

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN - FASE 1

DEELPLAN DECORIT

Decorit nv

Roombaardstraat 34
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

Decorit nv
Roombaardstraat 34
9810 Nazareth

BTW: BE 447.734.776
ID: 207

Activiteitsadres: Roombaardstraat 34, 9810 Nazareth

Gronden en gebouwen zijn in familiaal eigendom en worden gehuurd door de NV.

OPNAME IN DIT RUP

Motivering:

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

BEKNOPT BEDRIJFSTYPERING

Ontwikkeling, fabricatie en plaatsing van lichtkoepels, lichtstraten en. rook- en warmteafvoersystemen

HISTORIEK

Gestart met bouwmaterialen zoals betonsteen in de jaren 1950, vervolgens fabricatie van polyesterprodukten vanaf 1961. Sinds de jaren 1980 lichtkoepels en in de jaren 1990 bijbehorende branddetectie.

Het eerste bedrijfsgebouw werd opgericht met bouwvergunning van 1956. Vervolgens werden nieuwe loodsen bijgebouwd met vergunningen van 1961, 1963, 1968 en 1987. Op het bedrijfsterrein blijkt een duidelijke ruimtelijke dynamiek. Het bedrijfsterrein werd echter niet uitgebreid..

BESTAANDE TOESTAND

Tekstuele aanvulling bij de cartografische weergave van de bestaande toestand.

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Ruimtelijk

Plangebied en directe omgeving: zie plan van de bestaande toestand.

Het bedrijfsterrein maakt deel uit van een vrij grote lintvormige concentratie van oude en recentere woningen, gemengd met andere activiteiten (o.a. ambachtelijke bedrijvigheid en kleinhandel) langs de Roombaardstraat in de omgeving van het station.

Er is niet alleen bewoning langs de Roombaardstraat maar ook langs de Ten Edestraat aan de oostzijde.

Achter de bewoning langs de Roombaardstraat kennen de gronden een agrarisch gebruik op een amateurvoetbalveld met bijbehorende recreatieve accommodatie na.

De Roombaardstraat is een vrij drukke verbindingsweg tussen de woonkernen Nazareth en Eke en tussen de kern Nazareth en de N60. Na verbreding en rechtekking kreeg de weg zijn huidige profiel.

Activiteiten

Ontwikkeling, productie en plaatsing van lichtkoepels, lichtstraten en rook- en warmteafvoersystemen.

JURIDISCHE BESTAANDE TOESTAND

Het plangebied ligt volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij KB van 24.02.1977, in woongebied (50 m langs de Roombaardstraat) en woonuitbreidingsgebied (achterliggend gebied).¹

De omliggende percelen zijn evenzo bestemd als woongebied en woonuitbreidingsgebied. Idem aan de overzijde van de Roombaardstraat en langs de Ten Edestraat.

Stedenbouwkundige vergunningstoestand van het plangebied

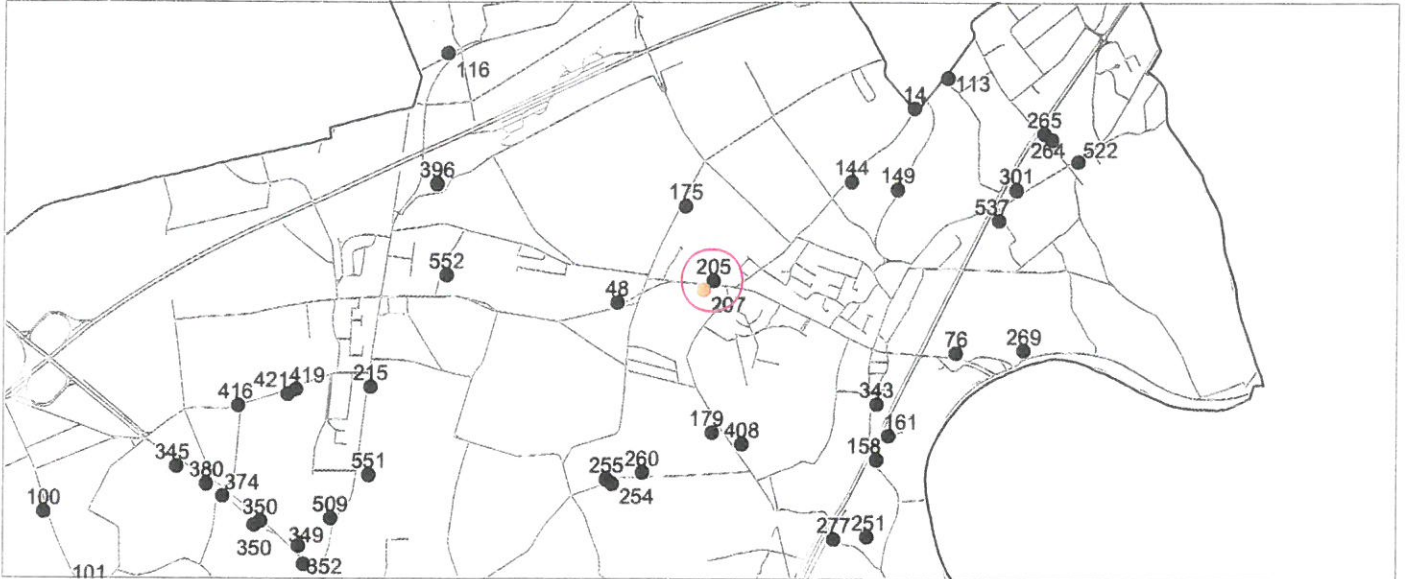
Zie plan van de bestaande toestand.

Kadastraal perceel nummer 808a2:

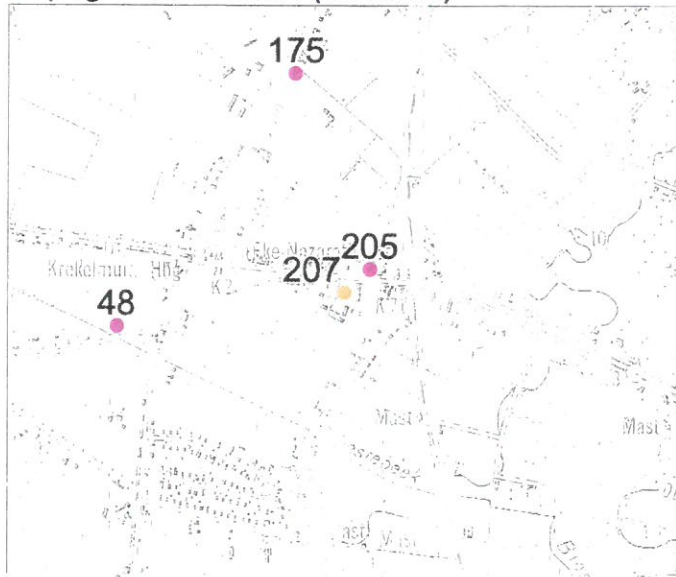
De oudste bebouwing werd vergund bij besluit van 05.04.1956.

¹ Hoewel het bedrijf hier gevestigd was met opeenvolgende bouwvergunningen van 1956, 1961, 1963, 1966 en 1968 en een exploitatievergunning werd het in het gewestplan niet afgezonderd in een gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor KMO's. Gelet op de afgeleverde vergunningen lijkt het moeilijk aannemelijk dat het niet afzonderen van het bedrijfsterrein zou gebeurd zijn omdat men een andere bestemming aan het bedrijfsterrein wilde geven. Wellicht is dit niet gebeurd omwille van de kleine schaal van het bedrijf en het beoogde algemene niveau van detaillering van het gewestplan.

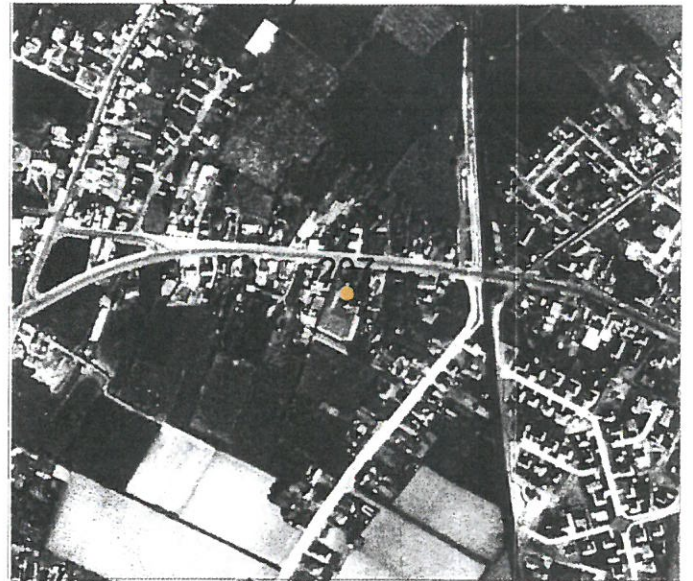
Situering (1/50000)



Topografische kaart (1/20000)



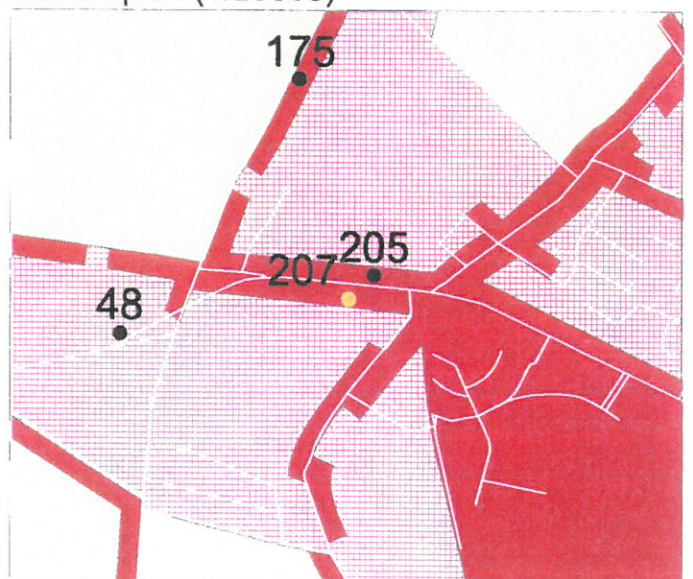
Orthofoto (1/10000)



Kadaster (1/5000)



Gewestplan (1/20000)



Daaropvolgende loodsen werden vergund bij besluiten van 25.11.1961, 01.04.1963, 27.01.1968 en 24.08.1987.

Toonzaal en burelen werden vergund door het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 10.09.1966.

Alle gebouwen zijn kennelijk vergund.

Voor de verharding werd geen vergunning gevonden. Het bedrijfsterrein is vermoedelijk verhard sinds het begin van de jaren 1960. De eerste bedrijfsgebouwen werden aan de buitenkanten langs de westelijke perceelsgrens en langs de achtergrens opgericht. De verharding betreft de functionele toegang tot de vergunde gebouwen.

Kadastrale percelen nr. 794 k,h,e,f, en 796 e,b,g:

Oude agrarische bebouwing waarvoor een sloopvergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 20.10.2003 en inmiddels gesloopt.

Milieuvergunningen

Milieuvergunning klasse 2 voor een bestaand lichtkoepel- en -stratenproductiebedrijf, dd. 25.03.1996, eindigend 24.03.2016.

Erfdienstbaarheden

Recht van doorgang over perceel 793 L en het voorste deel van 796 G voor het achterliggende deel van perceel 796 G.

Vastgestelde bouw- of milieuovertredingen

Er werden geen PV's van bouw- of milieuovertredingen gemeld.

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. 0,48 ha (inclusief woning en tuin).

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.

In de sectorale voorstudie werd dit gecategoriseerd als matig van schaal (1500 - 5000 m2 totale bedrijfsoppervlakte).

De bedrijfsterreinoppervlakte is groter dan de perceelsgrootte van omliggende woningen maar sluit aan bij de grootte van het feitelijke erf van het voormalige aanpalende landbouwbedrijf (inmiddels gesloopt).

De omvang van de bestaande gebouwen is groter dan de bebouwing van andere bedrijvigheden in de omgeving.

Hoogste kroonlijsthoogte volgens bouwplannen: ca. 6,2 m

Hoogste bouwhoogte (nokhoogte) volgens bouwplannen: ca. 6,8 m.

Activiteiten

Ambachtelijke productieactiviteit, milieuklasse 2, maar ook productontwikkeling en plaatsing.

Er zijn geen hinderklachten bekend.

Mobiliteit

Het door het bedrijf gegenereerde verkeer is beperkt.

Het totaal van dienstverplaatsingen en leveranciers of afnemers met vrachtwagens en zware vrachtwagens is zeer beperkt:

- vrachtwagens: 7 / week
- zware vrachtwagens: 3 / week.

Economisch:

Tewerkstelling: ca. 11 personen.

Jaaromzet of balanstotaal: - (geen gegevens)

Zelfstandigheids criterium: - (geen gegevens).

Op basis van de door de bedrijfsleiding opgegeven tewerkstelling is betrokken bedrijf te categoriseren als kleine onderneming daar de onderneming minder dan 50 personen tewerkstelt.

Aard van de activiteiten:

Ontwikkeling, productie en plaatsing van lichtkoepels, lichtstraten en bijbehorende branddetectie, rook- en warmteafvoersystemen.

Economisch belang

Op basis van de omvang van de tewerkstelling kan het economisch belang als lokaal aangemerkt worden.

Lokale verankering

Lokale verankering blijkt uit

- historiek,
- familiale onderneming,
- gronden en gebouwen in familiaal eigendom,
- woning van de stichters ter plaatse,
- tewerkstelling: van 11 personen wonen er 7 in Nazareth en aangrenzende 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:

- Van het actuele bedrijfsterrein is het grootste deel gelegen in woonuitbreidingsgebied. De gewenste uitbreiding zal ook in woonuitbreidingsgebied gesitueerd zijn.

Daar over de ordening van het woonuitbreidingsgebied tussen Roombaardstraat - Oudenaardseheerweg - Biestebeek - Ten Edestraat nog geen uitspraken gedaan zijn worden de activiteiten hier zonevreed geacht.

Volgens aangave van het bedrijf:

- Uitbreidingsnoodzaak wegens tekort aan bedrijfsruimte:
 - voor de werkplaatsactiviteiten,
 - voor overdekte opslag,
 - kantoorruimte.
- De uitbreiding zou niet leiden tot nieuwe activiteiten of ingrijpende wijziging van de bestaande activiteiten.
- De uitbreiding wordt door de bedrijfsleiding noodzakelijk geacht voor het voortbestaan van het bedrijf.

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 zonevreedde bedrijven die aan de opmaak van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorafging. (zie de sectorale voorstudie bij de algemene toelichting).

HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Met betrekking tot zonevreedde 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

Indien de provincie stelt dat Nazareth een taakstelling wonen krijgt, dan stelt de gemeente voor deze op te vangen langsheen de centrale as, o.m. in het woonuitbreidingsgebied tussen Oudenaardseheerweg, Ten Edestraat, Biestebeek en Roombaardstraat (GRS Nazareth, 2003, Bindend gedeelte, p. 5)

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, Bindend gedeelte p. 7).

Richtinggevend gedeelte

De verbinding N35-N60 met uitlopers wordt beschouwd als de voornaamste activiteitenas en als centrale drager van de woonstructuur in de gemeente. Het bedrijfsterrein situeert zich op die centrale activiteitenas.

Indien de provincie stelt dat Nazareth een taakstelling wonen krijgt, dan stelt de gemeente voor deze op te vangen langsheen de centrale as: in eerste instantie o.m. in het woonuitbreidingsgebied tussen Oudenaardseheerweg, Ten Edestraat, Biestebeek en Roombaardstraat (GRS Nazareth, 2003, Richtinggevend gedeelte p. 35).

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.

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 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 PLANNEN

De bestemming van het bedrijfsterrein is volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij KB van 24.02.1977, gedeeltelijk woongebied (strook van 50 m langs de Roombaardstraat), gedeeltelijk woonuitbreidingsgebied (achterliggend gebied). Hetzelfde geldt voor de omliggende percelen aan beide zijden van de Roombaardstraat.

RELEVANTE ELEMENTEN UIT HET MOBILITEITSPLAN²

De Roombaardstraat is gecategoriseerd als lokale weg II, intragemeentelijke verkeersweg (verbinding tussen de woonkernen).

VOORGESTELDE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

Voorlopige categorisering in het sectoraal vooronderzoek: categorie 4A.

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 beperkt.
- Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande.

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

De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden sluiten aan bij de categorisering: uitbreiding op het naastliggende perceel met zorgvuldig ruimtegebruik, interne milieuzonering en buffering.

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
Wonen en werken zijn essentiële functies van het buitengebied. Het streven naar verweving tussen beide functies is hierbij een uitgangspunt. Door het bedrijf in situ te laten uitbreiden maar beperkingen op te leggen met betrekking tot de aard van de activiteit (hinderaspecten) wordt gestreefd naar een goed nabuurschap ten aanzien van de omgeving. Compacte uitbreiding op een reeds bebouwd perceel (met inmiddels gesloopte bebouwing) vrijwaart het buitengebied.
- Het tegengaan van versnippering van het buitengebied
Het buitengebied wordt niet verder versnipperd of verbrokken door de uitbreiding een bebouwd perceel betreft, aansluitend bij het huidige bedrijfsp perceel.
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied
Het bedrijf ligt niet in een kern maar in een verdichtingsgebied bij een station op de centrale activiteiten tussen 2 dorpskernen.
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen

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

Het bedrijf maakt geen deel uit van de agrarische structuur, de natuurlijke structuur of de bosstructuur.

- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
Karakteristieke landschapselementen of -componenten komen niet in het gedrang.
- 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 omgeving zijn geen elementen van de natuurlijke structuur op Vlaams niveau aanwezig.

De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden voldoen aan de doelstellingen 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.

Het bedrijf bevindt zich niet in een openruimtecorridor.

Afweging ten opzichte van de gewenste nederzettingsstructuur op provinciaal niveau:

- Tegengaan van het ongeordend uitzwermen van functies
Wegens compacte uitbreiding aansluitend bij het bestaande bedrijf op een reeds bebouwd perceel is er geen sprake van ongeordend uitzwermen.

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

- Maximale ontwikkelingsmogelijkheden voor de openruimtestructuren
Door compacte uitbreiding op een reeds bebouwd perceel worden geen openruimtestructuren aangetast of belemmerd.
- Vorm geven aan een kwalitatief landschap
Deze doelstelling wordt opgenomen in de voorschriften van het RUP.
- Ruimtelijk-structureel versterken van het agrarisch gebied
Het bedrijf maakt geen deel uit van de agrarische structuur.
- *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 van het GRS (zie planningscontext):

- Het betreft een lokaal bedrijf buiten een bedrijventerrein.
- Het bedrijfsterrein is volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij KB van 24.02.1977 gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied. Het bedrijf is dus gedeeltelijk juridisch zonevreemd.
- Het bedrijfsterrein ligt niet aan de rand van een woonkern.
- Het maakt geen deel uit van een geselecteerde woonkorrel.
- Het bedrijfsterrein ligt op de gewenste centrale activiteitenas en op de centrale woonband. (zie GRS-kaarten 2.01 en 2.04 bij de algemene toelichting). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is verweving één van de ontwikkelingsopties voor

bedrijvigheid in de centrale as. Hierbij wordt wel gesteld dat de bedrijfsactiviteit ruimtelijk-morfologisch dient inpasbaar te zijn.

Daar het bestaande bedrijf volledig stedenbouwkundig vergund is, de uitbreiding zich beperkt tot een aanpalend terrein dat reeds bebouwd was, met een morfologie, ruimtelijke organisatie en voorwaarden in functie van de omgeving, wordt het bedrijf ruimtelijk inpasbaar geacht. (Verdere afweging hierna).

- Het bedrijfsterrein ligt niet in prioritair gebied voor natuur.
- Het bedrijfsterrein ligt niet in waardevol agrarisch gebied.
- Inzake bereikbaarheid ligt het bedrijfsterrein langs een intragemeentelijke verkeersweg (GRS Nazareth, Richtinggevend gedeelte, p 52) met rechtstreekse aansluiting op de N60 op 1500 m. Hierdoor is het bereikbaarheidsprofiel voldoende afgestemd op het mobiliteitsprofiel van het bedrijf.
- De activiteiten van het bedrijf zijn vergund en blijven naar verluid onveranderd inzake aard en hinderklasse. Nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande. Er kan dus aangenomen worden dat er geen bijkomende milieuhinder zal ontstaan en dat het bedrijf milieuhygiënisch verenigbaar is met de omgeving. (Verdere afweging hierna.)

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.
- Samenvattend: bestaand heterogeen gebied: wonen in open en half-open bebouwing, bedrijvigheid, enige kleinhandel, landbouw en een amateurvoetbalveld.
- Dichtstbij gelegen bedrijfsvreemde woning³:
 - o westelijk t.o.v. de geplande zone voor bedrijfsgebouwen: ca. 38 m
 - o oostelijk t.o.v. de bestaande bedrijfsgebouwen⁴: ca. 36 m

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:

- Het bedrijf ligt langs een intragemeentelijke verkeersweg met rechtstreekse aansluiting op de N60 op 1500 m. De Roombaardstraat heeft een breed profiel, voldoende voor alle verkeer : 2 x1 rijvak, parkeerstrook, fietspad en voetpad. Een

³ Op kadastrale ondergrond grafisch gemeten afstand tot gevel van de woning, geen bijgebouwen.

⁴ De oude woning, kadastraal gekend of gekend geweest onder nr. 806b wordt niet als bedrijfsvreemd beschouwd daar in eigendom. Betrokken woning stond er reeds bij de aflevering van alle vorige vergunningen maar was toen nog geen eigendom.

verkeersleefbaarheidsstudie(Planning, 1994) voorziet ook als toekomstig profiel: 2 x 1rijvak, parkeerstrook, fietspad, voetpad.

- Het bereikbaarheidsprofiel is voldoende voor alle verkeer.

Visie over de betrokken omgeving in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan: zie planningscontext en vorige paragraaf.

- Het bedrijfsterrein ligt op de gewenste centrale activiteitenas en op de centrale woonband. Verweving is één van de ontwikkelingsopties voor bedrijvigheid in de centrale as. Hierbij wordt wel gesteld dat de bedrijfsactiviteit ruimtelijk-morfologisch dient inpasbaar te zijn.

Bestemming van de betrokken omgeving in de verordenende plannen: woongebied en woonuitbreidingsgebied.

ONTWIKKELINGSCONCEPT

Er wordt een concept voorgesteld, gebaseerd op gematigde uitbreiding met zorgvuldig ruimtegebruik en interne milieuzonering:

1. laterale uitbreiding op het westelijk naastliggend perceel,
2. fabricatie- en opslagruimte achteraan
3. vooraan langs de Roombaardstraat mogelijkheid voor kantoor, toonzaal, verkoopruimte, in combinatie met wonen en eventueel detailhandel.

De zone voor bedrijfsgebouwen wordt bepaald rekening houdend met de bestaande, vergunde gebouwen, een toekomstige ontsluiting voor het achterliggende woonuitbreidingsgebied en een indicatieve milieuaafstand.

Waar mogelijk en zinvol worden stroken met buffergroen voorzien.

Dit concept wordt in overeenstemming geacht met de visie van het GRS, kan passen in de omgeving en komt tegemoet aan de probleemstelling van het bedrijf.

WEERSLAG VAN DE BESTEMMING EN ACTIVITEITEN OP DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING

Omvang van het actuele bedrijfsterrein: ca. 0,34 ha.

Bijkomend ruimtebeslag: ca. 0,28 ha.

Het totale bedrijfsterrein wordt hierdoor ca. 0,62 ha. Dit is groter dan 0,5 ha maar kleiner dan 1ha en kan dus als tamelijk grootschalig bestempeld worden.

De bestaande landschappelijke structuur wordt niet gewijzigd daar compact uitgebreid wordt op een aanpalend reeds bebouwd terrein en de ordening van de bouwzones rekening houdt met het bestaande perceelspatroon.

Geen impact inzake erfgoed.

Geen negatieve impact inzake natuurwaarden.

Geen impact inzake overstromingsrisico's.

Geen impact inzake landbouw daar het uitbreidingsperceel geen agrarisch gebruik meer kent noch agrarische bestemming.

Aard, inplanting, omvang en uitzicht van de toegelaten bedrijfsgebouwen

Het ontwerp omvat:

- De uitbreiding voor werkplaats en opslagruimte gebeurt achteraan, in aansluiting op de bestaande bebouwing binnen een bouwvlak van maximaal ca. 32 x 38 m. De inplanting van het bouwvlak gebeurt op meer dan 30 m van de dichtstbijzijnde bedrijfsvreemde woning en op minstens 30 m van de zone voor wonen, kantoren en kleinhandel vooraan langs de Roombaardstraat. De diepte van het bouwvlak stemt

ongeveer overeen met de diepte van het centrale deel van de huidige bedrijfsgebouwen.

- Bouwhoogte aansluitend bij de bestaande bedrijfsgebouwen
- max. kroonlijsthoogte: 6,5 m
- max. bouwhoogte: 7,0 m .
- Uitzicht: verzorgde vormgeving, duurzame materialen passend in een woonomgeving.

De ruimtelijk impact van de nieuwe werkplaats zal gemilderd worden door de beperkte diepte en bouwhoogte en 2 opgaande groenbuffers.

De voorgestelde ontwikkeling zal geen schending van de privacy van omwonenden inhouden. De gronden waarop uitbreiding voorgesteld wordt waren reeds bebouwd en er wordt een ruime afstand gerespecteerd t.o.v. de woninggroep ten westen.

De voorgestelde uitbreiding zal geen schending van het uitzicht van omwonenden inhouden. Het betrokken perceel was immers reeds over een aanzienlijke oppervlakte en diepte bebouwd met oude agrarische bebouwing.

Het achterliggende gebied was en blijft bestemd als woonuitbreidingsgebied.

Aard en hinderklasse van de toegelaten bedrijfsactiviteiten

De actuele, toegelaten activiteiten blijven toegelaten. Wijziging, aanpassing en uitbreiding zijn mogelijk mits dit niet leidt tot een hogere milieubelasting. De bedrijfsleiding voorziet voor de toekomst de ontwikkeling van bestaande en aanverwante producten.

Klasse van de milieuvergunning

Het bedrijf heeft een milieuvergunning klasse 2 die loopt tot 2016. Er wordt geen verhoging van de milieubelasting toegestaan.

Bestaand en toekomstig mobiliteitsprofiel

Momenteel genereert het bedrijf vrij weinig verkeer. Daar er geen echte schaalvergroting van de activiteiten mogelijk wordt is geen significante extra belasting te verwachten. Zoals hoger vermeld zal het bereikbaarheidsprofiel ongewijzigd blijven. Mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel zullen dan in overeenstemming blijven.

Momenteel heeft het bedrijf slechts 1 toegang. Met de uitbreiding kan een tweede toegang gecreëerd worden.

Intrinsiek gevaarlijk, hinderlijk of storend karakter

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning en er mag geen verhoging van de milieubelasting zijn. Om geluidshinder (metaalbewerking) en brandgevaar maximaal te beperken wordt de indicatieve milieufstand (zie hierna) gehanteerd bij de bestemmingszonering en worden terzake bepalingen in de voorschriften opgenomen:

- Geluid: geen activiteiten in open lucht, afdoende interne organisatie en inrichting, zo nodig afdoende akoestische isolatie bij nieuwbouw en ingrijpende verbouwing, zodat voor omgevende woningen een zo geluidsluw mogelijke situatie ontstaat.
- Brandgevaar: goede bereikbaarheid, passende brandpreventie en –bestrijdingsmiddelen volgens de richtlijnen van de bevoegde brandweer.

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 woongebied.

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

Impact:

Bedrijfstype: De betrokken activiteiten zijn niet als dusdanig genoemd in de VNG-bedrijvenlijst.

Categorisering lijkt mogelijk onder volgende verwante rubrieken⁶:

- vervaardiging van overige goederen n.e.g. (366). Grootste afstand is 50 m voor geluid.
- bouwnijverheid (45): bouwbedrijf met werkplaats. Grootste afstand is 50 m voor geluid.

Correctie van de grootste afstand

Als indicatieve milieufstand voor dit bedrijf lijkt correctie van bovenvermelde afstanden mogelijk om volgende redenen:

- het omgevingstype,
- activiteiten worden uitsluitend toegestaan in gesloten gebouw,
- kleine, ambachtelijke bedrijfsschaal,
- het beperkte aandeel metaalbewerking in de totale activiteiten,
- interne organisatie is zodanig dat de metaalconstructie zich centraal bevindt in de zone voor bedrijfsgebouwen met opslagruimten daarrond,
- afdoende akoestische maatregelen bij nieuwbouw en verbouwing.

Hierdoor lijkt een indicatieve milieufstand van 30 m mogelijk.

Uit vergelijking van de indicatieve milieufstand met de afstand tot de dichtstbijzijnde bedrijfsvreemde woningen kan besloten worden tot inpasbaarheid in de woonomgeving.

Mits naleving van de opgelegde en voorgestelde beperkingen en voorwaarden (geen schaalvergroting, activiteiten in gesloten gebouw, afdoende akoestische maatregelen,...) wordt geen overlast gevreesd voor de omgeving, noch voor de woonfunctie noch voor de andere functies in de omgeving, noch voor de omgevende bestemmingen als woongebied en woonuitbreidingsgebied.

BESLUIT

De voorgaande afweging en de milieufstandstoets geven aan dat, mits respectering 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 alternatieven: herlokalisering.

AFWEGING VAN HANDHAVING TER PLAATSE TEGENOVER HERLOKALISERING

Troeven en zwakten van de huidige locatie:

Zwakten van de huidige locatie

- Zonevreemdheid.

Troeven van de huidige locatie

- Zeer goede bereikbaarheid.
- Bekendheid op dit adres.
- Centrale ligging.
- Bedrijfsterrein en -gebouwen zijn familiaal eigendom.
- Naastliggende gronden zijn ook familiaal eigendom.

⁶ De rubriek constructiewerkplaats in gesloten gebouw (281.1) betreft 'loutere' metaalconstructiewerkplaatsen en zou wellicht een ernstige overschatting van de hinder inhouden.

- De huidige ligging voldoet aan de noden van het bedrijf.

Mogelijkheden tot herlokalisering

- Herlokalisering is praktisch geen evidentie wegens:
 - gronden en gebouwen in familiaal eigendom;
 - machines die onroerend zijn door bestemming en zo goed als onverplaatsbaar (bv. vaste oven).
- Herlocalisering wordt economisch niet haalbaar geacht omwille van:
 - belangrijke, nog niet afgeschreven, plaatsgebonden investeringen op de huidige locatie. Betrokken investeringen zouden dan immers quasi verloren zijn
 - gronden en gebouwen in familiaal eigendom.
- Herlokalisering lijkt dus geen economisch verantwoord alternatief.

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

Enerzijds:

- Herlokalisering betekent bijkomend ruimtebeslag ten koste van open ruimtebestemmingen, waarvan de oppervlakte op minstens het dubbele van de actuele bedrijfsoppervlakte kan geraamd worden.
- Gedeeltelijke herlokalisering is bedrijfsmatig niet mogelijk.
- Herbestemming van de huidige locatie ligt niet voor de hand o.m. omwille van het historisch gegroeid karakter van de gebouwen, de vervlechting van wonen en bedrijfsbebouwing, de eigendomssituatie.

Anderzijds:

- In achtgenomen de voorgestelde beperkingen en voorwaarden lijkt uitbreiding op de huidige locatie ruimtelijk inpasbaar.

BELEIDSZEKERHEID EN -CONTINUITEIT

Gelet op

- de historische, vergunde aanwezigheid van lang voor de definitieve vaststelling van het gewestplan,
- de vergunningstoestand met een reeks van afgeleverde bouwvergunningen,
- de milieuvergunning,

overwegende

- de na te streven maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit, wordt uitbreiding met zorgvuldig ruimtegebruik op de bestaande locatie verantwoord geacht vanuit het oogpunt beleidszekerheid en -continuïteit.

SAMENVATTEND

Daar

- de gebouwen stedenbouwkundig vergund zijn,
- het bedrijf hier historisch gegroeid is en aanwezig was lang voor de definitieve goedkeuring van het gewestplan,
- de activiteiten vergund zijn en, mits naleving van de opgelegde voorwaarden, verenigbaar geacht worden met de omgeving;
- de huidige bedrijfsgebouwen te klein zijn;
- de noodzakelijke uitbreiding kan gebeuren op het naastliggende perceel dat reeds bebouwd was;
- geen echte schaalvergroting beoogd wordt;
- er geen wijziging in de activiteiten voorzien wordt;

- er geen verhoging van de milieubelasting mag zijn;
- het terrein voldoende mogelijkheden biedt tot afdoende 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 en aldus afgestemd zal blijven op het bereikbaarheidsprofiel;
- er geen negatieve esthetische gevolgen worden gevreesd,
- de voorgestelde ontwikkeling geen schending van de privacy of van het uitzicht van omwonenden zal inhouden.
- de uitbreiding van bedrijfsterrein en gebouwen dus ruimtelijk inpasbaar wordt geacht;
- activiteiten milieuhygiënisch inpasbaar geacht worden, in acht genomen de opgelegde en voorgestelde voorwaarden,
- herlokalisering geen bedrijfseconomisch verantwoord alternatief lijkt,
- vanuit beleidscontinuïteit en –zekerheid uitbreiding op de huidige locatie verantwoord wordt geacht,

wordt uitbreiding met zorgvuldig ruimtegebruik 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 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

De voorgestelde plangrens omspant het geheel van het huidige bedrijfsterrein, de bestaande woning met tuin en de uitbreiding op de naastliggende gronden.

Beknorte toelichting bij de bestemmingszones

Zone 1. Private toegang met nabestemming openbare weg
Het achterliggende gebied is bestemd als woonuitbreidingsgebied. Over de inrichting van dit gebied is nog geen beslissing genomen. Deze plaats lijkt de enige plek langs de Roombaardstraat waar het achterliggende woonuitbreidingsgebied op de intragemeentelijke verkeersweg zal kunnen aangesloten worden. Het lijkt dan ook verantwoord om hier met een toekomstige wegaansluiting rekening te houden. In afwachting van de realisatie van een ontsluiting van het achterliggende woonuitbreidingsgebied kan het tracé als private toegang tot het bedrijf benut worden. Vandaar de bestemming private toegang met nabestemming openbare weg.

Zone 2. Achteruitbouwzone

De dimensionering is afgestemd op eventueel haaks parkeren vòòr de bebouwing.

Zone 1/2. Achterbouwzone / private toegang met nabestemming openbare weg

Daar er nog geen beslissing is over de inrichting van het achterliggende gebied en het verloop van de wegen laat deze strook met dubbele bestemming flexibiliteit toe bij een latere wegaansluiting.

Zone 3. Zone voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen

Zone 4. Zone voor bedrijfsgebouwen

Deze bestemmingszone betreft de bouwvlakken voor de bedrijfsgebouwen binnen zone 3. De afbakening houdt rekening met :

- de eerder verleende vergunningen
- het respecteren van wenselijke afstanden bij nieuwbouw in het kader van goed nabuurschap;

Zone 5. Zone voor wonen, kantoor, toonzaal

Deze zone omvat enerzijds het reeds bestaande kantoor, anderzijds de ruimte op het naastliggende perceel om kantooruitbreiding, toonzaal en verkoopruimte te realiseren samen met wonen en eventueel kleinhandel.

Zone 6. Wonen

Deze zone omvat de bestaande woning.

Zone 7. Bufferzone

Waar mogelijk worden 3 bufferstroken voorzien met visuele schermfunctie. De hoogte van de bedrijfsgebouwen in zone 4 vergt een volwassen beplantingshoogte van ca. 7 m centraal in de bufferstrook. Hiermee rekening houdende wordt een strookbreedte van 6 m voorgesteld. Met het voorgestelde beplantingstype (dichte houtkant met hoge struiken), 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. Bij latere inrichting van het achterliggende woonuitbreidingsgebied zal rekening gehouden worden met een bufferzone op perceel 800a.

Zone 8. Tuinzone A

Het betreft de tuin bij de bestaande woning.

Zone 9. Tuinzone B

Tuinzone bij de nieuw te realiseren bebouwing langs de Roombaardstraat met bouwmogelijkheid voor enkele garages langs de private toegang met nabestemming openbare weg.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

In de bestemmingsparagraaf van de zone voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen is ingevolge de adviezen van de Vlaamse regering en van de Bestendige Deputatie de formulering gewijzigd en worden de bedrijfsactiviteiten van het betrokken bedrijf gespecificeerd

Wat de bedrijfsactiviteiten betreft is verder 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.

Om geluidshinder maximaal te beperken:

- zijn geen activiteiten in open lucht toegelaten,
- wordt zo nodig afdoende akoestisch geïsoleerd bij nieuwbouw en ingrijpende verbouwing.

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

De voorschriften zijn aangepast aan de opmerkingen in het advies van de Bestendige Deputatie inzake inrichting en beheer.

In de bufferstroken wordt een beplanting met standplaatsgeschikte, streekeigen struiksoorten voorgesteld. De verplichting tot aanleg wordt opgenomen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning. Ter waarborging van de effectieve uitvoering 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 nabestemming in zone 1 en zone 1/2 is gekoppeld aan de realisatie van het achterliggende woonuitbreidingsgebied. Nadere specificatie in tijd is terzake niet mogelijk.

RUIMTEBOEKHOUDING

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

BODEMGEBRUIK

	Bestaande toestand	RUP
Bedrijfsterrein	0,34 ha	0,63 ha
excl. woning		
Woning met tuin	0,13 ha	0,13 ha
Percelen 808n,808x		
Tuin (perceel 808c)	0,04 ha	
Voormalig landbouwerf	0,48 ha	
met aanhorigheden		
Wonen,kantoor,handel (nieuw)		0,17 ha
Toegang met nabestemming		0,06 ha
openbare weg		
Totaal	0,99 ha	0,99 ha

BESTEMMING

	Gewestplan	RUP
Woongebied	0,46 ha	0,30 ha
Woonuitbreidingsgebied	0,53 ha	
Bedrijfsdoeleinden voor		
kleine ondernemingen		0,63 ha
(incl. bestaand kantoor)		
Toegang met nabestemming		0,06 ha
openbare weg		
Totaal	0,99 ha	0,99 ha

Ontwerp - Laatst aangepast aug. 2004

Aanpassing voortvloeiend uit de adviezen van de aangeduide overheden en van de GECORO: maart 2005

BIJLAGEN

1. Sortimentslijst van streekeigen struiken, haag- en klimplanten
2. Feitelijke bestaande toestand voor sloop van de gebouwen op het aanpalend perceel;
3. Foto's bestaande toestand

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)
Salix alba (Schietwilg)
Salix caprea (Boswilg)

HAAGPLANTEN

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

KLIMPLANTEN

Hedera helix (Gewone klimop)

BIJLAGE 2

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND VOÛR SLOOP VAN DE GEBOUWEN OP HET AANPALEND PERCEEL



BIJLAGE 3

FOTO'S VAN DE BESTAANDE TOESTAND

①



②



③



④



5



6



