

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN - FASE 1

DEELPLAN DE PAEPE

R. DE PAEPE
Huissepontweg 53
9810 Nazareth

De elementen van de bestaande juridische toestand zijn gebaseerd op informatie beschikbaar gesteld door de gemeentelijke technische dienst tijdens de planvoorbereiding.
Bedrijfsinformatie is ter beschikking gesteld door de bedrijfsleiding tijdens de planvoorbereiding.

TOELICHTING

TOELICHTING EN MOTIVERING

BEDRIJFSIDENTITEIT

Romain De Paepe
Huissepontweg 53
Brandstoffen en vervoer
BTW: BE 583.312.765
ID: 101

Activiteitsadres: Huissepontweg 53, 9810 Nazareth

Gebouwen en gronden zijn eigendom van de bedrijfsleider.

OPNAME IN DIT RUP

Motivering

1. Verzoek tot opname van de bedrijfsleiding met concrete uitbreidings-, verbouwings- of vernieuwingswens.
2. Voorlopige categorisering in de voorstudie: categorie 2.
3. Niet gesitueerd in zeer kwetsbaar gebied.

BEKNOPTE BEDRIJFSTYPERING

Kleine brandstoffenhandel en -vervoersbedrijf.

HISTORIEK

Betrokken bedrijfsterrein betreft een voormalig landbouwerf.
Eerste niet-agrarische activiteit: handel in vaste brandstoffen sinds 13.05.1966 (volgens handelsregister) in combinatie met landbouwbedrijf.

Het landbouwbedrijf werd afgebouwd. Stallen werden deels afgebroken, deels omgevormd en verbouwd.

In 1983 werd een vrachtwagengarage en kantoor gebouwd.

Het bedrijfsterrein werd in deloop der jaren niet uitgebreid.

De ruimtelijke dynamiek is dus beperkt.

De eerste niet-agrarische activiteit betrof een handel in vaste brandstoffen, zoals vermeld vanaf 1966. Later aangevuld met handel in gas in flessen en transport van brandstoffen voor derden (gas in verplaatsbare recipiënten van producent naar verdelers), complementair aan de brandstoffenhandel vanaf 1979.

Totale tewerkstelling: aanvankelijk 1 nu 2 personen.

De economische dynamiek is dus beperkt.

BESTAANDE TOESTAND

Tekstuele aanvulling bij de cartografische weergave van de bestaande toestand.

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Ruimtelijk

Zie de cartografische weergave van de bestaande toestand.

De omgeving is te typeren als heterogeen landelijk gebied met woningen.

Activiteiten

Brandstoffenhandel en –distributie (gas in verplaatsbare recipiënten en steenkool).

JURIDISCHE BESTAANDE TOESTAND

Bedrijf en ruime omgeving zijn volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij KB van 24.02.1977, gelegen in agrarisch gebied.

Stedenbouwkundige vergunningstoestand

Zie de cartografische weergave van de bestaande toestand.

Woning: hoofdvolume daterend van vòòr 1962, zodat dit vergund kan geacht worden. Op 18.10.1982 werd vergunning verleend voor bijbouwen van een garage + bureau

Afzonderlijke bijgebouwen:

Aanvankelijke landbouwstallingen dateerden vermoedelijk van vòòr 1962.

Op 18.10.1982 werd door het college van burgemeester en schepenen vergunning verleend voor:

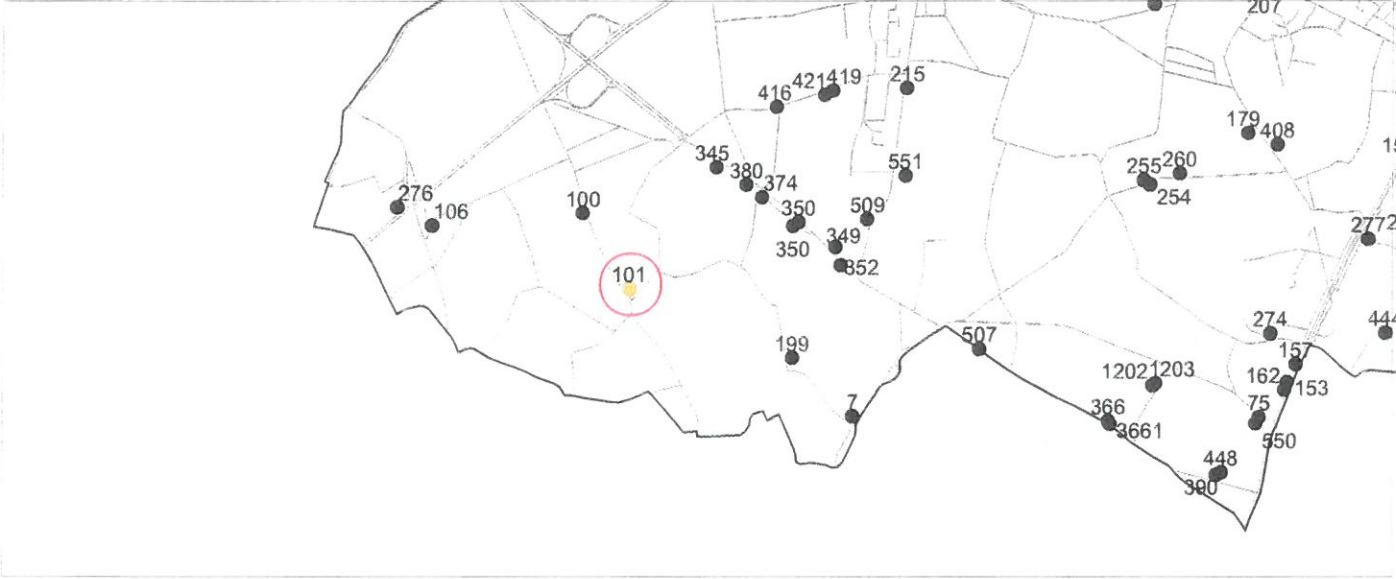
- uitbreiding van een varkensstal
- inplanten van 3 autobergplaatsen in een bestaand gebouw

De autobergplaatsen werden gerealiseerd. De uitbreiding van de varkensstal voorzien in de bouwaanvraag werd niet uitgevoerd.

De andere bestaande gebouwen blijken van functie gewijzigde en verbouwde landbouwstallingen te zijn.

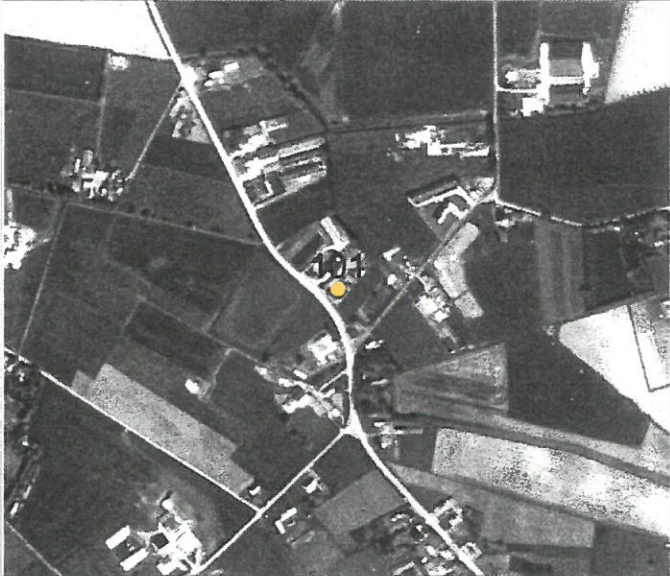
Wanneer de functiewijziging zich voorgedaan heeft is onduidelijk. Dit kan vòòr 1984 geweest zijn.

Situering (1/50000)

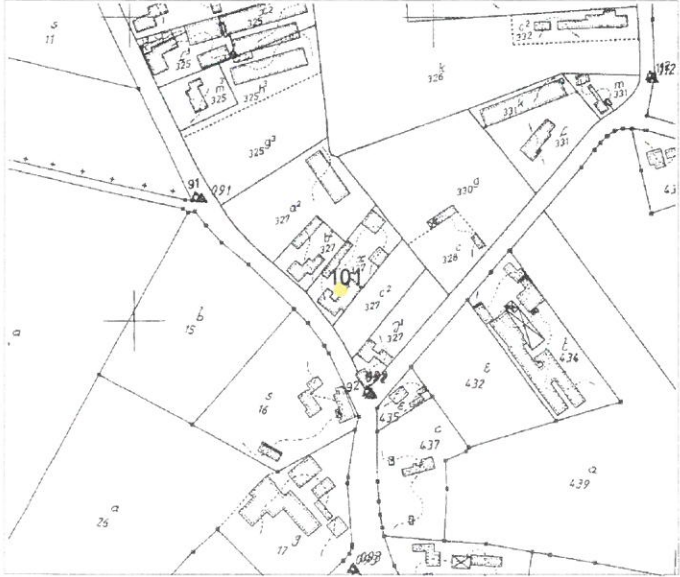


Topografische kaart (1/20000)

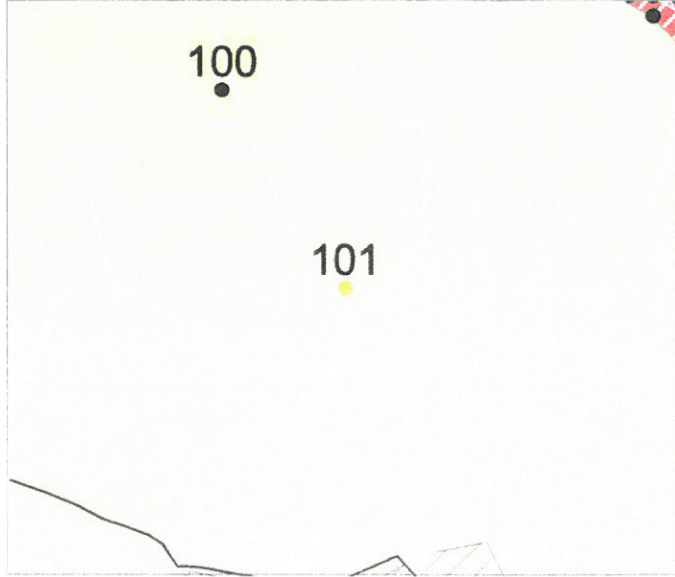
Orthofoto (1/10000)



Kadaster (1/5000)



Gewestplan (1/20000)



Andere centraal gesitueerde varkensstallen vermeld op het bouwplan van 1982 en zichtbaar op een oude luchtfoto blijken intussen afgebroken.

Voor de verhardingen en overige constructies werden geen vergunningen gevonden. Op basis van de historiek en een oude luchtfoto lijken de verhardingen grotendeels overeen te stemmen met vloeren van afgebroken varkensstallen en oude erfverhardingen.

Milieuvergunningen

Milieuvergunning klasse 2 voor gas- en steenkooldistributiebedrijf, dd. 05.12.1995, eindigend op 04.12.2015.

Erfdienstbaarheden

Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden bekend.

Vastgestelde bouw- of milieuovertredingen

Er werden geen vastgestelde bouw- of milieuovertredingen meegedeeld.

Bestuurlijke of rechterlijke beslissingen die de bestemming of inrichting van het plangebied bepalen of wijzigen maar nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd

Er werden geen bestuurlijke of rechterlijke beslissingen meegedeeld die de bestemming of inrichting van het plangebied bepalen of wijzigen maar nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd (bv. stedenbouwkundige vergunningen en herstelmaatregelen die nog niet zijn uitgevoerd).

BEDRIJFSTYPERING

Ruimtelijk

Totale terreinoppervlakte: 0,20 ha.

Dit is matig van schaal volgens de categorieën van de sectorale voorstudie.

In de omzendbrief van 08.07.1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen wordt minder dan 0,5 ha als voorbeeld gegeven van een naar verhouding geringe bodembezetting.

Het bedrijfserf sluit aan bij de schaal van de landelijke omgeving.

Het bedrijfsterrein kent een agrarische voorgeschiedenis.

Het hoogste bedrijfsgebouw heeft een hoogte van ca. 5 m. Dus niet hoger dan een hedendaagse agrarische loods.

Activiteiten

Kleine brandstoffenhandel en -vervoersbedrijf. Verdeelactiviteit met beperkte opslag.

Er zijn geen hinderklachten bekend.

Mobiliteit

Het door het bedrijf gegenereerde verkeer lijkt zeer beperkt.

Totaal van dienstverplaatsingen en leveranciers of afnemers met vrachtwagens en zware vrachtwagens:

vrachtwagens: 5 – 10 / week¹

zware vrachtwagens: 5 / week².

¹ Vermoedelijk gemiddeld 1 – 2 vrachtwagenverplaatsingen per werkdag

² Vermoedelijk gemiddeld 1 zware vrachtwagenverplaatsing per werkdag

Economisch

Totale tewerkstelling: 2 personen.

Jaaromzet of balanstotaal: - (geen gegevens bekend).

Zelfstandigheids criterium: - (geen gegevens bekend).

Op basis van de door de bedrijfsleiding opgegeven tewerkstelling is betrokken bedrijf te catalogeren als zeer kleine onderneming daar minder dan 10 personen tewerkgesteld worden.

Aard van de activiteiten: gas- en steenkooldistributiebedrijf: groot- en kleinhandel + brandstofttransport voor derden (gas in verplaatsbare recipiënten).

Economisch belang

Het economisch belang is duidelijk als lokaal aan te merken. Dit blijkt uit de omvang van het bedrijfsterrein en de tewerkstelling.

Lokale verankering

De lokale verankering blijkt uit

- historiek (zie hoger),
- familiale onderneming,
- gronden en gebouwen in familiaal eigendom
- woning ter plaatse
- tewerkstelling: 2 personen (vader en zoon)
- klanten voor steenkolen- en gashandel: Nazareth en omliggende gemeenten

Conclusie lokaal / bovenlokaal bedrijf

Gelet op

- de ruimtelijke schaal,
- de economische schaal,
- het lokaal economisch belang,
- de lokale verankering,

kan de onderneming als lokaal bedrijf worden aanzien.

PROBLEEMSTELLING

Externe beoordeling:

- Juridische zonevreemdheid en terreininrichting.

Volgens aangave van het bedrijf:

- Uitbreidingswens op het bestaande bedrijfsterrein van nieuwe garage voor stalling van 3 vrachtwagens op de plaats van een oude, voormalige varkensstal achteraan op het terrein. Het nieuwe gebouw zou niet leiden tot nieuwe activiteiten of wijziging van de bestaande activiteiten.

PLANNINGSCONTEXT

RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het bedrijf ligt in het buitengebied buiten een bedrijventerrein.

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn en blijven zowel natuur, bos, landbouw, wonen als werken structuurbepalende functies in de open ruimte. De bedrijven moet op een flexibele manier kunnen blijven functioneren binnen het raamwerk van de bestaande ruimtelijke structuur en het fysisch systeem. Dit dient wel te gebeuren op de schaal van het

buitengebied. "De specifieke eigenheid van het wonen en werken in het buitengebied moet erkend en gerespecteerd worden en in relatie gebracht worden met duurzaam functioneren van de agrarische en natuurlijke structuur." (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 1997, p. 379)

De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Het komt vooral de gemeente toe om ontwikkelingsperspectieven te formuleren voor de bestaande bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden volgende principes naar voor geschoven:

- maximale verweving;
- verdere ontwikkeling zoveel mogelijk op de bestaande locatie;
- afwegen van ruimtelijke implicaties bij herlokalisatie versus ontwikkeling op bestaande locatie;
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden;
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit.

Deze principes werden opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en vormen eveneens de basis voor de selectie en categorisering van de zonevreemde bedrijven die aan de opmaak van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorafging (zie de sectorale voorstudie bij de algemene toelichting).

HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN³

Met betrekking tot zonevreemde functies wordt het subsidiariteitsbeginsel toegepast. De ontwikkelingsperspectieven van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen worden bedrijf per bedrijf afgewogen t.o.v. de principes van het RSV en/of de geschetste ontwikkelingsmogelijkheden in het GRS. De gemeente voorziet bij de afweging van de ontwikkelingsmogelijkheden in een voldoende verantwoording van de behoefte door middel van een toetsing van vraag en aanbod en rekening houdend met de gewenste openruimtestructuur en gewenste nederzettingsstructuur op provinciaal niveau.

HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN NAZARETH

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft uitvoering aan het richtinggevend gedeelte en de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd bij MB van 01.04.2003, voor wat betreft het ruimtelijk beleid ten aanzien van bedrijven "in de open ruimte".

Bindende bepalingen

Ruimtelijk inpasbare lokale zonevreemde bedrijven en gelegen buiten de geselecteerde woonkorrels, krijgen uitbreidingsmogelijkheden via de opmaak van een sectoraal BPA, conform de bepalingen van de ministeriële omzendbrief RO/2000/01 (GRS Nazareth, 2003, Bindend gedeelte p. 7).

Richtinggevend gedeelte

Er worden criteria aangereikt om de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen af te wegen. Hierbij zijn de ligging ten opzichte van de diverse elementen van de ruimtelijke structuur (nederzettingsstructuur, openruimte, economische structuur, bereikbaarheid) alsook de milieuhinder, selectiecriteria. In wat volgt wordt de ligging van het bedrijf ten opzichte van deze elementen van de ruimtelijke structuur aangegeven.

³ PRS Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 18.02.2004

Naast afwegingscriteria werden in het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een aantal standpunten aangegeven met betrekking tot zonevreemde bedrijven:

- "bedrijven in of aan de rand van de woonkernen mogen zich verder ontwikkelen mits een aantal randvoorwaarden;
- bedrijven gelegen binnen prioritaire gebieden voor de natuurlijke structuur (Scheldevallei, Hospicebossen) dienen zich te herlokaliseren;
- binnen autonome (grondgebonden) landbouwgebieden (gebied van de ruilverkaveling 'Nazareth', gebied van de ruilverkaveling 'Scheldekant', gebied ten noorden van de Centrale as en de E17) en binnen de te vrijwaren open ruimtecorridors (Scheldevallei via Robert Orlentvijver naar Hospicebossen) worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot het huidige bedrijfsperceel. Ook herlokalisatie naar ofwel een lokaal bedrijventerrein wanneer het een kleine onderneming betreft, ofwel een regionaal bedrijventerrein indien het gaat om een groot bedrijf behoort tot de mogelijkheden." (GRS Nazareth, 2003, Richtinggevend gedeelte, p 48)

VERORDENENDE PLANNEN⁴

Bedrijf en ruime omgeving zijn volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij KB van 24.02.1977, gelegen in agrarisch gebied.

RELEVANTE ELEMENTEN UIT HET MOBILITEITSPLAN⁵

De Huisepontweg is gecategoriseerd als lokale weg III.

VOORGESTELDE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

Voorlopige categorisering in het sectoraal vooronderzoek: categorie 2.

Deze categorie houdt in:

- De bedrijfsoppervlakte mag niet uitbreiden.
- Ver-/herbouwingen worden toegestaan.
- Beperkte uitbreiding van gebouwen of van verharding kan enkel op het bestaande bedrijfsterrein.
- Bij stopzetting van de activiteit kunnen gelijksoortige activiteiten opgestart worden.
- Eventuele nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Er zijn geen elementen die nopen tot herziening van de voorlopige categorisering.

De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden sluiten daarom aan bij de voorlopige categorisering: handhaving en vernieuwing op het huidige bedrijfsperceel met landschappelijke buffering.

⁴ In het APA Nazareth, 1^e wijziging, KB dd. 28.02.1962 (inmiddels opgeheven) was het perceel vooraan gelegen in een "landbouwzone met bijzonder statuut", Hierin waren alleenstaande of gekoppelde woningen toegelaten.

⁵ GROEP PLANNING (2002): Mobiliteitsplan Nazareth, Beleidsplan, Definitief conform verklaard door de PAC van 18.11.2002.

AFWEGING VAN DE VOORGESTELDE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN TEN OPZICHTE VAN DE DOELSTELLINGEN EN PRINCIPES VAN DE STRUCTUURPLANNEN OP DE VERSCHILLENDE PLANNIVEAUS

HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Doelstellingen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen met betrekking tot de open ruimte:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies
Het bedrijf kan enkel beperkt uitbreiden op het huidige bedrijfsperceel. Hierdoor wordt geen extra landbouwgrond ingenomen en blijft het buitengebied gevrijwaard voor de essentiële functies.
- Het tegengaan van versnippering van het buitengebied
Het bedrijf kan enkel beperkt uitbreiden op het huidige bedrijfsperceel. Hierdoor wordt het buitengebied niet verder versnipperd of verbrokkeld.
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied
Het bedrijf ligt niet in een kern.
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
Het bedrijf maakt geen deel uit van de natuurlijke structuur of bosstructuur.
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
Karakteristieke landschapselementen of -componenten komen niet in het gedrang. De bufferzone zal bijdragen tot de beoogde ruimtelijke kwaliteit door het aanwenden van streekeigen landschapselementen.
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem
Niet van toepassing
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied
In de onmiddellijke omgeving zijn geen elementen van de natuurlijke structuur op Vlaams niveau aanwezig.

De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden voldoen aan de doelstellingen en principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het bedrijf ligt in het zuidelijk openruimtegebied, meer bepaald in het zandig Leie-Schelde-interfluvium. In dit gebied dient de verstedelijking gebufferd te worden en moeten de resterende openruimtecorridors tussen de verstedelijkte dorpen behouden blijven.

Beperking tot het huidige bedrijfsperceel onderschrijft deze visie.

Afweging ten opzichte van de gewenste nederzettingsstructuur op provinciaal niveau:

- Tegengaan van het ongeordend uitzwermen van functies
Wegens de beperking tot het huidige bedrijfsperceel is er geen sprake van ongeordend uitzwermen van het bedrijf.

Afweging ten opzichte van de gewenste openruimtestructuur op provinciaal niveau:

- Maximale ontwikkelingsmogelijkheden voor de openruimtestructuren
Er worden geen openruimtestructuren aangetast of belemmerd.
- Vorm geven aan een kwalitatief landschap
De aanleg van een aangepaste buffer ondersteunt deze doelstelling.
- Ruimtelijk-structureel versterken van het agrarisch gebied
Wegens de beperking tot het huidige bedrijfsperceel wordt de land- en tuinbouw als hoofdfunctie in het agrarisch gebied niet bedreigd en gaat geen bijkomend landbouwareaal verloren. De versnippering neemt niet toe.
- Het bedrijf maakt geen deel uit van de gewenste natuurlijke structuur.

De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden voldoen aan de doelstellingen van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN NAZARETH

Afweging ten opzichte van de elementen van de gewenste ruimtelijke structuur (zie de kaarten bij de algemene toelichting) en de standpunten in het richtinggevend gedeelte (zie de planningscontext):

- Het betreft een lokaal bedrijf buiten een bedrijventerrein.
- Het bedrijfsterrein is volgens het gewestplan Oudenaarde gelegen in agrarische gebied. Het bedrijf is dus juridisch zonevreemd.
- Het bedrijfsterrein ligt niet aan de rand van een woonkern, maakt geen deel uit van een geselecteerde woonkorrel maar behoort tot de verspreide bebouwing in de open ruimte.
- Het bedrijfsterrein maakt geen deel uit van de gewenste "activiteitenas / socio-economische as" noch van het "verblijfsgebied rond de centrale woonband".
- Het bedrijfsterrein ligt niet in prioritair gebied voor natuur.
- Het bedrijfsterrein ligt in een gebied waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. De bestaande niet-agrarische bedrijven kunnen er enkel uitbreiden op het huidig bedrijfsperceel, mits landschappelijke buffering.
- Inzake bereikbaarheid ligt het bedrijf op 1,6 km van een secundaire weg (N35).
- De actueel toegelaten activiteiten blijven toegelaten, waarbij wijziging, aanpassing en uitbreiding mogelijk zijn, mits dit niet leidt tot een hogere milieubelasting. Eventuele nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande.

De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden (handhaving en vernieuwing op het huidige bedrijfsperceel met landschappelijke buffering) voldoen aan de doelstellingen en principes van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

AFWEGING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

KENMERKEN VAN DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING

Bodemgebruik:

- Zie plan van de bestaande toestand.
- Bestaande functies: gemengd landelijk gebied met wonen, landbouw, bedrijvigheid.
- Dichtstbij gelegen bedrijfsvreemde woning: op westelijk aanpalend perceel.

Weinig kwetsbaar gebied.

Geen beschermde of te beschermen monumenten of landschappen.

Geen biologisch waardevolle elementen.

Archeologisch patrimonium: nihil.

Relictenatlas: nihil.

Geen risicozone voor overstromingen.

Bestaande en toekomstige bereikbaarheidsprofiel:

- Momenteel lokale weg profieltype 2 : rijweg 6 m beton, zonder voet- of fietspad,
- 1,6 km tot een secundaire weg (N35).

Visie over het betrokken gebied in de ruimtelijke structuurplannen: zie planningscontext.

Bestemming van het betrokken gebied in de verordenende plannen: agrarisch gebied.

ONTWIKKELINGSCONCEPT

- Handhaving met adequate vernieuwing.
- Bij de herinrichting zal bijzondere aandacht gaan naar ruimtelijke inpassing, milieu en veiligheid.
- Landschappelijke buffering zoals bepaald in het GRS.

WEERSLAG VAN DE BESTEMMING EN ACTIVITEITEN OP DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING

Omvang van het totale bedrijfsterrein: onveranderd (0,20 ha).

Bijkomend ruimtebeslag: geen.

De bestaande landschappelijke structuur wordt niet gewijzigd.

Herinrichting op het bestaande bedrijfsperceel zal geen negatieve impact hebben inzake erfgoed.

Geen negatieve impact inzake natuurwaarden.

Geen impact inzake overstromingsrisico's.

Aard, omvang en uitzicht van de toegelaten bedrijfsgebouwen:

- Vervanging van het oude agrarische gebouw achteraan door een nieuwe vrachtwagengarage met een maximale hoogte van 6,5 m.
- Uitzicht: verzorgde vormgeving, duurzame materialen in donkere kleur passend bij de omgeving.

Overige terreininrichting:

- Het vervangen van de huidige steenkolenopslag tot tegen de perceelsgrens. (Dit lijkt uitdovende activiteit).
- Geen verbouwen of herbouwen van onvergund verbouwde gebouwen in de bufferzone.

Daar er geen groter ruimtebeslag is voor bedrijfsdoeleinden en de toegelaten bouwhoogte slechts 1,5 m hoger is dan de huidige bouwhoogte zal de schaal van het bedrijf niet substantieel wijzigen.

De nieuwe gebouwen mogen hoger zijn dan de te vervangen gebouwen. Ook nieuwe agrarische gebouwen zijn meestal groter en hoger dan oudere. Het hoogteverschil van ca. 1,5 m is echter vrij klein. Door de grotere afstand tot de perceelsgrenzen en de opgaande beplanting in de bufferzone wordt de ruimtelijke impact gemilderd.

De vervanging van oude bebouwing op de perceelsgrenzen door nieuwe bebouwing op een afstand van de perceelsgrenzen minstens gelijk aan de hoogte, zal , in combinatie met de aanleg van een bufferbeplanting, een positieve ruimtelijke impact hebben op de omgeving.

De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden zullen geen schending van de privacy of van het uitzicht van omwonenden inhouden. Er wordt immers niet buiten het huidige bedrijfsterrein uitgebreid, het huidige bedrijfsterrein is reeds volledig in gebruik en er wordt een beplantingsscherm voorzien

Aard en hinderklasse van de toegelaten bedrijfsactiviteiten

De actueel toegelaten activiteiten blijven toegelaten, waarbij wijziging, aanpassing en uitbreiding mogelijk zijn mits dit niet leidt tot een hogere milieubelasting.

Eventuele nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande.

Bij de herinrichting van het terrein zal de plaats voor de brandstofopslagen en voor de stalling van vrachtwagens voor transport van gasflessen zorgvuldig bepaald worden in overleg met de bevoegde brandweer.

Klasse van de milieuvergunning

In vergelijking met de bestaande toestand geen verhoging daar geen hogere milieubelasting kan toegelaten worden (klasse 2).

Bestaand en toekomstig mobiliteitsprofiel

Het totaal aantal verplaatsingen op weekbasis is actueel zeer beperkt en er wordt geen significante extra belasting verwacht daar geen uitbreiding van activiteiten beoogd wordt noch uitbreiding van personeel. Mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel zullen dan in overeenstemming blijven.

Intrinsiek gevaarlijk, hinderlijk of storend karakter

2 punten verdienen aandacht: eventueel mogelijke stofhinder van kolenopslag en gevaar (opslag gasflessen).

- Mogelijke stofhinder van kolenopslag: kolenopslag lijkt uitdovende activiteit. Als ruimtelijke maatregel wordt een beplantingsscherm langs de perceelsgrenzen vastgelegd in grafisch plan en voorschriften. Eventuele verdere hinderbeperking is te regelen in de milieuvergunning.
- Gevaar: bij de herinrichting van het terrein is de plaats voor de brandstofopslagen en voor de stalling van vrachtwagens (en aanhangwagens) voor transport van gasflessen te bepalen in overleg met de bevoegde brandweer. Noodzakelijke brandpreventie en –bestrijdingsmiddelen zijn te realiseren volgens de richtlijnen van de bevoegde brandweer.

INDICATIEVE MILIEUAFSTAND ALS TOETS INZAKE INPASBAARHEID

De afstandsregels in VLAREM voor de opslag van gasflessen : minimaal 7,5 m van de eigendomsgrenzen.

Als indicatieve toets inzake inpasbaarheid wordt de grootste afstand uit de tabel voor bedrijven in het VNG-rapport “Bedrijven en milieuzonering”⁶ vergeleken met de afstand tussen de zone voor bedrijfsgebouwen, waar de bedrijfsactiviteiten plaats vinden en de omgevende (bedrijfsvreemde) woningen of andere gevoelige functies of bestemmingen, eventueel na correctie voor milieutype en bedrijfsgrootte, rekening houdend met de vernieuwing van de bedrijfsgebouwen.

Omgevingstype: landelijk gebied met woningen

Impact

Bedrijfstype: een vergelijkbare, zeer kleine brandstoffenhandel is niet als zodanig gerubriceerd. Daarom wordt in plaats van de tabel voor bedrijven de tabel voor opslagen en installaties gehanteerd.

Milieuafstand voor opslag van gasflessen (butaan, propaan e.d.) < 10.000 L : 30 m voor gevaar (niet gecorrigeerd)..

Grootste afstand is 30 m. De indicatieve milieuafstand is bijgevolg 30 m.

Respectering van de VlareM-afstandsregel voor gasflessenopslag vormt geen probleem. De opslag van 5.000 L petroleumgassen is opgenomen in de milieuvergunning en wordt dus verenigbaar geacht met de omgeving mits naleving van de opgelegde voorwaarden, Respectering van een indicatieve milieuafstand van 30 m t.o.v. de aanpalende woning lijkt moeilijker wgens de nabijheid van de woning op het aanpalende perceel. Dit vormt een aanwijzing dat bij herinrichting van het terrein de plaats voor de brandstofopslagen en voor de stalling van vrachtwagens voor transport van gasflessen zorgvuldig moet bepaald worden in overleg met de brandweer en dat eventueel specifieke veiligheidsmaatregelen zijn te onderzoeken.

In achtgenomen de opgelegde en voorgestelde beperkingen en voorwaarden wordt geen overlast verwacht voor de omgeving en wordt geen verstoring verwacht van de agrarische functie, noch van de woonfunctie, noch van de agrarische bestemming in de omgeving.

BESLUIT

De voorgaande afwegingen en de milieuafstandstoets geven aan dat, mits inachtneming van de opgelegde en voorgestelde beperkingen en voorwaarden, inpassing met goed nabuurschap mogelijk wordt geacht en de bedrijfsbestemming verenigbaar met de omgeving.

⁶ BRO & DHV (2001) : Bedrijven en milieuzonering, VNG Uitgeverij, Den Haag.

ONDERZOEK ALTERNATIEVEN

Te overwegen alternatief: herlokalisering

AFWEGING VAN HANDHAVING TER PLAATSE TEGENOVER HERLOKALISERING

Troeven en zwakten van de huidige locatie

Zwakten van de huidige locatie

- De kleine oppervlakte van het bedrijfsterrein, gelet op de aard van de activiteiten.

Troeven van de huidige locatie

- Bedrijfsterrein en gebouwen zijn familiaal eigendom.
- Woning ter plaatse.
- Geen verplaatsing van woning naar bedrijf.
- Geen schulden.
- Het huidige terrein voldoet aan de noden van de bedrijfsleiding.
- Vernieuwing kan gefaseerd gebeuren.
- Ruimtegebruik kan in fasen geoptimaliseerd worden.

Mogelijkheden tot herlokalisering

- Herlokalisering wordt door de bedrijfsleiding bedrijfseconomisch niet haalbaar geacht. Herlokalisering lijkt geen economisch verantwoord alternatief.

AFWEGING VAN RUIMTELIJKE IMPLICATIES BIJ HERLOKALISERING TEGENOVER DE RUIMTELIJKE IMPLICATIES VAN ONTWIKKELING OP DE BESTAANDE LOCATIE

Enerzijds:

- Herlokalisering zal waar dan ook bijkomend ruimtebeslag voor bedrijventerrein innemen ten koste van open ruimtebestemmingen, waarvan de oppervlakte op meer dan de actuele bedrijfsoppervlakte kan geraamd worden.
- Agrarische of para-agrarische herbestemming van de huidige locatie ligt niet voor de hand. Een andere toegelaten bestemming evenmin. Indien die al zou gevonden worden lijkt een para-agrarische of niet-agrarische herbestemming ruimtelijk weinig verschil te zullen uitmaken met handhaving van het hier historisch gegroeide bedrijf.

Anderzijds:

- Handhaving met herinrichting op het huidige bedrijfsterrein vergt geen bijkomend ruimtebeslag.
- In achtgenomen de opgelegde en voorgestelde beperkingen en voorwaarden lijkt handhaving en vernieuwing met zorgvuldig ruimtegebruik op de huidige locatie ruimtelijk inpasbaar.

BELEIDSZEKERHEID EN -CONTINUITEIT

Gelet op de historische aanwezigheid van vòòr de definitieve vaststelling van het gewestplan,
gelet op de bouwvergunning van 18.10.1982,
gelet op de milieuvergunning van 1995 met looptijd tot 2015,
overwegende de na te streven maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit,
wordt handhaving met zorgvuldig ruimtegebruik op de bestaande locatie verantwoord geacht vanuit het oogpunt beleidszekerheid en -continuïteit.

SAMENVATTEND

Daar

- de gebouwen grotendeels vergund zijn of geacht kunnen worden vergund te zijn,
- de actuele activiteiten vergund zijn en verenigbaar geacht worden met de omgeving mits naleving van de opgelegde voorwaarden,
- de milieuvergunning van klasse 2 is.
- de huidige ruimtelijke schaal beperkt is ,
- geen schaalvergroting toegestaan wordt,
- de ruimtelijke ontwikkeling beperkt wordt tot het actuele ruimtebeslag,
- er geen wijziging in de activiteiten voorzien wordt,
- er geen verhoging van de milieubelasting mag zijn,
- het terrein mogelijkheden biedt tot afdoende herinrichting ten behoeve van goed nabuurschap,
- het bereikbaarheidsprofiel afgestemd is op het huidige mobiliteitsprofiel van het bedrijf;
- het toekomstige mobiliteitsprofiel wellicht niet significant zal afwijken van het huidige bij een ongewijzigd bereikbaarheidsprofiel,
- er geen negatieve esthetische gevolgen worden gevreesd, noch schending van het uitzicht van omwonenden door een ruimere afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen en een omgevend , opgaand groenscherp,
- gebouwen en activiteiten inpasbaar geacht worden, in acht genomen de opgelegde en voorgestelde beperkingen en voorwaarden,
- herlokalisering bijkomend ruimtegebruik zou vergen,
- herlokalisering geen bedrijfseconomisch verantwoord alternatief lijkt,
- ook vanuit beleidscontinuïteit en –zekerheid handhaving op de huidige locatie verantwoord is,

wordt handhaving en adequate vernieuwing op de huidige locatie mogelijk en verantwoord geacht, in acht genomen de opgelegde en voorgestelde beperkingen en voorwaarden.

In de grafische en tekstuele bestemmings-, inrichtings- en beheersvoorschriften wordt de inpassing stedenbouwkundig vertaald.

GRAFISCH DEELPLAN

Het grafisch deelplan geeft het gebied aan waar het plan van toepassing is met de grafische voorschriften, hoofdzakelijk vervat in bestemmingszones.

Plangrens

Het deelplan omvat het gehele kadastrale perceel.

Beknorte toelichting bij de bestemmingszones

Zone 1. Achteruitbouwzone

Deze zone behoeft geen toelichting.

Zone 2. Zone voor wonen en kantoor

Deze bestemmingszone omvat de bestaande woning en het kantoor.

Zone 3. Zone voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen
Dit betreft het gebied direct rond de woning dat niet in aanmerking komt voor bedrijfsgebouwen.

Zone 4: Zone voor bedrijfsgebouwen

De afbakening houdt rekening met :

- geen uitbreiding van het bedrijfsterrein,
- mogelijk behoud van de bedrijfsgebouwen vergund in 1982,
- de aanleg van een bufferzone,
- de opmerking van de bestendige deputatie in de plenaire vergadering.

Zone 5. Bufferzone

Gelet op de landschappelijke inbuffering vereist in het GRS Nazareth, wordt een buffer met passende, opgaande, dichte, houtachtige beplanting voorgesteld met visuele schermfunctie: een houtkant. De toegelaten bouwhoogte van bedrijfsgebouwen in zone 4 vergt een volwassen beplantingshoogte van ca. 6 m. Rekening houdende met de geïsoleerde ligging, de zeer smalle terreinbreedte, het gewenste beplantingstype en de gewenste beplantingshoogte wordt een strookbreedte van minimaal 4 m voorgesteld.

Met het voorgestelde beplantingstype (houtkant), degelijke inrichting en dito beheer lijkt deze breedte te kunnen volstaan voor een adequate functieervulling.

Als eindresultaat kan een positieve impact verwacht worden op de omgeving.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De tekstuele stedenbouwkundige voorschriften regelen de voorschriften die niet vastgelegd zijn in het grafisch plan.

De koppeling van de bestemming voor bedrijfsdoeleinden aan de gevestigde kleine ondernemingen wordt in overeenstemming geacht met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het doel van dit RUP. Ingevolge de adviezen van de Vlaamse regering en de Bestendige Deputatie is de formulering gewijzigd en zijn de bedrijfsactiviteiten van het betrokken bedrijf gespecificeerd.

Wat de bedrijfsactiviteiten betreft is o.m. bepaald dat nieuwe activiteiten minder storend moeten zijn dan de bestaande.

Aard en omvang van de activiteiten mogen geen aantasting tot gevolg hebben van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen,
- de milieusituatie,
- de veiligheidssituatie,
- de verkeersveiligheid.

Een verbod tot verkaveling en feitelijke verdeling is opgenomen om te vermijden dat het bedrijfsterrein zou worden opgesplitst voor activiteiten van andere bedrijven (opmerking GECORO).

Wat de bedrijfsgebouwen betreft wordt om redenen van veiligheid en goed nabuurschap voor nieuwe bebouwing een afstand tot de perceelsgrens voorzien minstens gelijk aan de bouwhoogte. De toegelaten bouwhoogte wordt beperkt tot 6,5 m. Door de omgevende bufferstrook kan de visuele impact gemilderd worden. De bestaande bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van ca. 420 m². Indien hoogstens 50 % van de zone voor bedrijfsgebouwen mag bebouwd worden betekent dit maximaal ca. 470 m² bebouwing, hoogstens een kleine toename, conform de categorisering.

Bij de herinrichting van het terrein zullen de plaats voor de brandstofopslagen en voor de stalling van vrachtwagens voor transport van gasflessen evenals eventueel specifieke veiligheidsmaatregelen bepaald worden in overleg met de bevoegde brandweer. Omwille van het belang van brandpreventie en -bestrijdingsmiddelen wordt de verplichting tot realisatie ook gekoppeld aan de stedenbouwkundige vergunning.

Wegens het belang van de goede landschappelijke inpassing wordt in de bufferzone een passend beplantingstype met standplaatsgeschikte, streekeigen soorten voorgesteld. Een lijst van streekeigen struiken, haag- en klimplanten is gevoegd als bijlage bij de toelichting. De verplichting tot aanleg wordt opgenomen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning. Ter waarborging van de goede uitvoering van de aanleg wordt een passende borgstelling voorzien, tenzij de goede uitvoering van de aanleg op een andere wijze wordt gewaarborgd⁷. Het bedrag van de borgstelling staat in verhouding tot de lengte van de te realiseren bufferstroken.

De stedenbouwkundige voorschriften zijn aangepast aan de opmerkingen in het advies van de Bestendige Deputatie.

RUIMTEBOEKHOUDING

Alle oppervlakten zijn benaderend, grafisch gemeten.
Bedrijfsterreinoppervlakten zijn inclusief bijbehorende kantoren, bijbehorende woning(en), bijbehorende toegangen, achteruitbouwstroken, bufferstroken, ...

BODEMGEBRUIK

	Bestaande toestand	RUP
Feitelijk bedrijfsterrein incl. woning	0,20 ha	0,20 ha
Totaal	0,20 ha	0,20 ha

BESTEMMING

	Gewestplan	RUP
Agrarisch gebied	0,20 ha	
Bedrijfsdoeleinden voor kleine ondernemingen		0,20 ha
Totaal	0,20 ha	0,20 ha

BIJLAGEN

1. Sortimentslijst van streekeigen struiken, haag- en klimplanten
2. Foto's bestaande toestand

Ontwerp - Laatst aangepast aug. 2004

Aanpassing ingevolge de adviezen van de aangeduide overheden en van de GECORO: maart 2005

⁷ Vlaamse regeling of gemeentelijke verordening, zoals voorzien in art. 105 DRO....

BIJLAGE 1

SORTIMENTSLIJST VAN STREEKEIGEN STRUIKEN, HAAGPLANTEN EN KLIMPLANTEN

STRUIKEN

Alnus glutinosa (Zwarte els)
Carpinus betulus (Haagbeuk)
Cornus sanguinea (Rode kornoelje)
Frangula alnus (Sporkehout)
Ilex aquifolium (Hulst)
Salix alba (Schietwilg)
Salix caprea (Boswilg)

HAAGPLANTEN

Carpinus betulus (Haagbeuk)
Ilex aquifolium (Hulst)

KLIMPLANTEN

Hedera helix (Gewone klimop)

BIJLAGE 2

FOTO'S VAN DE BESTAANDE TOESTAND

①



②



③



④



⑤



