. Samen met de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, waarin de aandachtspunten uit deze studie zijn verwerkt, zal deze voorstudie (met voorgestelde concepten) streven naar een minimale (negatieve) impact én een maximale integratie van het toekomstige mobiliteitsprofiel van het plangebied.

---

<sup>3</sup> Uit het richtinggevend gedeelte, planningscontext 3.2., Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Geetbets, p. 104-106, 2008.

## 2. RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

---

### 2.1. In uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Geetbets<sup>4</sup>

---

#### 2.1.1. Richtinggevende bepalingen

---

In de richtinggevende bepalingen van het GRS is de gewenste ontwikkeling van de lokale bedrijvigheid in Geetbets uitvoerig onderzocht. Op het grondgebied van de gemeente Geetbets voorziet het gewestplan slechts één ambachtelijke zone die bovendien uiterst beperkt is in oppervlakte (ongeveer 42 are). Deze zone ligt ten zuiden van het landelijk woongebied dat zich uitstrekt langs de N716 tussen Bergeneinde en Rummen. De ambachtelijke zone is momenteel volledig ingenomen. Er zijn geen inbreidingsmogelijkheden.

De meerderheid van de lokale bedrijven in Geetbets ligt verweven in het woongebied (gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter). Op basis van het principe 'verweving van functies' kunnen deze bedrijven gelokaliseerd blijven in het woongebied, voor zover ze de draagkracht van de kern, het lint of de verspreide bebouwing waarin ze zich situeren, niet overschrijden. Deze bedrijven werden opgenomen in het Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven.

Lokale bedrijven die de draagkracht van de omgeving wel overstijgen, moeten in de toekomst naar een nieuwe ambachtelijke zone worden geherlokaliseerd. Er wordt een nieuw bedrijventerrein aangeduid op de locatie Kraaistraat-Grote Steenweg.<sup>5</sup> Het GRS stelt richtinggevend enkele duidelijke randvoorwaarden voor de oprichting van een bijkomende zone<sup>6</sup>:

- *de oprichting van het bedrijventerrein kadert binnen een lokaal beleid dat een oplossing zoekt voor een gemeentelijke problematiek. Het is dan ook niet de bedoeling dat de KMO-zone zal functioneren als een aantrekkingspool voor buitengemeentelijke of regionale bedrijven. Het bedrijventerrein richt zich enkel op gemeentelijke bedrijven. Binnen de KMO-zone zal er geen plaats zijn voor zuivere kleinhandelsbedrijven.*
- *de KMO-zone dient in twee fasen te worden aangesneden. De eerste fase bedraagt 3ha en de tweede fase van 2ha kan pas worden aangesneden nadat 2/3 van de eerste fase ingenomen is. De ontsluitingsweg zelf wordt wel in één fase gerealiseerd.*

#### 2.1.2. Bindende bepalingen

---

Dit RUP wordt opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In de bindende bepalingen wordt gesteld dat de gemeente een lokaal bedrijventerrein van 5ha zal uitbouwen op een terrein ten noorden van de Kraaistraat, aansluitend bij de kern van Rummen, goed bereikbaar en toegankelijk via de N716 en de Kraaistraat.

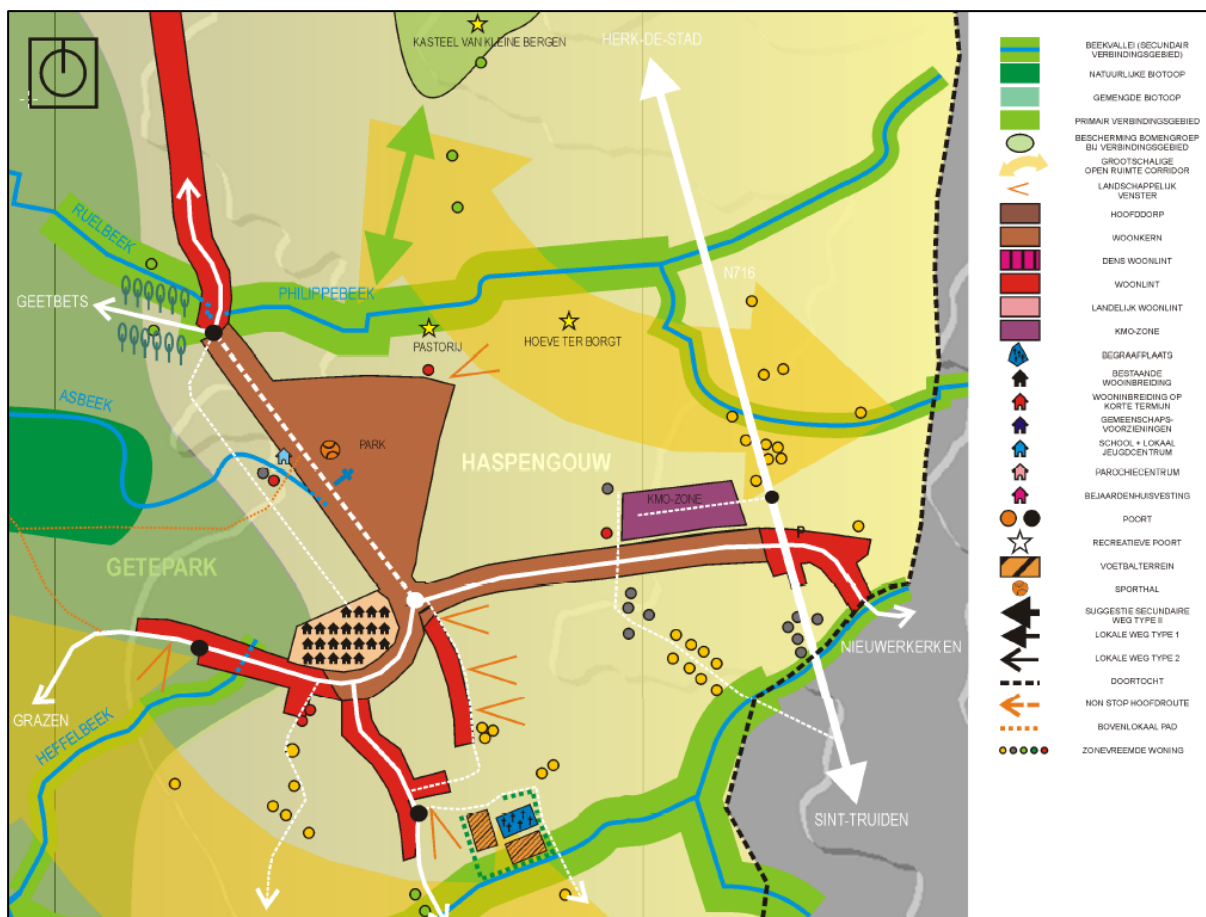
Bij de inplanting en organisatie van het bedrijventerrein moet bovendien rekening worden gehouden met de landschappelijke, natuurlijke en agrarische elementen van de omgeving. De bestaande, zeer beperkte ambachtelijke zone langs de N716 blijft behouden.

---

<sup>4</sup> GEMEENTE GEETBETS, gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Geetbets, goedgekeurd door de Deputatie op 18 september 2008.

<sup>5</sup> Deze locatie vloeit voort uit een stedenbouwkundig onderzoek naar de meest geschikte locatie, zie 1.3.2.

<sup>6</sup> GEMEENTE GEETBETS, gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Geetbets, goedgekeurd door de Deputatie op 18 september 2008, p.106.



**Figuur 1 – Gewenste structuur deelruimte Rummen (GRS)**

## 2.2. In uitvoering van het provinciaal beleid

### 2.2.1. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant<sup>7</sup>

De provincie beschrijft in het richtinggevend deel van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant de gewenste economische structuur die ze voor ogen heeft. In dit hoofdstuk komen ook de lokale bedrijventerreinen ter sprake. De provincie stelt dat in het kader van het principe van de gedeconcentreerde bundeling terreinen voor lokale bedrijven moeten worden geconcentreerd binnen de hoofddorpen.

In eerste instantie moet worden gestreefd naar een maximale vermenging van lokale bedrijven met de woonstructuur. Indien dit onmogelijk blijkt (o.w.v. hinderlijke bedrijfsactiviteiten), moeten dit soort bedrijven worden ondergebracht op een lokaal bedrijventerrein. De provincie biedt gemeenten de mogelijkheid om een bijkomend lokaal bedrijventerrein te voorzien aansluitend bij het hoofddorp of via inbreiding. Het bijkomende bedrijventerrein moet ook worden aangewend om de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven op te vangen. Om het lokale karakter van het bedrijventerrein te kunnen garanderen, dient te worden gestreefd naar een relatief kleine percelering.

De provincie voorzag – in haar oorspronkelijk ruimtelijk structuurplan – in de mogelijkheid om via een 'ruimtelijke heroriëntatie van de taakstelling' lokale bedrijvigheid te realiseren in een woonkern in plaats van een hoofddorp van de gemeente.

<sup>7</sup> PROVINCIE VLAAMS-BRABANT, Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, definitieve vaststelling door de provincieraad op 11 mei 2004 en goedgekeurd door de Vlaamse regering op 7 oktober 2004 (en latere herzieningen).

Deze ruimtelijke heroriëntatie van de taakstelling moet voldoen aan verschillende ruimtelijke randvoorwaarden en is enkel mogelijk indien de overdracht beantwoordt aan het principe van de gedeconcentreerde bundeling. Het provinciaal structuurplan stelt volgende voorwaarden om een overheveling (van een hoofddorp naar een woonkern) mogelijk te maken:

- het bedrijventerrein sluit aan bij de fysisch bebouwde ruimte van de woonkern, in het bijzonder bij bestaande bedrijventerreinen;
- aansnijden van de open ruimte van het hoofddorp wordt vermeden;
- goede ontsluitingsmogelijkheden kunnen worden gegarandeerd;
- er gebeurt een heroriëntatie van het volledige aandeel aan bedrijventerreinen.

Het hoofddorp Geetbets van de fusiegemeente komt volgens het (oorspronkelijk) provinciaal ruimtelijk structuurplan in aanmerking voor een ruimtelijke heroriëntatie van de taakstelling.

*De locatie die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Geetbets naar voor wordt geschoven als een mogelijke locatie voor een nieuw bedrijventerrein werd afgetoetst aan de provinciale voorwaarden om een overheveling van het hoofddorp (Geetbets) naar de woonkern Rummen mogelijk te maken. De locatie Kraaistraat-Grote steenweg in de woonkern Rummen voldoet aan alle voorwaarden:*

- *de gekozen site sluit aan bij de fysisch bebouwde ruimte van de woonkern van Rummen;*
- *de aansnijding van de open ruimte van het hoofddorp wordt vermeden;*
- *de N716 garandeert goede ontsluitingsmogelijkheden;*
- *er gebeurt een heroriëntatie van het volledige aandeel aan bedrijventerreinen (met uitzondering van de twee bedrijven in de bestaande ambachtelijke zone langs de N716).*

Tijdens de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan werd een addendum op het provinciaal ruimtelijk structuurplan goedgekeurd.<sup>8</sup> Het addendum stelt, afgestemd op het Vlaamse beleid en de herziening van het RSV, dat voor lokale bedrijventerreinen aansluiting moet worden gezocht bij het hoofddorp. Indien geen ruimtelijk verantwoorde locatie wordt gevonden, kan een zone ook aansluiten bij een woonkern. De uitspraken over de ruimtelijke heroriëntatie werden geschrapt.

Om ruimtelijk spreiding tegen te gaan, wordt intergemeentelijke samenwerking gestimuleerd om meerdere lokale bedrijventerreinen samen te voegen op één locatie die voldoet aan de lokalisatieprincipes.

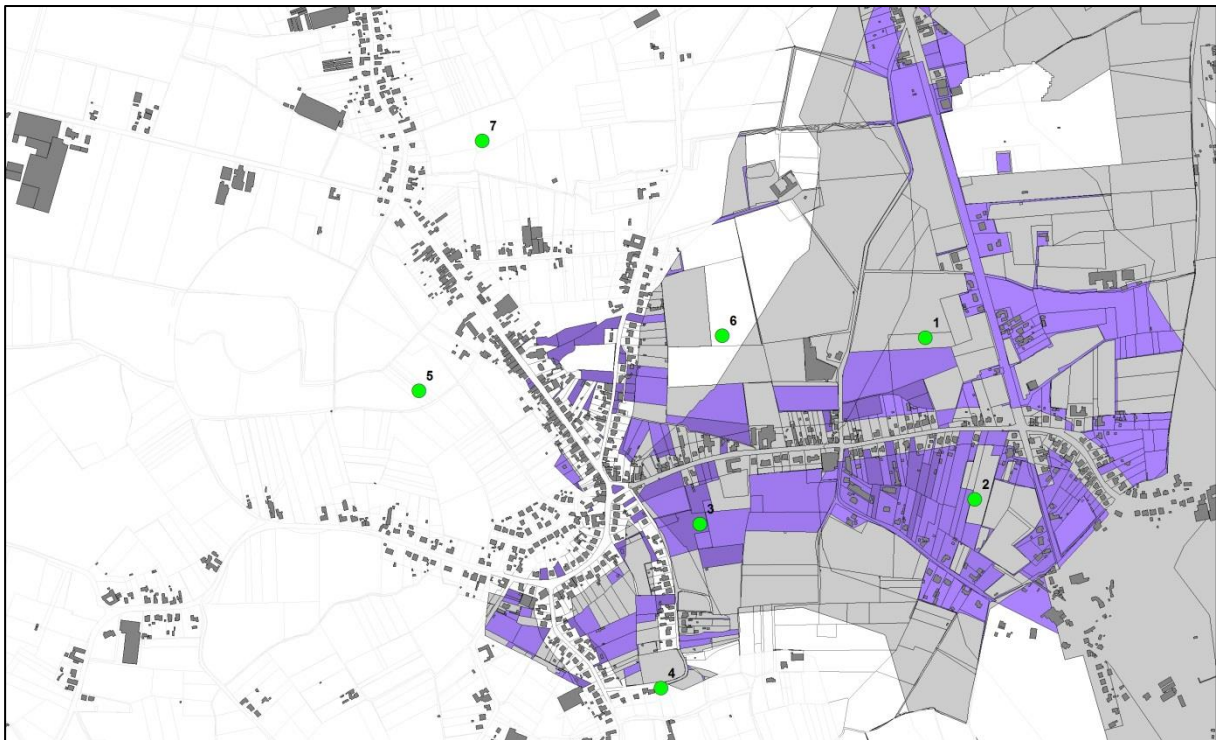
Parallel aan dit uitvoeringsplan voert Interleuven – op eigen initiatief – ook een onderzoek uit naar de mogelijkheden voor intergemeentelijke bedrijventerreinen binnen het arrondissement Leuven (en bij uitbreiding binnen Vlaanderen)<sup>9</sup>. Eén van de resultaten van dit onderzoek is een ruimtelijk datamodel dat de zoektocht naar locaties voor (intergemeentelijke) lokale bedrijventerreinen ondersteunt.

Na onderzoek op macro- en meso-niveau komt dit model tot clusters van interessante percelen, waar nog verdere verfijning en afweging op micro-niveau noodzakelijk is. Het model heeft dus een sturende, indicatieve waarde, maar komt niet automatisch tot één unieke of dé optimale locatie.

<sup>8</sup> Dit addendum werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 6 november 2012.

<sup>9</sup> Dit onderzoek wordt mee mogelijk gemaakt door het Agentschap Ondernemen in het kader van haar actieprogramma 'ondernemingsvriendelijke gemeente'.

Onderstaande figuur geeft een 'screenshot' weer van dit datamodel<sup>10</sup> voor de onmiddellijke omgeving van de kern Rummen.



**Figuur 2 – Ruimtelijk datamodel Rummen (momentopname)**

De groene 'punten' zijn de locaties die tijdens het planningsproces van het structuurplan werden onderzocht. Het model – in zijn huidige vorm – ondersteunt de locaties 4 t.e.m. 7 niet. De overige zijn qua situering, qua aansluiting en ontsluiting aanvaardbaar en moeten verder worden afgewogen. Dit werd, met specifieke criteria en onderzoek ter plaatse – elementen die niet in een model kunnen worden opgenomen -, uitgevoerd tijdens voornoemd planningsproces waarbij locatie 1 als meest gunstige naar voren kwam.

Gelet op het aanwezige bedrijventerrein te Nieuwerkerken en de excentrische ligging t.o.v. aanpalende gemeenten (in het arrondissement Leuven) lijkt een intergemeentelijk bedrijventerrein hier minder voor de hand liggend. Dit impliceert niet dat bedrijven uit de buurgemeenten hier niet kunnen.

Een echt intergemeentelijk bedrijventerrein, bundelen behoeften op één locatie, zou hier bovendien betekenen dat het gebied noordelijk wordt uitgebreid, met meer impact op het open ruimtegebied en kortere afstand tot hoeve Ter Borg. Het ontwerp onderzoekt net een zo dicht mogelijke aansluiting bij het woonlint.

*Gelet op het gevoerde locatieonderzoek en de ligging van de gemeente en de kern Rummen opteert de gemeente er voor om verder te gaan met de ontwikkeling van haar lokaal bedrijventerrein, conform de bindende bepalingen uit het structuurplan. Dit is in overeenstemming met het provinciale beleid.*

<sup>10</sup> Het onderzoek is afgerond, de gegevens van het datamodel zijn een momentopname (ten tijde van dit onderzoek). De datalagen die de opbouw van het model verzorgen, hebben enkel betrekking op het arrondissement.

## 2.2.2. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

De provincie Vlaams-Brabant werkt momenteel aan een nieuwe visie op de ruimtelijke ontwikkeling van wonen, werken en leven. De visie wordt uitgewerkt in een provinciaal beleidsplan ruimte. Het beleidsplan zal het huidige structuurplan vervangen.

Stand van zaken proces beleidsplan: van 1 december 2019 tot en met 14 februari 2020 consulteerde de provincie het publiek over de conceptnota en de kennisgevingsnota. De provincie streeft er naar om in de loop van 2021 het beleidsplan ter goedkeuring voor te leggen aan de provincieraad<sup>11</sup>.

Binnen het beleidsplan worden volgende basisprincipes voor het ruimtelijk beleid naar voor geschoven waarbij het cultuurlandschap het resultaat is van de wisselwerking tussen het fysieke systeem en menselijke activiteiten met twee dominante structuren (de fysieke structuur en de mobiliteitsstructuur):

- Efficiënt ruimtegebruik met vier principes: compact bouwen, verweving of meervoudig ruimtegebruik, tijdelijk ruimtegebruik en ruimtelijke transformatie.
- Nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen met twee grondbeginselen: nabijheid en bereikbaarheid als fundamentele basisprincipes.
- Fysieke systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte. Waarbij niet enkel de open ruimte, maar ook de stedelijke en landelijke gebieden een rol spelen.

De provincie wil inzetten op zes strategieën

- Hoogdynamische corridors;
- Robuust openruimtenetwerk;
- Productief landschap;
- Netwerk van levendige kernen;
- Internationale groeipolen;
- Ruimte voor energie.

Voor wat bedrijventerreinen betreft wil de provincie als volgt inzetten volgens haar strategieën.

*De provincie wil samen met de economische actoren prioritair werk maken van het optimaliseren en opwaarderen van de bestaande en al bestemde bedrijventerreinen. Maar een belangrijk uitgangspunt blijft dat economische activiteiten die verweefbaar zijn binnen de woonomgeving in de eerste plaats daar een plek krijgen. Niet verweefbare economische activiteiten moeten een plek krijgen binnen de hoogdynamische corridors<sup>12</sup>.*

De strategieën worden vertaald in zes thema's zoals daar zijn mobiliteit, wonen, voorzieningen, economie, open ruimte en energie.

Uitgangspunten thema economie<sup>13</sup>:

Het beleidsplan ruimte bepaalt de krachtlijnen voor het ruimtelijk-economische beleid in Vlaams-Brabant. Volgende uitgangspunten hanteert de provincie:

- De concurrentiepositie van Vlaams-Brabant versterken en zo onze welvaart vrijwaren;
- Een modal shift van mensen en goederen realiseren;
- Economische activiteiten sterker verweven;
- Bestaande economische gebieden optimaliseren;

<sup>11</sup> Bron: <https://www.vlaamsbrabant.be/nl/ruimtelijke-planning/provinciaal-beleidsplan-ruimte-vlaams-brabant>

<sup>12</sup> Bron: conceptnota beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant p.69 ([www.vlaamsbrabant.be/sites/default/files/media/files/2020-05/conceptnota-beleidsplan-ruimte-vlaams-brabant-dt-190327.pdf](http://www.vlaamsbrabant.be/sites/default/files/media/files/2020-05/conceptnota-beleidsplan-ruimte-vlaams-brabant-dt-190327.pdf))

<sup>13</sup> Bron: conceptnota beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant p.145-159.

- Selectieve creatie van nieuwe economische gebieden;
- Flexibele en tijdelijke ruimte voor economie;
- Kansen voor circulaire economie vrijwaren.

De beleidslijnen worden als volgt vooropgesteld:

- De concurrentiepositie verder te versterken, Hiervoor wordt gekozen voor de verdere uitbouw van drie groeipolen (luchtgavenregio, Leuven en delen van de Vlaamse rand);
- De economische activiteiten die niet aansluiten bij de drie internationale groeipolen, willen we maximaal concentreren in en rond de steden;
- Buiten de hiervoor genoemde steden blijven een selectief aantal, strategisch gelegen economische clusters te behouden en/of te ontwikkelen tot regionale economische knooppunten;
- Benutting van bestaande bedrijfsruimte volgens lokale draagkracht.

*Het beleidsplan ruimte in opmaak is nog geen goedgekeurd en bindend document. Het pleit, net als voorheen, voor verwerving waar mogelijk. Activiteiten die niet kunnen worden verweven, moeten terecht kunnen in een economisch gebied (creatie daarvan is niet per definitie uitgesloten). Hiervoor wordt bij voorkeur intergemeentelijk gewerkt (zie punt 2.2.1.) en ontsluiting/bereikbaarheid wordt ook als extra element naar voor geschoven. De principes van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, in uitvoering van het gemeentelijk structuurplan, zijn niet strijdig met het beleidsplan in opmaak, zoals nu gekend.*

## 2.3. In uitvoering van het Vlaams beleid

### 2.3.1. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen<sup>14</sup>

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geeft op het niveau van Vlaanderen de gewenste ruimtelijke structuur aan en fungeert zo als kader waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

In het RSV wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen stedelijke gebieden en buitengebieden. Het RSV koppelt aan dit onderscheid een specifiek beleid en bepaalde ontwikkelingsperspectieven. De fusiegemeente Geetbets behoort volgens het RSV tot het **buitengebied**. Op het niveau van Vlaanderen is het buitengebied dat gebied waar de open ruimte overweegt. Het buitengebiedsbeleid heeft zowel betrekking op de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur als de infrastructuur. Natuur, landbouw, bos, wonen en werken vormen de structuurbepalende functies van het buitengebied.

In de (tweede) herziening van het RSV worden de principes voor de lokalisatie en inrichting voor nieuwe lokale bedrijventerreinen als volgt geoperationaliseerd:

- De oppervlaktemaat dient geïnterpreteerd op basis van de terreinconfiguratie en de aangetoonde lokale behoefte. Om voor voldoende aanbod te zorgen, kunnen gemeenten in het buitengebied meer dan vijf hectare ontwikkelen.
- De bijkomende bestemming van lokale bedrijventerreinen zal op Vlaams niveau worden gemonitord om de ruimtebalans te bewaken.
- Er is een goede ontsluiting bij voorkeur ook ten aanzien van het openbaar vervoer.
- In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden de lokalisatiemogelijkheden aan het hoofddorp van de gemeenten onderzocht. Bij voorkeur sluit het bedrijventerrein aan bij het hoofddorp. Indien geen ruimtelijk verantwoorde locaties aan het hoofddorp

<sup>14</sup> AROHM, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), integrale versie, 1997 (en latere herzieningen).

worden gevonden, is de locatie aansluitend bij de woonkern een alternatief. In dat geval sluit het lokaal bedrijventerrein zo mogelijk aan bij een bestaand bedrijventerrein of bij een bestaande grote harde infrastructuur, in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte.

- Om ruimtelijke spreiding tegen te gaan, wordt intergemeentelijke samenwerking gestimuleerd om meerdere lokale bedrijventerreinen samen te voegen op één locatie die voldoet aan de lokalisatieprincipes.

Het RSV vraagt om een zekere flexibiliteit in te bouwen bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Op die manier kan beter worden ingespeeld op een onzeker economisch klimaat.

Door de berekende behoefte en het bestaande aanbod met elkaar te vergelijken zal iedere vraag naar bijkomende bedrijventerreinen objectief worden afgewogen. Op die manier hoopt het RSV een ongeordende ruimtelijke spreiding van de werkgelegenheid tegen te gaan.

### 2.3.2. Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Parallel aan de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werkt de Vlaamse Regering een nieuw Beleidsplan Ruimte uit.

Het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is een beleidsverklaring van de Vlaamse Regering dat de strategische krachtlijnen schetst en als basis dient voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat het RSV zal vervangen. De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed.

Op 20 juli 2018 werd de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goedgekeurd door de Vlaamse Regering<sup>15</sup>. De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan.

De strategische visie biedt een basis voor regeerbeslissingen ter realisatie van de visie<sup>16</sup>. Vanuit de strategische visie wil Vlaanderen inzetten op lokaal initiatief om doelstellingen van de strategische visie van het BRV in de praktijk uit te rollen.

---

<sup>15</sup> Bron: <https://omgeving.vlaanderen.be/beleidsplan-ruimte-vlaanderen>

<sup>16</sup> Bron: <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/ruimtelijke-ordening/beleidsplan-ruimte-vlaanderen>

### **3. BEHOEFTE AAN EEN LOKAAL BEDRIJVENTERREIN**

---

Binnen de gemeente Geetbets kan de behoefte aan een (lokaal) bedrijventerrein worden berekend rekening houdend met:

1. de bestaande bedrijven binnen de gemeente die dienen te herlokaliseren naar een bedrijventerrein, cfr. BPA Zonevreemde bedrijven.
2. de bestaande bedrijven binnen de gemeente die niet meer kunnen uitbreiden op hun huidige locatie, cfr. BPA Zonevreemde bedrijven.
3. nieuwe lokale bedrijven die zich wensen te vestigen op een kmo-zone in de gemeente Geetbets.

De totale behoefte wordt ingeschat en geconfronteerd met de geplande herbestemming.

#### **3.1. Herlokalisatie van bestaande (zonevreemde) en ruimte voor nieuwe bedrijven**

---

##### 3.1.1. Behoeft uit het gemeentelijk structuurplan

Het BPA zonevreemde bedrijven geeft aan welke bedrijven geherlokaliseerd moeten worden en welke bedrijven niet mogen uitbreiden<sup>17</sup>. De som van de oppervlakten van deze bedrijven, respectievelijk 2,7 ha en 1,8 ha, komt neer op 4,5 ha.

Omdat de gemeente ook de kans wil geven aan nieuwe gemeentelijke bedrijven die niet verweven kunnen worden binnen het woonweefsel wordt in het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorgesteld om een bedrijventerrein met een totale oppervlakte van 5 ha voor bedrijven te voorzien.<sup>18</sup>

##### 3.1.2. Verdere inventarisatie en behoefteonderzoek

In functie van haar ruimtelijk-economisch beleid verzamelde de gemeente Geetbets ook meer recente informatie over lokale bedrijven uit Geetbets die een dringende nood of een toekomstige ruimtebehoefte hebben, maar deze niet kunnen realiseren op hun huidige locatie. Door het invullen van een beknopte vragenlijst verkrijgt de gemeente inzicht in het ruimtegebruik en/of de eventuele ruimtebehoefte van de lokale bedrijven. De vragenlijst die bedrijven kunnen invullen, bevatte vragen aangaande het type bedrijfsactiviteit, de ruimtebehoefte, gewenste typologie van het bedrijfsgebouw, etc. Aan de hand van deze informatie kan een beeld worden gevormd van de noden die bedrijven hebben en daaruit volgend ook het type activiteiten waar ruimte voor wordt gevraagd en het vastgoedtype dat wenselijk is om aan te bieden op een bedrijventerrein.

Op basis van deze gegevens kan de gemeente een gepast ruimtelijk-economisch beleid voeren.

Er werd een oproep gepubliceerd in de gemeentelijke infokrant en op de gemeentelijke website (november 2020). Daarnaast werden zowel de leden van de Ondernemersraad aangeschreven, als enkele potentieel geïnteresseerde bedrijven naar aanleiding van een overleg over de opzet van deze studie. Verder werd met de gemeente afgetoetst welke bedrijven er potentieel zonevreemd gelegen zijn, en werden ook deze uitgenodigd de vragenlijst in te vullen.

Daarnaast verzamelt/registreert Interleuven voortdurend de vragen van kandidaten voor de regio Oost-Brabant. In functie van deze voorliggende studie worden, op basis van deze

---

<sup>17</sup> GRS Geetbets, Richtinggevend deel, p. 45-46.

<sup>18</sup> Ibid.

database, de bedrijven uitgefilterd die geïnteresseerd zijn in een locatie binnen de gemeente Geetbets en verder meegenomen in het onderzoek.

### 3.1.3. Resultaat van het onderzoek

---

Er werd door zes bedrijven de bevraging ingevuld, vier hiervan zijn bedrijven afkomstig van het grondgebied Geetbets. Bij Interleuven stelden zich sinds 2014 17 bedrijven kandidaat voor de gemeente Geetbets, waarvan zes kandidaten afkomstig uit Geetbets.

In totaal hebben de 23 kandidaat-bedrijven (17 database Interleuven en 6 uit de bevraging) een totale ruimtebehoefte van +125.900 m<sup>2</sup>. Zonder de grote ruimtevragers (> 6.000 m<sup>2</sup>), die eerder op een groter bedrijventerrein horen, bedraagt de totale behoefte nog 50.900 m<sup>2</sup>. Van de gekende kandidaten zijn er 10 gevestigd in Geetbets. Deze hebben afgerond een ruimtebehoefte van 39.000 m<sup>2</sup> (of 4 ha).

## 3.2. Herlokalisatie van het containerpark/gemeenschapsvoorzieningen

---

Bijkomend werd in dit planningsproces in eerste instantie ook ruimte voorzien voor de herlokalisatie van het bestaande containerpark. Een volwaardig recyclagepark heeft meer ruimte nodig dan het huidige park, gelegen in de kern van Geetbets, dat ter plaatse onder druk staat en ongelukkig gelegen is. Een oppervlakte van 65 are werd vooropgesteld. De piste om het recyclagepark naar deze zone te herlokaliseren, is momenteel echter verlaten.

De gemeente is wel op zoek naar een nieuwe locatie voor de vestiging van een gemeenteloods, een oppervlakte van minimaal 30 are wordt vooropgesteld.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet dus best de mogelijkheid dat in de zone 'gemeenschapsvoorzieningen' in deze zin ook kunnen worden voorzien.

## 3.3. Confrontatie behoefte en realisatie aanbod

---

Bij de behoeftebepaling, zoals opgenomen in het structuurplan (overgenomen uit het sectorale BPA) werd de totale netto-uitbreidingsbehoefte voor de herlokalisatie van bestaande bedrijven ingeschat op 4,5 ha. Voor de vestiging van nieuwe lokale bedrijven werd slechts 0,5 ha voorzien.

Uit de recentere bevraging blijkt een behoefte van ongeveer 4 ha, te vermeerderen met ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen. Het is niet ondenkbaar dat er ook nieuwe bedrijven bijkomen in de gemeente.

De totale netto-uitbreidingsbehoefte bedraagt aldus 4,8 ha, indien rekening wordt gehouden met 0,8 ha voor gemeenschapsvoorzieningen en/of voor nieuwe bedrijven. De netto-behoefte is +/- 80% van de bruto-behoefte. De wegenis, water- en groenbuffering, ... zijn hier immers nog niet inbegrepen. De totale bruto-behoefte bedraagt aldus ca. 6 ha.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt 5,9 ha als kmo-zone (incl. buffer), wat maakt dat het voorziene plangebied hoofdzakelijk kan worden ingevuld met bedrijven uit eigen gemeente en dat er nog ruimte is om andere nieuwe bedrijven te Geetbets of bedrijven die in de toekomst wensen te herlokaliseren zich te laten vestigen binnen het lokale bedrijventerrein. De geplande herbestemming komt tegemoet aan de behoeftenbepaling.

Het terrein kan gefaseerd worden ontwikkeld met de realisatie van de wegenis en de ontwikkeling van het zuidelijke deel in eerste fase. De noordelijke zijde kan worden ontwikkeld in tweede fase en dit pas nadat de zone aan de zuidelijke zijde van de weg voldoende is ingevuld met bedrijven of gepaste activiteiten om zo een optimale benutting en invulling te bekomen.

## **4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR**

---

### **4.1. Situering en afbakening van het plangebied**

---

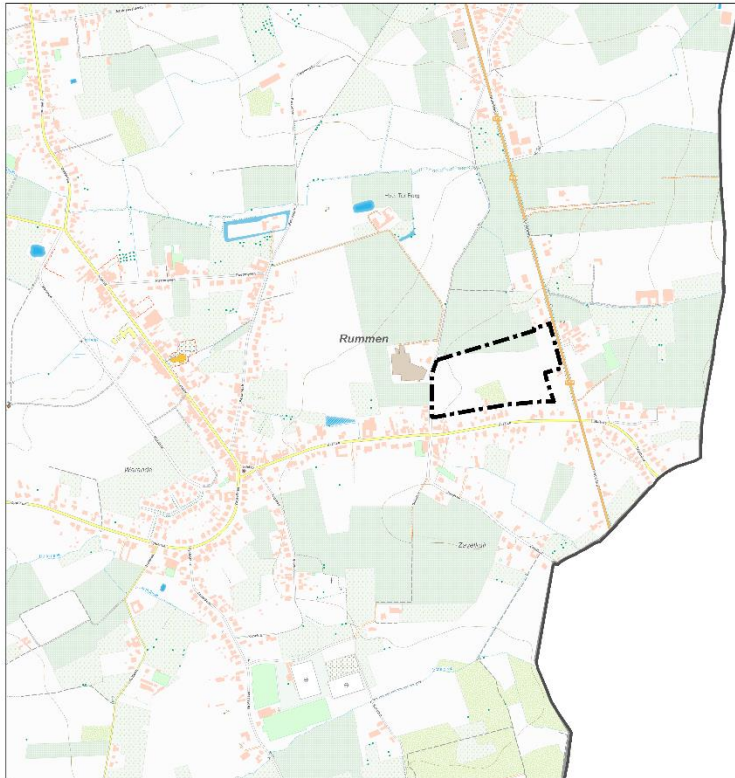
Het plangebied situeert zich in het oosten van de gemeente Geetbets, nabij de woonkern Rummen. Het plangebied is gelegen in de noordwestelijke hoek gevormd door de N716 Grote Steenweg en de Kraaistraat-Dullaerstraat.

In het zuiden sluit het plangebied aan op de bebouwing langsheen de Kraaistraat. De zuidelijke grens volgt de 50 m grenslijn van het woongebied (bestemming volgens het gewestplan). Hierdoor worden ook een aantal delen (van percelen) van vergunde, niet-vervallen verkavelingen opgenomen, deze blijven bestaan.

In het oosten en het westen wordt het plangebied begrensd door enerzijds de N716 (Grote Steenweg) en anderzijds (een zijtak van) de Kraaistraat. De zonevreemde woning langsheen de N716 wordt mee opgenomen in het plangebied. Ten noorden ligt een openruimtegebied.

**Kaart 4 – Situering plangebied in omgeving**

**Kaart 5 – Afbakening plangebied**




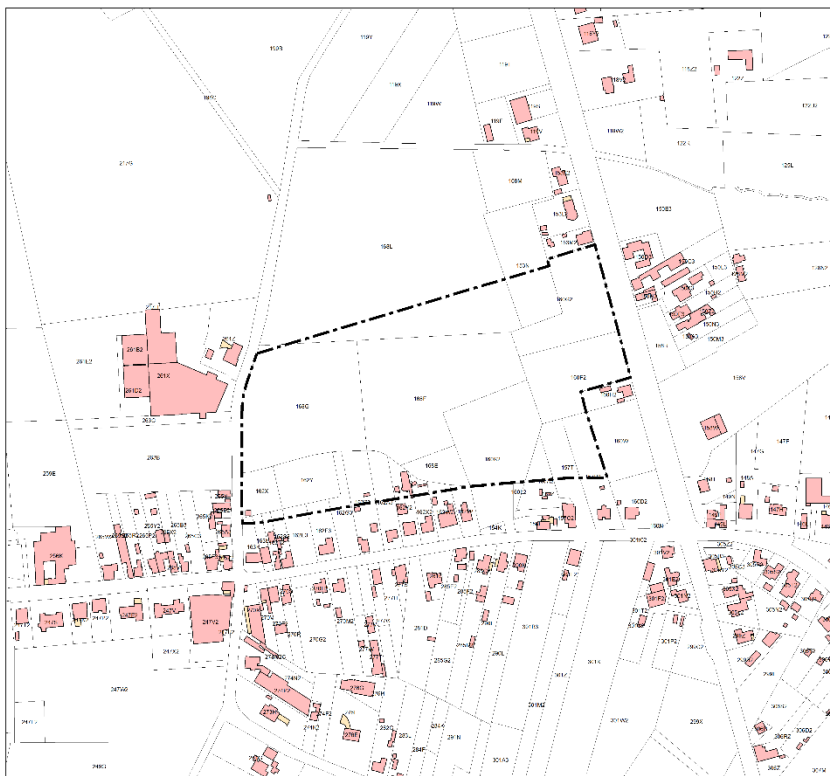
## RUP Bedrijventerrein Rummen

Projectnr. 925.025, feb 2024

Situering plangebied in omgeving

 plangebied


  
 0 50 100 200 300 400 Meters  
 adviesverlening & begeleiding  
 ruimtelijke ordening




## RUP Bedrijventerrein Rummen

Projectnr. 925.025, feb 2024

Afbakening plangebied

 plangebied

  
 0 25 50 100 150 Meters  
 adviesverlening & begeleiding  
 ruimtelijke ordening



## 4.2. Ruimtelijke context

---

Het plangebied ligt op de overgang van de bebouwde omgeving langs de Kraaistraat en het openruimtegebied ten noorden ervan.

Het openruimtegebied wordt gekenmerkt door graslanden, akkers en boomgaarden. Karakteristiek in het landbouwgebied (in de ruime omgeving van het plangebied) zijn de kleine landschapselementen (KLE's): solitaire bomen, bomenrij, bosje, ... Verschillende niet-geklasseerde waterlopen en een onbevaarbare waterloop van 3<sup>e</sup> categorie, de Philippebeek, doorkruisen de omgeving. Landschappelijk behoort het openruimtegebied niet tot een traditioneel landschap, relictzone of ankerplaats.<sup>19</sup> In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is de hoeve Ter Borg, ontsloten langs de Persoonstraat, aangeduid als puntrelict. Het markante gebouw 'Hoeve Ter Borg' is beeldbepalend voor het landbouwlandschap dat aan het plangebied grenst. De centrale ligging van de historische hoeve draagt bij tot de beeldkwaliteit van de omgeving.

De Kraaistraat is een belangrijke ontsluitings- en verbindingsweg tussen de woonkern van Rummen, de Grote Steenweg en Nieuwerkerken. De Kraaistraat loopt over in de Dullaerstraat – Tegelijstraat, waarlangs het bedrijventerrein van Nieuwerkerken gelegen is.

Ruimtelijk is de Kraaistraat een uitwaaiend lint van de woonkern Rummen. De woonfunctie primeert langs de gemeenteweg. De hoofdzakelijk vrijstaande ééngezinswoningen hebben een verspringende bouwlijn en een uiteenlopende architecturale vormgeving waardoor een gedifferentieerd straatbeeld ontstaat. De woningen worden gekenmerkt door diepe tuinen. Lokale bedrijvigheid heeft zich op enkele plaatsen verweven met de woonfunctie. De bedrijfsgebouwen (serres, loodsen) hebben meestal een andere korrelgrootte dan het omringende woonweefsel. Tussen de bebouwde percelen bevinden zich enkele onbebouwde percelen, die het bebouwde karakter van de omgeving doorbreken. Deze bouwrijpe gronden hebben tot op vandaag een landbouwfunctie (grasland, akker).

De oost-west gerichte Kraaistraat heeft een noordelijke zijtak, eveneens Kraaistraat. Deze straat ontsluit naast een aantal woningen ook een omvangrijk fruitteeltbedrijf. De geasfalteerde straat loopt uit in een niet-verharde voetweg die Rummen met het gehucht Bergeneinde verbindt.

Tussen de als bedrijventerrein aangeduide zone (en de bestaande beek) en het 50m diepe woongebied langs de Kraaistraat is er een gemengde strook. De gewestplanbestemming van deze percelen is agrarisch gebied, hun gebruik is evenwel gemengd (beperkte bebouwing, achtertuinen van langs de Kraaistraat gelegen woningen, kleine bosjes, ...) waarbij slechts een beperkt aantal percelen nog een landbouwgebruik kent (gra(a)sland, boomgaard).

In noord-zuidrichting wordt de omgeving doorsneden door de N716. De N716 is een gewestweg en een belangrijke bovenlokale ontsluitings- en verbindingsweg voor de gemeente. Langs de N716 liggen verspreid geïsoleerde en gegroepeerde (zonevremde) woningen, waardoor het zicht op de achterliggende open ruimte beperkt is. Ten noorden van het plangebied, nabij de uitloper van het gehucht van Bergeneinde langs de N716 is er een open ruimte verbinding. De vallei en de kern van Rummen zijn vanaf deze open ruimte corridor duidelijk waarneembaar.

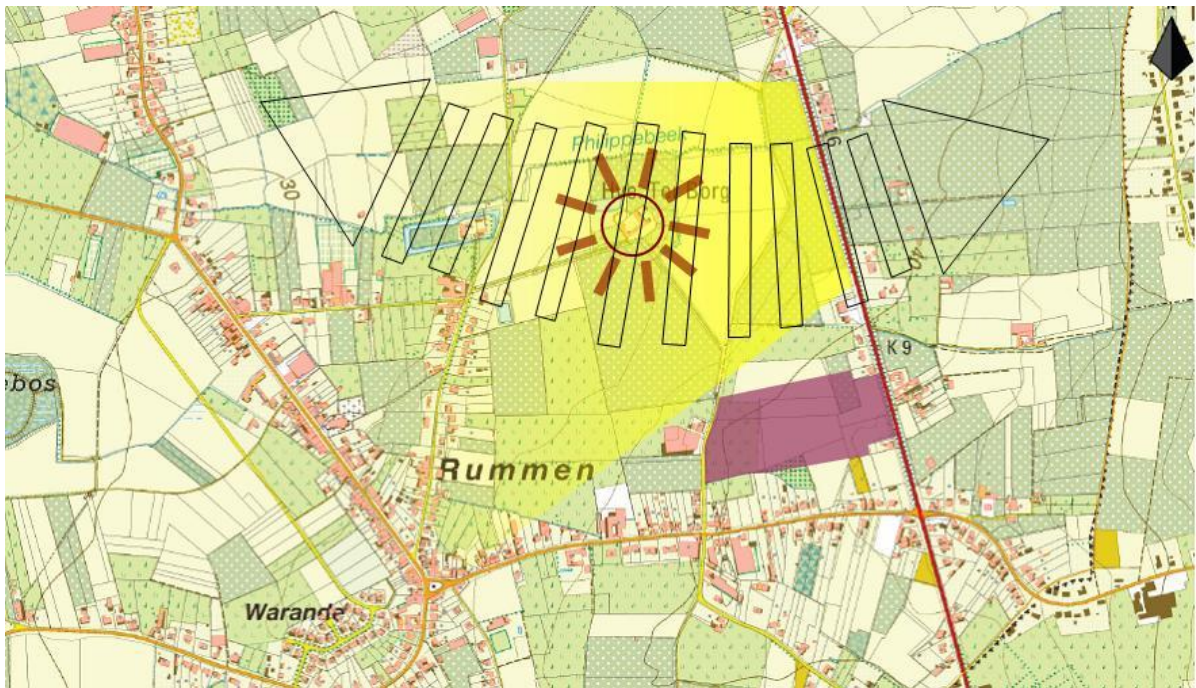
### Kaart 6 – Ruimtelijke context: Vlaamse Hydrologische Atlas (VHA)

---

<sup>19</sup> Landschapsatlas.

Kaart 7 – Ruimtelijke context: landschapsatlas

Kaart 8 – Ruimtelijke context: stratenatlas



Figuur 3 – Open ruimte corridor ten noorden plangebied, behoud zicht op kern en vallei

### Fotoreportage



Kruispunt Kraaistraat X N716



N716



Verspreide bebouwing langs Grote Steenweg



Verweving wonen – bedrijvigheid



Onbebouwde percelen langs Kraaistraat



Fruitteeltbedrijf in zijstraat Kraaistraat



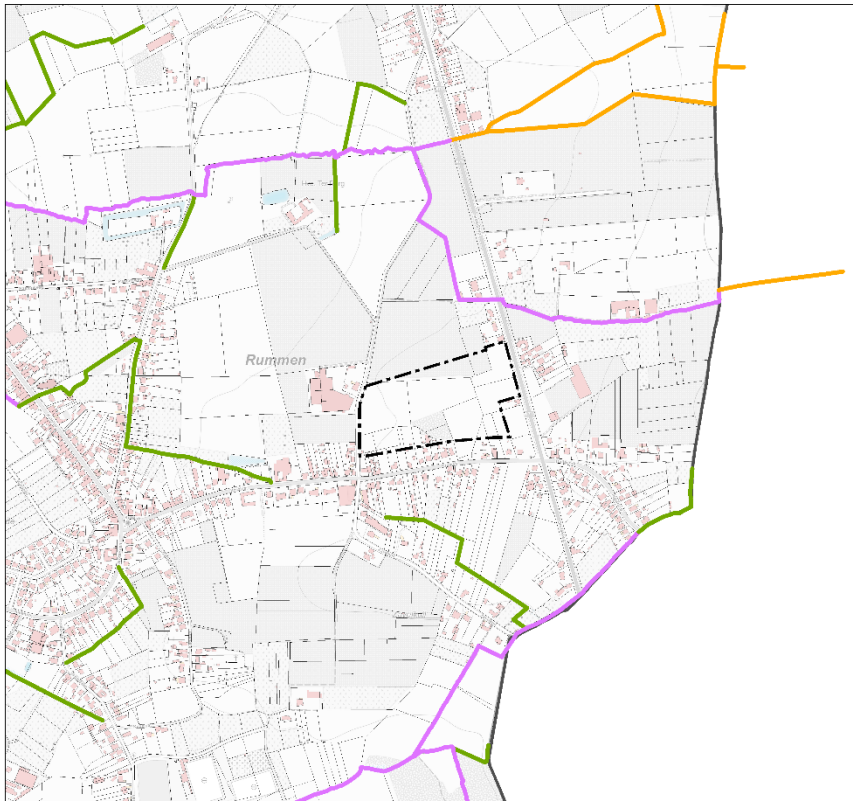
Zijstraat Kraaistraat



Landbouw in plangebied



Gracht op de grens van het plangebied



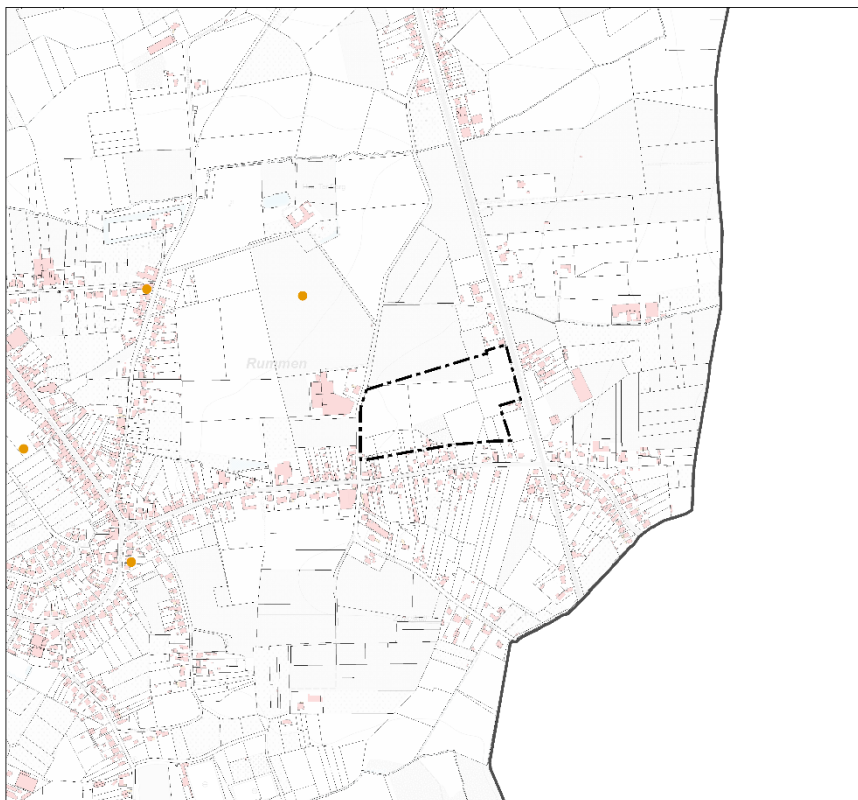
## RUP Bedrijventerrein Rummen

Projectnr. 925.025, feb 2024

Ruimtelijke context:  
Vlaamse hydrologische atlas

- plangebied
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- Publieke gracht

0 250 100 150 200 250 300 350 400 Meters  
adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



## RUP Bedrijventerrein Rummen

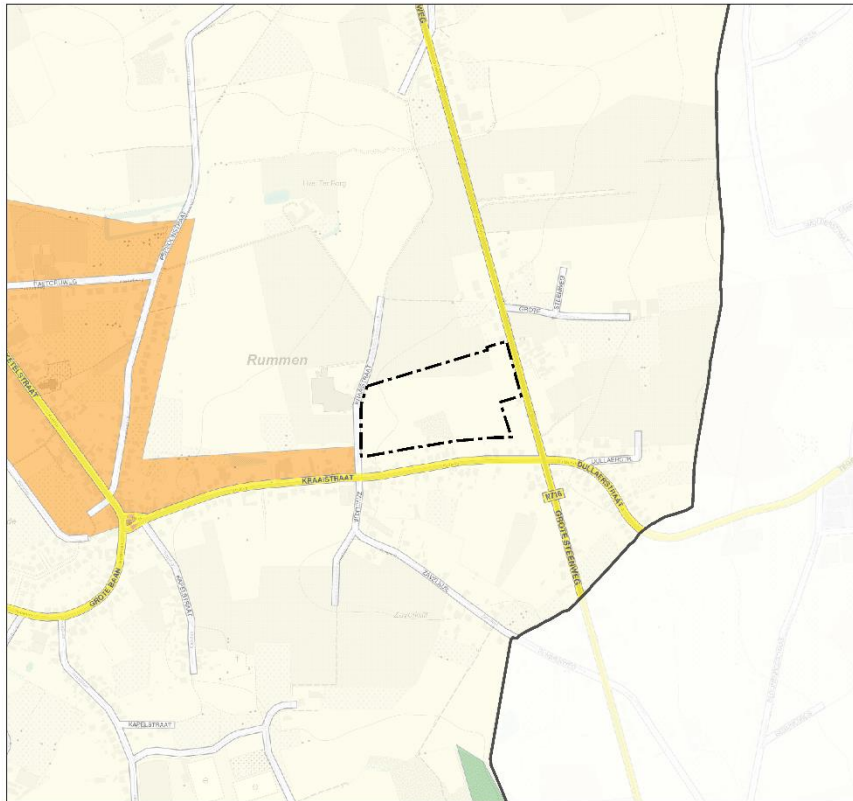
Projectnr. 925.025, feb 2024

Ruimtelijke context:  
Landschap atlas

- plangebied
- puntrelicten
- lijnrelicten
- ankerplaatsen
- vlakrelicten
- grenzen Traditionele Landschappen

0 250 100 150 200 250 300 350 400 Meters  
adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening





## RUP Bedrijventerrein Rummen

Projectnr. 925.025, feb 2024

Ruimtelijke context:  
stratenatlas

 plangebied



0 250 100 150 200 250 300 350 400  
Meters

adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



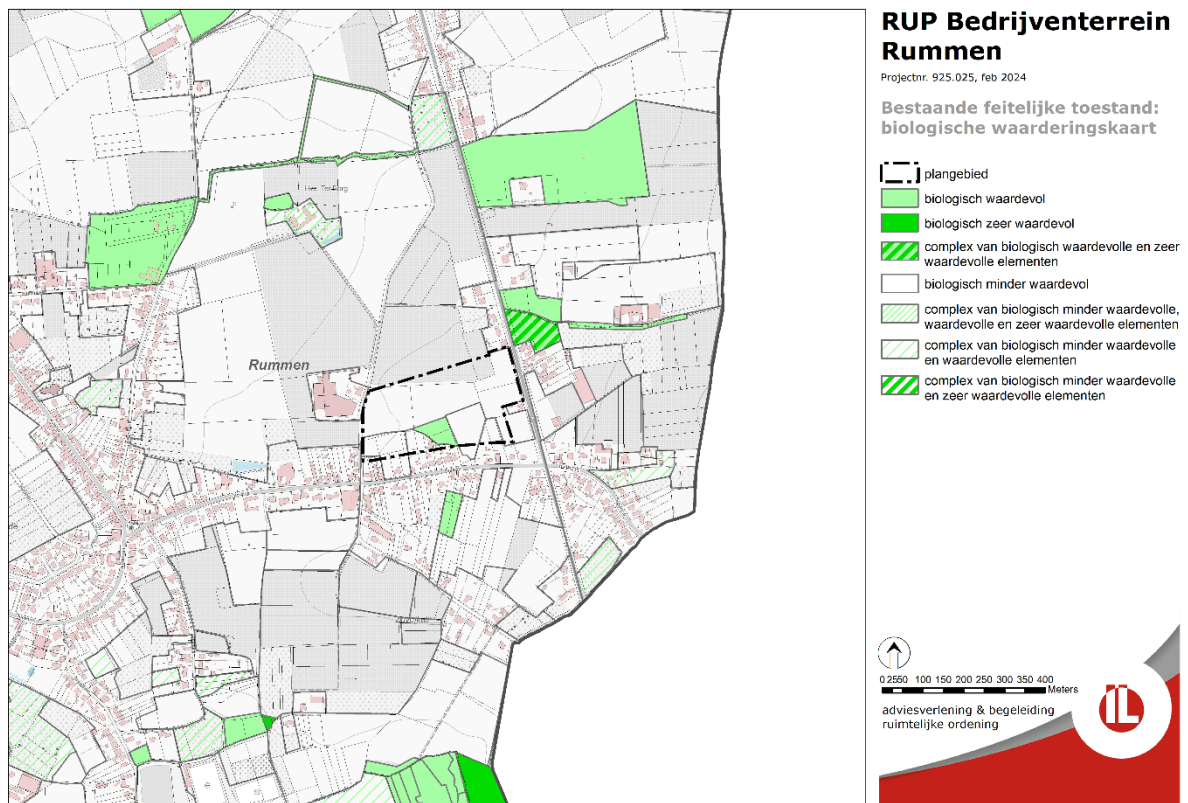
### 4.3. Bestaande feitelijke toestand

Het plangebied is momenteel hoofdzakelijk in gebruik als cultuurland, zowel akkerland, weiland als een laagstamboomgaard. In totaal zijn er vijf landbouwers actief. Er zijn geen bedrijfsgebouwen in het plangebied gesitueerd.

In het zuiden van het plangebied is er een populierenbos. Volgens de biologische waarderingskaart (BWK) is het plangebied geïnventariseerd als biologisch minder waardevol. Enkel het populierenbos, dat grenst aan het woonlint van de Kraaistraat, is geselecteerd als biologisch waardevol.

De zuidelijke grens van het plangebied valt samen met de grens van het woongebied (50m-zone volgens het gewestplan). De zonegrens van het bedrijventerrein (zonder buffer) valt gedeeltelijk samen met een gracht, een niet-geklasseerde waterloop.

#### Kaart 9 – Bestaande feitelijke toestand: biologische waarderingskaart (BWK)



#### 4.4. Bestaande juridische toestand

In onderstaande tabel en op de bijgevoegde kaarten wordt de juridische toestand van het plangebied weergegeven.

**Tabel 1 – Bestaande juridische toestand**

| <b>Plan</b>  | <b>Relevante beleidselementen</b>   |
|--|---|
| <b>Gewestplan</b>                                    | <p>Gewestplan Tienen-Landen<br/>(K.B. 24/03/1978)</p> <p>Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied. Het plangebied wordt omgeven door agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter.</p>  |
| <b>Plannen van Aanleg / RUP's</b>                    | <p>In of nabij het plangebied zijn er geen gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) gesitueerd.</p> <p>Ten zuidwesten van het plangebied is het deelplan Zonevreemd bedrijf Droogmans uit het Sectoraal BPA Zonevreemde bedrijven gesitueerd.</p> |
| <b>Verkavelingsvergunningen</b>                      | <p>In het plangebied zijn verkavelingsvergunningen afgeleverd. De verkavelingen in/aanpalend aan het plangebied zijn op de kaart 'Bestaande juridische toestand: verkavelingen en BPA-contouren' aangeduid.</p>   |
| <b>Stedenbouwkundige regelgeving</b>                 | <p>In het plangebied zijn stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd.</p>  |
| <b>Inbreuken op de stedenbouwkundige regelgeving</b> | <p>In het plangebied zijn geen inbreuken tegen de stedenbouwkundige regelgeving ambtelijk vastgesteld.</p>  |
| <b>Planologisch attest</b>                           | <p>In het plangebied zijn geen planologische attesten afgeleverd.</p> <p>Ook elders zijn geen planologische attesten (voor bedrijvigheid) geweigerd.</p>  |
| <b>VEN/IVON-gebieden</b>                             | <p>Het plangebied is niet gelegen in of grenzend aan een VEN of IVON. In de gemeente Geetbets is de Getevallei geselecteerd als grote eenheid natuur (GEN) binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). Deze afbakening heeft geen gevolgen voor het plangebied.</p>         |
| <b>Speciale Beschermingszones (SBZ)</b>              | <p>Het plangebied is niet gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van een habitat- of vogelrichtlijngebied of een Ramsar-gebied.</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)</b>                   | Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied in de regio Haspengouw-Voeren (Kaart 1. Vochtig Haspengouw tussen Gete en Herk, tussen Herk-de-Stad, Alken en Nieuwerkerken).                         |
| <b>Atlas der buurtwegen</b>                                  | In het oosten van het plangebied loopt een voetweg (Sentier n° 51). Deze voetweg loopt vanaf de N716 in zuidwestelijke richting naar de Kraaistraat (Chemin n°4).<br><br>Deze voetweg is er niet op het terrein. |
| <b>Rooilijnenplan</b>  | Geen in het plangebied / omgeving: rooilijnplan voor de Kraaistraat (15/06/1954)   |
| <b>Beschermde monumenten, dorpsgezichten en landschappen</b> | Het plangebied is niet gelegen in of nabij een beschermd monument, dorpsgezicht of landschap.  |
| <b>Natuureservaten</b>                                       | Geen   |
| <b>Beschermingszone waterwingebied</b>                       | Geen   |
| <b>Voorkooprecht</b>   | Geen   |

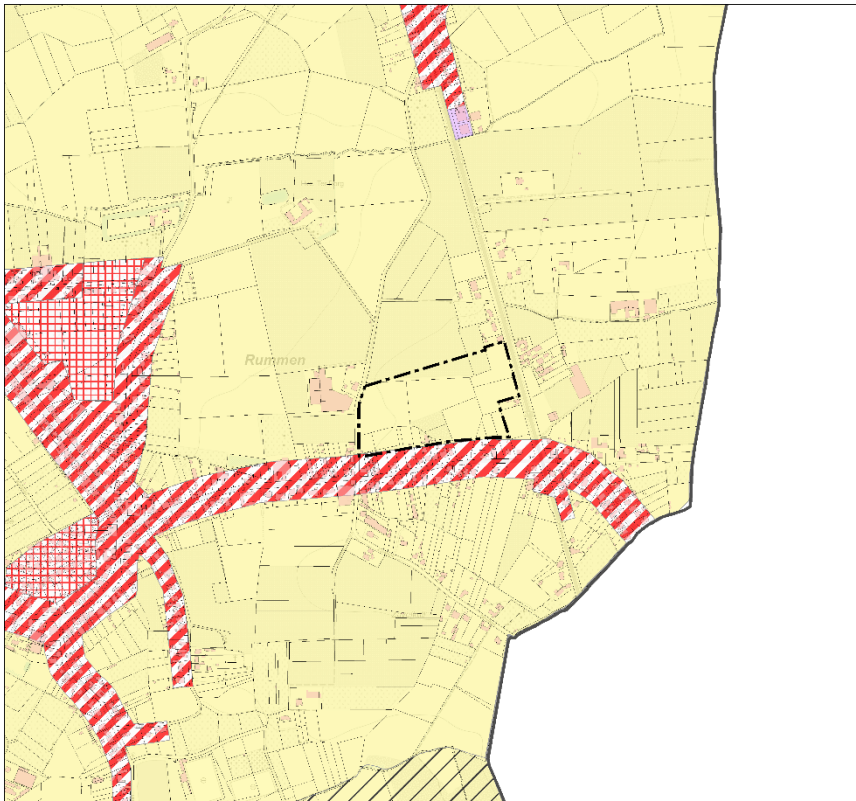
#### Kaart 10 – Gewestplan

#### Kaart 11 – Bestaande juridische toestand: BPA-/RUP-contouren

#### Kaart 12 – Bestaande juridische toestand: verkavelingen, bouwvergunningen en -overtredingen

#### Kaart 13 – Herbevestigde agrarische gebieden

#### Kaart 14 – Atlas der buurt- en voetwegen

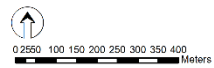


## RUP Bedrijventerrein Rummen

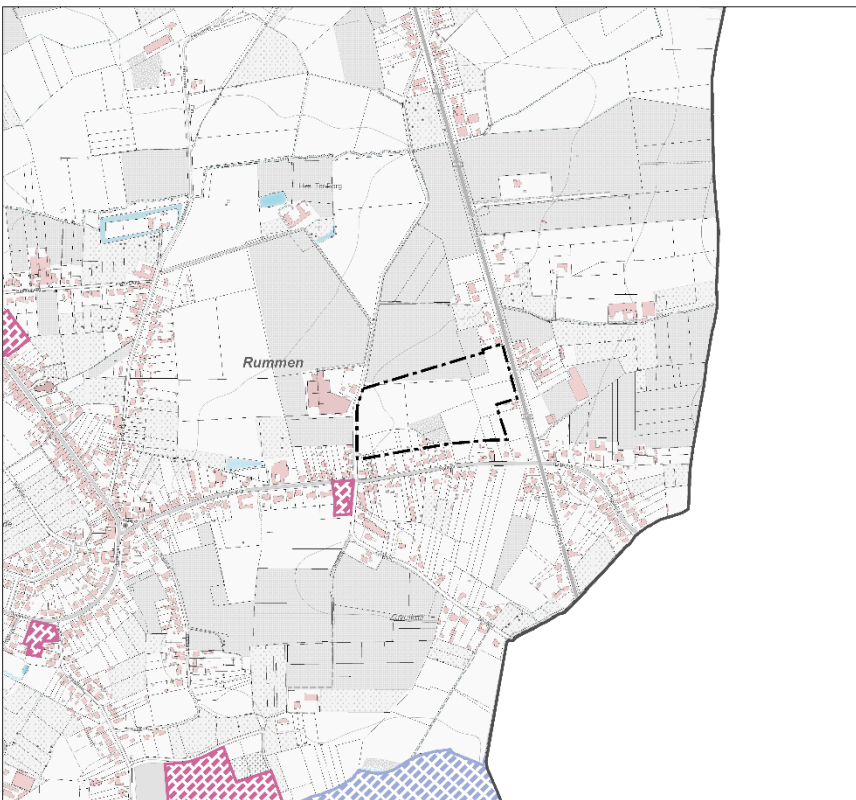
Projectnr. 925.025, feb 2024

Bestaande juridische toestand: gewestplan

- plangebied
- 0102- woongebied met landelijk karakter
- 0105- woonuitbreidingsgebied
- 0900- agrarische gebieden
- 0901- landschappelijk waardevolle gebieden
- 1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's



adviesverlening & begeleiding ruimtelijke ordening

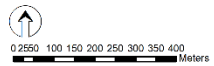


## RUP Bedrijventerrein Rummen

Projectnr. 925.025, feb 2024

Bestaande juridische toestand: BPA-/RUP-contouren

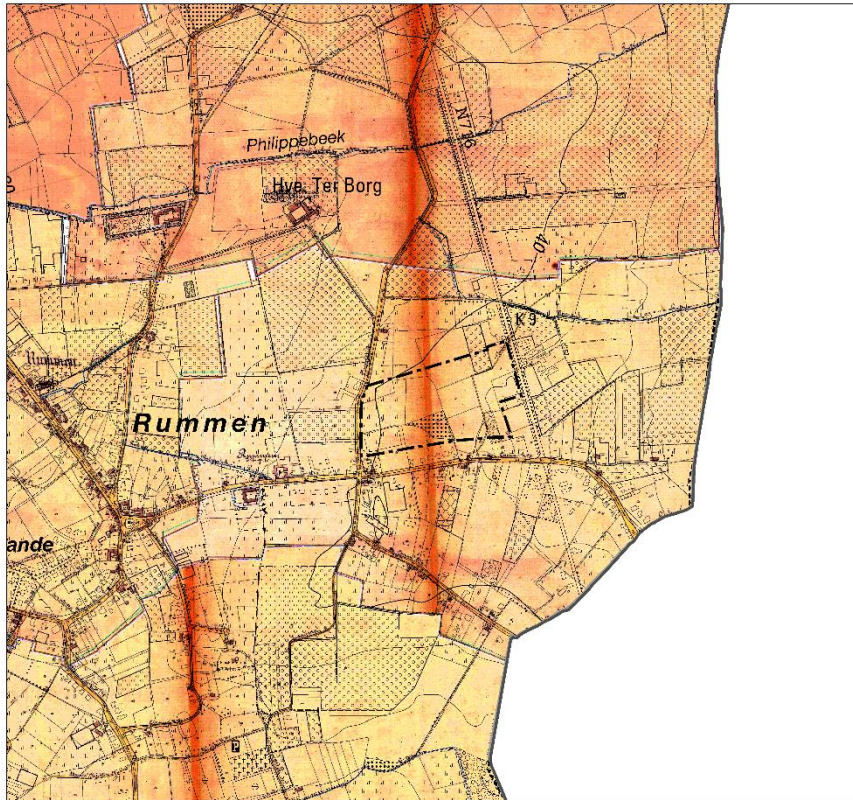
- plangebied
- BPA's
- Gewestelijk RUP
- Provinciaal RUP
- Gemeentelijk RUP



adviesverlening & begeleiding ruimtelijke ordening








## RUP Bedrijventerrein Rummen

Projectnr. 925.025, feb 2024

Bestaande juridische toestand:  
atlas der buurtwegen

 plangebied

  
0 250 100 150 200 250 300 350 400 Meters

adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



#### **4.5. Analyse: sterktes/potenties - knelpunten/bedreigingen**

---

*Een korte analyse van het gebied en de ruimere omgeving levert inzicht in sterktes, knelpunten en potenties op. Een aantal hiervan vormen randvoorwaarden en principes voor het ontwerp.*

##### **Sterktes/potenties**

- Het plangebied is gelegen langs de N716, een belangrijke ontsluitings- en verbindingsweg die de gemeente Geetbets met Diest en Sint-Truiden verbindt.
- Het bedrijventerrein wordt ingeplant tussen de zonevreemde verspreide verbouwing langs de Grote Steenweg en het woonlint van de Kraaistraat. De inpassing binnen de bestaande nederzettingsstructuur betekent geen wezenlijke aantasting van de aaneengesloten open ruimte structuur.
- De open ruimte corridor ten noorden van het plangebied blijft gevrijwaard.

##### **Knelpunten/bedreigingen**

- Het plangebied grenst aan een open agrarisch landschap. Indien onvoldoende aandacht besteed wordt aan een weldoordachte landschappelijke inkleding en buffering van het bedrijventerrein gaat een deel van de landschappelijke en omgevingskwaliteit verloren.
- Indien het bedrijventerrein te dicht bij het woonlint wordt ingeplant kan dit de leef- en woonkwaliteit van de bebouwde omgeving in het gedrang brengen.
- De inrichting en de dimensionering van de Kraaistraat (en haar zijwegen) laten niet toe dat deze wegen gebruikt worden als directe ontsluitingswegen voor het bedrijventerrein. De draagkracht van de bebouwde (woon)omgeving dreigt dan te worden overschreden.

## **5. AFSTEMMING (SECTORALE) PLANNINGSPROCESSSEN EN OVERIGE PLANTOETSSEN**

---

### **5.1. Toetsing aan de plan-MER plicht**

---

De milieueffectenrapportage (m.e.r.) is geregeld in het decreet van 18 december 2002 (B.S. 13.02.2003), als titel IV van het decreet algemene bepalingen inzake milieubeleid. Sedert 1 december 2007 is het nieuw plan-MER-decreet (B.S. 20/06/2007) in voege. Deze regelgeving bepaalt dat elk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen het toepassingsgebied van het plan-MER-decreet valt.

Voor de projecten en plannen die niet van rechtswege MER-plichtig zijn, is er een **screeningsplicht** van toepassing. In dit onderzoek worden de milieu-effecten van het plan onderzocht en worden milderende maatregelen naar voor geschoven.

De milieu-effecten van het plan en de milderende maatregelen die worden gevraagd in het onderzoek tot m.e.r. (of het plan-MER), worden – waar nuttig, noodzakelijke en/of mogelijk – op het planologisch niveau doorvertaald en juridisch verankerd in het RUP.

Aangezien:

- het RUP niet valt onder de projecten die volgens artikel 36ter<sup>20</sup> van het decreet natuurbehoud een passende beoordeling vereisen;
- het RUP het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau;
- het uitvoeringsplan ver is gelegen van een grens met een buurland en de afstand tot het Waalse Gewest minstens 20 km en tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 25 km bedraagt. Gezien de afstand tot de grenzen, en het feit dat er geen directe relaties zijn van het plangebied met gebieden aan de overzijde van de grens, wordt aangenomen dat er geen (bijkomende) grensoverschrijdende effecten zijn;

wordt eerst enkel een screening of 'onderzoek tot m.e.r.' uitgevoerd om het vermoeden dat er geen significante milieueffecten in de onmiddellijke omgeving van het plan zijn, te onderzoeken.

#### **Ontheffingsbeslissing dienst MER (d.d. 29/01/2015):**

De screeningsnota werd opgemaakt en voor advies overgemaakt aan verschillende adviesverlenende instanties. De nota en deze adviezen werden vervolgens overgemaakt aan de dienst MER. De dienst MER heeft geconcludeerd dat het voorliggende plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. Het planMER-besluit is terug te vinden in bijlage 1 van deze bundel. De volledige screeningsnota (incl. adviezen) zijn als afzonderlijk document raadpleegbaar en maken integraal deel uit van het RUP.

Hieronder wordt de algemene conclusie uit de screeningsnota weergegeven:

***"Op basis van voorliggende nota kan worden geconcludeerd dat het voorliggende plan géén aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig wordt geacht."***

De essentiële elementen uit de screeningsnota worden verder besproken bij de gewenste ruimtelijke structuur.

---

<sup>20</sup> Artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat – afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's – een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied (in toepassing van de vogel- en habitatrichtlijn) kan veroorzaken, dient te worden onderworpen aan een passende beoordeling.

## 5.2. Watertoets

---

### 5.2.1. Context: decreet IWB

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (decreet IWB) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de opmaak van plannen, programma's en vergunningen, waarin wordt gesteld dat er bij eender welk nieuw initiatief geen schadelijk effect mag ontstaan of dat dit schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt en indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen de beslissende overheden te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect<sup>21</sup> op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is. Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort. Doel is om met de watertoets preventief te werk te gaan door reeds in een vroeg stadium het watersysteem mee te nemen in de afweging.

Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de watertoets worden onderworpen.

Toont de watertoets aan dat het initiatief significante schade kan veroorzaken, dan moet men op zoek naar alternatieven of compenserende maatregelen. De beslissende overheid legt in de eerste plaats voorwaarden op om de schade te vermijden of zoveel mogelijk te beperken. Als dat niet kan, zal de beslissende overheid de maatregelen richten op herstellen van de schade. Voor schade in de categorie "infiltratie van hemelwater" of "ruimte voor water", bestaat een noodoplossing: waar herstel onmogelijk is, kan compensatie eventueel nog een oplossing bieden. Is er - in uitzonderlijke gevallen - geen aanvaardbaar alternatief of remedie mogelijk, dan zit er niets anders op dan de vergunning of de goedkeuring voor het plan of programma te weigeren.

### 5.2.2. Watertoets (als onderdeel van het onderzoek tot m.e.r.)

---

De watertoets is geïntegreerd in het onderzoek tot m.e.r. De resultaten/aandachtspunten zijn geïntegreerd in dit RUP.

Het plangebied dat voorwerp is van dit RUP ligt niet in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. Het is ook niet gelegen in een zone met overstromingskans volgens de pluviale of fluviale overstromingskaarten.

Het plan brengt wel een verhoging aan verharde oppervlakten met zich mee. Door voldoende buffer- en infiltratievoorzieningen op te nemen, voldoet het plan aan de gewestelijke en de provinciale verordeningen. Door de toename aan verharding te compenseren, blijft de schade op het watersysteem beperkt.

---

<sup>21</sup> Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

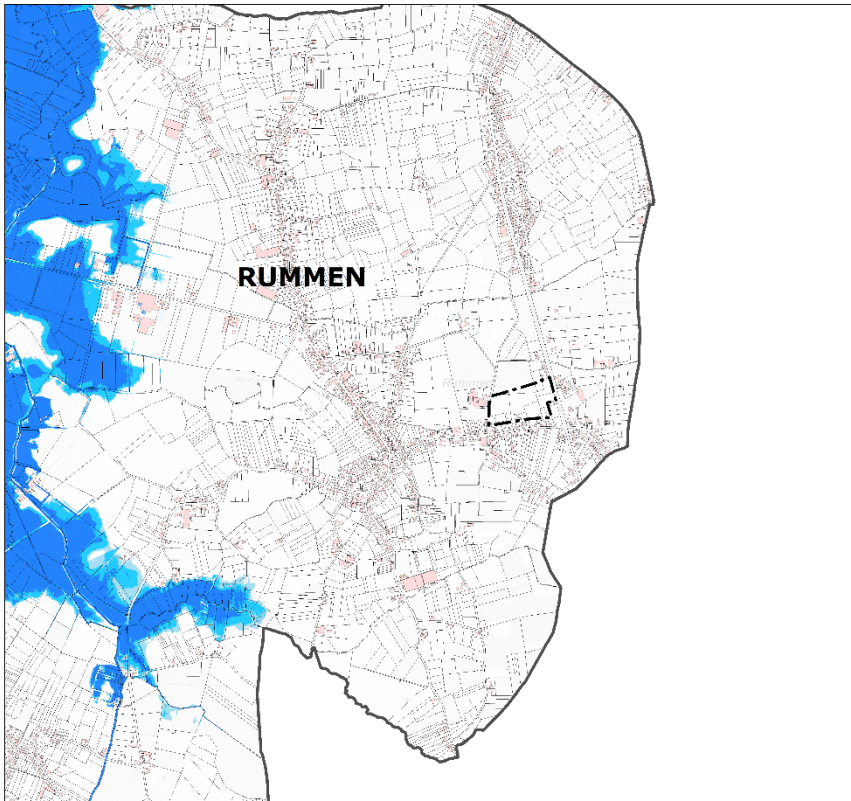
De tabel hieronder geeft een gebundeld overzicht van de verschillende toetsingen. Ze zijn verder besproken in de screeningsnota. Deze nota bevat in deel II ook de bijhorende kaarten.

| <b>Water</b>                              | <b>Plangebied</b>  | <b>Omgeving</b>  |
|---|--|--|
| Overstromings-gevoelige gebieden          | Niet gelegen in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied   | Niet gelegen in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied   |
| Overstromings-gevoelige gebieden fluviaal | Niet gelegen in een zone die overstromingsgevoelig is  | Niet gelegen in een zone die overstromingsgevoelig is  |
| Overstromings-gevoelige gebieden pluviaal | Niet gelegen in een zone die overstromingsgevoelig is  | De Kraaistraat heeft een kleine overstromingskans onder klimaatverandering   |
| ROG (recent overstroomde gebieden)        | Niet gelegen in recent overstroomde gebieden   | Geen recent overstroomde gebieden, m.u.v. zone 500m noordelijker t.h.v. de Ruelbeek (een natuurlijke waterloop)                                  |
| NOG (van nature overstroomde gebieden)    | Niet gelegen in van nature overstroombare gebieden   | Niet gelegen in van nature overstroombare gebieden   |
| Risicozones voor overstromingen           | Niet gelegen in een risicozone voor overstromingen   | Niet gelegen in een risicozone voor overstromingen   |
| Infiltratiegevoelige bodems               | Grotendeels infiltratiegevoelig, met uitzondering van een noordelijk deel van het gebied   | Infiltratiegevoelig ten zuiden, niet infiltratiegevoelig ten noorden   |
| Grondwaterstromings-gevoelige gebieden    | Gelegen in een gebied dat weinig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 3). Het grondwater is ook weinig kwetsbaar (zand als watervoerende laag en kleiige deklaag).                | Gelegen in een gebied dat weinig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 3). Richting de Hoeve Ter Borg is het gebied matig gevoelig (type 2). |
| Erosiegevoelige gebieden                  | Het grootste deel van het plangebied is niet erosiegevoelig m.u.v. de middelste zone in het zuiden. Het plangebied kent ook weinig helling, waardoor er geen aanleiding tot erosie is. | Behalve ten NW van het plangebied is de omgeving voornamelijk niet erosiegevoelig.   |
| (On)bevaarbare waterlopen                 | Er is een gracht aanwezig in het plangebied.   | Een beek noordelijk van het plangebied   |
| Watertoets                                | Provinciale en gewestelijke verordeningen hemelwater   | Provinciale en gewestelijke verordeningen hemelwater   |

**Tabel 2 – Overzicht toetsing (watertoets)kaarten**

**Kaart 15 – Overstromingsgevoelige gebieden, fluviaal**





**Kaart 16 – Overstromingsgevoelige gebieden, pluviaal**



## RUP Bedrijventerrein Rummen

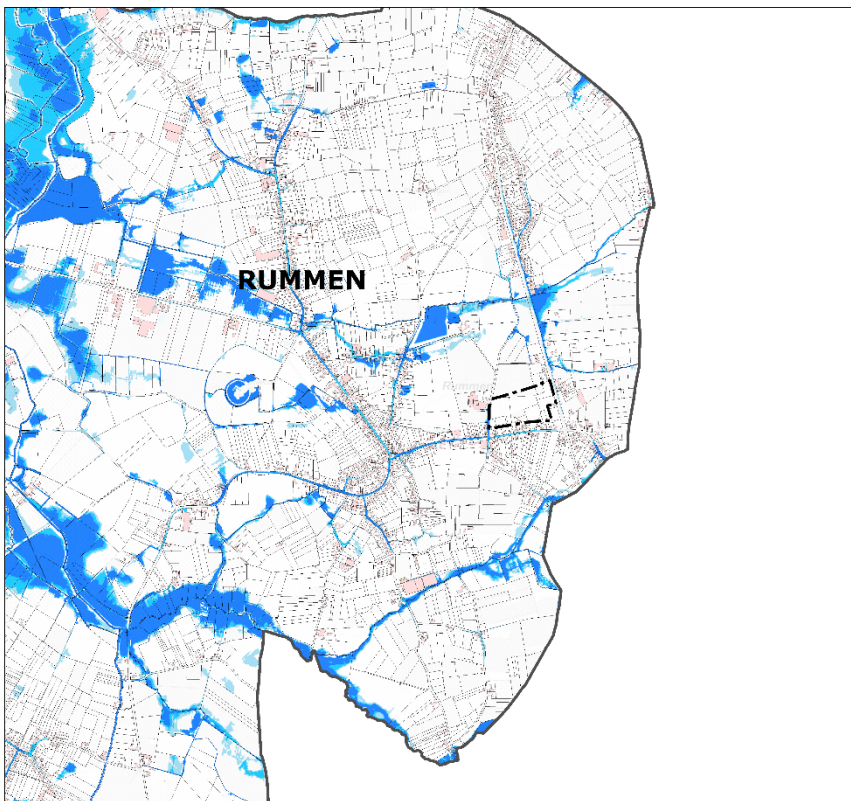
Projectnr. 925.025, feb 2024

**Watertoets:**  
Overstromingsgevoelige gebieden, fluviaal

-  plangebied
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering
-  kleine overstromingskans (jaarlijks 0,1% tot 1% kans)
-  middelgrote overstromingskans (jaarlijks meer dan 1% kans)







adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



## RUP Bedrijventerrein Rummen

Projectnr. 925.025, feb 2024

**Watertoets:**  
Overstromingsgevoelige gebieden, fluviaal

-  plangebied
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering
-  kleine overstromingskans (jaarlijks 0,1% tot 1% kans)
-  middelgrote overstromingskans (jaarlijks meer dan 1% kans)



adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



### 5.3. Afbakening herbevestigde agrarische gebieden

---

Het RSV wil het buitengebied vrijwaren voor haar essentiële functies (landbouw, natuur en bos). De Vlaamse Regering besliste in 2001 om de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden in twee fasen te laten verlopen. In een eerste fase werden 86.500 ha natuurgebieden afgebakend als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (de VEN-gebieden). De tweede fase van de afbakening van landbouw-, natuur- en bosgebieden werd in de loop van 2004 opgestart. Via een meer geïntegreerde benadering werden de functies landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar afgewogen. Vlaanderen werd, met uitzondering van de grootstedelijke en kleinstedelijke gebieden, onderverdeeld in 13 'buitengebiedsregio's'.

De gemeente **Geetbets** maakt zowel deel uit van de buitengebiedsregio 'Haspengouw-Voeren' als van de buitengebiedsregio 'Hageland'. Het plangebied is enkel gelegen in de **buitengebiedsregio 'Haspengouw-Voeren'**. De toelichtingsnota zal zich dan ook beperken tot de bespreking van deze regio.

Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.<sup>22</sup> In deze gebieden blijven de agrarische bestemmingen op de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen behouden, tenzij expliciet anders vermeld.

Herbevestigde gebieden moeten zoveel mogelijk worden gevrijwaard voor landbouwgebruik. Wordt dergelijk gebied toch ingenomen dan dienen de nodige acties te worden opgenomen om het planologisch evenwicht te herstellen, conform de bepalingen van de omzendbrief RO/2010/01.

#### 5.3.1. Verantwoording inname HAG

---

Volgens de omzendbrief kunnen gemeenten die een reeds goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hebben, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken in uitvoering van richtinggevende of bindende bepalingen van dat gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor o.a. agrarische bedrijvzones van lokaal belang, differentiatie van het agrarisch gebied in functie van de bebouwingmogelijkheden, natuur- en landschapselementen van lokaal niveau, natuur in de bebouwde omgeving, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten. Bestemmingswijzigingen zijn enkel mogelijk op basis van een onderbouwde verantwoording of motivering. De omzendbrief RO/2010/01 geeft aan dat de volgende elementen in de verantwoording minstens aan bod moeten komen:

- onderzoek naar de alternatieve locaties;
- onderzoek naar de impact;
- onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen.

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

Binnen het planningsproces voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd naar een geschikte locatie voor een bijkomend bedrijventerrein gezocht.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan stellen dat nieuwe lokale bedrijventerreinen moeten worden gelokaliseerd binnen een hoofddorp, in dit geval Geetbets, of in economische knooppunten. Er werden geen economische knooppunten geselecteerd.

---

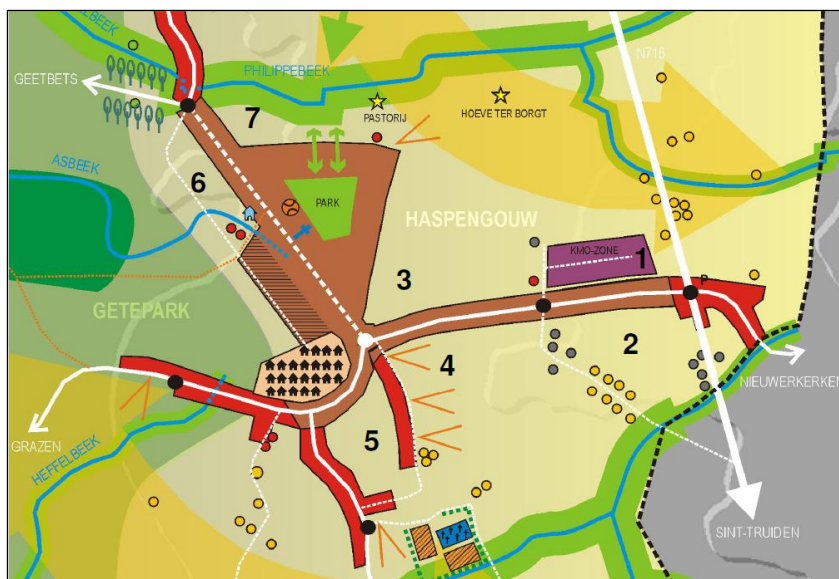
<sup>22</sup> Zie kaart 13: herbevestigde agrarische gebieden

Het stedenbouwkundig onderzoek naar een geschikte locatie maakt duidelijk dat een inplanting van een bijkomende zone in of nabij het hoofddorp Geetbets niet wenselijk is. Hiervoor worden volgende redenen aangehaald (p. 104 van het richtinggevend deel GRS):

- in de kern van Geetbets is geen plaats voor een bedrijventerrein, het landelijk woongebied is zo goed als volgebouwd;
- de kern van Geetbets ligt in de onmiddellijke omgeving van de Getevallei waardoor er ten oosten van de kern geen mogelijkheid is om een bedrijventerrein te voorzien;
- ten westen van Geetbets ligt één van de grootste open ruimtes kamers van de fusiegemeente;
- ten zuiden van Geetbets ligt het verbindingsgebied van de Overbeek;
- het hoofddorp Geetbets is ruimtelijk gescheiden van het gehucht Hulsbeek. Door een bedrijventerrein te voorzien ten noorden van Geetbets wordt de ruimtelijke scheiding opgeheven;
- de kern van Geetbets is verzadigd en kan geen bijkomend verkeer t.g.v. een nieuw bedrijventerrein opnemen. Het hoofddorp Geetbets kent in vergelijking met andere kernen binnen de gemeente een slechte ontsluiting.

Uit de stedenbouwkundige analyse blijkt dat er geen ruimtelijk verantwoorde locaties nabij het hoofddorp Geetbets kunnen worden gevonden. Daarom gaat men in het GRS na of de woonkern Rummen, de enige woonkern binnen de gemeente, een lokaal bedrijventerrein kan opvangen.

Binnen dit planningsproces worden verschillende locaties aansluitend bij de woonkern van Rummen onderzocht. Op onderstaande kaart zijn de verschillende onderzochte locaties in en rond de woonkern van Rummen terug te vinden. Volgende locaties zijn overwogen:



1. Kraaistraat-Grote Steenweg;
2. Zavelkuilstraat-Kraaistraat-Grote Steenweg;
3. tussen de Kraaistraat en de Persoonstraat;
4. tussen de Kraaistraat en de Kapelstraat;
5. tussen de Kapelstraat en de Grote Baan;
6. ten westen van de Ketelstraat;
7. ten oosten van het Kruispunt Kasteellaan-Ketelstraat;

**Figuur 4 – Afweging locaties voor KMO-zone (Bron: GRS Geetbets kaart 3.20)**

De verschillende locaties zijn getoetst aan de volgende criteria:

- |  |  |
|--|--|
| a) impact op de open ruimte drager;      | g) akoestische impact;                     |
| b) impact op de open ruimte;             | h) beschikbare oppervlakte;                |
| c) impact op de grondwaterkwetsbaarheid; | i) ontsluitingsmogelijkheden;              |
| d) impact op de biologische waarde;      | j) verkavelbaarheid;                       |
| e) impact op de biologische waarde;      | k) complexiteit van de eigendomsstructuur; |
| f) impact op het landschap;              |  |

In bijlage zijn de resultaten van het onderzoek terug te vinden. Uit de multicriteria-analyse blijkt dat locatie 1 als de meest geschikte locatie voor de inplanting van een bijkomend bedrijventerrein naar voor komt. Deze locatie wordt door de gemeente Geetbets dan ook weerhouden als mogelijke locatie voor een bijkomende zone.

Locatie 1 werd afgetoetst aan de voorwaarden die door het provinciaal ruimtelijk structuurplan worden vooropgesteld (zie § 2.2.1. In Uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant).

### Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

Landbouw en Visserij<sup>23</sup> heeft voor het plangebied een Landbouwimpactstudie (LIS) opgemaakt. Na een vorige versie werd in augustus 2020 (opgeleverd augustus 2020) een recente versie opgemaakt. Deze maakt dus gebruik van de gegevens van 2019. De volledige studie is terug te vinden in bijlage.

De eerdere bevindingen dat kon worden aangenomen dat de noordelijke percelen een hoge tot zeer hoge klassering zouden krijgen, worden met deze impactstudie bevestigd.



**Figuur 5 – Landbouwimpactkaart (LV, 28/08/2020)**

<sup>23</sup> Landbouwimpactstudie 2020, opgemaakt door Elke Ramon (28/08/2020).

### Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw

Door de omzetting naar zone voor bedrijvigheid gaat agrarisch gebied verloren. Daar tegenover heeft dit RUP tot doel dat een deel van de zonevreemde bedrijven naar deze nieuwe locatie verhuizen. Deze zonevreemde bedrijven bezetten vandaag vaak landbouwgebied. Deze gebieden krijgen na herlokalisatie opnieuw hun geëigende, agrarische bestemming. Ook een ruil, indien de bedrijven bij ontwikkeling bekend zijn, kan worden onderzocht.

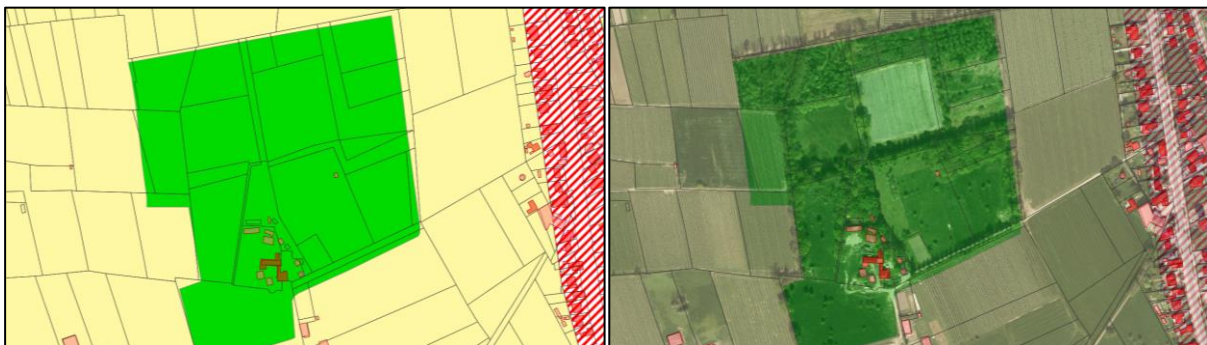
Daarnaast beschikt de gemeente ook over zones met niet-agrarische bestemmingen (gewestplan) waar een geregistreerd landbouwgebruik is. Er kan worden onderzocht of deze niet kunnen worden omgezet naar landbouw.

Dit is onder meer het geval voor volgende zones, die als voorbeeld worden aangehaald:

- een site aan de straat 'Warande', nabij de kern van Rummen. Het gebied is vandaag aangeduid als parkgebied (volgens het gewestplan), maar kent voor 2/3<sup>de</sup> een agrarische gebruik (grasland, akkerland).



- een site aan de Grote Steenweg en Bruinenveldweg, een stuk noordelijker dan het plangebied. Het gebied is vandaag aangeduid als parkgebied (volgens het gewestplan), maar heeft op sommige percelen duidelijk een agrarische invulling (grasland, weiland).



Een belangrijk deel van de zone is momenteel in gebruik (door landbouwers). Voor de betrokken landbouwers zal in onderling overleg worden gezocht naar een aangepast flankerend beleid:

- het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet een fasering. De gefaseerde ontwikkeling van het terrein kan worden afgestemd op de aanwezigheid van bijvoorbeeld 'gespecialiseerde kapitaalsintensieve teelten' (laagstamboomgaard).
- indien binnen het gebied bij de ontwikkeling boscompensatie noodzakelijk is, kan dit binnen het plangebied van het RUP gebeuren, bvb. onder de vorm van een groenbuffer, zodat niet elders agrarisch gebied moet worden aangesneden.

#### **5.4. Ruimtelijke veiligheidsrapportage**

Op 29 juni werd het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van kracht (BS 19/06/2007). Dit besluit legt in de vorm van een schema de criteria vast die de dienst Veiligheidsrapportering hanteert om te beslissen of bij een gemeentelijk, een provinciaal of een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt. Tegelijkertijd traden ook de bepalingen in het decreet Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de procedure voor adviesvraag voor het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan, in werking.

Concreet betekent dit dat alle voorontwerpen van ruimtelijke plannen sindsdien ter advies aan de dienst Veiligheidsrapportering dienen voorgelegd te worden, en dit ten laatste 21 dagen voor de plenaire vergadering.

Wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat door de nieuwe bestemming de preventie of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang komt. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) onderzoekt, wanneer nodig, de risico's.

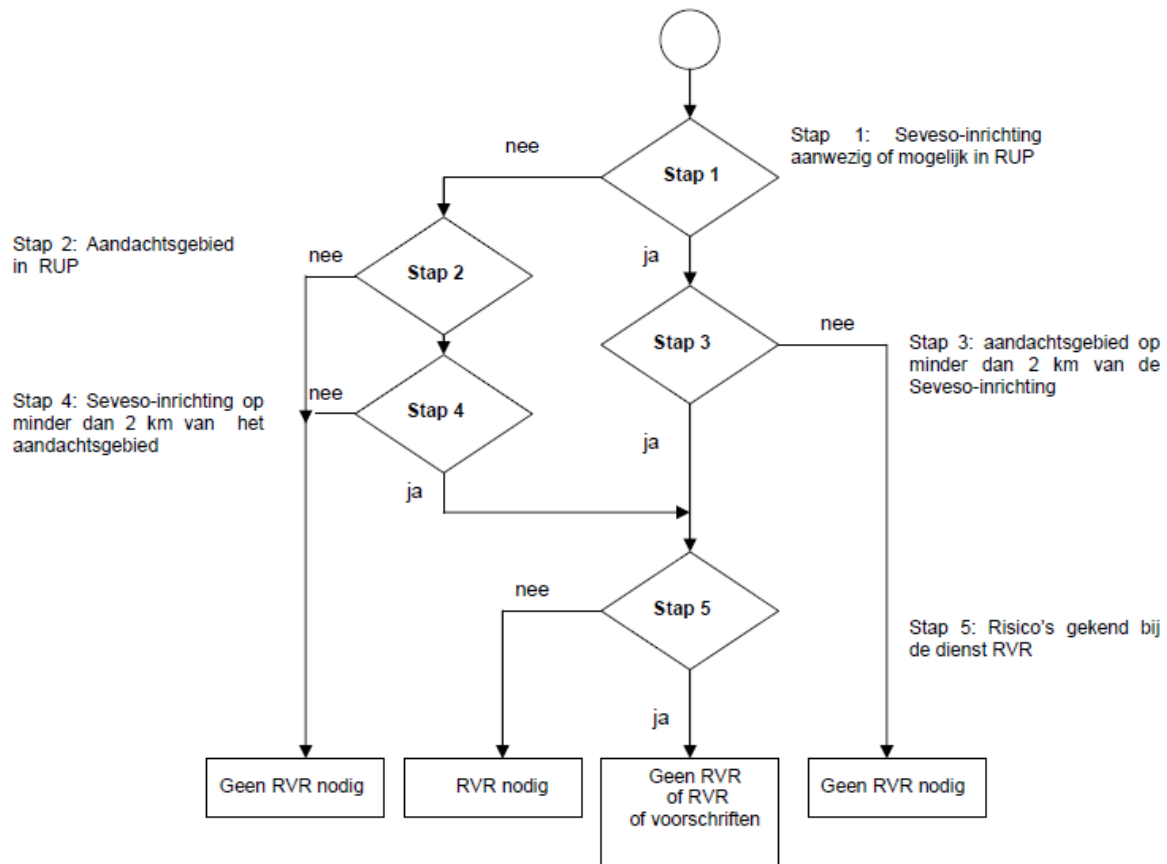
Het besluit RVR bevat de criteria om te beslissen of bij een ruimtelijk uitvoeringsplan effectief een ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is. Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen bijzondere aandacht vragen:

- ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen,... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;
- ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden,... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de milieuschade mogelijk verhogen;
- ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevarenbronnen. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de kans op een zwaar ongeval, en aldus ook het risico van een zwaar ongeval, vergroten.

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke onverenigbaarheden reeds tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingeplant worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden worden blootgesteld. De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid inzake risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. In het ruimtelijke planningsproces moet rekening gehouden worden met de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport.

Hierbij is het mogelijk dat (ontwerpen van) ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten worden bijgestuurd of aangepast.

Het RUP voorziet niet dat Seveso inrichtingen zich in het plangebied kunnen vestigen. Er zijn geen Seveso-inrichtingen op minder dan 2 kilometer van het aandachtsgebied gepland. De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk.



**Figuur 6 – Beslissingschema RVR**

### 5.5. Archeologische toets

In het kader van de milieueffectenrapportage werd advies ingewonnen bij de dienst Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant. In het kader van de discipline archeologie adviseert deze dienst het volgende:

*"Het plangebied is niet opgenomen in de Centrale Archeologische Inventaris (CAI). Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond is het echter onmogelijk om op basis van de CAI uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen.*

*Gezien de omvang van het plangebied, de topografische en bodemkundige (zandleem) situatie en de geringe erosiegevoeligheid is de kans reëel dat er nog archeologische sporen en relictten aanwezig zijn in de bodem.*

*Deze aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder archeologisch onderzoek vastgesteld te worden. De stedenbouwkundige voorschriften dienen de mogelijkheid tot archeologische prospectie bij werken met impact op de bodem gevolgd door eventuele opgravingen te garanderen. De Bouwheer voorziet hiervoor voldoende tijd en middelen".*

In het kader van bovenstaand advies zullen de nodige maatregelen, in de vorm van stedenbouwkundige voorschriften, mee opgenomen worden in het verordend luik van dit RUP.

## **5.6. Passende beoordeling**

---

De passende beoordeling wordt voorgeschreven volgens art. 36ter van het decreet Natuurbehoud, en is van toepassing indien het plan impact kan hebben op speciale beschermingszones (SBZ's). Artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient te worden onderworpen aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Het plangebied is niet gelegen in een habitat- of vogelrichtlijngebied. Ook in de onmiddellijke omgeving is er geen habitat- of vogelrichtlijngebied terug te vinden. De opmaak van een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

## 6. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

---

### 6.1. Visie

---

Het uitvoeringsplan wil, ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Geetbets, het lokaal bedrijventerrein oprichten om de lokale economische behoeften op te vangen. Het bedrijventerrein wordt op een duurzame en ruimtelijk verantwoorde wijze ingericht. Om deze duurzame principes mogelijk te maken, wordt er gewerkt met verdichting en intensief ruimtegebruik, een degelijke ontsluiting, landschappelijke inpassing en integratie van groen.

Het bedrijventerrein moet in de eerste plaats tegemoet komen aan de herlokalisatiebehoeften van bestaande bedrijven in Geetbets. De te herlokaliseren bedrijven moeten hun activiteiten die op hun huidige locatie niet verweefbaar / stedenbouwkundig vergunbaar zijn, volledig stopzetten bij herlokalisatie naar het nieuwe lokale bedrijventerrein Rummen.

Om de visie en de doelstellingen van dit RUP te kunnen realiseren, worden een aantal elementen in verordende stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd (deel II). Teneinde de flexibiliteit te bewaren, worden deze voorschriften aangevuld met vestigingscriteria die worden opgenomen in een inrichtings- en uitgifte- en beheerplan.<sup>24</sup>

### 6.2. Doelstellingen

---

#### **Lokaal karakter beklemtonen**

De zone van het lokaal bedrijventerrein wordt ingericht met oog op het nastreven van een mix van perceelsgrootte gericht naar lokale bedrijven. In dit kader wordt in het toelichtende deel een minimum en maximum kavelgrootte vastgelegd. Door het beperken van de aard en de omvang van de activiteiten wordt de hinder op de (woon)omgeving beperkt.

#### **Beschermen van de woonomgeving**

De woonkwaliteit van de bestaande woonomgeving mag niet worden beperkt door de vestiging van lokale bedrijven. Dit wordt nagestreefd door het aanleggen van een kwaliteitsvolle buffer, het hanteren van afstandsregels en het toepassen van de principes van de milieuzonering waardoor storende functies niet naar het woongebied gericht mogen worden (ventilatoren, poorten, ramen en deuropeningen waardoor geluid en stof kan doordringen).

#### **Landschappelijk integratie van het bedrijventerrein**

Ten aanzien van het omliggend open agrarisch gebied wordt het bedrijventerrein landschappelijk geïntegreerd door middel van een kwaliteitsvolle bufferzone omheen het bedrijventerrein. Deze bufferzone, anders dan naar de woonomgeving, wordt best uitgewerkt met landschapselementen die ook in de (onmiddellijke) omgeving voorkomen, zodat de integratie wordt bevorderd.

---

<sup>24</sup> Bij de verkoop aan bedrijven op deze site wordt aan de akte dit inrichtings-, uitgifte- en beheerplan toegevoegd. Een eerste aanzet van de inrichtingsvoorwaarden is in bijlage toegevoegd. Het wijzigen van deze inrichtingsvoorwaarden t.g.v. nieuwe inzichten is eenvoudiger dan de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Daarnaast zullen in latere fase (bij realisatie) ook uitgifte- en beheervoorwaarden worden toegevoegd, zodat de kwaliteit van het bedrijventerrein doorheen de tijd kan worden gegarandeerd.

### Intensief ruimtegebruik aanmoedigen

Door het nastreven van gekoppelde bebouwing en het beperken van ruimte voor (toegangs)wegen worden de principes van het intensief ruimtegebruik geconcretiseerd waardoor meer bedrijven gebruik kunnen maken van de beperkte ruimte.

Het bedrijventerrein wordt gefaseerd (minimaal twee fasen) ontwikkeld. Op die manier wordt voorbarige aansnijding van gebieden met een agrarisch gebruik vermeden. De ontsluitingsweg zelf wordt wel in één fase gerealiseerd.

### Duurzaamheid implementeren

De gemeente wenst de kmo-zone als een duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen. Het hoog ambitieniveau wordt gerealiseerd door:

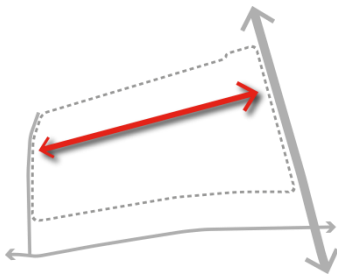
- de aard en het gebruik van materialen (duurzaam bouwen);
- het aanbieden van een voldoende flexibiliteit;
- het beklemtonen van de relatie met de open ruimte structuur;
- het aanpakken van kansen tot sociale controle door integratie van bedrijfswoningen;
- het nastreven van zuinig ruimtegebruik;
- het gemeenschappelijk bufferen van hemelwater.

### 6.3. Ruimtelijke concepten

#### Centrale ontsluitingsas geënt op N716

De ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via één centrale as, geënt op de N716-Grote Steenweg. Deze ontsluiting takt aan op de N716 op het wegdeel tussen de kruispunten met de Kraaistraat/Dullaerstraat en de Bergeneindestraat. De nieuwe ontsluiting wordt voorzien en 'gekoppeld' aan de bestaande ontsluiting (insteek) voor een cluster van woningen (t.h.v. Grote Steenweg 62). Op die manier worden beide (conflict)situaties gecombineerd.

Daarnaast is ook een aansluiting op de Kraaistraat voorzien zodat steeds een veilige verkeersafwikkeling wordt gegarandeerd.

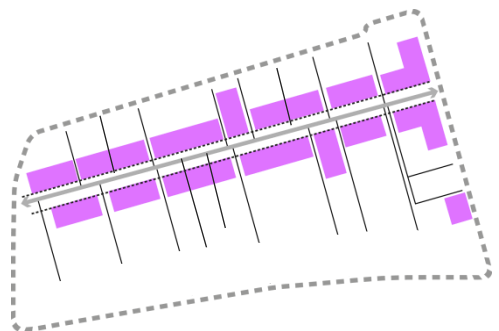


#### Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Op het terrein wordt een compact en intensief ruimtegebruik nagestreefd. Zo kunnen gebouwen met één of twee gevels aan elkaar worden gekoppeld.

Wat betreft parkeerplaatsen kan worden gestreefd naar gedeelde parkeerruimte. In plaats van parkeerruimte rondom de gebouwen kunnen deze plaatsen ook worden voorzien aan de straatzijde, waardoor deze een gedeeld gebruik kunnen hebben.

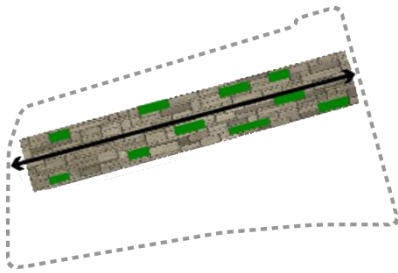
De voormelde fasering voorziet eerst een uitgifte van het zuidelijke gedeelte. Pas indien dit voldoende ver gevorderd is, zal het noordelijk gedeelte worden aangesneden. Dit kan slechts dan indien minstens 2/3de van de kaveloppervlakte uit de eerste fase is ingenomen. Vermits tussen uitgifte, vergunning en uitvoering ervan een hele tijdspanne kan overgaan, worden bepalingen uitgewerkt zodat deze richtinggevende bepaling uit het structuurplan in het kader van zuinig ruimtegebruik wordt meegenomen. Om te garanderen dat effectief wordt overgegaan tot het bebouwen en benutten van de aangekochte bedrijfsgronden kan in de akten bij verkoop een bouw- en exploitatieverplichting binnen een bepaalde termijn na aankoop (vb. respectievelijk 2 jaar om te bouwen, 4 jaar om volledig actief zijn op de site) worden opgenomen.



### Kwalitatief openbaar domein

In kader van het optimaal ruimtegebruik én de aanleg van een kwalitatief openbaar domein wordt geopteerd om de centrale ontsluiting aan te wenden voor de aanleg van een aantal gemeenschappelijke elementen zoals bijvoorbeeld een parking, wateropvangbekken, groenvoorzieningen. Deze ontsluiting ligt centraal in het plangebied en kan dus ten dienste staan van alle bedrijven.

Bovendien heeft deze gemeenschappelijke zone ook een esthetische functie, daar ze fungeert als toegang tot het bedrijventerrein. Ook de aanplant van een bomenrij of laanbeplanting langsheen de centrale nieuwe weg past hierin.

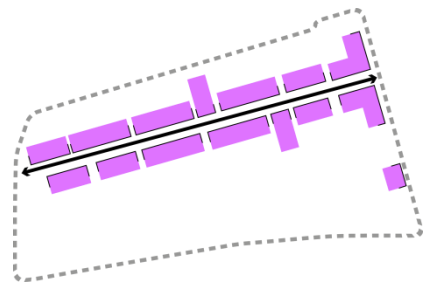


### Ruimtelijke (beeld)kwaliteit

Om een grotere ruimtelijk-visuele eenheid te creëren binnen het bedrijventerrein wordt de voortuinstrook die per perceel voorzien zal worden zodanig ingericht dat er een samenhang is met het publieke domein. Dat wil zeggen dat er aan weerszijden van het werkelijke publieke domein ook op privaat domein een zone een semipublieke karakter heeft.

Ondanks dit semipublieke karakter, zal deze toch worden aangelegd en beheerd door de betrokken private partijen.

Om aan de straatzijde een representatief karakter te waarborgen en storende bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk aan het straatbeeld te onttrekken, wordt reeds in een eerste bouwphase gebouwd over een opgelegde gevelbreedte ter hoogte van een opgelegde voorbouwlijn.



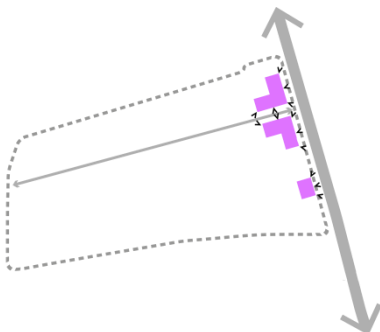
Om een strakke gevelwand van bedrijvigheid te vermijden en om geparkeerde auto's deels visueel te onttrekken aan het straatbeeld, mogen bedrijven voor een bepaald percentage van de gevelbreedte vooruit springen t.a.v. de voorbouwlijn. In de voortuinstrook wordt een bepaald percentage van het perceel groen aangelegd. De draadafsluiting rond een bedrijf mag niet voor de voorbouwlijn worden voorzien.

Binnen deze zone kunnen bedrijven evolueren van een halfopen naar een gesloten bebouwing mits het respecteren van de naastgelegen bedrijfsactiviteiten en de regelgeving omtrent brandveiligheid. De opslag van goederen in open ruimte, en visueel waarneembaar, wordt beperkt.

### Kopgebouwen langsheen de N716

Met een kwalitatieve afwerking van de toegang met een aantal kopgebouwen met een sterke architecturale uitstraling, wordt het bedrijventerrein ruimtelijk onderscheiden en visueel aangekondigd vanaf de N716. De imagorijke gebouwen fungeren als blikvanger, als visitekaartje dat het imago van het bedrijventerrein ondersteunt. De ontsluiting van deze kopgebouwen gebeurt enkel via de centrale ontsluitingsas. Percelen kunnen niet rechtstreeks ontsloten worden op de N716.

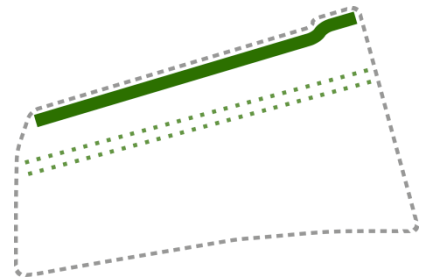
De bedrijfsgebouwen op deze zichtlocatie worden dan ook zodanig ontworpen dat er twee voorkanten zijn aan het gebouw.



## Landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein naar het openruimtegebied

De inplanting van het bedrijventerrein betekent geen wezenlijke aantasting van de landschappelijke kwaliteit. De zichten vanop de steenweg naar de dorpskern van Rummen blijven behouden. Het markante gebouw 'Hoeve Ter Borg' is beeldbepalend voor het landbouwlandschap dat aan het plangebied grenst. De centrale ligging van de historische hoeve draagt bij tot de beeldkwaliteit van de omgeving. De hoeve bevindt zich op ruime afstand van het plangebied, waardoor de impact van het op te richten bedrijventerrein op de landschappelijke kwaliteiten van het puntrelict beperkt blijven.

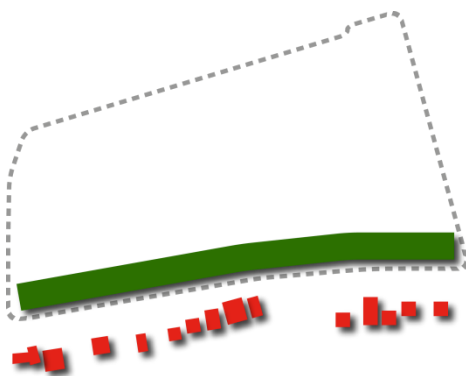
Een brede laanstructuur en de realisatie van een landschappelijke buffer naar het omliggende open ruimtegebied zorgen voor de landschappelijke inkleding van het bedrijventerrein.



## Buffering naar woongebied

Wonen en bedrijvigheid, vaak twee niet-complementaire functies, liggen hier net langs elkaar. De buffer moet het mogelijk maken om beide functies ruimtelijk met elkaar te verzoenen. De buffer kan zodanig worden opgevat dat het een kwalitatieve groenzone wordt voor het aanliggende woongebied en dat het dus niet alleen een afschermende rol speelt tussen de beide functies.

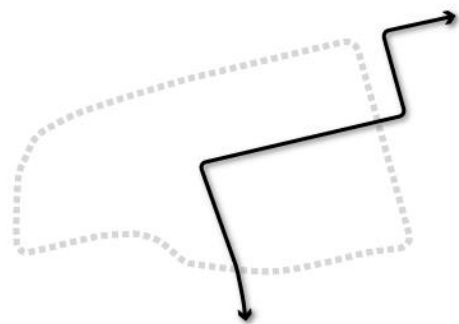
Het populierenbos(je) maakt mee onderdeel uit van een gemengde zone. De ecologische waarde van het bos kan worden versterkt. Ook een medegebruik van deze zone, ten behoeve van de bedrijven en de woonomgeving wordt voorzien.



## Ontsluiting langzaam verkeer

In het oosten van het plangebied is volgens de Atlas der buurtwegen een voetweg aanwezig. De voetweg (Sentier n° 51) loopt vanaf de N716 in zuidwestelijke richting naar de Kraaistraat (Chemin n°4). Op het terrein is deze voetweg er niet. De voetweg wordt hersteld als ontsluiting voor langzaam verkeer. Een verlegging van de voetweg is niet alleen wenselijk omwille van een logische percelering van het bedrijventerrein, maar ook noodzakelijk omwille van de bestaande bebouwing op deze voetweg.

Een (gedeeltelijke) verlegging van de voetweg naar de voorziene centrale ontsluitingsas is mogelijk. Conflicten met de verkeersstromen op het terrein worden maximaal vermeden. Een rechtstreekse trage ontsluiting naar de Kraaistraat geeft bovendien een goede aansluiting op de aanwezige bushalte.

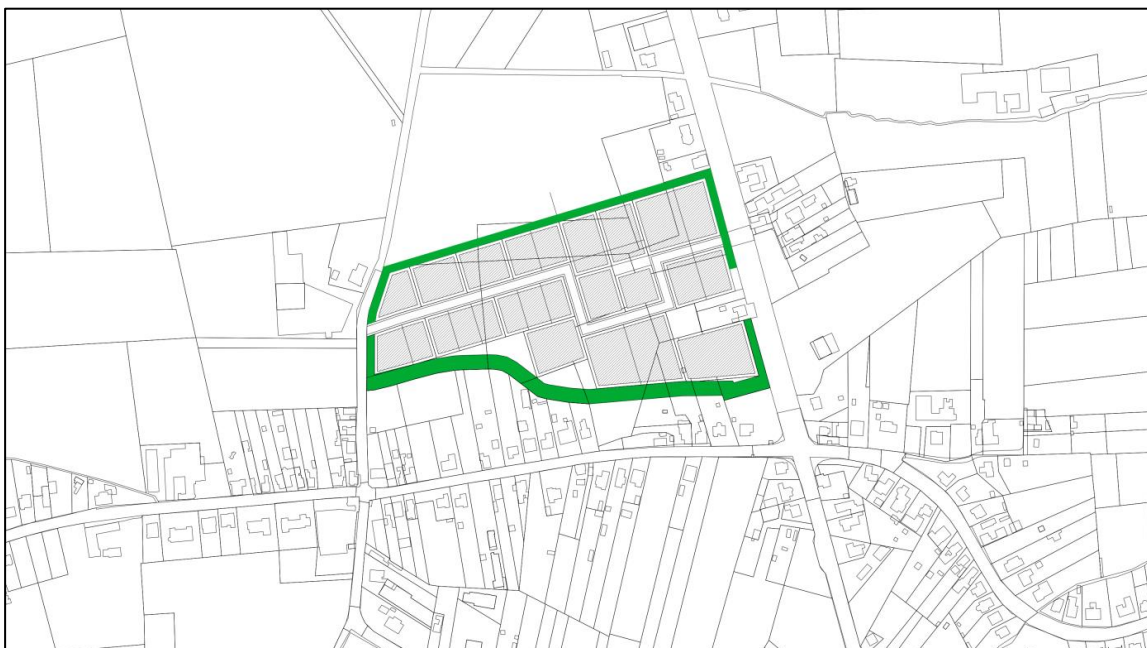
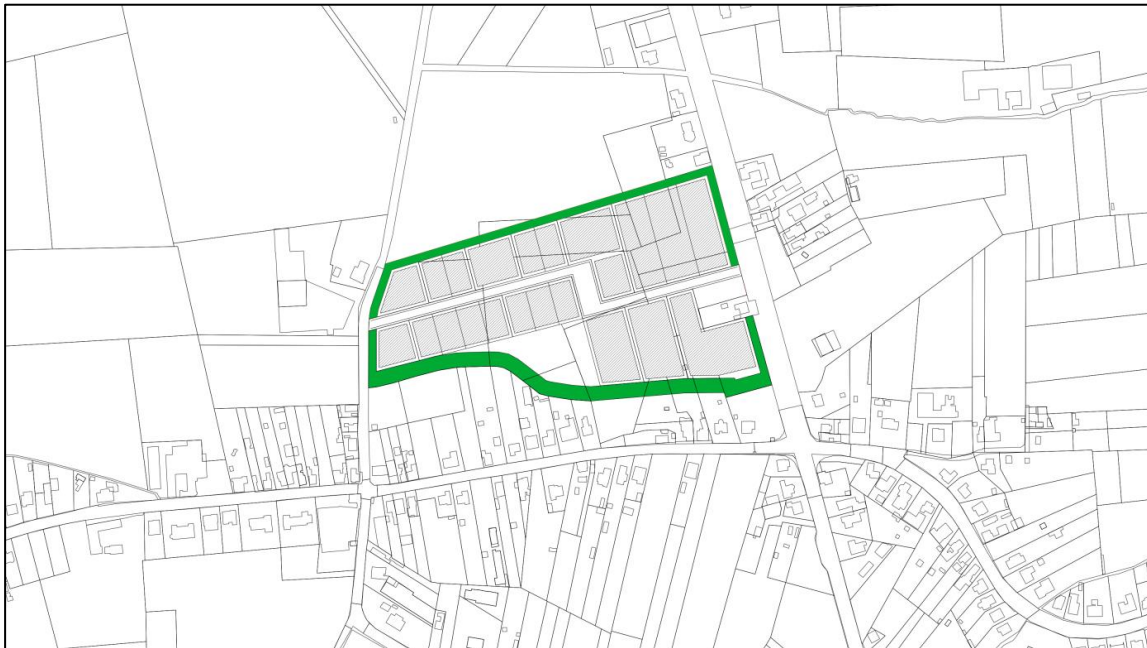


## 6.4. Inrichtingsschets en referentiebeelden

---

In het kader van dit RUP worden meerdere inrichtingsschetsen opgemaakt. Deze geven de gewenste visie van de gemeente op het gebied weer en vormen voornamelijk ontwerp- en onderzoek om tot een goede, optimale inrichting van het gebied te komen.

Belangrijk om te benadrukken is dat de inrichtingsschetsen zoals opgenomen in deze toelichtingsnota geen verordenende kracht hebben. De inrichtingsschets is een informatief document, een weergave van een mogelijke invulling van het gebied in de toekomst. De werkelijke situatie kan dus afwijken van deze inrichtingsschets<sup>25</sup>.



<sup>25</sup> Bovenstaande inrichtingsschetsen zijn gebaseerd op eerdere versies van het grafische plan. De uiteindelijke situatie en inrichting zal worden uitgewerkt o.b.v. de definitief goedgekeurde versie van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

### Referentiebeelden (kleinschalige) bedrijfsgebouwen



### Referentiebeelden kleurrijke accenten in functionele bebouwing



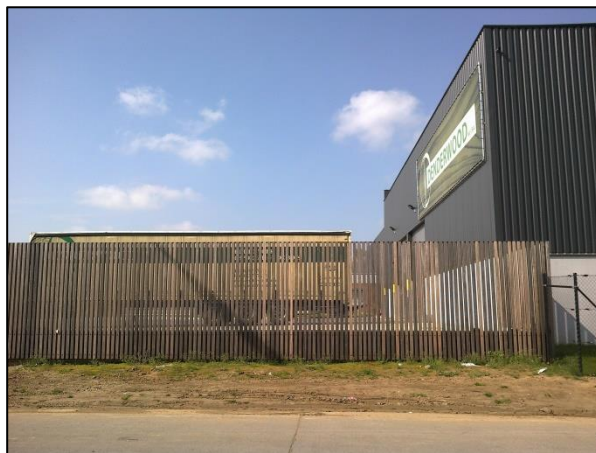


### Referentiebeelden openbaar domein





**Referentiebeelden 'afschermen' buitenruimte/opslag in open lucht (beperking zichtbaarheid door kwalitatieve afsluiting)**



## **7. MAATREGELEN TER REALISATIE: HET ONTEIGENINGSPLAN**

---

Voor de realisatie van de bestemmingen vastgelegd in ruimtelijke uitvoeringsplannen wordt de wettelijke basis voor onteigeningen aangereikt door het artikel 2.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Dergelijke onteigeningen worden gewoonlijk en bij voorkeur van bij de start van de procedure gekoppeld aan het bestemmingsplan. Zo wordt er over beide aspecten slechts één openbaar onderzoek gehouden en wordt veelal tegelijk in één besluit de goedkeuring gegeven van het bestemmingsplan en de machtiging tot onteigening om het plan te realiseren.

De onteigening van dit plan is vereist voor de realisatie van de bestemming, zoals vermeld in de bindende bepalingen van het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De gemeente wil het terrein op korte termijn ontwikkelen ter uitvoering van dit plan. De ontwikkeling is in het algemeen belang van alle inwoners van de gemeente. De onteigening garandeert de realiseerbaarheid van de ontwikkeling.

Alvorens over te gaan tot een onteigening neemt de ontwikkelaar van het bedrijventerrein de nodige stappen om de gronden, die gelegen zijn binnen de grenzen van het RUP, aan te kopen. Indien blijkt dat er geen overeenkomst kan worden bereikt met de betrokken eigenaars, kan men overgaan tot de onteigening van deze gronden op basis van het bijgevoegd onteigeningsplan.

Daar het plangebied particulier eigendom is en samengesteld is uit verschillende percelen is het immers niet zeker dat overeenstemming bereikt kan worden tot aankoop en verkoop. Gelet op de vereiste investeringen en de knowhow is het erg onzeker of de bestaande eigenaars bereid en in staat zijn om de gewenste bestemming te realiseren. De mogelijke weigering van één van de eigenaars mag de noodzakelijke ontwikkeling niet hypothekeren. Vooraleer er vergunningen verleend kunnen worden, moet worden geïnvesteerd in de aanleg van infrastructuur. De onteigening is gericht om deze aanleg te verzekeren. De onteigening is noodzakelijk ten behoeve van het algemeen nut want noodzakelijk voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling.

Het onteigeningsplan wordt beperkt tot (de delen van) de percelen die opgenomen zijn in de voor bedrijvigheid bestemde zone (incl. buffer), volgens het bestemmingsplan (grafisch plan).



### **Kaart 17 – Onteigeningsplan**

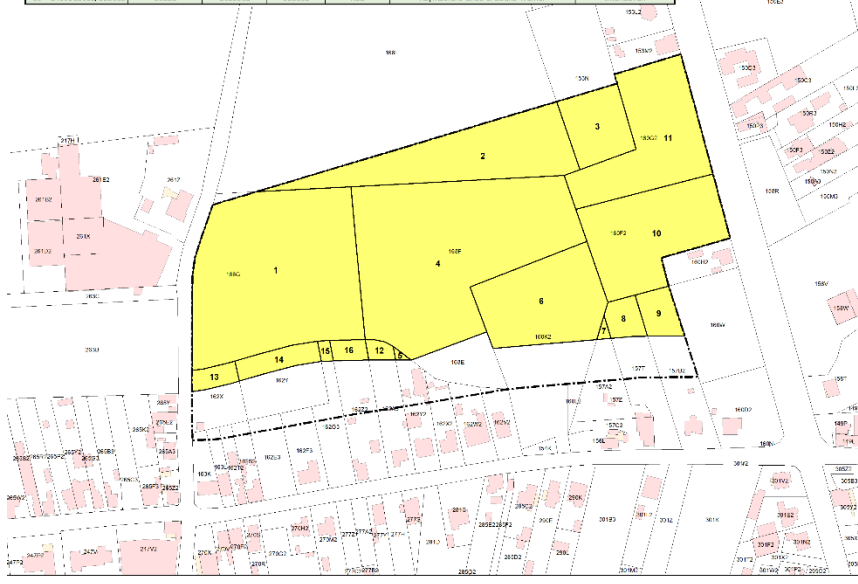
| nr | capakey           | kadastrummer | kadastrale opp | gemeente opp | aard           | eigenaar  | onteigende instantie |
|----|-------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|---|----------------------|
| 1  | 24095C0168/000000 | 158G         | 1ha31a27ca     | 1ha3a53ca    | weiland        | Philippaerts Graterne & Philippaerts Banaat     | Interfouwen          |
| 2  | 24095C0168/001000 | 168L         | 1ha3a5a9ca     | 0ha05ca      | weiland        | Mees Robertus                                   | Interfouwen          |
| 3  | 24095C0168/002000 | 123N         | 3ha22ca        | 2ha11ca      | boopgaard bag  | Mees Tom  | Interfouwen          |
| 4  | 24095C0168/003000 | 158F         | 1ha4a4a2ca     | 1ha50a10ca   | bouwkland      | Philippaerts Graterne & Philippaerts Banaat     | Interfouwen          |
| 5  | 24095C0162/000002 | 162Y2        | 15a46ca        | 5a0ca        | huis           | Lenaert Patrick                                 | Interfouwen          |
| 6  | 24095C0169/000002 | 109K2        | 8ha58ca        | 55a13ca      | bouwkland      | Willem Floris & Willem Anne & Soemie Marzoretta | Interfouwen          |
| 7  | 24095C0157/000002 | 157A2        | 58a53ca        | 69ca         | bouwkland      | Deix Wendy                                      | Interfouwen          |
| 8  | 24095C0157/001000 | 157T         | 25a00ca        | 7a16ca       | bo-egronde     | Rex Wendy                                       | Interfouwen          |
| 9  | 24095C0157/000002 | 157B2        | 30a23ca        | 8a98ca       | huis           | Demeur Afrons                                   | Interfouwen          |
| 10 | 24095C0168/000002 | 180F2        | 39a98ca        | 60a35ca      | warmsgronnd    | Demeur Christine                                | Interfouwen          |
| 11 | 24095C0162/000002 | 162L2        | 39a98ca        | 60a11ca      | bouwkland      | Demeur Patrick                                  | Interfouwen          |
| 12 | 24095C0162/000003 | 162A3        | 10a00ca        | 2a68ca       | huis           | Dekouet Marie & Dreaan Jacobus                  | Interfouwen          |
| 13 | 24095C0162/000000 | 162X         | 15a20ca        | 5a09ca       | boomgaard noos | Vanneng Erna & Hendrick Luc                     | Interfouwen          |
| 14 | 24095C0162/000000 | 162Y         | 27a30ca        | 8a28ca       | weiland        | Vanneng Erna & Hendrick Luc                     | Interfouwen          |
| 15 | 24095C0162/000003 | 162B3        | 16a78ca        | 1a13ca       | bouwkland      | Kuypers Klaas                                   | Interfouwen          |
| 16 | 24095C0162/000002 | 162Z2        | 26a55ca        | 3a88ca       | huis           | Raymeleers Linda & Libens Werner                | Interfouwen          |


# RUP Bedrijventerrein Rummen

Projectnr. 925.025, feb 2024

Onteigeningsplan


 plangebied  
 te onteigenen





0 25 50 100 Meters

adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



## 8. RUIMTEBALANS

---

In functie van de beleidsmatige opvolging van het RSV door het Vlaams Gewest wordt een ruimteboekhouding bijgehouden. Dit betekent dat voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden nagegaan in welke mate bepaalde bestemmingen worden omgezet naar andere bestemmingen. Dit gebeurt aan de hand van de oppervlakte van de verschillende bestemmingszones. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bestemmingswijzigingen die voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan met zich meebrengt.

De bestemmingswijzigingen leiden tot volgende ruimtebalans:

| Bestemmingszone                 | Bestaande toestand<br>Gewestplan | Nieuwe toestand<br>RUP | Vershil<br>(+/-)      |
|---------------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Landbouw</b>                 |                                  |                        |                       |
| Agrarisch gebied                | 71.785 m <sup>2</sup>            | 0                      | 71.785 m <sup>2</sup> |
| <b>Bedrijvigheid</b>            |                                  |                        |                       |
| Bedrijventerrein (kmo-<br>zone) | 0                                | 47.630 m <sup>2</sup>  | 47.630m <sup>2</sup>  |
| Bufferzone (overdruk)           | 0                                | 11.117 m <sup>2</sup>  | 11.117 m <sup>2</sup> |
| <b>Overig groen</b>             |                                  |                        |                       |
| Gemengd buffergebied            | 0                                | 13.038 m <sup>2</sup>  | 13.038 m <sup>2</sup> |
| <b>Totaal</b>                   | 71.785 m <sup>2</sup>            | 71.785 m <sup>2</sup>  | 0                     |

## 9. PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 16 mei 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu, in voorkomend geval, ook een register, al dan niet grafisch, moet bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planbaten, planschade kapitaalschade of gebruikerscompensatie.

Het grafisch register vergelijkt de bestemmingen vóór inwerkingtreding van het RUP met de bestemmingen die worden gegeven in het RUP. De kaart visualiseert de bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot toepassing van de vergoedings- of heffingsregelingen. De soorten bestemmingswijzigingen die potentieel aanleiding geven tot vergoeding/heffing, zoals bijvoorbeeld de wijziging van woongebied naar agrarisch gebied (planschade), wijziging van bedrijventerrein naar woongebied (planbaten), van agrarisch gebied naar bosgebied (kapitaalschade en gebruikersschade), ... worden geselecteerd.

Alle genoemde vergoedings- en heffingsregelingen hebben specifieke toepassingsvoorwaarden en uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval worden beoordeeld. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen, het register geeft geen uitsluitel over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

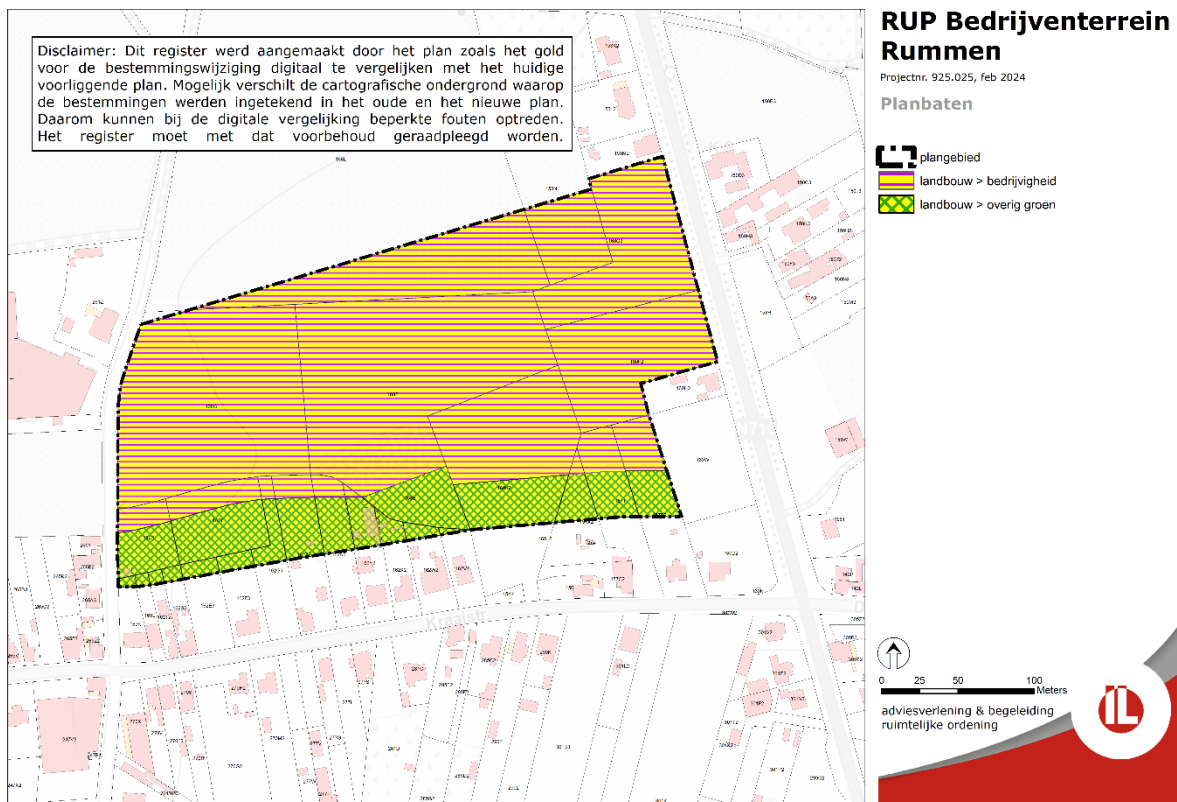
**Tabel 3 – Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschade.**

| <b>PLANBATEN<sup>26</sup> MOGELIJK</b> |                                   |  |   |
|--|-----------------------------------|--|---|
| <b>Perceelsnr.</b>                     | <b>Oorspronkelijke bestemming</b> | <b>Oorspronkelijke categorie van gebiedsaanduiding</b> | <b>Nieuwe categorie van gebiedsaanduiding na bestemmingswijziging</b> |
| 153 N (deels)                          | Agrarisch gebied                  | Landbouw   | Bedrijvigheid   |
| 157 A 2 (deels)                        | Agrarisch gebied                  | Landbouw   | Bedrijvigheid   |
| 157 B 2 (deels)                        | Agrarisch gebied                  | Landbouw   | Bedrijvigheid   |
| 157 T (deels)                          | Agrarisch gebied                  | Landbouw   | Bedrijvigheid   |
| 160 F 2                                | Agrarisch gebied                  | Landbouw   | Bedrijvigheid   |
| 160 G 2                                | Agrarisch gebied                  | Landbouw   | Bedrijvigheid   |
| 160 K 2 (deels)                        | Agrarisch gebied                  | Landbouw   | Bedrijvigheid   |
| 168 F                                  | Agrarisch gebied                  | Landbouw   | Bedrijvigheid   |
| 168 G (deels)                          | Agrarisch gebied                  | Landbouw   | Bedrijvigheid   |
| 168 L (deels)                          | Agrarisch gebied                  | Landbouw   | Bedrijvigheid   |
| 162 X (deels)                          | Agrarisch gebied                  | Landbouw   | Bedrijvigheid   |
| 162 Y (deels)                          | Agrarisch gebied                  | Landbouw   | Bedrijvigheid   |
| 162 G 3 (deels)                        | Agrarisch gebied                  | Landbouw   | Bedrijvigheid   |
| 162 Z 2 (deels)                        | Agrarisch gebied                  | Landbouw   | Bedrijvigheid   |
| 162 A 3 (deels)                        | Agrarisch gebied                  | Landbouw   | Bedrijvigheid   |

<sup>26</sup> **Planbaten** is een heffing die eigenaars van onroerende goederen verschuldigd zijn aan het Vlaams Gewest wanneer op basis van een in werking getreden bestemmingsplan, een perceel in aanmerking komt voor een vergunning of om te verkavelen, waarvoor het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan niet in aanmerking kwam. De eigenaar van een grond die meer waard wordt doordat de grond een andere bestemming krijgt met de inwerkingtreding van een bestemmingsplan, dient een belasting te betalen op de ontstane meerwaarde.

|                 |                  |          |               |
|-----------------|------------------|----------|---------------|
| 162 Y 2 (deels) | Agrarisch gebied | Landbouw | Bedrijvigheid |
| 157 A 2 (deels) | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 157 B 2 (deels) | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 157 T (deels)   | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 162 X (deels)   | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 162 Y (deels)   | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 163 K (deels)   | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 163 L (deels)   | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 162 T 2 (deels) | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 162 S 2 (deels) | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 162 E 3 (deels) | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 162 F 3 (deels) | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 162 G 3 (deels) | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 162 Z 2 (deels) | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 162 A 3 (deels) | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 162 Y 2 (deels) | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 162 X 2 (deels) | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 162 W 2 (deels) | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 162 V 2 (deels) | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 168 E           | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |
| 162 K 2 (deels) | Agrarisch gebied | Landbouw | Overig groen  |

**Kaart 18 – Grafische aanduiding van de percelen met bestemmingswijziging die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbatan, kapitaal- of gebruikersschade.**



## **10. OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN**

---

Bij de inwerkingtreding van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied de voorschriften opgenomen in het Koninklijk Besluit van 28/12/1972 betreffende de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen voor en de bestemmingen (agrarisch gebied) van het gewestplan Tienen-Landen (K.B. 24/03/1978 en latere wijzigingen) opgeheven en vervangen door het van kracht geworden RUP Bedrijventerrein Rummen.

## 11. BIJLAGEN

### 11.1. Bijlage 1: (ontheffings)beslissing plan-MER-plicht

**DEPARTEMENT  
LEEFMILIEU,  
NATUUR &  
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst milieueffectenrapportagebeheer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
Tel 02 553 80 79  
www.mervlaanderen.be

Gemeente Geetbets  
T.a.v. College van Burgemeester en  
Schepenen  
Dorpsstraat 7  
3450 Geetbets

|   |            |                              |              |
|---|------------|------------------------------|--------------|
| uw bericht van  | uw kenmerk | ons kenmerk                  | bijlagen     |
|   |            | LNE/MER/SCRPL14189/<br>2015/ |              |
| vragen naar / e-mail  |            | telefoonnummer               | datum        |
| Lieselotte Van Egdom<br>Lieselotte.vanegdom@lne.vlaanderen.be |            | 02 553 75 33                 | 29 JAN. 2015 |

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Lokale bedrijventerrein Rummen" te Geetbets.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met uw mail van 20 januari 2015, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL14189 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel een bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar lokaal bedrijventerrein te realiseren.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota en via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.



In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

**Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.**

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)) en op het gemeentehuis.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,



Veerle De Coster  
Waarnemend diensthoofd Dienst Mer

*Kopie: Interleuven, Brouwersstraat 6, 3000 Leuven*

## 11.2. Bijlage 2: landbouwimpactstudie

### RUP Rummen

De landbouwimpactstudie is een geautomatiseerde gebiedsanalyse op basis van beschikbare gegevens. De studie geeft indicatief de impact van een gebiedsontwikkeling weer op de gekende landbouwpercelen, voor de bijhorende bedrijven en op de huidige agrarische bestemmingen.

Deze landbouwimpactstudie beschrijft het studiegebied uit Figuur 1.

Figuur 1. Studiegebied



Studegebied



## 1 HET RESULTAAT VAN DE LANDBOUWIMPACTSTUDIE

De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied en het geeft de betrokkenheid van de landbouw met het gebied weer. Als het studiegebied geen geplande project is, dan is de landbouwimpactstudie een informatieve studie. Ook dan is het een goed afwegingskader.

De resultaten van de landbouwimpactstudie worden weergegeven in de volgende tabel:

| Landbouwimpact indeling voor het project   | Totaal      | Bij sterk betrokken landbouwers | Bij andere landbouwers |
|--|-------------|---------------------------------|------------------------|
| Landbouwoppervlakte met mogelijk zeer hoge perceelsimpact (ha)                                   | 4,27        | 0,00                            | 0,00                   |
| Landbouwoppervlakte met mogelijk hoge perceelsimpact (ha)  | 1,19        | 0,00                            | 0,00                   |
| Landbouwoppervlakte met mogelijk matige perceelsimpact (ha)                                      | 0,00        | 0,00                            | 0,00                   |
| Landbouwoppervlakte met mogelijk lage perceelsimpact (ha)  | 0,00        | 0,00                            | 0,00                   |
| Landbouwoppervlakte met mogelijk zeer lage perceelsimpact (ha)                                   | 0,00        | 0,00                            | 0,00                   |
| <b>Totale landbouwoppervlakte (ha)</b>   | <b>5,45</b> | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>            |
| Aantal betrokken landbouwers   | 3           | 0                               | 0                      |
| Aantal landbouwers met bedrijfszetel   | 0           | 0                               | 0                      |
| Aantal bedrijfszetels of bedrijfsgebouwen  | 0           | 0                               | 0                      |
| Aantal bedrijfszetels in de omgeving (tot 300 m)   | 5           | -                               | -                      |
| Oppervlakte infrastructuur in agrarisch gebied (Grb en Rbh)(ha)                                  | 0,00        | -                               | -                      |
| Oppervlakte bebost agrarisch gebied (Bwk, Vaststellingen en Rbh) (ha)                            | 0,00        | -                               | -                      |
| Oppervlakte agrarisch gebied/gebruik bij natuurbeheerder geregistreerd (Registraties en Rbh)(ha) | 0,00        | -                               | -                      |
| Oppervlakte agrarisch gebied/gebruik bij waterbeheerder geregistreerd (Registraties en Rbh)(ha)  | 0,00        | -                               | -                      |
| Oppervlakte niet subsidieerbaar perceel in agrarisch gebied (Vaststelling en Rbh)(ha)            | 0,00        | -                               | -                      |
| Oppervlakte bebouwd kadaster perceel in agrarisch gebied (Grb, Vaststellingen en Rbh)(ha)        | 0,00        | -                               | -                      |
| Oppervlakte agrarisch gebied met beperkingen (Beleidskaarten en Rbh)(ha)                         | 0,00        | -                               | -                      |
| Oppervlakte agrarisch gebied (Rbh)(ha)   | 0,00        | -                               | -                      |
| Oppervlakte andere gebiedsbestemmingen (Rbh)(ha)   | 1,72        | -                               | -                      |
| <b>Totale oppervlakte (ha)</b>   | <b>7,18</b> | <b>-</b>                        | <b>-</b>               |

Kostenraming voor de wijziging van het landbouwgebruik in het studiegebied zijn in de volgende tabel weergegeven:

| Geschatte kosten voor het landbouwgebruik bij             | Totaal berekend bedrag (Euro) | Bij sterk betrokken landbouwers (Euro) | Bij andere landbouwers (Euro) | Oppervlakte berekende percelen (ha) | Oppervlakte waarop van toepassing (ha) |
|---|-------------------------------|--|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| Onmiddellijke gebruiksbeëindiging                         | 0                             | 0                                      | 0                             | 0,00                                | 0,00                                   |
| Uitgefaseerde gebruiksbeëindiging                         | 0                             | 0                                      | 0                             | 0,00                                | 0,00                                   |
| Ingang nullbemesting (2 gve)                              | 0                             | 0                                      | 0                             | 0,00                                | 0,00                                   |
| Ingang minimale bemesting (100 + 2 gve)                   | 0                             | 0                                      | 0                             | 0,00                                | 0,00                                   |
| Instelling natuurbehoud historisch permanent grasland     | 0                             | 0                                      | 0                             | 0,00                                | 0,00                                   |
| Inschakeling als overstromingsgebied (zomeroverstroming)  | 0                             | 0                                      | 0                             | 0,00                                | 0,00                                   |
| Inschakeling als overstromingsgebied (winteroverstroming) | 0                             | 0                                      | 0                             | 0,00                                | 0,00                                   |

De resultaten worden eveneens door kaarten weergegeven. De kaarten verhogen de transparantie en maken de landbouwimpactstudie zeer bruikbaar. In Figuur 2 is de landbouwimpactkaart voor het studiegebied weergegeven.

Figuur 2. Landbouwimpact kaart



## 2 DUIDING BIJ DE LANDBOUWIMPACT

De landbouwimpactstudie geeft de mogelijke perceelsimpact weer in twee klassen van gebiedsbetrokkenheid en dit voor de in 2016-2019 geregistreerde percelen in landbouwgebruik, indicatieve bedrijfszetels en serres. Eveneens worden de totale landbouwoppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal landbouwzetels weergegeven. De landbouwimpactstudie schat op vraag de transitiekosten bij gebruiksbeëindiging of voor enkele specifieke scenario's in. Vervolgens werd het resterend agrarische gebied gedifferentieerd naargelang het reëel gebruik of de mogelijkheden van landbouwgebruik.

### 2.1 DUIDING BIJ DE LANDBOUWIMPACT.

De perceelsimpact werd berekend voor de landbouwpercelen. De aangiften van Natuurpunt, ANB, LiLa, vzw Durme en VWW werden hiervoor niet meegenomen. De berekening is gebaseerd op het gebruik en houdt geen rekening met het eigendomsstatuut van de percelen.

De aangifte wordt vervolledigd met een indicatie van de bedrijfszetels en serres. Vervolgens wordt het gebruik bepaald, rekening houdend met de teeltaangiften tot 10 jaar terug. Het landbouwgebruik wordt weergegeven in Figuur 3.

Figuur 3. Landbouwgebruik



Op basis van het landbouwgebruik, zijn ruimtelijke samenhang, de bedrijfsstructuur en waar nodig de intrinsieke bodemkwaliteit, wordt de landbouwstructuur weergegeven in Figuur 4.

Figuur 4. Landbouwstructuur



Het landbouwgebruik wordt aangevuld met bedrijfseconomische gegevens om de landbouwwaarde te berekenen. Het resultaat wordt in Figuur 5 weergegeven.

Figuur 5. Landbouwwaarde



De landbouwstructuur en de landbouwwaarde bepalen samen de landbouwimpact op de landbouwpercelen en geven bijgevolg meer duiding.

## 2.2 DE GEBIEDSBETROKKENHEID

Afgezien van de perceelsimpact kan een bedrijf zwaar getroffen worden bij de projectrealisatie door de betrokkenheid van de uitgebate percelen met het gebied. Alle percelen van een professioneel geacht bedrijf (Berekend standaard omzet is meer dan 25.000 euro) krijgen de aanduiding 'Sterk betrokken' als 20 % of meer van het bedrijfsareaal gelegen is binnen het studiegebied of als de leefbaarheid verbonden is met het bedrijfsareaal gelegen in het studiegebied. De andere percelen zijn aangeduid als 'Andere'. Deze indeling kan enkel geduid worden als er meerdere landbouwers per klasse aanwezig zijn omwille van hun privacy.

## 2.3 ENKELE KENGETALLEN VOLGEND UIT DE LANDBOUWGEBRUIKSAANGIFTE

Uit de gebruiksaangifte wordt de totale geregistreerde landbouwooppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal bedrijfszetels dat zich binnen het studiegebied bevindt, weergegeven.

## 2.4 DE GESCHATTE KOSTEN IN EURO VOOR HET LANDBOUWGEBRUIK BIJ GEBRUIKSBEËINDIGING

Als het project direct wordt uitgevoerd, wordt het bedrag van de gebruiksbeëindiging berekend zoals de uitredingsvergoeding van de gebruiker bij onteigeningen. Daarbij wordt een billijke vergoeding voorzien voor het verlies van landbouwgebruik. De billijke vergoeding houdt rekening met het feit dat de gebruiker het project niet kon voorzien. Bij een geleidelijke gebruiksbeëindiging zal de gebruiker nieuwe investeringen vermijden. Daarom werd ook het bedrag berekend waarbij er geen afschrijvingen meer verondersteld zijn voor het bedrijf. Bij deze berekening nemen we enkel de percelen mee, die daarvoor voldoende informatie bevatten. Zo worden de gebouwen, de kapitaalsintensieve percelen en de natuurgerichte teelt niet berekend.

Specifiek voor bestemmingswijzigingen worden de gebruiksbeperkingen vanuit de gebruikerscompensatie berekend. Het gaat om de bemestingsbeperkingen na de bestemmingswijziging van historische permanente graslanden van een agrarische naar een groene bestemming door een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voor de actief in te schakelen overstromingsgebieden kan de vergoeding berekend worden conform de uitvoering van het integraal waterbeleid zodra de overstromingsfrequenties voor en na de inschakeling bekend zijn.

## 2.5 DE ANDERE PERCELEN

Naast de landbouwpercelen is er ook de agrarische bestemming. Het gedeelte van deze bestemming dat niet als landbouwgebruik gekend is wordt hier belicht. Bepaalde stukken zijn bebouwd, bebost of geregistreerd door niet-landbouwers. Het overige agrarische gebied wordt ingedeeld naargelang de gebruiksmogelijkheden. Het resterend gebied wordt ongedifferentieerd weergegeven om zo het studiegebied volledig te beschrijven. De basis voor de differentiatie van de gebruiksmogelijkheden wordt door het landbouwkader in Figuur 6 weergegeven voor de landbouwpercelen en de agrarische bestemmingen binnen het studiegebied.

Figuur 6. Landbouwkader



### 3 HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTKAART

De projectmatige landbouwimpactstudie is ontwikkeld om een snelle, transparante en objectieve inschatting te kunnen maken over de invloed van een project op het landbouwgebruik, de landbouwbedrijven en het agrarisch gebied. Deze inschatting kan gebruikt worden voor de onderbouwing van beslissingen over het project inzake uitvoering, locatie en begeleiding. De mogelijkheden evenwel ruimer, zoals:

#### 3.1 AFWEGEND

De druk op de ruimte in Vlaanderen maakt het noodzakelijk om nieuwe ontwikkelingen maatschappelijk af te wegen op hun meerwaarde t.o.v. de huidige invulling en potentiële ontwikkelingen. De landbouwimpactstudie kan input geven om een nieuwe geplande gebiedsontwikkeling maatschappelijk te toetsen op haar meerwaarde tegenover de huidige landbouwtoestand.

#### 3.2 MITIGEREND

In een vroegtijdig stadium kan de landbouwimpactkaart veel informatie geven aan de projectontwikkelaar. Bij een zoekzone als studiegebied is de aangeleverde informatie ruimer dan de reële impact en kan er worden bijgestuurd om de impact te matigen.

### 3.3 PARTICIPEREND EN TRAJECTBEGELEIDING

In een participatief traject kan de landbouwimpactkaart als objectieve basis worden gebruikt. De landbouwers kunnen de kaart verder verfijnen door zelf gegevens aan te leveren. Als de consequenties groot worden ingeschat, kunnen de landbouwers die willen geënquêteerd worden door middel van een landbouweffectenrapport of LER. Het LER verwerft dan inzichten en aan de hand daarvan wordt de instrumentenkoffer voorgesteld om het project te realiseren.

### 3.4 VISIEVORMEND

De landbouwimpactstudie geeft geen visie weer, maar ze is uitermate geschikt om een visie te ondersteunen. Zo kan ze dienen als bouwsteen voor gebiedsontwikkelingen.

## 4 ENKELE AANDACHTSPUNTEN BIJ HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTSTUDIE

Bij het gebruik van de landbouwimpactstudie hou je rekening met volgende punten:

### 4.1 ACCURAATHEID

Voor de geschetste mogelijkheden is de landbouwimpactstudie een snel, transparant en objectief instrument. Het is wel belangrijk te weten dat deze studie een indicatieve weergave is van de landbouwimpact op basis van de beschikbare gegevens. Het resultaat van deze studie is dan ook afhankelijk van de waarde van de basisgegevens en mag niet worden overroepen. Deze gegevens zijn in elk geval voldoende accuraat om op planniveau te kunnen werken, op perceelsniveau is een terreincheck aangewezen.

### 4.2 UPDATE EN VERFIJNING

De basisgegevens worden periodiek aangepast en dat moment is geschikt om gelijktijdig de methodiek te verfijnen.

### 4.3 TRANSITIEKOSTEN VOOR FUNCTIEVERLIES

Voor schadeberekeningen voorziet de studie enkele mogelijke transitie van het landbouwgebruik. Voor specifieke processen, zoals vernatting van landbouwgebieden of voor andere opgelegde landbouwgebruiksbeperkingen, is de huidige tool niet ontwikkeld. Als men voor deze processen de gebruikswaardevermindering kent, dan laat de gebruikte methodiek toe deze te berekenen.

### 4.4 TOTAALPLAATJE BEKIJKEN

Vanuit efficiëntieoverwegingen is het logisch om de transitiekosten te minimaliseren, maar bij de daadwerkelijke projectuitvoering moet weliswaar met meerdere factoren rekening worden gehouden.

## 5 MEER INFORMATIE EN DUIDING

Meer informatie over de LIS is te vinden op onze website <https://lv.vlaanderen.be>, specifiek op <https://lv.vlaanderen.be/nl/voorlichting-info/publicaties-cijfers/landbouwimpactstudie>

### **11.3. Bijlage 3: concept inrichtingsvoorwaarden (vestigingscriteria)**

---

#### **Bestemming**

Omschrijving van de bestemming en de toegelaten activiteiten -> zie stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

#### **Inrichting op niveau van het bedrijventerrein**

De beheerder/ontwikkelaar van het bedrijventerrein maakt een inrichtingsplan van het openbaar en privaat domein op.

De ontwikkelaar toont aan dat hij rekening houdt met de principes van een duurzaam/ecologisch bedrijventerrein en efficiënt ruimtegebruik, werk maakt van een landschappelijke integratie en aandacht heeft voor een goede bereikbaarheid en ontsluiting van de site voor gemotoriseerd en zacht verkeer.

Het inrichtingsplan geeft inzicht in de mogelijkheden van percelering, zodat rationaliteit (optimale indeling, geen reststroken) en zuinig ruimtegebruik wordt aangetoond. Opdat voldoende flexibiliteit bij uitgifte, afgestemd op de ruimtevraag van bedrijven, mogelijk blijft, worden de percelen niet vastgelegd.

#### **Inrichting op niveau van het bedrijfsperceel**

##### Beoordelingscriteria stedenbouwkundige aanvraag

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning op niveau van een bedrijfsperceel zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen;
- materiaalgebruik en architecturaal voorkomen van het bedrijfsgebouw;
- het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- voldoende ruimte voor parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende bedrijven;
- maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen;
- impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid;
- een inrichtingsplan van de buitenruimte;
- de stedenbouwkundige inpassing van het project.

Per bedrijfsperceel wordt een inrichtingsplan opgemaakt. Een inrichtingsplan van de buitenruimte geeft aan op welke manier de kwalitatieve en ecologisch verantwoorde groeninrichting verwezenlijkt wordt. Het inrichtingsplan wordt verplicht bij de eerste stedenbouwkundige aanvraag gevoegd.

##### Plaatsing gebouwen en zuinig ruimtegebruik

Het bouwen in half open en gesloten verband wordt, met het oog op zuinig ruimtegebruik, proactief nagestreefd. Een bedrijf dat hiervan wil afwijken dient bij de stedenbouwkundige aanvraag op een sluitende manier aan te tonen dat een vrijstaand bedrijfsgebouw essentieel is voor de veiligheid en de goede werking van het bedrijf.

In deze nota moet de noodzaak voor het bouwen in open verband worden aangetoond en worden bewezen dat het bouwen in open verband verenigbaar is met de principes van duurzaam ruimtegebruik.

De bestaande configuratie van bedrijfsgebouwen (op de omliggende reeds ingevulde percelen) kan het bouwen in halfopen of gesloten verband onmogelijk maken. Met het oog op de brandveiligheid kunnen eveneens afwijkingen worden toegestaan.

Per bedrijfsperceel moet de verhouding tussen de effectief bebouwde oppervlakte en de totale bebouwbare oppervlakte minstens 50% bedragen in de eerste bouwfase (zie verder).

Dit bebouwingspercentage is niet van toepassing voor percelen die worden ingevuld door openbare nuts- of gemeenschapsvoorzieningen.

De aanvrager toont in de toelichtingsnota bij een stedenbouwkundige aanvraag aan dat dit bebouwingspercentage wordt gehaald.

Indien men een afwijking wil bekomen op deze verhouding verduidelijkt de motivatienota die bij de stedenbouwkundige aanvraag wordt gevoegd, waarom het bedrijf de effectief te bebouwen oppervlakte niet kan realiseren. Indien een uitzondering wordt toegestaan op de verhouding tussen de effectieve bebouwde oppervlakte en de totale bebouwbare oppervlakte, dan bedraagt het bebouwingspercentage minstens 25%.

De bebouwbare oppervlakte mag tot 100% bezet worden.

#### Aan te kopen perceelsoppervlakte

De kandidaat-koper (bedrijf) maakt bij de uitgifte een inschatting van de benodigde oppervlakte, en toont de aan te kopen grootte aan o.b.v. een ontwerpschets, een omschrijving van de bedrijvigheid en een prognose van de ruimtebehoevende expansie. De aan te kopen terreingrootte is zodanig dat bij een eerste stedenbouwkundige aanvraag minimaal 50% van de bebouwbare oppervlakte bebouwd moet zijn.

Onder bebouwde oppervlakte/bebouwing wordt het volgende verstaan:

- in de hoogte opgaande constructies/ inrichtingen van bestendige aard, al dan niet overdekt enerzijds,
- elke verharding of inrichting die te beschouwen is als essentieel onderdeel van het functioneren van de bedrijvigheid anderzijds.

Voorbeeld: bij een bedrijf dat materialen in bulk stockeert en waarbij dit onderdeel uitmaakt van de bedrijvigheid kunnen de stockeerbunkers mee worden geteld als bebouwing.

Voorbeeld: bij een bedrijf dat een belangrijk aandeel aan opleggers moet stallen, kan deze parkeerruimte mee worden geteld bij bebouwing indien dit onvermijdelijk hoort bij de bedrijfsvoering.

Parkings, toegangswegen en andere soorten verharding worden niet tot de effectief bebouwde oppervlakte gerekend.

Op basis van bovenstaande bepalingen kunnen er onder meer afwijkingen worden toegestaan aan tuinaannemers of vergelijkbare bedrijven.

Bij afwijkingen op dit percentage zullen het zuinig ruimtegebruik, de visuele hinder en de inpasbaarheid van de activiteiten in het lokale bedrijventerrein worden afgewogen. Er kunnen bijkomende voorwaarden worden opgelegd die betrekking hebben op:

- buffering, groenaanleg;
- terreininrichting- en gebruik (vb. maximale hoogte van de te stapelen goederen).

#### Architecturale kwaliteit en materiaalgebruik

Representatieve functies (toonzalen, kantoorroimte, ...) evenals de conciërge- of bedrijfswoning worden ingericht aan de voorzijde van de gebouwen, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is.

De gevels gericht naar het openbaar domein moeten tenminste bestaan uit twee verschillende bouwmaterialen of een duidelijke architectuur van de gebouwen waardoor de functie-indeling en het onderscheid met representatieve bedrijfsruimten enerzijds, overige bedrijfsruimten anderzijds wordt beklemtoond.

Alle gebruikte materialen zijn duurzaam en esthetisch verantwoord<sup>27</sup>.

De gevelwanden die gericht zijn naar de openbare weg of de ontsluitingsweg mogen niet opgevat worden als blinde gevels: minimaal 15% van de geveloppervlakte moet aan deze zijden uit beglazing of een ander gevelmateriaal (dan het hoofdgebouw) bestaan.

Blinde gevels<sup>28</sup> moeten worden afgewerkt in hetzelfde gevel- of dakbedekkingsmateriaal als de andere gevels van het bedrijfsgebouw.

De bouwhoogte en de afwerking van een gemene muur op de grens tussen twee bedrijfspercelen, moet een harmonieuze aansluiting van een nieuw op te richten bedrijfsgebouw op het aanpalend perceel mogelijk maken. Niet afgewerkte delen van wachtgevels worden afgewerkt door de bouwheer die het laatst bouwt.

#### Representatieve voortuinzone

De representatieve voortuinzone is de niet-bebouwde ruimte tussen bouw- en rooilijn.

Deze zone tussen de voorgevel en het openbaar domein wordt ingericht als een aaneensluitende private ruimte met semipubliek karakter voor gebundeld parkeren, een representatieve toegangszone en groenaanleg.

De niet-verharde delen van de achteruitbouwstrook krijgen een kwalitatieve groeninrichting. Minimaal 20% van deze zone wordt verplicht als groene ruimte ingericht. De beplanting sluit qua stijl en plantenkeuze aan bij en is in lijn met de beplanting van het openbaar domein.

De groenaanleg van de achteruitbouwstrook is opgenomen in een inrichtingsplan, dat verplicht bij de stedenbouwkundige aanvraag wordt gevoegd.

Het plan voor de aanleg van het openbaar groen (beplantingsplan) wordt opgemaakt door de ontwikkelaar/beheerder en ter goedkeuring voorgelegd aan het gemeentebestuur.

Parkeerterreinen in de zone tussen bouwlijn en rooilijn worden op een gelijkaardige wijze aangelegd waardoor een eenvormig ruimtelijk beeld wordt gerealiseerd. Deze terreinen worden aangelegd op een wijze dat een gecombineerd gebruik mogelijk is.

#### Onbebouwde ruimte en verharding

Verhardingen moeten het hemelwater maximaal laten doordringen in de bodem. In principe dient de verharding te worden aangelegd in een materiaal dat nog voldoende infiltratie mogelijk maakt (waterdoorlatende materialen).

Enkel indien de aanleg van waterdoorlatende verharding niet haalbaar (bouwfysisch) of wenselijk is (omdat er bv. een vervuilingsrisico is) kan er worden overgegaan tot de aanleg van niet-waterdoorlatende verhardingen.

De aanleg van verhardingen dient te beantwoorden aan de provinciale en gewestelijke verordeningen inzake hemelwater.

Alle niet bebouwde oppervlakte kan, rekening houdend met de andere bepalingen, worden aangewend voor:

---

<sup>27</sup> Onder esthetisch verantwoorde materialen worden materialen verstaan die bijdragen tot de harmonische samenhang van het bedrijfsgebouw met de in de omgeving opgetrokken gebouwen en het landschap.

<sup>28</sup> Een blinde gevel is een gevel zonder raam- of deuropeningen.

- circulatieruimte en parking;
- groenvoorzieningen;
- (periodieke) opslagplaatsen in open lucht;
- andere bedrijfseigen voorzieningen.

Niet-verharde zones worden als groene, ecologische ruimte aangelegd. De verzorgde aanleg van de buitenruimte draagt bij aan de uitstraling en het imago van het bedrijventerrein en de er gevestigde bedrijven.

#### Publiciteit

Publiciteit voor het eigen bedrijf is enkel toegestaan op de voorgevel(s) en in de representatieve voortuinzone.

Publiciteit aan de voorgevel moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd zijn in de gevelopbouw/compositie, mag niet boven het dakvlak uitsteken en mag maximum 10% van de voorgeveloppervlakte innemen.

In de voortuinzone wordt dit geïntegreerd in de aanleg, en minimum 1m uit het openbare domein. De oppervlakte is beperkt tot 8m<sup>2</sup>.

#### Opslag van goederen en visuele vervuiling

Opslag in open lucht mag nooit

- zichtbaar zijn vanop de openbare weg;
- permanent in de voortuinzone;
- hoger worden gestapeld dan zes meter;

De opslag in open lucht moet steeds worden aangeduid in de stedenbouwkundige aanvraag, met een indicatie van het volume waarin de stapeling gewoonlijk zal gebeuren.

Visuele buffering is vereist in geval de bedrijfsactiviteiten (door stapeling in open lucht) afbreuk doen aan de beeldwaarde van het bedrijventerrein.

Het materiaal voor de realisatie van de visuele buffer is vrij, mits integratie in het bedrijventerrein op een kwalitatieve manier.

Visuele afsluitingen kunnen zowel bestaan uit louter groenaanplantingen (hagen, houtkanten, ...) of een combinatie van harde materialen met groenaanplantingen (vb. draadwerk of houten afscherming, niet zijnde volle panelen, met klimplanten, steenkorven, ...).

#### Ontsluiting en toegangen

De bedrijfspercelen dienen rechtstreeks te worden ontsloten op de (centrale) ontsluitingsweg. Rechtstreekse ontsluitingen of aantakkingen op de Grote Steenweg of op de Kraaistraat zijn niet toegelaten.

In- en uitritten tot het bedrijfsperceel worden beperkt tot een minimum en worden maximaal gekoppeld met die van een aanpalend perceel, tenzij dit om ruimtelijke en/of functionele redenen niet mogelijk is.

Het laden en lossen dient verplicht te gebeuren op de eigen terreinen en niet op het openbare domein.

#### Parkeer- en stallingruimte

Het parkeren van personenwagens gebeurt hetzij op collectieve parkings<sup>29</sup>, hetzij op eigen terrein.

---

<sup>29</sup> *Het initiatief voor een collectieve of gemeenschappelijke parkeervoorziening kan zowel worden genomen door bedrijven als door de beheerder van het bedrijventerrein. Dit dient echter steeds te gebeuren in overleg met de beheerder en de bevoegde overheid.*

Indien dit niet gemeenschappelijk is georganiseerd, moeten deze parkeerplaatsen worden voorzien in de voortuinzone, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is of de voortuinzone onvoldoende ruimte biedt. In voorkomend geval is het voorzien van parkeerruimte voor personenwagens ook toegestaan in de zijtuin, de achtertuin of in het bedrijfsgebouw geïntegreerd (in ondergrondse of verzonken bouwvolumes, in of op het bedrijfsgebouw).

De parkeerplaatsen mogen niet haaks, onmiddellijk aansluitend op de weg worden opgevat. Om voldoende parkeerplaatsen voor de bezoekers van het bedrijventerrein te kunnen voorzien, is een minimum aantal van 5 parkeerplaatsen verplicht. De parkeerplaatsen worden voorzien binnen de contouren van het perceel.

Het parkeren van bedrijfsvoertuigen (eigen wagenpark) andere dan personenwagens wordt georganiseerd op eigen terrein, achter de voorbouwlijn.

Elk bedrijf dient op het eigen terrein voldoende fietsenstallingen te voorzien in relatie tot het personeelsbestand en te verwachten bezoekers.

## 11.4. Bijlage 4: locatieonderzoek inplanting bedrijventerrein (uit GRS)

- Voormalige Stassaertwoning (Orsmaalstraat 30, Waterhoek (25));
- Hoeve Lutzestraat 39 (Nickmans) (26);
- Hoeve Lutzestraat 35 (Alaerts I.) (27);
- Hoeve Lutzestraat 55 (Vinckenbosch) (28);
- Hoeve Oppenstraat 98 (Schreurs) (29);
- Segeraat Hoeve (Kasteellaan 15, Meyvaert) (30);
- Hoeve Lutzestraat 56 (31).

6. Als waardevol te erkennen dorpsgezichten binnen de woonzone: Overbeekstraat, Kettelstraat.

7. Als waardevol te erkennen dorpsgezichten buiten de woonzone: kasteel van Bets, abdijhoeve van Vlierbeek, kasteel van Bergeneinde, Oriëntklooster.

### Ruimtelijke (her)verdeling van de lokale tewerkstelling

#### [Kaart 3.20]

De fusiegemeente Geetbets is voornamelijk een pendelgemeente en aangewezen op Leuven, Brussel, Hasselt en Sint-Truiden. Behalve goede verbindingen naar deze tewerkstellingspolen, is ook een minimale lokale tewerkstelling noodzakelijk om de fusiegemeente leefbaar te houden. De lokale tewerkstelling kan ruimtelijk verdeeld worden door middel van twee concepten:

#### Verweving van wonen en werken

Verweving van activiteiten in de woonstructuur (lokale voedingswinkels, medische verzorging, onderwijs, gemeentelijke diensten, bank- en postkantoor, kerkdiensten, politie en kleine KMO's of eenmanszaken), voor zover deze verweving de draagkracht van het gebied niet overschrijdt.

#### Reservering van (mogelijkheid voor) een KMO-zone

De KMO-zone wordt niet voorzien in of aansluitend bij het hoofddorp Geetbets om de volgende redenen:

- In de kern zelf is geen plaats voor een bedrijventerrein, het landelijk woongebied is zo goed als volgebouwd;
- Geetbets ligt onmiddellijk bij de vallei van de Gete: ten oosten is geen mogelijkheid om een bedrijventerrein te voorzien;
- Ten westen van Geetbets ligt een van de grootste open ruimte kamers van de fusiegemeente;

- Ten zuiden van Geetbets ligt het verbingsgebied van de Overbeek;
- Op dit ogenblik is Geetbets ruimtelijk gescheiden van Hulsbeek, een bedrijventerrein ten noorden van Geetbets zou die ruimtelijke scheiding opheffen;
- Op dit ogenblik is de volledige capaciteit van de Steenstraat/Dorpsstraat in de kern Geetbets benut, deze kan geen bijkomend verkeer t.g.v. een bedrijventerrein verdragen. Geetbets is bovendien slecht ontsloten via gemeentelijke wegen (t.o.v. de goede ontsluiting van Rummen via gewestwegen).

Het provinciaal structuurplan voorziet de mogelijkheid om de lokale bedrijvigheid te realiseren in een woonkern i.p.v. het hoofddorp van de gemeente via een 'ruimtelijke heroriëntatie van de taakstelling'.

#### [Kaart 3.21]

Aansluitend bij de woonkern Rummen werden de volgende 7 locaties overwogen:

- Kraaistraat-Grote Steenweg;
- Zavelkuisstraat-Kraaistraat-Grote Steenweg;
- Tussen Kraaistraat en Persoonstraat;
- Tussen Kraaistraat en Kapelstraat;
- Tussen Kapelstraat en Grote Baan;
- Ten westen Kettelstraat;
- Ten oosten kruispunt Kasteellaan-Kettelstraat.

De terreinen werden getoetst aan volgende criteria:

- Impact op open ruimte drager (gebruiker, kaart 2.19 en onderzoek ter plaatse);
- Impact op open ruimte (versnippering, kadscan, kaart 3.18c en onderzoek ter plaatse);
- Impact op grondwaterkwetsbaarheid (kaart 2.12);
- Impact op biologische waarde (kaart 2.16);
- Impact op landschap (onderzoek ter plaatse);
- Aansluiting bij kern
- Akoestische impact (nabijheid bebouwing, kadscan, kaart 3.18c);
- Beschikbare oppervlakte (kadscan, kaart 3.18c);
- Ontsluitingsmogelijkheden (onderzoek ter plaatse);
- Verkavelbaarheid (vorm terrein, kadscan, kaart 3.18c en onderzoek ter plaatse);

### K. Complexiteit eigendomsstructuur (kadscan, kaart 3.18c en onderzoek ter plaatse);

Het criterium risicozones voor overstromingen werd niet opgenomen omdat geen van de 7 locaties in of nabij een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied ligt en dit criterium dus geen invloed heeft op de afweging tussen de locaties. Ook het criterium bestemming gewestplan werd niet opgenomen omdat deze bestemming voor de 7 locaties dezelfde is (agrarisch gebied).

Voor de waardering werd volgende evaluatie gehanteerd:

- 0 = neutraal of geen impact;
- = negatieve impact maar in beperkte mate;
- = negatieve impact;
- = zeer negatieve impact;
- + = beperkte positieve impact;
- ++ = positieve impact.

Voor de evaluatie criteria B t.e.m. K werden ook nog orthofoto's in overweging genomen. Dit levert de volgende multicriteria-analyse:

| Locatie | Criterium | Opmerkingen  | Evaluatie |
|---------|-----------|--|-----------|
| 1       | A         | akkerland  | --        |
|         | B         | impact, te relativeren door sterke aanwezigheid van zonevreemde bebouwing                                  | --        |
|         | C         | weinig kwetsbaar   | 0         |
|         | D         | niet of minder waardevol   | 0         |
|         | E         | negatief, maar zeer relatief wegens sterke aanwezigheid van zonevreemde bebouwing langs N716 en fruitteelt | --        |
|         | F         | tussen kern en N716, op rand van verdichting   | 0         |
|         | G         | bebouwing aanwezig (woonlint)  | --        |
| 2       | H         | 5ha mogelijk, gefaseerd  | +         |
|         | I         | eenvoudig: aansluitend op N176   | +         |
|         | J         | eenvoudige vorm  | +         |
|         | K         | eenvoudige structuur   | +         |
|         | A         | akker- en weiland  | --        |
|         | B         | beperkte impact, sterke aanwezigheid van zonevreemde bebouwing   | 0         |
|         | C         | zeer kwetsbaar   | --        |
| 3       | D         | niet of minder waardevol   | 0         |
|         | E         | zeer negatief, nabij vallei Echelbeek  | --        |
|         | F         | nabij kern   | +         |
|         | G         | veel bebouwing aanwezig (2 woonlinten)   | --        |
|         | H         | 5ha mogelijk   | +         |
|         | I         | eenvoudig: via Kraaistraat en bestaande zijstraat + te realiseren zijweg                                   | +         |
|         | J         | eenvoudige vorm  | +         |
| 4       | K         | eenvoudige structuur   | +         |
|         | A         | mais en weiland  | --        |
|         | B         | zeer grote impact  | --        |
|         | C         | zeer kwetsbaar   | --        |
|         | D         | niet of minder waardevol   | 0         |
|         | E         | zeer negatief, nabij vallei Echelbeek  | --        |
|         | F         | nabij kern   | +         |
| 5       | G         | veel bebouwing aanwezig (2 woonlinten)   | --        |
|         | H         | 5ha mogelijk   | +         |
|         | I         | eenvoudig: via Kraaistraat en bestaande zijstraat + te realiseren zijweg                                   | +         |
|         | J         | eenvoudige vorm  | +         |
|         | K         | eenvoudige structuur   | +         |
|         | A         | fruitteelt en akkerbouw  | --        |
|         | B         | geen impact, ligging tussen bebouwing  | 0         |
| 6       | C         | zeer kwetsbaar   | --        |
|         | D         | niet of minder waardevol   | 0         |
|         | E         | neutraal   | 0         |
|         | F         | verder van kern af   | --        |
|         | G         | veel bebouwing aanwezig (3 woonlinten)   | --        |
|         | H         | 5ha mogelijk, moeilijker faseerbaar  | 0         |
|         | I         | Zeer moeilijk: via woonstraten en te realiseren  | --        |

|   |  |  |    |
|---|--|--|----|
| G | bebouwing aanwezig (woonlint en zonevreemde bebouwing)                   | --                                       |    |
| H | 5ha mogelijk, moeilijker faseerbaar                                      | 0  |    |
| I | moeilijk: via Kraaistraat en twee bestaande zijstraten                   | --                                       |    |
| J | zeer moeilijke vorm  | --                                       |    |
| K | zeer moeilijke structuur, veel eigendommen                               | --                                       |    |
| 3 | A  | fruitteelt + bijhorende gebouwen bedrijf | -- |
| B | beperkte impact  | --                                       |    |
| C | zeer kwetsbaar   | --                                       |    |
| D | niet of minder waardevol   | 0  |    |
| E | negatief maar beperkt door lagere ligging                                | --                                       |    |
| F | dicht bij kern   | ++                                       |    |
| G | veel bebouwing aanwezig (centrum en woonlint)                            | --                                       |    |
| H | 5ha mogelijk   | +  |    |
| I | eenvoudig: via Kraaistraat en bestaande zijstraat + te realiseren zijweg | +  |    |
| J | eenvoudige vorm  | +  |    |
| K | eenvoudige structuur   | +  |    |
| 4 | A  | mais en weiland                          | -- |
| B | zeer grote impact  | --                                       |    |
| C | zeer kwetsbaar   | --                                       |    |
| D | niet of minder waardevol   | 0  |    |
| E | zeer negatief, nabij vallei Echelbeek                                    | --                                       |    |
| F | nabij kern   | +  |    |
| G | veel bebouwing aanwezig (2 woonlinten)                                   | --                                       |    |
| H | 5ha mogelijk   | +  |    |
| I | eenvoudig: via Kraaistraat en bestaande zijstraat + te realiseren zijweg | +  |    |
| J | eenvoudige vorm  | +  |    |
| K | eenvoudige structuur   | +  |    |
| 5 | A  | fruitteelt en akkerbouw                  | -- |
| B | geen impact, ligging tussen bebouwing                                    | 0  |    |
| C | zeer kwetsbaar   | --                                       |    |
| D | niet of minder waardevol   | 0  |    |
| E | neutraal   | 0  |    |
| F | verder van kern af   | --                                       |    |
| G | veel bebouwing aanwezig (3 woonlinten)                                   | --                                       |    |
| H | 5ha mogelijk, moeilijker faseerbaar                                      | 0  |    |
| I | Zeer moeilijk: via woonstraten en te realiseren                          | --                                       |    |

|   |   |   |     |
|---|---|---|-----|
|   | J | zijwegen  |     |
|   | K | zeer moeilijke vorm                                       | --  |
| 6 | A | weiland   | 0   |
|   | B | grote impact, nabij Getepark                              | --  |
|   | C | zeer kwetsbaar  | --  |
|   | D | niet of minder waardevol, maar nabij Asbeek en Warandebos | --- |
|   | E | zeer negatief, nabij Getepark                             | --  |
|   | F | nabij kern  | +   |
|   | G | veel bebouwing aanwezig (centrum)                         | --  |
|   | H | 5ha mogelijk  | +   |
|   | I | moeilijk: via Ketelstraat en bestaande zijstraat          | -   |
|   | J | eenvoudige vorm   | +   |
|   | K | eenvoudige structuur                                      | +   |
| 7 | A | Weiland, fruitteelt, serre                                | --  |
|   | B | grote impact, nabij Philippebeek                          | --  |
|   | C | zeer kwetsbaar  | --  |
|   | D | palend aan waardevol gebied en nabij Philippebeek         | --- |
|   | E | negatief, nabij Philippebeek                              | -   |
|   | F | nabij kern  | +   |
|   | G | veel bebouwing aanwezig (centrum)                         | --  |
|   | H | 5ha moeilijk te realiseren                                | -   |
|   | I | Zeer moeilijk: via Ketelstraat en bouwzone                | --  |
|   | J | zeer moeilijke vorm                                       | --  |
|   | K | zeer moeilijke structuur                                  | --  |

Samenvatting van de voorgaande tabel geeft het volgende resultaat:

| criterium/locatie | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  | 6   | 7   |
|-------------------|----|----|----|----|----|-----|-----|
| A                 | -- | -- | -- | -- | -- | 0   | --  |
| B                 | -- | 0  | -- | -- | 0  | --  | --  |
| C                 | 0  | -- | -- | -- | -- | --  | --  |
| D                 | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | --- | --- |
| E                 | -- | 0  | -- | -- | 0  | --  | --  |
| F                 | 0  | -- | ++ | +  | -- | +   | +   |
| G                 | -- | -- | -- | -- | -- | --  | --  |
| H                 | +  | 0  | +  | +  | 0  | +   | --  |
| I                 | +  | -- | +  | +  | -- | --  | --  |

|        |   |     |    |    |     |    |     |
|--------|---|-----|----|----|-----|----|-----|
| J      | + | --  | +  | +  | --  | +  | --  |
| K      | + | --  | +  | +  | --  | +  | --  |
| totaal | 0 | -11 | -2 | -4 | -12 | -8 | -18 |

Uit deze tabel blijkt dat, indien we aan de criteria A t.e.m. L het zelfde gewicht toekennen, de locaties 1, 3 en 4 duidelijk beter scoren dan de andere locaties en dat locatie 1 naar voor komt als de meest gewenste locatie voor de inplanting van een bedrijventerrein. De gemeente Geetbets weehoudt daarom de locatie 1 als KMO-zone voor de herlocalisatie van bedrijfsactiviteiten, wanneer deze activiteiten de draagkracht van de omgeving overschrijden. Deze KMO-zone is louter bedoeld voor gemeentelijke bedrijven en dient niet als aantrekkingspool voor buitengemeentelijke bedrijven. De bestaande zeer beperkte ambachtelijke zone (0,3ha voor twee bestaande bedrijven) langs de N716 blijft behouden. De KMO-zone is niet bedoeld voor detailhandel, ook niet in het oostelijk deel nabij de N716.

Hierbij wordt ook gesteld dat het verweven van lokale bedrijvigheid met andere functies maximaal moet worden nagestreefd en de oppervlakte van een KMO-zone bepaald dient te worden in functie van de gemeentelijke vraag en de herlocalisatie van zonevreemde bedrijven. Deze oppervlakte mag de limiet van 5ha niet overschrijden.

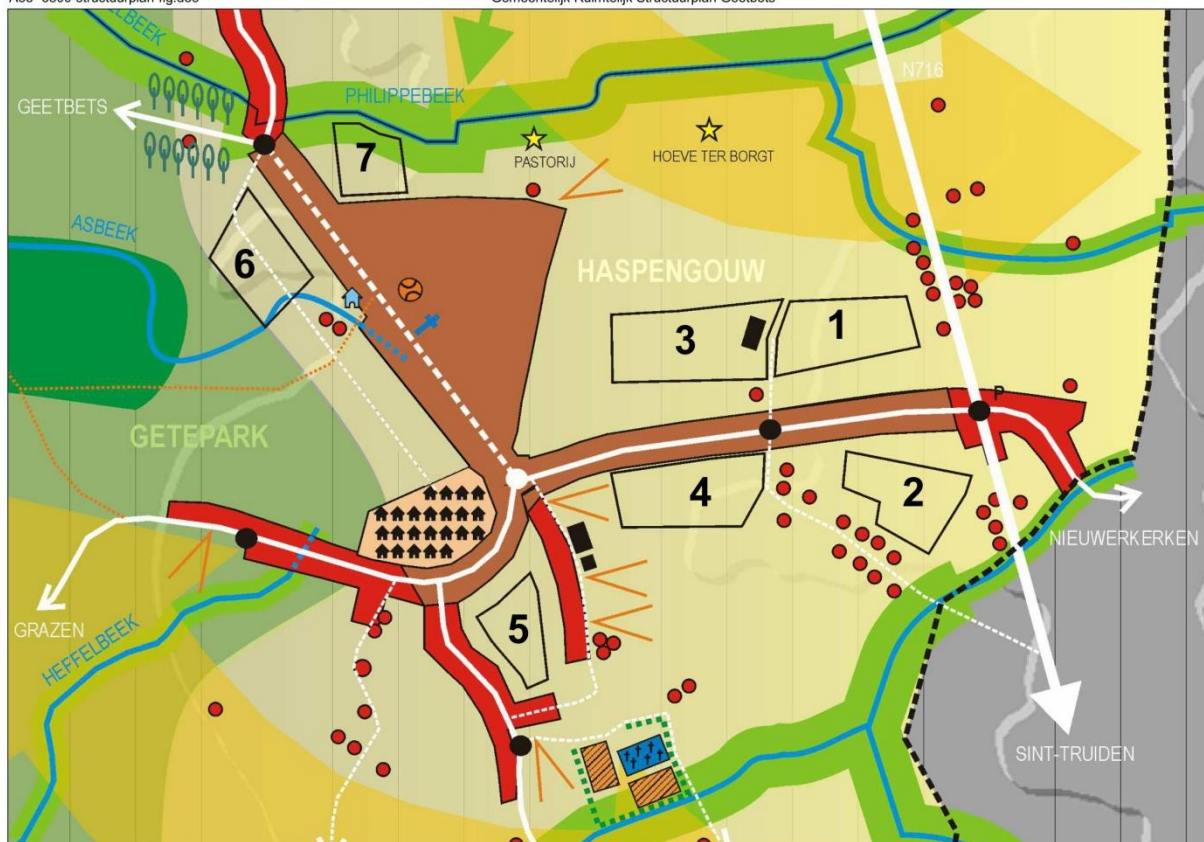
Verder stelt de gemeente als bijkomende randvoorwaarde dat de KMO-zone in twee fasen dient aangesneden te worden. De eerste fase bedraagt 3ha en de tweede fase van 2ha kan pas aangesneden worden nadat 2/3 van de eerste fase ingenomen is. De ontsluitingsweg zelf wordt wel in één fase gerealiseerd.

Aan de voorwaarden voor een 'ruimtelijke heroriëntatie van de taakstelling' werd voldaan:

- De gekozen site sluit aan bij de bebouwde ruimte;
- Aansnijding van open ruimte van het hoofddorp wordt vermeden;
- N716 garandeert goede ontsluitingsmogelijkheden;
- Er gebeurt een heroriëntatie van het volledig aandeel (behalve de twee bedrijven in de bestaande ambachtelijke zone langs de N716).

### 3. Categorisering

Hoofddorp: Geetbets



KAART 3.21 : Gewenste deelstructuren – NEDERZETTINGSSTRUCTUUR – afweging locaties voor KMO-zone

## 11.5. Bijlage 5: bronvermelding gebruikte kaartlagen

---

### Atlas van de buurtwegen

---

- Digitale versie van de Atlas der Buurtwegen, vector, toestand 19/12/2014, Provincie Vlaams-Brabant;
- Atlas der Buurtwegen Vlaams-Brabant, wijzigingen, vector, toestand 16/02/2016, Provincie Vlaams-Brabant.

### Bodem - erosie

---

- Bodemkaart 2.0, vector, versie 20/06/2017, Databank Ondergrond Vlaanderen (DOV);
- Potentiële bodemerosiekaart per perceel, vector, toestand 20/12/2017, Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen (ALBON) - Dienst Land en Bodembescherming;
- Oplossingsscenario's voor erosieknelpunten, vector, 25/04/2017, Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen (ALBON) - Dienst Land en Bodembescherming;
- Uitgevoerde gemeentelijke erosiebestrijdingswerken, vector, 25/04/2017, Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen (ALBON) - Dienst Land en Bodembescherming;
- Andere erosiegerelateerde gronden, vector, 20/12/2017, Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen (ALBON) - Dienst Land en Bodembescherming;
- Gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen, vector, 01/08/2009, ALBON - Dienst Land en Bodembescherming;
- Gekarteerde grondverschuivingen, vector, 01/07/2009, ALBON - Dienst Land en Bodembescherming,
- Afstromingskaart (enkelvoudige stroomlijnen), vector, 01/08/2014, Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen (ALBON) - Dienst Land en Bodembescherming.

### Economie

---

- Bedrijventerreinen, vector, actuele toestand, Agentschap Innoveren en Ondernemen;
- Bedrijventerreinen in ontwikkeling, vector, actuele toestand, Agentschap Innoveren en Ondernemen;
- Bedrijventerreinen in planning, vector, actuele toestand, Agentschap Innoveren en Ondernemen;

### Grootschalig referentiebestand - GRB

---

- GRB, vector, toestand 05/02/2019, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- 3D GRB - Gebouw LOD1 DHMV II, versie 2.0.0, vector, toestand 01/10/2015, Agentschap Informatie Vlaanderen.

### Grenzen

---

- Voorlopig referentiebestand gemeentegrenzen (gewest), vector, toestand 01/01/2019, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Voorlopig referentiebestand gemeentegrenzen (provincie), vector, toestand 01/01/2019, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Voorlopig referentiebestand gemeentegrenzen (arrondissement), vector, toestand 01/01/2019, Agentschap Informatie Vlaanderen;

- Voorlopig referentiebestand gemeentegrenzen (fusiegemeenten), vector, toestand 01/01/2019, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Deelgemeentegrenzen, eigen verwerking o.b.v. kadastrale afdelingen (CadMap), Multinet 2005 (TeleAtlas) en het voorlopig referentiebestand gemeentegrenzen, vector, toestand 07/03/2016, GIS-cel Provincie Vlaams-Brabant;
- Statistische sectoren van België, vector, toestand 01/01/2011, Algemene Directie Statistiek – Statistics Belgium;

#### Grondwater

---

- Beschermingszones van grondwaterwinningen, vector, toestand 22/08/2017, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer;
- Grondwaterkwetsbaarheid, vector, toestand 01/01/1987, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer;
- Nitraatgevoelige zones, vector, toestand 12/07/2013, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer.

#### Infrastructuur

---

- Wegenregister, vector, toestand 20/12/2018, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Open Streetmap, actuele toestand, OSM;
- Fluxys pijpleidingen, vector, toestand 12/12/2017, Fluxys Belgium;
- Hydranten en leidingen, vector, toestand 01/10/2018, De Watergroep;
- Zoneringsplan VMM, vector, toestand 22/01/2019, VMM - Vlaamse Milieumaatschappij;
- Uitvoeringsplannen VMM, vector, toestand 22/01/2019, VMM - Vlaamse Milieumaatschappij;
- Rioleringsdatabank VMM, vector, toestand 15/01/2018, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Ecologisch Toezicht;
- Riolering Aquafin - Bovengemeentelijke waterzuiveringsinfrastructuur (leidingen, randvoorzieningen en zuiveringsgebieden), vector, toestand 28/01/2019, NV Aquafin;
- Waterzuiveringsinfrastructuur Infrac, vector, toestand 05/02/2018, Infrac;
- Rioleringsgegevens Vivaqua, vector, toestand 03/05/2017, Vivaqua;
- Meetnet Afvalwater - Lozingspunten, vector, toestand 07/02/2019, Agentschap Informatie Vlaanderen.

#### Kadaster

---

- Kadastraal percelenplan, fiscale toestand 01/01/2018, Federale Overheidsdienst Financiën, Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

#### Landbouw

---

- Ruilverkavelingsprojecten VLM, vector, toestand 26/09/2018, Vlaamse Landmaatschappij;
- Landbouwgebruikspercelen, vector, toestand 21/04/2017, Departement Landbouw en Visserij;
- Landbouwzetels, vector, toestand 21/04/2016, Provincie Vlaams-Brabant;
- Landbouwtypering, vector, toestand 1995, Departement Leefmilieu, Natuur en Energie;

#### Landschap en erfgoed

---

- Beschermd Onroerend Erfgoed, vector, toestand 17/01/2019, Agentschap Onroerend Erfgoed;

- Beheersplannen Onroerend erfgoed, vector, toestand 17/01/2019, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Erfgoedlandschappen, vector, toestand 17/01/2019, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Waardevolle bodems in Vlaanderen, versie 2006, vector, toestand 31/12/2006, ALBON - Dienst Land en Bodembescherming;
- Wetenschappelijke Inventaris van Archeologisch zones, vector, toestand 17/01/2019, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Wetenschappelijke Inventaris bouwkundig erfgoed: gehelen, vector, toestand 17/01/2019, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Wetenschappelijke Inventaris bouwkundig erfgoed: relictten, vector, toestand 17/01/2019, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Wetenschappelijke Inventaris van Landschappelijk erfgoed: Inventaris van historische tuinen en parken, vector, toestand 17/01/2019, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Wetenschappelijke Inventaris van Landschappelijk Erfgoed: Inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, vector, toestand 22/05/2017, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Wetenschappelijke inventaris landschapsatlasrelictten, vector, toestand 17/01/2019, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Vastgestelde Inventaris bouwkundig erfgoed, vector, toestand 17/01/2019, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Vastgestelde Inventaris bouwkundig erfgoed: relictten, vector, toestand 17/01/2019, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Vastgestelde Inventaris bouwkundig erfgoed: gehelen, vector, toestand 17/01/2019, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Vastgestelde inventaris landschapsatlasrelictten, vector, toestand 17/01/2019, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Vastgestelde Inventaris van Landschappelijk Erfgoed: Inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, vector, toestand 22/05/2017, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Vastgestelde Inventaris van Landschappelijk erfgoed: Inventaris van historische tuinen en parken, vector, toestand 17/01/2019, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Vastgestelde Inventaris van Archeologisch zones, vector, toestand 17/01/2019, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Traditionele Landschappen, vector, toestand 09/02/2015, Universiteit Gent - Vakgroep Geografie;
- Landschapskenmerkenkaart, versie 2002.2, vector, toestand 12/11/2002, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Unesco werelderfgoed: Unesco werelderfgoed, vector, 12/04/2017, Agentschap Onroerend Erfgoed.

#### Localisatie

---

- CRAB Adressenlijst, vector, download 05/02/2019, Agentschap Informatie Vlaanderen.

#### Milieu

---

- Strategische geluidsbelastingskaart – belangrijke en aanvullende wegen – Lden, vector, toestand 31/01/2018, Vlaamse Overheid – Agentschap Wegen en Verkeer – Afdeling Wegenbouwkunde;
- Strategische geluidsbelastingskaart – belangrijke en aanvullende wegen – Lnight, vector, toestand 31/01/2018, Vlaamse Overheid – Agentschap Wegen en Verkeer – Afdeling Wegenbouwkunde;

- Strategische geluidsbelastingkaart – belangrijke en aanvullende spoorwegen – Lden, vector, toestand 31/01/2018, Vlaamse Overheid – Agentschap Wegen en Verkeer – Afdeling Wegenbouwkunde;
- Strategische geluidsbelastingkaart – belangrijke en aanvullende spoorwegen – Lnight, vector, toestand 31/01/2018, Vlaamse Overheid – Agentschap Wegen en Verkeer – Afdeling Wegenbouwkunde;
- Seveso-inrichtingen in Vlaanderen, vector, toestand 15/01/2019, Vlaamse Overheid - Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering;
- Stiltegebieden, vector, toestand 01/03/2018, Vlaamse Overheid - Departement Omgeving - Afdeling Beleidsontwikkeling en Juridische Ondersteuning

## Natuur en bos

---

- Natura 2000 (habitatrichtlijngebieden), vector, toestand 18/01/2013, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Natura 2000 (vogelrichtlijngebieden), vector, toestand 11/07/2005, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Gebieden van het VEN en het IVON, vector, toestand 17/10/2018, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Biologische Waarderingskaart, vector, toestand 01/10/2018, Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek;
- Groenkaart Vlaanderen 2013, vector, toestand 24/07/2013, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Erkende Natuurreservaten, vector, toestand 25/01/2019, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Vlaamse natuurreservaten, vector, toestand 25/01/2019, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Uitbreidingszones van de erkende en Vlaamse natuurreservaten, vector, toestand 25/01/2019, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Natuurinrichtingsprojecten, vector, toestand 13/09/2018, Vlaamse Landmaatschappij;
- Historisch permanente graslanden en andere permanente graslanden in Vlaanderen beschermd door de natuurwetgeving, vector, toestand 09/06/2017, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Vectoriële versie van de Bosleeftijd, opname 1771-2001, vector, publicatie 12/12/2002, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Bosreferentiaal, vector, toestand 03/10/2001, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Potentiële Natuurlijke Vegetatie, vector, versie 2001, toestand 12/12/2002, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Vectoriële versie van de Bebossing op de Ferrariskaarten (1771-1778), vector, opname 1771-1778 – publicatie 12/12/2002, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Vectoriële versie van de Bebossing op de kaarten van Vandermaelen (1846-1854), vector, opname 1846-1854, publicatie 12/12/2002, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Vectoriële versie van de Bebossing op de topografische kaarten 1/20.000 (1910-1940), vector, opname 1910-1940, publicatie 12/12/2002, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Autochtone Bomen en Struiken, vector, toestand 19/04/2013, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Digitale boswijzer Vlaanderen 2013, vector, versie 08/11/2013, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Bosreservaten, vector, toestand 24/11/2014, Agentschap voor Natuur en Bos.

## Openbaar vervoer

---

- Haltes en reiswegen Vlaamse vervoersmaatschappij De Lijn, vector, toestand 08/12/2018, Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn;
- Haltes en bus-, tram-en metrolijnen MIVB, vector, toestand 30/01/2019, MIVB;
- Spoorwegen, vector, toestand 28/01/2019, OSM;
- Treinstations, vector, toestand 28/01/2019, NMBS.

## Oppervlaktewater

---

- Vlaamse Hydrografische Atlas – Waterloopsegmenten, vector, toestand 22/08/2018, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer;
- Vlaamse Hydrografische Atlas – Zones, vector, toestand 22/08/2018, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer;
- VHA - waterlopen met aanvulling van IL obv terreinonderzoek en luchtfotoverwerking, vector, VMM - afdeling Operationeel Waterbeheer en Interleuven bijwerkingen;
- GRB (wateroppervlakken), vector, toestand 05/02/2019, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Overstromingsgebieden en oeverzones, vector, toestand 31/10/2014, Vlaamse Milieumaatschappij;
- Atlas Waterlopen Vlaams-Brabant, vector en raster, 1950, Provincie Vlaams-Brabant.

## Orthofoto

---

- Orthofoto's, middenschallig, zomervlucht 2015, toepassingschaal 1:1500, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropname 2018 (opname 17/04/2018 tot 19/04/2018), kleur, GDI Vlaanderen, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Grootchalige orthofoto 2013-2015, publicatie 21/01/2016, Agentschap Informatie Vlaanderen.

## Recreatie

---

- Wandelnetwerk, vector, toestand 23/02/2018, Toerisme Vlaams-Brabant;
- Wandellussen, vector, toestand 16/05/2017, Toerisme Vlaams-Brabant;
- Wandelnetwerk De Merode, vector, 01/05/2013, Toerisme Provincie Antwerpen;
- Fietsknooppunten van het fietsnetwerk, vector, toestand 05/03/2018, Toerisme Vlaams-Brabant;
- Fietsnetwerk, vector, toestand 05/03/2018, Toerisme Vlaams-Brabant;
- Recreatieve fietsroutes (themaroutes), vector, toestand 01/04/2008, Toerisme Vlaams-Brabant;
- Recreatieve fietsroutes (fietslussen), vector, toestand 16/05/2018, Toerisme Vlaams-Brabant;
- Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk Vlaams-Brabant, vector, toestand 22/01/2019, Provinciebestuur Vlaams-Brabant, dienst Mobiliteit, Steunpunt Fiets;
- Mountainbikeroutes, vector, toestand 17/07/2013, BLOSO;
- Ruiters- en menroutes, vector, toestand 23/02/2018, Toerisme Vlaams-Brabant;
- Sportaccommodaties in Vlaanderen, vector, toestand 28/01/2019, BLOSO.

## Reliëf

---

- Hoogtelijnen met interval 5m, Provincie Vlaams-Brabant, afgeleid bestand van DHM-Vlaanderen, 5 m, vector, toestand 31/05/2006, Provinciebestuur Vlaams-Brabant;
- Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II, DTM, raster, 1 m, toestand 13/11/2014, Agentschap Informatie Vlaanderen.

## RO-planning

---

- Perimeters van gemeentelijke RUP's, lokale besturen, vector, 01/02/2019, provincie Vlaams-Brabant;
- Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen, vector, actuele toestand, Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed - Afdeling Ruimtelijke Planning;
- Perimeters van provinciale RUP's, vector, actuele toestand, Provincie Vlaams-Brabant;
- Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (definitief vastgesteld), vector, toestand 01/02/2019, Provincie Vlaams-Brabant;
- Gewestplan, vector, toestand 14/12/2018, Vlaamse overheid - Departement Ruimte Vlaanderen;
- Herbevestigde agrarische gebieden, vector, toestand 09/02/2013, Vlaamse Overheid - Ruimte Vlaanderen;
- BPA-contouren, vector, 01/01/2009, Provincie Vlaams-Brabant;
- Atlas van de woonuitbreidingsgebieden, vector, 30/07/2018, Vlaamse Overheid - Departement Ruimte Vlaanderen;
- Woonvernieuwings- en woningbouwgebieden, vector, versie 01/01/2019, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW);
- Gebieden met recht van voorkoop, speciale beschermingszones natuur, vector, toestand 22/07/2015, Agentschap voor Natuur en Bos;
- RVV Uitbreidingszones van de erkende en Vlaamse natuurreservaten, vector, toestand 22/04/2016, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Natuurinrichtingsprojecten - Voorkoopgebied, vector, toestand 13/09/2018, Vlaamse Landmaatschappij;
- Gebieden met recht van voorkoop, ruilverkaveling, vector, toestand 01/04/2011, Vlaamse Landmaatschappij - afdeling Projectrealisatie;
- Gebieden met recht van voorkoop, ruimtelijke ordening, vector, toestand 09/03/2018, Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed - Afdeling Ruimtelijke Ordening;
- Gebieden met recht van voorkoop, vector, toestand 23/11/2017, Waterwegen en Zeekanaal NV;
- Overstromingsgebieden en oeverzones, vector, toestand 03/03/2016, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid;
- RVV Woonvernieuwings- en woningbouwgebieden, vector, toestand 01/01/2019, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;
- Gebieden met recht van voorkoop, VEN en IVON, vector, toestand 21/06/2016, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Perimeters RVV Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen, vector, toestand 03/02/2019, Provincie Vlaams-Brabant;
- Landinrichtingsprojecten: Ingestelde landinrichtingsprojecten, Landinrichting in onderzoek, Landinrichtingsplan, Voorkoopgebied, vector, 24/10/2017, Vlaamse Landmaatschappij;
- Bodembedekkingsbestand Vlaanderen - BBK, 5m resolutie, opname 2012, vector, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Bodemafdekkingskaart Vlaanderen - BAK, 5m resolutie, opname 2012, vector, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Bodembedekkingsbestanden - Waterondoorlaatbaarheidskaart !WOK), 5m resolutie, opname 2012, vector, Agentschap Informatie Vlaanderen;

- Ruimtebeslag – Vlaams en Brussels Gewest, vector, toestand 2013, Vlaamse Overheid – Vlaams Planbureau voor Omgeving;
- Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen, vector, toestand 2015, Vlaamse Overheid – Vlaams Planbureau voor Omgeving.

#### Topografische kaart

---

- Topografische kaart, kleur, raster, opname 1991-2005, schaal 1/10.000, Nationaal Geografisch Instituut;
- Topografische kaart, zwart-wit, raster, opname 1991-2005, schaal 1/10.000, Nationaal Geografisch Instituut.

#### Trage wegen

---

- Tragewegenregister, vector, publicatie 25/02/2019 (versie actueel), Provincie Vlaams-Brabant.

#### Watertoets

---

- Signaalgebieden, vector, toestand 31/03/2017, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid;
- Risicozones overstromingen, vector, toestand 01/01/2018, Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling Operationeel Waterbeheer;
- Winterbedkaart, vector, toestand 20/07/2006, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid;
- Infiltratiegevoelige bodems, versie 1.0, vector, toestand 20/07/2006, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid;
- Hellingenkaart, versie 1.0, vector, toestand 20/07/2006, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid;
- Grondwaterstromingsgevoelige gebieden, versie 1.0, vector, toestand 20/07/2006, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid;
- Erosiegevoelige gebieden, versie 1.0, vector, toestand 20/07/2006, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid;
- Overstromingsgevoelige gebieden, vector, toestand 13/07/2017, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid;
- Recent overstroomde gebieden, vector, toestand 05/02/2019, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer