

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

ZONEVREEMDE BEDRIJVEN - FASE 1

DEELPLAN DE SLOOVERE

Garage L. De Sloovere
Steenweg Deinze 84A
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

BEDRIJFSGEGEVENS

Garage L. De Sloovere
Steenweg Deinze 84A
BTW: BE 740.136.130
ID: 374

Activiteitsadres: Steenweg Deinze 84A, 9810 Nazareth

Gronden en gebouwen zijn eigendom van de bedrijfsleider.

OPNAME IN DIT RUP

Motivering

1. Verzoek tot opname van de bedrijfsleiding met concrete uitbreidingswens.
2. Voorlopige categorisering in de voorstudie: categorie 4B.
3. Niet gesitueerd in zeer kwetsbaar gebied.

BEKNOPT BEDRIJFSTYPERING

Klein garagebedrijf (verkoop van auto's en onderhouds- en reparatiewerkplaats voor auto's).

HISTORIEK

De woning (van de bedrijfsleider) werd gebouwd met vergunning van 27.04.1987.
Het bedrijfsgebouw werd gebouwd met vergunning van 22.06.1987.
Het bedrijfsterrein lijkt in de loop van de jaren een kleine uitbreiding te hebben gekregen met een deel van perceel 532 k.
Er blijkt een beperkte ruimtelijke dynamiek.
Het bedrijf was en is een eenmansbedrijf.

BESTAANDE TOESTAND

Tekstuele aanvulling bij de cartografische weergave van de bestaande toestand.

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Ruimtelijk

Plangebied en directe omgeving: zie cartografische weergave van de bestaande toestand.

De omgeving is te typeren als een heterogeen landelijk woongebied met oude en recente bewoning, niet-agrarische bedrijvigheid en landbouw.

Het bedrijfsterrein maakt deel uit van een vrij grote lintvormige concentratie van woningen, gemengd met andere activiteiten (o.a. ambachtelijke bedrijvigheid) waarvan het richtinggevend gedeelte van het GRS vermeldt dat "duidelijk kan gesteld worden dat de agrarische bestemming achterhaald is". (GRS, Richtinggevend gedeelte, p 37-38)

Achter het lint langs N35 en Steenweg Deinze kennen de gronden een gebruik voor beroeps- en hobbylandbouw.

De Steenweg Deinze betreft een afgesneden gedeelte van de oude rijksweg Deinze – Gavere, die als een ventweg functioneert t.o.v. de N35.

Activiteiten

Autoherstelwerkplaats en verkoop tweedehandse wagens.

JURIDISCHE BESTAANDE TOESTAND

Een klein deel van het plangebied ligt volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij KB van 24.02.1977, in woongebied met een landelijk karakter. Het grootste deel van het plangebied is gelegen in agrarisch gebied.

De omliggende percelen ten noorden, ten oosten en ten zuiden zijn bestemd als agrarisch gebied. Ten westen situeert zich langs Steenweg Deinze / N35 woongebied met landelijk karakter.

Stedenbouwkundige vergunningstoestand

Zie plan van de bestaande toestand.

Kadastraal nummer 532 p:

Vergunning voor het bouwen van een woning dd. 27.04.1987.

Geen vergunning voor de bergingen.

Kadastraal nummer 532 r:

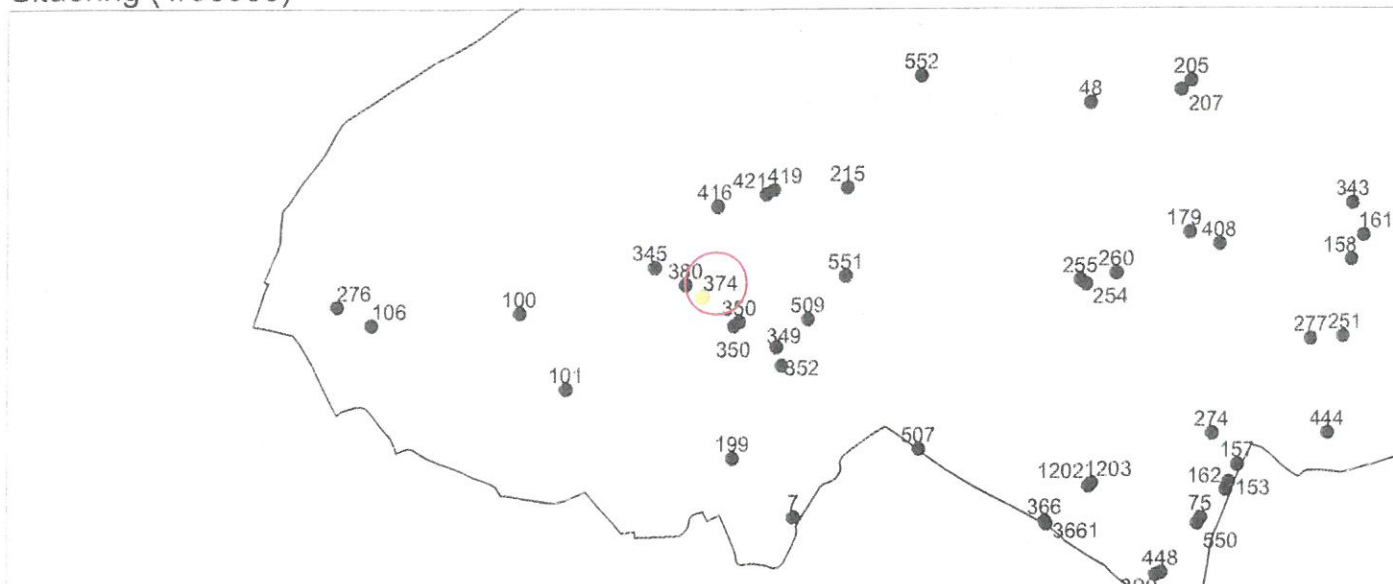
Vergunning voor het bouwen van een bergplaats dd. 22.06.1987.

Geen vergunning voor het afdak aan de achterzijde.

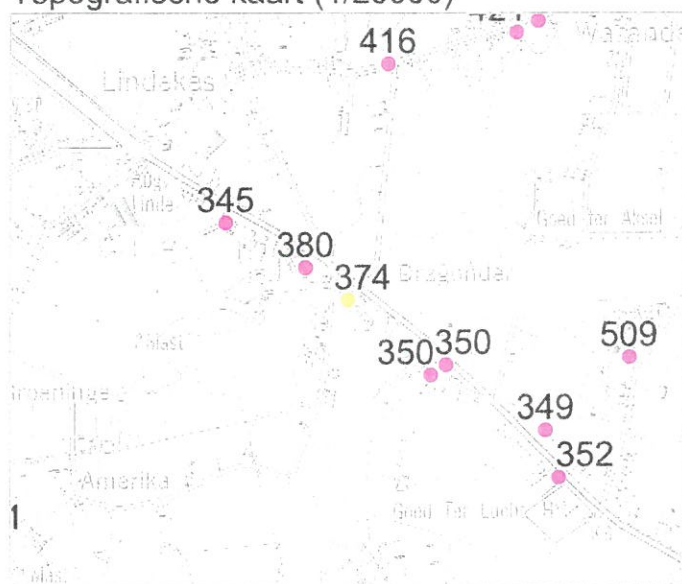
Verhardingen:

De verhardingen zijn gedeeltelijk functionele toegangen en toeritten naar vergunde gebouwen. Voor de uitbreiding van oprit + parking is er een vergunning van 29.09.1999.

Situering (1/50000)



Topografische kaart (1/20000)



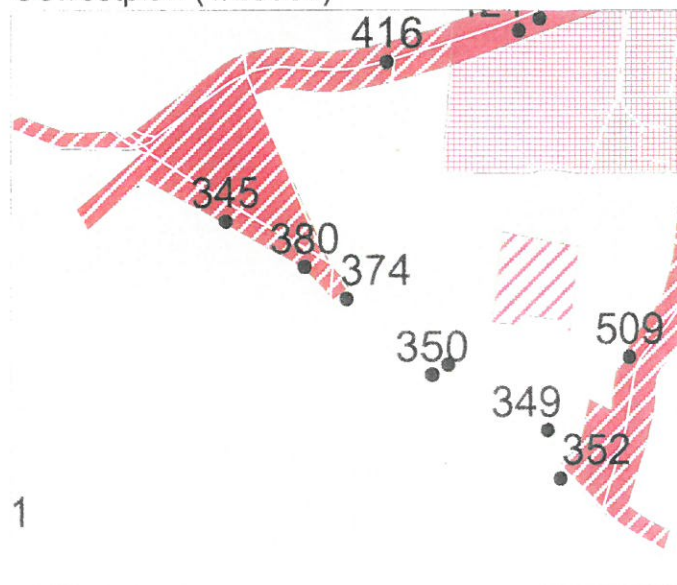
Orthofoto (1/10000)



Kadaster (1/5000)



Gewestplan (1/20000)



Milieuvergunningen

Milieuvergunning voor autoherstelwerkplaats, klasse 2 dd. 07.01.1992, eindigend in 2012.

Erfdienstbaarheden

Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden bekend.

Vastgestelde bouw- of milieuovertredingen

Er werden geen PV's van 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.

BEDRIJFSTYPERING

Ruimtelijk:

Totale terreinoppervlakte: ca. 0,32 ha. (inclusief woning en tuin).

Dit is duidelijk kleinschalig.

De grootte van het bedrijfsterrein sluit aan bij de grootte van andere percelen in de directe omgeving.

De omvang van het bestaande bedrijfsgebouw sluit aan bij de omvang van agrarische en andere bedrijfsbebouwing in de omgeving.

Activiteiten

Handel in auto's en onderhouds- en reparatiewerkplaats voor auto's.

Er zijn geen hinderklachten bekend.

Mobiliteit

Het door het bedrijf gegenereerde verkeer wordt zeer beperkt geacht.

Geen dienstverplaatsingen of klanten met vrachtwagens.

Over het aantal vrachtwagens van leveranciers of dienstverleners per week is geen informatie beschikbaar maar dit lijkt zeer klein.

Economisch:

Tewerkstelling: 1 persoon voltijds.

Jaaromzet: - (geen gegevens bekend)

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

Economisch belang

Het economisch belang is duidelijk als lokaal aan te merken.

Lokale verankering

Lokale verankering blijkt uit

- gronden en gebouwen in eigendom van bedrijfsleiding,

- woning van de bedrijfsleider ter plaatse,
- tewerkstelling: eenmansbedrijf,
- lokaal klantenbestand.

Conclusie lokaal / bovenlokaal bedrijf

Gelet op

- de aard van de activiteiten,
- de ruimtelijke schaal,
- de economische schaal,
- het lokaal economisch belang,
- de lokale verankering.

kan het bedrijf als lokaal bedrijf worden aanzien.

PROBLEEMSTELLING

Externe beoordeling:

- Juridische zonevreemdheid.

Volgens aangave van het bedrijf:

- Juridische zonevreemdheid.
- Uitbreidingswens op het bestaande bedrijfsterrein wegens tekort aan vooral overdekte opslagruimte.
- De uitbreiding 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 STRUCTUURPLAN¹

Met betrekking tot zonevreemde functies wordt het subsidiariteitsbeginsel toegepast. De ontwikkelingsperspectieven van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen worden bedrijf per bedrijf afgewogen. 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.

De N35 is geselecteerd als secundaire weg type I.

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

"Voor de zonevreemde woonkorrels De Lindekens, Turkeyenhoek en Beerhof wordt een RUP opgemaakt waarbij de huidige agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming, zonder dat het aantal woningen kan toenemen. Hierin worden ook de zonevreemde activiteiten, die onderdeel zijn van de woonkorrel opgenomen (o.a. jeugdlokaal Lindekens)."

(GRS Nazareth,2003, Bindend gedeelte p. 6) .

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 4 woonkorrels geselecteerd, waaronder "De Lindekens". Deze woonkorrels worden bestemd als landelijk woongebied, zonder dat mogelijkheden worden gecreëerd voor nieuwe woningen op onbebouwde percelen.

(GRS Nazareth,2003, Richtinggevend gedeelte p. 37) .

Er worden criteria aangereikt om de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen af te wegen: de ligging ten opzichte van de diverse elementen van de ruimtelijke structuur (nederzettingsstructuur, open ruimte, economische structuur, bereikbaarheid) alsook de milieuhinder.

In wat volgt wordt de ligging van het bedrijf ten opzichte van deze elementen van de ruimtelijke structuur aangegeven.

¹ 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 ruimtecorsidors (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 PLANNEN

De bestemming van het bedrijfsterrein is volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij KB van 24.02.1977, voor een klein deel woongebied met een landelijk karakter en voor het grootste deel agrarisch gebied. Het bedrijf is juridisch zonevremd.

RELEVANTE ELEMENTEN UIT HET MOBILITEITSPLAN²

De N35 is gecategoriseerd als secundaire weg, type I.
Betrokken deel van de Steenweg Deinze is gecategoriseerd als lokale weg III.

VOORGESTELDE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

Categorisering in het sectoraal vooronderzoek: categorie 4B.

Deze categorie houdt in:

- Het bedrijf kan zich verder ontwikkelen.
- De randvoorwaarden voor uitbreiding moeten vastgelegd worden per bedrijf in functie van de omgeving.
- De toegelaten activiteiten worden niet beperkt.
- Nieuwe activiteiten mogen niet meer hinder veroorzaken dan de huidige.

Er zijn geen elementen om de voorlopige categorisering te herzien.

Voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden: uitbreiding achteraan het bestaande bedrijfsgebouw met landschappelijke buffering op een smalle strook van het zuidelijk aanpalend perceel (eigendom van de bedrijfsleider).

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:

² GROEP PLANNING (2002): Mobiliteitsplan Nazareth, Beleidsplan, Definitief conform verklaard door de PAC van 18.11.2002.

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies
Het bedrijf is gelegen in een gemengd woonlint. De agrarische functie is er achterhaald. Er wordt geen uitbreiding voorgesteld buiten het woonlint. Hierdoor blijft het buitengebied gevrijwaard voor de essentiële functies.
- Het tegengaan van versnippering van het buitengebied
Het bedrijf is gelegen in een gemengd woonlint. Er wordt geen uitbreiding voorgesteld buiten het woonlint. 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 agrarische structuur, de natuurlijke structuur of bosstructuur.
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
Karakteristieke landschapselementen of -componenten komen niet in het gedrang. Het concept van 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.

Er wordt geen uitbreiding voorgesteld buiten het woonlint. Daardoor wordt deze visie onderschreven.

Afweging ten opzichte van de gewenste nederzettingsstructuur op provinciaal niveau:

- Tegengaan van het ongeordend uitzwermen van functies
Ontwikkeling ter plaatse betekent geen ongeordend uitzwermen van het bedrijf.

Afweging ten opzichte van de gewenste open ruimte structuur op provinciaal niveau:

- Maximale ontwikkelingsmogelijkheden voor de openruimtestructuren
De facto worden geen openruimtestructuren aangetast of belemmerd.
- Vorm geven aan een kwalitatief landschap
De aanleg van een aangepaste buffer versterkt deze doelstelling.
- Ruimtelijk-structureel versterken van het agrarisch gebied
De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden bedreigen de land- en tuinbouw als hoofdfunctie in het agrarisch gebied niet. 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 planningscontext):

- De afbakening van de woonkorrel de Lindekens staat nog niet vast. In afwachting van de afbakening van de woonkorrel de Lindekens in een ruimtelijk uitvoeringsplan in voorbereiding blijft op verzoek van het college van burgemeester en schepenen het bedrijf opgenomen in het RUP zonevreemde bedrijven omwille van de gevorderde stand van de procedure. Opname in het ruimtelijk uitvoeringsplan voor de woonkorrel De Lindekens zou voor het bedrijf een nieuwe vertraging betekenen. Behoud in het RUP Zonevreemde bedrijven belet geen gebiedsgerichte ruimtelijke afweging (zie hierna).
- Het betreft een lokaal bedrijf buiten een bedrijventerrein.
- Het bedrijfsterrein is volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij KB van 24.02.1977 hoofdzakelijk gelegen in agrarisch gebied en een klein hoekje in woongebied met een landelijk karakter. Het bedrijf is juridisch zonevreed.
- Het bedrijfsterrein ligt niet aan de rand van een woonkern
- Het maakt momenteel geen deel uit van een geselecteerde woonkorrel.
- Het bedrijfsterrein maakt geen deel uit van de gewenste activiteiten.
- Het bedrijfsterrein ligt net buiten het verblijfsgebied rond de centrale woonband aangegeven op GRS-kaart 2.04, gewenste ruimtelijk-economische structuur.
- Het bedrijfsterrein ligt niet in prioritair gebied voor natuur.
- Het bedrijfsterrein ligt aan de rand van een gebied waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. De bestaande niet-agrarische bedrijven kunnen er enkel uitbreiden op het huidige bedrijfsperceel, mits landschappelijke buffering. In concreto maakt het bedrijfsterrein evenwel deel uit van een vrij grote lintvormige concentratie van woningen, gemengd met andere activiteiten (o.a. ambachtelijke bedrijvigheid) waarvan het richtinggevend gedeelte van het GRS vermeldt dat "duidelijk kan gesteld worden dat de agrarische bestemming achterhaald is". (GRS, Richtinggevend gedeelte, p 37-38).
- Inzake bereikbaarheid ligt het bedrijfsterrein gunstig langs de oude rijksweg Gavere-Deinze. De oude rijksweg fungeert als een ventweg voor de gewestweg N35, een secundaire weg.³
- De activiteiten van het bedrijf blijven onveranderd en er mag geen bijkomende milieuhinder ontstaan.

De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden 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.
- Bestaand zeer heterogeen gebied: wonen, bedrijvigheid, landbouw.

Weinig kwetsbaar gebied.

Geen beschermde of te beschermen monumenten of landschappen.

Geen biologisch waardevolle elementen.

³ Het concept-streefbeeld voor het oostelijk deel van de N35 tussen E17 en N60 stelt 2 verkeersconcepten voor: een concept ventwegen en een concept doortochtinrichting. Na overleg in de stuurgroepvergadering van 9.12.2003 is gekozen voor het concept ventwegen. In dit concept wordt het kruispunt Wulvestraat beperkt maar de oude rijksweg blijft als ventweg fungeren (TV 3V (maart 2004): Streefbeeld N35, Concept-streefbeeld).

Archeologisch patrimonium: nihil.
Relictenatlas: nihil.
Geen risicozone voor overstromingen.

Bestaande en toekomstige bereikbaarheidsprofiel:

- Het bedrijf ligt langs de oude rijksweg Gavere-Deinze die als ventweg fungeert voor de nieuwe gewestweg N35, een secundaire weg. In het verkeerskundig concept ventwegen van het concept-streefbeeld voor de N35 wordt het kruispunt Wulvestraat beperkt maar blijft de oude rijksweg Gavere-Deinze als ventweg van de N35 fungeren.⁴
- Het bereikbaarheidsprofiel is afgestemd op het mobiliteitsprofiel van het bedrijf.

Visie over de betrokken omgeving in de ruimtelijke structuurplannen: zie planningscontext.

Bestemming van de betrokken omgeving in de verordenende plannen: agrarisch gebied en woongebied met een landelijk karakter.

ONTWIKKELINGSCONCEPT

- Uitbreiding achteraan het bestaande bedrijfsgebouw.
- Landschappelijke buffering, zoals bepaald in het GRS.

WEERSLAG VAN DE BESTEMMING EN ACTIVITEITEN OP DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING

Omvang van het totale bedrijfsterrein: 0,34 ha.

Bijkomend ruimtebeslag: minimaal (0,02 ha) louter ten behoeve van een passende bufferzone aan de zuidzijde.

De bestaande landschappelijke structuur wordt niet gewijzigd.

Geen impact inzake erfgoed.

Geen negatieve impact inzake natuurwaarden.

Geen impact inzake overstromingsrisico's.

Aard, omvang en uitzicht van de toegelaten bedrijfsgebouwen:

Het ontwerp omvat:

- Uitbreiding van de werkplaats aan de achterzijde met een oppervlakte van maximaal ca. 200 m² op het huidige bedrijfsterrein.
- Uitzicht: verzorgde vormgeving en duurzame materialen, passend bij de bestaande bebouwing.

Daar de terreinoppervlakte slechts uitbreidt met 0,02 ha en de totale bebouwde oppervlakte maximaal 0,04 ha zal zijn blijft het bedrijf ook na uitbreiding kleinschalig.

Ook de visueel-esthetische impact zal beperkt zijn:

- alleen de diepte van het gebouw neemt toe van 10 naar maximaal 20 m,
- de breedte blijft gelijk,
- de hoogte verhoogt niet,
- de afstand tot de perceelsgrenzen is groter dan de hoogte van het gebouw,

⁴ Het concept-streefbeeld voor het oostelijk deel van de N35 tussen E17 en N60 stelt 2 verkeersconcepten voor: een concept ventwegen en een concept doortochtinrichting. Na overleg in de stuurgroepvergadering van 9.12.2003 is gekozen voor het concept ventwegen. Het kruispunt Wulvestraat zou beperkt worden tot aansluiting op een ventweg of een rechts in rechts uit regeling(TV 3V (maart 2004): Streefbeeld N35, Concept-streefbeeld,p114 en kaarten 32,36).

- er wordt langs 3 zijden een groenbuffer voorzien. In afwachting dat de nieuwe bufferstrook langs de zuidzijde voldoende gegroeid is kan de bestaande haag behouden blijven.

De voorgestelde ontwikkeling zal geen schending van de privacy van omwonenden inhouden door o.m. handhaving van de bestaande toegang en de groenbuffer.

De voorziene groenbuffer kan een effectieve milderende maatregel vormen inzake landschappelijke inpassing.

Aard en omvang van de toegelaten bedrijfsactiviteiten

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

Klasse van de milieuvergunning

In vergelijking met de bestaande toestand geen verhoging (klasse 2).

Bestaand en toekomstig mobiliteitsprofiel

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

Intrinsiek gevaarlijk, hinderlijk of storend karakter

Om geluidshinder en brandgevaar maximaal te beperken worden terzake bepalingen in de voorschriften opgenomen.

Geluid: geen activiteiten in open lucht, zo nodig akoestische isolatie van het gebouw.

Brandgevaar: passende brandpreventie en -bestrijdingsmiddelen.

INDICATIEVE MILIEUAFSTAND ALS TOETS INZAKE INPASBAARHEID

Als indicatieve toets inzake inpasbaarheid wordt de grootste afstand uit de tabel voor bedrijven in het VNG-rapport "Bedrijven en milieuzonering"⁵ 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.

Omgevingstype: gemengd landelijk woongebied.

Impact:

Bedrijfstype: Handel in auto's, onderhouds- en reparatiebedrijf. Zeer klein bedrijf.

Grootste afstand: 30 m voor geluid (geen correctie wegens feitelijk landelijk woongebied).

Ten opzichte van het bestaande bedrijfsgebouw bevinden zich 2 woningen langs de Steenweg Deinze gedeeltelijk binnen de 30 m-zone.

Langs de Wulvestraat bevindt zich de voorgevel van 1 woning ongeveer op de grens van de 30 m-zone.

In achtgenomen de opgelegde en voorgestelde beperkingen (activiteiten in gesloten gebouw, zo nodig afdoende akoestische isolatie, geen hogere milieubelasting) wordt geen overlast verwacht voor de omgeving, noch verstoring van de woonfunctie, de agrarische functie of de agrarische bestemming in de omgeving.

⁵ BRO & DHV (2001) : Bedrijven en milieuzonering, VNG Uitgeverij, Den Haag.

BESLUIT

De voorgaande afwegingen en de milieufstandstoets 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.

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 beperkte vloeroppervlakte van het bestaande gebouw
- De zonevreemdheid.

Troeven van de huidige locatie

- o Vlakbij de N35.
- o Zeer goede bereikbaarheid.
- o Bedrijfsterrein en gebouwen zijn eigendom van de bedrijfsleiding.
- o Achterliggend perceel is eveneens eigendom.
- o De facto gemengd landelijk woongebied.
- o De huidige ligging voldoet aan de noden van het bedrijf.

Mogelijkheden tot herlokalisering

Om economische redenen wordt herlokalisering niet mogelijk geacht. Plaatsgebonden investeringen op de huidige locatie zouden bij herlokalisering verloren zijn. Herlokalisering lijkt dus geen economisch verantwoord alternatief.

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

Eenzijds:

- o Herlokalisering zou waar dan ook bijkomend ruimtebeslag voor bedrijventerrein innemen ten koste van open ruimtebestemmingen, waarvan de oppervlakte op minstens de actuele bedrijfsoppervlakte kan geraamd worden.

Anderzijds:

- o In achtgenomen de voorgestelde voorwaarden lijkt uitbreiding op de huidige locatie ruimtelijk inpasbaar en slechts minimaal bijkomend ruimtebeslag te sorteren.

SAMENVATTEND

Daar

- het gebouwencomplex hoofdzakelijk stedenbouwkundig vergund is,
- de activiteit autoherstelwerkplaats een milieuvergunning heeft en mits naleving van de opgelegde voorwaarden verenigbaar geacht wordt met de omgeving,

- de milieuvergunning klasse 2 is,
- de huidige ruimtelijke schaal beperkt is ,
- ook na de voorgestelde uitbreiding het bedrijf nog kleinschalig is,
- de voorgestelde uitbreiding buiten het actuele bedrijfsterrein slechts over een bufferstrook gaat,
- er geen wijziging in de activiteiten voorzien wordt,
- er geen verhoging van de milieubelasting mag zijn,
- het terrein voldoende mogelijkheden biedt tot afdoende (her)inrichting ten behoeve van goed nabuurschap,
- het bereikbaarheidsprofiel afgestemd is op het mobiliteitsprofiel van het bedrijf,
- het toekomstige mobiliteitsprofiel wellicht niet significant zal afwijken van het huidige,
- het toekomstig bereikbaarheidsprofiel niet sterk nadelig beïnvloed wordt door de voorstellen in het concept-streefbeeld voor de N35,
- de visueel-ruimtelijke impact van de voorgestelde uitbreiding zeer beperkt is, in acht genomen de aanleg en instandhouding van een adequate bufferzone,
- er geen privacyproblemen voor omwonenden zijn,
- gebouwen en activiteiten dus inpasbaar geacht worden in de omgeving, in acht genomen de opgelegde en voorgestelde beperkingen en voorwaarden,
- herlokalisering bijkomend ruimtegebruik zou sorteren,
- herlokalisering geen bedrijfseconomisch verantwoord alternatief lijkt,

wordt uitbreiding op de huidige locatie mogelijk en verantwoord geacht, mits naleving van de opgelegde en voorgestelde beperkingen en voorwaarden.

In de grafische en tekstuele bestemmings-, inrichtings- en beheersvoorschriften wordt de insassing 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

De voorgestelde plangrens omspannt het geheel van het bedrijfsterrein en de bijbehorende woning en tuin. Aan de straatzijde, wordt de huidige rooilijn als plangrens gehanteerd, aan de zuidzijde de buitenzijde van de voorziene bufferzone.

Beknorte toelichting bij de bestemmingszones

Zone 1. Achteruitbouwzone

De dimensionering is afgestemd op de eerder afgeleverde bouwvergunning.

Zone 2. Zone voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen

De afbakening komt ongeveer overeen met het huidige, feitelijke bedrijfsterrein.

Zone 3. Zone voor bedrijfsgebouwen

De afbakening houdt rekening met :

- het bestaande bedrijfsgebouw,
- uitbreiding aan de achterzijde.

Zone 4. Zone voor wonen

Dit betreft de woning van de ondernemer.

Zone 5. Bufferzone

Gelet op de landschappelijke inbuffering vereist in het GRS Nazareth wordt een bufferzone met opgaande, dichte houtachtige beplanting voorgesteld met visuele schermfunctie. De hoogte van de bestaande bedrijfsgebouwen vergt een volwassen beplantingshoogte van ca. 6 m.

Rekening houdende met de kenmerken van de locatie en de omgeving, de geïsoleerde ligging, de beschikbare terreinbreedte, de hoogte van de gebouwen en de gewenste beplantingshoogte wordt een strookbreedte van minstens 5 m voorgesteld. Mits degelijke inrichting en dito beheer lijkt deze breedte te kunnen volstaan voor een adequate functievervulling.

Omwile van vereiste landschappelijke inpassing wordt de opgaande schermbeplanting doorgetrokken langs de westelijke zijdelingse terreingrens. Vooraan wordt een streekeigen haag voorgesteld. Als eindresultaat mag een positieve impact verwacht worden op de omgeving.

Zone 6. Tuinzone

Het betreft de tuin bij de bestaande woning.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De tekstuele stedenbouwkundige voorschriften regelen de voorschriften die niet aangegeven worden 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 van de Bestendige Deputatie is de formulering gewijzigd en worden de bedrijfsactiviteiten van het betrokken bedrijf gespecificeerd.

Wat de bedrijfsactiviteiten betreft is o.m. bepaald dat nieuwe activiteiten niet mogen leiden tot hogere milieubelasting.

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.

Om geluidshinder maximaal te beperken zijn geen reparatieactiviteiten in open lucht toegelaten en wordt zo nodig afdoende akoestisch geïsoleerd.

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

Omwille van het belang van brandpreventie en -bestrijdingsmiddelen wordt de verplichting tot realisatie gekoppeld aan de stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning.

Wegens het belang van de goede landschappelijke inpassing wordt in de bufferzone een beplanting met standplaatsgeschikte, streekeigen soorten voorgesteld. Een lijst van streekeigen bomen, struiken, hagen 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 wordt een borgstelling voorzien, tenzij anderszins de goede uitvoering van de aanleg wordt gewaarborgd⁶. Het bedrag van de borgstelling staat in verhouding tot de breedte en de lengte van de te realiseren bufferstroken.

⁶ Vlaamse regeling of gemeentelijke verordening, zoals voorzien in art. 105 DRO....

Aan de opmerkingen in het advies van de Bestendige Deputatie dd. 23.12.2004 wordt voldaan.

RUIMTEBOEKHOUDING

Alle oppervlakten zijn benaderend, grafisch gemeten.

Bedrijfsterreinoppervlakten zijn inclusief bijbehorende kantoren, bijbehorende woning(en), toegangen, achteruitbouwstroken, bufferstroken, ...

BODEMGEBRUIK

	Bestaande toestand	RUP
Bedrijfsterrein	0,20 ha	0,25 ha
Woning en tuin	0,12 ha	0,09 ha
Akkerland	0,02 ha	
Totaal	0,34 ha	0,34 ha

BESTEMMING

	Gewestplan	RUP
Woongebied met landelijk karakter	0,04 ha	0,09 ha
Agrarisch gebied	0,30 ha	
Bedrijfsdoeleinden voor kleine ondernemingen		0,25 ha
Totaal	0,34 ha	0,34 ha

BIJLAGEN

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

Ontwerp - Laatst aangepast juli. 2004

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

BIJLAGE 1

SORTIMENTSLIJST VAN STREEKEIGEN BOMEN, STRUIKEN, HAAGPLANTEN EN KLIMPLANTEN

BOMEN

Acer pseudoplatanus (Gewone esdoorn)
Alnus glutinosa (Zwarte els)
Carpinus betulus (Haagbeuk)
Fraxinus excelsior (Gewone es)
Quercus robur (Zomereik)
Salix caprea (Boswilg)

STRUIKEN

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

HAAGPLANTEN

Carpinus betulus (Haagbeuk)
Cornus sanguinea (Rode kornoelje)
Ilex aquifolium (Hulst)

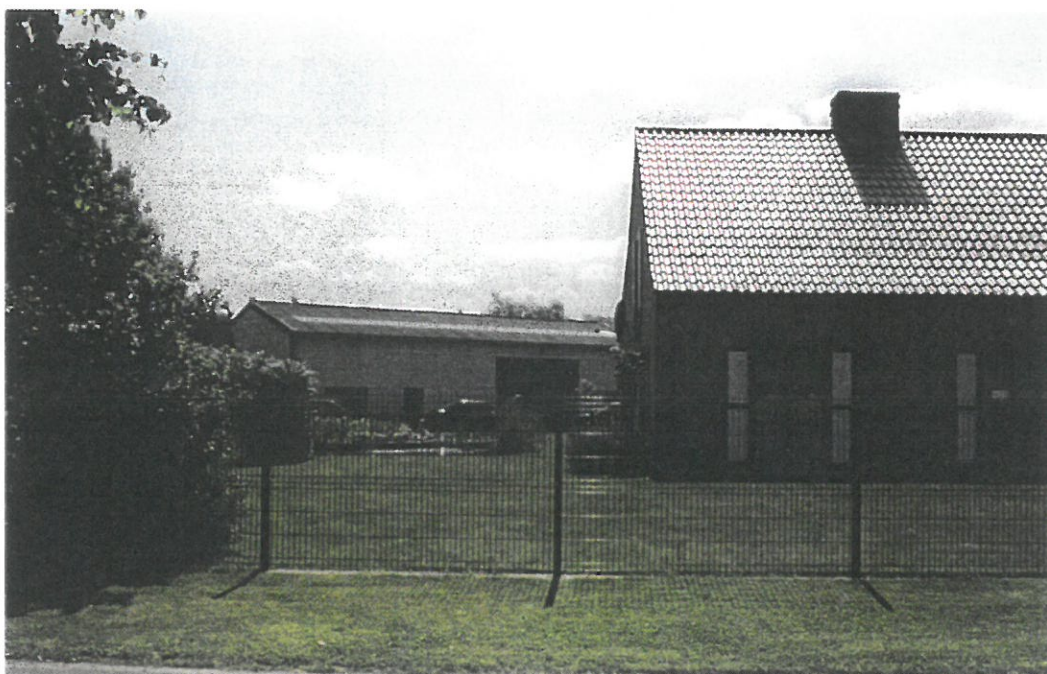
KLIMPLANTEN

Hedera helix (Gewone klimop)

BIJLAGE 2

FOTO'S VAN DE BESTAANDE TOESTAND

①



②



③



④



