

Met opmaak

GEMEENTELIJKE VERORDENING INZAKE **BEDRIJFSVERZAMELGEBOUWEN**

PLAN-MER-SCREENING

14/12/2020 : opmaak

09/09/2021: aanpassingen na opmerkingen adviesinstanties

De wijzigingen naar aanleiding van de opmerking van de adviesinstanties op de verordening werden aangeduid in het blauw /rood

1. Inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer

Initiatiefnemer:	Stad Lokeren - Groentemarkt 1 – 9160 Lokeren
Contactgegevens:	Katrijn Colman / Elke Criel : Dienst Omgeving Stad Lokeren

2. Verduidelijking van het initiatief en de plan-m.e.r.-screening

Titel:	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bedrijfsverzamelgebouwen
Reden van de opmaak van de verordening:	De oorspronkelijke visie van een industrie- of bedrijventerrein bestaat uit één bedrijf per pand en dat panden al dan niet met bijhorend woonhuis of kantoor eigendom zijn van dat bedrijf. De huidige markt evolueert evenwel (ook) naar het delen van een pand door verschillende bedrijven. Steeds meer organisaties zoeken een bedrijfsruimte in een bedrijfsverzamelgebouw. Onderling capaciteit uitwisselen versterkt het bedrijventerreinen. De bedrijfsverzamelgebouwen sector is verschoven van een sector met bedrijfsverzamelgebouwen die zich alleen richten op het aanbieden van bedrijfsruimte, naar een meer gedifferentieerde sector met verschillende bedrijfsverzamelgebouwconcepten die zich meer richten op andere aspecten dan alleen het aanbieden van bedrijfsruimte, zoals bijvoorbeeld de voorzieningen/ diensten of het ondersteunen en faciliteren van start-up bedrijven om te groeien. Vandaag merken we een grote vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen. Indien een initiatiefnemer dergelijk bedrijfsverzamelgebouw wenst op te richten (of een bestaand gebouw wenst om te vormen naar een bedrijfsverzamelgebouw) zal deze aan een aantal voorwaarden moeten voldoen alvorens aan de goede ruimtelijke ordening getoetst te worden. Deze voorwaarden worden opgenomen in deze verordening “bedrijfsverzamelgebouwen”.
Onderwerp:	Plan-m.e.r.-screening bij gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake bedrijfsverzamelgebouwen
Gebied waarop de verordening betrekking heeft:	Deze verordening is van toepassing op het grondgebied van Lokeren op zones die op het gewestplan bestemd zijn als industriegebied en reservegebied voor industriële uitbreiding en hiertoe verder werden verrijnd in een BPA of RUP. Deze verordening is eveneens van toepassing op de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein zoals opgenomen in het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied (deelRUP E17/4) voor de realisatie van E17/4. Bedrijfsverzamelgebouwen zullen niet toegelaten worden in het industriegebied Hoekstraat en Rechtstraat, zoals opgenomen op het gewestplan.

	Bedrijfsverzamelgebouwen zullen niet worden toegelaten in zones voor ambachtelijke bedrijven en KMO's zoals opgenomen op het gewestplan, in RUP's en BPA's, met uitzondering van de site Grupo aan de Gentse Steenweg Bedrijfsverzamelgebouwen zullen niet worden toegelaten in bedrijven die opgenomen zijn in sectorale BPA's voor zonevreemde bedrijven.
Reden van de opmaak van de plan-m.e.r.-screening:	De stedenbouwkundige verordening wordt door een instantie op gemeentelijk niveau opgesteld en is op grond van decretale bepalingen voorgeschreven. De verordening voldoet aan de definitie van art. 4.1.1, §1, 4° DABM. De verordening heeft betrekking op de sector 'ruimtelijke ordening'. De verordening vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project, opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004. De verordening bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het alleen van toepassing is op de zones die in het gewestplan werden aangeduid als industriegebied en die al dan niet verder werden verfijnd in een BPA/RUP/PRUP. De verordening is bijgevolg niet van toepassing op het ganse grondgebied van Lokeren. Overeenkomstig artikel 4.2.3, § 3 DABM is een onderzoek tot milieueffectrapportage of plan-m.e.r.-screening mogelijk. Het doel van deze plan-m.e.r.-screening is aantonen dat het initiatief geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat er dus geen plan-MER opgesteld moet worden.

3.Context en beschrijving van het initiatief

Context:

Beschrijving van het initiatief:	Opleggen van normen waaraan een gebouw moet kunnen voldoen om als bedrijfsverzamelgebouw te kunnen fungeren. De artikelen van de verordening kunnen als volgt samengevat worden: Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen en begripsbepalingen Art. 1: definities Hoofdstuk 2. Toepassingsveld Art. 2: toepassingsgebied: waar is de verordening van toepassing Art. 3: zones waar bedrijfsverzamelgebouwen niet toegelaten zijn. Hoofdstuk 3. Normen bedrijfsverzamelgebouw 3.1 inrichting per industrieterrein Art. 4: maximaal toegelaten oppervlakte per bedrijventerrein • 10% van de oppervlakte van het totale bedrijfsterrein E17/4 • 5% van de andere bedrijfsterreinen Art. 5: voorafgaandelijke goedkeuring CBS 3.2. Inrichtingsprincipes Art. 6: inrichtingsprincipes : minimale oppervlakte units (250-350-500m²), 1 bedrijfswoning per bedrijfsverzamelgebouw toegelaten, geen gefaseerde ontwikkeling toegelaten, ... Art. 7: normen inzake afwatering van bedrijfsverzamelgebouwen: er dient voor de totaliteit van het bedrijfsverzamelgebouw te worden voldaan aan de hemelwaterverordening/of voorschriften PRUP. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor de verharding. 3.3. Autonoom functioneren – gemeenschappelijke functies Art. 8: Voor bedrijfsverzamelgebouwen dient een globaal concept uitgewerkt te worden voor wegenis, parkeerplaatsen, bufferzone en groenvoorzieningen, reclamevoorzieningen en/of naamborden. Dit moet deel uitmaken van de verantwoordingsnota die toegevoegd moet worden aan de aanvraag omgevingsvergunning en wordt aldus samen met de vergunning goedgekeurd. Tevens dient er per unit in het bedrijfsverzamelgebouw een plan te zijn -met aanduiding van de interne circulatie, laad- en loszones, evt. wacht- en stationeerzones voor vrachtwagens en parkings voor personeel en bezoekers (= in verhouding met aantal bedrijfsunits). Dit moet deel uitmaken van de verantwoordingsnota die toegevoegd moet worden aan de aanvraag omgevingsvergunning. 3.4. Toegelaten bestemmingen Art. 9: binnen de bedrijfsverzamelgebouwen zijn enkel bedrijven met de binnen de bestemmingszone voorziene hoofdactiviteiten toegelaten. De voorschriften van de specifieke BPA's/RUP's en PRUP blijven onverminderd van toepassing. Per unit mag slechts 1 bedrijf worden gevestigd.
----------------------------------	---

3.5 . Kantoor of toonzaal binnen bedrijfsverzamelgebouw

Artikel 10 : kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte zijn binnen bedrijfsverzamelgebouwen toegelaten onder bepaalde voorwaarden. (maximale oppervlakte en ze moeten toegelaten zijn binnen de voorschriften uit het BPA/RUP/PRUP. Ze mogen geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.

De functie van elk lokaal dient duidelijk omschreven te worden Dit moet deel uitmaken van de verantwoordingsnota of plannen die deel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning. "Multifunctionele ruimtes" is een begrip dat niet aanvaard kan worden. Terminologie zoals werkruimte, magazijnruimte, technische of personeelsruimte, kantoor, toonzaal,... is aanvaardbaar. Hierbij mag er geen ruimte gelaten worden voor interpretatie.

heeft opmaak toegepast: Nederlands (België)

Met opmaak: Standaard, Geen opsommingstekens of nummering

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Noto Sans, 10 pt, Tekstkleur: Zwart, Nederlands (België)

3.6. Juridische doorvertaling van afspraken en geldende normen

Artikel 11: normen inzake mobiliteit. Er dient voor het volledige bedrijfsverzamelgebouw te worden voldaan aan de verordening Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen/retributie op het ontbreken van parkeerplaatsen. Per bedrijfsverzamelgebouw is slechts 1 gezamenlijk ontsluitingspunt tot het openbaar domein toegelaten. Hiervoor kan één oprit van 20m of 2 opritten van 10m toegestaan worden.

Artikel 12 : De voorschriften van BPA/RUP/PRUP blijven van toepassing, alsook de verkoopvoorwaarden voor E17/3 en E17/4.

3.7. Verplichte opmaak akte voor beheer en onderhoud van semi-private delen

Artikel 13: Er dienen afspraken te worden vastgelegd onder de vorm van een akte voor het beheer en onderhoud van de semi-private delen (zowel binnen, alsook het groenonderhoud, wegenis en parkeerplaatsen, afvalbeheer).

3.8. Aansluiting nutsvoorzieningen

Artikel 14 : Modules moeten beschikken over eigen nutsvoorzieningen (aparte tellers).

3.9. Afwijkingsmogelijkheden voor de vergunningverlenende overheid

Artikel 15—: Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid afwijken van de hiervoor vermelde normen.

Hoofdstuk 4 : Inwerkingtreding

Artikel 16 : De verordening bedrijfsverzamelgebouwen treedt in werking 10 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad?

Hoofdstuk 5: Straf- en slotbepalingen

	Artikel 17 : Bij niet naleving van de voorschriften van deze verordening zijn sancties uit de regelgeving inzake de omgevingsvergunning van toepassing.
Zijn bepaalde aspecten al het onderwerp geweest van een vorige screening of MER?	De herbestemming van het regionaal bedrijventerrein E17/4 heeft deel uitgemaakt van een plan-MER bij het PRUP. Voor de aanleg van de wegenis en openbaar domein in E17/4 werd een project-MER opgemaakt voorafgaand aan de omgevingsvergunning.
Welke onderdelen van het initiatief zijn niet aan screening onderworpen?	De artikelen 1, 16,17 -hebben geen inhoudelijke gevolgen en dienen bijgevolg niet aan de screening te worden onderworpen.
Welke onderdelen van het initiatief zijn wel aan screening onderworpen?	De artikelen 2 tot en met 15 hebben inhoudelijke gevolgen en worden dus best voorzichtigheidshalve aan screening onderworpen.
Werden er redelijke alternatieven onderzocht?	Deze verordening is van toepassing op het grondgebied van Lokeren op zones die op het gewestplan bestemd zijn als industriegebied en reservegebied voor industriële uitbreiding en hiertoe verder werden verfijnd in een BPA of RUP. Deze verordening is eveneens van toepassing op de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein zoals opgenomen in het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied (deelRUP E17/4) voor de realisatie van E17/4. Deze locaties zijn bepaald door hun ligging op het gewestplan of BPA, RUP of PRUP. Bijgevolg zijn er geen locatiealternatieven mogelijk in andere gemeenten. Locatiealternatieven zijn ook niet mogelijk in gebieden met andere bestemming dan bedrijvigheid. De verordening bedrijfsverzamelgebouwen is niet van toepassing op 2 industriegebieden Rechtstraat en Hoekstraat omdat deze slecht bereikbaar zijn. De zonevreemde bedrijven in de sectorale BPA's en ambachtelijke bedrijven en KMO's op het gewestplan, zijn te klein van oppervlakte, hadden een problematiek van zonevreemdheid, betreffen bestaande bedrijven bijkomende mobiliteit niet gewenst. Zij komen niet in aanmerking om een bestaand bedrijfsgebouw op te splitsen naar een bedrijfsverzamelgebouw, noch om een nieuw op te richten.
Worden (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten verwacht?	Gezien de grote afstand tot buurland Nederland, Waals Gewest, Brussels Hoofdstedelijke Gewest worden geen (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten verwacht.
Welke referentiesituatie wordt gebruikt als vergelijkingsbasis voor het beschrijven en beoordelen van de impact?	De referentiesituatie is de toestand van de omgeving in afwezigheid van de verordening bedrijfsverzamelgebouwen. Op deze manier loopt men het risico dat bij de ontwikkeling van E17/4 verschillende bedrijfsverzamelgebouwen worden voorzien en hierdoor de kostbare beschikbare ruimte innemen. De kleinere bedrijven kunnen ook op andere locaties voorzien worden Anderzijds wordt opgemerkt dat ook bestaande bedrijfsgebouwen worden opgesplitst, zonder een wettelijk kader. Dit is vaak niet vergunningsplichtig, waardoor er geen controle is op de naleving van de hemelwaterverordening, parkeerverordening,

	aanleg van buffer, ... Er is bijgevolg nood aan een wettelijk kader voor bedrijfsverzamelgebouwen. Als referentiekader wordt de bestaande toestand beschouwd waarin percelen bebouwd kunnen worden of zijn volgens de geldende bestemmingsplannen. De percelen zijn sowieso bestemd voor bedrijvigheid. Het perceel wordt bebouwd, hetzij door een bedrijfsgebouw, hetzij door een bedrijfsverzamelgebouw. Er wordt met andere woorden niet vergeleken met een blanco perceel waar nog geen bebouwing aanwezig om de impact te bepalen (zoals het nu in E17/4 nog het geval is).
--	---

4. MILIEUEFFECTEN														
Initiatiefonderdelen	Mobiliteit	Lucht, geluid, licht	Mens (gezondheid, veiligheid, ruimtelijke ordening)	Klimaat	Bodem	Water	Stoffelijke goederen, energie en grondstoffenvoorraden	Archeologie	Onroerend Erfgoed en Landschap	Biodiversiteit	Onderlinge samenhang	Mogelijke effecten	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk?	
Art. 2 (toepassingsgebied: deze verordening is van toepassing op het grondgebied van Lokeren : zones die op het gewestplan bestemd zijn als industriegebied en reservegebied voor industriële uitbreiding en hiertoe verder werden verfijnd in een BPA of RUP. Deze verordening is eveneens van toepassing op de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein zoals opgenomen in het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied (deelRUP E17/4) voor de realisatie van E17/4.	POS	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	Het feit dat de verordening van toepassing is op bepaalde delen van het grondgebied van Lokeren kan mogelijk een positief effect hebben op het vlak van mobiliteit. Het is immers niet mogelijk om zomaar bedrijfsverzamelgebouwen te voorzien in eender welke bestemming. Het is enkel toegelaten in gebieden die reeds over een bedrijven beschikken of daartoe bestemd zijn.	Neen	
Art. 3 : de bedrijfsverzamelgebouwen zullen niet toegelaten worden in het industriegebied Hoekstraat en Rechtstraat, zoals opgenomen op het gewestplan, in de zones voor ambachtelijke bedrijven en KMO's zoals opgenomen op het gewestplan in RUP's en BPA's (met uitzondering van de site Grupo aan de Gentse Steenweg, in bedrijven die opgenomen zijn in de sectorale BPA's voor zonevreemde bedrijven.	POS	POS	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	De uitsluiting van enkele gebieden, die weliswaar bedrijvigheid kennen, maar niet werden bestemd als industriegebieden heeft een positief effect op het geluid. Bedrijfsverzamelgebouwen worden immers niet toegelaten daar waar het om vaak kleinere bedrijven gaat of om zones die niet geschikt zijn voor bedrijvigheid.	Neen	
Art. 4 : maximaal toegelaten oppervlakte per bedrijventerrein. - Maximum 10% van de oppervlakte van het totale bedrijfsterrein E17/4 (te begrijpen als de netto bruikbare oppervlakte onder aftrek van de wegenis, openbaar domein, bufferzone, ...) kan ingericht worden voor een bedrijfsverzamelgebouw. - Maximum 5% van de andere bedrijfsterreinen zoals opgenomen in Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.ARTIKEL 2: Toepassingsgebied (te begrijpen als de netto bruikbare oppervlakte	POS	NVT	POS	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	Er werd een percentage opgelegd zodat er per bedrijventerrein een maximale oppervlakte voorzien kan worden aan bedrijfsverzamelgebouwen. Hiermee wordt vermeden dat ~~de-het~~ volledige industrieterrein voorzien word ~~ten~~ met bedrijfsverzamelgebouwen. Een situatie waarbij het gehele industrieterrein wordt volgebouwd met bedrijfsverzamelgebouw ligt niet in de lijn met de	Neen	

na aftrek van de wegenis, openbaar domein, bufferzone, ...) kan ingericht worden voor een bedrijfsverzamelgebouw. - Bovenstaande beperking tot 5 resp. 10% wordt industriezone per industriezone bekeken. - Deze verordening is ook van toepassing voor het creëren van een bedrijfsverzamelgebouw op een bestaand bedrijf. Het opsplitsen van bestaande bedrijven naar een bedrijfsverzamelgebouw wordt vergunningsplichtig.													beoogde invulling van dit gebied als zone voor regionale bedrijvigheid <u>in het geval van E17/4</u> , waarbij de beoogde perceelsoppervlakte minimum 5000 m² bedraagt. Voor deelgebied E17/4 legt het PRUP een minimale perceelsomvang vast van 500m². bedrijfsverzamelgebouwen zijn mogelijk, maar vormen wel een uitzonderling op dit algemene principe. <u>Zonder verordening bestaat de mogelijkheid tot oprichten van bedrijfsverzamelgebouwen ook, en dit heeft zeker een negatieve impact op de mobiliteit want dit is moeilijk controleerbaar, door het opleggen van een vast percentage wordt het aantal mogelijke bedrijfsverzamelgebouwen beperkt.</u>	
Art. 5 : voorafgaandelijke goedkeuring CBS <u>Alvorens één van de modules te verkopen of te verhuren of anderszins in gebruik te laten nemen door een andere partij dan de bouwheer/aanvrager, dient om reden van de controle op de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening (o.m. de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen) bestemming en activiteit voorgelegd en goedgekeurd te worden door het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren.</u> ~~Alvorens één van de modules te verkopen of te verhuren of anderszins in gebruik te laten nemen door een andere partij dan de bouwheer/aanvrager, dient bestemming en activiteit voorgelegd en goedgekeurd te worden door het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren.~~	<u>POS</u> <u>NVT</u>	NVT	<u>POS</u> <u>NVT</u>	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	Door de voorafgaandelijke goedkeuring van het college, kan men ook de hand houden aan welke activiteiten er toegelaten worden en welke niet. ~~Op die manier zou men eventuele mogelijke effecten kunnen ondervangen vooral dan op mobiliteitsvlak.~~	Neen
Art. 6 : Inrichtingsprincipes: - Elk bedrijf dat in een afzonderlijke unit is gevestigd dient te beschikken over een individuele toegang - Minstens één van de volgende functies moet binnen het bedrijfsverzamelgebouw gemeenschappelijk voorzien worden voor meerdere units samen : kantine, sanitair, ontvangsthal, kantoor, vergaderzaal. - De modules of units binnen het bedrijfsverzamelgebouw op het gelijkvloers dienen gemiddeld volgende minimale oppervlaktes te hebben: 1/3 van de units binnen het bedrijfsverzamelgebouw moet minimale oppervlakte van 250m² hebben. 1/3 van de units binnen het bedrijfsverzamelgebouw moet minimale oppervlakte van 350m² hebben; 1/3 van de units binnen het bedrijfsverzamelgebouw moet minimale oppervlakte van 500m²: - Bij (bestaande) gebouwen kleiner dan 1100 m² is het niet mogelijk om het gebouw te verbouwen tot een bedrijfsverzamelgebouw. - Verdiepingen in het bedrijfsverzamelgebouw zijn toegelaten, maar de ruimtes op de verdieping mogen enkel gebruikt worden door de	POS	NVT	POS	POS	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	Het feit dat er een minimale oppervlakte wordt opgelegd, heeft geen impact op milieuvlak. De zones kunnen allemaal gebouwd worden en uiteindelijk maakt het niet uit in hoeveel units. Het voorzien van kleinere units biedt wel mogelijkheden voor een aantal kleinere bedrijven die anders geen plaats zouden hebben op de bedrijventerreinen. De normen zijn duidelijk en de verordening is voor iedereen beschikbaar. Het voorzien van een gemeenschappelijke functie heeft geen impact op de verschillende disciplines. Het zorgt ervoor dat het gebouw toch als een geheel aanzien wordt, en niet bestaat uit losstaande units. Het voorzien van meerdere units in 1 gebouw zou een positieve bijdrage kunnen hebben op het klimaat. Er wordt immers voorzien in effectief duurzaam gebruik van de ruimte.	Neen

heeft opmaak toegepast: Nederlands (België)

heeft opmaak toegepast: Nederlands (België)

heeft opmaak toegepast: Nederlands (België)

eigenaar/gebruiker van het overeenstemmende bedrijf op de begane grond. • Bedrijfsverzamelgebouwen worden, behoudens gemotiveerde afwijkingen niet toegelaten op een “zichtlocatie”, met name de gronden palend aan de E17. In het geval er op een perceel aan de E17 meerdere blokken worden voorzien, kunnen bedrijfsverzamelgebouwen niet toegelaten worden in de gebouwen dichtst aan de E17. • Per bedrijfsverzamelgebouw is 1 bedrijfswoning toegelaten. De bedrijfswoning mag maximaal 200m² vloeroppervlakte bedragen en mag maximum 20% van de totale oppervlakte van het bedrijfsverzamelgebouw bedragen. • ~~Het opsplitsen van een bestaand bedrijf wordt vergunningsplichtig. De nieuwe units moeten steeds voldoen aan de definitie van bedrijfsverzamelgebouw, waarbij het niet toegelaten is om een bestaand gebouw zuiver op te splitsen.~~ • ~~Zuiver opsplitsen van een bestaand bedrijf om dan meerdere nieuwe bedrijven te kunnen huisvesten wordt niet toegelaten. Er moet steeds voldaan worden aan de definitie van bedrijfsverzamelgebouw.~~ • Bedrijfsverzamelgebouwen dienen één architectonische hoogwaardige uitstraling te hebben. • Bedrijfsverzamelgebouwen kunnen niet gefaseerd ontwikkeld worden. • Uithangborden en publiciteit dienen uniform en sober te zijn. De afmetingen en de uitvoeringswijze maken deel uit van het aanvraagdossier omgevingsvergunning.													
Art. 7 : afwatering • Er dient voor de totaliteit van het bedrijfsverzamelgebouw voldaan te worden aan de hemelwaterverordening/PRUP/wadi's.....Hierbij dienen zowel de gebouwen als verhardingen opgenomen te worden in de berekeningen voor het infiltratievolume. • Enkel open infiltratie (wadi) wordt toegelaten. De wadi moet qua buffercapaciteit en infiltratieoppervlakte voldoen aan de hemelwaterverordening + (PRUP en verkoopvoorwaarde in E17/4). Algemeen geldt dat zij een maximale diepte hebben van 70cm en een overloop op 20 à 30 cm onder het maaiveld gezien de hoge grondwaterstand. De wadi moet op minstens 1m van de perceelsgrens voorzien worden. Mits akkoord van de buur kan de wadi tot op de perceelsgrens voorzien worden. De wadi mag ook gemeenschappelijk voorzien worden met de burens tegen de perceelsgrens, mits akkoord van de burens en op voorwaarde dat oppervlakte en volume van de wadi voor dit bedrijfsverzamelgebouw in overeenstemming zijn met de hemelwaterverordening/PRUP op eigen terrein. • De wadi kan voorzien worden in de groenzone.	NVT	NVT	POS	POS	POS	POS	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	Het artikel over de afwatering zorgt ervoor dat er duidelijke gekend is welke onderdelen moeten voldoen aan de hemelwaterverordening/ <u>voorschriften PRUP</u> en andere. Het zorgt dus voor een positief effect op het water, bodem.	Neen
Art. 8 : • De bedrijven moeten op een autonome manier kunnen functioneren, zowel intern als extern op de bedrijfssite zelf.	POS	NVT	POS	POS	POS	POS	NVT	NVT	POS	NVT	NVT	Het globaal concept zorgt voor duidelijke afspraken inzake, wegenis, parkeerplaatsen, groenzones, <u>re</u> clamevoorzieningen, bufferzones ed. Dit heeft	

heeft opmaak toegepast: Nederlands (België)

- Voor bedrijfsverzamelgebouwen dient een globaal concept uitgewerkt te worden voor wegenis, parkeerplaatsen, bufferzone en groenvoorzieningen, reclamevoorzieningen en/of naamborden. Dit moet deel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning en wordt aldus samen met de vergunning goedgekeurd. - Per unit in het bedrijfsverzamelgebouw dient er een plan te zijn met aanduiding van de interne circulatie, laad- en loszones, evt. wacht- en stationeerzones voor vrachtwagens en parkings voor personeel en bezoekers (= in verhouding met aantal bedrijfsunits). - Alle vervoersafwikkelingen/manoeuvres dienen zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden.												een positief effect op verschillende disciplines.	
Art. 9 : toegelaten activiteiten - Binnen de bedrijfsverzamelgebouwen zijn enkel bedrijven met de binnen de bestemmingszone voorziene hoofdactiviteiten toegelaten. De voorschriften van de specifieke BPA's/RUP's en PRUP blijven onverminderd van toepassing. - Per unit mag slechts 1 bedrijf worden gevestigd.	POS	POS	POS	POS	POS	POS	POS	POS	POS	POS	POS	Het is niet de bedoeling om met de verordening andere activiteiten toe te laten op de verschillende bedrijvenzones. De mogelijke activiteiten op de terreinen zijn gekend en dat blijft zo. Dit heeft een gunstig effect.	
Art. 10 : kantoor of toonzaal binnen bedrijfsverzamelgebouw - Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte zijn binnen bedrijfsverzamelgebouwen toegelaten onder de volgende voorwaarden: - Kantoren en toonzalen dienen steeds ondergeschikt en gekoppeld te zijn aan de hoofdactiviteit van de individuele bedrijven in de units. - De functie kantoor is toegelaten volgens de voorschriften die van toepassing zijn in het BPA/RUP of PRUP. - Ze mogen geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. - Kantoren mogen maximum 50% innemen van de totale BVO van het bedrijfsverzamelgebouw. - Toonzalen mogen maximum 30% van de gelijkvloerse BVO van het bedrijfsverzamelgebouw innemen met een maximum van 500m². Ze kunnen enkel toegelaten worden op het gelijkvloers en mogen . - De functie van elk lokaal dient duidelijk omschreven te worden. "Multifunctionele ruimtes" is een begrip dat niet aanvaard kan worden. Terminologie zoals werkruimte, magazijnruimte, technische of personeelsruimte, kantoor, toonzaal,... is aanvaardbaar. Hierbij mag er geen ruimte gelaten worden voor interpretatie.	POS	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	Het beperken van toegelaten kantoren en toonzalen heeft een positief effect naar mobiliteit toe. Het is niet wenselijk dat deze zones allemaal autonome kantoren worden.	
Art. 11 : mobiliteit - Er dient voor het volledige bedrijfsverzamelgebouw te worden voldaan aan de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen/ retributie op het ontbreken van parkeerplaatsen. - Voor E17/4 geldt dat het verplicht is een bedrijfsvervoersplan op te maken. Dit dient deel uit te maken van de vergunningsaanvraag. - Vanaf 50 parkeerplaatsen is de opmaak van een mobiliteitstoets verplicht, vanaf 200 parkeerplaatsen is dit verplicht een MOBER. Dit geldt voor het bedrijfsverzamelgebouw in zijn totaliteit.	POS	NVT	POS	POS	POS	POS	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	In dit artikel worden duidelijke afspraken gemaakt naar de mobiliteit. Dit is positief voor de mobiliteit. Het is steeds de bedoeling om het bedrijfsverzamelgebouw in zijn totaliteit te bekijken en niet gefragmenteerd per unit.	

Voor het bedrijfsverzamelgebouw is een gezamenlijk ontsluitingspunt tot het openbaar domein verplicht. Er mag maximaal 20m voorzien worden voor opritten per straatzijde. Voor E17/4 dient er voldoende "berm" behouden te worden in functie van de wadi's en infiltratie, maar op zich kan de toegestane 20m worden opgesplitst in meerdere delen.													
Art. 12 : overeenstemming met BPA/RUP/PRUP, verkoopvoorwaarden E17/4 - De voorschriften van BPA/RUP/PRUP blijven van toepassing. - De verkoopvoorwaarden voor E17/3 en E17/4 blijven van toepassing.	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	Niet van toepassing
Art. 13 : akte inzake beheer en onderhoud In een bedrijfsverzamelgebouw zullen meerdere bedrijven gevestigd zijn, als eigenaar of als huurder. Hiertoe is het aangewezen om duidelijke afspraken te maken. Deze afspraken dienen vastgelegd te worden, onder de vorm van een akte voor het beheer en onderhoud van de semi-private delen (zowel binnen, alsook het groenonderhoud, wegenis en parkeerplaatsen, afvalbeheer).	POS	POS	POS	POS	POS	POS	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	Duidelijke afspraken binnen het bedrijfsverzamelgebouw is positief voor vele disciplines. Voor elke discipline is er dan zekerheid dat de afspraken horende bij de artikelen s nageleefd zullen worden.
Art. 14 : nutsvoorzieningen Modules moeten beschikken over eigen nutsvoorzieningen (aparte tellers).	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	De units moeten elk afzonderlijk kunnen functioneren. Hier is geen impact van toepassing.
Art. 15 : afwijkmogelijkheden voor de vergunningverlenende overheid Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid afwijken van de hiervoor vermelde normen.	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	Niet van toepassing.

heeft opmaak toegepast: Markeren

5. Beoordeling milieueffecten per discipline

5.1 Mobiliteit

Het voorzien van bedrijfsverzamelgebouwen zou meer mobiliteit kunnen genereren dan wanneer een bedrijfsgebouw voorzien wordt. Elke unit brengt op zich immers werknemers, bezoekers, producenten, leveranciers, ... met zich mee. Hoewel dit verkeer er ook komt bij 1 bedrijfsgebouw, is het niet uit te sluiten dat er meer verkeersbewegingen zullen ontstaan. Het is hierbij wel mogelijk dat het meer over kleine vrachtwagens en camionetten gaat dan over grote vrachtwagens.

De beschikbare kengetallen doen vermoeden dat de impact van het voorzien van een bedrijfsverzamelgebouw (KMO's) i.p.v. een gewoon bedrijfsgebouw op mobiliteit eerder grotere negatieve gevolgen kan hebben: zo stelt men in het MOBER-richtlijnenboek 2018 (p.188) voor een KMO-zone gemiddeld 61 werknemer/Ha, in tegenstelling tot 27 werknemers/Ha voor een regionaal bedrijventerrein wat toch een significante stijging inhoudt. Er kan dus gesteld worden dat er op het vlak van mobiliteit een negatief effect veroorzaakt zal worden. Bijgevolg is het positief dat er een verordening wordt opgemaakt, die het aantal bedrijfsverzamelgebouwen beperkt en het opsplitsen van bestaande bedrijfsgebouwen naar bedrijfsverzamelgebouwen vergunningsplichtig maakt.

Er wordt gewerkt met een gezamenlijk ontsluitingspunt tot het openbaar domein. Ook de breedte van de opritten worden beperkt in afmetingen. Op deze manier worden ~~en t-en~~ de verkeersbewegingen meer vorm gegeven en zijn het aantal mogelijke conflictpunten met het openbaar domein beperkt. hetgeen de veiligheid ten goede komt.

Voor bedrijfsverzamelgebouwen dient een globaal concept uitgewerkt te worden voor wegenis, parkeerplaatsen, bufferzone en groenvoorzieningen, reclamevoorzieningen en/of naamborden. Dit moet deel uitmaken van de toelichtingsnota bij de aanvraag omgevingsvergunning en wordt aldus samen met de vergunning goedgekeurd. Hiermee is het de bedoeling dat de verkeersafwikkeling en het aantal parkeerplaatsen voor de totaliteit in overeenstemming te brengen met de geldende parkeernormen en het aantal verkeersbewegingen met het openbaar domein en dus potentiële knelpunten te beperken.

In het geval van E17/4 waar het gaat over een ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein, zal er sowieso verkeer gegenereerd worden. Nieuwe bedrijven zullen zich hier komen vestigen in een gebied bestemd als regionaal bedrijventerrein. Door WAV werd hiervoor een raming gemaakt van het nieuwe verkeer. Dit onderzoek maakt deelt uit van een goedgekeurde projectMER. Het bijkomend verkeer wordt veroorzaakt door nieuwe bedrijven op zich, waarbij er geen verschil is of dit gaat over een bedrijfsgebouw of een bedrijfsverzamelgebouw. Ten opzichte van een onbebouwd gebied, zal dit sowieso meer verkeer aantrekken.

In het geval de bedrijfsverzamelgebouwen voorzien worden in bestaande bedrijfsgebouwen, kan dezelfde conclusie gemaakt worden. Er zijn in de bestaande toestand als vervoersbewegingen (vrachtwagens, camionetten, werknemers, en bezoekers). Aangezien de bedrijfsgebouwen kleiner zijn en er waarschijnlijk kleinere KMO's zich vestigen, is het mogelijk dat de voertuigen op zich kleiner zijn.

Conclusie : Er kan op basis van de cijfers in het MOBER-richtlijnenhandboek gesteld worden dat er op het vlak van mobiliteit een negatief effect veroorzaakt zal worden. Mogelijks zullen er meer vervoersbewegingen zijn, maar is het wel mogelijk dat de vervoermiddelen minder groot zijn. Bijgevolg is het positief dat er een verordening wordt opgemaakt, die het aantal bedrijfsverzamelgebouwen beperkt en het opsplitsen van bestaande bedrijfsgebouwen naar bedrijfsverzamelgebouwen vergunningsplichtig maakt.

het valt niet uit te sluiten dat er een licht negatief effect zal ontstaan als gevolg van het voorzien van een bedrijfsverzamelgebouw.

5.2 Lucht, geluid, licht

Binnen E17/4 zijn activiteiten die voor aanzienlijke NO₂emissies zorgen niet toegestaan. De mogelijke emissies zijn afkomstig van vrachtverkeer en gebouwverwarming en zullen licht stijgen door de realisatie van het bedrijventerrein E17/4 zelf. Bij de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw in plaats van een bedrijfsgebouw kan een gelijkaardige toename van de emissies afkomstig van voertuiggebruik en gebouwverwarming worden verwacht. De oppervlakte aan bebouwing en verharding op het bedrijventerrein kan immers eveneens gerealiseerd worden. Bomen rondom het terrein kunnen fijn stof vasthouden en kunnen zorgen voor een verbetering van de luchtkwaliteit. Deze worden voorzien in de bufferzone rond E17/4. Ook groendaken kunnen een licht positieve invloed hebben op de luchtkwaliteit.

Het PRUP E17/4 maakt een verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk. De sterkste geluidsproductie zal worden veroorzaakt door het vrachtverkeer van en naar het bedrijventerrein. Dit is echter niet verschillend voor een bedrijfsgebouw of een bedrijfsverzamelgebouw. De geluidshinder is in beide gevallen vergelijkbaar. Om de geluidshinder zo veel mogelijk tegen te gaan wordt er in het noorden van het bedrijventerrein E17/4 in de bufferzone een grondwal aangelegd met bomen, dit werkt geluidsdempend. Bij bestaande bedrijventerreinen is er ook een buffer aanwezig ten opzichte van de omliggende bebouwing.

Indien er bestaande bedrijfsgebouwen omgevormd worden naar een bedrijfsverzamelgebouw, zullen de effecten op geluid, licht en lucht niet sterk wijzigen ten aanzien van het bestaande bedrijfsgebouw.

De Vlarew-wetgeving dient gerespecteerd te worden en zo nodig zullen er op het vlak van milieu maatregelen opgelegd worden. Rondom de bestaande bedrijventerreinen zijn er tevens buffers aangelegd die ook een licht positieve invloed kunnen hebben op de luchtkwaliteit. Dit is steeds identiek voor een bedrijfsgebouw als voor een bedrijfsverzamelgebouw, alsook voor het opsplitsen van een bestaand gebouw naar een bedrijfsverzamelgebouw.

Voor het nieuwe in ontwikkeling zijnde E17/4 werd er een volledige groenbuffer met gronddam aangelegd om de eventuele impact voor de omwonenden zo minimaal te houden. De bomen die hier voorzien worden, kunnen eveneens een gunstig effect hebben op de luchtkwaliteit.

Conclusie: Er zijn geen significant negatieve effecten op de discipline geluid te verwachten ten gevolge van de realisatie van de opmaak van de verordening.

Er zijn ook geen significante effecten op lucht en klimaat te verwachten ten gevolge van de opmaak van de verordening bedrijfsverzamelgebouwen.

5.3 Mens (gezondheid, veiligheid, ruimtelijke ordening)

Het voorzien van bedrijfsverzamelgebouwen kan een positief effect hebben op discipline mens. Het is vooral geschikt voor kleinschalige bedrijven die anders moeilijk een geschikte vestigingslocatie vinden. Bovendien is het beschikbare aanbod op het grondgebied van Lokeren eerder beperkt.

Het voorzien van meerdere units binnen een centraal gebouw maakt ook dat bedrijven niet hoeven in

te staan voor de bouw, maar een unit binnen een gebouw kunnen huren of aankopen.

Voor woningen in de buurt van bestaande bedrijventerrein is er geen verschil of er het gebouw gebruikt wordt als bedrijfsgebouw of als bedrijfsverzamelgebouw. Rondom de bestaande terreinen zijn er buffers voorzien, waardoor de impact beperkt is.

Voor het nieuw in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein E17/4 zal de impact groter zijn dan de bestaande toestand. De aanleg van dit bedrijventerrein werd juridisch verankerd via de goedkeuring van het PRUP. Het is dus een feit dat deze zone ontwikkeld zal worden met verschillende bedrijven. De impact zal echter veroorzaakt worden door het voorzien van de gebouwen op zich en de activiteiten die hier uitgeoefend zullen worden. De impact verschilt niet of het gaat om een bedrijfsgebouw of bedrijfsverzamelgebouw.

Als milderende maatregelen worden rondom bedrijventerreinen buffers voorzien. Dit is voor de bestaande bedrijventerreinen het geval. In E17/4 voorziet men tussen het woonlint en het nieuw bedrijventerrein een grondwal met beplanting om de visuele hinder te beperken. Tevens werd in het PRUP een zone voor gemengd open ruimte gebied voorzien van 80m die eigenlijk fungeert als afstandsbuffer. Betreffende mobiliteit werden er verschillende milderende maatregelen voorzien en wordt de situatie sterk opgevolgd. Dit heeft echter te maken met de ontwikkeling op zich en niet met het voorzien van een bedrijfsverzamelgebouw. Door het beperken van het aantal bedrijfsverzamelgebouwen wordt vermeden dat er bovenop de bestaande industrieontwikkeling nog meer verkeer gecreëerd wordt.

Conclusie :

Er zijn geen significant negatieve effecten op de ruimtelijke aspecten te verwachten ten gevolge van de realisatie-uitvoering van de verordening bedrijfsverzamelgebouwen.

5.4 Klimaat

Het voorzien van een bedrijfsverzamelgebouw zorgt ervoor dat bepaalde bedrijven gedeelten van hun infrastructuur gezamenlijk voorzien. Hierdoor kan de voetafdruk van gebouwen beperkt worden en kan er ruimte gespaard worden die men anders nodig zou hebben om meerdere afzonderlijke bedrijfsgebouwen te kunnen voorzien. Het kadert bijgevolg binnen duurzaam ruimtegebruik en efficiënt gebruik van de gebouwen en verharding voor de nieuwe ontwikkelingen in E17/4. Afwatering, verwarmingsinstallaties, airco's, huisvuil, ... kunnen centraal beheerd worden; De impact op de bodem wordt hierdoor beperkt. Anderzijds leidt dit mogelijk wel tot meer verkeer, mogelijks wel met kleinere voertuigen.

Voor het opsplitsen van bestaande gebouwen naar bedrijfsverzamelgebouwen is er op het vlak van bodemingreep minder impact, aangezien het over een bestaande toestand gaat. Daarentegen kan ook hier de mobiliteit mogelijks toenemen.

Conclusie : het voorzien van een bedrijfsverzamelgebouw heeft een gunstig effect op het klimaat. De opmaak van de verordening laat bedrijfsgebouwen toe, weliswaar in beperkte hoeveelheden. En er worden normen opgelegd waaraan de bedrijfsverzamelgebouwen moeten voldoen.

5.5 Bodem

Het perceel is bestemd om bebouwd te worden voor bedrijvigheid. De oppervlakte die maximaal bebouwd mag worden is bepaald door de afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen zoals bepaald in het PRUP en in de verkoopvoorwaarden. Dit is niet verschillend of er een bedrijfsgebouw of bedrijfsverzamelgebouw voorzien worden. In beide gevallen moeten de voorschriften gerespecteerd worden.

Bij de realisatie van het PRUP E17/4 wordt een verdere ontwikkeling van de bedrijfssite mogelijk. Hierdoor zal de bebouwde of verharde oppervlakte toenemen. De totale oppervlakte die in E17/4 verhard of bebouwd kan worden is echter even groot of men er nu een bedrijfsgebouw of een bedrijfsverzamelgebouw op voorziet. Er wordt m.a.w. niet meer onverharde oppervlakte ingenomen. De effecten op bodem zijn in beide gevallen vergelijkbaar.

Ook in het geval het gaat over een bedrijfsverzamelgebouw in een bestaand bedrijf, wordt er niet meer bebouwd en verhard dan wat wettelijk toegestaan is.

Voor bijkomende verhardingen voor gebouwen, parking, wegenis, laad- en loszones, ... is men verplicht om te voldoen aan de voorschriften van het PRUP en de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Dit is niet verschillend voor de bouw van een bedrijfsgebouw of een bedrijfsverzamelgebouw.

Conclusie: Het al dan niet kunnen voorzien van een bedrijfsverzamelgebouw heeft geen invloed op de discipline bodem. De verordening heeft dus geen impact.

5.6 Water

Het belangrijkste effect op de waterhuishouding zal veroorzaakt worden door de bijkomende verharding voor gebouwen, parking, laad- en loszone en stockageruimte.

De betreffende sites waar bedrijfsverzamelgebouwen toegelaten zijn, kunnen volgens de geldende voorschriften bebouwd en verhard worden. De hemelwaterverordening (of de voorschriften PRUP) dienen gerespecteerd te worden zowel voor de bebouwing als voor de verharding. Dit is ook zo in de bestaande toestand. Er wordt met andere woorden niet meer impact voorzien door het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw dan door een bedrijfsgebouw. In vergelijking met de mogelijkheden uit BPA of RUP of PRUP wordt er niet meer verharde oppervlakte gerealiseerd. Enkel de inrichting op de percelen van de gebouwen kan verschillen. De effecten op water zijn bijgevolg gelijkaardig met de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden volgens de geldende plannen.

In het globaal concept horende bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt eveneens gesteld dat de buffering en infiltratie voor de totaliteit van het bedrijfsverzamelgebouw en verhardingen georganiseerd moet worden.

Voor E17/4 zijn er grachten en wadi's voorzien voor het water komende de wegenis en het openbaar domein. De bedrijven die zich in E17/4 zullen vestigen, moeten op eigen terrein buffering en infiltratie voorzien.

Conclusie: Er zijn geen significant negatieve effecten op de waterhuishouding te verwachten ten gevolge van de verordening bedrijfsverzamelgebouwen. Het effect is identiek bij een bedrijfsverzamelgebouw of een bedrijfsverzamelgebouw.

5.7 Stoffelijke goederen, energie en grondstoffenvoorraden

De zones waar bedrijfsverzamelgebouwen voorzien kunnen worden, zijn allemaal gelegen in een bestemming waar bedrijvigheid is toegelaten. Deze bevinden zich niet in ontginningsgebieden en ook niet op gronden met stoffelijke goederen, energie en grondstofvoorwaarden. Er is bijgevolg geen effect te verwachten.

Conclusie : Er wordt geen impact verwacht op de discipline stoffelijke goederen, energie en grondstoffenvoorraden als gevolg van de verordening bedrijfsverzamelgebouwen.

5.8 Archeologie

Het feit dat er een verordening wordt opgemaakt die voorschriften oplegt inzake bedrijfsverzamelgebouwen heeft geen enkele impact op de archeologie. Het is immers steeds mogelijk om op het perceel een bedrijfsgebouw te voorzien volgens de geldende plannen van aanleg mits de voorschriften gerespecteerd worden. Of het nu een bedrijfsgebouw is of een bedrijfsverzamelgebouw, maakt in se voor de archeologie niets uit. Er wordt bijgevolg geen impact verwacht.

Verder dient de wetgeving gevolgd te worden mocht er bij de werkzaamheden iets gevonden worden. Voor de realisatie van E17/4 dienen vele bedrijven een archeologienota op te maken, gelet op de grootte van de percelen.

Conclusie : Er wordt geen impact verwacht op de discipline archeologie als gevolg van de verordening bedrijfsverzamelgebouwen.

5.9 Onroerend erfgoed en Landschap

De grootste impact op het landschap in de omgeving van E17/4 wordt gecreëerd door de aanleg van de bedrijfsgebouwen. Dit is mogelijk gemaakt door de verschillende bestemmingsplannen (BPA's, RUP's of PRUP's). Er is echter geen verschillende impact of er nu een bedrijfsgebouw wordt geplaatst of een bedrijfsverzamelgebouw als de voorschriften gerespecteerd worden. De bedrijfsverzamelgebouwen zijn enkel toegelaten in de zones die op het gewestplan werden bestemd als industriezones. De bouwvoorschriften zorgen ervoor dat de landschappelijke impact van deze ontwikkelingen beperkt blijven.

Rond deze industriezones is een bufferzone of groenscherm gelegen die andere bestemmingen afschermt van de industriezone. Het groenscherm zorgt voor een visuele afscherming van de bedrijfsgebouwen waardoor de verstoring van het landschap beperkt blijft. De betreffende zones zijn ook niet gelegen in beschermde landschappen en er zijn geen beschermde monumenten aanwezig.

In het geval van E17/4 wordt er een grondwal met bomen voorzien als visuele afscherming van de bedrijfsverzamelgebouwen ten opzichte van de omliggende omgeving.

Conclusie :

Er zijn geen significant negatieve effecten op het onroerend erfgoed en landschap te verwachten ten gevolge van de verordening bedrijfsverzamelgebouwen.

5.10 Biodiversiteit

Het PRUP E17/4 laat een ontwikkeling van dit gebied toe tot een volwaardig bedrijventerrein. Deze zone is bestemd om bebouwd en verhard te worden. De grootste impact op fauna en flora wordt gecreëerd door de bebouwing en verharding zelf. Of er nu een bedrijfsgebouw of een bedrijfsverzamelgebouw voorzien wordt, de impact hiervan is identiek. Rondom het terrein zal een volwaardig groenscherm gerealiseerd worden.

Voor de bedrijven op bestaande bedrijventerreinen blijven de effecten op fauna en flora beperkt. Gebouwen en verhardingen zijn bestaand en nieuwe dienen te voldoen aan de wettelijke voorschriften en voorschriften van BPA, RUP of PRUP. In dit geval gaat het meestal over een bestaand bedrijf dat omgevormd wordt naar een bedrijfsverzamelgebouw. Rondom de bestaande bedrijventerreinen zijn er bufferzones gelegen en de afstanden tot de VEN-gebieden of Speciale Beschermingszones die in de omgeving gelegen zijn, wijzigen niet. Fauna en flora zal dus geen hinder ondervinden als een bestaand bedrijfsgebouw wordt omgevormd naar een bedrijfsverzamelgebouw.

Conclusie : Er zijn geen significant negatieve effecten op fauna en flora te verwachten ten gevolge van de invoering van de verordening bedrijfsverzamelgebouwen.

5.11 Onderlinge samenhang

De impact wordt gecreëerd door het voorzien van het gebouw op zich en staat los van het feit of dit een bedrijfsgebouw of bedrijfsverzamelgebouw is. De verschillende disciplines samen, gaan geen grotere impact creëren of een bepaalde impact versterken.

Conclusie :

De impact van het voorzien van een bedrijfsverzamelgebouw is voor de meeste disciplines niet verschillend ten opzichte van een bedrijfsgebouw op zich. De impact wordt gecreëerd door het voorzien van het gebouw op zich en staat los van het feit of dit een bedrijfsgebouw of bedrijfsverzamelgebouw is en dus ook los van de invoering van de verordening bedrijfsverzamelgebouwen.-

6 . Conclusie

Conclusie op basis van de plan-m.e.r.-screening:

De gevolgen van de verordening op het leefmilieu zijn beperkt. ~~De impact wordt~~ steeds gecreëerd door het voorzien van een bedrijfsgebouw op zich en niet door een bedrijfsverzamelgebouw. Het invoeren van de verordening wijzigt niets aan het feit dat bepaalde bedrijfspercelen bebouwd kunnen worden, enkel de manier van invullen van deze percelen wordt anders uitgevoerd. De impact van het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw verschilt niet van de impact van het bouwen van een bedrijfsgebouw. Enkel voor de discipline mobiliteit, zou er een ~~licht~~ negatief effect kunnen ontstaan. Vandaar dat het gunstig is dat de verordening een beperking oplegt naar het aantal bedrijfsverzamelgebouwen. Voor de discipline mens betreft het voorzien van bedrijfsverzamelgebouwen eerder een licht positief effect. Deze worden bij de verordening wel toegelaten, maar gereguleerd.

Een plan-MER is niet vereist, aangezien de milieugevolgen niet aanzienlijk zijn.