



**BEDRIJVENTERREIN RUMMEN
(GEETBETS)**

Ontwerp RUP

Toelichting gemeenteraad 28-11-2022



Inhoudstafel

- situering van het RUP
- procedure RUP en voorstudie / historiek
- bespreking advies iGECORO / openbaar onderzoek
- ontwerp RUP: gewenste ontwikkeling en voorschriften



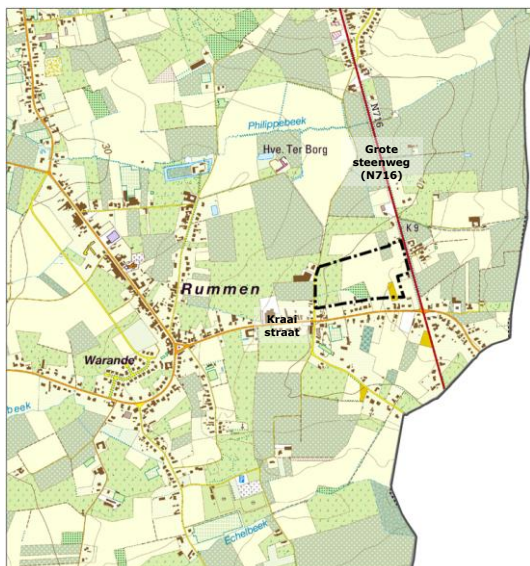
Aanleiding van het RUP

- gemeente wil werk maken van ruimte voor economie en (plaatselijke) tewerkstelling in lokale bedrijvigheid
 - via een streven naar een verweving van wonen en werken;
 - via het voorzien van een nieuw (lokaal) bedrijventerrein;
- goedgekeurd Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) uit 2008
 - **bindende bepaling**: opmaak RUP voor een bedrijventerrein, gelegen op een terrein ten noorden van de Kraaistraat, aansluitend bij de kern van Rummen, goed bereikbaar en toegankelijk via de N716;
 - **een bedrijventerrein** voor de herlokalisatie van bestaande, niet (langer) verweefbare bedrijven en voor de huisvesting van nieuwe bedrijven met een lokale gerichtheid;



3

Situering van het RUP



RUP Bedrijventerrein Rummen

Projectnr. 925.025, mei 2021

Situering plangebied in omgeving

 plangebied



4

Situering van het RUP



RUP Bedrijventerrein Rummen

Projectnr. 925.025, mei 2021

Situering plangebied
(zoom-in) orthofoto

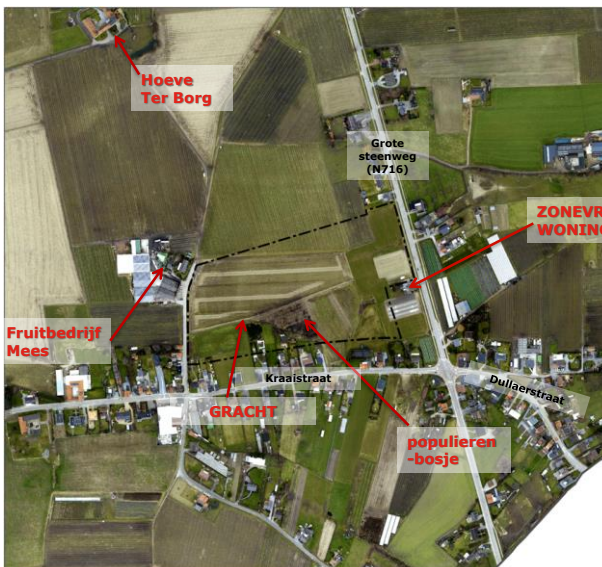
 plangebied



5

Situering van het RUP

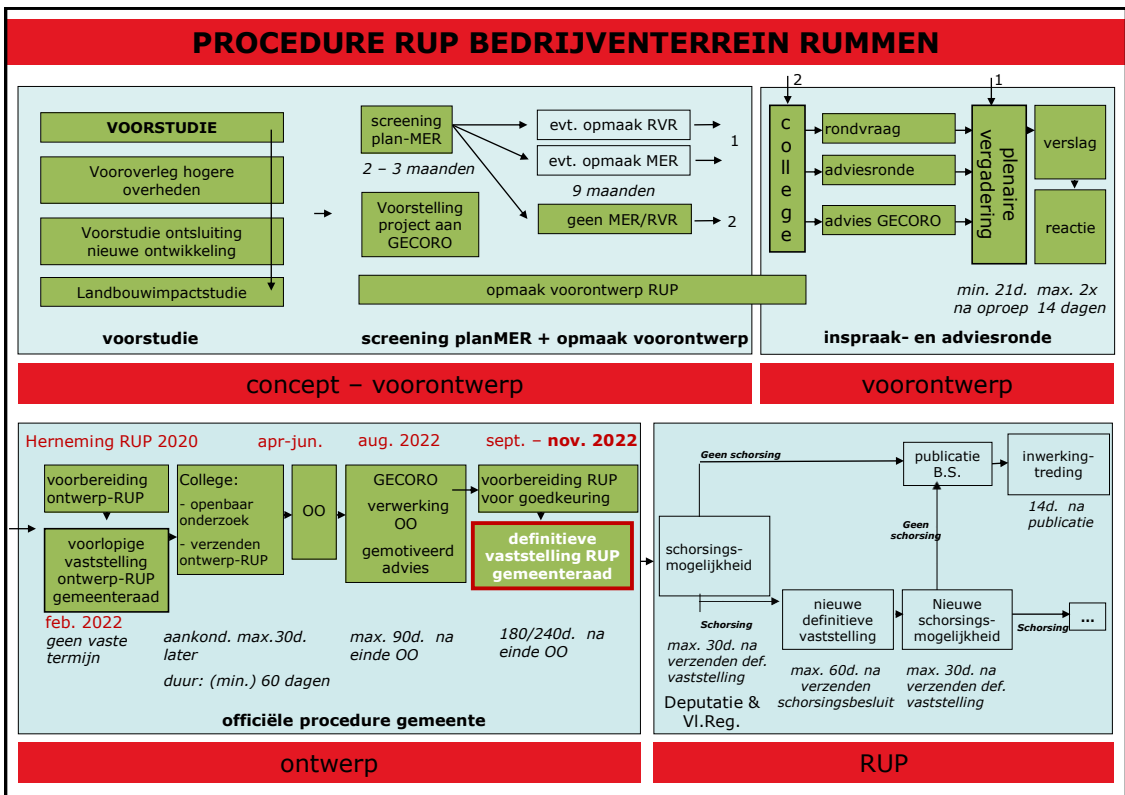
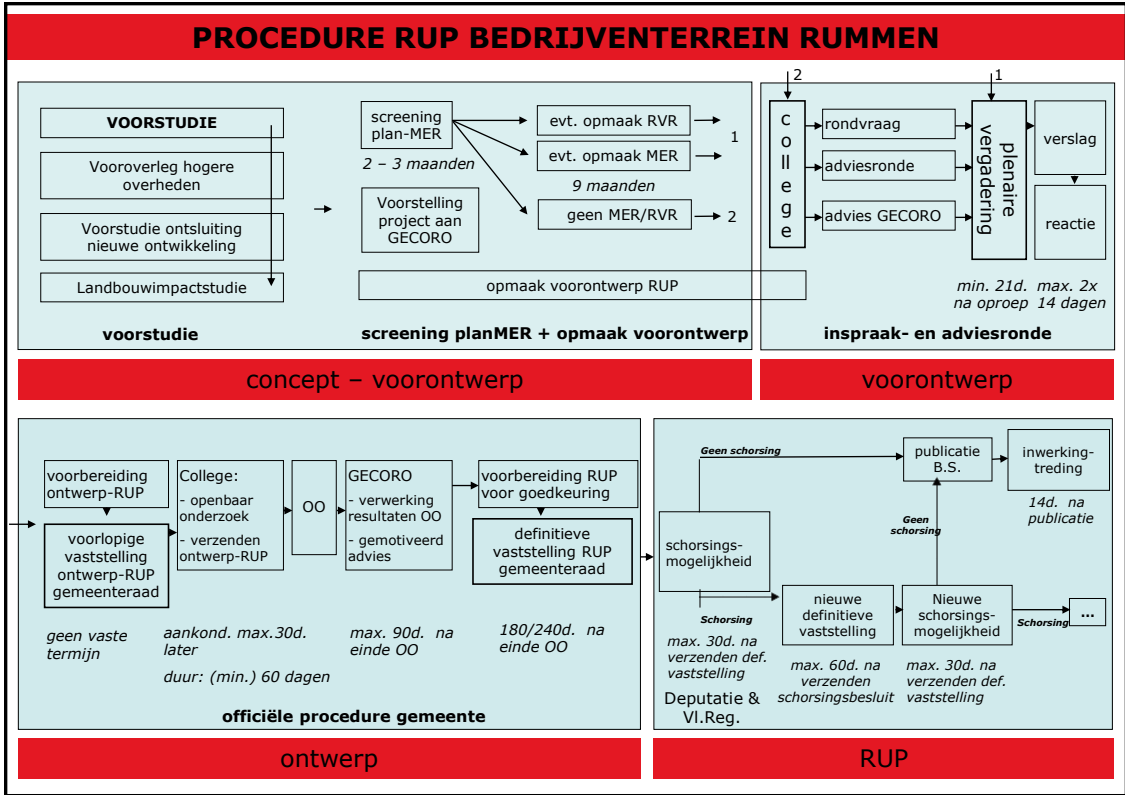
BESTAANDE SITUATIE



- Aantal kenmerken uit de nabije omgeving



6



Historiek / voorstudie

EERSTE FASE

- sectoraal BPA Zonevreemd bedrijven (2002)
 - behoefte aan (nieuw) bedrijventerrein
- locatieonderzoek nieuw bedrijventerrein (GRS, 2008)
 - locatie Kraaistraat-Grote Steenweg (N716)
- verantwoordingsnota, besproken met Ruimte en Erfgoed, provincie Vlaams-Brabant (dienst RO) en het agentschap voor Wegen en Verkeer (2010, 2011)
 - inplanting (contour) bedrijventerrein;
 - onderzoek ontsluitingsalternatieven;
- mobiliteit
 - voorstudie RUP – ontsluiting bedrijventerrein Rummen (2013)
 - toelichting PCV Limburg (2014)
- landbouwimpactstudie (2014)
- screeningsnota – onderzoek milieueffecten (2015)



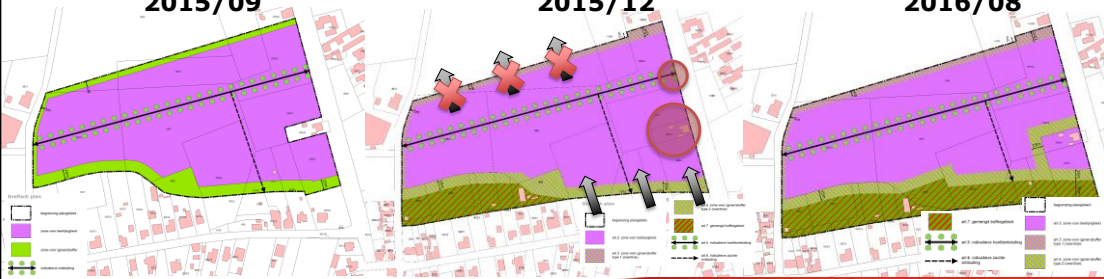
9

Historiek / voorstudie

EERSTE FASE

- verdere procedure RUP → definitieve vaststelling zomer 2016
 - 2015 PV/voorl. aanvaarding GR
 - 2016/01-03 openbaar onderzoek
 - 2016/05 advies GECORO
 - 2016/08 definit. onteigeningsplan
 - 2016/08 definit. aanvaarding GR
 - 2016/10 publicatie BS

PLENAIRE VERGADERING 2015/09 **VOORLOPIGE AANVAARDING 2015/12** **DEFINITIEVE AANV. 2016/08**



10

Historiek

HUIDIGE FASE

- vernietiging RUP door Raad van State nov. 2019
 - rechtsherstel in principe mogelijk na vernietiging van een beslissing tot definitieve vaststelling, waarbij procedure wordt hernomen vanaf het ogenblik waarop de onwettigheid werd begaan – i.c. bij uitbreiding plangebied (zonder advies dienst-MER).
- beslissing tot herneming RUP vanaf ontwerpfasen, zijnde de beslissing tot voorlopige aanvaarding december 2015
 - schrapping van percelen 160H2 en 160W uit het plangebied (percelen behouden agrarische bestemming, buffer rondom deze percelen voorzien, zoals bij definitieve vaststelling) – vanaf VA/OO;
 - Geen nieuwe MER-screening nodig
 - Blijven in oude RUP procedure
- nieuwe behoeftestudie/bevraging 2020
- nieuwe landbouwimpactstudie 2020
- update kaarten en beleidscontext
- verdere toetsing/aanpassing → voorlopige vaststelling GR februari 2022
 - Openbaar onderzoek van 4 april tot en met 4 juni 2022



11

Bespreking openbaar onderzoek

HUIDIGE FASE

- Openbaar onderzoek van 4 april 2022 t.e.m. 4 juni 2022
 - advies iGECORO binnen de 90 dagen
- 9 bezwaarschriften
 - Waarvan 2 bezwarenbundels
 - Waarvan 2 zowel per mail als per brief ingediend
- 2 adviezen
 - Gemeente Nieuwerkerken
 - Provincie Limburg



12

Bespreking openbaar onderzoek

HUIDIGE FASE

- Bezwaarschriften gebundeld / samengevat tot bezwaren per thema of onderwerp;
- Bezwaren handelen over:
 - Buffering naar de Kraaistraat, de Grote Steenweg en de voetweg;
 - Waardevermindering;
 - Onteigening;
 - De voetweg (verbinding zacht verkeer);
 - De locatie;
 - De bestemming (swijziging);
 - De ontsluiting en verkeersveiligheid;
 - Hinder;
 - Klimaat;
 - Ontbreken MER;
 - Strijdigheid met GRS, PRS, RSV.
- Enkele diverse bezwaren;



13

Advies iGECORO

HUIDIGE FASE

- iGECORO heeft bezwaren en adviezen besproken en beoordeeld (d.d. 10/08/2022);
- iGECORO adviseert in haar advies om de meeste bezwaren te weerleggen;
- iGECORO adviseert om de termijnen bij fasering verder te verduidelijken. Verder worden geen wijzigingen gesuggereerd.
- Het college van Burgemeester en Schepenen stelt voor het standpunt van de iGECORO te volgen.



14

Ontwerp RUP

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



art.2. zone voor bedrijvigheid

- Artikel 2 zone voor bedrijvigheid
 - hoofdbestemming
 - bedrijven van lokaal belang (kleinschalige productie, be- en verwerking);
 - herlokalisatie bestaande (zonevreemde) bedrijven;
 - openbare nut- en gemeenschapsvoorzieningen, collectieve voorzieningen, installaties voor (productie van) hernieuwbare energie;
 - NIET
 - bedrijven die karakter van terrein overstijgen;
 - SEVESO-inrichtingen;
 - dienstverlenende en commerciële activiteiten;
 - louter kantoren, louter opslag, louter kleinhandel, louter woningbouw;
 - sterk verkeer genererende activiteiten (transport- en distributie);
 - nevenbestemming
 - complementair aan hoofdbestemming, max. 40%;
 - max. één woning/bedrijf;
- zone voor bedrijvigheid
 - alg. inrichtingsvoorwaarden op niveau van het terrein:
 - kwaliteitsvol inrichtingsplan, met inbegrip van vermelde principes, w.o.:
 - realisatie van verbinding voor zacht verkeer;
 - ontwerp centrale ontsluitingsweg;
 - aanleg van buffer, afgestemd op aanpalende zone;
 - fasering;
 - **Toevoeging bouwverplichting binnen de 2 jaar na aankoop en actief binnen 4 jaar, in akte opnemen volgens decreet Ruimtelijke Economie**
 - percelering en zuinig ruimtegebruik;
 - alg. inrichtingsvoorwaarden op niveau van het bedrijfsperceel:
 - zorgvuldig ruimtegebruik;
 - kwaliteitsvolle aanleg;
 - opvang verkeer op eigen terrein;
 - maatregelen duurzaam waterbeheer, inpassing in geheel; aantakking op centrale wegenis;

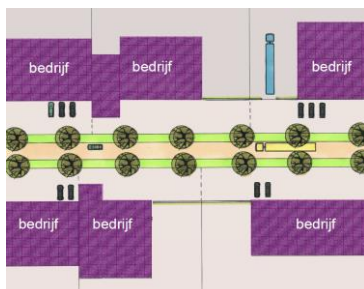


19

Ontwerp RUP

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

- zone voor bedrijvigheid
 - inplanting:
 - open - halfopen (gekoppeld) - gesloten;
 - min. 50% t.o.v. totaal bebouwbare oppervlakte bebouwd (geen max.);
 - zijdelingse bouwvrije strook = 4m;
 - (verplichte) bouwlijn op 12m;
 - bouwhoogte: 6m (min.) - 10m (max. KLH);
- zone voor bedrijvigheid
 - representatieve functies:
 - 1/3^{de} van gevelbreedte, bouwlijn op 8m;
 - bouwhoogte: +/- 2m t.o.v. hoofdvolume;
 - onderscheidend bouw materiaal of kleur;
 - representatieve voortuinzone:
 - niet-bebouwde ruimte tussen bouw- en rooilijn;
 - enkel strikt noodzakelijke toegangen;
 - opvang parkeermood;
 - kwalitatieve groeninrichting (min. 20%);
 - publiciteit: beperking in oppervlakte;
 - opslag van goederen - visuele buffering;
 - verharding: maximaal doorlatend;
 - afsluitingen: niet voor de voorbouwlijn;
 - parkeren: min. 5, ook plaatsen voor fiets/vrachtwagens;



Privaat domein

(draad)afsluiting op bouwlijn

Privaat domein met semi-publiek karakter

Representatieve zone (met P-plaatsen)

Openbaar domein: infrastructuur en groene berm

Privaat domein met semi-publiek karakter

Representatieve zone (met P-plaatsen)

(draad)afsluiting op bouwlijn

Privaat domein



20

Ontwerp RUP

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



art.3. zone voor (groen)buffer
type 1 (overdruk)



art.4. zone voor (groen)buffer
type 2 (overdruk)

- Artikel 3 (groen)-buffer type 1
 - Landschapsbuffer
 - Behoort tot het bedrijventerrein
 - Niet grenzend aan de woonzone
 - Minimaal 5m breedte
 - Aangelegd door de ontwikkelaar bedrijventerrein
 - Beheer d.m.v. beheersplan
 - Natuurlijk en openbaar karakter
 - Ecologisch en onderhoudsvriendelijk
- Artikel 4 (groen)-buffer type 2
 - Landschapsbuffer
 - Behoort tot het bedrijventerrein
 - Grenzend aan woonzone en woningen Grote Steenweg
 - Visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing
 - Waterbuffering, waterbeheersing, landschaps- en natuurwaarden zijn toelaatbaar
 - Minimaal 15m breedte met dichte beplanting
 - Aangelegd door ontwikkelaar
 - Beheer d.m.v. beheersplan
 - Natuurlijk en openbaar karakter
 - Ecologisch en onderhoudsvriendelijk



21

Ontwerp RUP

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



art.5. indicatieve hoofdontsluiting



art.6. indicatieve zachte
ontsluiting

- Artikel 5 indicatieve hoofdontsluiting
 - Lokale ontsluitingsweg
 - Centraal op bedrijventerrein
 - Aangesloten op Grote Steenweg en Kraaistraat
 - Aansluiting is indicatief en kan dus afwijken van intekening
 - Binnen zone bedrijvigheid
 - Verkeersveiligheid voldoende uitwerken
 - Minimaal 10m breedte en groenstrook 1m
 - Groenaanleg na verdeling percelen
 - Bepaling in- en uitritten
 - Aanleg door ontwikkelaar
- Artikel 6 indicatieve zachte ontsluiting
 - Ontsluiting voor langzaam verkeer
 - Trage weg
 - Niet gemotoriseerd verkeer
 - Indicatieve weergave, inplanting kan afwijken
 - Minimale breedte 1,6m
 - Waterdoorlatende verharding
 - Voldoende rijcomfort
 - Aanleg deel door ontwikkelaar
 - Openbaar karakter



22

Ontwerp RUP

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



art.7. gemengd buffergebied

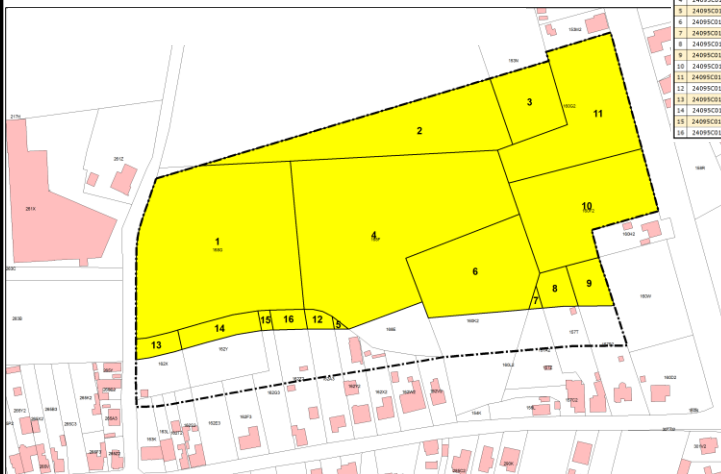
- Artikel 7 gemengd buffergebied
 - Natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, waterbeheersing, recreatie en landbouw nevensgeschikte functies
 - Kleinschalige infrastructuur (30m²) voor landbouw of hobbylandbouw
 - Kleinschalige infrastructuur (20m²) bij gebruik als achtertuin, max. 1 bouwlaag
 - Aanleg infrastructuren voor o.a. waterbuffering en -berging
 - Garages, carports niet toegelaten enkel binnen woongebied
 - Hoogdynamische dag- en verblijfrecreatie uitgesloten
 - Afsluitingen max. 2m hoogte
 - Bij draadafsluiting maasopeningen minimaal 15cm
 - Vrijstellingsbesluit indien toegelaten toepasbaar



23

Ontwerp RUP 2022

ONTEIGENINGSPLAN



ID	kadastrale nr	kadastrale opp	gemeente opp	aard	eigenaar	onteigenende instantie
1	24095C168/00000	2h33a23ca	2h33a23ca	veldland	Mees, Maria	Interfocuss
2	24095C268/00000	2h33a43ca	6a405ca	veldland	Mees, Robertus	Interfocuss
3	24095C153/00000	5h423ca	23a05ca	boomrij Laag	Mees, Tom	Interfocuss
4	24095C248/00000	2h44a43ca	2h44a23ca	bouwland	Mees, Maria	Interfocuss
5	24095C162/00002	15a46ca		huis	Lenaerts Patrick	Interfocuss
6	24095C140/00002	8h488ca	53a13ca	bouwland	Claes, Anna	Interfocuss
7	24095C157/00002	16a53ca	89ca	bouwland	Beu, Wendy	Interfocuss
8	24095C157/00000	25a05ca	7a16ca	boomrijland	Beu, Wendy	Interfocuss
9	24095C157/00002	39a23ca	8a89ca	huis	Demeer, Alfons	Interfocuss
10	24095C160/00002	59a48ca	60a33ca	warmtegr	Demeer, Christine	Interfocuss
11	24095C160/00000	99a89ca	60a41ca	bouwland	Demeer, Patrick	Interfocuss
12	24095C162/00003	19a05ca	2a73ca	huis	Braun, Jacobus & Bejaert Marie	Interfocuss
13	24095C162/00000	15a20ca	8a89ca	boomrij Hoog	Hendericks, Luc & Veronig, Irma	Interfocuss
14	24095C162/00000	27a30ca	8a89ca	veldland	Hendericks, Luc & Veronig, Irma	Interfocuss
15	24095C162/00003	16a78ca	1a33ca	bouwland	Knaepen, Kristof	Interfocuss
16	24095C162/00202	26a05ca	3a88ca	huis	Ibens, Werner & Raymaekers, Linda	Interfocuss



24



**BEDRIJVENTERREIN RUMMEN
(GEETBETS)**

Ontwerp RUP

Toelichting gemeenteraad 28-11-2022

