

RUP Zonevrijeemde bedrijven

toelichtingsnota definitief RUP



gemeente Kortenaken
Dorpsplein 35
3470 Kortenaken

Sweco Belgium nv
Mechelen, mei 2018

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Kortenaken
in zitting van 26/06/2018

De algemene directeur
Dominique Hayen

De voorzitter
Paul Francen

De verantwoordelijk ruimtelijk planner

Stephanie Verbeeck

Verantwoording

Titel : RUP Zonevrijebedrijven
Subtitel : toelichtingsnota definitief RUP
Projectnummer : 1724 0003
Referentienummer : toelichtingsnota
Revisie : a
Datum : mei 2018

Auteur(s) : Kristien Mariën, Raïssa Bratkowski, Stephanie Verbeeck
E-mail adres : stephanie.verbeeck@swecobelgium.be
Gecontroleerd door : Raïssa Bratkowski
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : Raïssa Bratkowski
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Sweco Belgium nv
Stationsstraat 51
B-2800 Mechelen
T +32 15 45 13 00
F +32 15 42 22 08
mechelen@swecobelgium.be
www.swecobelgium.be

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Situering	7
2	Planningscontext.....	9
2.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	9
2.2	Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant.....	9
2.2.1	Richtinggevend deel	9
2.2.2	Bindend deel	10
2.3	Ruimtelijk structuurplan Kortenaeken	11
2.3.1	Informatief deel	11
2.3.2	Richtinggevend deel	12
2.3.3	Acties en maatregelen	12
2.4	Afwegingskader BPA Zonevrije Bedrijven	13
2.4.1	Gebiedsgerichte opdeling van zonevrije bedrijven.....	13
2.4.2	Selectie van zonevrije bedrijven	16
2.4.3	Classificatie van de ontwikkelingsperspectieven	17
2.5	Overige relevante beleidsdocumenten en studies.....	18
2.5.1	Mobiliteitsplan Kortenaeken 2011.....	18
2.5.2	Inventarisering en onderzoek ruimtelijke behoeften lokale bedrijven Kortenaeken	19
3	Motivering selectie zonevrije bedrijven vanuit afwegingskader BPA Zonevrije bedrijven.....	20
4	Ruimtelijke en juridische aspecten per deelgebied	22
4.1	Deelplan 1: Transport Theunis	22
4.1.1	Algemene gegevens	22
4.1.2	Situering in de omgeving	22
4.1.3	Bestaande feitelijke toestand	23
4.1.4	Bestaande juridische toestand.....	25
4.1.5	Economisch profiel.....	25
4.1.6	Ontwikkelingsperspectieven en ruimtebehoefte	25
4.1.7	Beoordeling op basis van ruimtelijk toetsingskader en categorisering	26
4.2	Deelplan 2: AB Marcoen	27
4.2.1	Algemene gegevens	27
4.2.2	Situering in de omgeving	27
4.2.3	Bestaande feitelijke toestand	28
4.2.4	Bestaande juridische toestand.....	29
4.2.5	Economisch profiel.....	30
4.2.6	Ontwikkelingsperspectieven en ruimtebehoefte	30
4.2.7	Beoordeling op basis van ruimtelijk toetsingskader en categorisering	30
4.3	Deelplan 3: Janssens bvba.....	32
4.3.1	Algemene gegevens	32
4.3.2	Situering in de omgeving	32
4.3.3	Bestaande feitelijke toestand	34
4.3.4	Bestaande juridische toestand.....	36
4.3.5	Economisch profiel.....	37

4.3.6	Ontwikkelingsperspectieven en ruimtebehoefte	37
4.3.7	Beoordeling op basis van ruimtelijk toetsingskader en categorisering	38
4.4	Deelplan 4: Bakkerij Vandevelde	39
4.4.1	Algemene gegevens	39
4.4.2	Situering in de omgeving	39
4.4.3	Bestaande feitelijke toestand	40
4.4.4	Bestaande juridische toestand	42
4.4.5	Economisch profiel	43
4.4.6	Ontwikkelingsperspectieven en ruimtebehoefte	43
4.4.7	Beoordeling op basis van ruimtelijk toetsingskader en categorisering	43
4.5	Deelplan 5: Struys D&R bvba	45
4.5.1	Algemene gegevens	45
4.5.2	Situering in de omgeving	45
4.5.3	Bestaande feitelijke toestand	46
4.5.4	Bestaande juridische toestand	47
4.5.5	Economisch profiel	48
4.5.6	Ontwikkelingsperspectieven en ruimtebehoefte	48
4.5.7	Beoordeling op basis van ruimtelijk toetsingskader en categorisering	49
5	Verplichte sectorale effectenstudies	50
5.1	planMERscreening	50
5.1.1	Resultaat planMERscreening	50
5.1.2	Beslissing dienst Mer	50
6	Watertoets	51
6.1	Deelplan 1 Transport Theunis	51
6.2	Deelplan 2 AB Marcoen	51
6.3	Deelplan 3 Janssens	51
6.4	Deelplan 4 Bakkerij Vandevelde	52
6.5	Deelplan 5 Struys D&R bvba	52
7	Verantwoording inname HAG	53
7.1	Onderzoek naar de alternatieve locaties	53
7.2	Onderzoek naar de impact	53
7.3	Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen	54
8	Op te heffen voorschriften	55
8.1	Deelplan 1. Transport Theunis	55
8.2	Deelplan 2. AB Marcoen	55
8.3	Deelplan 3. Janssens bvba	56
8.4	Deelplan 4. Bakkerij Vandevelde	57
8.5	Deelplan 5. Struys D&R	57
9	Planschade, planbaten en compensatie	58
10	Bijlage I: beslissing dienst Mer plan-MER-screening	59
11	Bijlage II: Vermoedelijke planschade, planbaten en compensatie	60
12	Bijlage III: Op te heffen voorschriften	61
13	Bijlage IV: Bewijsstukken Vergunningstoestand	62
13.1	Deelplan 1 _transport Theunis	63
13.2	Deelplan 2 _AB Marcoen	64
13.3	Deelplan 3 _Janssens	65
13.4	Deelplan 4 Bakkerij Vandevelde	66
13.5	Deelplan 5: Struys D&R	67

1 Inleiding

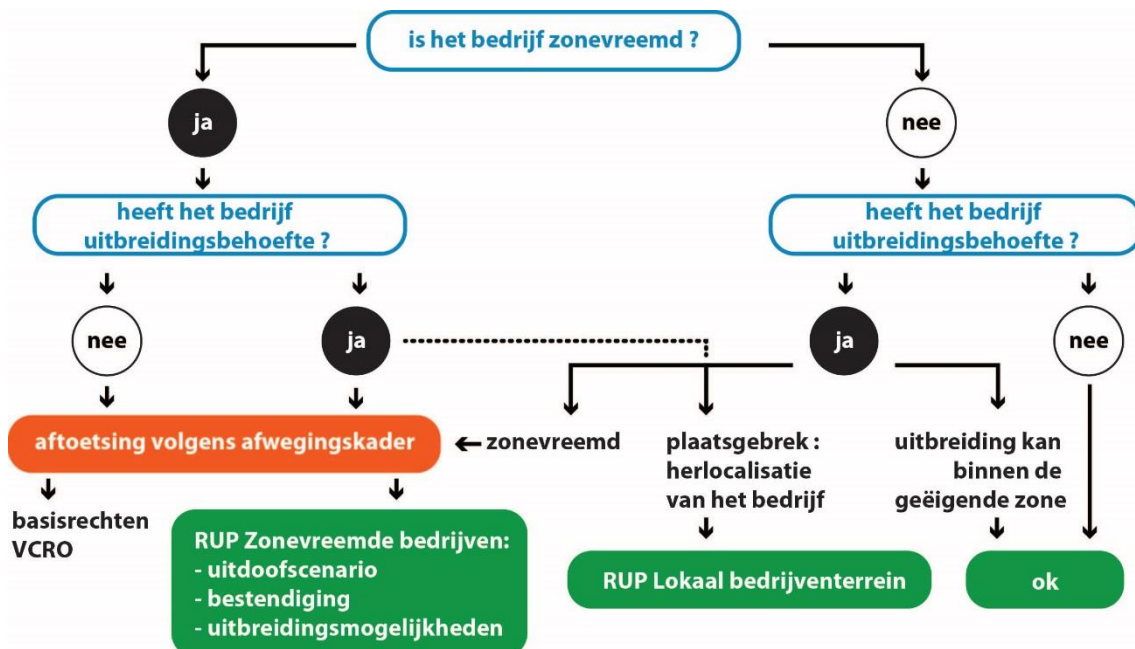
1.1 Aanleiding

De opmaak van onderhavig RUP vloeit voort uit de opmaak van een inventaris en een onderzoek dat gevoerd is naar de ruimtelijke behoeften van de lokale bedrijven binnen de gemeente. In het kader van deze voorstudie (fase 01) hebben 27 bedrijven zich aangemeld om in aanmerking te worden genomen voor een planningsinitiatief.

De inventaris en het onderzoek naar de ruimtelijke behoeften van de lokale bedrijven biedt de nodige basis voor de opmaak van een RUP Lokaal bedrijventerrein en een RUP Zonevrije bedrijven. De essentie van de studie is de categorisering van alle zonevrije bedrijven (uitdoofbeleid/herlocalisatie, bestendiging huidige toestand of bestendiging + uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse) en een behoefteanalyse voor herlocalisatie.

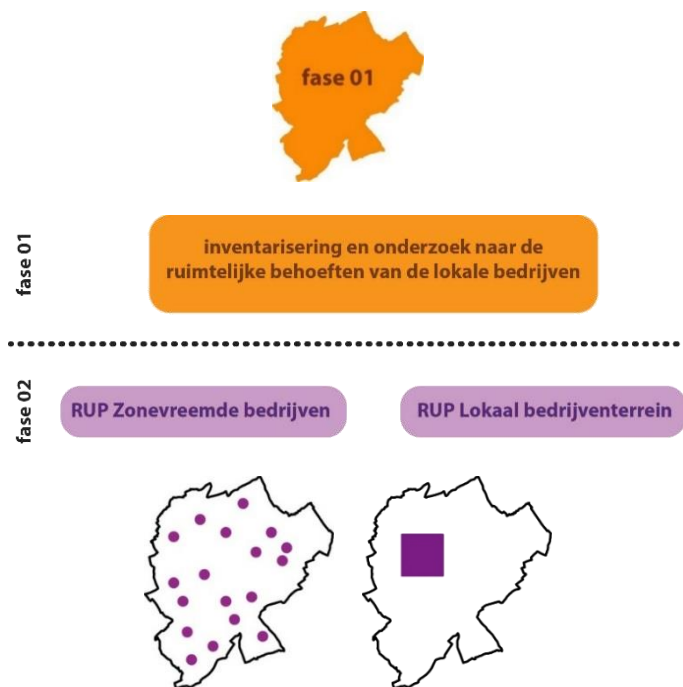
De voorstudie werd uitgevoerd in een aantal opeenvolgende stappen:

1. Inventarisatie lokale zonevrije bedrijven
2. Eliminatie door verenigbaarheid met bestemming, door vergunningstoestand en door overige redenen
3. Onderzoek naar milieu-impact
4. Afweging en categorisering

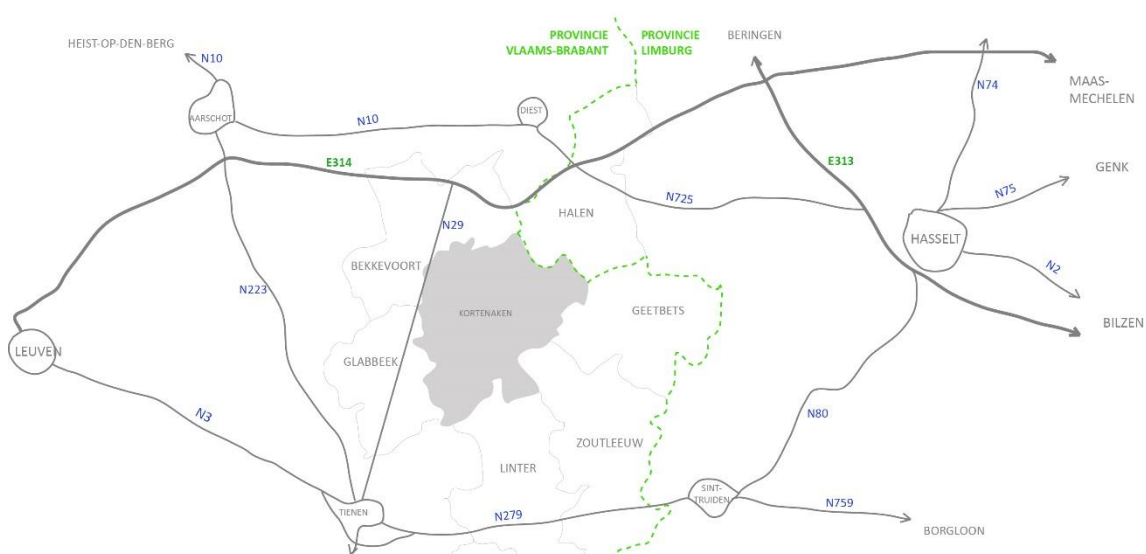


Parallel met het RUP Zonevremde bedrijven is een RUP in opmaak voor een lokaal bedrijventerrein. Verdere studie toonde immers aan dat verschillende bedrijven die zich aangemeld hadden niet op hun huidige locatie bestendigd konden worden, omwille van zowel ruimtelijke, juridische en/of planologische redenen. Ook zijn er verschillende lokale bedrijven gekend die zich op korte termijn binnen Kortenaken willen vestigen.

Het RUP Zonevremde bedrijven, waarvoor voorliggend onderzoek tot m.e.r. is opgemaakt, bestaat uit 5 deelplangebieden. Deze werden geselecteerd op basis van de voorstudie. De doelstelling van het RUP zonevremde bedrijven is het wijzigen van de bestemming en het toekennen van (al dan niet beperkte) ontwikkelingsmogelijkheden aan de betreffende zonevremde bedrijven met als finaliteit het vervallen van het zonevremde karakter en het scheppen van rechtszekerheid.



1.2 Situering



Figuur 1-1: situering Kortenaken

De gemeente situeert zich in het oosten van de provincie Vlaams-Brabant, tegen de grens met de provincie Limburg. Op het grondgebied van Vlaams-Brabant leunt de gemeente aan tegen Zoutleeuw, Linter, Tienen, Glabbeek en Bekkevoort. Daarnaast grenst de gemeente aan Halen en Geetbets op Limburgs grondgebied.

De gemeente Kortenaken bestaat uit de deelgemeenten Kortenaken, Ransberg, Hoeleden, Kersbeek-Miskom en Waanrode. Verder behoort ook het gehucht Stok tot het grondgebied van Kortenaken. De Tiensesteenweg (N29) is de belangrijkste verkeersader en situeert zich in het uiterste westen van de gemeente. Via de N29 is een ontsluiting in noordelijke richting naar de E314 mogelijk.



- 1. Transport Theunis**
- 2. AB Marcoen**
- 3. Janssens bvba**
- 4. Bakkerij Vandeveld**
- 5. Struys D&R**

Figuur 1-2: situering deelplangebieden

De verschillende deelplangebieden liggen verspreid op het grondgebied van de gemeente Kortenaken. Ze situeren zich voornamelijk in het oostelijke en zuidelijke gedeelte van de gemeente.

2 Planningscontext

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. Een herziening van het RSV werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 12 december 2003 en een gedeeltelijke herziening op 17 december 2011.

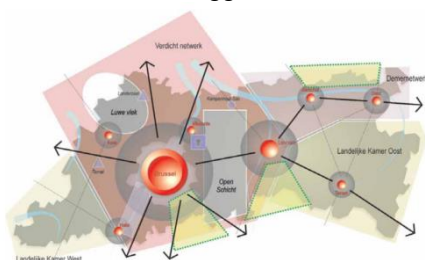
De gemeente Kortenaak behoort tot het buitengebied. In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen worden de volgende doelstellingen geformuleerd voor het buitengebied:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies;
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- Het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- Het afstemmen van het ruimtelijke beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

2.2 Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

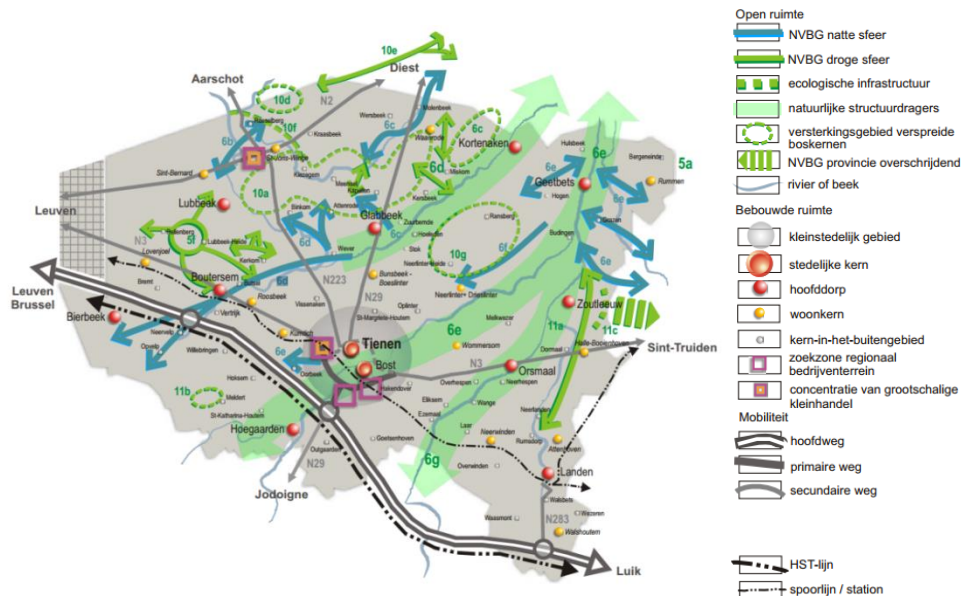
Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB) werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit (MB) van 7 oktober 2004. Vervolgens is het plan in werking getreden op 1 december 2004.

2.2.1 Richtinggevend deel



Kortenaak behoort tot de deelruimte “Landelijke Kamer Oost”. Het behoud van het landelijk karakter van het gebied, met de grote openruimtegehelen en de nadrukkelijk aanwezige landbouw, wordt nagestreefd. De valleien van de Kleine en de Grote Nete en de Velpe zijn belangrijke structurerende elementen.

De provincie wenst de karakteristieken van een dun bezaaid en verspreid nederzettingsspatroon te behouden en te versterken; enkel in goed ontsloten geselecteerde kernen wordt wonen gestimuleerd. Tienen krijgt een centrumrol binnen het gebied.



De “Landelijke Kamer Oost” is een landelijke kamer. Dit wil zeggen dat de ruimte minder versnipperd is dan in andere delen van de provincie. Grote openruimtegehelelen zijn er prominent aanwezig en het landschap wordt sterk bepaald door het fysisch systeem. De landbouw in een landelijke kamer is nadrukkelijk aanwezig. De voor de landbouw minder waardevolle gebieden worden stap voor stap ingepast in de natuurlijke structuur. Vooral de vochtige valleigebieden zijn ideale locaties voor een stil veranderingsproces naar biologisch waardevolle gebieden. De provincie wenst de natuurlijke structuur zoveel mogelijk te vrijwaren, in het bijzonder de valleien. De nederzettingen zijn nog als duidelijk aparte entiteiten in het zeer open landschap herkenbaar. Het betreft over het algemeen vrij compacte en kleine kernen en gehuchten met een nog duidelijk afleesbaar historisch patroon. De provincie wenst deze karakteristieken naar de toekomst toe te behouden, te versterken en waar nodig te verbeteren. Een specifiek probleem vormen de vele leegstaande militaire domeinen waarvoor de provincie het initiatief kan nemen om samen met de betrokken gemeenten en de militaire overheid de nabestemming te onderzoeken.

De open ruimte in de landelijke kamer dient prioritair gereserveerd te worden voor landbouw, natuur en water. Deze openruimtefuncties dienen evenwichtig ten opzichte van elkaar en met respect voor de eigenheid van het gebied ontwikkeld te worden. De kwaliteit van de open ruimte is bovendien een belangrijke troef voor het ontplooiën en promoten van een toeristisch-recreatief (mede)gebruik van de ruimte.

Binnen de deelruimte behoort Kortenaken tot het “glooiend sliertenlandschap, vanaf de N223 tot aan de grens met Limburg”. Het glooiend sliertenlandschap is een gebied dat essentieel is voor de productielandbouw. Agrarische verbreding is aangewezen. Tuinbouw onder glas of plastic kan niet op grote schaal uitgebouwd worden. Bestaande concentraties blijven behouden. Bij de ruimtelijke afweging is de landschappelijke toets doorslaggevend. Structurele verbreding ter ondersteuning van de toeristisch-recreatieve potenties is mogelijk. Algemeen is het aangewezen om de ruimtelijke ontwikkelingen in deze regio vooral te sturen op landschappelijke veranderingen naar een groen en aantrekkelijk landschap. De natuurlijke gehelelen dienen versterkt en verder uitgebouwd te worden. Grote delen van de landschappelijke eenheid zijn opgenomen als natuurverbingsgebieden. Zichtassen door de bebouwing naar het open landschap zijn essentieel.

2.2.2 Bindend deel

Volgende zaken uit het bindend gedeelte zijn relevant :

- Kortenaken wordt geselecteerd als hoofddorp, Waanrode als woonkern en Hoeleden, Kersbeek, Miskom, Ransberg en Stok als kernen-in-het-buitengebied.

- De Velpe wordt geselecteerd als natuurverbinding tussen bosgebieden Begijnenbeek, Diestiaanheuveld en Mollendaalbos (6d).
- De verbinding Begijnebeek met Begijnebos en Meenselbeek naar Velpe wordt geselecteerd als natuurverbindingsgebied (6c).
- De verbinding van de bosgebieden bovenlopen Winge-Molenbeek en Begijnebeek (Troostenbergbos-Tafelbos-Kleisebos-Begijnenbos-Zuurbeemde-Hulsbos-Kappellebos-Woluwedries) wordt geselecteerd als natuurverbindingsgebied (10a)
- Het gebied rond Heibos-Schrabaardebos wordt geselecteerd als natuurverbindingsgebied (10g)
- De Velpevallei met bovenlopen wordt geselecteerd als gaaf landschap (42).
- De N29 wordt geselecteerd als secundaire weg type I.

2.3 Ruimtelijk structuurplan Kortenaken

Het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Kortenaken is definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 11 december 2012. Op 6 december 2012 werd het ruimtelijk structuurplan Kortenaken gedeeltelijk goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant.

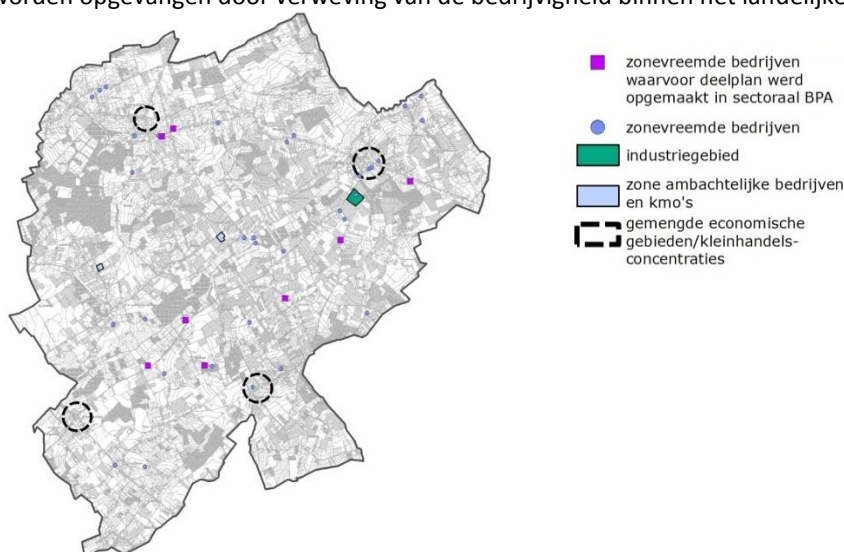
2.3.1 Informatief deel

2.3.1.1 Ruimtelijke knelpunten van de bedrijven

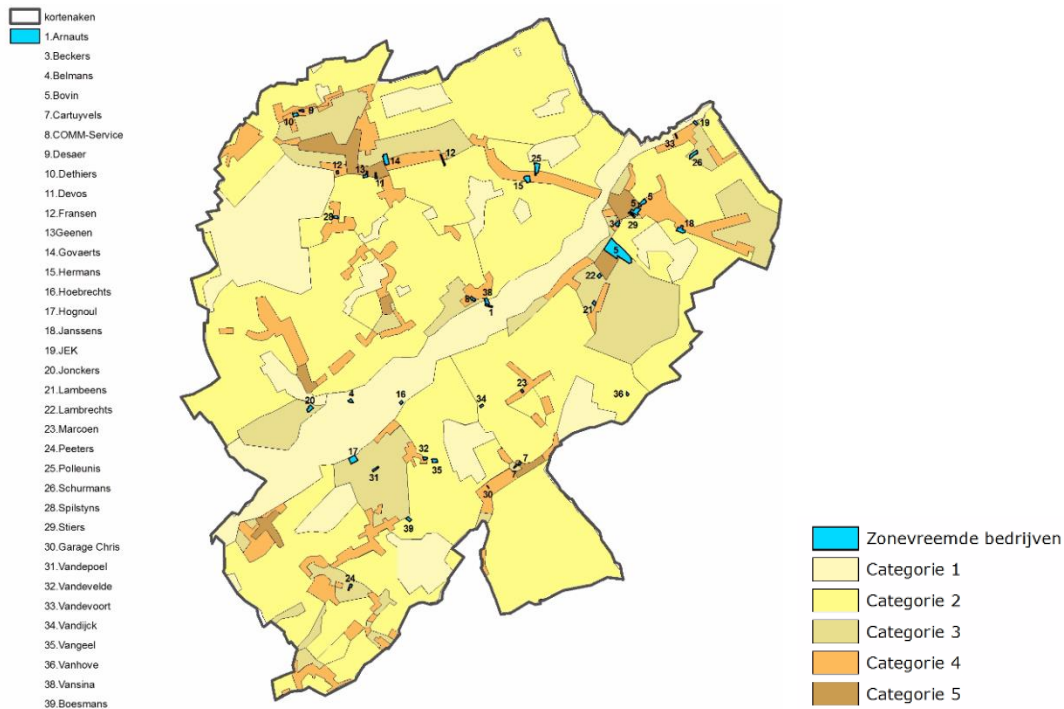
Verschillende bedrijven hebben te kampen met ruimtelijke problemen. Enerzijds gaat het hierbij om gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden, anderzijds is er de problematiek van de zonevreemdheid. Voor de bedrijven, verweven in het landelijke woongebied, zijn de problemen vaak tweeledig. Enerzijds zijn verschillende van deze bedrijven 'vastgegroeid', ofwel omdat er geen ruimte meer is om uit te breiden, ofwel omdat de aard van de activiteit qua hinder (nog) moeilijk verenigbaar is met de (woon)omgeving. Daarnaast zijn er de bedrijven die volledig gelegen zijn in agrarisch gebied en/of landschappelijk waardevol agrarisch gebied en aldus volledig zonevreemd zijn.

2.3.1.2 Behoeftes aan ruimte voor bedrijven

De economische analyse binnen het bestaande sectoraal BPA zonevreemde bedrijven toont aan dat Kortenaken de laatste jaren een grote toename van het aantal bedrijven heeft gekend. De laatste 10 jaar is het aantal bedrijven toegenomen met zo'n 50%. De vraag naar bedrijfsgrond voor nieuwe lokale bedrijven is er dus, terwijl er geen bedrijfsgrond beschikbaar is. Gedeeltelijk kan deze vraag uiteraard wel worden opgevangen door verweving van de bedrijvigheid binnen het landelijke woongebied.



Figuur 2-1: bestaande ruimtelijk-economische structuur (bron: GRS)



Figuur 2-2: zonevrije bedrijven Kortenaak (bron: GRS)

2.3.2 Richtinggevend deel

De lokale bedrijven die minimale hinder veroorzaken en/of een ruimtelijk aanvaardbare ligging kennen, worden bestendigd op hun huidige locatie, teneinde een zekere lokale dynamiek te behouden.

2.3.2.1 Zonevrije bedrijven, waar ruimtelijk verantwoordbaar, integreren en verweven

Een zonevrij bedrijf is een bedrijf dat volgens het gewestplan in een gebied gelegen is dat niet overeenstemt met de activiteiten en functies van het bedrijf. Vaak is deze situatie historisch gegroeid. Rechtszekerheid, ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden vormen een probleem. Zonevrije bedrijven die binnen het sectoraal BPA zonevrije bedrijven een classificatie kregen (bestaande zonevrije bedrijven), kunnen op deze basis, als een volgende fase van het bestaande BPA zonevrije bedrijven, worden uitgewerkt in een ruimtelijk uitvoeringsplan zonevrije bedrijven, dit om alle bestaande zonevrije bedrijven op een 'gelijke' wijze te behandelen. Nieuwe zonevrije bedrijven worden behandeld volgens de principes vervat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en (toekomstige) wijzigingen met betrekking tot zonevrije constructies. De gemeente heeft voor deze nieuwe zonevrije bedrijven geen intentie om een RUP zonevrije bedrijven op te maken.

2.3.2.2 Kleinhandel, horeca en andere voorzieningen verweven in de kernen

In elke bebouwingskern wordt, conform de kernenhiërarchie, gestreefd naar vermenging van functies. Daarbij wordt telkens gezorgd dat er mogelijkheden zijn om, naast het wonen, ruimte te bieden voor voorzieningen als kleinhandel en diensten op het niveau van de bebouwingskern.

2.3.3 Acties en maatregelen

- RUP lokale bedrijvenzone. Dit RUP behelst het onderzoek naar een geschikte locatie, de afweging en de keuze tussen zoekzones en de uitwerking van een lokale bedrijvenzone. De opmaak van dit RUP gebeurt overeenkomstig de bepalingen welke hieromtrent zijn opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

- De opmaak van onderhavig RUP, RUP Zonevrije bedrijven, vloeit voort uit de opmaak van een inventaris en een onderzoek dat gevoerd is naar de ruimtelijke behoeften van de lokale bedrijven binnen de gemeente. Ten behoeve van de lokale economische dynamiek zullen enkele bedrijven die het ruimtelijk, juridisch en/of planologisch toelaten, bestendig worden op hun huidige locatie in plaats van verplaatst te worden naar een nieuw lokaal bedrijventerrein.

2.4 Afwegingskader BPA Zonevrije Bedrijven

Het BPA Zonevrije bedrijven is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 16 juni 2004.

Als voorafname van de uitwerking van het GRS werd door de gemeente een sectoraal BPA zonevrije bedrijven uitgewerkt, dat de integratie en verwevingsmogelijkheden voor de zonevrije bedrijven van Kortenaken heeft onderzocht. Het doel van dit BPA was om bedrijven met dringende nood, door middel van bestemmingswijzigingen te helpen in functie van hun ontwikkelingsperspectieven. Aldus werd voor 9 zonevrije bedrijven een deelplan opgemaakt. Bij de definitieve aanvaarding van dit BPA werden 8 deelplannen weerhouden:

- Belmans, Schotsebosweg 3 – 3472 Kersbeek-Miskom;
- Devos, Grote Vroente 12 – 3473 Waanrode;
- Govaerts, Blijstraat 6 – 3473 Waanrode;
- Lambrechts, Heerstraat 1 – 3470 Kortenaken;
- Hognoul, Hoeledensebaan 170 – 3472 Hoeleden;
- Janssens, Schansstraat 69 – 3470 Kortenaken;
- Lambeens, Heerstraat 12 – 3470 Kortenaken;
- Vandevelde, Gelbergenstraat 41 – 3471 Hoeleden.

De bedrijven Janssens bvba en Bakkerij Vandevelde worden eveneens meegenomen in voorliggend RUP Zonevrije bedrijven.

2.4.1 Gebiedsgerichte opdeling van zonevrije bedrijven

Achter de selectie van de zonevrije bedrijven opgenomen in het BPA Zonevrije bedrijven zit een uitgebreid afwegingskader.

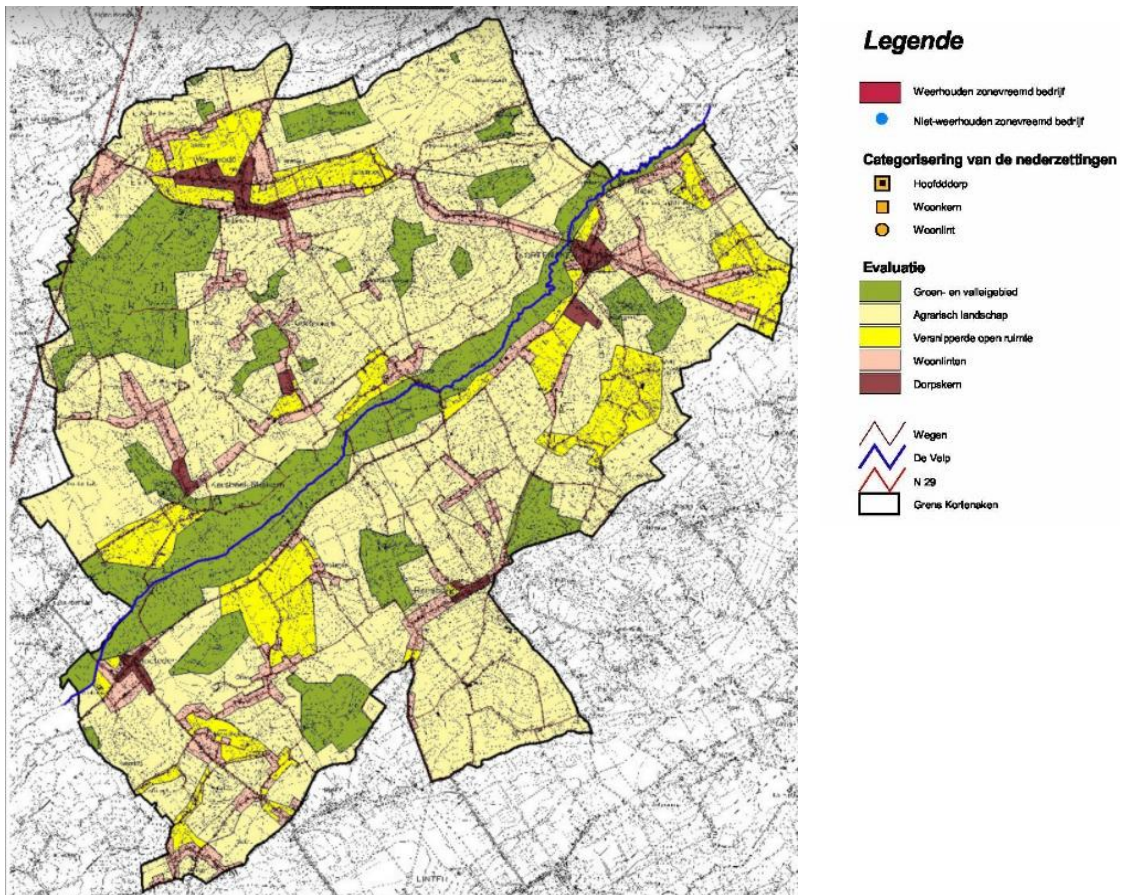
Allereerst werd de draagkracht van de ruimte in beeld gebracht in een 'Evaluatiekaart Kortenaken' waarin een evaluatie gemaakt werd van de ruimten en geklasseerd in 5 gebiedstypes.

Deze kaart werd opgesteld op basis van:

- de selectie van de wegen en de nederzettingsstructuur (vnl. de woonlinten),
- de biologische waarderingskaart
- de orthofoto's en terreinwaarneming voor de versnipperingsgraad van het landbouwgebied

Hieruit werden 5 gebiedstypes onderscheiden. Deze gebiedstypes bakenen zones af die de "strengheid" bepalen waarmee de mogelijkheden voor bedrijven beoordeeld worden. In natuur en groengebieden wordt strikter opgetreden, in de kernen en de industriezones kan gematigder opgetreden worden:

- Gebiedstype 1: Groen- en valleigebied
- Gebiedstype 2: Agrarisch landschap
- Gebiedstype 3: versnipperde open ruimte
- Gebiedstype 4: Woonlinten
- Gebiedstype 5: Dorpskern



Figuur 2-3: evaluatiekaart uit BPA zonevrije bedrijven

In dat opzicht werd in het BPA een lijst met zonevrije of mogelijk zonevrij wordende bedrijven opgenomen waarvoor de nood minder dringend is, maar die bij toekomstige ontwikkelingen nood kunnen krijgen aan ingrepen die hen helpen hun ontwikkelingsperspectief te realiseren. Deze bedrijven hebben reeds een classificatie gekregen in functie van de ruimtelijke mogelijkheden. Hiervoor werd binnen het sectoraal BPA een gebiedsgerichte benadering uitgewerkt, waarbij de gemeente werd opgedeeld in 5 categorieën die zones afbakenen die de 'strengheid' bepalen waarmee de mogelijkheden voor bedrijven worden beoordeeld (zie onderstaande kaart):

- **categorie 1: weinig aangetast landschap.**

Deze zone komt grotendeels overeen met de bossen en de Velpevallei. De bossen en de Velpevallei vormen de basis van 'Kortenaak als groene gemeente'. Een verdere aantasting hiervan is niet gewenst. Uitbreidingen in de natuur kunnen dan ook niet, evenals het verder exploiteren van bedrijven die deze groene zones zouden aantasten. **Bedrijfsinrichtingen die evenwel met de omgeving geïntegreerd zijn, kunnen ter plaatse blijven bestaan en uitbreiden binnen de contouren van de reeds bestaande bedrijfsruimte, verhardingen, enz., m.a.w. op de ruimte die niet meer als natuurlijk kan worden beschouwd.** Met onvergund gebruik van de ruimte moet zeer voorzichtig worden omgegaan. Regularisatie zal eerder uitzondering dan regel zijn. Na stopzetting van het bedrijf kunnen op deze plaatsen geen nieuwe bedrijven worden opgericht. Reïntegratie van de site met de omgeving, rekening houdend met de dan eventueel veranderde situatie, moet het voornaamste doel zijn. Uiteraard blijven historisch gegroeide situaties en gebouwen gerespecteerd;

- **categorie 2: gering aangetast landschap.**

Deze zone bestaat voornamelijk uit landbouwareaal nl. de boomgaarden, weiden en akkers. Ze geeft uiting aan 'Kortenaak als landelijke gemeente'. Men moet voor ogen houden dat ook dit een vorm van een gecultiveerd landschap is. Het is doorsneden met grote verbindingswegen en kleine lokale wegen, waarlangs verspreide bebouwing zich manifesteert. Het voorkomen van een klein bedrijf is dan ook niet noodzakelijk een 'schandvlek' in dit landschap. Niettegenstaande wil men erover waken dat het

landbouwareaal niet verder wordt aangetast of dat er constructies ontstaan die niet in de omgeving passen of die de ruimtelijke draagkracht overstijgen. Daarom wordt ook hier **verdere uitbreiding, gepaard gaande met schaalvergroting uitgesloten. Een eenmalige noodzakelijke uitbreiding om de leefbaarheid van het bedrijf** – op dezelfde schaal wel te verstaan – te verzekeren, **kan evenwel worden toegestaan** als het in de lokale situatie kan worden ingepast. Wanneer een onvergunde uitbreiding het landschap heeft geschonden, zal deze niet vanzelfsprekend worden geregulariseerd. Na stopzetting van het bedrijf wordt de meest gepaste oplossing voor de site gezocht. Een onherroepelijk aangetaste zone of een historisch gegroeid bedrijf kan worden vervangen. Op andere plaatsen wordt geopteerd om geen nieuwe bedrijven of activiteiten toe te laten. Dit moet locatie per locatie worden bekeken;

- **categorie 3: matig aangetast landschap.**

Dit is de zone aansluitend op de bebouwde kommen. Toekomstige bebouwing wordt bij voorkeur in deze zone voorzien (voor zover er geen mogelijkheden tot verdichting in de reed aangetaste zones meer zijn). Het aanwezig zijn van bedrijven vormt dus niet onmiddellijk een bezwaar. De nadruk in deze zones ligt evenwel hoofdzakelijk op wonen. De voornaamste bekommernis is om geen reuk-, lawaai-, zicht- of verkeershinder voor de omwonenden te creëren. Zolang dit dan ook niet het geval is, **is er ruimte voor uitbreiding of kunnen de onvergunde gebouwen of gebruiken worden geregulariseerd.**

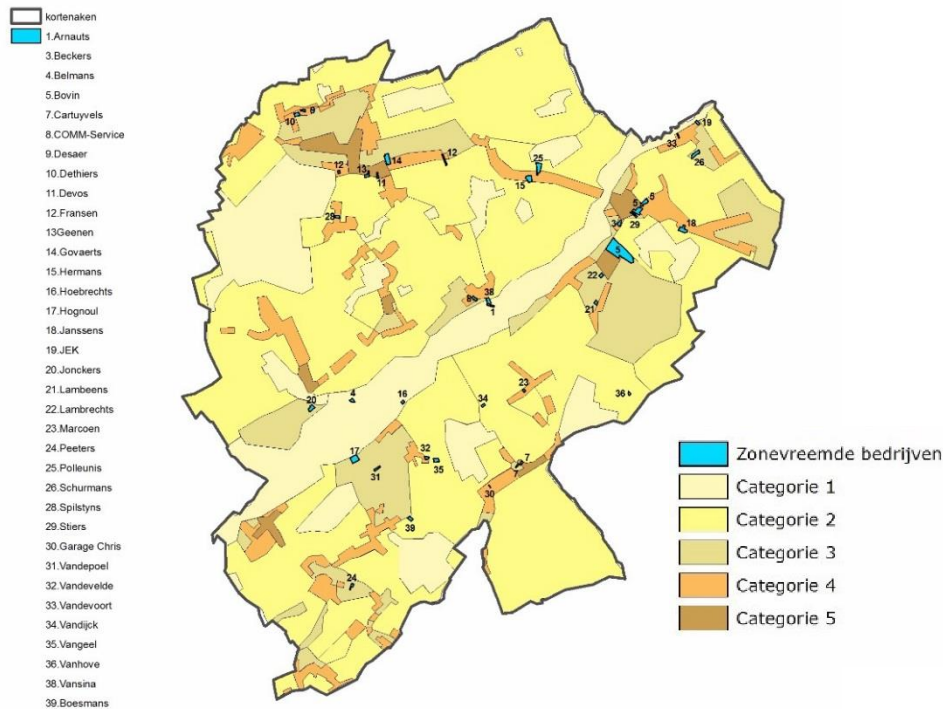
Schaalvergroting is mogelijk zolang het niveau niet wordt bereikt waarop de samenhang van de wijk zou worden ontwricht. Wanneer het bedrijf optimaal is geïntegreerd in de wijk is een overname na stopzetting mogelijk;

- **categorie 4: bijna volledig aangetast landschap.**

Dit is de zone die onmiddellijk aansluit op de dorpskernen, alsook de zone van de gehuchten of van de woonlinten. De aantasting is nog niet volledig, in die zin dat het vaak om niet-aaneengesloten bebouwing gaat. Over het algemeen is het open bebouwing met ruimte voor groenvoorzieningen zoals tuinen. Daarom is de aantasting echter niet minder structureel. Deze zone komt daarenboven in grote mate voor op de verkeersassen van intergemeentelijk belang. Zij kan dus worden beschouwd als een goede locatie voor bedrijven, voor zover deze geen overmatige hinder voor de omwonenden veroorzaken (opnieuw wat betreft geur, lawaai, zicht en verkeer). **Uitbreiding en schaalvergroting is geen probleem alsook het regulariseren van onvergunde toestanden**, daar deze bedrijven o.a. genieten van een goede verkeerssituatie. Daar deze zone zich voornamelijk manifesteert onder de vorm van linten is er ook weinig kans dat een schaalvergroting de structurele samenhang van de buurt zou verstoren. Bij stopzetting kunnen de gebouwen worden overgelaten aan een nieuw bedrijf;

- **categorie 5: volledig aangetast landschap.**

Dit is een 'versteende' zone. Enerzijds komt ze overeen met de dorpskernen van de 6 grootste deelgemeenten (Kortenaken, Waanrode, Ransberg, Hoeleden, Miskom en Kersbeek), anderzijds met het reeds bestaande industrieterrein waar Bovin momenteel is gevestigd. Voor zover er in deze zone nog ruimte voor is, **is uitbreiding geen probleem**, al wordt aandacht gevraagd voor de architectuur, opdat de inplanting zou aansluiten bij de kernen. De eisen die in deze zone worden gesteld aan het voorkómen van hinder, zijn groter dan in categorie 4, omwille van de grotere dichtheid qua bebouwing. Ook hier mag schaalvergroting de structuur van de dorpskernen niet beschadigen. **Regularisaties kunnen worden doorgevoerd.** Bij stopzetting van het bedrijf is het geen probleem dat de gebouwen worden overgelaten aan een nieuwe firma. De bedrijven die aldus een classificatie kregen, kunnen op deze basis worden uitgewerkt in een ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde bedrijven.



Figuur 2-4: afwegingskaart BPA zonevrije bedrijven

2.4.2 Selectie van zonevrije bedrijven

De eigenlijke afweging werd gemaakt op basis van volgende criteria:

- De ligging op de "evaluatiekaart".
- Het mobiliteitsprofiel - bereikbaarheidsprofiel
- De vergunningstoestand als een graduele component
- Socio-economische aspecten (tewerkstelling, toekomst van het bedrijf, binding met de lokale gemeenschap, hoogdringendheid...)
- Ruimtelijke afweging op micro-schaal (een specifieke afweging van de ruimtelijke situatie op de site).

Deze beoordeling werd uitgewerkt in individuele fiches (zie BPA) én op de samenvattende tabel (zie hieronder). Een lage score duidt op een inpasbaar, niet hinderlijk bedrijf. M.a.w. criteria die als niet storend beschouwd worden of verankering ter plaatse vragen krijgen een kleine waarde. Een hoge score duidt op een bedrijf dat toch enige hinder veroorzaakt, of dat te groot is voor de schaal van Kortenaaken. Storende factoren of regionale kenmerken krijgen dus een hoge score.

bedrijf	verweefbaarheid							draagkracht omgeving			bedrijfseconomisch					belevingsaspecten								totaal	totaal af- gerond	
	inpasbaar	hinder						landschapsw	natuurw	mobiliteit	dynamiek	verankering			gemiddeld	ruimtegebruik			visueel							
		water	lucht	bodem	geur	geluid	verkeer					gemiddeld	werknemers	prod./lever.		regionaal	oppervlakte	intensiteit	omkeerbaar	gemiddeld	inpasbaar	architectuur	buffers			gemiddeld
maximum	4	3	3	3	3	3	3	6	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Belmans	2	0	0	0	0	0	0	0,00	3	0	3	1	1	3	3	2,00	1	1	1	1,00	0	0	1	0,33	11,33	11
Devos	0	0	0	0	0	1	1	0,33	0	0	1	1	2	2	3	2,00	0	1	1	0,67	1	2	1	1,33	5,33	5
Govaerts	3	2	0	1	1	1	2	1,17	0	0	1	0	0	1	1	0,50	3	2	2	2,33	2	1	2	1,67	9,67	10
Hognoul	3	0	0	1	0	0	2	0,50	2	0	1	1	1	1	1	1,00	2	2	2	2,00	2	2	2	2,00	11,50	12
Janssens	3	0	0	0	0	0	2	0,33	1	0	1	0	0	0	0	0,00	3	1	1	1,67	2	2	3	2,33	9,33	9
Lambeens	2	0	0	0	0	0	1	0,17	2	0	3	0	1	3	2	1,50	2	1	1	1,33	2	1	2	1,67	11,67	12
Lambrechts	3	0	0	1	0	0	1	0,33	3	0	3	0	0	2	3	1,25	2	0	1	1,00	1	1	1	1,00	12,58	13
Marcoen	2	0	0	0	0	1	1	0,33	2	0	1	2	1	3	1	1,75	2	1	1	1,33	1	3	3	2,33	10,75	11
Vandevelde	1	0	0	0	1	0	2	0,50	1	0	3	2	0	1	0	0,75	1	1	1	1,00	1	2	1	1,33	8,58	9

2.4.3 Classificatie van de ontwikkelingsperspectieven

Daarnaast was het noodzakelijk om over de geselecteerde bedrijven een definitieve uitspraak te doen teneinde juridische zekerheid te bekomen, in hoeverre zij mogen uitbreiden of niet, kort gesteld: het mogelijke ontwikkelingsperspectief voor een zonevreemd bedrijf. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de classificatie die uitgewerkt is in omzendbrief RO 2000/01. Deze classificatie geeft aan:

- of een bestaand bedrijf met bestaande activiteiten op de huidige locatie kan blijven bestaan;
- of een bestaand bedrijf op de huidige locatie kan uitbreiden en zo ja, welke activiteiten in welke mate nog kunnen worden toegelaten;
- of een nieuw bedrijf op de huidige locatie gewenst en aanvaardbaar is, indien het huidige bedrijf zijn activiteiten stopzet.

De classificatie bestaat uit 6 klassen, opgedeeld als volgt:

- Klasse 0 : Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben;
- Klasse 1 : Bedrijven die op basis van voormelde principes niet mogen uitbreiden. Deze bedrijven kunnen in principe verder werken binnen de bestaande gebouwen met de uitspraak dat herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen. Bij stopzetting van de activiteiten wordt geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheid toegelaten.
- Klasse 2 : Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft;
- Klasse 3 : Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.
- Klasse 4 : Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft;
- Klasse 5 : Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

Teneinde de relatie tussen de gebiedsgerichte evaluatie met de verschillende gebiedstypes en de classificatie van de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden duidelijk te maken werd onderstaand schema samengesteld:

Gebiedstype	Mogelijke klassen
1	0 – 1 – (2, beperkt binnen contour van reeds ingenomen niet-groene ruimte)
2	2 – 3
3	3
4	4 – (5, binnen omgevingsrandvoorwaarden)
5	4 – (5, binnen omgevingsrandvoorwaarden)

Een overzicht van de geselecteerde bedrijven:

Bedrijf	Gebiedstype	Klasse
Belmans	1	2
Devos	5	4
Govaerts	4-3	5
Hognoul	3	3
Janssens	4	4
Lambeens	3-4	3
Lambrechts	3	2
Marcoen	4-2	2
Vandeveld	4	4

2.5 Overige relevante beleidsdocumenten en studies

2.5.1 Mobiliteitsplan Kortenaken 2011

Het Mobiliteitsplan werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 april 2011.

De Tiensesteenweg (N29) is de belangrijkste verkeersader en situeert zich in het uiterste westen van de gemeente. Deze wordt in het Mobiliteitsplan geselecteerd als een secundaire weg type I. Het is een verbindingsweg tussen Diest en Tienen die aantakt op de E314 en fungeert als de belangrijkste bovenlokale ontsluitingsweg voor Kortenaken.

Wat de zonevreemde bedrijven van Kortenaken betreft wordt in het Mobiliteitsplan enkel melding gemaakt van de zonevreemde bedrijven die onaanvaardbaar liggen en waarvoor gezocht zal worden naar een alternatieve locatie (lokaal bedrijventerrein) om het landelijk karakter te beschermen. Op basis van drie geselecteerde zoekzones werd in de uitwerkingsfase een voorkeurlocatie geselecteerd. Vanuit mobiliteitsoogpunt is een locatie langs de Tiensesteenweg (N29) de beste optie. De ontsluiting naar het hogere wegennet en de bereikbaarheid met openbaar vervoer zijn hier veel beter dan bij de twee andere zones. Vooraleer dit bedrijventerrein echter ontwikkeld kan worden, moet de gemeente eerst een duidelijke behoeftestudie uitvoeren.

2.5.2 Inventarisering en onderzoek ruimtelijke behoeften lokale bedrijven Kortenen

Het vooronderzoek naar de ruimtelijke behoeften van lokale bedrijven Kortenen werd in december 2015 afgerond.

In deze studie werd een categorisering gemaakt van alle zonevreemde bedrijven:

- Uitdoofbeleid;
- Herlokalisatie;
- Bestendiging huidige toestand;
- Bestendiging met uitbreidingsmogelijkheden.

Hierbij werden alle lokale zonevreemde bedrijven geïnventariseerd. Vanuit de verenigbaarheid met bestemming, de vergunningstoestand, en onderzoek naar de milieu-impact werden verschillende bedrijven geëlimineerd.

Volgende bedrijven worden uit de studie opgenomen in het RUP Zonevreemde Bedrijven:

- Deelplan 1: Transport Theunis
- Deelplan 2: AB Marcoen
- Deelplan 3: Janssens bvba
- Deelplan 4: Bakkerij Vandeveld
- Deelplan 5: Struys D&R bvba

Voor het plangebied Transport Theunis werd in de voorstudie een uitdoofscenario vooropgesteld:

- Het bedrijf is al op de huidige locatie gevestigd sinds 1978 en de gebouwen zijn vergund/vergund geacht. Het betreft geen nieuw zonevreemd bedrijf maar wel een historisch gegroeid familiebedrijf.
- De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is noodzakelijk voor de leefbaarheid van het bedrijf, gezien de gewijzigde standaardafmetingen van vrachtwagens. Deze kunnen momenteel niet meer op een normale manier in de loods binnen. Men kan deze enkel in de loods krijgen door de luchtvering te laten zakken. Het dak, dat momenteel uit asbestplaten bestaat, is aan vervanging toe. In het algemeen moet het bedrijf zich momenteel naar ruimte toe behelpen waar een kwalitatievere bedrijfsvoering mogelijk zou kunnen zijn.

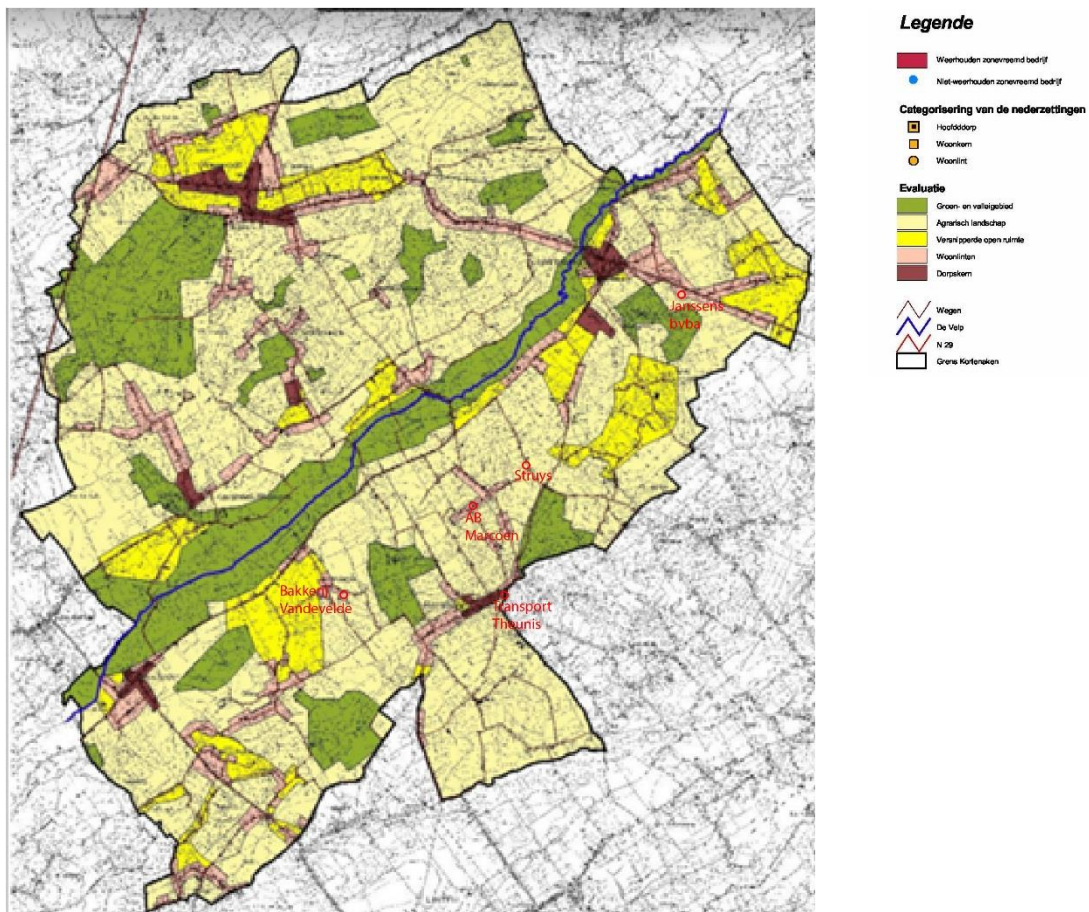
Op basis van dit voortschrijdend inzicht wordt dit bedrijf bestendigd op zijn huidige locatie en krijgen zij beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het bedrijf ligt immers op een goede locatie en ruimtelijk is het te verantwoorden de bedrijfsvoering te faciliteren (zie 4.1 Deelplan 1: Transport Theunis).

3 Motivering selectie zonevrije bedrijven vanuit afwegingskader BPA Zonevrije bedrijven

In wat volgt wordt de selectie van de 5 zonevrije bedrijven getoetst aan het afwegingskader zoals opgenomen in het BPA zonevrije bedrijven (2.4.1).

Volgens hun ligging op de evaluatiekaart kunnen de bedrijven ondergebracht worden in de 5 opgestelde gebiedstypes.

- Deelplan 1: Transport Theunis: dorpskern
- Deelplan 2: AB Marcoen: woonlint
- Deelplan 3: Janssens bvba: woonlint
- Deelplan 4: Bakkerij Vandevelde: woonlint
- Deelplan 5: Struys D&R bvba: agrarisch landschap



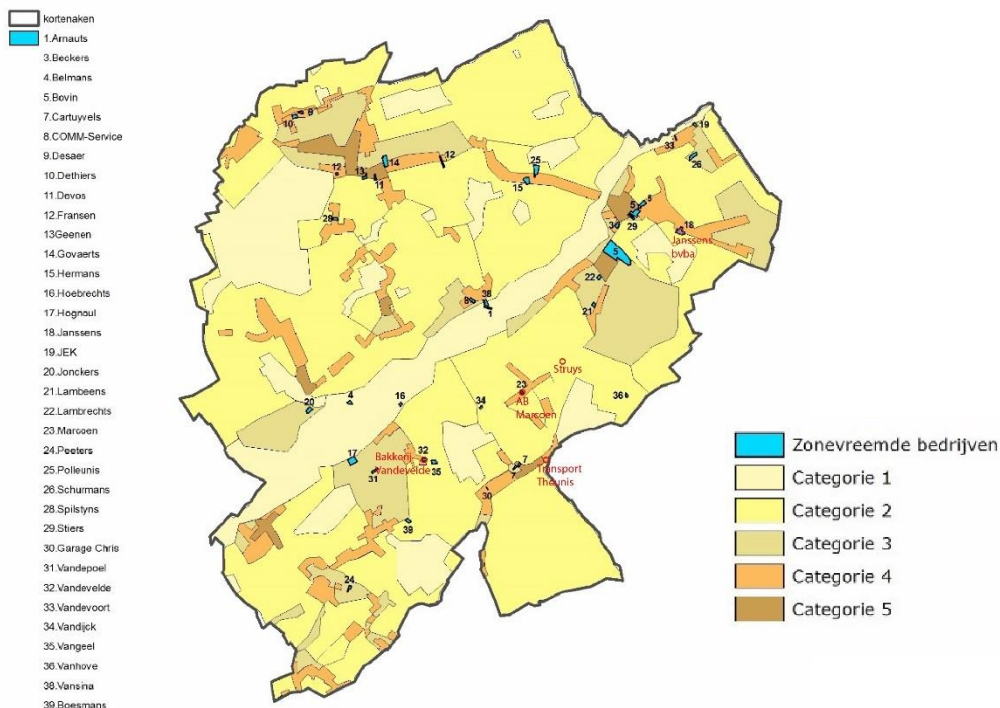
Janssens bvba en Bakkerij Vandeveldde waren reeds bestendigd als zonevrije bedrijven binnen het BPA zonevrije bedrijven. De overige bedrijven behoren volgens de evaluatiekaart tot een dorpskern of een woonlint. Enkel het bedrijf van Struys situeert zich binnen het agrarisch landschap.

- Deelplan 1: Transport Theunis: categorie 4
- Deelplan 2: AB Marcoen: categorie 4
- Deelplan 3: Janssens bvba: Zonevrij bedrijf (BPA Zonevrije Bedrijven)
- Deelplan 5: Bakkerij Vandeveldde: Zonevrij bedrijf (BPA Zonevrije Bedrijven)
- Deelplan 6: Struys D&R bvba: categorie 2

De bedrijven **Transport Theunis** en **AB Marcoen** worden binnen het afwegingskader van het BPA Zonevrije bedrijven gerekend tot categorie 4. Dit wil zeggen dat de bedrijven op een goede locatie gelegen zijn, voor zover ze geen overmatige hinder voor de omwonenden veroorzaken.

Uitbreiding en schaalvergroting zijn toegestaan, alsook het regulariseren van onvergunde toestanden (indien van toepassing).

Het bedrijf van **Struys** behoort in dat opzicht tot categorie 2. Dit wil zeggen dat verdere uitbreiding, gepaard gaande met schaalvergroting, wordt uitgesloten. Een **eenmalige noodzakelijke uitbreiding** om de leefbaarheid van het bedrijf – op dezelfde schaal wel te verstaan – te verzekeren, kan evenwel worden toegestaan als het in de lokale situatie kan worden ingepast. Gezien het bedrijf vergund geacht is en er een zeer beperkte en eenmalige uitbreiding zal toegelaten worden in functie van het beter ruimtelijk functioneren van het bedrijf, dewelke ruimtelijk niet storend en inpasbaar in de omgeving is, kan gemotiveerd worden dit deelplan wel mee te nemen in voorliggend RUP voor Zonevrije Bedrijven.



4 Ruimtelijke en juridische aspecten per deelgebied

4.1 Deelplan 1: Transport Theunis

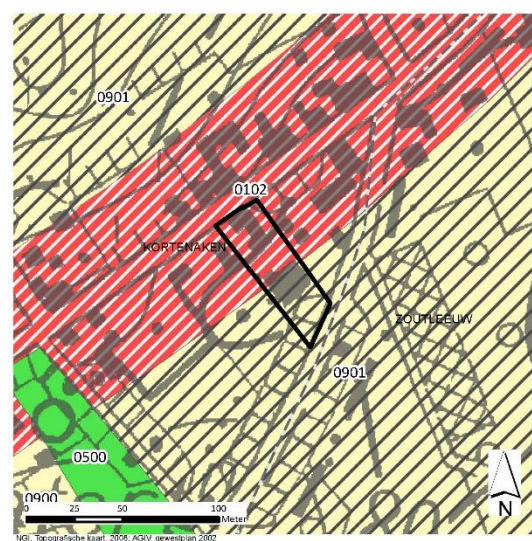
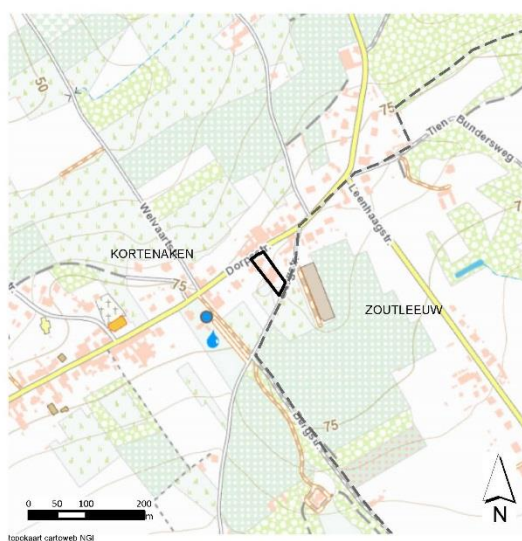
4.1.1 Algemene gegevens

bedrijf	Bvba Transport Theunis Hans
adres	Dorpsstraat 151, 3470 Ransberg
kadastrale identificatie	2de afd., sectie B, nrs. 2X2, 2Y2 en 2V2
aard van de activiteit	Transportbedrijf met loods als stelplaats voor vrachtwagens

4.1.2 Situering in de omgeving

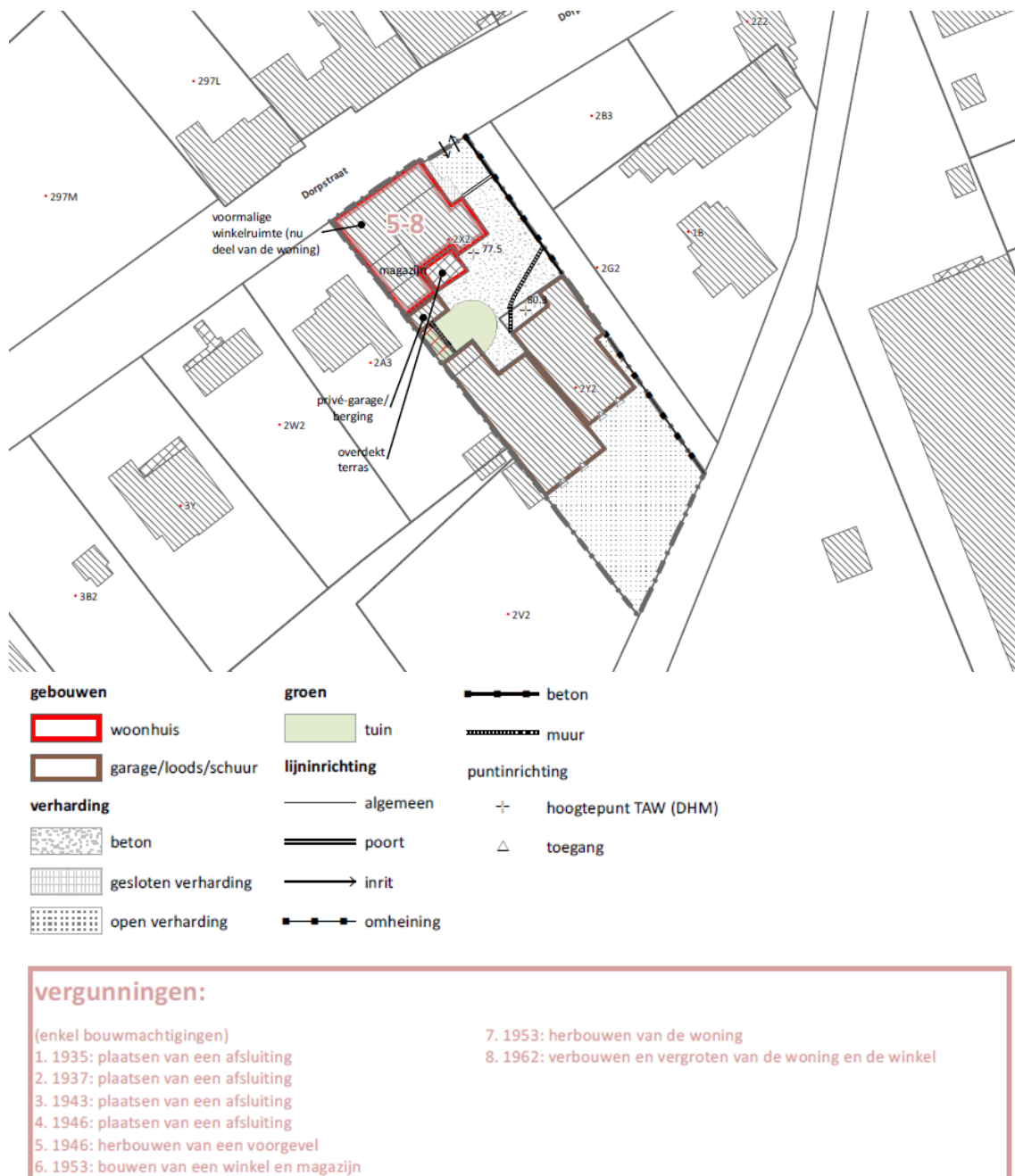


Het deelplangebied maakt deel uit van het woonlint van Ransberg, een deelgemeente van Kortenaeken. Dit woonlint bestaat uit een mix van aaneengesloten en vrijstaande bebouwing. Circa 400m ten oosten ligt een uitgestrekt natuurgebied, de bossen van Ransberg. De Dorpsstraat is een goed uitgeruste gemeenteweg: rijwegbreedte circa 5 meter, met verharde bermen.



Figuur 4-1: topografische kaart en gewestplan

4.1.3 Bestaande feitelijke toestand



Figuur 4-2: bestaande feitelijke toestand



Transport Theunis is een transportbedrijf. Het perceel bestaat vooraan uit een woning en achteraan een loods die fungeert als stelplaats voor vrachtwagens. In 1967 werden de woning en loods aangekocht. Aanvankelijk deed de woning dienst als winkel en de loods als stapelplaats voor het materiaal van een bouwbedrijf. Rond 1978 is door een erfenis met het transportbedrijf gestart. In 1978 werd het bedrijf 'Vervoer Theunis' opgericht op met als hoofdactiviteit het transporteren van bouwmaterialen. De historie van de woning toont aan dat de familie Theunis reeds sinds 1944 in de Dorpsstraat 151 woont.

De woning in zijn huidige toestand heeft achteraan een overdekt terras en een inpandige privégarage. Tot voor enkele jaren beschikte de woning vooraan over een winkelruimte, dewelke nu integraal onderdeel uitmaakt van de woning. Ook het oorspronkelijke magazijn van de winkel doet nu dienst als bergruimte van de woning.

De loods bevindt zich losstaand achter de woning en situeert zich bovendien hoger gelegen. Deze stalplaats wordt enkel in het weekend gebruikt om vrachtwagens droog en veilig op te bergen en onderhoudswerken uit te voeren. Gedurende de weekdays zijn de vrachtwagens op de baan. De loods heeft een oppervlakte van circa 450 m² en biedt plaats voor 4 vrachtwagens. In huidige toestand staan er 2 vrachtwagens in de loods. De loods is bereikbaar via de Oudestraat, een achterliggende straat die aantakt op de Dorpsstraat.

De zone achteraan het perceel, grenzend aan de loods, is aangelegd met kiezels en fungeert als oprijlaan en laad- en loszone voor de vrachtwagens. Deze hebben voldoende draairuimte nodig. Het overgrote deel van het perceel is verhard.

4.1.4 *Bestaande juridische toestand*

Zie figuur bestaande juridische toestand en bijlage 13 bewijsstukken vergunde toestand

Het bedrijf is volgens het Gewestplan Tienen-Landen (KB 24/03/1978) gedeeltelijk, vooraan aan de straatkant, gelegen in woongebied met landelijk karakter, en gedeeltelijk, achteraan, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Zowel de woning als de achterliggende loods zijn vergund en geacht vergund. Laatste vergunning:

- Vergunning van 1962 verbouwen en vergroten van de woning en de winkel

Gezien het bedrijf sinds 1978 op de huidige locatie is gevestigd en de gebouwen vergund (geacht) zijn, betreft het een historisch gegroeid familiebedrijf. De bedrijfsfunctie is vergund geacht.

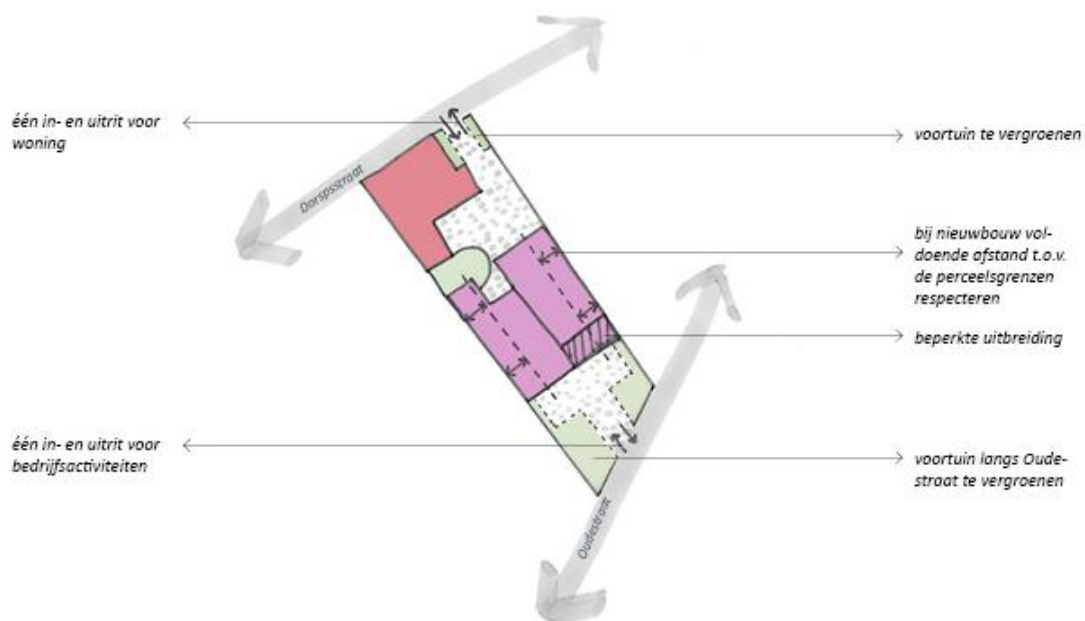
4.1.5 *Economisch profiel*

Het betreft een familiebedrijf. Binnen het bedrijf zijn 1 bedrijfsleider en 1 arbeider in dienst gesteld. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt tot ongeveer 2 auto's per week en 4 vrachtwagens per week. De bereikbaarheid is goed en er is geen sprake van verkeershinder voor de omgeving.

4.1.6 *Ontwikkelingsperspectieven en ruimtebehoefte*

Het transportbedrijf wenst beperkt uit te breiden. Het betreft een beperkte aanpassing van het bestaande bouwvolume van de loods van circa 50m² en een verhoging van het dak van de loods met 1 à 2 meter. De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is noodzakelijk voor de leefbaarheid van het bedrijf, gezien de gewijzigde standaardafmetingen van vrachtwagens. Vandaag moet de luchtvering van de vrachtwagens immers eerst zakken om de loods te kunnen inrijden. Daarnaast is het dak, dat momenteel bestaat uit asbestplaten, aan vervanging toe. De investering in een volledige vernieuwing zou met andere woorden gepaard kunnen gaan met een beperkte verhoging. De lengte van de loods bedraagt momenteel ongeveer 20m, terwijl een standaard oplegger een lengte heeft van 18m. Dit maakt dat de ruimte die er overblijft om onderhoudswerken uit te voeren is op dit moment beperkt is. Zo kan er bijvoorbeeld geen oplegger boven de werkput worden geplaatst zonder de poort open te laten staan, wat dan op zijn beurt weer kan zorgen voor eventuele extra hinder t.o.v. de omgeving. Het bedrijf wenst met andere woorden zijn bedrijfsvoering op een kwalitatievere manier te kunnen doen.

Indien de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, zijn uitsluitend de bestemming(en) en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van de nabestemming van toepassing. Met de huidige bedrijfsactiviteiten worden de activiteiten van het bestaande bedrijf bedoeld, alsook van een ander lokaal bedrijf, in zoverre dat kan worden geoordeeld dat dit bedrijf op dat moment eveneens verweefbaar is binnen zijn directe ruimtelijke context, dat de draagkracht van het perceel en de omgeving niet wordt overschreden en dat het goede nabuurschap niet wordt geschonden.



Figuur 4-3: gewenste toestand deelplan 1

4.1.7 Beoordeling op basis van ruimtelijk toetsingskader en categorisering

Ruimtelijke afweging

Omgevingskenmerken	Het deelstudiegebied maakt onderdeel uit van het landelijk woonlint langsheen de Dorpsstraat. Ten noorden, oosten en westen liggen andere woningen. Het woonlint bestaat uit een mix van aaneengesloten en vrijstaande bebouwing. Ten zuiden grenst het deelgebied aan de Oudestraat met achtergelegen een schrijnwerkerij. Ten oosten, op zo'n 400m ligt een uitgestrekt natuurgebied, de bossen van Ransberg.
Impact van ruimtegebruik op omgeving	Het betreft slechts een beperkte inname van agrarisch gebied dat reeds in eigendom en in gebruik is. De landbouwstructuur wordt niet structureel aangetast.
Schaal, visuele impact	Het bedrijf is langs de Dorpsstraat geïntegreerd in de aanwezige lintbebouwing. Qua schaal en voorkomen sluiten de bedrijfsgebouwen aan bij de landelijke bebouwing in de omgeving.
Verkeersgeneratie en ontsluiting	Omwille van een zeer beperkt aantal verkeersbewegingen is de impact op het wegennet gering. Er is een ontsluiting via de Klipgaardestraat of de Hoeledensebaan naar de N29 Tiensesteenweg.
Historische context	Historisch gegroeid bedrijf, Transportbedrijf sinds 1978. Het bedrijf is lokaal ingebed, de transporten gebeuren internationaal.
Hinderaspecten (lawaaï, stank, stof, licht, reuk)	Door de zeer beperkte verkeersbewegingen zijn er nauwelijks hinderaspecten.

Juridische afweging

Vergunningstoestand	De infrastructuur is deels vergund en deels geacht vergund en voldoet. (Zie figuur bestaande juridische toestand en bijlage 13 bewijsstukken vergunde toestand)
Bijzonder beschermde gebieden	Het plangebied ligt ten noorden en ten zuiden op circa 100m van mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Planologische afweging

Vlaams niveau	Gelegen in HAG: landbouwgebied tussen Velpe en Grote Nete.
Provinciaal niveau	Niet van toepassing.
Gemeentelijk niveau	Niet van toepassing.

Categorisering: categorie 4, dus uitbreiding en schaalvergroting, alsook het regulariseren van onvergunde toestanden, indien van toepassing (zie 2.4.1).

4.2 Deelplan 2: AB Marcoen

4.2.1 Algemene gegevens

bedrijf

adres

kadastrale identificatie

aard van de activiteit

Algemene Bouwonderneming Marcoen nv

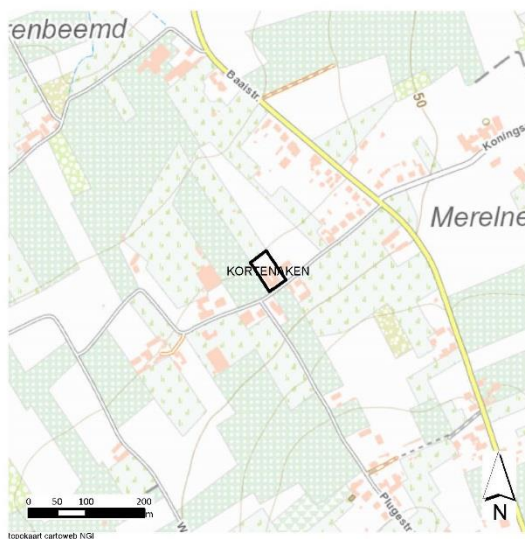
Koningsstraat 17, 3470 Ransberg

2de afd., sectie A, nrs. 181G, 181H en 181K
magazijn

4.2.2 Situering in de omgeving

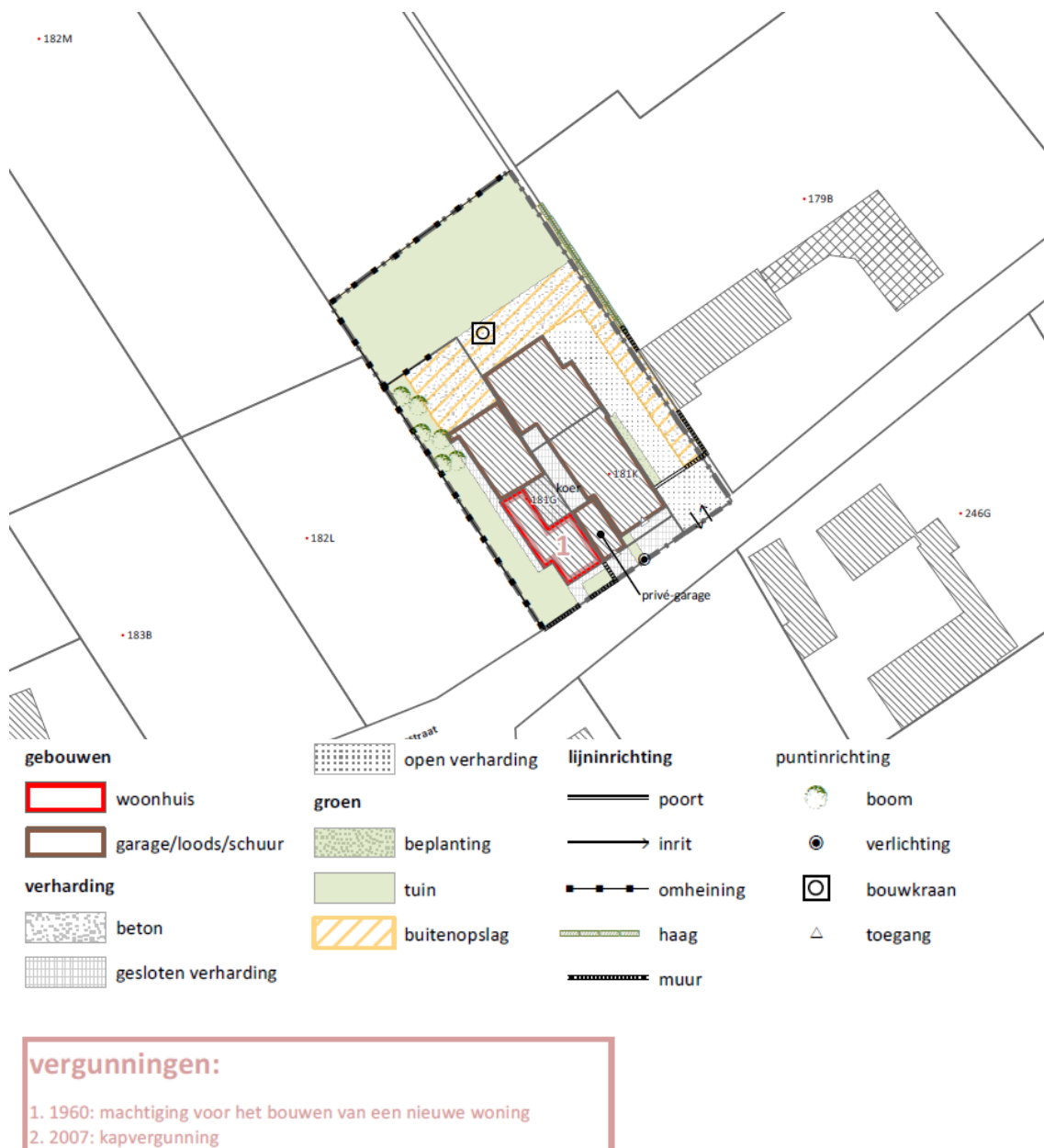


Het deelstudiegebied is gelegen in de open ruimte, ter hoogte van een gebied waar intensief aan landbouw wordt gedaan. De Koningsstraat is een smalle landbouwweg met groene en verharde bermen.



Figuur 4-4: topografische kaart en gewestplan

4.2.3 Bestaande feitelijke toestand



Figuur 4-5: bestaande feitelijke toestand





Algemene Bouwondernemingen Marcoen nv is een bouwbedrijf opgericht in 1960. Het terrein wordt gebruikt als woning, magazijn en stapelruimte voor bouwmaterialen. Bouwmaterialen worden hier opgeladen en naar werven gevoerd. Na het beëindigen van de werf wordt het merendeel terug in het magazijn gestockeerd. Het bedrijf is gespecialiseerd in ruwbouwwerken zoals dakwerken, metselwerken en funderingswerken.

De bebouwing op het perceel bestaat vooraan uit een woning met privégarage en koer. Rechtsachter de woning en koer is een magazijn aangebouwd. Het magazijn wordt gebruikt als stockageplek en, in beperkte mate, als garage voor vrachtwagens. Links naast de woning ligt een smalle tuinstrook.

Aan de rechterkant van het perceel ligt een inrit naar de achterliggende opslagruimte toe. Nagenoeg de gehele ruimte achter het magazijn wordt gebruikt voor opslag in open lucht. Deze ruimte wordt benut voor de opslag van onder andere zand, betonnen onderdelen, bouwafval, wapening,... Hier bevindt zich ook een bouwkraan. Deze zone is deels ingezaaid met gras en deels verhard met grasdals.

Er loopt een niet-geklasseerde waterloop ter hoogte van de westelijke perceelsgrens.

4.2.4 *Bestaande juridische toestand*

Zie figuur bestaande feitelijke toestand en bijlage 13 bewijsstukken vergunde toestand

Het deelplangebied is volgens het Gewestplan Tienen-Landen (KB 24/03/1978) gelegen in landschappelijke waardevol agrarisch gebied.

Zowel de woning als het achterliggende magazijn zijn (geacht) vergund. De opslagruimte in openlucht achteraan het perceel is niet vergund.

Vergunning (machtiging):

- Machtiging van 1960 voor het bouwen van een nieuwe woning

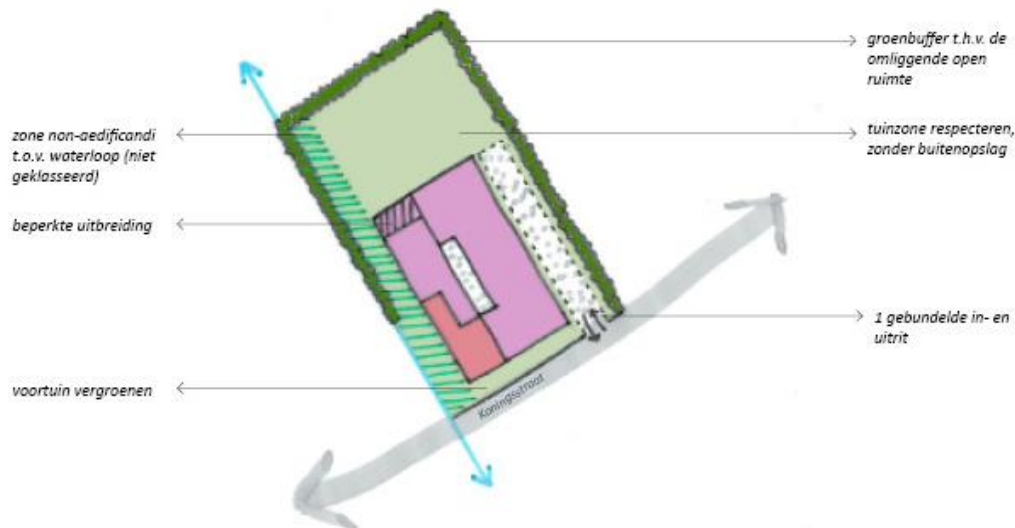
4.2.5 Economisch profiel

Het betreft een familiebedrijf. Binnen het bedrijf zijn 2 bedrijfsleiders, namelijk vader en zoon, en 7 arbeiders in dienst gesteld. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt tot ongeveer 2 vrachtwagens per dag gebruikt door het personeel en een leverancier die 1 keer per week komt. De bereikbaarheid is goed en er is geen sprake van verkeershinder voor de omgeving. Er zijn geen parkeerplaatsen voorzien op het terrein. Laad- en losactiviteiten gebeuren op eigen terrein.

4.2.6 Ontwikkelingsperspectieven en ruimtebehoefte

Het bouwbedrijf wil beperkt uitbreiden. Het betreft uitbreiding van het magazijn met een vloeroppervlakte van circa 40 m² om over meer opslagruimte te beschikken.

Indien de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, zijn uitsluitend de bestemming(en) en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van de nabestemming van toepassing. Met de huidige bedrijfsactiviteiten worden de activiteiten van het bestaande bedrijf bedoeld, alsook van een ander lokaal bedrijf, in zoverre dat kan worden geoordeeld dat dit bedrijf op dat moment eveneens verweefbaar is binnen zijn directe ruimtelijke context, dat de draagkracht van het perceel en de omgeving niet wordt overschreden en dat het goede nabuurschap niet wordt geschonden.



Figuur 4-6: gewenste toestand

4.2.7 Beoordeling op basis van ruimtelijk toetsingskader en categorisering

Ruimtelijke afweging

Omgevingskenmerken	Het deelstudiegebied is gelegen in de open ruimte, ter hoogte van een gebied waar intensief aan landbouw wordt gedaan. De Koningstraat is een smalle landbouwweg met groene en verharde bermen.
Impact van ruimtegebruik op omgeving	Het betreft slechts een beperkte inname van agrarisch gebied dat reeds in eigendom en in gebruik is. De landbouwstructuur wordt niet structureel aangetast.
Schaal, visuele impact	Het bedrijf is langs de Koningstraat geïntegreerd in de aanwezige lintbebouwing. Qua schaal en voorkomen sluiten de bedrijfsgebouwen aan bij de landelijke bebouwing in de omgeving.
Verkeersgeneratie en ontsluiting	Omwille van een beperkt aantal verkeersbewegingen is de impact op het wegennet gering. Er is een ontsluiting via de Hollestraat en de Klippaardestraat naar de N29 Tiensesteenweg.

Historische context	Historisch gegroeid bedrijf, opgericht in 1960. Het is een familiebedrijf, gerund door vader en zoon. De bedrijfsactiviteiten zijn lokaal ingebed, de werven zijn verspreid over Vlaanderen.
Hinderaspecten (lawaai, stank, stof, licht, reuk)	Door de beperkte verkeersbewegingen is er geen sprake verkeershinder voor de omgeving. De activiteiten in open lucht voor opslag van bouwmaterialen kunnen wel opgevat worden als visuele hinder.

Juridische afweging

Vergunningstoestand	De woning is vergund en het achterliggende magazijn is vergund geacht. De buiten opslag van bouwmaterialen, achter de bestaande bedrijfsgebouwen, is niet vergund. <i>(Zie figuur bestaande feitelijke toestand en bijlage 13 bewijsstukken vergunde toestand)</i>
Bijzonder beschermde gebieden	Het plangebied is niet gelegen in een bijzonder beschermd gebied.

Planologische afweging

Vlaams niveau	Gelegen in HAG: landbouwgebied tussen Velpe en Grote Nete.
Provinciaal niveau	Niet van toepassing.
Gemeentelijk niveau	Gewenste natuurlijke structuur: het deelstudiegebied ligt niet ver van een lokale open ruimtecorridor waarbij behoud van waardevolle open ruimteverbindingen voorop staat. Gewenste agrarische structuur: het deelstudiegebied maakt onderdeel uit van een te behouden groot lokaal landbouwgebied voor productielandbouw. Meer bepaald van het lokale landbouwgebied band langs de vallei van de Velpe.

Categorisering: categorie 4, dus uitbreiding en schaalvergroting, alsook het regulariseren van onvergunde toestanden, indien van toepassing (zie 2.4.1).

4.3 Deelplan 3: Janssens bvba

4.3.1 Algemene gegevens

bedrijf

adres

kadastrale identificatie

aard van de activiteit

Janssens bvba

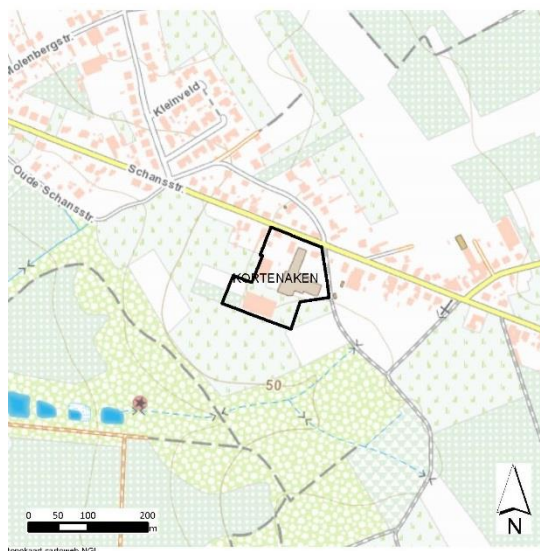
Schansstraat 65-71, 3470 Kortenaken

Para-agrarische activiteiten (opslag granen, maïs, meststoffen, bodemverbeteraars ed.)

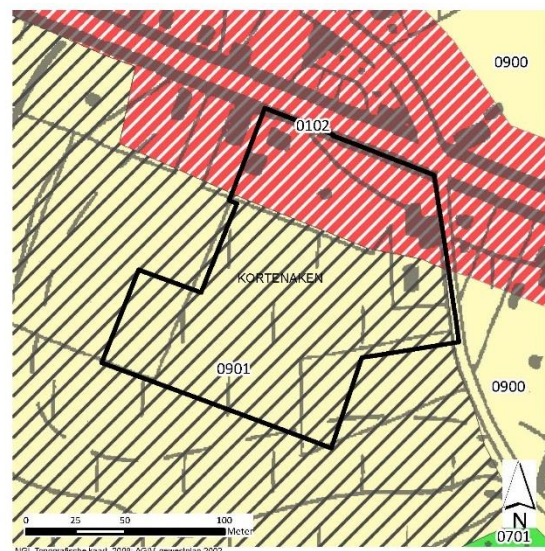
4.3.2 Situering in de omgeving

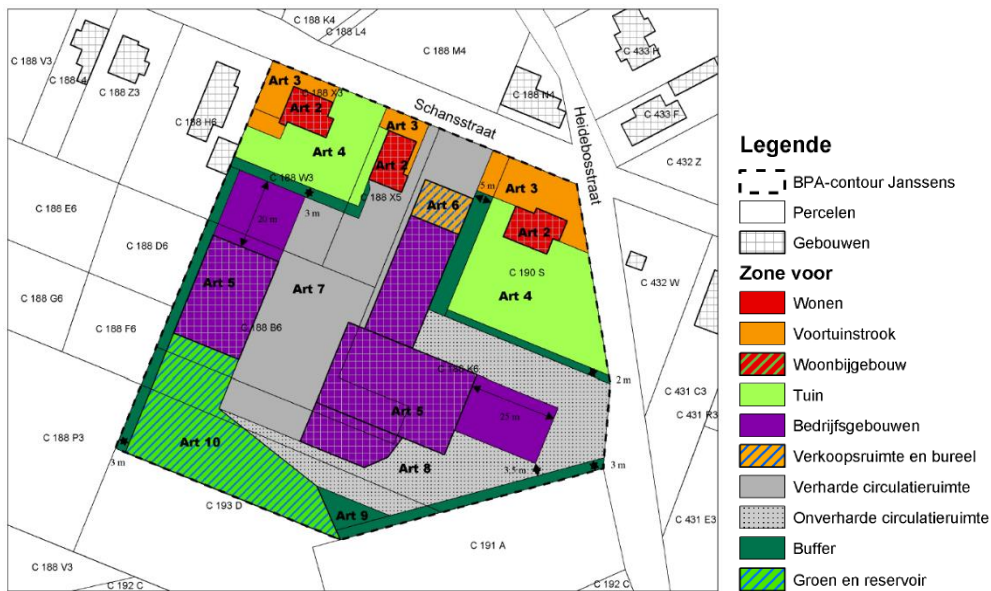


Het deelstudiegebied maakt deel uit van de kern van Kortenaken en maakt onderdeel uit van een woonlint dat voornamelijk bestaat uit vrijstaande bebouwing. Ten zuiden ligt het domein Vroenhoven, dat op de inventaris staat van het landschappelijk erfgoed. De Schansstraat is een goed uitgeruste gemeenteweg met rijwegbreedte circa 6 meter.



Figuur 4-7: topografische kaart en gewestplan



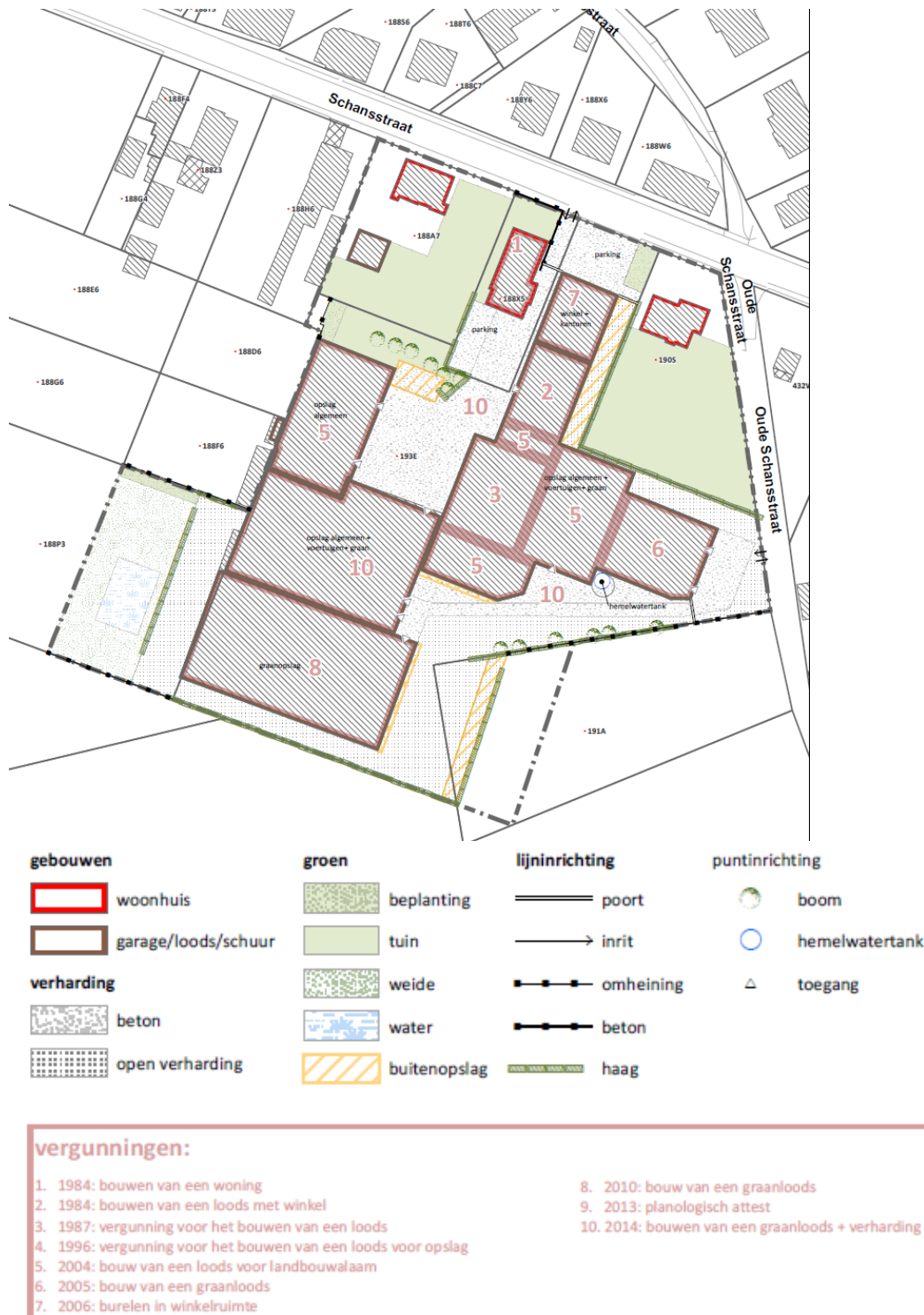


Figuur 4-8: BPA Zonevreemde bedrijven, deelplan Janssens



Figuur 4-9: planologisch attest Janssens

4.3.3 Bestaande feitelijke toestand



Figuur 4-10: bestaande feitelijke toestand



Janssens bvba betreft een bedrijf dat actief is in ontvangst en opslag van granen, meststoffen en sproeistoffen. Het bedrijf fungeert als opslagplaats en groothandel. Het bedrijf is opgericht in 1971 als kleine winkel in sproeistoffen, en is sinds 1986 gevestigd op de huidige locatie.

Op het perceel bevinden zich verschillende loodsen gebruikt voor de opslag van granen, meststoffen, sproeistoffen en voertuigen. De kroonlijsten variëren van 6 tot 7 meter, de nokhoogtes van 9 tot 11 meter. Vooraan bevinden zich drie vrijstaande eengezinswoningen met bijbehorende voortuinen en tuinen. Achteraan de middelste woning (de bedrijfswoning) is parkeerplaats voor 6 auto's. In de loods die zich het dichtst bij de straatkant bevindt, links naast de woning, is vooraan op het gelijkvloers een zone ingericht als winkelruimte, en vooraan op de verdieping bevinden zich kantoorruimten. Vlak voor de winkelruimte is een kleine parking voorzien. Vrachtwagens en bestelwagens (leveranciers, boeren,...) circuleren via de in- en uitrit aan de Schansstraat, tussen de woning en de winkelruimte, naar de achterliggende loodsen toe en rijden via een verhard pad naar de in- en uitrit langs de Oude Schansstraat. Deze circulatieroute wordt in beide richtingen gebruikt. Rechts achteraan het deelplangebied bevindt zich een grondput waarnaar het hemelwater van de loodsen stroomt. Het overgrote deel van het perceel is verhard in functie van buitenopslag en circulatieruimte. Het oostelijk aangrenzende perceel, momenteel een grasveld/weide, wordt vandaag de dag gehuurd.

4.3.4 Bestaande juridische toestand

Zie figuur bestaande feitelijke toestand en bijlage 13 bewijsstukken vergunde toestand

De percelen zijn volgens het Gewestplan Tienen-Landen (KB 24/03/1978) gedeeltelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter (aan de straatkant) en gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Om een oplossing te bieden voor de problematiek van de zonevreemdheid werd het bedrijf reeds in 2004 opgenomen in het sectoraal BPA Zonevreemde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004). Binnen het deelplan Janssens werden volgende bestemmingen vastgelegd: zone voor wonen, zone voor voortuinstrook, zone voor tuin, zone voor bedrijfsgebouwen, zone voor verkoopruimte en bureel, zone voor verharde circulatieruimte, zone voor onverharde circulatieruimte, zone voor buffer en zone voor groen en reservoir.

Ondertussen is het bedrijf gegroeid en geëvolueerd naar een volwaardig para-agrarisch bedrijf waardoor het bedrijf binnen het deelplan Janssens van het BPA in feite zonevreemd is geworden. De ruimtebehoefte voor de opslagactiviteiten overstijgt met andere woorden de mogelijkheden in het BPA van 2004.

Vergunningen

De gebouwen op de terreinen kunnen als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden. Overzicht van vergunningen:

- Vergunning van 1987 voor het bouwen van een loods
- Vergunning van 1996 voor het bouwen van een loods (enkel teruggevonden in register,)
- Vergunning van 2004 voor de regularisatie van een loods voor landbouwalaam
- Vergunning van 2005 voor het bouwen van een graanloods
- Vergunning van 2006 voor het oprichten van burelen in bestaande winkelruimte
- Vergunning van 2010 voor het bouwen van een graanloods
- Planologisch attest in 2013 (voorwaardelijk positief)
- Vergunning van 2014 voor het bouwen van een graanloods en bijhorende erfverharding

Twee milieuvergunningen werden afgeleverd:

- milieuvergunning voor een winkel en opslag van sproeistoffen en meststoffen met dossiernr. 2008/847
- milieuvergunning voor opslag van biociden, losse granen en kunstmest met dossiernr. 2013/10

Planologisch attest: voorwaarden

Om de bedrijfsuitbreidingen voor graanopslag mogelijk te maken, werd in 2014 een planologisch attest aangevraagd. Op 27 februari 2014 werd het als voorwaardelijk positief planologisch attest afgeleverd. Het attest is positief ten aanzien van de korte termijnbehoefte, namelijk uitbreiding van de bebouwing tussen twee bestaande bouwvolumes in. Het attest is gunstig ten aanzien van de lange termijnbehoefte aangaande volume-uitbreiding van de meest recente oostelijke loods maar ongunstig met betrekking tot de voorziene buitenopslag.

Volgende voorwaarden werden aan het planologisch attest gekoppeld:

1. De bestending van de bedrijfsactiviteiten voor de bedrijfsvestiging aan de Schansstraat is aanvaardbaar mits maatregelen getroffen worden inzake:
 - a. Voldoende en ruime landschappelijke groene inbuffering van loodsen en verharding
 - b. De hoge graad van verharding binnen het plangebied dient gemotiveerd en verantwoord te worden voor een bedrijf in een buitengebiedgemeente
 - c. De aanduiding van het bedrijfsgebouw (bijkomende woningen zijn niet wenselijk in het agrarisch gebied)
2. De ruimtelijke behoefte op korte termijn is ruimtelijk aanvaardbaar mits voldoende landschappelijke hoge groeninbuffering van de nieuwe én bestaande bedrijfsgebouwen en verhardingen te voorzien; de waterhuishoudkundige buffering te voorzien waar de huidige buffer zich bevindt; een verantwoording van de graad van verharding binnen het plangebied.

3. De ruimtelijke behoefte op lange termijn is aanvaardbaar met betrekking tot de voorziene volume-uitbreiding van de westelijke meest recente loods; ongunstig met betrekking tot de voorziene buitenopslag (een verantwoording van de graad van verharding binnen het plangebied).
4. Een wijziging van het sectoraal bijzonder plan van aanleg 'Deelplan Janssens' MB 16 juni 2004 is vereist.

Deze voorwaarden worden vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP.

4.3.5 Economisch profiel

Het betreft een familiebedrijf. Binnen het bedrijf zijn een tiental werknemers tewerkgesteld. In functie van toelevering en ophaling zijn er verschillende verkeersbewegingen. De bereikbaarheid is goed.

4.3.6 Ontwikkelingsperspectieven en ruimtebehoefte

De uitbreidingswensen van het bedrijf op korte en lange termijn zijn aangegeven in het planologisch attest. De uitbreiding betreft het plaatsen van twee bijkomende loodsen. Deze zijn toegestaan mits voldoende en ruime landschappelijke buffering van de loodsen en bijbehorende verharding. De op korte termijn geplande loods, namelijk de westelijke loods gelegen tussen een aansluitend aan twee bestaande loodsen, werd reeds gerealiseerd. De totale oppervlakte hiervan bedraagt 1558,73m² (34,60 x 45,05m). Deze heeft een kroonlijsthoogte van 7m en een nokhoogte van 13,50m zodat in de hal geleegd kan worden. Door het plaatsen van de nieuwe loods hoeven geen loodsen in de buurt meer gehuurd te worden als opslag, waardoor het aantal verkeersbewegingen nu beperkter is. Op korte termijn werden in het planologisch attest een aantal bijkomende voorwaarden opgelegd zoals een voldoende landschappelijke hoge groene buffering van de nieuwe en bestaande bedrijfsgebouwen en verhardingen, alsook een verantwoording van de graad van verharding, als het herstel van de tuin van de bedrijfswoning, momenteel ingericht als parking, en een groenaanplanting van 3m.

De uitbreiding op lange termijn is nog niet gerealiseerd. Ook dit betreft een nieuwbouw, namelijk door verlenging van de meest recentelijk vergunde zuidelijk gelegen loods in oostelijke richting met circa 1000 m² en een kroonlijsthoogte van circa 7m en een nokhoogte van 9,2m.

Op lange termijn werd eveneens een uitbreiding in oostelijke richting gevraagd in functie van buitenopslag, namelijk op het oostelijk gelegen perceel dat vandaag gehuurd wordt. Omdat de graad aan verharding binnen het plangebied nog hoger zou worden, zeker voor een bedrijf gelegen in buitengebied, werd hier in het planologisch attest niet op in gegaan.



Figuur 4-11: gewenste toestand deelplan 3

4.3.7 Beoordeling op basis van ruimtelijk toetsingskader en categorisering

Ruimtelijke afweging	
Omgevingskenmerken	Het deelstudiegebied maakt onderdeel uit van de kern van Kortenaken en maakt onderdeel uit van een woonlint dat voornamelijk bestaat uit vrijstaande bebouwing. Ten zuiden ligt het domein van Vroenhoven, dat op de inventaris staat van het landschappelijk erfgoed. De Schansstraat is een goed uitgeruste gemeenteweg, met een rijwegbreedte van circa 6m.
Impact van ruimtegebruik op omgeving	Gezien het deelplangebied ligt tussen een woonlint en een achterliggend waardevol natuurgebied, betreft het een structureel aangetast agrarisch gebied dat, mits voldoende landschappelijke inpassing, in aanmerking komt voor het uitbreiden van de para-agrarische activiteiten.
Schaal, visuele impact	Langsheen de Schansstraat passen de woning en het bedrijf binnen het straatbeeld, dat wordt gekenmerkt door vrijstaande landelijke bebouwing. De achtergelegen grootschalige loodsen zijn nauwelijks zichtbaar vanaf het woonlint langs de Schansstraat.
Verkeersgeneratie en ontsluiting	In functie van toelevering en ophaling worden zijn er verschillende verkeersbewegingen, voornamelijk binnen het deelplangebied zelf. De bereikbaarheid is goed. Er is een ontsluiting via de Klipgaardestraat naar de N29 Tiensesteenweg.
Historische context	Historisch gegroeid bedrijf, het is een para-agrarisch bedrijf sinds 1971. Het bedrijf is lokaal ingebed.
Hinderaspecten (lawaai, stank, stof, licht, reuk)	De verkeersbewegingen gebeuren voornamelijk binnen het deelplangebied zelf, waardoor de verkeershinder naar de omgeving toe beperkt blijft.
Juridische afweging	
Vergunningstoestand	De infrastructuur is geacht vergund en voldoet. (Zie figuur bestaande feitelijke toestand en bijlage 13 bewijsstukken vergunde toestand)
Bijzonder beschermde gebieden	Het plangebied ligt circa 130m ten noorden van natuurgebied. Het deelplangebied zelf ligt in agrarisch waardevol gebied.
Planologische afweging	
Vlaams niveau	Gelegen in HAG: landbouwgebied tussen Velpe en Grote Nete.
Provinciaal niveau	Niet van toepassing.
Gemeentelijk niveau	Niet van toepassing.

Categorisering: zonevreemd bedrijf¹.

¹ Zonevreemd bedrijf waarvoor een deelplan werd opgemaakt in sectoraal BPA (BPA Zonevreemde Bedrijven, d.d. 16/06/2004)

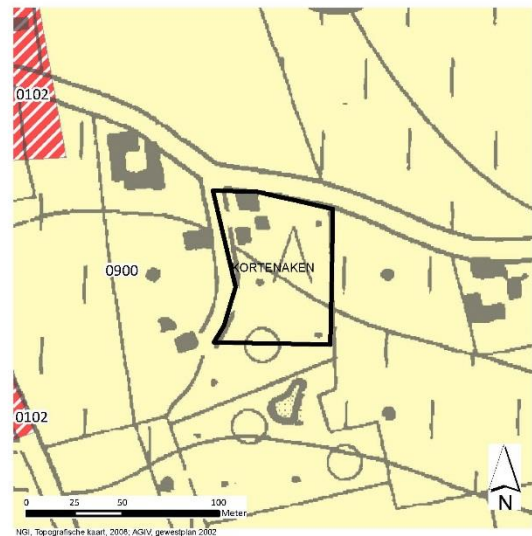
4.4 Deelplan 4: Bakkerij Vandevelde

4.4.1 Algemene gegevens

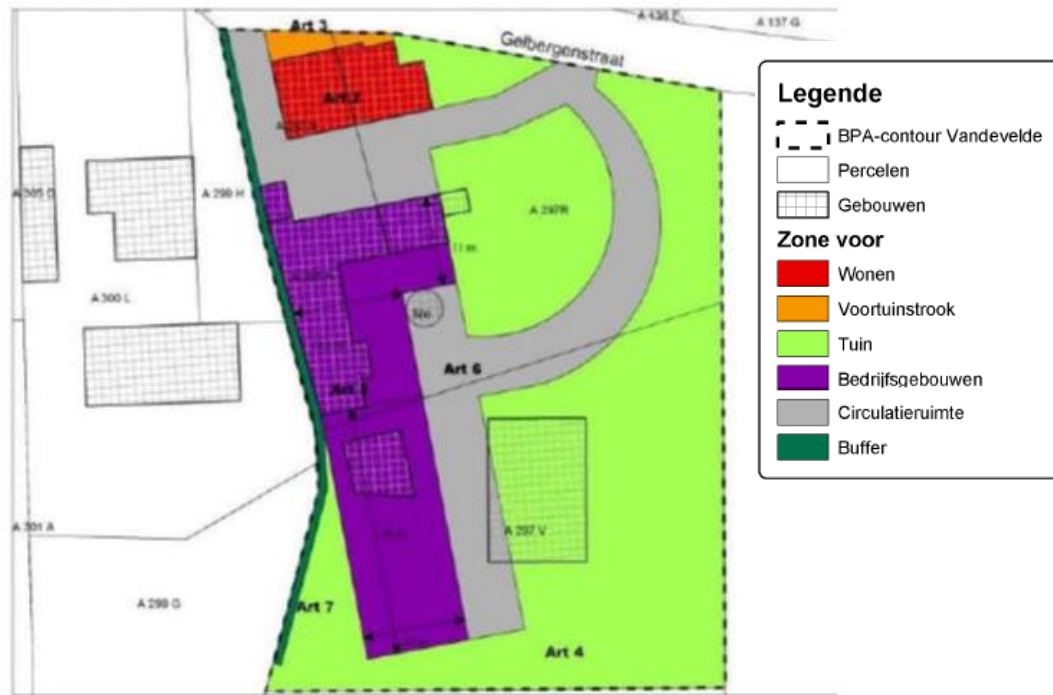
bedrijf	BVBA Bakkerij Vandevelde
adres	Gelbergenstraat 41, 3470 Ransberg
kadastrale identificatie	3e afd., sectie A, nr. 297X
aard van de activiteit	Warme bakker, voornamelijk verdeling aan huis.

4.4.2 Situering in de omgeving

Het deelstudiegebied ligt in de open ruimte, op een 200-tal meter van het gehucht Gelbergen. Circa 500 meter naar het oosten is een biologisch zeer waardevol natuurgebied gelegen. De naastliggende percelen worden gebruikt als boomgaard. De Gelbergenstraat is een lokale gemeenteweg: rijweg circa 5 meter breed, met groene bermen.



Figuur 4-12: topografische kaart en gewestplan



Figuur 4-13: BPA Zonevreemde bedrijven

4.4.3 Bestaande feitelijke toestand



gebouwen	groen	lijninrichting	puntinrichting
 woonhuis	 beplanting	 poort	 boom
 garage/loods/schuur	 tuin	 inrit	 silo
 stallings	 weide	 omheining	 hoogtepunt TAW (DHM)
verharding	 water	 draad	 toegang
 gesloten verharding	 bos	 haag	
 open verharding		 talud	

vergunningen:

1. 2005: vergunning voor verbouwen en uitbreiden van de bakkerij
2. 2009: vergunning voor heropbouw van de woning

Figuur 4-14: bestaande feitelijke toestand



Bakkerij Vandeveld is een warme bakkerij die zich richt op productie met hoofdzakelijk verdeling aan huis, al beschikt het bedrijf ook over een klein winkeltje dat enkel gebruikt wordt in het weekend. Leveringen gebeuren aan huis, in functie van catering of voor broodautomaten alsook aan winkels zoals Delhaize. Het bedrijf is opgericht in 1950 en is een familiebedrijf in derde generatie. Sinds 2008 kent het bedrijf een grote groei door de investering een ruime productiehal met garage van 783m².

Het perceel bestaat vooraan, aan de straatkant, uit twee aan elkaar gekoppelde woningen, beide in handen van de familie Vandeveld. Toegangen naar het perceel bevinden zich langs beide woningen. Achter de woningen bevindt zich de langgerekte productiehal. Deze bestaat vooraan uit een snij- en afkoelruimte, alsook een kleine winkelruimte. Naar achteren situeren zich achtereenvolgens de warme en de koude productieruimte. Helemaal achteraan de productiehal is een garage voorzien in functie van laden en lossen. Links vooraan de hal, vlak achter de woningen, bevindt zich een ruimte garage in aanbouw, met plaats voor een 3-tal bestelwagens. Centraal op het perceel, links naast de productiehal bevindt zich een overdekte loods van 227m² die dienstdoet als opslag van landbouwvoertuigen – en materialen, en gebruikt wordt onafhankelijk van het productiegebeuren van de bakkerij. Uiterst links staat een kippenhok met bijbehorende kippenrennen in openlucht. Het huis dateert van 1952 en de bakkerij van 1958-1959.

Achter de productiehal staan enkele koterijen en ligt een aarden talud. Het achterste deel van het perceel, waar zich onder meer een vijver bevindt, is hoger gelegen.

De circulatieruimte tussen de aanwezige productiehal, garages en loods is verhard in functie van het productieproces.

4.4.4 *Bestaande juridische toestand*

Zie figuur bestaande feitelijke toestand en bijlage 13 bewijsstukken vergunde toestand

Het bedrijf is volgens het Gewestplan Tienen-Landen (KB 24/03/1978) gelegen in agrarisch gebied. Om een oplossing te bieden voor de zonevreemdheid werd het bedrijf reeds in 2004 opgenomen in het sectoraal BPA Zonevreemde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004). Binnen het deelplan Bakkerij Vandeveld werden volgende bestemmingen vastgelegd: zone voor wonen, zone voor voortuinstrook, zone voor tuin, zone voor bedrijfsgebouwen, zone voor circulatieruimte en zone voor buffer.

Om te kunnen voldoen aan de eisen van het voedselagentschap en de HACCP-normen (de afkorting voor Hazard Analysis and Critical Control Points, oftewel een risico-inventarisatie voor voedingsmiddelen), is op korte termijn een aanpassing van het BPA nodig. De verplichting tot het scheiden van de voedselketen houdt in dat de afgewerkte producten die klaar zijn voor levering niet terug naar het magazijn mogen. Er is met andere woorden een aparte ruimte nodig om de grondstoffen te lossen bij het begin van het productieproces (in dit geval achteraan de productiehal). Vrachtwagens mogen elkaar volgens dezelfde voorschriften niet kruisen.

De gebouwen en constructies evenals de functie zijn hoofdzakelijk vergund. Overzicht van vergunningen:

- Vergunning van 2005 voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande bakkerij
- Vergunning van 2009 voor de heropbouw van de woning

De woning huisnummer 43 is vergund, de woning huisnummer 41 is vergund geacht. Zowel het kadasterplan van 1964 als een luchtfoto van 1971 tonen dit aan (zie bijlage IV). De plannen van de vergunning van 2009 voor de herbouw van de woning nr. 43 toont duidelijk aan dat deze woning vergund is. Voor de andere woning zijn er geen vergunningen gekend, maar uit onderzoek via de bevolkingsdienst blijkt dat er een eerste inschrijving is geweest in 1920 en dat de woning sindsdien continu bewoond werd. Ook op de luchtfoto van 1971 is de woning duidelijk te onderscheiden.

Ook werd een milieuvergunning afgeleverd:

- Vergunning d.d. 19/07/2013 met dossiernr. 2008/848 (Klasse 2; deels vervallen en deels niet vervallen)

4.4.5 Economisch profiel

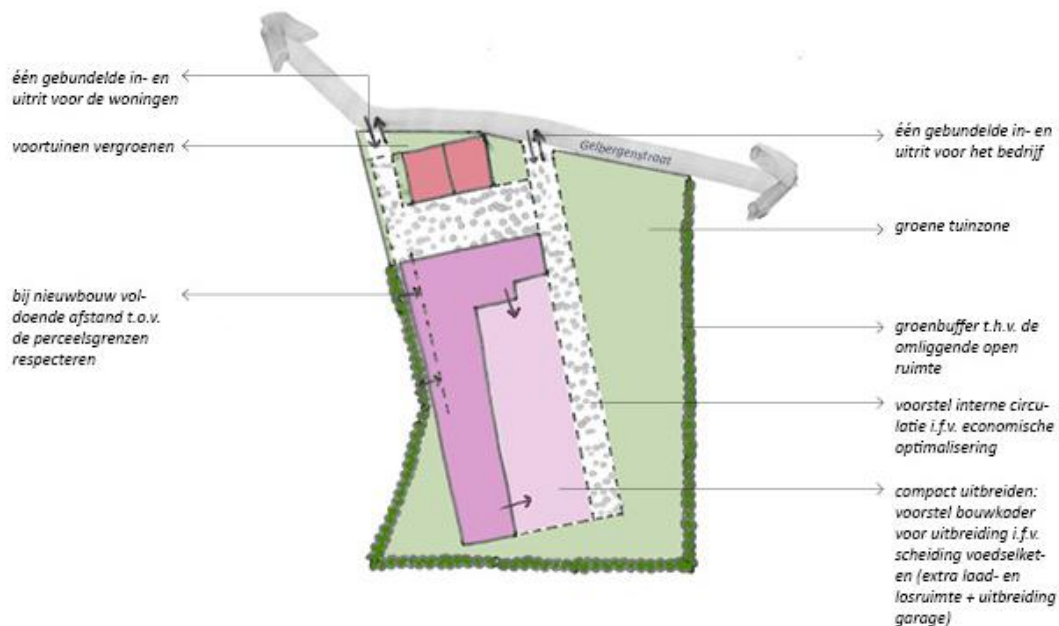
Het betreft een familiebedrijf in derde generatie met twee bedrijfsleiders (twee broers) en circa 10 werknemers. Sinds 2008 kende het bedrijf een grote groei door ruimtelijke uitbreidingen van de bakkerij (vergroting van de productiehal met garage). Wegens de focus op leveringen zijn er verschillende verkeersbewegingen per dag: ongeveer 1 bromfiets, 7 personenwagens, 10 bestelwagens en 2 vrachtwagens per dag. Laad- en losactiviteiten gebeuren op het terrein zelf. In de garage is er plaats voor 3 bestelwagens, achteraan in de productiehal is er plaats voor 1 vrachtwagen. Er zijn geen parkeerplaatsen in open lucht op het terrein. De bereikbaarheid is goed.

4.4.6 Ontwikkelingsperspectieven en ruimtebehoefte

Er is een uitbreidingsbehoefte op korte termijn voor een overdekte laad- en losruimte achteraan de productiehal om grondstoffen te kunnen aanleveren. Het scheiden van de voedselketen bepaalt dat de afgewerkte producten die klaar zijn voor levering niet terug naar het magazijn mogen. Er is met andere woorden een aparte ruimte nodig om de grondstoffen te lossen bij het begin van het productieproces en afgewerkte producten af te leveren op het einde van het productieproces. Hierbij mogen bestelwagens of vrachtwagens elkaar niet kruisen. Het bedrijf wenst een laad- en losruimte van circa 200m² (20m x 10m) aan het uiteinde van de productiehal die zelf achteraan circa 12m breed is.

Daarnaast wensen de eigenaars de bestaande garage, links vooraan de productiehal, uit te breiden in oostelijke richting van een capaciteit voor 3 bestelwagens naar ruimte voor 6 vrachtwagens. De gewenste uitbreiding bedraagt circa 225m². De uitbreidingen zou bij voorkeur gebeuren op het onbebouwde gedeelte van het plangebied.

In het RUP zal een oplossing uitgewerkt worden die zowel tegemoetkomt aan de noden van het bedrijf als aan de ruimtelijke draagkracht van het plangebied en de omgeving.



Figuur 4-15: gewenste toestand deelpplan 4

4.4.7 Beoordeling op basis van ruimtelijk toetsingskader en categorisering

Ruimtelijke afweging

Omgevingskenmerken	Het deelstudiegebied ligt in de open ruimte, op een 200-tal meter van het gehucht Gelbergen. Circa 500 meter naar het oosten is een biologisch zeer waardevol natuurgebied gelegen. De naastliggende percelen worden gebruikt om gewassen te telen zoals maïs, granen, zaden en peulvruchten. De Gelbergenstraat is een lokale gemeenteweg met groene bermen.
Impact van ruimtegebruik op omgeving	Het betreft slechts een beperkte inname van agrarisch gebied dat reeds in eigendom en in gebruik is. De landbouwstructuur wordt niet structureel aangetast.
Schaal, visuele impact	De woning past binnen de vrijstaande bebouwing langs de Gelbergenstraat. De productiehal en de overdekte loods liggen meer achterin verschuild achter bomen en struiken waardoor ze minder aanwezig zijn in het straatbeeld.
Verkeersgeneratie en ontsluiting	Ondanks de verschillende verkeersbewegingen is er geen sprake van verkeershinder voor de omgeving. De belangrijkste vervoersbewegingen gebeuren door bestelwagens. Er is een ontsluiting via de Hoeledensebaan naar de N29 Tiensesteenweg.
Historische context	Het bedrijf is opgericht in 1950. Het huis dateert van 1952 en de bakkerij van 1958-1959. Het betreft een familiebedrijf in 3 ^e generatie.
Hinderaspecten (lawaai, stank, stof, licht, reuk)	Er zijn geen hinderaspecten voor de omgeving.

Juridische afweging

Vergunningstoestand	De rechter woning is vergund geacht en de linker woning is vergund. Ook de overige gebouwen en constructies evenals de functie zijn vergund of worden geacht vergund te zijn. <i>(Zie figuur bestaande feitelijke toestand en bijlage 13 bewijsstukken vergunde toestand)</i>
Bijzonder beschermde gebieden	Niet gelegen in een bijzonder beschermd gebied. De percelen ten zuiden en oosten van het deelplangebied zijn respectievelijk zeer waardevol en waardevol volgens de BWK. Het betreft een bestaand populieren bos.

Planologische afweging

Vlaams niveau	Gelegen in HAG: landbouwgebied tussen Velpe en Grote Nete.
Provinciaal niveau	Niet van toepassing.
Gemeentelijk niveau	Gewenste agrarische structuur: het deelstudiegebied maakt onderdeel uit van een te behouden groot lokaal landbouwgebied voor productielandbouw. Meer bepaald van het lokale landbouwgebied ten oosten van de kern van Hoeleden en de zone ten westen van de kern van Ransberg. Het deelstudiegebied ligt in de nabijheid van de bossen van Ransberg een lokale natuur in landbouwgebied. Gewenste landschappelijke structuur: het deelstudiegebied ligt in de nabijheid van de bestaande te behouden en te versterken veldbossen, namelijk de bossen van Ransberg.

Categorisering: zonevreemd bedrijf².

² Zonevreemd bedrijf waarvoor een deelplan werd opgemaakt in sectoraal BPA (BPA Zonevreemde Bedrijven, d.d. 16/06/2004)

4.5 Deelplan 5: Struys D&R bvba

4.5.1 Algemene gegevens

bedrijf

adres

kadastrale identificatie

aard van de activiteit

Struys D&R bvba

Koningsstraat 7, 3470 Kortenen

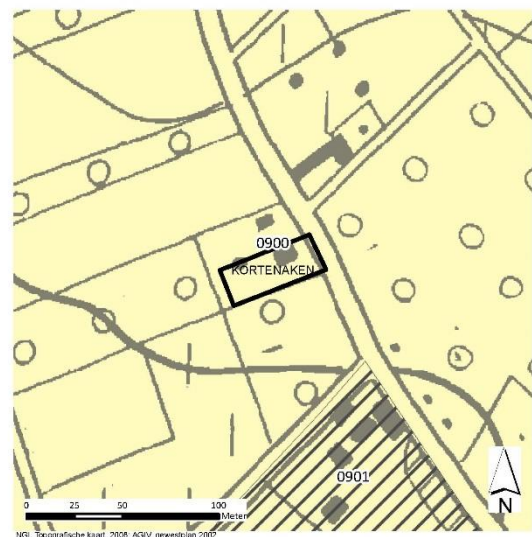
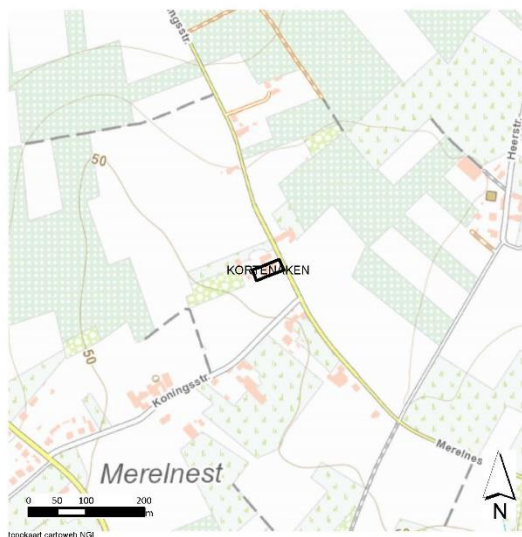
1e afd., sectie B, nr. 32Y

Verwarming en sanitair

4.5.2 Situering in de omgeving

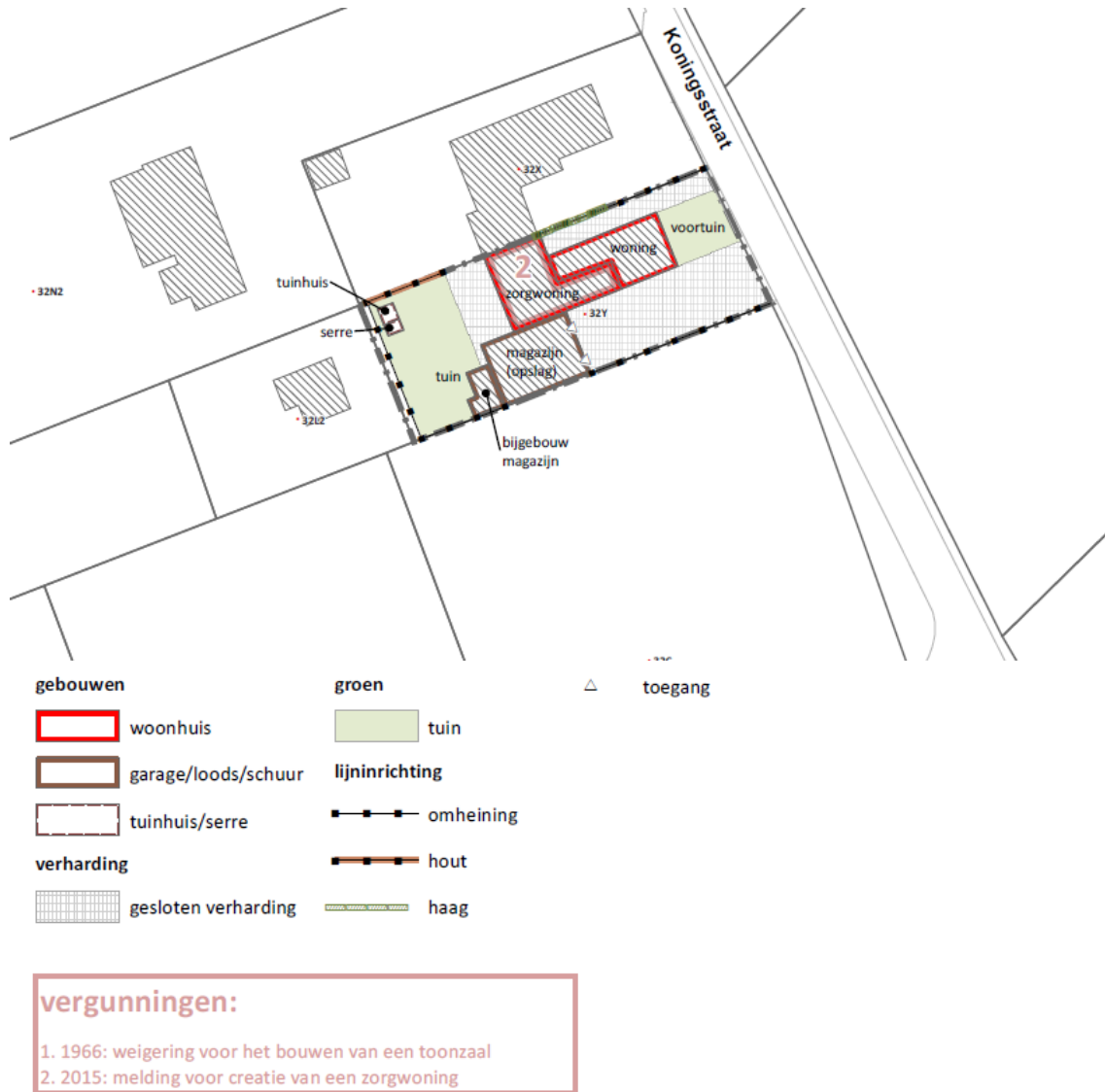


Het deelstudiegebied is gelegen in de open ruimte. Circa 500 meter ten zuidwesten ligt een uitgestrekt natuurgebied, de bossen van Ransberg. De omliggende percelen worden gebruikt in functie van landbouw. De Koningsstraat is een goed uitgeruste gemeenteweg met een rijweg van circa 5 meter breed.



Figuur 4-16: topografische kaart en gewestplan

4.5.3 Bestaande feitelijke toestand



Figuur 4-17: bestaande feitelijke toestand





Struys D&R bvba is een bedrijf met 2 bedrijfsleiders en gespecialiseerd in verwarming (installatie gasketels, warmtepompen, zonneboilers, stookolieketels), sanitair en alternatieve energie.

Aan de rechterkant van het perceel bevinden zich twee aan elkaar gekoppelde woningen. Beide woningen worden bewoond door familieleden van de bedrijfsleiders. De achterste woning betreft een zorgwoning. Aan de linkerkant op het perceel bevindt zich de werkplaats van het bedrijf. Deze heeft een oppervlakte van 110 m² en doet dienst als opslag- en werkruimte. Links achteraan werd later nog een kleine uitbreiding aangebouwd van 23 m². Voor het magazijn is een brede verharde oprit voorzien om te laden en te lossen. Hier kan eventueel ook geparkeerd worden. Achter de woning en de werkplaats ligt terras en een tuin waar zich onder meer een moestuin, een tuinhuis en een serre. Het overgrote gedeelte van het perceel is verhard.

Meestal wordt 's ochtends de bestelwagen ingeladen, om naar de werklocatie te gaan, en wordt ze 's avonds weer uitgeladen in het magazijn. De voorkant van de werkplaats bevat twee garagepoorten als toegangen.

4.5.4 Bestaande juridische toestand

Zie figuur bestaande feitelijke toestand en bijlage 13 bewijsstukken vergunde toestand

Het bedrijf en de woningen zijn volgens het Gewestplan Tienen-Landen (KB 24/03/1978) gelegen in agrarisch gebied.

Zowel de woning als de werkplaats zijn geacht vergund. Overzicht van vergunningen:

- weigering voor het bouwen van een toonzaal in 1966
- melding van zorgwoning in 2015

Het gebouw is geacht vergund. Op het kadasterplan van 1964 staat het grootste deel van de huidige bebouwing reeds ingetekend. Op de luchtfoto van 1984 is de bebouwing ook vergelijkbaar met de bestaande toestand. Uit noodzaak van het bedrijf werd er een uitbreiding gerealiseerd van 23m². Ook de bedrijfsactiviteiten zijn geacht vergund, gezien op basis van de weigering die in 1966 werd afgeleverd

voor het bouwen van een toonzaal geoordeeld kan worden dat er toen al enige bedrijvigheid moet aanwezig zijn geweest. Daarenboven is Roger Struys hier woonachtig sinds 1960.

4.5.5 Economisch profiel

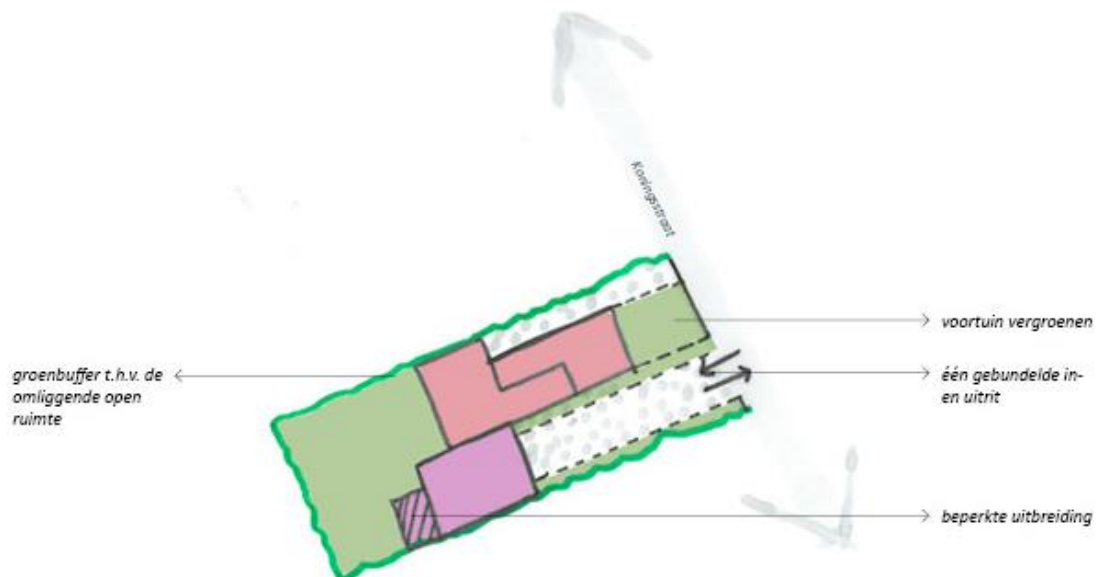
Het betreft een familiebedrijf. Binnen het bedrijf zijn enkel de 2 bedrijfsleiders in dienst gesteld. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt tot 2 à 3 camionettes per dag. De bereikbaarheid is goed en er is geen sprake van verkeershinder voor de omgeving.

4.5.6 Ontwikkelingsperspectieven en ruimtebehoefte

Aan de ruimtebehoefte van het bedrijf is reeds tegemoetgekomen. Er was een oorspronkelijke wens om de werkplaats uit te breiden. De aanbouw van 23 m² links achteraan de werkplaats is hier het resultaat van.

Indien de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, zijn uitsluitend de bestemming(en) en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van de nabestemming van toepassing. Met de huidige bedrijfsactiviteiten worden de activiteiten van het bestaande bedrijf bedoeld, alsook van een ander lokaal bedrijf, in zoverre dat kan worden geoordeeld dat dit bedrijf op dat moment eveneens verweefbaar is binnen zijn directe ruimtelijke context, dat de draagkracht van het perceel en de omgeving niet wordt overschreden en dat het goede nabuurschap niet wordt geschonden.

De gebouwen vormen een ruimtelijk geheel met de woning (het waren eerst bijgebouwen en zijn dan gewijzigd van functie). Om die reden is het niet zinvol om de verplichte afbraak van deze bedrijfsgebouwen op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het gaat hier ook niet om een grondbestemming wonen, dus het geheel zou dan in eerste instantie sowieso het karakter krijgen van een zonevreemde woning voor de huidige woning en van andere zonevreemde gebouwen voor de bijgebouwen. In principe zou men dus, indien men de functie van de bedrijfsgebouwen wil omzetten naar bijgebouwen aangebouwd bij de woning, zich sowieso moeten beperken tot een totaal volume van 1000m³, zoals voor elke zonevreemde woning van toepassing is. Hierdoor worden de mogelijkheden voldoende ingeperkt en dient er dus niet nog expliciet te worden opgelegd dat een volledige afbraak van de bedrijfsgebouwen dient te gebeuren.



Figuur 4-18: gewenste toestand

4.5.7 Beoordeling op basis van ruimtelijk toetsingskader en categorisering

Ruimtelijke afweging	
Omgevingskenmerken	Het deelstudiegebied is gelegen in de open ruimte. Circa 500 m ten zuidwesten ligt een uitgestrekt natuurgebied, de bossen van Ransberg. De omliggende percelen worden gebruikt in functie van landbouw. De Koningsstraat is een goed uitgeruste gemeenteweg met een rijweg van circa 5 meter breed.
Impact van ruimtegebruik op omgeving	Het betreft slechts een beperkte inname van agrarisch gebied dat reeds in eigendom en in gebruik is. De landbouwstructuur wordt niet structureel aangetast.
Schaal, visuele impact	Qua schaal en voorkomen sluiten de woningen en de werkplaats aan bij de landelijke bebouwing in de straat en de nabije omgeving.
Verkeersgeneratie en ontsluiting	Omwille van een zeer beperkt aantal verkeersbewegingen is de impact op het wegennet gering. Er is een ontsluiting via de Baaistraat/Hollestraat/Klipgaardestraat naar de N29 Tiensesteenweg.
Historische context	Het bedrijf is lokaal ingebed.
Hinderaspecten (lawaaï, stank, stof, licht, reuk)	Er zijn geen hinderaspecten. Het aantal verkeersbewegingen is zeer beperkt.
Juridische afweging	
Vergunningstoestand	De infrastructuur is geacht vergund en voldoet. <i>(Zie figuur bestaande feitelijke toestand en bijlage 13 bewijsstukken vergunde toestand)</i>
Bijzonder beschermde gebieden	Het plangebied ligt niet in een bijzonder beschermd gebied maar ligt ten noorden en westen van, op circa 150m, van mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het perceel wordt omgeven door agrarische waardevolle percelen die gebruikt worden in functie van maïsteelt, fruitteelt, suikerbieten en als grasland.
Planologische afweging	
Vlaams niveau	Gelegen in HAG: landbouwgebied tussen Velpe en Grote Nete.
Provinciaal niveau	Niet van toepassing.
Gemeentelijk niveau	Gewenste agrarische structuur: het deelstudiegebied maakt deel uit van een te behouden groot lokaal landbouwgebied voor productielandbouw. Meer bepaald van het lokale landbouwgebied band langs de vallei van de Velpe.

Categorisering: categorie 2, dus bestendiging met eenmalige noodzakelijke uitbreiding (zie 2.4.1).

5 **Verplichte sectorale effectenstudies**

5.1 **Plan-MER-screening**

5.1.1 *Resultaat plan-MER-screening*

In de plan-MER-screening is voor alle deelplangebieden de impact van het RUP op het milieu onderzocht.

Het plan is niet plan-m.e.r-plichtig van rechtswege aangezien er geen impact verwacht wordt op SBZ en bijgevolg de opmaak van een passende beoordeling niet relevant is én het plan ook geen kader vormt voor een project van bijlage I, II of III van het uitvoeringsbesluit (categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage).

Uit de screening van de milieueffecten bij de ontwikkeling van het plan blijkt dat de mogelijkheden die het plan als juridisch planologisch kader zal bieden, slechts een beperkte impact hebben op het milieu. Rekening houdend met de kenmerken van het plan, de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt dat de mogelijke negatieve milieueffecten van het plan niet aanzienlijk zijn.

Er wordt bijgevolg geconcludeerd dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt.

5.1.2 *Beslissing dienst Mer*

In het schrijven van de dienst Mer van 26 september 2017 werd geconcludeerd dat voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. De beslissing toegevoegd in bijlage van deze toelichtingsnota.

6 Watertoets

6.1 Deelplan 1 Transport Theunis

Het plangebied situeert zich in het Demerbekken, circa 250 meter ten oosten en 480 meter ten westen bevindt zich een niet geklasseerde waterloop. Het bedrijf is niet gesitueerd in overstromingsgevoelig gebied. Het plangebied ligt wel ten noorden en ten zuiden op circa 100 meter van mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Onderstaand worden de bodemkaarten en watertoetskaarten toegelicht.

Type kaart	Conclusie
Bodemkaart	Kunstmatic.
Hellingenkaart	Woning: 10%, loods: 0.5% – 5%
Erosiegevoelige gebieden	Woning ligt in erosiegevoelig gebied.
Winterbed	Niet gelegen in een winterbed van een grote waterloop.
Overstromingsgevoelige gebieden	Niet overstromingsgevoelig.
Infiltratiegevoelige bodems	Infiltratiegevoelig.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Weinig gevoelig.
Grondwaterwinning	
Signaalgebied	

6.2 Deelplan 2 AB Marcoen

Het plangebied situeert zich in het Demerbekken. Langs de westelijke perceelsgrens situeert zich een niet geklasseerde waterloop. Het bedrijf is niet gesitueerd in overstromingsgevoelig gebied. Het plangebied ligt wel circa 250 meter ten zuiden van mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Onderstaand worden de bodemkaarten en watertoetskaarten toegelicht.

Type kaart	Conclusie
Bodemkaart	Natte zandleembodem.
Hellingenkaart	Zwak hellend: 0,5 tot 5%
Erosiegevoelige gebieden	Het deelplangebied ligt in erosiegevoelig gebied.
Winterbed	Niet gelegen in een winterbed van een grote waterloop.
Overstromingsgevoelige gebieden	Niet overstromingsgevoelig.
Infiltratiegevoelige bodems	Niet infiltratiegevoelig.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Weinig gevoelig.

6.3 Deelplan 3 Janssens

Het plangebied situeert zich in het Demerbekken, circa 150 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een niet-geklasseerde waterloop. Het plangebied is niet gesitueerd in overstromingsgevoelig gebied. Onderstaand worden de bodemkaarten en watertoetskaarten toegelicht.

Type kaart	Conclusie
Bodemkaart	Zeer droge tot natte zandleembodem.
Hellingenkaart	Overwegend 0.5% – 5%, enkele delen op < 0.5 %

Erosiegevoelige gebieden	Kleine snippers binnen het deelplangebied liggen in erosiegevoelig gebied.
Winterbed	Niet gelegen in een winterbed van een grote waterloop.
Overstromingsgevoelige gebieden	Niet overstromingsgevoelig.
Infiltratiegevoelige bodems	Het westelijk gedeelte van het deelplangebied is infiltratiegevoelig.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Weinig gevoelig.

6.4 Deelplan 4 Bakkerij Vandevelde

Het plangebied situeert zich in het Demerbekken, circa 280 meter ten oosten bevindt zich een niet geklasseerde waterloop. Het bedrijf is niet gesitueerd in overstromingsgevoelig gebied. Ten noorden en westen van het plangebied, op circa 800 meter, situeert zich wel een effectief overstromingsgevoelige zone. Ten noorden, op circa 900 meter, bevindt zich eveneens een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Onderstaand worden de bodemkaarten en watertoetskaarten toegelicht.

Type kaart	Conclusie
Bodemkaart	Kunstmatig en natte zandleembodem.
Hellingenkaart	Overwegend 0.5% – 5%, het perceel achteraan is lokaal hoger gelegen (5-10%).
Erosiegevoelige gebieden	Grote delen van het deelplangebied liggen in een erosiegevoelige zone.
Winterbed	Niet gelegen in een winterbed van een grote waterloop.
Overstromingsgevoelige gebieden	Niet overstromingsgevoelig.
Infiltratiegevoelige bodems	Infiltratiegevoelig.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Matig gevoelig.

6.5 Deelplan 5 Struys D&R bvba

Het plangebied situeert zich in het Demerbekken. Binnen een straal van circa 450m van het plangebied bevinden zich geen waterlopen. Het bedrijf is niet gesitueerd in overstromingsgevoelig gebied. Het plangebied ligt wel circa 450 meter ten zuiden, circa 500 meter ten oosten en circa 300 meter ten westen van mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Onderstaand worden de bodemkaarten en watertoetskaarten toegelicht.

Type kaart	Conclusie
Bodemkaart	Natte zandleembodem.
Hellingenkaart	0.5% – 5%
Erosiegevoelige gebieden	Het perceel ligt op sommige plaatsen in erosiegevoelig gebied.
Winterbed	Niet gelegen in een winterbed van een grote waterloop.
Overstromingsgevoelige gebieden	Niet overstromingsgevoelig.
Infiltratiegevoelige bodems	Niet infiltratiegevoelig.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Weinig gevoelig.

7 Verantwoording inname HAG

Alle deelplangebieden liggen minstens deels of volledig in herbevestigd agrarisch gebied. In de omzendbrief RO/2010/01 wordt gesteld dat *“De Vlaamse Regering stelt dat binnen deze gebieden – gezien de herbevestiging van de agrarische gebieden deel uit maakt van de uitvoering van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – gemeentelijke en provinciale planningsinitiatieven geen betekenisvolle afbreuk mogen doen aan de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische macrostructuur. Bij de beoordeling van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor niet-agrarische functies in deze gebieden moet bij de advisering en besluitvorming echter wel voldoende terughoudend opgetreden worden, teneinde een aantasting van de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur te vermijden. Om die reden zal, binnen de beoordelingsgronden voorzien in artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de functionele inpasbaarheid ten aanzien van de hoofdfunctie landbouw een bijzonder aandachtspunt zijn”*.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen eenzelfde planningsinitiatief (het RUP), de nodige acties worden ondernomen om het planologisch evenwicht te herstellen. *Gemeentelijke of provinciale RUP's dienen steeds getoetst worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor de op Vlaams niveau herbevestigde agrarische gebieden. Elementen die in deze verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn:*

7.1 Onderzoek naar de alternatieve locaties

Indien men een herbestemming naar bedrijvigheid wenst door te voeren, is in het kader van de omzendbrief RO/2010/01 compensatie van het ingenomen HAG nodig voor alle uitbreidingen die plaatsvinden in het agrarisch gebied na de invoering van het HAG.

Alle deelplangebieden komen overeen met bestaande, historische innames. De betreffende bedrijven zijn lokaal van aard en verankerd in de plaatselijke context. In het GRS is bepaald dat de lokale bedrijven die minimale hinder veroorzaken en/of een ruimtelijk aanvaardbare ligging kennen, worden bestendigd op hun huidige locatie, teneinde een zekere lokale dynamiek te behouden. Op basis van de voorstudie werden 5 zonevrije bedrijfsites weerhouden. De beleidskeuze om zonevrije bedrijven, waar ruimtelijk verantwoordbaar, te integreren en verweven impliceert dat alternatieve locaties niet aan de orde zijn.

7.2 Onderzoek naar de impact

De impact op de landbouwfunctie wordt als zeer beperkt ingeschat. De redenen hiervoor zijn dat de plangebieden niet in gebruik zijn als landbouwdoeleinden. Het betreft bestaande, historische en beperkte innames van HAG veelal aansluitend bij woongebieden of wegenis waardoor er geen structurele aantasting van de landbouwstructuur is of aantasting van de ontwikkelingsmogelijkheden van de beroepslandbouw. Er is ook voor deelplan 1, 2, 4 en 5 geen bijkomende inname van effectief landbouwgebied.

Voor deelplan 3 (Janssens bvba) is een groot deel van het plangebied reeds bestemd als bedrijvigheid via het BPA Zonevrije bedrijven. Echter zal er nog een beperkte uitbreiding plaatsvinden binnen HAG. Deze compensatie zal gebundeld plaatsvinden binnen een ander planinitiatief, namelijk het RUP 'Lokaal Bedrijventerrein'.

7.3 Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen

Afleidende uit voorgaande redenering levert het plangebied bijgevolg een zeer beperkt bijdrage aan het functioneren van het landbouwgebied in het geheel, en het herbevestigd agrarisch gebied in het bijzonder. Gezien de gronden reeds in eigendom zijn van de eigenaars van de bedrijven en gezien de gronden niet in gebruik zijn als landbouwgrond zijn flankerende maatregelen, zoals planologische ruil of ter beschikking stellen van bruikbare ruilgrond voor de betrokken landbouwers, niet van toepassing, tenzij voor de beperkte uitbreiding ter hoogte van deelplan 3, Janssens, via het RUP 'lokaal bedrijventerrein'.

8 Op te heffen voorschriften

8.1 Deelplan 1. Transport Theunis

- Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd 28/12/1972 Art. 11
 4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m. van een woongebied of op ten minste 100 m. van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m. en 100 m. geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden.
- Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd 28/12/1972 Art. 15.
 4.6. voor de landelijke gebieden kunnen volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:
 4.6.1. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.
- Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd 28/12/1972 Art. 1
 1.2.2. De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

8.2 Deelplan 2. AB Marcoen

- Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd 28/12/1972 Art. 11
 4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m. van een woongebied of op ten minste 100 m. van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m. en 100 m. geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden.
- Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd 28/12/1972 Art. 15.
 4.6. voor de landelijke gebieden kunnen volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

4.6.1. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

8.3 Deelplan 3. Janssens bvba

Zie op te heffen voorschriften in bijlage

- Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeroestplannen en de gewestplannen dd 28/12/1972 Art. 11
 4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m. van een woongebied of op ten minste 100 m. van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m. en 100 m. geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden.
- Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeroestplannen en de gewestplannen dd 28/12/1972 Art. 15.
 4.6. voor de landelijke gebieden kunnen volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:
 4.6.1. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.
- BPA Zonevroomde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004) : zone voor wonen
- BPA Zonevroomde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004) : zone voor voortuinstrook
- BPA Zonevroomde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004) : zone voor tuin
- BPA Zonevroomde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004) : zone voor bedrijfsgebouwen
- BPA Zonevroomde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004) : zone voor verkoopruimte en bureau
- BPA Zonevroomde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004) : zone voor verharde circulatieruimte
- BPA Zonevroomde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004) : zone voor onverharde circulatieruimte
- BPA Zonevroomde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004) : zone voor buffer
- BPA Zonevroomde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004) : zone voor groen en reservoir

8.4 Deelplan 4. Bakkerij Vandevelde

Zie op te heffen voorschriften in bijlage

- BPA Zonevremde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004) : zone voor wonen
- BPA Zonevremde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004) : zone voor voortuinstrook
- BPA Zonevremde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004) : zone voor tuin
- BPA Zonevremde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004) : zone voor bedrijfsgebouwen
- BPA Zonevremde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004) : zone voor circulatieruimte
- BPA Zonevremde bedrijven (goedgekeurd op 16 juni 2004) : zone voor buffer

8.5 Deelplan 5. Struys D&R

- Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd 28/12/1972 Art. 11
4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m. van een woongebied of op ten minste 100 m. van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m. en 100 m. geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden.

9 Planschade, planbaten en compensatie

In de VCRO staat het volgende m.b.t. de planbatenheffing:

Art. 2.6.5. Er is geen planbatenheffing verschuldigd in volgende gevallen:

...

6° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, een zonevreemd, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf in de zin van artikel 4.4.10 gevestigd is, een voor bedrijvigheid geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan;

Vermits de bestemmingswijziging betrekking heeft op percelen waar reeds een bestaand, zonevreemd, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot bedrijf gevestigd is, is er cf. art. 2.6.5 6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geen planbatenheffing verschuldigd voor de meeste deelplannen.

Het deelplan van Janssens bevat echter een uitbreiding ten opzichte van het huidige BPA. Hiervoor zijn echter wel planbaten verschuldigd.

In bijlage wordt een overzicht gegeven van de percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade.

10 Bijlage I: beslissing dienst Mer plan-MER-screening

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Dorpsplein 35
3470 Kortenaken

uw bericht van
22/8/2017

uw kenmerk
email

ons kenmerk
Omg/MER/SCRPL17221

bijlagen
/

vragen naar/e-mail
Ann Theunissen
ann.theunissen@vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 62 56

datum

26 SEP. 2017

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Zonevreemde bedrijven Kortenaken.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens hoofdstuk II, titel IV van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd, het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007, zoals herhaaldelijk gewijzigd, en artikel 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, B.S. 28 maart 2017

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Met uw email van 22 augustus 2017 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17221 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 om de bestemming te wijzigen of uit te breiden in 7 deelgebieden en het toekennen van (al dan niet beperkte) ontwikkelingsmogelijkheden aan de betreffende zonevreemde bedrijven met als finaliteit het vervallen van het zonevreemde karakter en het scheppen van rechtszekerheid.

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

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. Uit het screeningsdossier blijkt echter voldoende duidelijk dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. Geen van de door de adviesinstanties gemaakte opmerkingen kan beschouwd worden als een opmerking die kan leiden tot de beoordeling van de effecten als 'aanzienlijk'.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen 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 door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

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), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Sinds 1 mei 2017 is het "decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" in werking. Artikel 25 van het bijhorende "besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen" stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief:

1° uiterlijk op 30 april 2017 het verzoek tot raadpleging bezorgd is aan de adviesinstanties;

2° uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.

Aan de eerste voorwaarde is voldaan. Ook aan de tweede voorwaarde moet voldaan worden. Indien uiterlijk op 31 december 2018 geen plenaire vergadering wordt gehouden, moeten de m.e.r.- en RUP-procedure opnieuw gestart worden volgens de geïntegreerde procedure zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals deze van toepassing is sinds 1 mei 2017.

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 (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota.

Met vriendelijke groet,

Q



Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer



Vlaanderen
is omgeving

11 Bijlage II: Vermoedelijke planschade, planbaten en compensatie

DISCLAIMER

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

-De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

-De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

-De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

-De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

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

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

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

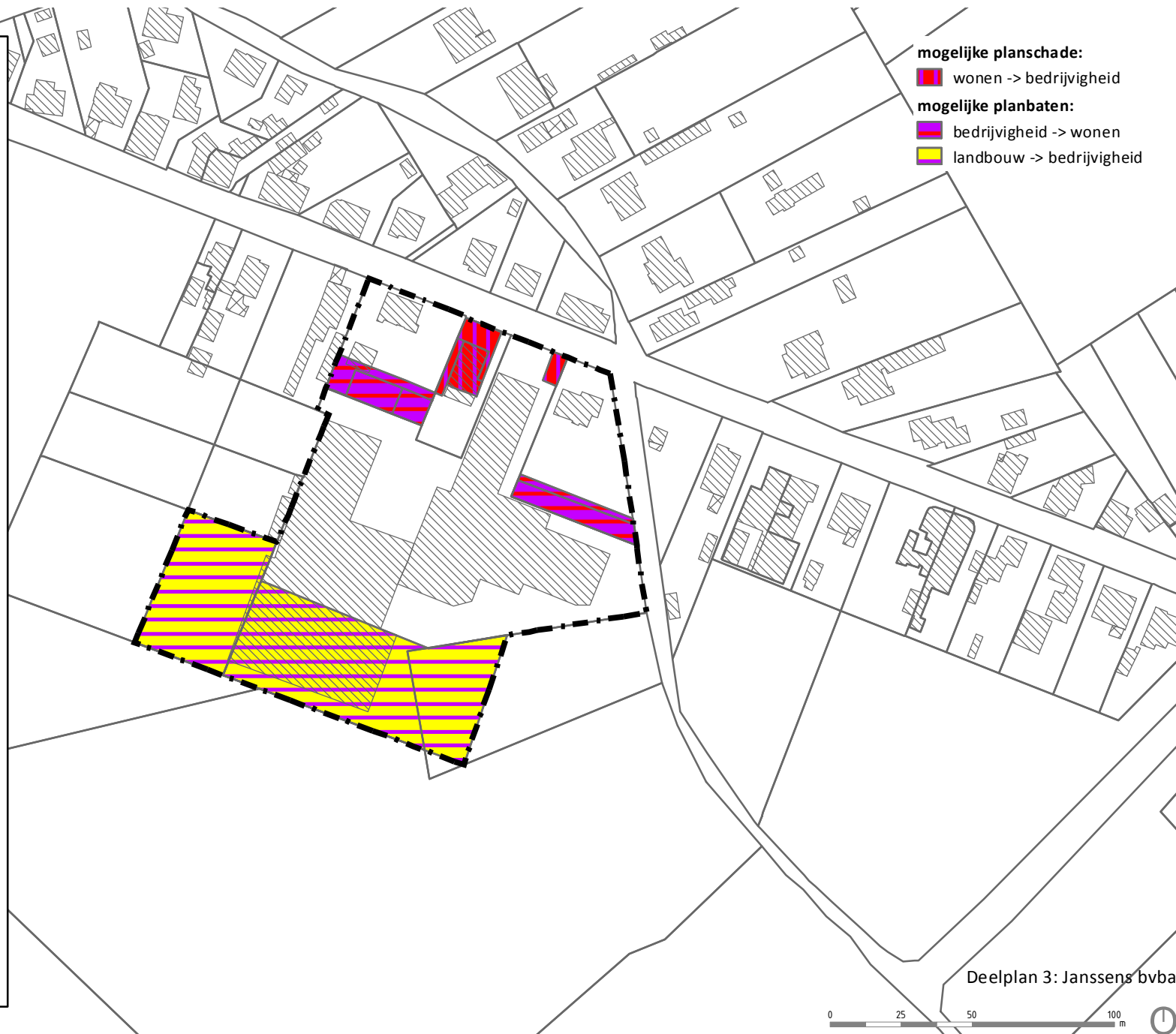
mogelijke planschade:

 wonen -> bedrijvigheid

mogelijke planbaten:

 bedrijvigheid -> wonen

 landbouw -> bedrijvigheid



Deelplan 3: Janssens bvba

12 Bijlage III: Op te heffen voorschriften

Voorschriften bij het Sectoraal BPA Zonevreemde Bedrijven

Kortenaken

Deelplan "JANSSENS"

Artikel 1: Algemene bepalingen

- 1.1 Het Bijzonder Plan van Aanleg is begrensd volgens de aanduidingen op het bijhorend plan. De bepalingen van dit plan mogen niet toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut.
- 1.2 De grafische gegevens van het plan en de voorschriften ervan vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdige bepalingen hebben de grafische gegevens voorrang.
- 1.3 Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen op het plan voorkomen ten overstaan van de situaties op het plan aangegeven, kunnen de bestemmingen aangepast worden rekening houdend met de kadastrale juistheid.
- 1.4 Doelstelling: Dit BPA beoogt de bestendiging en uitbreiding van het bestaande bedrijf, in casu een aanvoer- en verkooppunt van land- en tuinbouwproducten, met de verduidelijking, inzake de aanpalende woningen
- 1.5 Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder dezelfde of minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat dynamiek als de aard van de activiteit betreft. Alle aanpassingswerken voorgeschreven door de huidige en toekomstige milieuwetgeving en/of afvalstoffendecreet zijn steeds toegelaten.
- 1.6 Verbouwingswerken aan gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften van dit BPA zijn slechts toegelaten indien het gewone onderhouds- en instandhoudingswerken betreft. Her- of nieuwbouw is slechts toegelaten wanneer het nieuwe gebouw beantwoordt aan de voorschriften van het BPA.
- 1.7 Publiciteit die rechtstreeks met de bedrijvigheid verband houdt is toegelaten. Het kan aan het gebouw bevestigd worden of los ervan. De uiterste bovenrand van de publiciteitsborden komt overeen met de nokhoogte van de gebouwen en het bedekken van gevelopeningen is verboden. Publiciteitsborden of –installaties groter dan 2m² zijn het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning. De maximale oppervlakte voor publiciteitsborden is 4m².

Artikel 2: Zone voor Wonen

- 2.1 Deze zone heeft al hoofdbestemming huisvesting. Als nevenbestemming is het uitoefenen van een vrij beroep of de inrichting van een bureel toegelaten mits de oppervlakte maximum 40% van de totale oppervlakte bedraagt en het architecturaal één geheel vormt met de woning.
- 2.2 De bouwzone werd op het plan aangeduid en mag voor 100% bebouwd worden. Twee bouwlagen en een hellend dak is toegelaten. In het dakvolume mogen kamers gebouwd worden. De hoogte van een woonlaag is beperkt tot max. 3 meter. De

dakhelling is beperkt tussen 30° en 45°. Er zijn geen verdere eisen i.v.m. kroonlijsthoogte en bijkomende constructies zoals dakvensters, veranda's, erkers,... De materiaalkeuze van de daken en gevels is vrij, zolang het conform de gemeentelijke bouwverordeningen is en het algemeen karakter en uitzicht van de omgeving of de wijk niet geschaad is.

- 2.3 Het aanbrengen van publiciteit tegen de woninggevel is verboden.
- 2.4 Garage: een standplaats voor een auto mag voorzien worden binnen de zone voor het hoofdgebouw.
- 2.5 De niet-bebouwde ruimte zal aangelegd worden als tuin of terras en moet voldoen aan de bepalingen van artikel 4.

Artikel 3: Zone voor Voortuinstrook

- 3.1 Deze zone wordt beplant met groen gecombineerd met lage beplanting en heesters. Binnen deze zone zijn verhardingen voor toegangen, andere dan bedrijfstoegangen, met een maximaal oppervlakte van 40% van het totale oppervlakte toegelaten. De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen, zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet,... Alle constructies met uitzondering van afsluitingen en een brievenbus zijn verboden.

Artikel 4: Zone voor Tuin

- 4.1 De hoofdbestemming bestaat uit groenaanplanting, onder welke vorm ook (siertuin, gras, moestuin, hooiland,...) Als nevenbestemming zijn paden, terrassen, vijvers, pergola's, zitkuilen, bijgebouwen zoals tuinberging, autoberging, dierenhokken, hobbyserres, verlichting, kleine recreatieve infrastructuur toegelaten. Tevens is het toegelaten de woning uit te breiden in de tuinzone.
- 4.2 De totale oppervlakte van de bebouwing binnen de zone voor tuinen bedraagt maximum 50m² (per tuin) en maximum 25% van de totale oppervlakte van de tuinstrook. De bouwhoogte bedraagt maximum 3 meter tot aan de kroonlijst of de dakrand. Verhardingen worden beperkt tot 10% van de oppervlakte van de tuinstrook.
- 4.3 De inplanting van toegelaten bebouwing gebeurt ofwel aangebouwd aan de woning ofwel op minimum 2 meter van de perceels- of zonegrens. Bestaande bebouwing op de perceels- of zonegrens mag onderhouden worden.
- 4.4 De dakvorm en materiaalkeuze van de bijgebouwen is vrij, zolang het conform de gemeentelijke bouwverordeningen is en het algemeen karakter en uitzicht van de omgeving of de wijk niet geschaad is. Woonuitbreidingen gebeuren in hetzelfde materiaal als de woning. De dakvorm en materiaal van het dak zijn gelijk aan deze van de woning. Voor uitbreidingen als veranda's e.d. mogen andere vormen en materialen gebruikt worden, eigen aan deze uitbreiding.

Artikel 5: Zone voor Bedrijfsgebouwen

- 5.1 Deze zone is bestemd voor niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven met een niet-milieubelastend karakter met groothandel. De bedrijfsgebouwen (bv. burelen, atelier, loodsen, productieruimte,...) van één gevestigd bedrijf worden voorzien. De inplanting van een bedrijfswoning is niet toegelaten. Bijkomende of nieuwe activiteiten mogen geen grotere hinder veroorzaken dan de bestaande.
- 5.2 De *inplanting* staat afgebeeld op het plan. 100 % van de totale oppervlakte kan bebouwd worden.
De *hoogte* van de nok bij nieuwbouw wordt vastgelegd op maximum 6,5 meter. De bestaande achterste loods op perceel C 188 K6 (met vergunning dd. 15-02-1990 en dd. 10-02-1997) is momenteel 9 meter. Deze kan onderhouden en verbouwd worden met behoud van deze hoogte. Bij herbouwen of nieuwbouw moet een nieuwe loods zich beperken tot 6,5 meter hoogte
De dakvorm is hellend met een hellingsgraad van 30°. Het dakmateriaal is vrij.
- 5.3 De muren van de bedrijfsgebouwen mogen bestaan uit betonplaat, ijzerprofielplaat of andere metaalconstructies, hout...
Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze te bestaan. Alle contrasterende kleuren die visueel storend zijn in de bestaande omgeving en/of landschap zijn verboden. Hierbij moeten volgende zaken in acht genomen worden:
- Witte gebouwen moeten vermeden worden aangezien ze een vergrotend effect geven in het landschap
 - De daken moeten een donkere tint hebben dan de gevels, aangezien het bouwvolume dan optisch kleiner lijkt
 - Felle kleuren zijn verboden
 - Grote gevelvlakken moeten doorbroken worden, zonder daarbij de uniformiteit van het gebouw te verliezen
- 5.4 Publiciteit is niet-toegelaten.
- 5.5 Niet-bebouwde stroken krijgen de voorschriften van de aangrenzende bestemming - zijnde op perceel C 188 K6 de Zone voor Verharde Circulatieruimte of Zone voor Onverharde Circulatieruimte, op perceel C 188 B6 de Zone voor Tuin en Zone voor Buffer - en de daarbijhorende voorschriften.

Artikel 6: Zone voor Winkel en Kantoor

- 6.1 Deze zone is bestemd voor het inrichten van een bureel of kantoor en kleinhandel, uitsluitend bijhorend aan het bedrijf. Opslag eigen aan kleinhandel is toegelaten. Gebruik door derden is niet-toegestaan.
- 6.2 Deze zone mag volledig bebouwd worden. De hoogte is beperkt tot 6 meter. De dakvorm is hellend en beperkt tot 30°. Het dakmateriaal is vrij, maar sluit aan het materiaal van het achterliggende bedrijfsgebouw.
- 6.3 De bouwstijl sluit aan, ofwel bij de woning ofwel bij het bedrijfsgebouw. Het materiaal van de muren is vrij.

- 6.4 Publiciteit is toegelaten.
- 6.5 Onbebouwde delen krijgen de bestemming van de aangrenzende zone en de daarbijhorende voorschriften.

Artikel 7: Zone voor Verharde Circulatieruimte

- 7.1 Deze zone is bestemd voor het toegang verschaffen tot het perceel, het manoeuvreren met vervoersmiddelen en het parkeren van vervoermiddelen, zonder daarmee de toegang te versperren. Opslag van klein materiaal of voertuigen is toegestaan, mits dit voor geen visuele hinder zorgt en maximum 10% van de zone inneemt.
- 7.2 Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten. Uitbreiden en herbouwingen zijn niet mogelijk in deze zone.
- 7.3 De verharde delen worden zoveel mogelijk uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, kasseien, betonstraatstenen,... Asphalt of betonplaten zijn niet toegelaten. Indien verhard wordt met waterondoorlatende materialen dient de afvoer en grondinsijpeling van overtollig water voorzien te worden op het eigen perceel. Het is toegelaten in uitvoering hiervan de nodige werken uit te voeren (bufferbekken, gracht, rietveld...).
- 7.4 Delen van deze zone die niet als circulatieruimte gebruikt worden, worden voorzien van een groenaanplanting, zoals gazon, bodembedekkers en lage heesters, aangevuld met hoogstammen.

Artikel 8: Zone voor Onverharde Circulatieruimte

- 8.1 Deze zone is bestemd voor het toegang verschaffen tot het perceel, het manoeuvreren met vervoersmiddelen en het parkeren van vervoermiddelen, zonder daarmee de toegang te versperren. Opslag van klein materiaal is toegestaan, mits dit voor geen visuele hinder zorgt.
- 8.2 Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten. Bestaande gebouwen die in deze zone zouden gelegen zijn, kunnen steeds onderhouden en verbouwd worden. Uitbreidingen en herbouwen is niet mogelijk in deze zone.
- 8.3 Er mogen geen verhardende, niet-waterdoorlatende materialen gebruikt worden.
- 8.4 Delen van deze zone die niet als circulatieruimte gebruikt worden, worden voorzien van een groenaanplanting, zoals gazon, bodembedekkers en lage heesters, aangevuld met hoogstammen of kan een gracht of sloot voorzien.

Artikel 9: Zone voor Buffer

- 9.1 Deze zone is bestemd voor beplanting met streekeigen, dichte en gesloten beplanting volgens de lijst in bijlage. Deze is echter niet-limitatief. De aanplanting gebeurt over de volledige breedte van het landschappelijk buffergroen, zoals aangeduid op het bestemmingsplan. Aansluitend tegen loodsen en anderen hoge bouwwerken krijgen hoogstammige bomen de voorkeur op anderen beplantingsvormen, teneinde kale muren in te kleden.
- 9.2 De zones dienen aangeplant te zijn ten laatste in het eerstvolgend plantseizoen na vergunde ingebruikname van gebouwen waaraan uitbreidingswerken, verbouwingswerken, nieuwbouwwerken werden gedaan en/of na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning (vb. bij regularisatie). Na de aanplant dient men eveneens in te staan voor het onderhoud en de instandhouding van de buffer.
- 9.3 Het is verboden in deze zone te bouwen, verharderen, stapelen, publiciteit te maken.
- 9.4 Deze bufferzones vormen een onlosmakelijk deel van de bedrijfsgebonden ruimte binnen het bestemmingsplan. Zij dienen bij eender welke overdracht van deze bedrijfsgebonden ruimten deel uit te maken van de overdrachtsovereenkomst.

Artikel 10: Zone voor Groen en Reservoir

- 10.1 Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor de aanleg van een groenbuffer tov het achterliggend perceel. Bijkomend kan in deze zone een wachtbekken gerealiseerd worden voor het opvangen van het overtollig water dat zou ontstaan wegens het bijbouwen en verharderen op deze site. Dit wachtbekken dient zoveel mogelijk aangelegd te worden in streekeigen, natuurlijke materialen.
- 10.2 Deze zone mag niet verhard noch niet bebouwd worden en dient bij voorkeur aangelegd met bomen en heesters. Er is bijkomend plaats voor gras, kleine en lage streekeigen planten, vijver, gracht,...
- 10.3 Deze zone voorziet eveneens in een buffer achter de gebouwen, zoals beschreven in artikel 9.

Vandevelde

Voorschriften bij het Sectoraal BPA Zonevrije Bedrijven

Kortenaken

Deelplan "VANDEVELDE"

Artikel 1: Algemene bepalingen

- 1.1 Het Bijzonder Plan van Aanleg is begrensd volgens de aanduidingen op het bijhorend plan. De bepalingen van dit plan mogen niet toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut.
- 1.2 De grafische gegevens van het plan en de voorschriften ervan vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdige bepalingen hebben de grafische gegevens voorrang.
- 1.3 Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen op het plan voorkomen ten overstaan van de situaties op het plan aangegeven, kunnen de bestemmingen aangepast worden rekening houdend met de kadastrale juistheid.
- 1.4 Doelstelling: Dit BPA beoogt de bestendiging en uitbreiding van het bestaande bedrijf, in casu een bakkerij.
- 1.5 Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder dezelfde of minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat dynamiek als de aard van de activiteit betreft. Alle aanpassingswerken voorgeschreven door de huidige en toekomstige milieuwetgeving en/of afvalstoffendecreet zijn steeds toegelaten.
- 1.6 Verbouwingswerken aan gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften van dit BPA zijn slechts toegelaten indien het gewone onderhouds- en instandhoudingswerken betreft. Her- of nieuwbouw is slechts toegelaten wanneer het nieuwe gebouw beantwoordt aan de voorschriften van het BPA.
- 1.7 Publiciteit die rechtstreeks met de bedrijvigheid verband houdt is toegelaten. Het kan aan het gebouw bevestigd worden of los ervan. De uiterste bovenrand van de publiciteitsborden komt overeen met de nokhoogte van de gebouwen en het bedekken van gevelopeningen is verboden. Publiciteitsborden of –installaties groter dan 2m² zijn het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning. De maximale oppervlakte voor publiciteitsborden is 4m².

Artikel 2: Zone voor Wonen

- 2.1 De hoofdbestemming is huisvesting. Als nevenbestemming is het uitoefenen van een vrij beroep of de inrichting van een bureel, aansluitend op het bedrijf toegelaten, mits de oppervlakte maximum 40% van de totale oppervlakte bedraagt en het architecturaal één geheel vormt met de woning.
- 2.2 De bouwzone werd op het plan aangeduid en mag voor 100% bebouwd worden. Twee bouwlagen en een hellend dak is toegelaten. In het dakvolume mogen kamers gebouwd worden. De hoogte van een woonlaag is beperkt tot max. 3 meter. De dakhelling is beperkt tussen 30° en 45°. Er zijn geen verdere eisen i.v.m.

kroonlijsthoogte en bijkomende constructies zoals dakvensters, veranda's, erkers, ... De materiaalkeuze van de daken en gevels is vrij, zolang het conform de gemeentelijke bouwverordeningen is en het algemeen karakter en uitzicht van de omgeving of de wijk niet geschaad is.

- 2.3 Het aanbrengen van publiciteit tegen de woninggevel is verboden.
- 2.4 Garage: een standplaats voor een of twee auto's mag voorzien worden binnen de zone voor het hoofdgebouw.
- 2.5 De niet-bebouwde ruimte zal aangelegd worden als tuin of terras en moet voldoen aan de bepalingen van artikel 4.

Artikel 3: Zone voor Voortuinstrook

- 3.1 Deze zone wordt beplant met groen gecombineerd met lage beplanting en heesters. Binnen deze zone zijn geen verhardingen behalve voor tuinaanleg toegelaten. De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen, zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet, ... Alle constructies met uitzondering van afsluitingen en een brievenbus zijn verboden.

Artikel 4: Zone voor Tuin

- 4.1 De hoofdbestemming bestaat uit groenaanplanting, onder welke vorm ook (siertuin, gras, moestuin, hooiland, ...) Als nevenbestemming zijn paden, terrassen, vijvers, pergola's, zitkuilen, bijgebouwen zoals tuinberging, autoberging, dierenhokken, hobbyserres, verlichting, kleine recreatieve infrastructuur (vb. zwembad) toegelaten.
- 4.2 De totale oppervlakte van de bebouwing binnen de zone voor tuinen bedraagt maximum 50m² en maximum 25% van de totale oppervlakte van de tuinstrook. De bouwhoogte bedraagt maximum 3 meter tot aan de kroonlijst of de dakrand. Verhardingen worden beperkt tot 10% van de oppervlakte van de tuinstrook.
- 4.3 De inplanting van toegelaten bebouwing gebeurt ofwel aangebouwd aan de woning ofwel op minimum 2 meter van de perceels- of zonegrens.
- 4.4 De dakvorm en materiaalkeuze is vrij, zolang het conform de gemeentelijke bouwverordeningen is en het algemeen karakter en uitzicht van de omgeving of de wijk niet geschaad is.

Artikel 5: Zone voor Bedrijfsgebouwen

- 5.1 Deze zone is bestemd voor niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven met een niet-milieubelastend karakter met kleinhandel. De bedrijfsgebouwen (bv. burelen, atelier, loodsen, productieruimte, kleine handelsruimte...) van één gevestigd bedrijf worden voorzien. De inplanting van een bedrijfswoning is niet toegelaten. Bijkomende of nieuwe activiteiten mogen geen grotere hinder veroorzaken dan de bestaande.

- 5.2 De *inplanting* staat afgebeeld op het plan. 100% van de totale oppervlakte kan bebouwd worden.
De *kroonlijsthoogte* bij nieuwbouw wordt vastgelegd op 3 meter voor delen bestaande uit één bouwlaag. De *nokhoogte* is maximaal 6 meter zowel voor de delen die bestaan uit 1 bouwlaag als voor de delen die uit 2 bouwlagen bestaan.
- 5.3 De gevels van de bedrijfsgebouwen mogen bestaan uit baksteen, gevelsteen, hout, betonelementen of een metaalconstructie. Constructies in snelbouwsteen en/of beton dienen geschilderd of voorzien te worden van een crepilaag of op een andere wijze bekleed te worden. De kleuren en materialen moeten harmonisch aansluiten en zijn uitgevoerd in materialen die kunnen geïntegreerd worden in de omgeving. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze te bestaan. Alle contrasterende kleuren die visueel storend zijn in de bestaande omgeving en/of landschap zijn verboden. Hierbij moeten volgende zaken in acht genomen worden:
- Witte gebouwen moeten vermeden worden aangezien ze een vergrotend effect geven in het landschap
 - De daken moeten een donkere tint hebben dan de gevels, aangezien het bouwvolume dan optisch kleiner lijkt
 - Felle kleuren zijn verboden
 - Grote gevelvlakken moeten doorbroken worden, zonder daarbij de uniformiteit van het gebouw te verliezen
- 5.4 Bij aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de gebouwen in deze zone, zoals aangeduid op het plan, dient tevens een vergunning aangevraagd voor de afbraak van de bestaande boogloods die na goedkeuring van dit plan in de Zone voor Tuinen komt te staan. Deze zal verwijderd worden onmiddellijk na ingebruikname van de nieuwe gebouwen.
- 5.5 Niet-bebouwde stroken mogen verhard worden (incl. half-verhardingen zoals dolomiet, betongrassdallen, kasseien,...) of krijgen de voorschriften van de aangrenzende bestemming.

Artikel 6: Zone voor Circulatieruimte

- 6.1 Deze zone is bestemd voor het toegang verschaffen tot het perceel, het manoeuvreren met vervoersmiddelen en het parkeren van vervoermiddelen, zonder daarmee de toegang te versperren. Opslag van klein materiaal en opstelling van opslagtanks is toegestaan, mits dit voor geen visuele hinder zorgt.
- 6.2 Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten. Uitbreidingen en herbouwen is niet mogelijk in deze zone.
- 6.3 De verharde delen worden zoveel mogelijk uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraat stenen, grind,... Indien verhard wordt met waterondoorlatende materialen dient de afvoer en grondinsijpeling van overtollig water voorzien te worden op het eigen perceel. Het is toegelaten in uitvoering hiervan de nodige werken uit te voeren (bufferbekken, gracht, rietveld...).

- 6.4 Delen van deze zone die niet als circulatieruimte gebruikt worden, worden voorzien van een groenaanplanting, zoals gazon, bodembedekkers en lage heesters, aangevuld met hoogstammen.

Artikel 7: Zone voor Buffer

- 7.1 Deze zone is bestemd voor beplanting met streekeigen, dichte en gesloten beplanting volgens de lijst in bijlage. Deze is echter niet-limitatief. De aanplanting gebeurt over de volledige breedte van het landschappelijk buffergroen, zoals aangeduid op het bestemmingsplan. Aansluitend tegen loodsen en anderen hoge bouwwerken krijgen hoogstammige bomen de voorkeur op anderen beplantingsvormen, teneinde kale muren in te kleden.
- 7.2 De zones dienen aangeplant te zijn ten laatste in het eerstvolgend plantseizoen na vergunde ingebruikname van gebouwen waaraan uitbreidingswerken, verbouwingswerken, nieuwbouwwerken werden gedaan en/of na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning (vb. bij regularisatie). Na de aanplant dient men eveneens in te staan voor het onderhoud en de instandhouding van de buffer.
- 7.3 Het is verboden in deze zone te bouwen, verharden, stapelen, publiciteit te maken.

13 Bijlage IV: Bewijsstukken Vergunningstoestand

13.1 Deelplan 1_transport Theunis

Luchtfoto 1971



13283781 - 1 - 4 (Natuurlijk persoon) -VE 1/1-
 70092435372 Theunis Hans 24/09/1970
 BE 3470 KORTENAKEN Dorpsstraat 151

ID	13283781	Code validatie van de oppervlakte	-
Kadastrale afdeling	24091	Code bouwjaar	1963
Sectie	B	Indicie van de waarde van de grond	
Grondnr.	2	Huurwaardering van de grond	0
Bisnr.		Kadastraal inkomen per hectare	0
Letterexp.	X	Aanduiding kadastraal inkomen per hectare afkomstig van andere kadastrale afdeling	
Cijferexp.	2	Code type van goed voor het kadastrale inkomen (gewoon, nijver...)	2 - Gewoon gebouwd onroerend goed
Partitienr. (P0000> P9999)	P0000	Code fiscaal statuut van het kadastraal inkomen (lettercode)	F - Belastbaar kadastraal inkomen
Alternatieve vorm perceelnummer	24091B0002/00X002	Kadastraal inkomen	1355
Volgnummer van de verschillende onderdelen van het perceel	1	Datum einde vrijstelling	00/00/0000
Code kadastrale aard	407 - HANDELSHUIS	Code decreet (vrijstelling van het kadastraal inkomen)	
Beschrijving privaatief deel		Datum toestand	01/01/2016
Bloknummer		Code indicie van het gebouw	200 - Handelshuis - Zonder particuliere ingang
Verdieping		Code bouwtype (aantal gevels)	C - Open bebouwing
Beschrijving ligging privaatief deel op de verdieping		Aantal verdiepingen bovengrond	2
Detail delen van gebouw opgericht schrijlings op een grens		Bewoonbare dakverdieping (true/false)	0
Bijkomende aard materieel en outillering		Jaar van de laatste fysische wijziging	
Niet belastbaar materieel en outillering		Code kwaliteit van het gebouw	N - Normaal
Niscode:	24054	Aantal garages	0
Straatnaam/plaatsnaam	DORPSSTR	Centrale verwarming (true/false)	1
Vertaling straatnaam (Brussel)		Aantal badkamers	1
Huisnummer	151	Aantal woonegelegenheden	1
Code kadastrale afdeling en code Polders en Wateringen	24091W4	aantal woonplaatsen	8
Niet belastbare oppervlakte	0	Bebouwde oppervlakte	662
Belastbare oppervlakte	461	Nuttige oppervlakte	368

13283784 - 1 - 4 (Natuurlijk persoon) -VE 1/1-
 70092435372 Theunis Hans 24/09/1970
 BE 3470 KORTENAKEN Dorpsstraat 151

ID	13283784	Code validatie van de oppervlakte	-
Kadastrale afdeling	24091	Code bouwjaar	1986
Sectie	B	Indicie van de waarde van de grond	
Grondnr.	2	Huurwaardering van de grond	0
Bisnr.		Kadastraal inkomen per hectare	0
Letterexp.	Y	Aanduiding kadastraal inkomen per hectare afkomstig van andere kadastrale afdeling	
Cijferexp.	2	Code type van goed voor het kadastrale inkomen (gewoon, nijver...)	2 - Gewoon gebouwd onroerend goed
Partitienr. (P0000> P9999)	P0000	Code fiscaal statuut van het kadastraal inkomen (lettercode)	F - Belastbaar kadastraal inkomen
Alternatieve vorm perceelnummer	24091B0002/00Y002	Kadastraal inkomen	567
Volgnummer van de verschillende onderdelen van het perceel	1	Datum einde vrijstelling	00/00/0000
Code kadastrale aard	371 - MAGAZIJN	Code decreet (vrijstelling van het kadastraal inkomen)	
Beschrijving privaatief deel		Datum toestand	01/01/2016
Bloknummer		Code indicie van het gebouw	300 - Nijverheidsgebouw
Verdieping		Code bouwtype (aantal gevels)	- -
Beschrijving ligging privaatief deel op de verdieping		Aantal verdiepingen bovengrond	
Detail delen van gebouw opgericht schrijlings op een grens		Bewoonbare dakverdieping (true/false)	
Bijkomende aard materieel en outillering		Jaar van de laatste fysische wijziging	
Niet belastbaar materieel en outillering		Code kwaliteit van het gebouw	- -
Niscode:	24054	Aantal garages	
Straatnaam/plaatsnaam	DORPSSTR	Centrale verwarming (true/false)	
Vertaling straatnaam (Brussel)		Aantal badkamers	0
Huisnummer	151 +	Aantal woonegelegenheden	0
Code kadastrale afdeling en code Polders en Wateringen	24091W1	aantal woonplaatsen	0
Niet belastbare oppervlakte	0	Bebouwde oppervlakte	547
Belastbare oppervlakte	1133	Nuttige oppervlakte	0

13283773 - 1 - 4 (Natuurlijk persoon) -VE 1/1-
 70092435372 Theunis Hans 24/09/1970
 BE 3470 KORTENAKEN Dorpsstraat 151

ID	13283773	Code validatie van de oppervlakte	T
Kadastrale afdeling	24091	Code bouwjaar	
Sectie	B	Indicie van de waarde van de grond	3
Grondnr.	2	Huurwaardering van de grond	0
Bisnr.		Kadastraal inkomen per hectare	37
Letterexp.	V	Aanduiding kadastraal inkomen per hectare afkomstig van andere kadastrale afdeling	0
Cijferexp.	2	Code type van goed voor het kadastrale inkomen (gewoon, nijver...)	1 - Gewoon ongebouwd onroerend goed
Partitienr. (P0000> P9999)	P0000	Code fiscaal statuut van het kadastraal inkomen (lettercode)	F - Belastbaar kadastraal inkomen
Alternatieve vorm perceelnummer	24091B0002/00V002	Kadastraal inkomen	5
Volgnummer van de verschillende onderdelen van het perceel	1	Datum einde vrijstelling	00/00/0000
Code kadastrale aard	1 - BOUWLAND	Code decreet (vrijstelling van het kadastraal inkomen)	
Beschrijving privaatief deel		Datum toestand	01/01/2016
Bloknummer		Code indicie van het gebouw	
Verdieping		Code bouwtype (aantal gevels)	
Beschrijving ligging privaatief deel op de verdieping		Aantal verdiepingen bovengrond	
Detail delen van gebouw opgericht schrijlings op een grens		Bewoonbare dakverdieping (true/false)	
Bijkomende aard materieel en outillering		Jaar van de laatste fysische wijziging	
Niet belastbaar materieel en outillering		Code kwaliteit van het gebouw	
Niscode:	24054	Aantal garages	
Straatnaam/plaatsnaam	HET DORP	Centrale verwarming (true/false)	
Vertaling straatnaam (Brussel)		Aantal badkamers	0
Huisnummer		Aantal woongelegenheden	0
Code kadastrale afdeling en code Polders en Wateringen	24091W1	aantal woonplaatsen	0
Niet belastbare oppervlakte	0	Bebouwde oppervlakte	0
Belastbare oppervlakte	1410	Nuttige oppervlakte	0

13.2 Deelplan 2_AB Marcoen

Luchtfoto 1984



13282782 - 1 - 1 (In gemeenschap)	-VE 1/1-		
39011032507	Marcoen Andreas 10/01/1939	39042036873	Tuteleers Palmyre 20/04/1939
	BE 3470 KORTENAKEN Baaistraat 68		BE 3470 KORTENAKEN Baaistraat 68

ID	13282782	Code validatie van de oppervlakte	-
Kadastrale afdeling	24091	Code bouwjaar	1960
Sectie	A	Indicie van de waarde van de grond	
Grondnr.	181	Huurwaardering van de grond	0
Bisnr.		Kadastraal inkomen per hectare	0
Letterexp.	G	Aanduiding kadastraal inkomen per hectare afkomstig van andere kadastrale afdeling	
Cijferexp.		Code type van goed voor het kadastrale inkomen (gewoon, nijver...)	2 - Gewoon gebouwd onroerend goed
Partitienr. (P0000> P9999)	P0000	Code fiscaal statuut van het kadastraal inkomen (lettercode)	F - Belastbaar kadastraal inkomen
Alternatieve vorm perceelnummer	24091A0181/00G000	Kadastraal inkomen	793
Volgnummer van de verschillende onderdelen van het perceel	1	Datum einde vrijstelling	00/00/0000
Code kadastrale aard	200 - HUIS	Code decreet (vrijstelling van het kadastraal inkomen)	
Beschrijving privaatief deel		Datum toestand	01/01/2016
Bloknummer		Code indicie van het gebouw	40 - Huis zonder bewoonbare kelder
Verdieping		Code bouwtype (aantal gevels)	C - Open bebouwing
Beschrijving ligging privaatief deel op de verdieping		Aantal verdiepingen bovengrond	2
Detail delen van gebouw opgericht DEEL A181K schrijlings op een grens		Bewoonbare dakverdieping (true/false)	0
Bijkomende aard materieel en outillering		Jaar van de laatste fysische wijziging	
Niet belastbaar materieel en outillering		Code kwaliteit van het gebouw	N - Normaal
Niscode:	24054	Aantal garages	0
Straatnaam/plaatsnaam	KONINGSSTR	Centrale verwarming (true/false)	1
Vertaling straatnaam (Brussel)		Aantal badkamers	1
Huisnummer	17	Aantal woonegelegenheden	1
Code kadastrale afdeling en code Polders en Wateringen	24091W2	aantal woonplaatsen	6
Niet belastbare oppervlakte	0	Bebouwde oppervlakte	427
Belastbare oppervlakte	800	Nuttige oppervlakte	184

13282784 - 1 - 4 (Natuurlijk persoon) -VE 1/1-
 39042036873 Tuteleers Palmyre 20/04/1939
 BE 3470 KORTENAKEN Baaistraat 68

ID	13282784	Code validatie van de oppervlakte	-
Kadastrale afdeling	24091	Code bouwjaar	
Sectie	A	Indicie van de waarde van de grond	2
Grondnr.	181	Huurwaardering van de grond	0
Bisnr.		Kadastraal inkomen per hectare	45
Letterexp.	H	Aanduiding kadastraal inkomen per hectare afkomstig van andere kadastrale afdeling	0
Cijferexp.		Code type van goed voor het kadastrale inkomen (gewoon, nijver...)	1 - Gewoon ongebouwd onroerend goed
Partitienr. (P0000> P9999)	P0000	Code fiscaal statuut van het kadastraal inkomen (lettercode)	F - Belastbaar kadastraal inkomen
Alternatieve vorm perceelnummer	24091A0181/00H000	Kadastraal inkomen	35
Volgnummer van de verschillende onderdelen van het perceel	1	Datum einde vrijstelling	00/00/0000
Code kadastrale aard	2 - WEILAND	Code decreet (vrijstelling van het kadastraal inkomen)	
Beschrijving privaatief deel		Datum toestand	01/01/2016
Bloknummer		Code indicie van het gebouw	
Verdieping		Code bouwtype (aantal gevels)	
Beschrijving ligging privaatief deel op de verdieping		Aantal verdiepingen bovengrond	
Detail delen van gebouw opgericht schrijlings op een grens		Bewoonbare dakverdieping (true/false)	
Bijkomende aard materieel en outillering		Jaar van de laatste fysische wijziging	
Niet belastbaar materieel en outillering		Code kwaliteit van het gebouw	
Niscode:	24054	Aantal garages	
Straatnaam/plaatsnaam	PUTWEIDE	Centrale verwarming (true/false)	
Vertaling straatnaam (Brussel)		Aantal badkamers	0
Huisnummer		Aantal woonegelegenheden	0
Code kadastrale afdeling en code Polders en Wateringen	24091W2	aantal woonplaatsen	0
Niet belastbare oppervlakte	0	Bebouwde oppervlakte	0
Belastbare oppervlakte	7884	Nuttige oppervlakte	0

13282786 - 1 - 4 (Natuurlijk persoon) -VE 1/1-
 39042036873 Tuteleers Palmyre 20/04/1939
 BE 3470 KORTENAKEN Baaistraat 68

ID	13282786	Code validatie van de oppervlakte	-
Kadastrale afdeling	24091	Code bouwjaar	1974
Sectie	A	Indicie van de waarde van de grond	
Grondnr.	181	Huurwaardering van de grond	0
Bisnr.		Kadastraal inkomen per hectare	0
Letterexp.	K	Aanduiding kadastraal inkomen per hectare afkomstig van andere kadastrale afdeling	
Cijferexp.		Code type van goed voor het kadastrale inkomen (gewoon, nijver...)	2 - Gewoon gebouwd onroerend goed
Partitienr. (P0000> P9999)	P0000	Code fiscaal statuut van het kadastraal inkomen (lettercode)	F - Belastbaar kadastraal inkomen
Alternatieve vorm perceelnummer	24091A0181/00K000	Kadastraal inkomen	37
Volgnummer van de verschillende onderdelen van het perceel	1	Datum einde vrijstelling	00/00/0000
Code kadastrale aard	371 - MAGAZIJN	Code decreet (vrijstelling van het kadastraal inkomen)	
Beschrijving privaatief deel		Datum toestand	01/01/2016
Bloknummer		Code indicie van het gebouw	999 - # DEEL
Verdieping		Code bouwtype (aantal gevels)	- -
Beschrijving ligging privaatief deel op de verdieping		Aantal verdiepingen bovengrond	
Detail delen van gebouw opgericht DEEL A181G schrijlings op een grens		Bewoonbare dakverdieping (true/false)	
Bijkomende aard materieel en outillering		Jaar van de laatste fysische wijziging	
Niet belastbaar materieel en outillering		Code kwaliteit van het gebouw	- -
Niscode:	24054	Aantal garages	
Straatnaam/plaatsnaam	KONINGSSTR	Centrale verwarming (true/false)	
Vertaling straatnaam (Brussel)		Aantal badkamers	0
Huisnummer	17 +	Aantal woonegelegenheden	0
Code kadastrale afdeling en code Polders en Wateringen	24091W2	aantal woonplaatsen	0
Niet belastbare oppervlakte	0	Bebouwde oppervlakte	0
Belastbare oppervlakte	116	Nuttige oppervlakte	0

13.3 Deelplan 3_Janssens

13105127 - 1 - 1 (In gemeenschap)

-VE 1/1-

45050940910

Janssens Theophile 09/05/1945

45111636481

Vandermeulen Léa 16/11/1945

BE 3470 KORTENAKEN Schansstraat 69

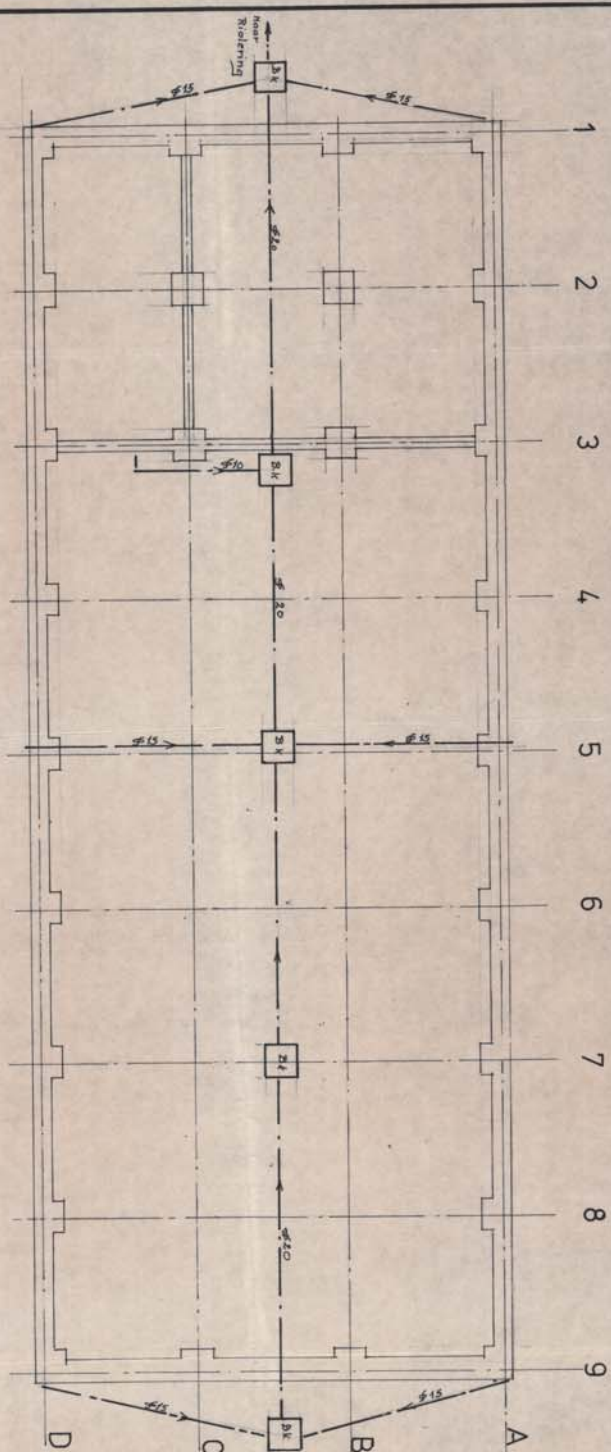
BE 3470 KORTENAKEN Schansstraat 69

ID	13105127	Code validatie van de oppervlakte	-
Kadastrale afdeling	24054	Code bouwjaar	1986
Sectie	C	Indicie van de waarde van de grond	
Grondnr.	188	Huurwaardering van de grond	0
Bisnr.		Kadastraal inkomen per hectare	0
Letterexp.	X	Aanduiding kadastraal inkomen per hectare afkomstig van andere kadastrale afdeling	
Cijferexp.	5	Code type van goed voor het kadastrale inkomen (gewoon, nijver...)	2 - Gewoon gebouwd onroerend goed
Partitienr. (P0000> P9999)	P0000	Code fiscaal statuut van het kadastraal inkomen (lettercode)	F - Belastbaar kadastraal inkomen
Alternatieve vorm perceelnummer	24054C0188/00X005	Kadastraal inkomen	1001
Volgnummer van de verschillende onderdelen van het perceel	1	Datum einde vrijstelling	00/00/0000
Code kadastrale aard	200 - HUIS	Code decreet (vrijstelling van het kadastraal inkomen)	
Beschrijving privaatief deel		Datum toestand	01/01/2016
Bloknummer		Code indicie van het gebouw	31 - Bungalow
Verdieping		Code bouwtype (aantal gevels)	C - Open bebouwing
Beschrijving ligging privaatief deel op de verdieping		Aantal verdiepingen bovengrond	1
Detail delen van gebouw opgericht schrijlings op een grens		Bewoonbare dakverdieping (true/false)	0
Bijkomende aard materieel en outillering		Jaar van de laatste fysische wijziging	
Niet belastbaar materieel en outillering		Code kwaliteit van het gebouw	N - Normaal
Niscode:	24054	Aantal garages	1
Straatnaam/plaatsnaam	SCHANSSTR	Centrale verwarming (true/false)	1
Vertaling straatnaam (Brussel)		Aantal badkamers	1
Huisnummer	69	Aantal woonegelegenheden	1
Code kadastrale afdeling en code Polders en Wateringen	24054W1	aantal woonplaatsen	7
Niet belastbare oppervlakte	0	Bebouwde oppervlakte	147
Belastbare oppervlakte	818	Nuttige oppervlakte	176

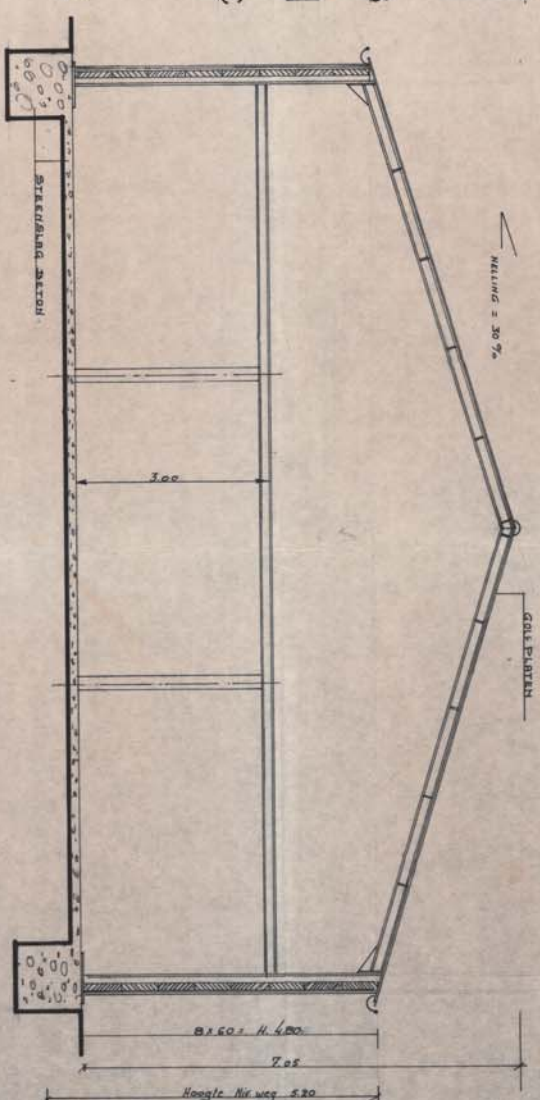
SCH. 112500

SITUATIE PLAN

IMPLANTING PLAN



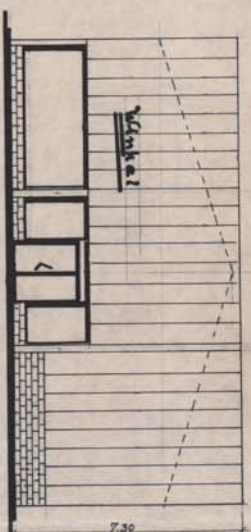
FUNDERINGEN



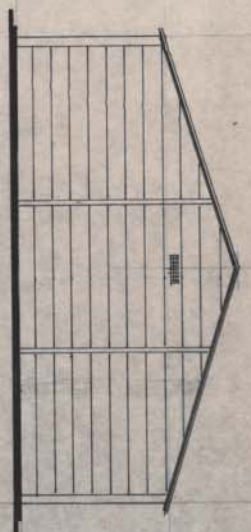
DOORSNEDE A B



ZUGGEVEL



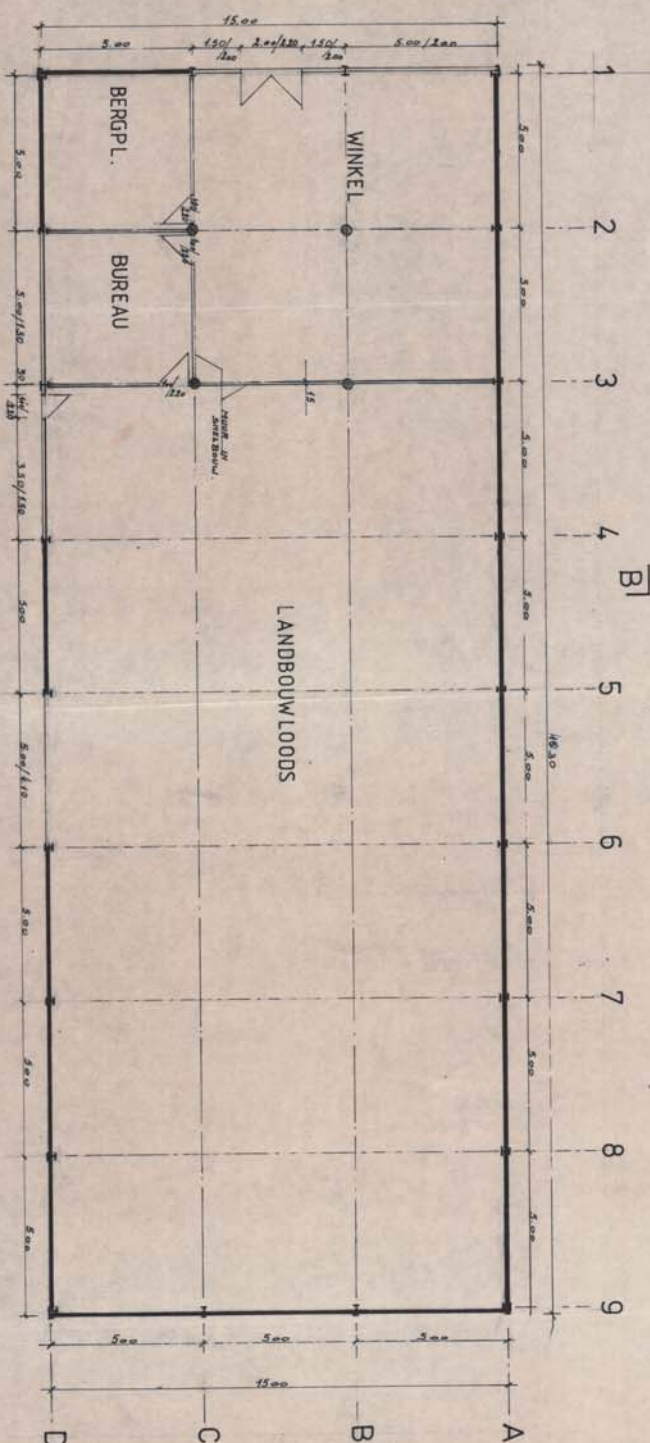
VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



ZUGGEVEL



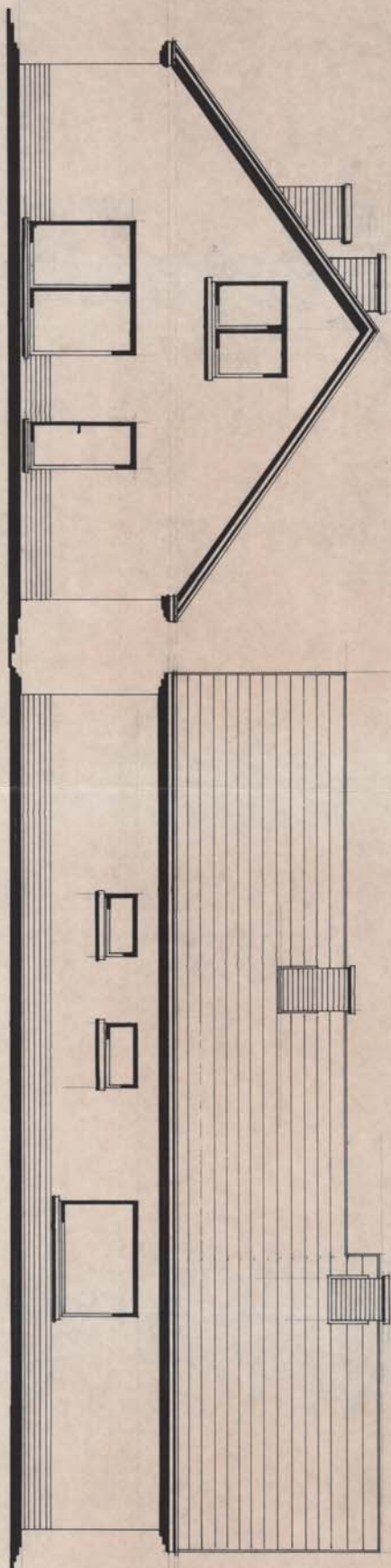
GRONDPLAN

RIJLE FUNDERINGEN MOETEN RUSTEN OP
DE VASTE BODEM MIN 80CM DIEPTÉ

ROOF OP RIJLE MUUREN BOVEN MET GEELKLEURS.

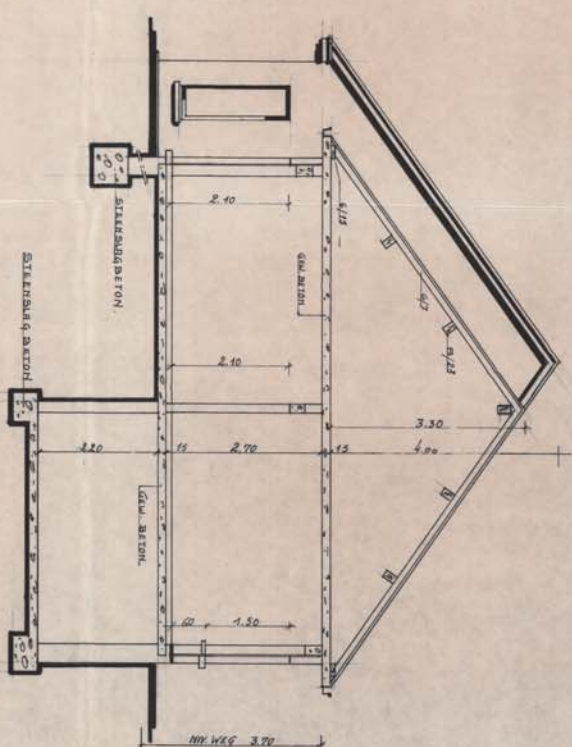
MATERIALEN	
METSELWERK: GEVELPLAATJEN	TYPE:
WUDBOORD GIBOL.	LEHT BOMH
PLINT: BOORSTEN	
TIMMERWERK: YZERWERK	BRUINE MEINIE
SCHROUWEN:	RL.

PROVINCE: BRABANT	BLAD N°
GEWENTE: KORTENAKEN	ARCH:
WERKEN: LANDBOUWLOODS	BLAD N°
MET WINKEL	
EIGENAR: JANSSENS THEO	
KRAWATENSTRAAT, 110.	
3451 KORTENAKEN	
LEIDING: KORTENAKEN	
STRAAT: SCHANSSTRAAT	
CECTIE: C N° 18813, 188 K3	
ARCHITEKT: BUREAU AUDEX	
F. LOUWET	
HEIDESTRAAT, 95.	
TEL. 016-777669	
STADE: ALGEMEENPLAN	
TITELS: GRONDPLAN	
GEVEELS	
DOORSNEDE	
INPLANTING	
SITUATIE	
De ontwerper, deelschik, aan de opzetting van dit plan, en de uitvoering van de werken, aan de de wet van 04.08.78 en het kon. Besluit van 05.10.78	
DATUM	ORIGINEEL
DE AFMETINGEN EN AFLOPEN ZIJNTE CONTROLEEREN DOOR DE AANNEMER	



ACHTERGEVEL

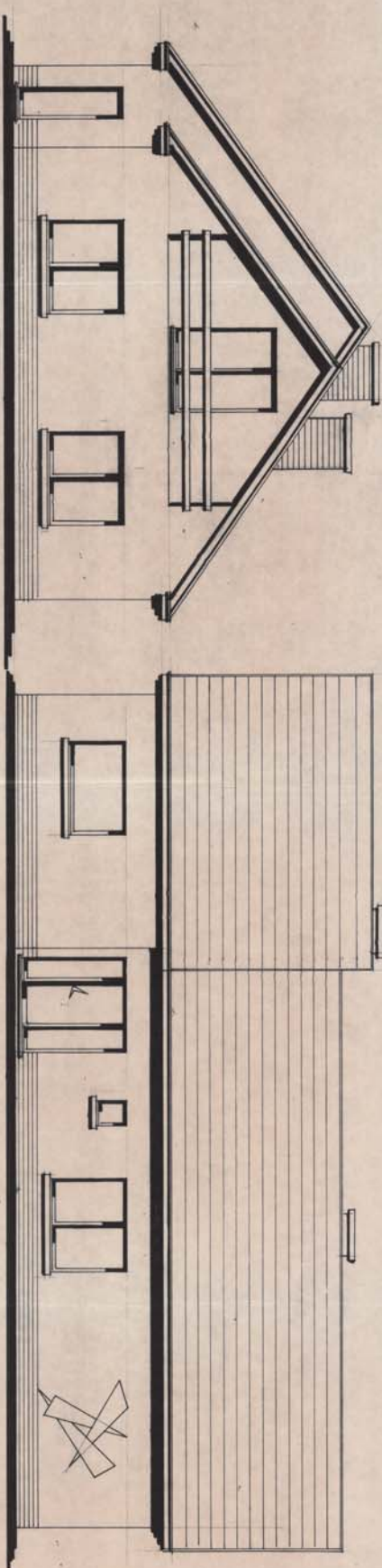
ZUGEVEL



DOORSNEDE A B

ROOFING OP ALLE MUUR EN 10cm
BOVEN HET GEELKVLDOERS

ALLE FUNDERINGEN MOETEN RUSTEN OP
DE VASTE BODELT MIN 80cm DIEPTE

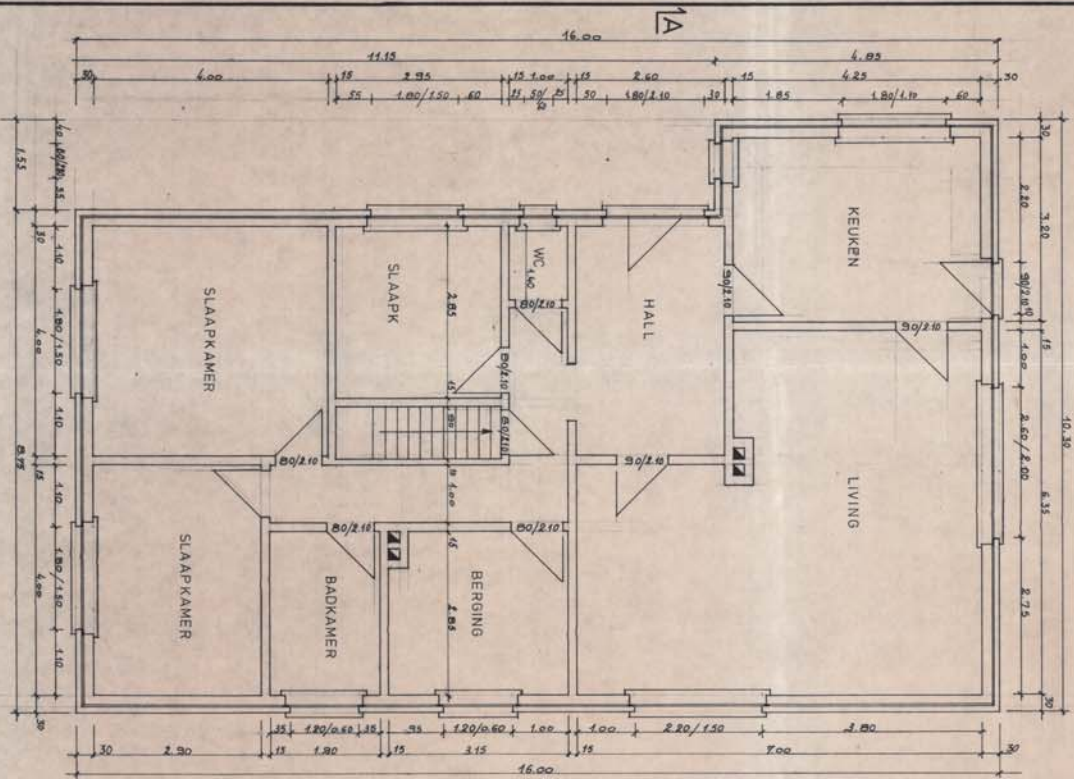


VOORGEVEL

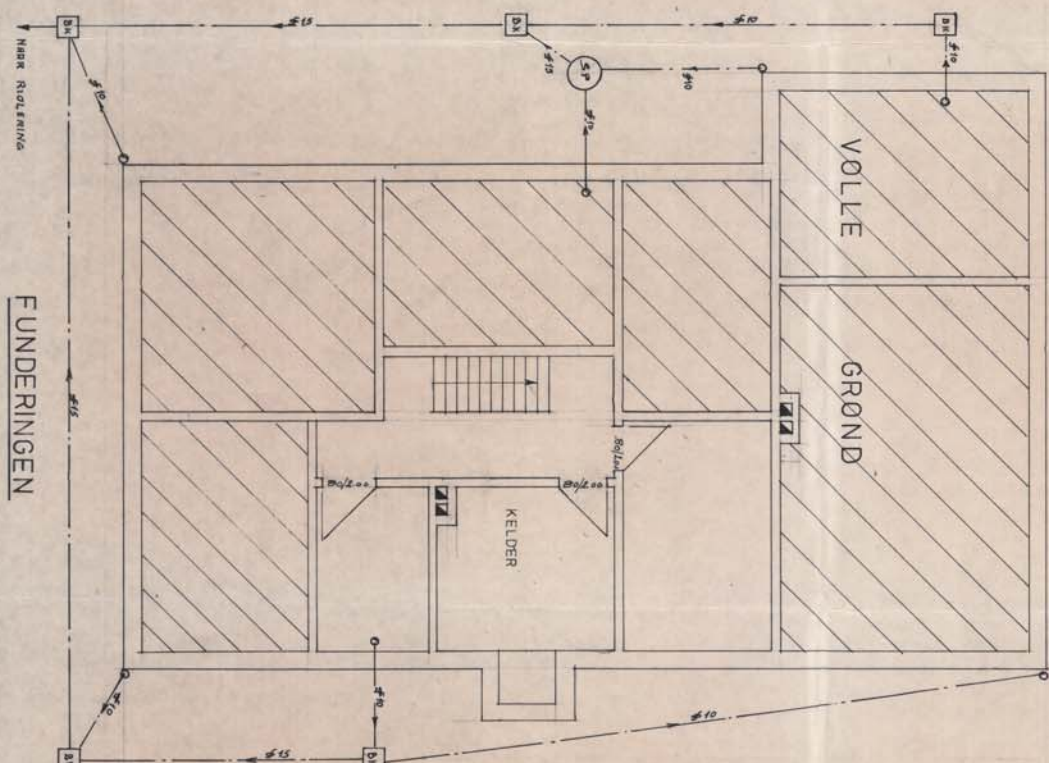
ZUGEVEL

MATERIALEN

METSELIWERK : SNEELBOUW EN ROOD BRUINE GEVELSTEEN
PLINT : BRUINE DOORSTIELEN
DREKDEKING : ROODE DANKRANKEN
TIMMERWERK : R.O.D
SCHRIJVERK : HOUT



GEELKVLDOERS



FUNDERINGEN

PROVINCE: BRABANT		BOUWVERGUNNING	
GEEMEENTE: KORTENAKEN			
WERKEN:			
WOONHUIS			
EIGENAR: JANSSENS THEO			
KRAMATENSTRAAT, 110			
3451 KORTENAKEN			
LIGGING: KORTENAKEN			
STRAAT: SCHANSSTRAAT			
SECTIE: C N° 108-13			
ARCHITECT: BUREAU AUDEX			
F. LOUWET			
HEIDESTRAAT, 55.			
TEL. 016-777665			
BLAD N°			
STADE: ALGEMEENPLAN			
TITELS: GRONDPLAN, GEVELS, DOORSNEDE, IMPLANTING, SITUATIE			
SCH. 1/50			
DATUM: MODIFICATIE			
ORIGINEEL			
De aanvrager is deeltijdig aan de oprichting van dit gebouw erkend wettelijk te zijn ingeschreven volgens de wet van 02.08.78 en het Kon. Besluit van 05.10.78			
DE AFMETINGEN EN AFLOPEN ZIJN TE CONTROLEEREN DOOR DE AANVRAGER			

PROVINCE

VLAAMS BRABANT

GEMEENTE

KORTENAKEN

Regularisatie van een loods voor landbouwalaam.

PROJECTANT

Schansstraat 69
3470 Kortenaeken
1ste afd. sectie C nrs. 193c+188b+190p/dl.
3470 Kortenaeken

ONTWERPER

Janssens T. bvb
Schansstraat 69
3470 Kortenaeken

Grondplannen

gevels

BLAD

22

Sneede X

ARCHITECT

ARCHITECTENBUREAU KC EIRVA
arch. Koenmans Janssens
Schansstraat 69
3470 Kortenaeken
Tel. 0148 88 37 960 0148 13 49

datum

8.07.2004

ontwerp nr.

01.C.14

schaal

1:50 1:100

aanvraag

aanvraag

aanvraag

aanvraag

LEBENDE

geprofileerde metaalplaten

licht gewapend beton

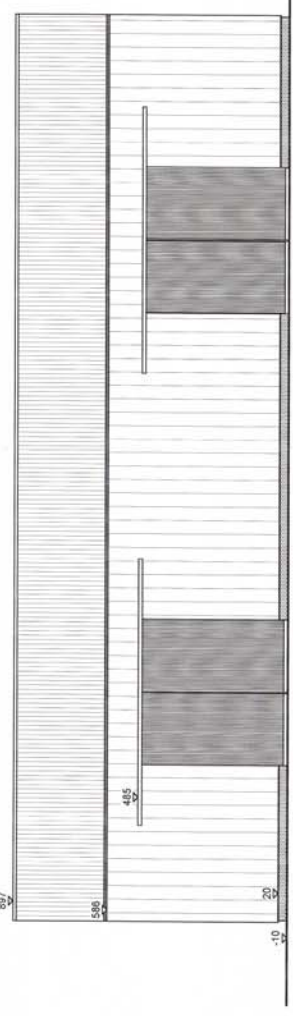
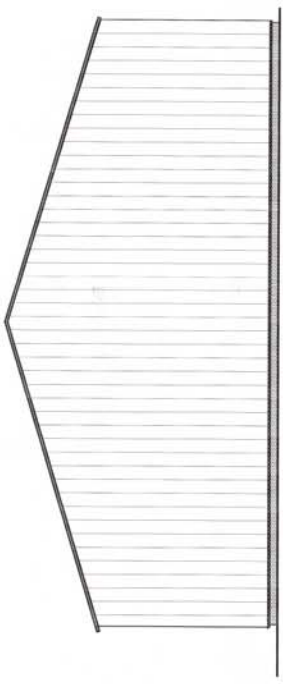
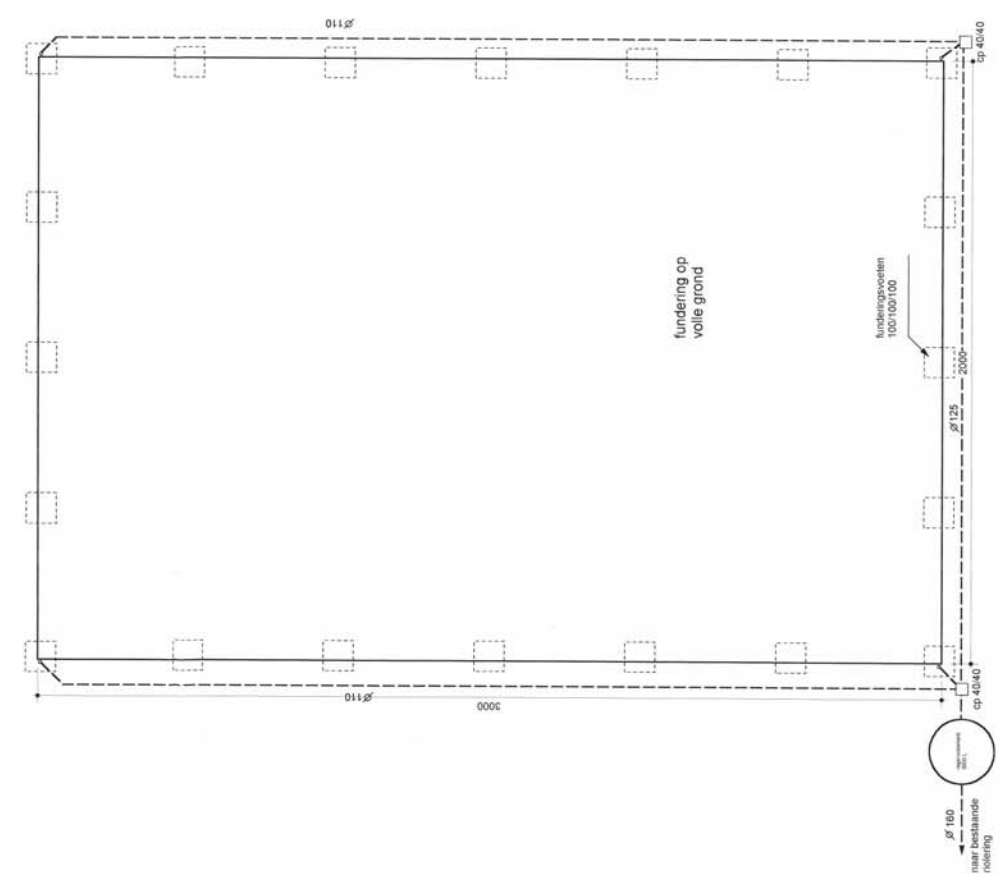
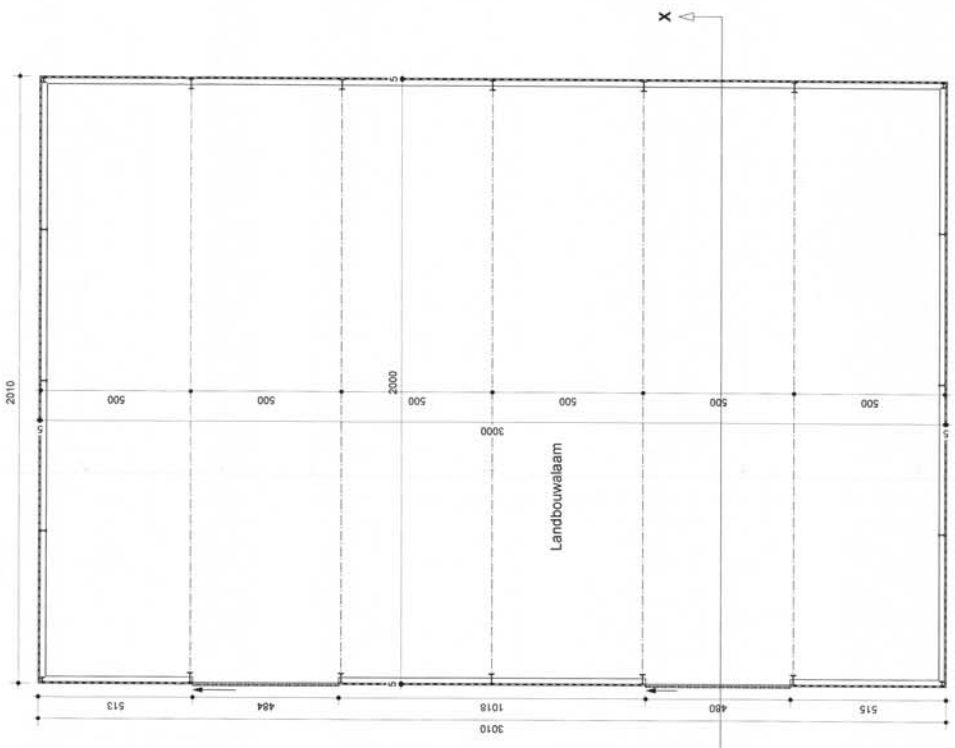
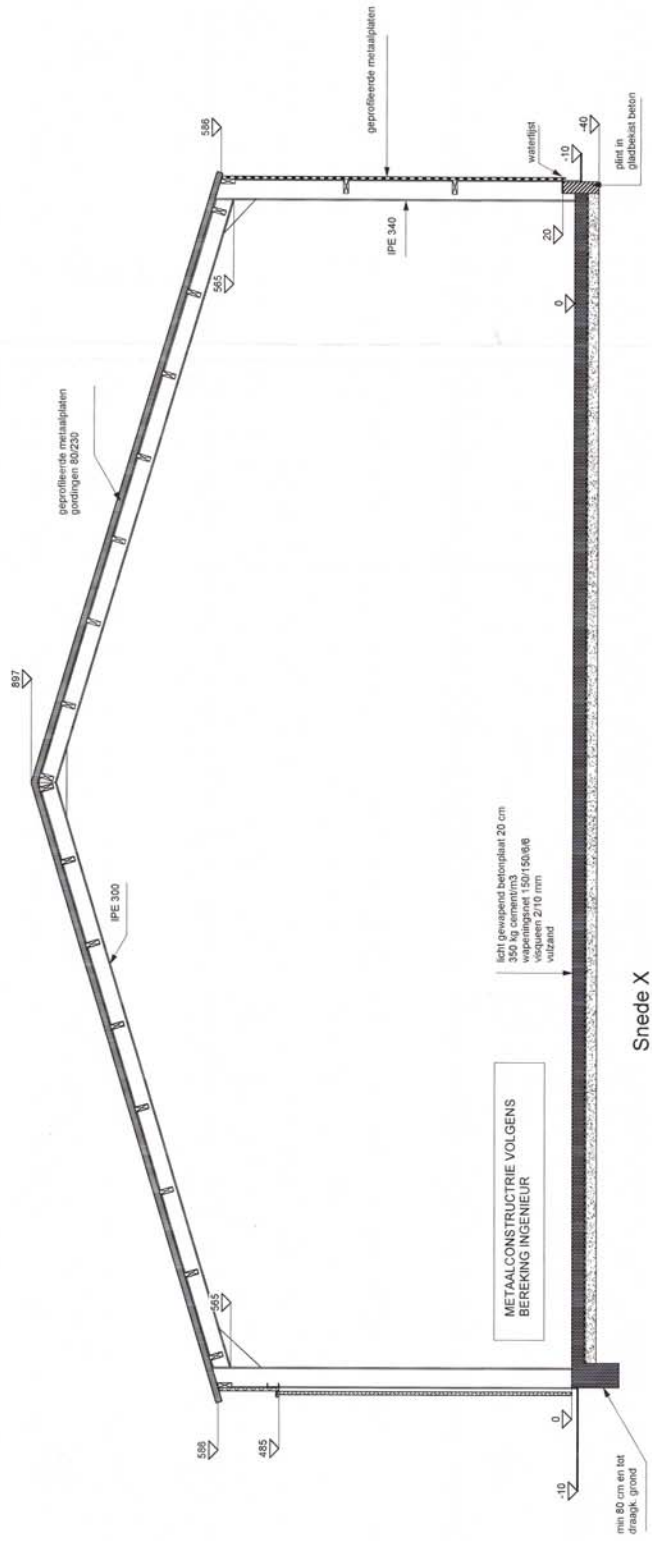
print in gladbekist beton

MATERIALEN

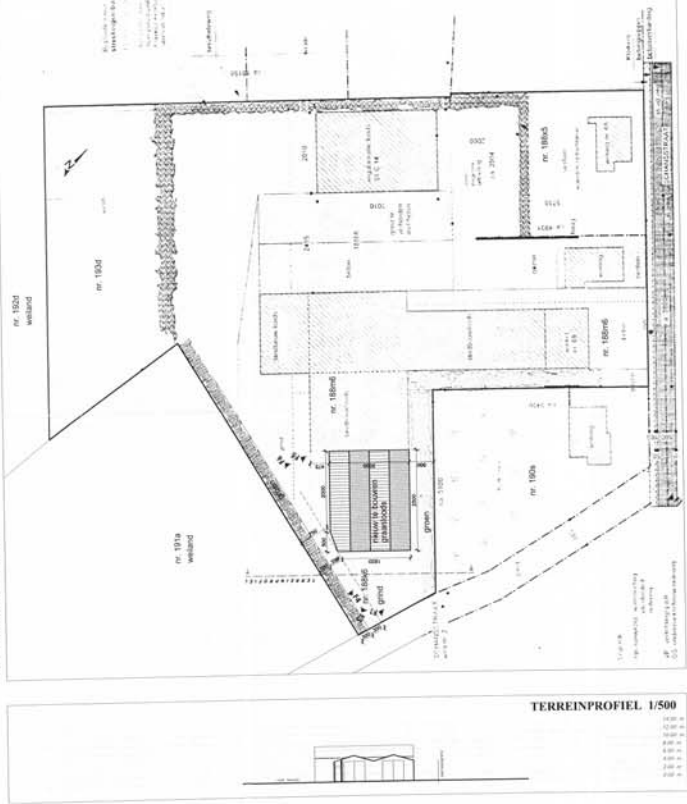
Materialen en dat is geprofileerde metaalplaten kl. olijfgroen

Materialen en dat is geprofileerde metaalplaten kl. olijfgroen

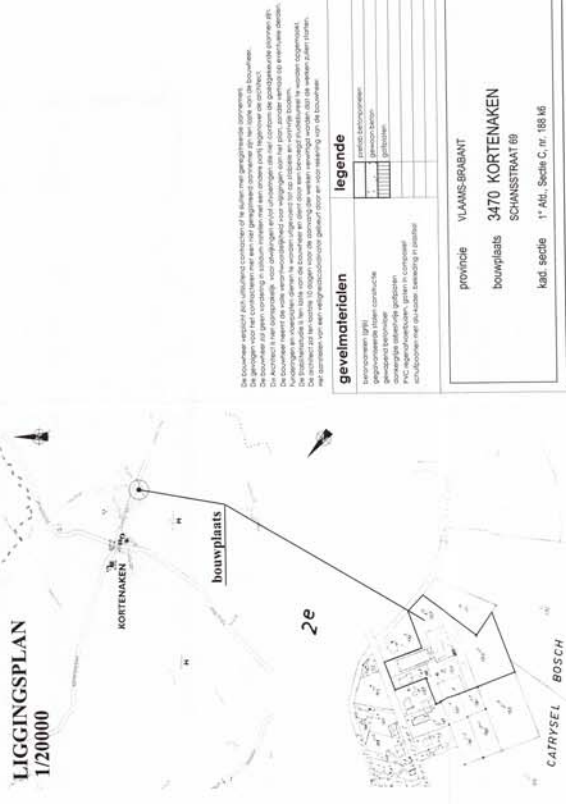
Hangbomen en afbouwstukken in pvc



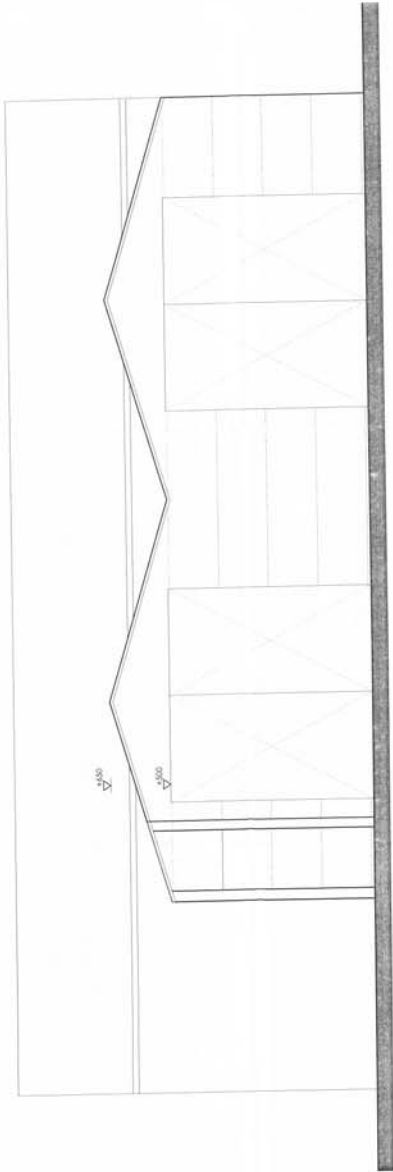
INPLANTINGSPLAN 1/500
met aanduiding fteopgaven



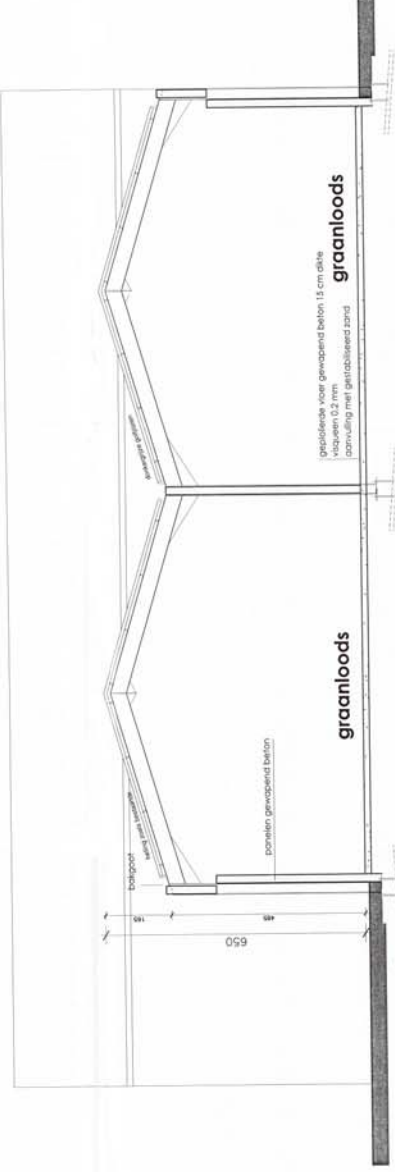
LIGGINGSPLAN
1/20000



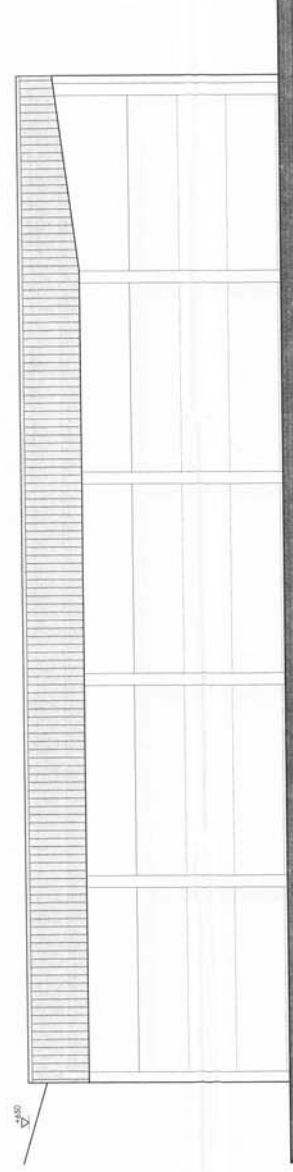
1/2500
SITUATIEPLAN
Landbouwproducten Janssens Schansstraat 69



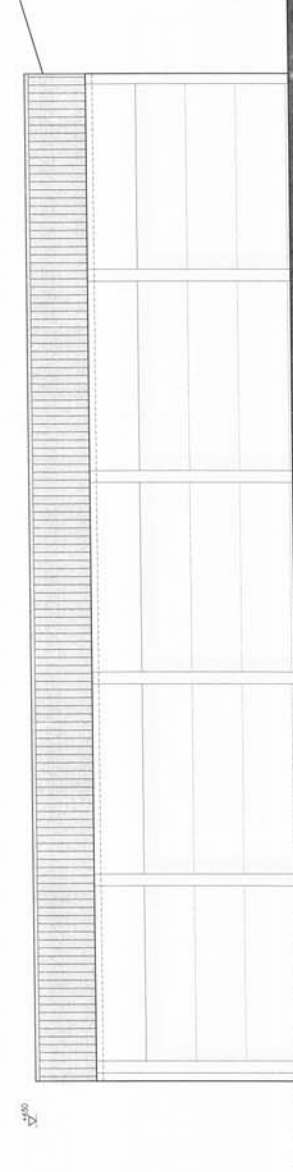
voorgevel



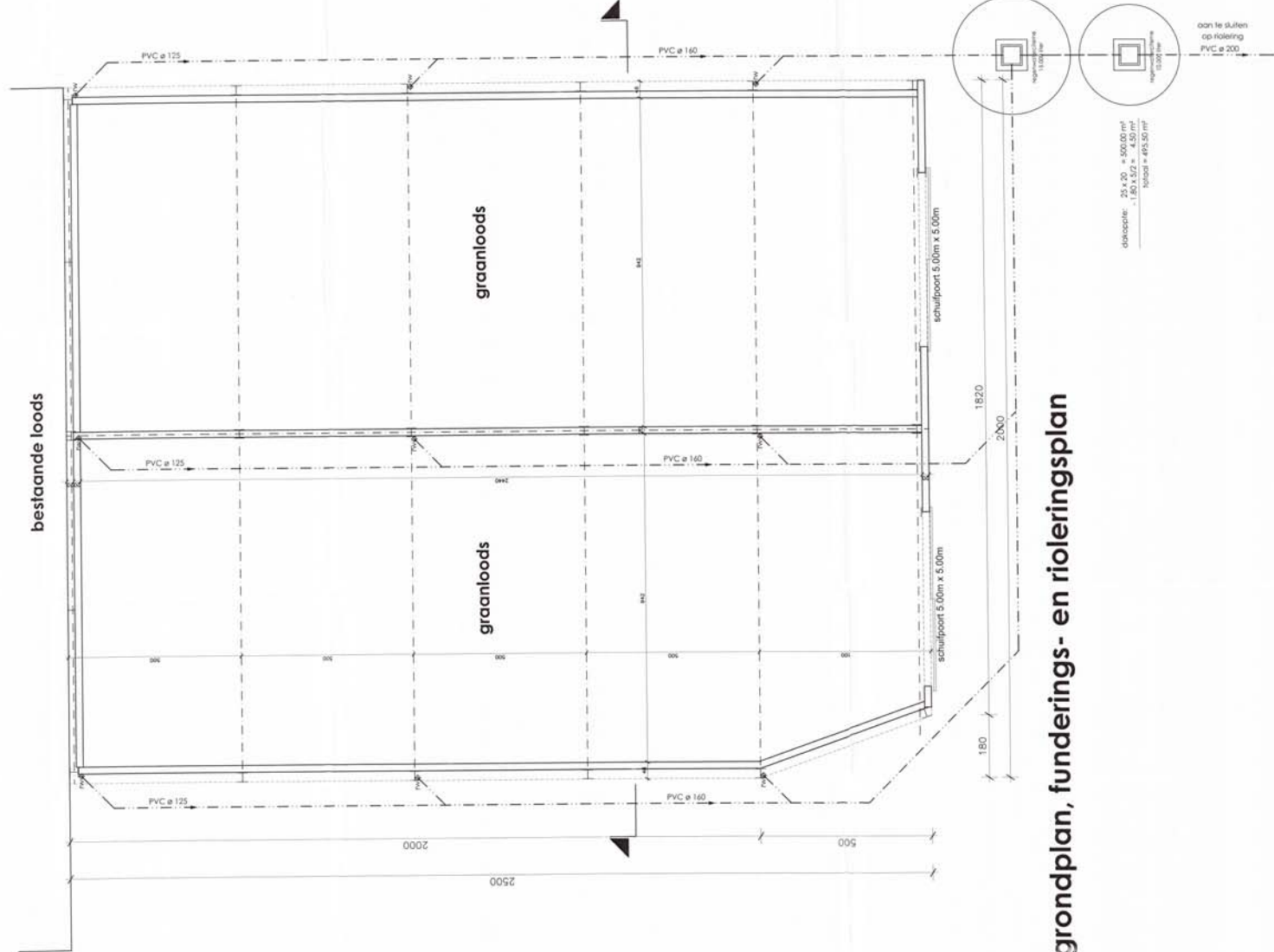
doorsnede



zijgevel rechts



zijgevel links



grondplan, funderings- en rioleringsplan

De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw.

De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw.

De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw.

De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw.

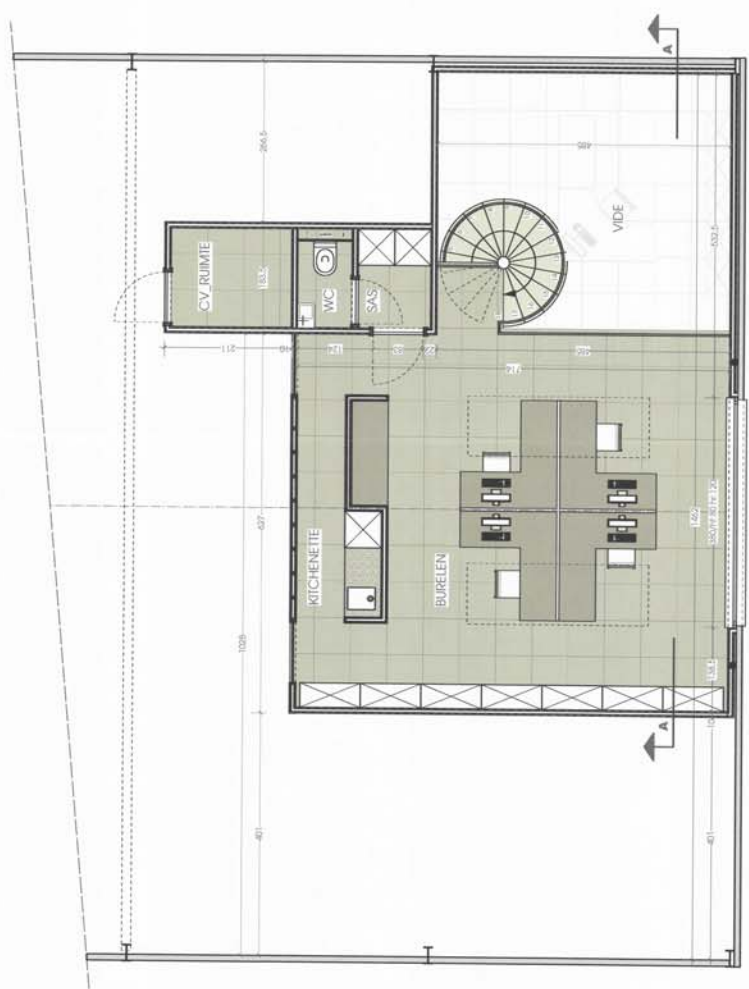
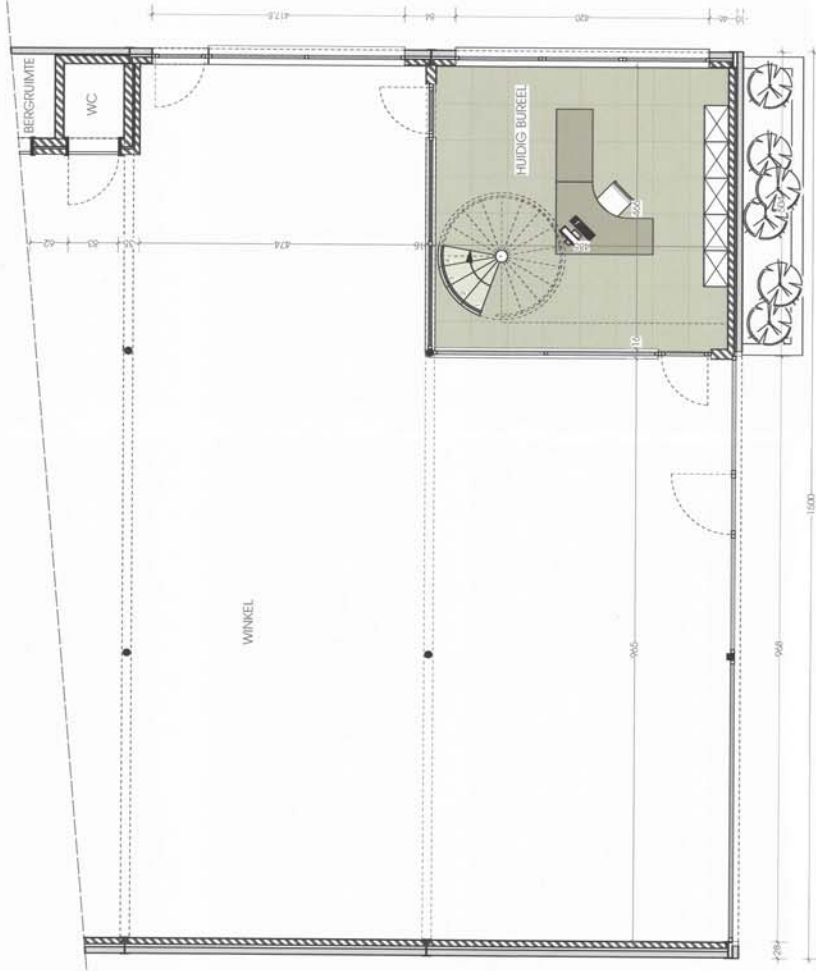
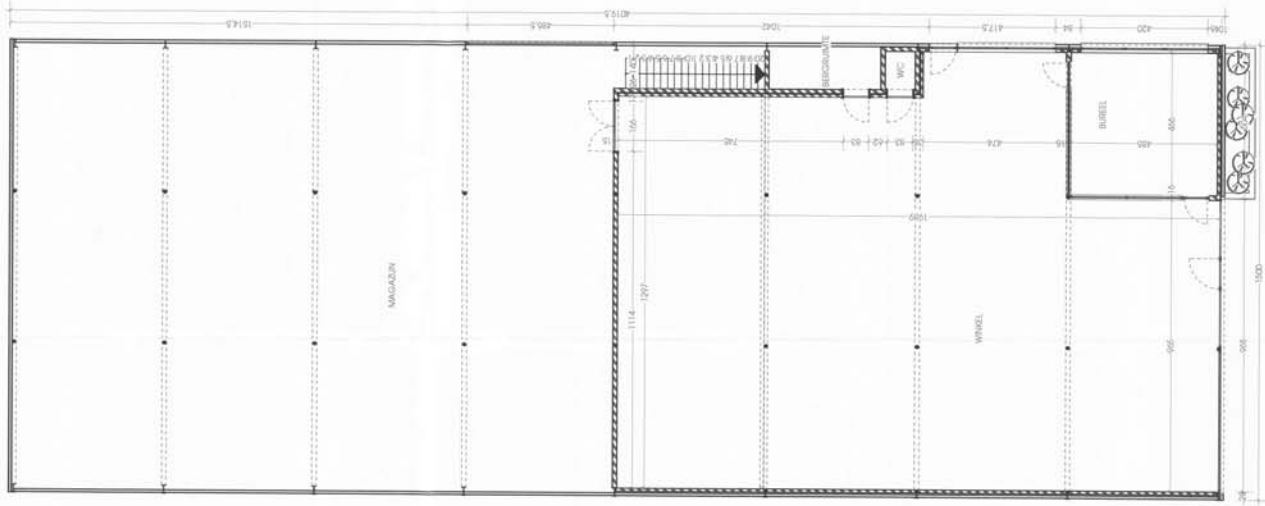
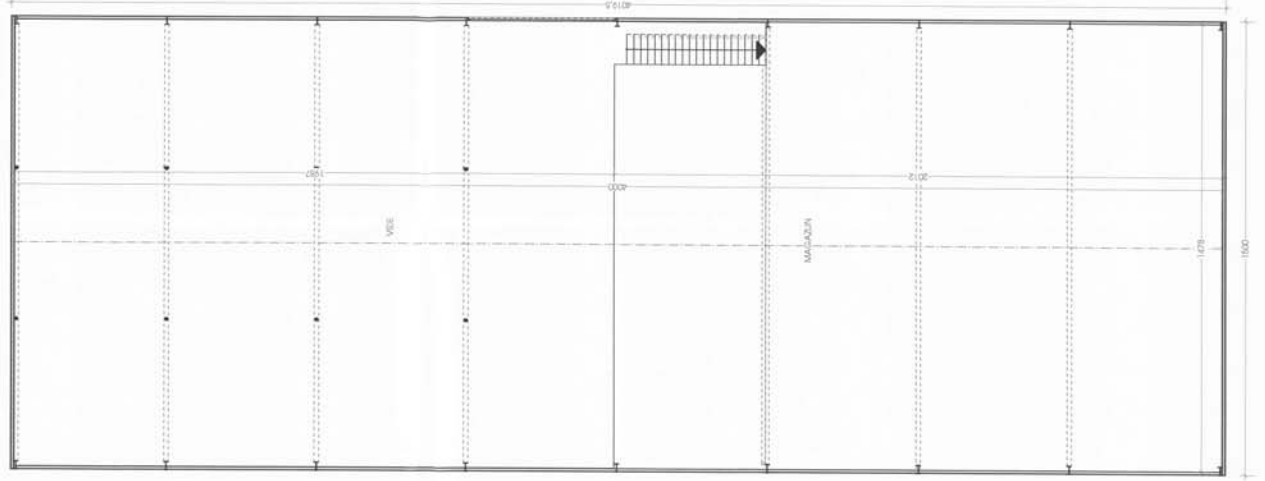
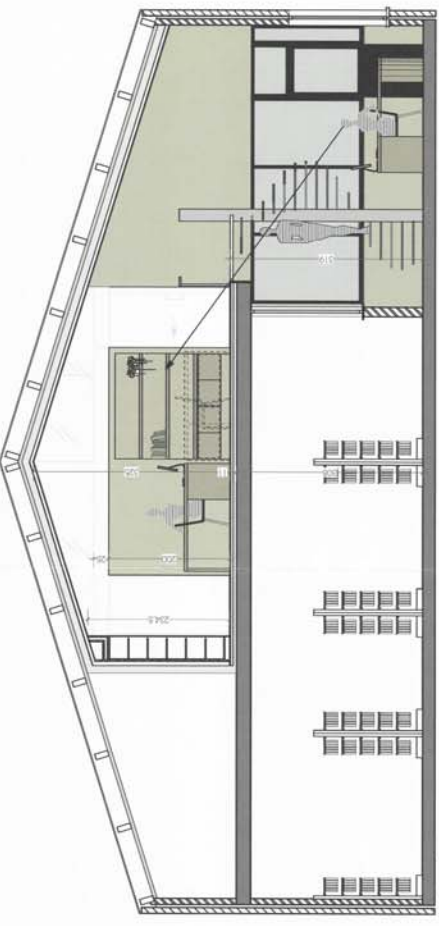
De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw.

De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw.

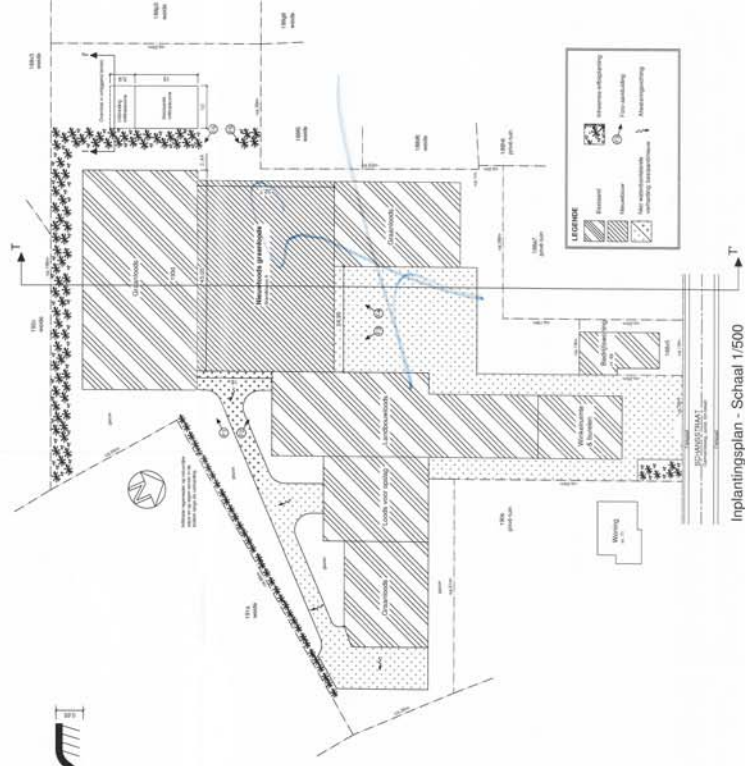
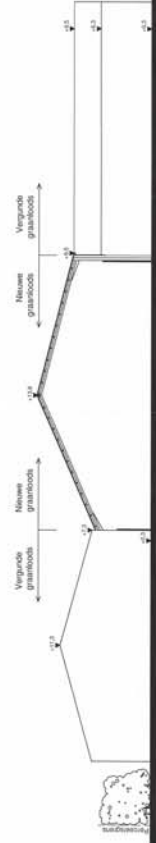
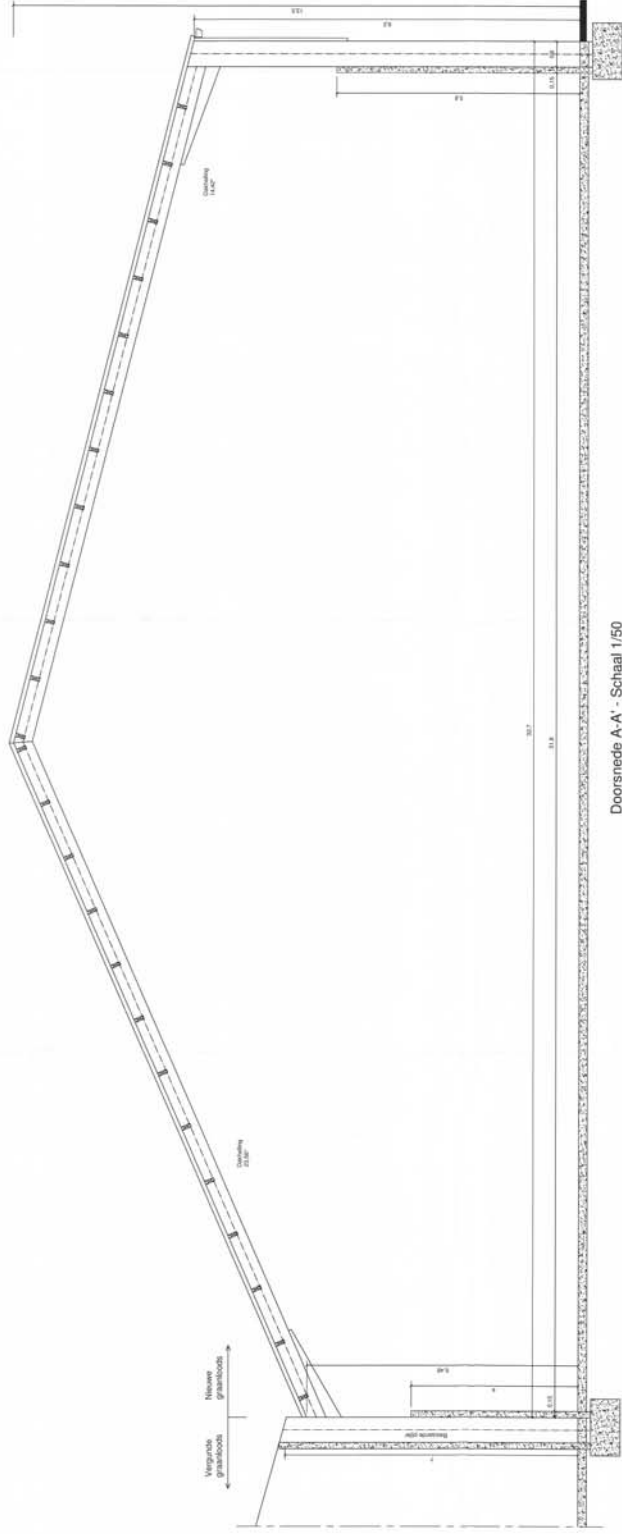
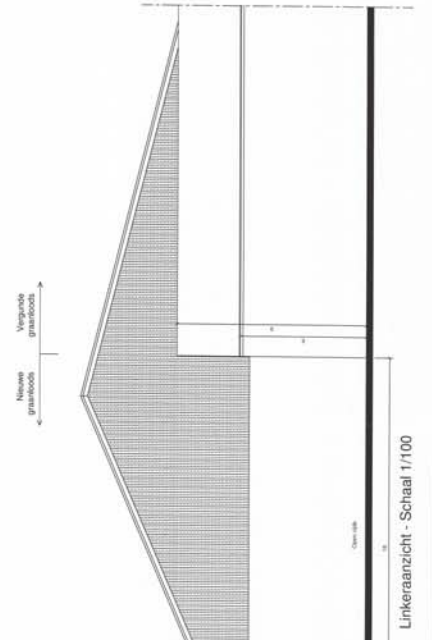
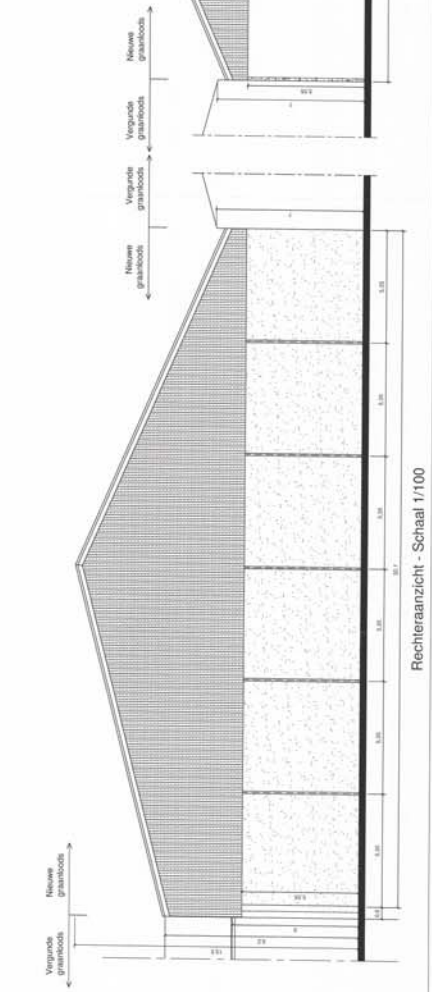
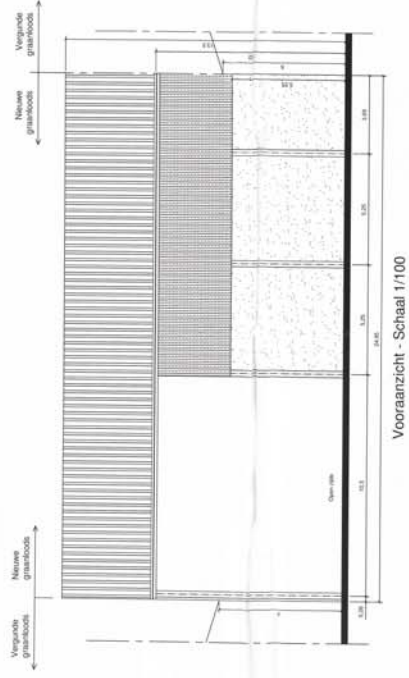
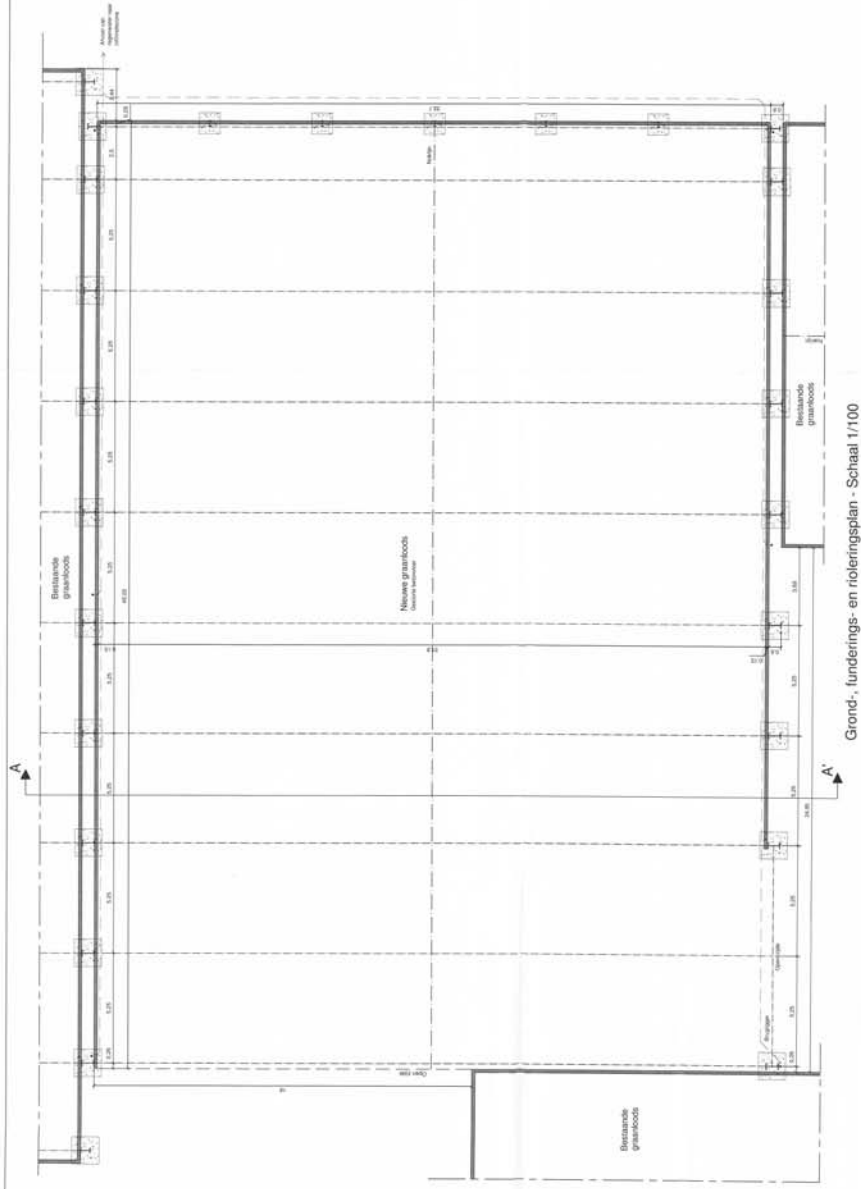
De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw.

De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw.

De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw. De bouwheer aanvaardt het risico van het gebruik van de tekening voor het bouwen van het gebouw.



PROJECT	Inrichting van burelen Dhr. en Mevr. Janssens	UIGING	Schetsontwerp 69 2007/2008	BOUWHEER	Mevr. Janssens BVBA Schetsontwerp 69 2007/2008	IN-ARCHITECT	Jo Langendries, Lies Melle Schetsontwerp 69 2007/2008 Gsm 011 000 11 77 Gsm 011 000 11 77	AANNEMER	Grondplanen Doorsneden Voorgevel	SCHAAL	1/50 1/100	DOSSIER	
CHANGES & COORDINATE		DATUM	maart 2008	BOUWHEER		IN-ARCHITECT		AANNEMER		SCHAAL		DOSSIER	



Omgevingsplan - Schaal 1/2500

Onderwerpen

- Staatsoverheden en uitvoeringsplannen zijn een laste van de bouwheer. De stabiliteit dient bewaard te worden voor een bevoegd ingénieur.
- De architect kan niet aansprakelijk gesteld worden voor uitgaven die voortvloeien uit een niet juist gebruik van de tekening.
- De bouwheer kan aansprakelijk gesteld worden voor de aanpak van de uitvoering van het werk met de juiste aanpak.
- De bouwheer zal zelf de organisatie van de uitvoering aanpak en alle gegevens hiervoor voor eigen rekening nemen.
- Alle funderingen en vloerplaten moeten tot op drukvaste bodem en verstijfde ondergrond worden uitgevoerd. Een grondversterking op kosten van de opdrachtgever kan hiervoor noodzakelijk zijn.
- Alle maaioveringen zijn bestaande gebouwen dienen te worden geplaatst door de aannemer geconroleerd te worden.

NOTA STEDENBOUW	
1. Verpleegkundige	MEEN
2. Verpleegkundige Assistent	MEEN
3. Rekenmachine-expert	MEEN
MEP	MEEN
4. Dichterschool	AS FALT
5. Dichterschool	GEAGENTE WEG
6. Dichterschool	MEEN
7. Dichterschool	JA
8. Dichterschool	JA
9. Dichterschool	JA
10. Dichterschool	MEEN
11. Dichterschool	MEEN

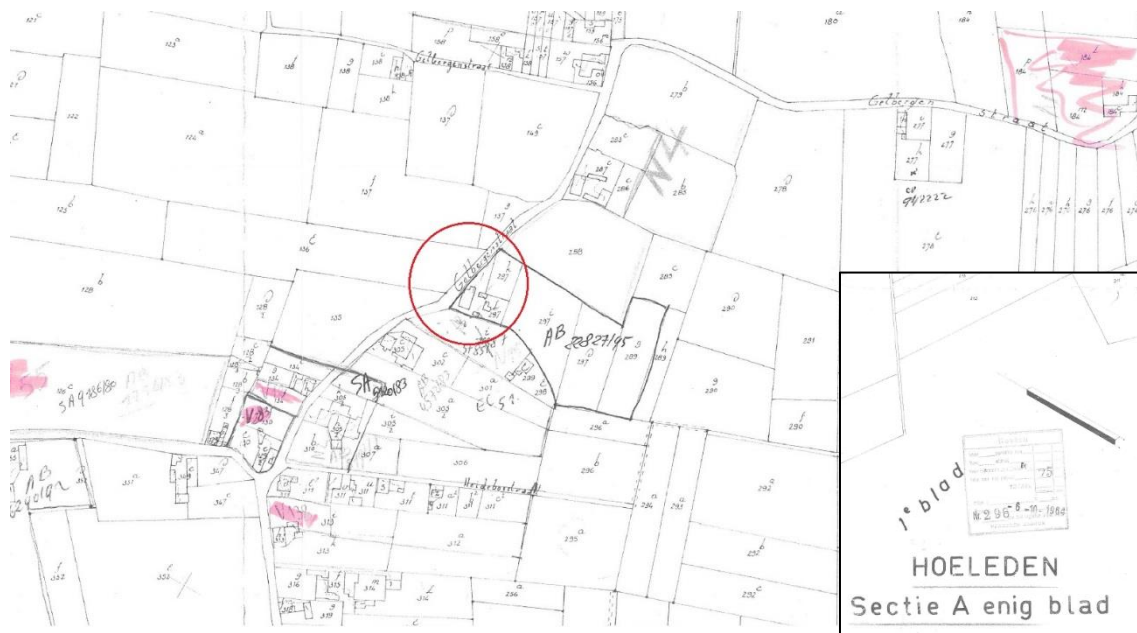
Herbruik van regenwater	1473 m³
Daloppervlakte	0 m²
Erverfing	0 m²
-waterbodem	0 L
-niet waterbodem	59 m²
Regenwateropvang	36.025 L
-buizen	
-buizen	

Goedgekeurd door het schepencollege
in zitting van ... 02/06/2017
en ingeschreven in de registers
crdcr nummer ... 2017/00042
de burgemeester
De burgemeester

opdracht	Bouwen van een parkgebied en bijbehorende infrastructuur 01-10-2014 tot 01-10-2016
gelegen	Schmitstraat 69 3470 Kortenaken tase art., postbus nr. 18846, 18846, 1933
opdrachtnemer	Janssens T. bna Schmitstraat 69 3470 Kortenaken
architect	Koen Verschuiven architect Lewenwerkstraat 72 2400 Maa
datum : 17/03/2014	0469 246714 koen verschuiven@interact.be
grondgeleend	pagina 1BA.1 schakel : dwars bouwheer architect
liggingen 1:25000, omgevingssplan 1:2500, plattegrantsplan 1:500, terreinprofiel 1:250 grond, bestemming en rooienplanning : aanpakplan 1:100	
aanpakplan 1:100 aanpakplan 1:100 alle constructieve onderdelen worden leverend door een bevoegd ingenieur	
totaal	BOUWAFMRAAG

13.4 Deelplan 4 Bakkerij Vandevelde

Kadasterplan 1964



Luchtfoto 1971



13027276 - 1 - 1 (In gemeenschap)

-VE 1/1-

76083135180

Vandevelde Kris 31/08/1976

75012305264

Van Otten Anneke 23/01/1975

BE 3471 KORTENAKEN Gelbergenstraat 43

BE 3471 KORTENAKEN Gelbergenstraat 43

ID	13027276	Code validatie van de oppervlakte	-
Kadastrale afdeling	24042	Code bouwjaar	2011
Sectie	A	Indicie van de waarde van de grond	
Grondnr.	297	Huurwaardering van de grond	0
Bisnr.		Kadastraal inkomen per hectare	0
Letterexp.	X	Aanduiding kadastraal inkomen per hectare afkomstig van andere kadastrale afdeling	
Cijferexp.		Code type van goed voor het kadastrale inkomen (gewoon, nijver...)	2 - Gewoon gebouwd onroerend goed
Partitienr. (P0000> P9999)	P0000	Code fiscaal statuut van het kadastraal inkomen (lettercode)	F - Belastbaar kadastraal inkomen
Alternatieve vorm perceelnummer	24042A0297/00X000	Kadastraal inkomen	837
Volgnummer van de verschillende onderdelen van het perceel	1	Datum einde vrijstelling	00/00/0000
Code kadastrale aard	200 - HUIS	Code decreet (vrijstelling van het kadastraal inkomen)	
Beschrijving privaatief deel		Datum toestand	01/01/2016
Bloknummer		Code indicie van het gebouw	40 - Huis zonder bewoonbare kelder
Verdieping		Code bouwtype (aantal gevels)	B - Halfopen bebouwing
Beschrijving ligging privaatief deel op de verdieping		Aantal verdiepingen bovengrond	2
Detail delen van gebouw opgericht schrijlings op een grens		Bewoonbare dakverdieping (true/false)	0
Bijkomende aard materieel en outillering		Jaar van de laatste fysische wijziging	
Niet belastbaar materieel en outillering		Code kwaliteit van het gebouw	N - Normaal
Niscode:	24054	Aantal garages	1
Straatnaam/plaatsnaam	GELBERGENSTR	Centrale verwarming (true/false)	1
Vertaling straatnaam (Brussel)		Aantal badkamers	1
Huisnummer	43	Aantal woonegelegenheden	1
Code kadastrale afdeling en code Polders en Wateringen	24042W2	aantal woonplaatsen	5
Niet belastbare oppervlakte	0	Bebouwde oppervlakte	71
Belastbare oppervlakte	210	Nuttige oppervlakte	146



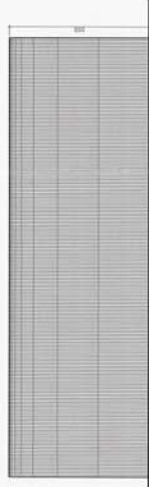
OMGEVINGSPLAN
Schaal 1/2.500



LIJGINGSPLAN
Schaal 1/20.000



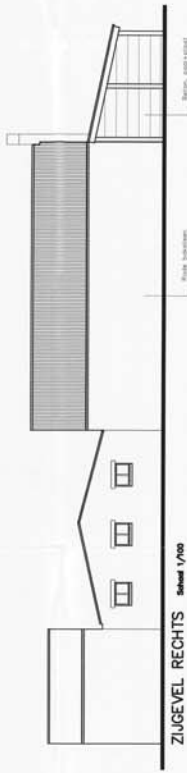
VOORGEVEL
Schaal 1/100



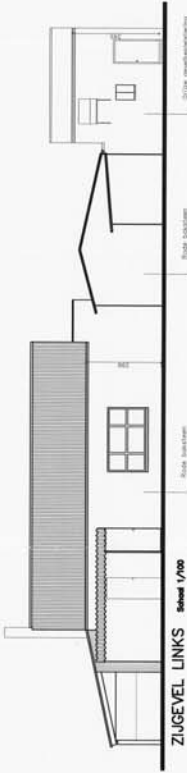
ZIJGEVEL RECHTS
Schaal 1/100



GRONDPLAN
Schaal 1/100



ACHTERGEVEL
Schaal 1/100



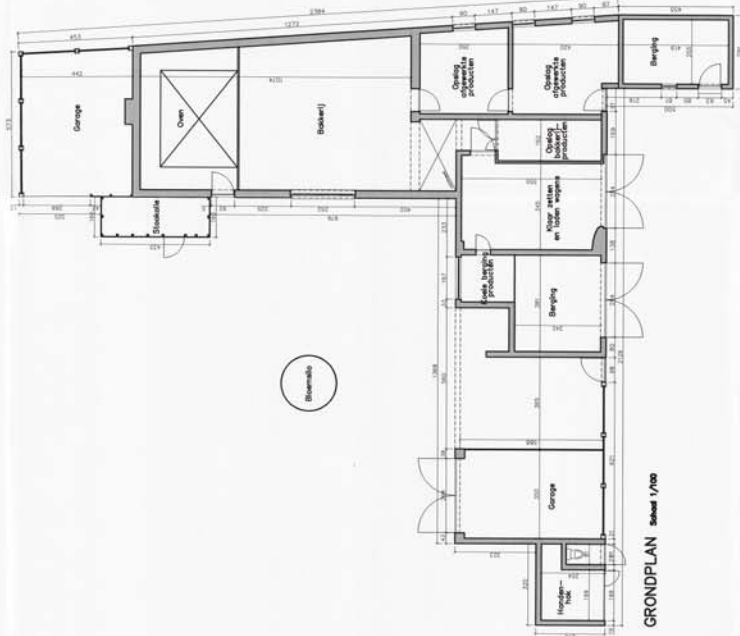
ZIJGEVEL LINKS
Schaal 1/100



VOORGEVEL
Schaal 1/100



ACHTERGEVEL
Schaal 1/100



GRONDPLAN
Schaal 1/100



PLANZICHT
Schaal 1/100



AANZICHT
Schaal 1/100



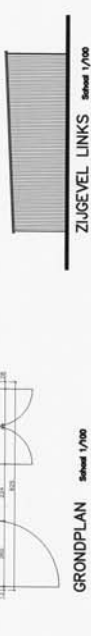
VOORGEVEL
Schaal 1/100



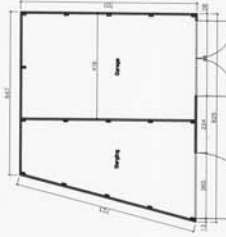
ACHTERGEVEL
Schaal 1/100



ZIJGEVEL RECHTS
Schaal 1/100



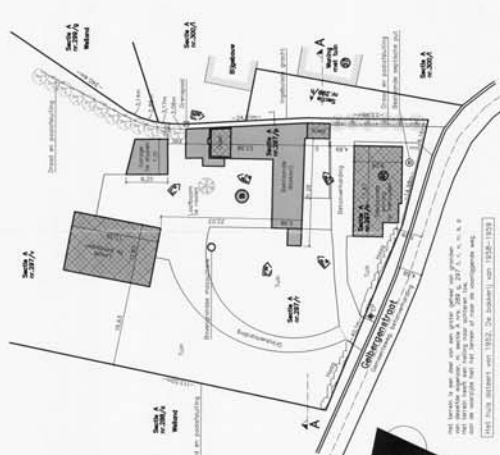
ZIJGEVEL LINKS
Schaal 1/100



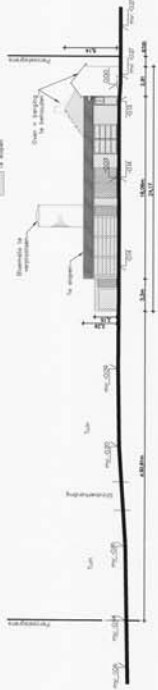
GRONDPLAN
Schaal 1/100



TOEGANGSPLAN
Schaal 1/500



TOEGANGSPLAN
Schaal 1/500



AANZICHT
Schaal 1/200

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

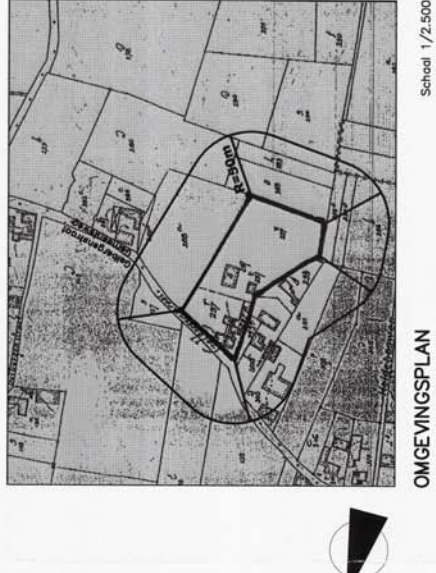
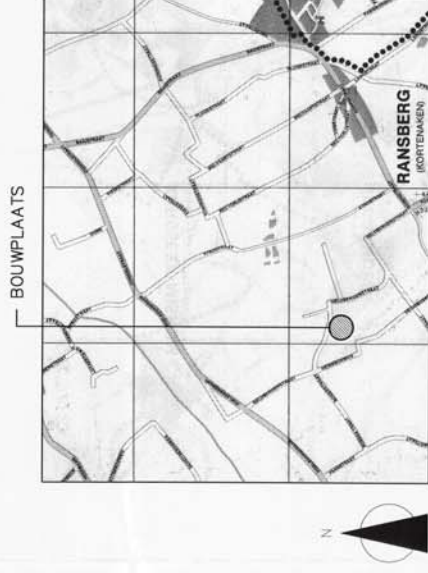
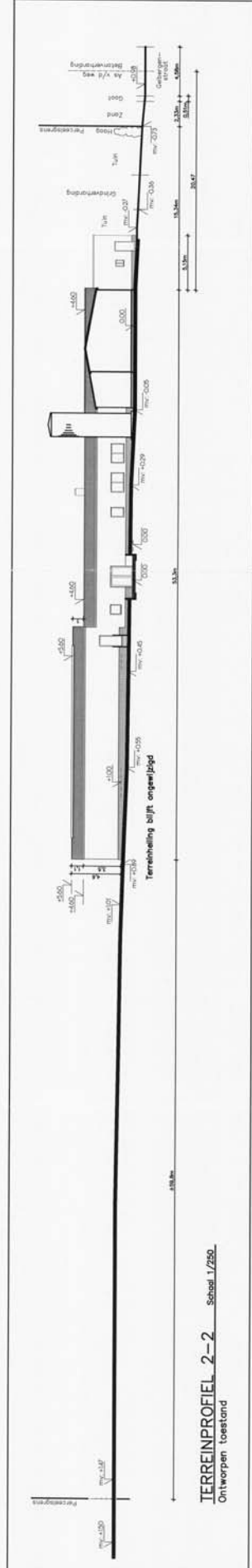
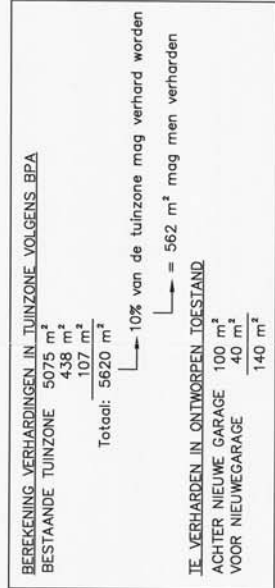
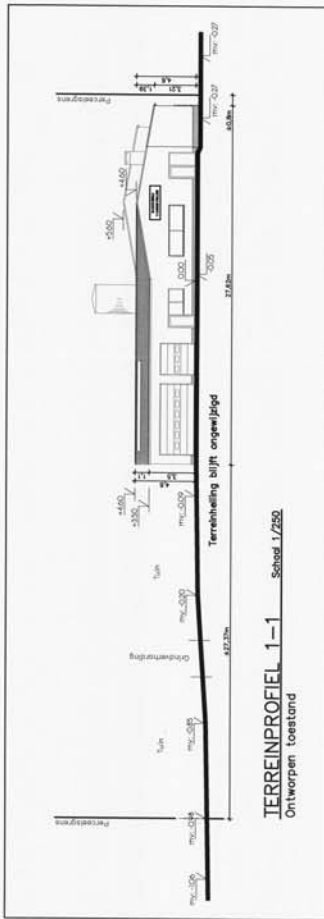
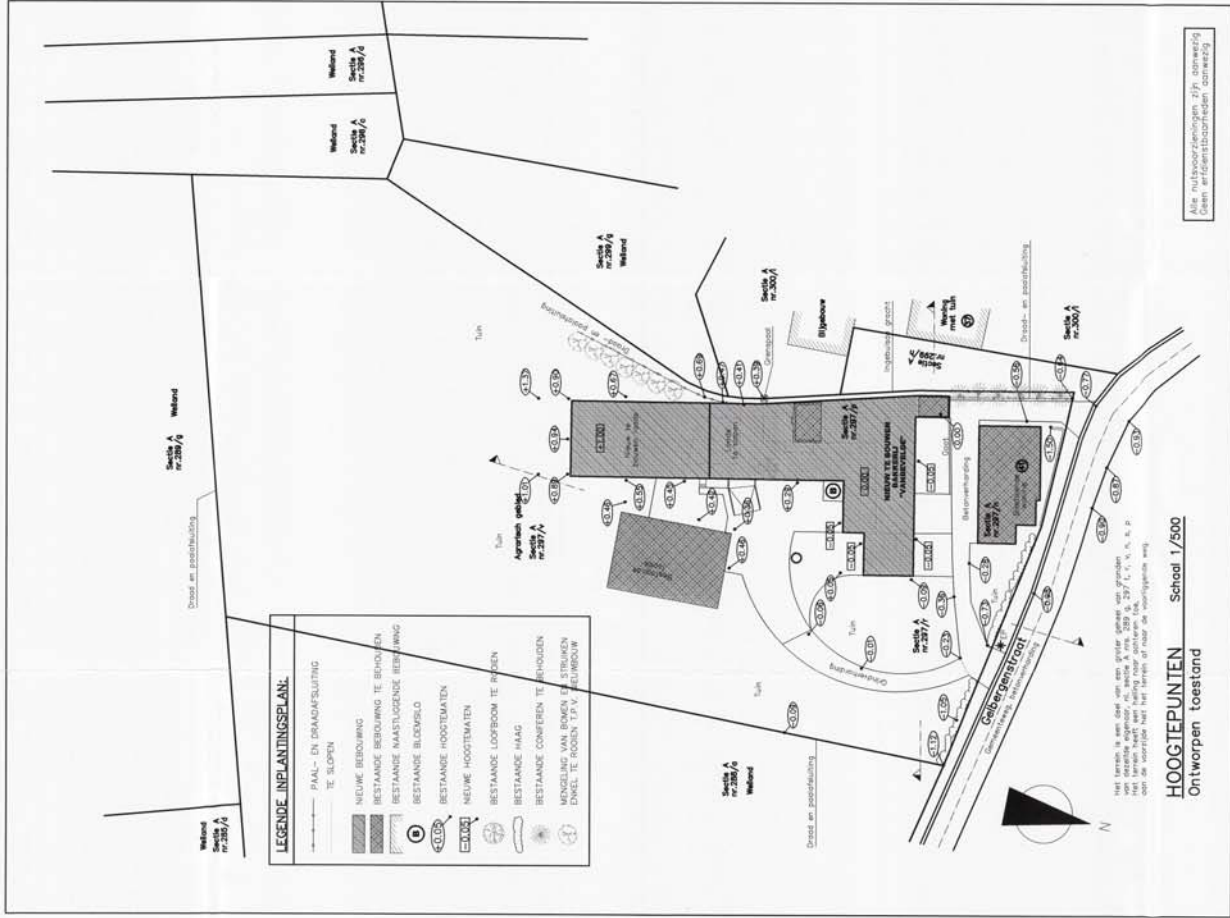
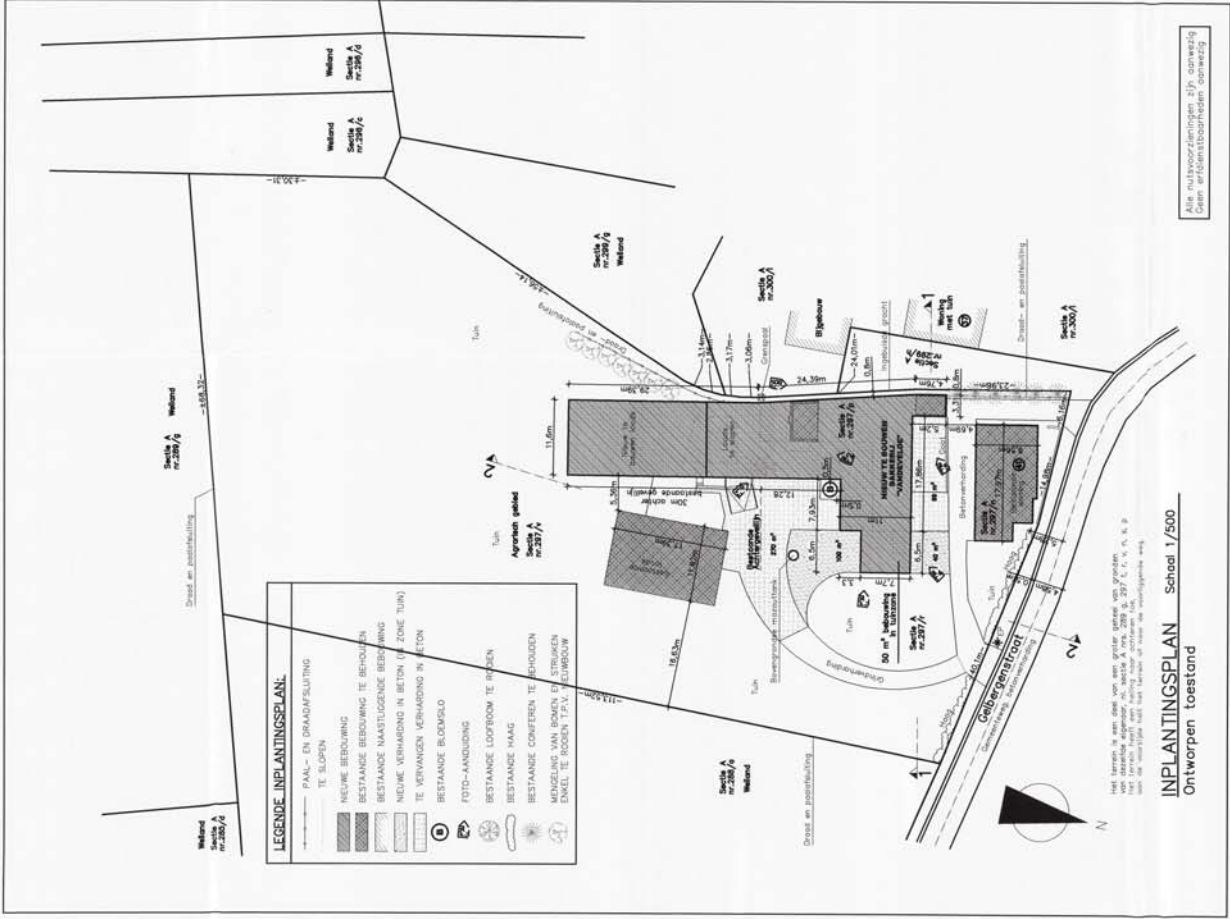
projectie
gemeente

projectie
gemeente

projectie
gemeente

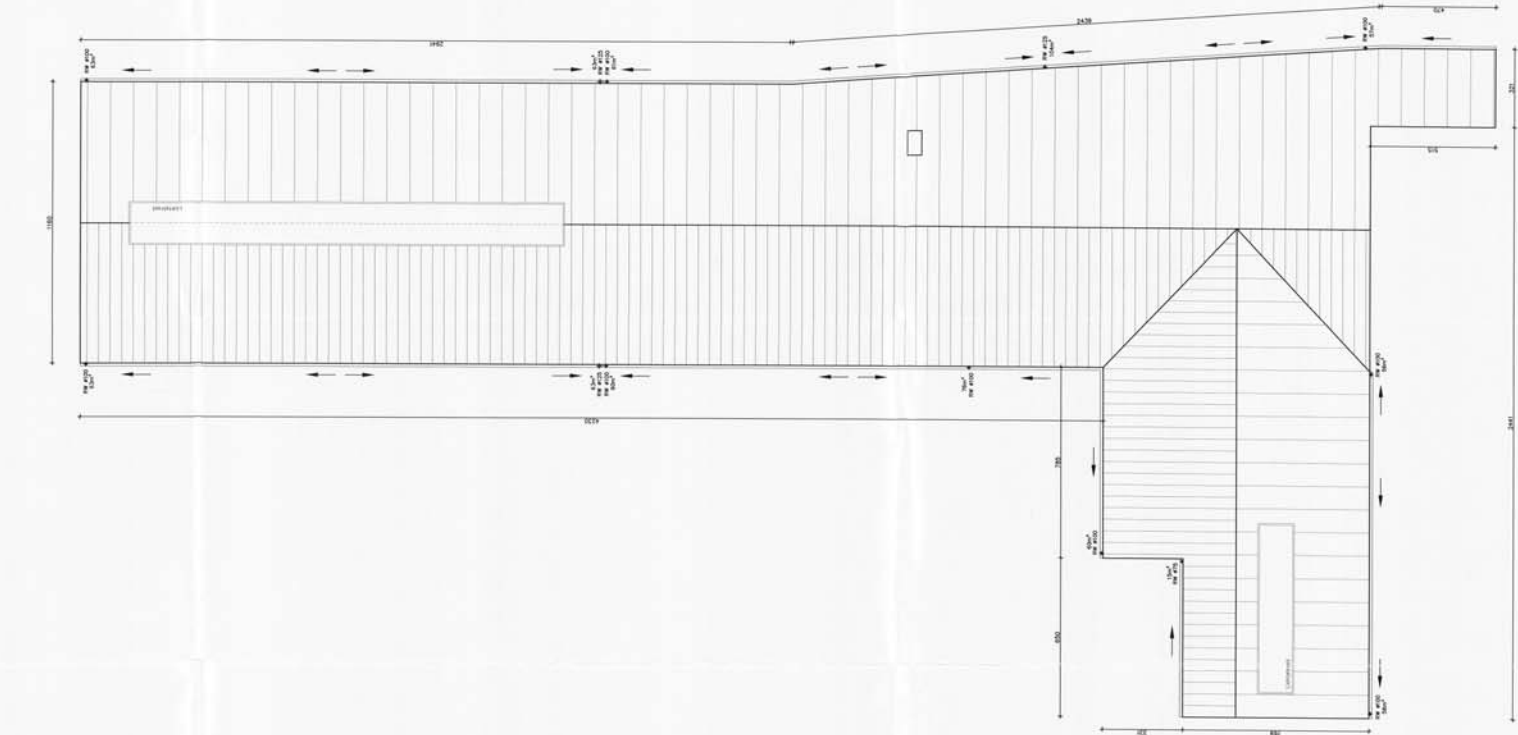
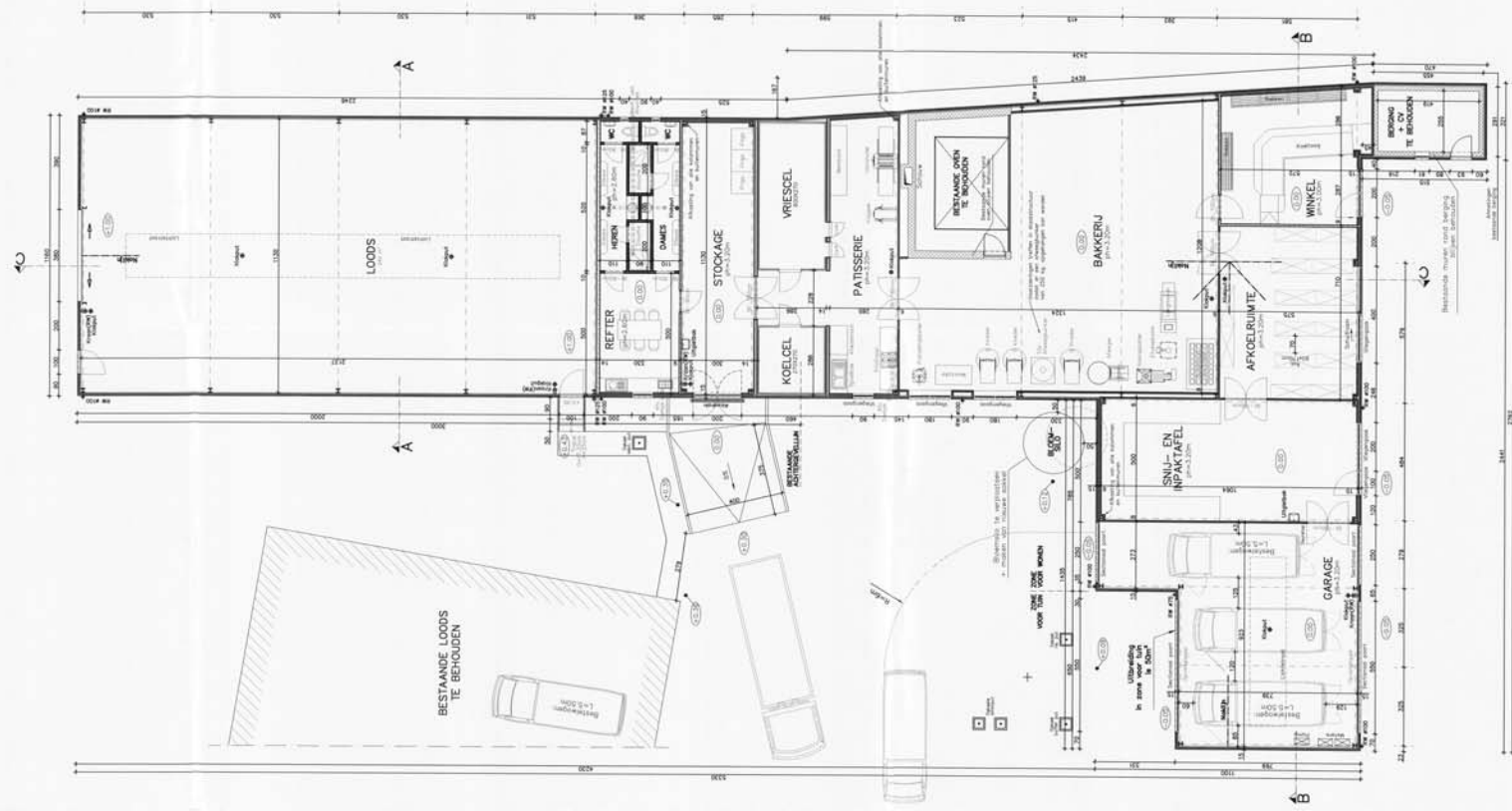
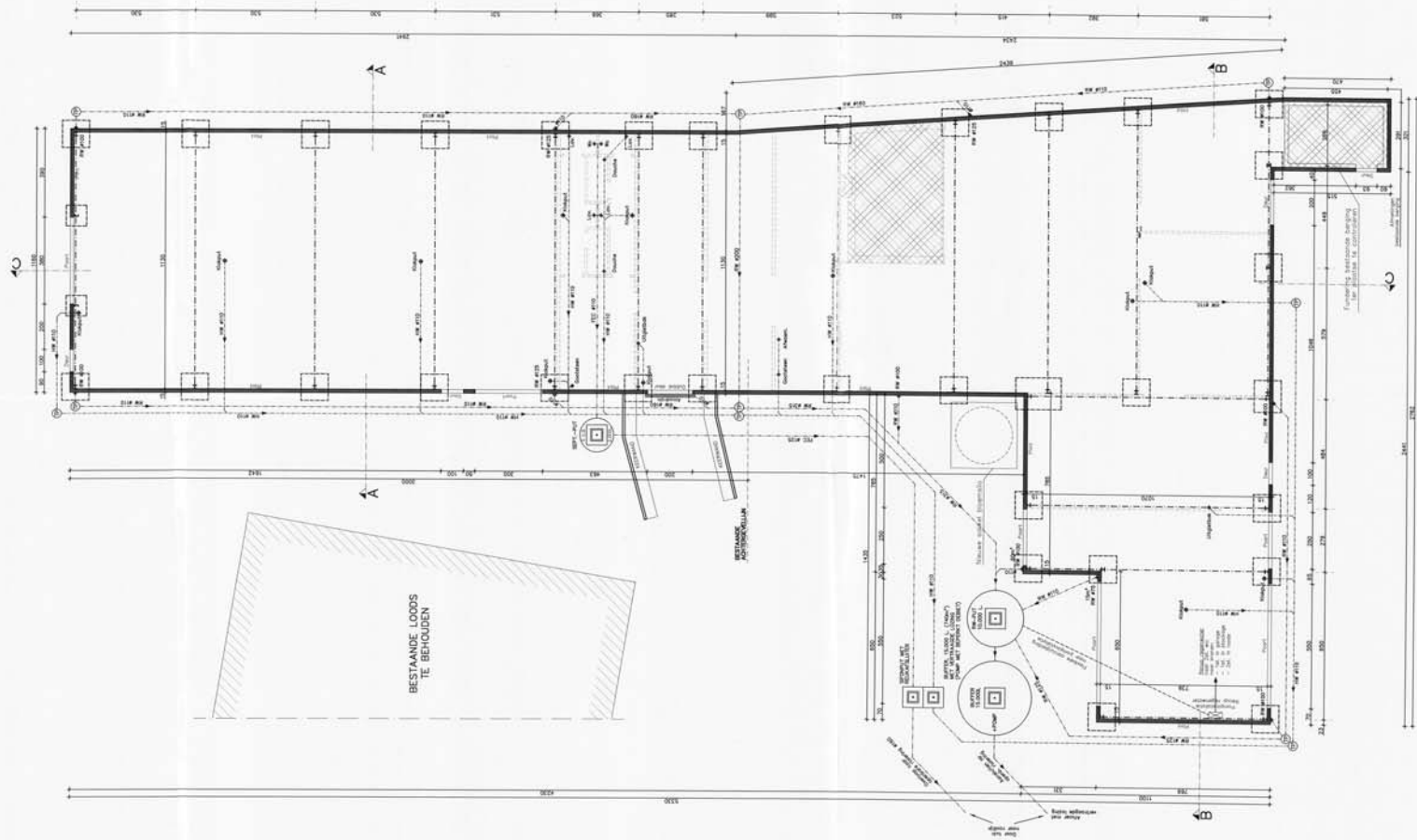
projectie
gemeente

projectie
gemeente



provincie gemeente	VLAAMS-BRABANT 3471 KORTENAKEN – HOELEDEN
bouwplaats	Gelbergenstraat 41 3e Afd. Sectie A nrs. 289/g, 297/t, r, v, n, s, p
ontwerp	BOUWAANVRAAG Verbouwen en uitbreiden van een bestaande bakkerij
bouwer	VANDELDE bvba Gelbergenstraat 41 3471 Hoeleden 016/777.81.43
plan	ONTWERPEN TOESTAND: Ligging- en omgevingsplan inplantingsplan en terreinprofiel
dossier	2003.010
plan nr	02/04
datum	01-08-05
architect	Zie plan
opdrachtgever	opdrachtgever
aanvrager	aanvrager
architect	architect
Nr.	Datum
A	uitgevoerd
B	
C	
D	
E	
F	
G	

W. VANDELDE-HOELEDEN PLANBOUWAANVRAAG 2003.010 BA.ing



LEGENDA	LEGENDA ROERING
	HUISHOUD- WATER
	FECALWATER
	REGENWATER
	AFWATERINGSZIN
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	

SEVELMATERIALEN:
 GEVELAFWERKING: VLAKE SANDWICHPANELEN KLEUR LICHTGRIS
 PLINT: BETON KLEUR GRIS
 DAKAFWERKING: GEPROFIEERDE SANDWICHPANELEN
 KLEUR DONKERDER GRIS
 BUITENSCHUURWERK: ALUMINIUM KLEUR RAL DONKERDER GRIS
 POORTEN: ALUMINIUM KLEUR RAL DONKERDER GRIS
 GARGOIENTEN: GEPROFIEERDE SANDWICHPANELEN KLEUR GRIS
 REGENWATERAFVOEREN: ZINK & PE

BEREKENING REGENWATERPUT EN BUFTERTANK
Zie tevens "Aansluiting gewestelijke riwielwaterverordening"

NEUWE VERHARDING:	100 m ²	
HERAANGELEIDE VERHARDING:	270 m ²	
	59 m ²	
	$\frac{809 \text{ m}^2}{0.99}$	
DAKOPPERVLAKTE UITBREIDING	473.5 m ²	
		Totaal: 982.5 m ²

RW-PUT 10.000 L komt overeen met een oppl. van 250 m²

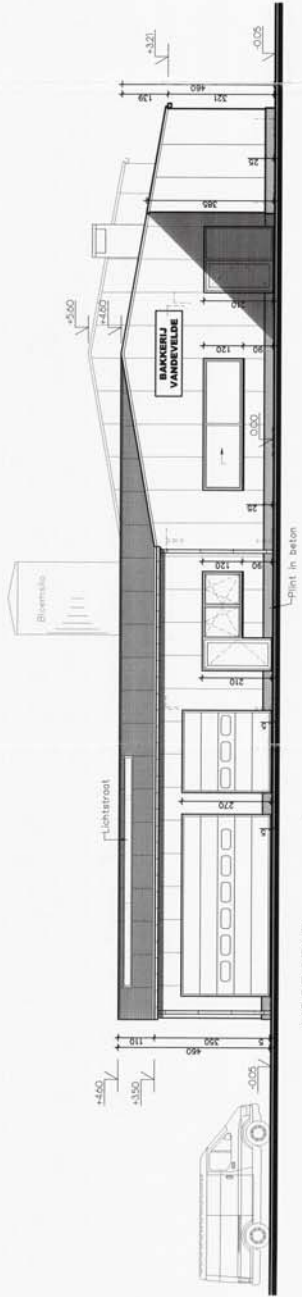
$$982.5 \text{ m}^2 - 250 \text{ m}^2 = 732.5 \text{ m}^2$$
$$\uparrow$$
$$= 740 \text{ m}^2$$
$$\uparrow$$

15.000 L. BUFFER

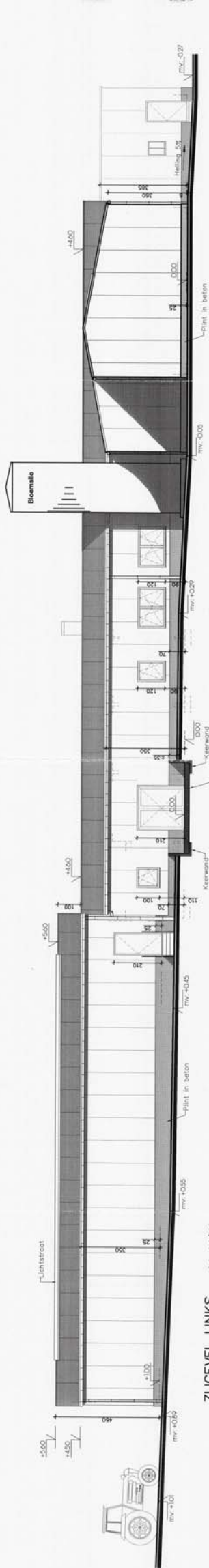
Infiltratie is niet mogelijk zie bijlage bij:
Aansluiting gewestelijke riwielwaterverordening"

provincie gemeente	VLAMIS-BRABANT 3471 KORTENAKEN — HOEDEDEN	
bouwplaats	Gelbergenstraat 41 3e Afd. Sectie A nr. 289/p. 287/t. c, v, n, p.	
swaarp	BOUWNAVRAG Verbouwen en uitbreiden van een bestaande buidker	
bouwer	VANDELDE bvba Gelbergenstraat 41 3471 Hoeleden 016/77.81.43	
plan	ONTROPEN TOEGANG: Fundering— en roteringsplan Grondplan en doelpen	
classer	2003.010	
plan nr	03/04	
datum	01—08—05	
inhoud	1/100	
opgesteld en voor akkoord ondertekend opgesteld getuget	opgesteld getuget	
Afr.	Datum	opdrachten
A		
B		
C		
D		
E		
F		
G		

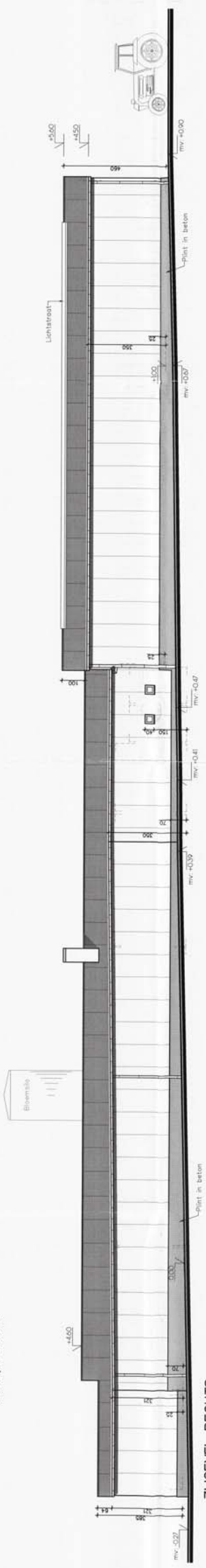
B. VANDELDE—HOEDEDEN VAN NUTMAANVAARDIGHEID



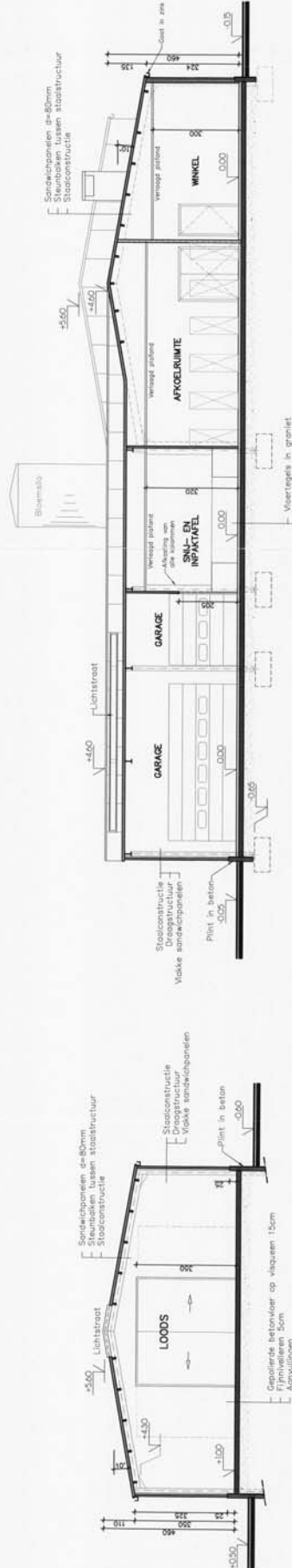
VOORGEVEL Schaal 1/100
Ontworpen toestand



ZIJGEVEL LINKS Schaal 1/100
Ontworpen toestand



ZIJGEVEL RECHTS Schaal 1/100
Ontworpen toestand

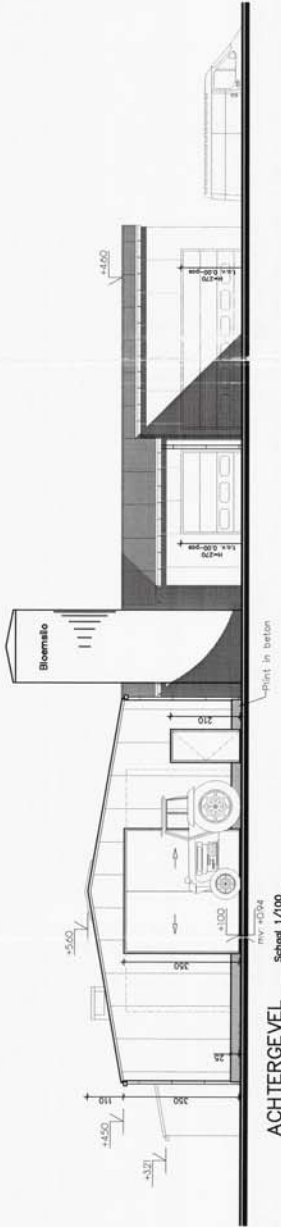


DOORSNEDE A-A Schaal 1/100
Ontworpen toestand



DOORSNEDE B-B Schaal 1/100
Ontworpen toestand

DOORSNEDE C-C Schaal 1/100
Ontworpen toestand



ACHTERGEVEL Schaal 1/100
Ontworpen toestand

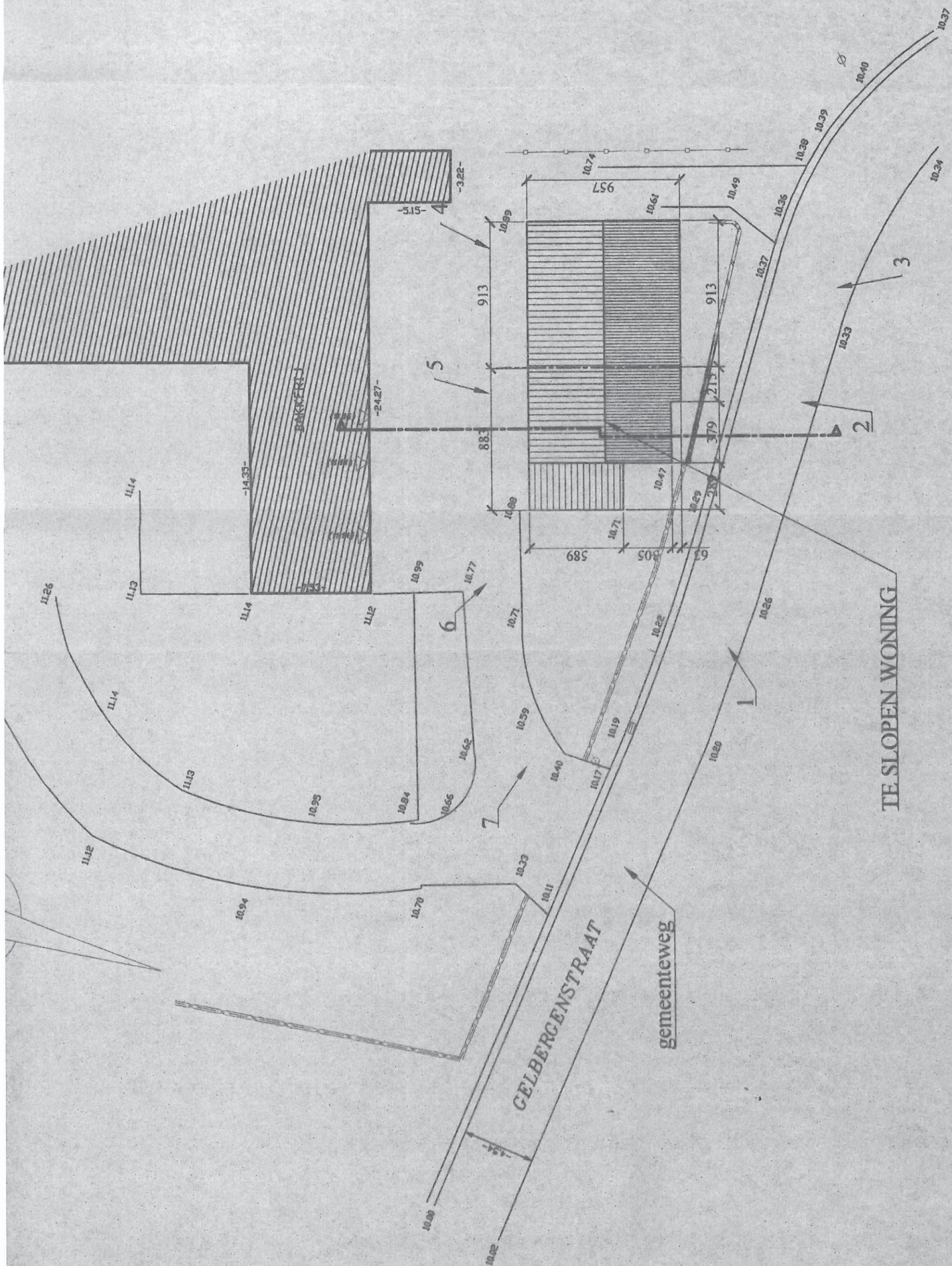
LEGENDE:	
	BESTAANDE MUREN TE BEHOUDEN
	SANDWICH-PANELEN
	SNELBOUW METSELWERK
	GYPROC WANDEN
	BETON

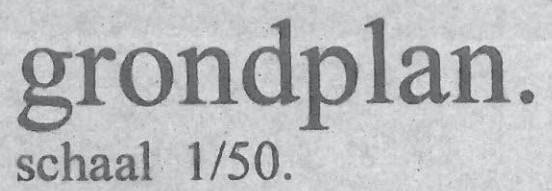
GEVELMATERIALEN:	
VLAKKE SANDWICH-PANELEN	KLEUR LICHTGRUIS
BETON	KLEUR GRUIS
GEPROFILEERDE SANDWICH-PANELEN	
DAKAFWERKING:	KLEUR DONKERDER GRUIS
BUITENSCHRIJNWERK:	ALUMINIUM KLEUR RAL DONKERDER GRUIS
POORTEN:	ALUMINIUM KLEUR RAL DONKERDER GRUIS
HANGGOTEN:	GEFLOODE ALUMINIUM KLEUR GRUIS
REGENWATERAFVOEREN:	ZINK & PE

provincie	VLAAMS-BRABANT		
gemeente	3471 KORTENAKEN – HOELEDEN		
bouwplaats	Gelbergenstraat 41 3e Afd. Sectie A nrs. 289/g, 297/t, r, v, n, s, p		
ontwerp	BOUWAANVRAAG Verbouwen en uitbreiden van een bestaande bakkerij		
bouwklaar	VANDEVELDE bvba Gelbergenstraat 41 3471 Hoeleden 016/77.81.43	Dhr. Vandevelde	
plan	ONTWORPEN TOESTAND: Doorsnedes Gevels	dossier	2003.010
		plan nr	04/04
		datum	01-08-05
		schaal	1/100
Rij. Lokaal Muldersweg 14 3471 Hoeleden Tel. 016/77.81.43 Fax 016/77.81.44 www.architeam.be		ARCHITEAM ARCHITECTEN B.V.A. Muldersweg 14 3471 Hoeleden Tel. 016/77.81.43 Fax 016/77.81.44 www.architeam.be	
geplaatst en voor akkoord ondertekend		architect	
opdrachtgever		aannemer	
Nr.	Datum	wijzigingen	
A			
B			
C			
D			
E			
F			
G			

inplantingsplan.

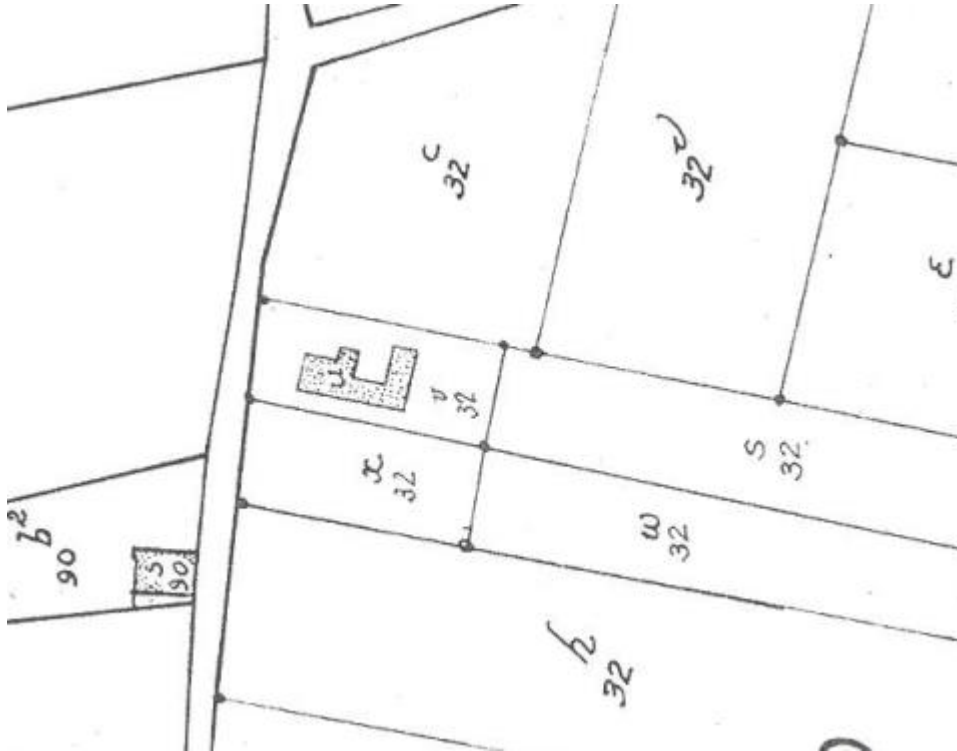
schaal 1/200 - bestaande toestand.



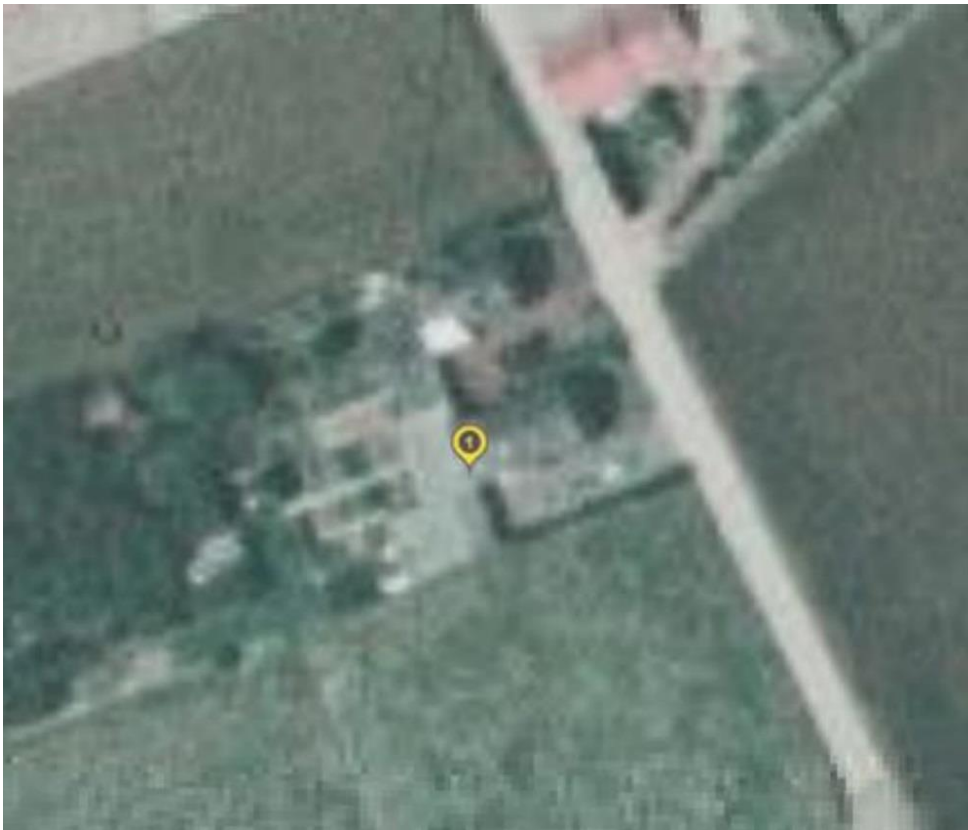


13.5 Deelplan 5: Struys D&R

Kadasterplan 1964



Luchtfoto 1984



201843032 - 1 - 4 (Natuurlijk persoon) -VG 1/1-
 39091130949 Struys Roger 11/09/1939
 BE 3470 KORTENAKEN Koningsstraat 7 Z000

201843032 - 2 - 4 (Natuurlijk persoon) -BE 1/4-
 61062647568 Struys Daniël 26/06/1961
 BE 3470 KORTENAKEN Schansstraat 84

201843032 - 3 - 4 (Natuurlijk persoon) -BE 1/4-
 65061547990 Struys Ronald 15/06/1965
 BE 3290 DIEST Peetersstraat 2 B001

201843032 - 4 - 4 (Natuurlijk persoon) -BE 1/4-
 64022852095 Struys Ermelinda 28/02/1964
 BE 3540 HERK-DE-STAD Rummenweg 6

201843032 - 5 - 4 (Natuurlijk persoon) -BE 1/4-
 68010844274 Struys Carine 08/01/1968
 BE 3210 LUBBEEK Dunberg(LUB) 79

ID	201843032	Code validatie van de oppervlakte	-
Kadastrale afdeling	24054	Code bouwjaar	1961
Sectie	B	Indicie van de waarde van de grond	
Grondnr.	32	Huurwaardering van de grond	0
Bisnr.		Kadastraal inkomen per hectare	0
Letterexp.	Y	Aanduiding kadastraal inkomen per hectare afkomstig van andere kadastrale afdeling	
Cijferexp.		Code type van goed voor het kadastrale inkomen (gewoon, nijver...)	2 - Gewoon gebouwd onroerend goed
Partitienr. (P0000> P9999)	P0000	Code fiscaal statuut van het kadastraal inkomen (lettercode)	F - Belastbaar kadastraal inkomen
Alternatieve vorm perceelnummer	24054B0032/00Y000	Kadastraal inkomen	1080
Volgnummer van de verschillende onderdelen van het perceel	1	Datum einde vrijstelling	00/00/0000
Code kadastrale aard	200 - HUIS	Code decreet (vrijstelling van het kadastraal inkomen)	
Beschrijving privaatief deel		Datum toestand	01/01/2016
Bloknummer		Code indicie van het gebouw	40 - Huis zonder bewoonbare kelder
Verdieping		Code bouwtype (aantal gevels)	C - Open bebouwing
Beschrijving ligging privaatief deel op de verdieping		Aantal verdiepingen bovengrond	1
Detail delen van gebouw opgericht schrijlings op een grens		Bewoonbare dakverdieping (true/false)	1
Bijkomende aard materieel en outillering		Jaar van de laatste fysische wijziging	1985
Niet belastbaar materieel en outillering		Code kwaliteit van het gebouw	N - Normaal
Niscode:	24054	Aantal garages	1
Straatnaam/plaatsnaam	KONINGSSTR	Centrale verwarming (true/false)	1
Vertaling straatnaam (Brussel)		Aantal badkamers	1
Huisnummer	7	Aantal woonegelegenheden	1
Code kadastrale afdeling en code Polders en Wateringen	24054W1	aantal woonplaatsen	7
Niet belastbare oppervlakte	0	Bebouwde oppervlakte	313
Belastbare oppervlakte	1000	Nuttige oppervlakte	294