

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN - FASE 1

DEELPLAN MEIRLAEN

Gebroeders Meirlaen bvba
A&B Signs bvba
Krekelstraat 4
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

Gebroeders Meirlaen bvba
Aannemingsbedrijf wegmarkeringen en verkeerssignalisatie
BTW: BE 412.971.164
ID: 1203

A&B Signs bvba
Productie van signalisatiemateriaal
BTW: BE 433.533.580
ID: 1202

Activiteitsadres: Krekelstraat 4, 9810 Nazareth

Gebouwen en gronden zijn eigendom van de NV Gebroeders Meirlaen (patrimoniumvennootschap).

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.

BEKNOPT BEDRIJFSTYPERING

Groep van 2 kleine bedrijven gevestigd op hetzelfde bedrijfsterrein: enerzijds een aannemingsbedrijf van verkeerssignalisatiewerken, anderzijds een constructiebedrijf van signalisatiemateriaal, complementair aan het aannemingsbedrijf.

HISTORIEK

Betrokken bedrijfsterrein betreft een voormalig landbouwerf.

Eerste niet-agrarische activiteit: aanneming van wegmarkering en schilderwerken, met inschrijving in het handelsregister op het adres Krekelstraat 4 in 1970.

Inschrijving in het handelsregister van de pvba Gebroeders Meirlaen met als activiteit wegmarkeringen en schilderwerken op het adres Krekelstraat 4 gebeurde per 23.03.1973. Voormalige agrarische bebouwing werd omgevormd tot bedrijfsgebouwen voor de huidige bedrijfsactiviteiten.

In 1976 werd een loods bijgebouwd (kadastraal gekend 259 h).

Sindsdien werden enkele afdaken bijgebouwd.

Op perceel 259 L ligt de achtergrens van het bedrijfsterrein ongeveer 10 m achter het gebouw uit 1969. Daarachter en op zijdelings aanpalende percelen werd niet uitgebreid.

De ruimtelijke dynamiek is dus zeer beperkt.

De eerste niet-agrarische activiteit betrof wegmarkering en schilderwerken, zoals vermeld vanaf 1970 . Pas in de jaren 1990 werd een tweede activiteit opgestart, nl. constructie van signalisatiemateriaal, complementair aan het aannemingsbedrijf.

Het aannemingsbedrijf kende tussen 1970 en 1990 een uitbreiding van de tewerkstelling van ca. 6 naar ca. 12 mensen. Sindsdien blijft het personeelsbestand ongeveer gelijk.

De vervaardiging van signalisatiemateriaal is opgestart in 1994. De tewerkstelling van het constructiebedrijf is zeer beperkt: 2 personen voltijds, 1 deeltijdse bediende en een deeltijds kader (ongewijzigd sedert 1994).

Totale tewerkstelling in 2002 van beide kleine bedrijven samen: ca. 15 personen.

De economische dynamiek is dus beperkt.

BESTAANDE TOESTAND

Tekstuele aanvulling bij de cartografische weergave van de bestaande toestand, die in overeenstemming gebracht is met de andere deelplannen.

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Zie plan van de bestaande toestand.

Slechts een deel van perceel 259 L is effectief in gebruik als bedrijfsterrein: het gedeelte aan de straatzijde. Het achterste deel is grasland maar kent geen gebruik voor beroepslandbouw.

De omgeving is te typeren als heterogeen landelijk gebied met woningen. Zowel ten noorden als ten zuiden van het bedrijfsterrein situeren zich langs de Krekelstraat verkavelingen.

Achter deze bewoning kent de omgeving een agrarisch bodemgebruik.

JURIDISCHE BESTAANDE TOESTAND

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

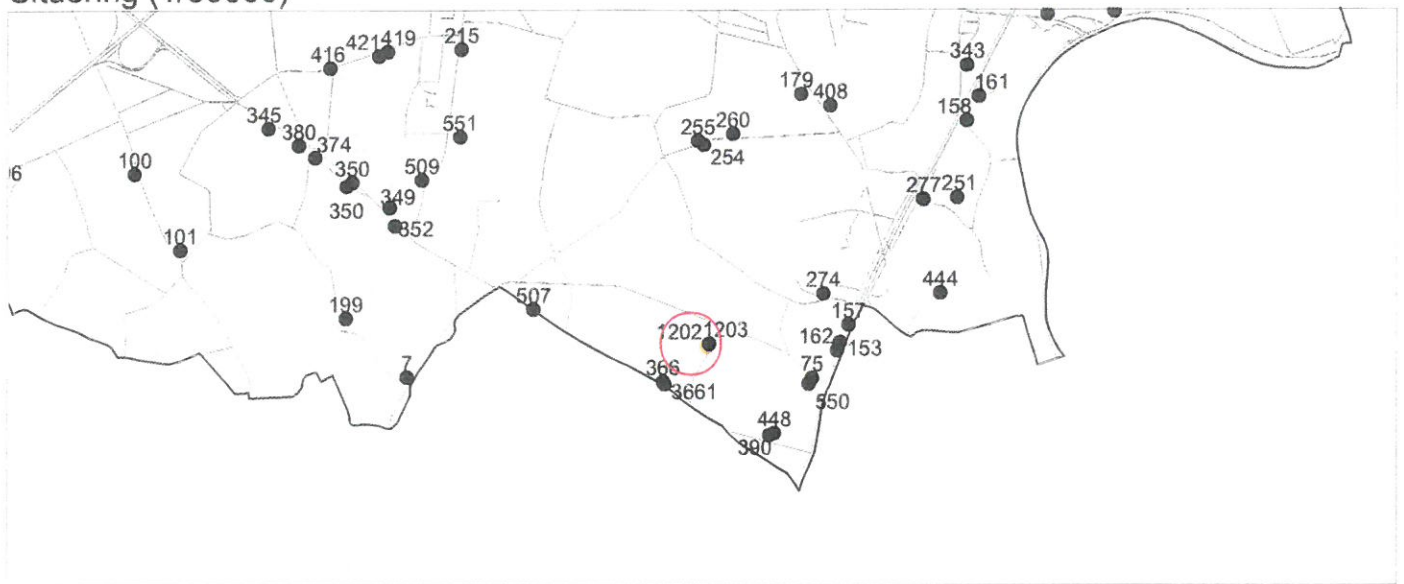
Stedenbouwkundige vergunningstoestand

Zie plan van de bestaande toestand.

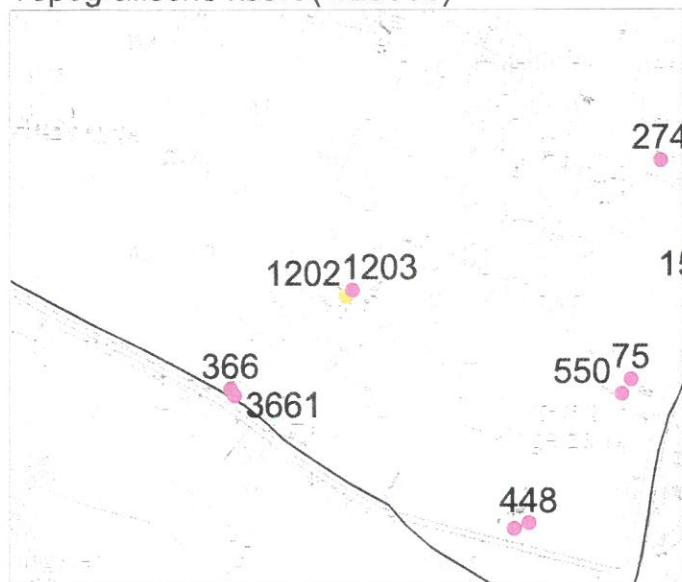
Kadastraal nummer 259 k:

Vergunning voor het bouwen van een batterijhok dd. 03.10.1969.

Situering (1/50000)



Topografische kaart (1/20000)



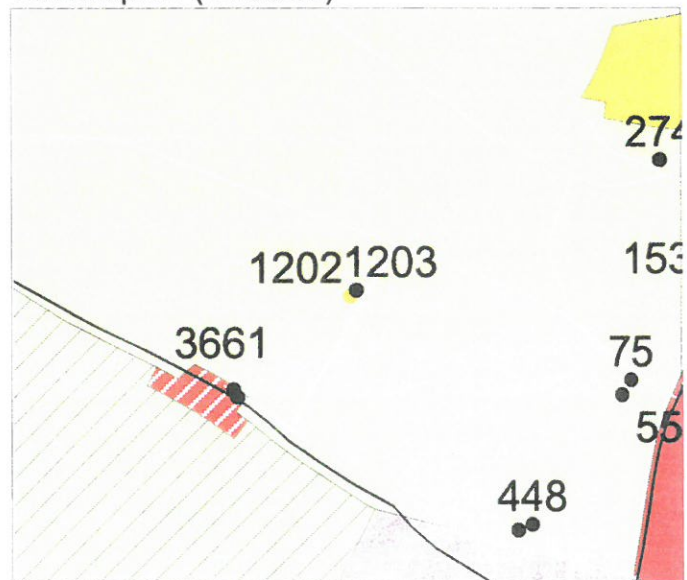
Orthofoto (1/10000)



Kadaster (1/5000)



Gewestplan (1/20000)



De inschrijving in het handelsregister van de pvba Gebroeders Meirlaen met als activiteit wegmarkeringen en schilderwerken en met adres van de inrichting Krekelstraat 4, per 23.03.1973, kan een aanwijzing zijn dat de functiewijziging zich voorgedaan heeft vòòr 1984 en aldus vergund kan geacht worden.

Kadastraal nummer 259 h

Vergunning voor het bouwen van een loods dd. 20.02.1976 ("uitbreiding bestaande bedrijf – bergpl. materiaal" volgens het goedgekeurde plan) afgeleverd aan de pvba Gebroeders Meirlaen, Wegmarkeringen. De vermelding "uitbreiding bestaande bedrijf" kan een tweede aanwijzing vormen dat de functiewijziging van het gebouw met kadastraal nummer 259 k zich voorgedaan heeft vòòr 1984.

Afdak tegen 259 k: geen vergunning.

Afdak tegen 259 h: geen vergunning.

Overige gebouwen op perceel 260 c

Vermoedelijk daterend van vòòr 1962, zodat deze gebouwen vergund kunnen geacht worden.

Woning en bijgebouwtjes op perceel 262 d

Aanwijzingen voor een datering vòòr 1962 zodat deze gebouwen vergund kunnen geacht worden.

Voor de verhardingen werden geen vergunningen gevonden.

De verhardingen zijn inzake aanleg minstens gedeeltelijk oud tot zeer oud, vermoedelijk gedeeltelijk vroegere landbouwerfverharding, gedeeltelijk functionele toegangen en toeritten naar vergunde en vergund geachte gebouwen. Onderhouds- en instandhoudingswerken aan deze verhardingen worden niet vergunningsplichtig geacht.

Milieuvergunningen

- Milieuvergunning klasse 2 voor Gebr. Meirlaen bvba, signalisatie en wegmarkeringen, dd. 03.05.1994, eindigend op 02.05.2014.
- Milieuvergunning klasse 2 voor A+B Signs inzake vervaardigen van wegsignalisatiematerialen, dd. 12.07.1994, eindigend op 11.07.2014.
- Vergunning grondwaterwinning, cat. A voor A+B Signs bvba dd. 14.06.1994 (20 jaar).
- Vergunning grondwaterwinning, cat. A voor Meirlaen Gebroeders bvba dd. 14.06.1994 (20 jaar).

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

Het dicht groenscherm opgelegd in punt 4 van de bijzondere milieuvorwaarden van de milieuvergunningen dd. 03.05.1994 en 12.07.1994 blijkt nog niet gerealiseerd.

BEDRIJFSTYPERING

Ruimtelijk

Totale terreinoppervlakte: ca. 0,52 ha (zonder woning en tuin op perceel 262 d). Dit is relatief tamelijk grootschalig volgens de categorieën van de sectorale voorstudie maar in de omzendbrief van 08.07.1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeroestplannen en de gewestplannen wordt minder dan 0,5 ha als voorbeeld gegeven van een naar verhouding geringe bodembezetting. Het bedrijfsterrein is groter dan de omgevende woonpercelen maar als een voormalig landbouwerf, niet groter dan een modaal agrarisch bedrijfserf. Het sluit aan bij de landelijke omgeving.

Het bedrijfsterrein heeft een agrarische voorgeschiedenis. Het gebouw met de grootste oppervlakte is een voormalige kippenstal.

Het hoogste bedrijfsgebouw heeft een hoogte van 6,2 m volgens de bouwvergunning. Dus niet hoger dan een hedendaagse agrarische loods.

Activiteiten

Eenzijds een aannemingsbedrijf signalisatiewerken, anderzijds een zeer klein constructiebedrijf van signalisatiemateriaal (werkplaats), complementair aan het aannemingsbedrijf.

Er werden geen hinderklachten meegedeeld.

Mobiliteit

Het totale gegenereerde verkeer lijkt beperkt.

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

- vrachtwagens: 21 / week,
- zware vrachtwagens: 18 / week.

Economisch

Groep van 2 kleine complementaire bedrijven gevestigd op hetzelfde bedrijfsterrein: Het totaal als groep is nog steeds klein (minder dan 50 werknemers).

Totale tewerkstelling: ca. 15 personen.

Jaaromzet of balanstotaal: - (geen gegevens bekend).

Zelfstandigheids criterium: - (geen gegevens bekend).

Op basis van de door de bedrijfsleiding opgegeven tewerkstelling zijn betrokken bedrijven afzonderlijk en als groep te catalogeren als kleine onderneming daar minder dan 50 personen tewerkgesteld worden.

Economisch belang

Het economisch belang is als lokaal aan te merken.

Lokale verankering

De lokale verankering blijkt uit

- historiek (zie hoger),
- gronden en gebouwen in eigendom van vennootschap van dezelfde groep,
- tewerkstelling: hoofdzakelijk arbeiders met laag opleidingsniveau, wonend in de omgeving.

Conclusie lokaal / bovenlokaal bedrijf

Gelet op

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

kan het geheel van beide ondernemingen als lokaal bedrijf worden aanzien.

PROBLEEMSTELLING

Externe beoordeling:

- Juridische zonevreemdheid.

Volgens aangave van het bedrijf:

- Juridische zonevreemdheid, waardoor om bedrijfstechnische en milieuredenen nodige vernieuwing nog niet kon gebeuren.
- Herinrichtingswens op het bestaande bedrijfsterrein van overdekte stallings-, opslag- en productieruimte en kantoor, ter vervanging van de verouderde gebouwen. Deze vernieuwing wordt noodzakelijk geacht voor het voortbestaan van de onderneming. De vernieuwing 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 STRUCTUURPLAN ¹

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

¹ PRS Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 18.02.2004

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.

Naast afwegingscriteria worden 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 PLANNEN²

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

² In het APA Nazareth, 1^e wijziging, KB dd. 28.02.1962 (inmiddels opgeheven) was het perceel vooraan gelegen in een "zone met gemiddelde bouwdichtheid", Hierin waren artisanale bedrijven en niet-hinderlijke nijverheidsinstellingen toegelaten.

RELEVANTE ELEMENTEN UIT HET MOBILITEITSPLAN³

De N35 is gecategoriseerd als secundaire weg, type I.
De Krekelstraat 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 om de voorlopige categorisering te herzien.

De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden sluiten aan bij de voorlopige categorisering: handhaving en vernieuwing op het huidige bedrijfsperceel met minimale uitbreiding van de bruto bedrijfsoppervlakte, louter voor de realisering van de in het GRS bepaalde landschappelijke 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
Het bedrijf mag 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 mag 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. 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

³ GROEP PLANNING (2002): Mobiliteitsplan Nazareth, Beleidsplan, Definitief conform verklaard door de PAC van 18.11.2002.

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
Wegens de beperking tot het huidige bedrijfsperceel 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 lokale bedrijven buiten een bedrijventerrein.
- Het bedrijfsterrein is volgens het gewestplan Oudenaarde gelegen in agrarische gebied. De bedrijven zijn 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 het gebied waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. De bestaande niet-agrarische bedrijven kunnen er enkel uitbreiden op het huidige bedrijfsperceel, mits landschappelijke buffering.
- Inzake bereikbaarheid ligt het bedrijf op vrij korte afstand van een secundaire weg (N35).
- De activiteiten van het bedrijf blijven onveranderd en er mag geen bijkomende milieuhinder ontstaan (verdere afweging hierna).

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.
- Langs perceelsranden komen vaak kavelsloten voor, elzenkanten en knotwilgenrijen.

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 smalle lokale weg (rijweg 3m excl. goot) zonder voet- of fietspad, plaatselijk verharde zijbermen.
- Toekomstige verbreding is voorzien in verkavelingsvergunning 10.158.590V.
- Vrij korte afstand (ca. 420 m) tot een secundaire weg (N35). Momenteel is er een rechtstreekse aansluiting van de Krekelstraat op de N35. In het concept-streefbeeld voor de N35 behoort afsluiting van het kruispunt maar aantakking op een ventweg tot de mogelijkheden (Oude steenweg Deinze) of uitbouw van het kruispunt Krekelstraat met een rotonde.⁴ Er lijkt dus geen sprake van beduidend verminderde bereikbaarheid in de toekomst.

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 door vervanging van de oude bedrijfsgebouwen en compact ruimtegebruik met interne milieuzonering.
- De netto oppervlakte bedrijfsterrein neemt niet toe.
- Landschappelijke buffering, zoals bepaald in het GRS.

WEERSLAG VAN DE BESTEMMING EN ACTIVITEITEN OP DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING

Omvang van het bestaande bedrijfsterrein: ca. 0,52 ha.

Ruimtebeslag inclusief bufferzones in RUP: ca. 0,53 ha op hetzelfde perceel.

De bestaande landschappelijke structuur wordt niet gewijzigd.

Geen negatieve impact inzake erfgoed of natuurwaarden.

Geen impact inzake overstromingsrisico's.

Aard, omvang en uitzicht van de toegelaten bedrijfsgebouwen:

Het ontwerp omvat:

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 (TV 3V (maart 2004): Streefbeeld N35, Concept-streefbeeld,p114 en kaarten 32,36,37).

- vervanging van de ca. 1500 m² vergunde en vergund geachte bedrijfsgebouwen door een compacte zone voor bedrijfsgebouwen van ca. 1680 m² op het bestaande bedrijfsterrein. Bij een maximale nokhoogte van 9,0 m is hiervan maximaal ca. 1500 m² bebouwbaar, dus een zelfde oppervlakte als de actuele vergunde en vergund geachte bedrijfsgebouwen.
- maximale kroonlijsthoogte van 6,5 m en maximale nokhoogte van 9m;
- het slopen van de bijgebouwen zonder vergunning;
- uitzicht: verzorgde vormgeving en duurzame materialen in matte, donkere kleur(en).

Daar er geen groter ruimtebeslag is voor bedrijfsdoeleinden (exclusief bufferzones) zal de schaal van het bedrijf niet wijzigen.

De sloop van de voormalige kippenstallen met een zeer lange gevel direct langs de noordelijke zijdelingse perceelsgrens en vervanging door een nieuw gebouw met minder dan halve gevellengte op een afstand van de perceelsgrens minstens gelijk aan de hoogte, zal een positieve ruimtelijke impact hebben naar de omgeving. Idem voor de boogloods en het lange afdak langs de zuidelijke zijdelingse perceelsgrens.

De nieuwe gebouwen mogen hoger zijn dan de te slopen verouderde gebouwen. Ook nieuwe agrarische gebouwen zijn meestal groter en hoger dan oudere. De maximale kroonlijsthoogte is echter beperkt tot de kroonlijsthoogte van een woning met 2 bouwlagen. Door de grotere afstand tot de perceelsgrenzen, donkere materiaalkleuren en de opgaande schermbeplanting in de bufferzone, die aansluit bij de perceelsrandbegroeiing langs het achterliggende deel van perceel 259 L, wordt de ruimtelijke impact beduidend gemilderd.

Door de grotere afstand van de nieuwe gebouwen tot de perceelsgrens en de opgaande schermbeplanting in de bufferzone wordt geen schending van het uitzicht van omwonenden gevreesd.

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 uitbreiding van activiteiten beoogd wordt noch uitbreiding van personeel.

Aard en omvang van de toegelaten bedrijfsactiviteiten

De actuele, 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.

Klasse van de milieuvergunning

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

Intrinsiek gevaarlijk, hinderlijk of storend karakter

2 punten verdienen aandacht: geluid (werkplaats) en brandgevaar (opslag producten). Met beide punten wordt in het RUP rekening gehouden in de voorschriften.

- Geluid: geen activiteiten in open lucht, afdoende interne organisatie en inrichting, zoals respectering van een minimale afstand van een werkplaats tot de dichtstbijzijnde bedrijfsvreemde woning en zo nodig akoestische isolatie, zodat voor omgevende woningen een zo geluidsluw mogelijke situatie ontstaat.
- Gevaar: afstand tot omgevende bewoning, noodzakelijke brandpreventie en –bestrijdingsmiddelen volgens de richtlijnen van de bevoegde brandweer, gekoppeld aan de stedenbouwkundige vergunning.

Mits naleving van de opgelegde en voorgestelde beperkingen en voorwaarden (geen schaalvergroting, geen verhoging van de milieubelasting, de ruimtelijke voorwaarden en de milieuvoorwaarden, brandpreventie en –bestrijdingsmiddelen,...) wordt geen overlast gevreesd voor de omgeving, noch voor de agrarische functies in de omgeving, noch voor de woonfunctie, noch voor de in de omgeving vastgelegde agrarische bestemmingen.

INDICATIEVE MILIEUAFSTAND ALS TOETS INZAKE INPASBAARHEID

Als indicatieve toets inzake inpasbaarheid (los van bestaande milieuvergunningen) 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, rekening houdend met de vernieuwing van de bedrijfsgebouwen.

Omgevingstype: landelijk gebied met woningen

A+B Signs

Bedrijfstype: kleine constructiewerkplaats in gesloten gebouw.

Milieuaafstand voor gesloten nieuw gebouw, na correctie voor afdoende akoestische maatregelen en zeer klein bedrijf: 50 m voor geluid..

Gebr. Meirlaen

Bedrijfstype: aannemingsbedrijf.

Grootste afstand: 50 m voor geluid (niet gecorrigeerd).

Gezamenlijke impact:

Bedrijfstype: aannemingsbedrijf met werkplaats.

Grootste afstand: 50 m voor geluid .

Opslagen en installaties

Brandbare vloeistoffen, bovengronds: 50 m.

Grootste afstand is 50 m..

De indicatieve milieuaafstand is bijgevolg 50 m.

Een indicatieve milieuaafstand van 50 m lijkt toepasbaar daar een groot deel van de zone voor bedrijfsgebouwen (en van de zone voor bedrijfsdoeleinden) meer dan 50 m verwijderd is van de dichtsbijzijnde bedrijfsvreemde woning. Andere gevoelige functies of bestemmingen zijn er niet.

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

BESLUIT

De voorgaande afwegingen en de milieuaafstandstoets 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: gehele of gedeeltelijke herlokalisering

AFWEGING VAN HANDHAVING TER PLAATSE TEGENOVER HERLOKALISERING

Troeven en zwakten van de huidige locatie

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

Zwakten van de huidige locatie

- De zonevreemdheid..
- De situering langs een smalle lokale weg III.

Troeven van de huidige locatie

- Vrij korte afstand tot de N35, secundaire weg, type I.
- Het huidige bedrijfsterrein en de gebouwen zijn eigendom van de NV Gebroeders Meirlaen, die verhuurt aan de 2 werkvennootschappen.
- Het huidige terrein voldoet aan de noden van beide complementaire bedrijven.
- Vernieuwing kan gefaseerd gebeuren en met minder kosten
- Ruimtegebruik kan in fasen geoptimaliseerd worden.
- Personeel woont in Nazareth of omliggende gemeenten zoals Zingem en Kruishoutem.

Mogelijkheden tot herlokalisering

- Herlokalisering wordt zowel door bedrijfsleiding als extern accountant bedrijfseconomisch niet haalbaar geacht (zie accountantsattest).
- Gedeeltelijke herlokalisering schept buitensporig grote organisatorische problemen en kosten.
- Herlokalisering lijkt dus geen economisch verantwoord alternatief.

AFWEGING VAN RUIMTELIJKE IMPLICATIES BIJ HERLOKALISERING TEGENOVER 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 minstens de actuele oppervlakte kan geraamd worden.
- Gedeeltelijke herlokalisering schept bijkomend verkeer tussen 2 bedrijfsvestigingen.
- Herbestemming van de huidige locatie ligt niet voor de hand.

Anderzijds:

- Vernieuwing op het huidige bedrijfsterrein vergt geen noemenswaardig bijkomend ruimtebeslag.
- In acht genomen de voorgestelde beperkingen en randvoorwaarden lijkt vernieuwing op de huidige locatie ruimtelijk inpasbaar.

BELEIDSZEKERHEID EN –CONTINUITEIT

Gelet op

- de historische aanwezigheid van voor de vaststelling van het gewestplan,
- de bouwvergunning van 20.02.1976 (één jaar vòòr de vaststelling van het gewestplan Oudenaarde) expliciet voor het bouwen van een loods ter uitbreiding van het bestaande wegmarkeringsbedrijf,
- de milieuvergunningen,

overwegende de na te streven maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit, wordt handhaving en vernieuwing op de bestaande locatie verantwoord geacht vanuit het oogpunt beleidszekerheid en -continuïteit.

SAMENVATTEND

Daar

- de hoofdgebouwen vergund zijn en geacht worden vergund te zijn,

- de actuele activiteiten hier historisch gegroeid zijn en aanwezig waren vòòr de vaststelling van het gewestplan,
- de actuele activiteiten vergund zijn en verenigbaar geacht worden met de omgeving mits naleving van de opgelegde voorwaarden,
- de milieuvergunningen van klasse 2 zijn.
- de huidige ruimtelijke schaal beperkt is ,
- geen schaalvergroting toegestaan wordt,
- de ontwikkeling hoofdzakelijk vernieuwing beoogt,
- er geen wijziging in de activiteiten voorzien wordt,
- er geen verhoging van de milieubelasting mag zijn,
- het terrein voldoende mogelijkheden biedt tot afdoende herinrichting ten behoeve van goed nabuurschap,
- het toekomstige mobiliteitsprofiel wellicht niet significant zal afwijken van het huidige bij een bereikbaarheidsprofiel dat slechts minimaal beperkt zou worden in geval van vervanging van de rechtstreekse aansluiting van de Krekelstraat op de N35 door een ventweg,
- 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 groenscherm,
- gebouwen en activiteiten inpasbaar geacht worden, in acht genomen de opgelegde en voorgestelde beperkingen en voorwaarden,
- herlokalisering bijkomend ruimtegebruik en bijkomend verkeer zou sorteren,
- herlokalisering geen bedrijfseconomisch verantwoord alternatief lijkt,
- ook vanuit beleidscontinuïteit en –zekerheid handhaving en vernieuwing op de huidige locatie verantwoord is,

wordt handhaving en 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

Daar de huidige bedrijfsactiviteiten slechts een deel van perceel nr. 259 L beslaan wordt het plan aan de westzijde (achterkant) begrensd op de uiterste grens van de wenselijke bedrijfsontwikkeling, bufferzone inbegrepen. Dit komt neer op beperking van de bedrijfsactiviteiten tot het huidige bedrijfsterrein, waaraan een bufferzone toegevoegd wordt op het eigen perceel. Aan de oostzijde (straatkant), wordt de huidige rooilijn als grens gehanteerd.

Omwille van de ruimtelijke eenheid wordt perceel 262 d (ouderlijke woning) in het plan opgenomen.

Beknorte toelichting bij de bestemmingszones

Zone 1. Achteruitbouwzone

De dimensionering is afgestemd op de omgeving.

De bestaande, markante oude lindebomen aan de ingang van perceel 262 d zijn in goede staat te behouden.

Zone 2. Zone voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen

De afbakening komt ongeveer overeen met het huidige bedrijfsterrein, behalve het oostelijk deel van de oudste bedrijfsbebouwing.

Zone 3. Zone voor bedrijfsgebouwen

De afbakening houdt rekening met :

- hoogstens zeer beperkte uitbreiding van de bebouwing, overeenkomstig de categorisering in het sectoraal vooronderzoek en de opmerkingen van de gewestelijk planologisch ambtenaar en de bestendige deputatie;
- vervanging van de verouderde bebouwing en sloping van constructies zonder vergunning;
- de aanleg van een bufferzone;
- het respecteren van wenselijke afstanden tot omgevende woongebouwen in het kader van goed nabuurschap.

De afgebakende zone heeft een benaderende oppervlakte van ca. 1.680 m². Bij een maximale nokhoogte van 9 m is hiervan ca. 1.500 m² bebouwbaar, wat overeenstemt met de bestaande vergunde en vergund geachte bebouwing, excl. kantoor.

Zone 4. Zone voor kantoor, toonzaal

Het huidige kantoorgebouwtje is verouderd, daarom wordt een nieuwe zone voorgesteld die aansluit bij de configuratie van de woonbebouwing ten zuiden van het bedrijfsterrein: zelfde afstand van voorbouwlijn tot rooilijn, zelfde bouwdiepte.

Betrokken zone kan ruimte bieden voor kantoor en een kleine toonzaal.

Zone 5. Zone voor wonen

Betrokken zone bevat de bestaande (ouderlijke) woning.

Zone 6. Bufferzone

Gelet op de landschappelijke inbuffering vereist in het GRS Nazareth, gelet op de bijzondere milieuvoorwaarden in de milieuvergunningen dd. 03.05.1994 en 12.07.1994 en de bestaande lineaire houtachtige beplantingen langs perceelsgrenzen in de omgeving, wordt een bufferzone met opgaande, dichte, houtachtige singelbeplanting voorgesteld met visuele schermfunctie. De toegelaten bouwhoogte van bedrijfsgebouwen in zone 3 vergt een volwassen beplantingshoogte van ca. 6 à 10 m. Rekening houdende met de kenmerken van de omgeving, de geïsoleerde ligging, de beschikbare perceelsbreedte, de hoogte van de gebouwen, de aard van de activiteiten, het gewenste beplantingstype en de gewenste beplantingshoogte wordt een strookbreedte van 6 m voorgesteld, sloot inbegrepen, langs de zone voor bedrijfsdoeleinden. Met het voorgestelde beplantingstype, degelijke inrichting en dito beheer kan de voorgestelde breedte volstaan voor een adequate functievervulling. Omwille van landschappelijke binding wordt de opgaande singelbeplanting doorgetrokken langs de zijdelingse perceelsgrenzen tot de achteruitbouwstrook. De bestaande kavelsloten worden best behouden en geherwaardeerd voor de opvang van hemelwater.

Zone 7. Tuinzone

Het betreft de tuin bij de bestaande woning.

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 van de Bestendige Deputatie is de formulering gewijzigd en worden de bedrijfsactiviteiten van de betrokken bedrijven 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.

De inplanting van een nieuwe werkplaats wordt om geluidshinder maximaal te beperken vastgesteld op minstens 50 m van de dichtbijzijnde woning buiten het plangebied en afdoende akoestische maatregelen worden zo nodig opgelegd.

Wat de bedrijfsgebouwen betreft wordt voor nieuwe bebouwing om redenen van zorgvuldig ruimtegebruik (stapeling van materialen in 2 etages) en actuele technische eisen (bv. groter materieel) een hogere bouwhoogte toegestaan dan de actuele bouwhoogte van 6,2 m (daterend van 30 jaar geleden) maar, om redenen van veiligheid en goed nabuurschap , op een afstand tot de perceelsgrens minstens gelijk aan de bouwhoogte. Het verschil tussen de maximaal toegelaten bouwhoogte voor nieuwe bebouwing 9 m en de actuele bouwhoogte is maximaal 2,8 m. De kroonlijsthoogte is beperkt tot 6,5 m (hoogte van een woning met 2 bouwlagen) , zodat toch optimaal gebruik kan gemaakt worden van de mogelijkheden onder een hellend dak (bv. tweede vloer voor stapeling van reserveonderdelen). Door gebruik van donkere kleuren en door de omgevende bufferstrook kan de visuele impact gemilderd worden.

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

Inplanting en volume van de bebouwing in de zone voor kantoor en toonzaal kan aansluiten bij de bebouwing in de omgeving. Dit geldt evenzo in de zone voor wonen.

Omwille van het belang van goede landschappelijke inpassing worden in de bufferzone beplantingstypen met standplaatsgeschikte, streekeigen soorten voorgesteld. Een lijst van streekeigen bomen, struiken, haag- en klimplanten is gevoegd als bijlage bij de toelichting. 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 gewaarborgd⁶. Het bedrag van de borgstelling staat in verhouding tot de breedte en de lengte van de te realiseren bufferstroken.

De bestaande kavelsloten worden best behouden en geherwaardeerd voor opvang van hemelwater.

Aan de van toepassing zijnde opmerkingen in de adviezen van de Vlaamse regering dd. 24.12.2004 en van de Bestendige Deputatie dd. 23.12.2004 is gevolg gegeven.

RUIMTEBOEKHOUDING

Alle oppervlakten zijn benaderend, grafisch gemeten.

Bedrijfsterreinoppervlakten zijn inclusief bijbehorende kantoren, toegangen, achteruitbouwstroken, bufferstroken, ...

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

BODEMGEBRUIK

	Bestaande toestand	RUP
Bedrijfsterrein	0,52 ha	0,53 ha
Woning en tuin	0,17 ha	0,20 ha
Grasland	0,04 ha	
Totaal	0,73 ha	0,73 ha

BESTEMMING

	Gewestplan	RUP
Agrarisch gebied	0,73 ha	
Bedrijfsdoeleinden voor kleine ondernemingen		0,53 ha
Wonen		0,20 ha
Totaal	0,73 ha	0,73 ha

BIJLAGEN

1. Sortimentslijst van streekeigen bomen, struiken, haag- en klimplanten
2. Foto's bestaande toestand
3. Attest van het accountantskantoor Saverwyns-Dua, dd. 03.08.2002

Ontwerp - Laatst aangepast aug. 2004

Wijzigingen gebaseerd op of voortvloeiend uit de adviezen van de aangeduide overheden en van de GECORO:
maart 2005.

BIJLAGE 1

SORTIMENTSLIJST VAN STREEKEIGEN BOMEN, STRUIKEN, HAAGPLANTEN EN KLIMPLANTEN

BOMEN

Alnus glutinosa (Zwarte els)
Fraxinus excelsior (Gewone es)
Salix caprea (Boswilg)

STRUIKEN

Alnus glutinosa (Zwarte els)
Carpinus betulus (Haagbeuk)
Cornus sanguinea (Rode kornoelje)
Frangula alnus (Sporkehout)
Salix alba (Schietwilg)
Salix caprea (Boswilg)
Viburnum opulus (Gelderse roos)

HAAGPLANTEN

Carpinus betulus (Haagbeuk)
Cornus sanguinea (Rode kornoelje)

KLIMPLANTEN

Hedera helix (Gewone klimop)

BIJLAGE 2

FOTO'S VAN DE BESTAANDE TOESTAND

①



②



③



④



⑤



