

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN - FASE 1

DEELPLAN THE PONDEROSA

THE PONDEROSA BVBA
Steenweg Deinze 106A
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

BVBA THE PONDEROSA
Steenweg Deinze 106A
9810 Nazareth

BTW: BE 740.070.309
ID: 350

Activiteitsadres: Steenweg Deinze 106A, 9810 Nazareth

Gronden en gebouwen zijn eigendom van de ouders van de huidige bedrijfsleiding en van de bedrijfsleiding.

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

Hoofdactiviteit: verkoop en herstelling van land- en tuinbouwtractoren en -machines.
Nevenactiviteiten: verkoop en herstelling van tuinmachines, tuinbenodigdheden, bouwmachines en doe-het-zelf-artikelen.

HISTORIEK¹

In 1956 zijn de ouders van de huidige zaakvoerder gestart met een verkoops- en herstelpunt van landbouwtractoren en -machines iets verderop langs de Steenweg Deinze te Nazareth. Op 20.12.1968 werd op het huidige adres een bestaande woning met winkel en werkhuis gekocht, gelegen in een op 11.10.1968 vergunde verkaveling en door de vorige eigenaar uitgebaat als magazijn voor voedingswaren met bijbehorende winkel en handelszaak/opslagplaats voor veevoeders (huidige kadastrale percelen 681 x en 681 y). In 1969 werd dit goed in gebruik genomen als herstellwerkplaats voor landbouwtractoren en -machines met bijbehorende woning en winkel. In 1972 werd aan de overkant van de straat het huidig perceel 325 f gekocht en sindsdien onafgebroken gebruikt als tentoonstellingsruimte. Op 09.10.1975 werd door het college van burgemeester en schepenen bouwvergunning verleend om de bestaande woning, toonzaal en werkhuis te verbouwen en uit te breiden. Het kadastraal perceel 680 a werd aangekocht in 1986 en het bedrijfsterrein werd op een deel daarvan uitgebreid. Op 12.06.1989 werd bouwvergunning verleend voor het bijbouwen van een bergplaats. In 2000 werd vergunning geweigerd voor het bouwen van een werk- en opslagplaats op perceel 680 a. Er blijkt een duidelijke ruimtelijke dynamiek, gevolg van de economische dynamiek.

Economische dynamiek.

Na de stichters zijn hun zoon en schoondochter actief geworden in de zaak. In 1992 werd het bedrijf aan hen overgelaten. De omzet nam sterk toe. De tewerkstelling groeide. In 2000 werd de handelszaak verdergezet door de bvba The Ponderosa.

BESTAANDE TOESTAND

Tekstuele aanvulling bij de cartografische weergave van de bestaande toestand.

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

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

De omgeving is te typeren als heterogeen landelijk woongebied met oude en recentere 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 Nazareth vermeldt dat "duidelijk kan gesteld worden dat de agrarische bestemming achterhaald is". (GRS, Richtinggevend gedeelte, p 37-38). Er is niet alleen bewoning langs de Steenweg Deinze maar ook achterliggend langs een privaat wegje ten westen van het bedrijfsterrein.

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

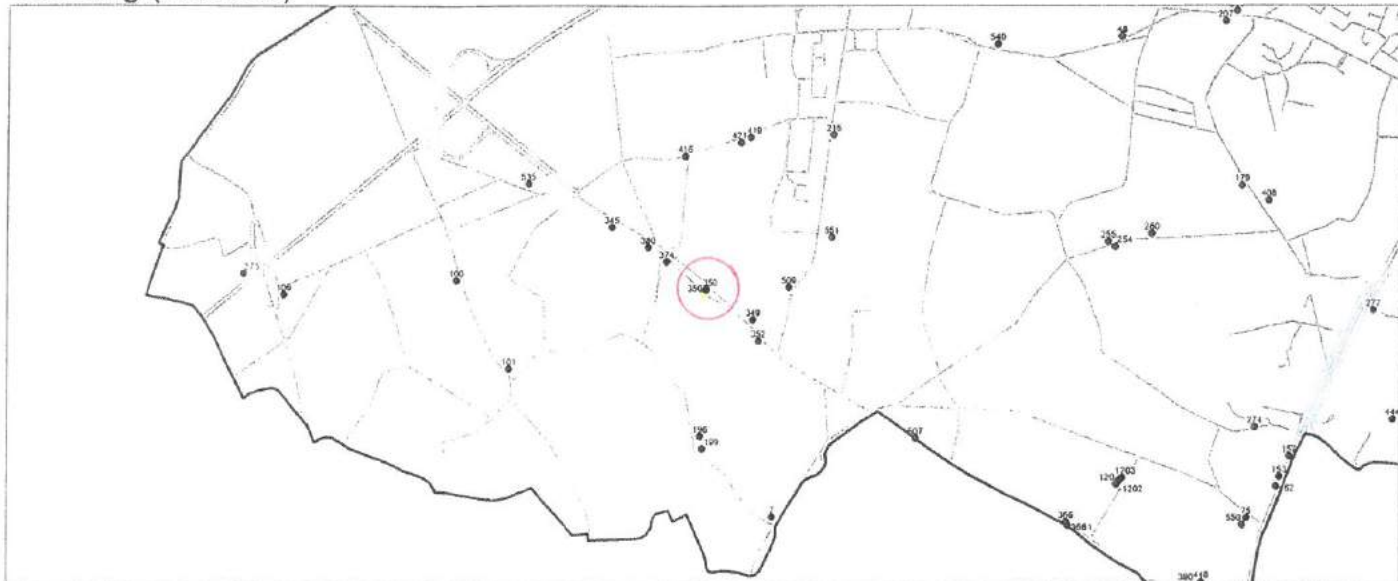
De Steenweg Deinze betreft een afgesneden gedeelte van de oude rijksweg Deinze – Gavere, die als een ventweg functioneert t.o.v. de N35.

JURIDISCHE BESTAANDE TOESTAND

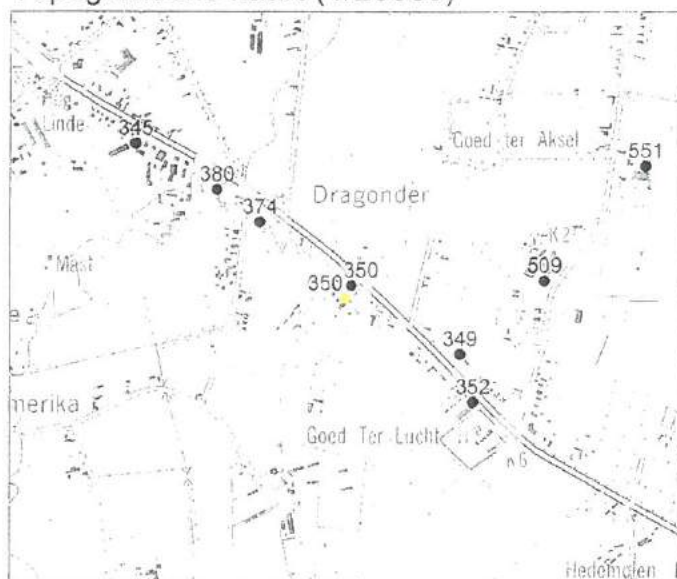
Het plangebied ligt volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij KB van 24.02.1977, in agrarisch gebied.

¹ LARMUSEAU, DE SMEDT & ROELANDTS (s.d.): Motiveringsnota, Voorstel tot opname in het sectoraal BPA Zonevrije bedrijven Nazareth

Situering (1/50000)



Topografische kaart (1/20000)



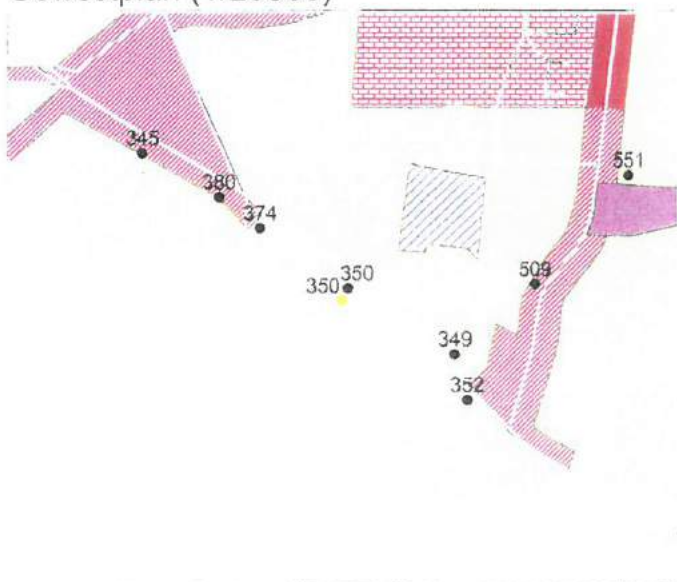
Orthofoto (1/10000)



Kadaster (1/5000)



Gewestplan (1/20000)



De omliggende percelen zijn evenzo bestemd als agrarisch gebied.

Stedenbouwkundige vergunningstoestand van het plangebied

Zie de cartografische weergave van de bestaande toestand.

De percelen 681 x en y zijn gelegen in een verkaveling. Zij vormen lot 3 in de verkavelingsvergunning dd. 11.10.1968, ref. 10.158/559/V.

Een wijziging van de verkaveling werd vergund op 04.01.1989, ref. 10.158/559/V/1.

Een volgende wijziging van de verkaveling werd geweigerd op 26.06.2000. Beroep werd ingediend bij de Bestendige Deputatie op 28.07.2000. In deze beroepsprocedure is nog geen uitspraak gekend.

Kadastraal perceel nummer 681 x:

De oudste bebouwing dateert van vòòr 1962 en wordt dus geacht vergund te zijn.

Vergunning van 09.10.1975 door het college van burgemeester en schepenen voor het uitbreiden en verbouwen van een woning, toonzaal en werkhuis, ref. 44048/1924.

Vergunning van 12.06.1989 door het college van burgemeester en schepenen voor het bijbouwen van een stapelruimte (tot 6 m van de achtergrens) .

Weigering van bouwvergunning dd.19.04.1999 door het college van burgemeester en schepenen voor regularisatie van de wederrechtelijke uitbreiding tot de achtergrens, wegens onbestaanbaarheid met de geldende verkavelingsvoorschriften.

De verharding op perceel 681 x betreft grotendeels de functionele toegang en toerit naar vergunde gebouwen.

Kadastraal perceel nr. 681 y:

De oudste bebouwing dateert van vòòr 1962 en wordt dus geacht vergund te zijn.

Vergunning van 09.10.1975 voor het verbouwen van een woning, toonzaal en werkhuis, ref. 44048/1924.

Geen vergunning voor de bergingen achteraan in de tuin.

Kadastraal perceel nr. 680 a:

Bouwweigering door het Schepencollege voor het bouwen van een werk- en opslagplaats op perceel 680 a, dd. 21.02.2000.

Aanwezige gebouwen, constructies en verhardingen werden gebouwd zonder vergunning.

Weigering stedenbouwkundige vergunning voor regularisatie van technische werken, i.c. verhardingen dd. 23.09.2003. Vergunning werd in beroep voorwaardelijk verleend door de Bestendige Deputatie op 05.02.2004 maar hoger beroep werd ingesteld door de gemachtigde ambtenaar bij de Vlaamse regering op 17.03.2004. Dit beroep is hangende.

Kadastraal perceel nr. 325 f:

De functiewijziging dateert volgens de motiveringsnota van het bedrijf van 1972, jaar van aankoop van betrokken grond.

Geen vergunning voor de aanwezige gebouwen, constructies en verhardingen.

Weigering stedenbouwkundige vergunning voor regularisatie van technische werken, i.c. verhardingen dd. 23.09.2003. Vergunning werd in beroep voorwaardelijk verleend door de Bestendige Deputatie op 05.02.2004 maar hoger beroep werd ingesteld door de gemachtigde ambtenaar bij de Vlaamse regering op 17.03.2004. Dit beroep is hangende.

Op basis van het advies van de GECORO dd. 03.02.2005 wordt dit perceel niet verder opgenomen in het RUP Zonevreemde bedrijven fase 1.

Milieuvergunningen

Milieuvergunning klasse 2 voor verkoop en herstelling van land- en tuinbouwmachines, dd. 01.03.1994, eindigend op 28.02.2014.

Milieuvergunning klasse 2 voor gasopslag, dd. 30.05.1995 (vervallen wegens ontbreken van de bouwvergunning voor de vloerplaat).

Vergunning voor grondwaterwinning categorie A, dd. 10.05.1999 (20 jaar)

Wijziging van de milieuvergunning klasse 2, voor verkoop en herstelling van land- en tuinbouwmachines, in beroep door besluit van de Bestendige Deputatie dd. 13.11.2001.

Erfdienstbaarheden

Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden bekend.

Vastgestelde bouw- of milieuovertredingen

- Bouwovertreding vastgesteld op 01.04.1998 (rijkswacht De Pinte).
- PV van 24.01.2000 (PV nr. GE.66.76.064/00 Landelijke politie Nazareth).
- Vaststelling van constructies zonder vergunning dd. 19.08.2003 (PV nr. 8.00/44048/680(1) ROHM Oost-Vlaanderen)
- Milieuklachten van burens wegens o.m. geluidsoverlast en werken buiten toegelaten uren.

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

Door ROHM-Oost-Vlaanderen werd op 22.08.2003 een herstellvordering naar de rechtbank verstuurd inzake diverse constructies zonder vergunning (alle kennelijk niet vergunde gebouwen, constructies en verhardingen) (ref.: 8.00/44048/680.11). Een rechterlijke beslissing blijkt begin 2005 nog niet gekend bij de gemeente Nazareth.

Samenvatting inzake de vergunningstoestand van het huidige bedrijfsterrein

Hoofdgebouwen

Het overgrote deel van de bebouwde oppervlakte lijkt stedenbouwkundig vergund of kan geacht worden vergund te zijn.
Een klein deel is niet vergund.

Bijgebouwen en bijbehorende constructies

Zijn niet vergund.

Verhardingen

Een deel kan vergund geacht worden als toegang naar vergunde gebouwen.
Voor het grootste deel is een voorwaardelijke regularisatievergunning verleend door de Bestendige Deputatie, waartegen een beroepsprocedure loopt.

Activiteiten

Voor vergunningsplichtige activiteiten binnen de stedenbouwkundig vergunde gebouwen werd een milieuvergunning afgeleverd..

Voor activiteiten buiten de vergunde gebouwen werd vergunning geweigerd omwille van zonevreemdheid.

BEDRIJFSTYPERING

Ruimtelijk:

Totale feitelijke terreinoppervlakte: ca. 0,38 ha + 0,11 ha = ca. 0,49 ha.
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 binnen de verkaveling sluit aan bij de perceelsgrootte van omliggende woningen.

De omvang van het bestaande hoofdgebouw (het geheel van woning, kantoor, toonzaal, werkplaats,...) is groter dan de bestaande bebouwing in de directe omgeving maar als bedrijfsgebouw relatief bescheiden.

Activiteiten

Hoofdactiviteit: verkoop en herstelling van land- en tuinbouwvoertuigen en -machines.

Deze activiteit vertegenwoordigt volgens het bedrijf ongeveer 70 % van de totale jaaromzet.²

De verkoop en herstelling van landbouwmachines werd in eerdere adviezen van R0HM Oost-Vlaanderen inzake bouwaanvragen niet beschouwd als een para-agrarische activiteit (zie o.m. de weigering van de stedenbouwkundige vergunning tot regularisatie van verhardingen dd. 23.09.2003). In haar besluit van 5.2.2004 over het beroep inzake de regularisatie van verhardingen (zie hoger) overweegt de Bestendige Deputatie dat "redelijkerwijs kan worden geconcludeerd dat de aanvraag in functie staat van een para-agrarisch bedrijf". In het arrest Allemeersch oordeelde de Raad van State dat verkoop en herstelling van landbouwmateriaal en landbouwmachines een para-agrarische activiteit is.³

Nevenactiviteiten: verkoop en herstelling van tuin- en andere machines, tuinbenodigdheden en doe-het-zelf-artikelen. Dit betreft gedeeltelijk een ambachtelijke activiteit (onderhoud en herstelling van tuin- en andere machines), gedeeltelijk detailhandel. Gelet op wat vooraf gaat lijkt de detailhandel duidelijk ondergeschikt.

Mobiliteit

Het door het bedrijf gegenereerde zware verkeer lijkt beperkt.

Totaal van dienstverplaatsingen en leveranciers of afnemers met vrachtwagens en zware vrachtwagens⁴:

- vrachtwagens: 10 / week,
- zware vrachtwagens: 12 / week.

Economisch⁵:

Tewerkstelling: 12 personen.

Jaaromzet of balanstotaal: - (geen gegevens)

Zelfstandigheids criterium: - (geen gegevens).

² LARMUSEAU, DE SMEDT & ROELANDTS (s.d.)

Naar aanleiding van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren blijkt uit boekhoudkundige gegevens over het laatste boekjaar dat één enkele grote leverancier van specifiek landbouwmaterieel ca. 45 % van alle aankopen vertegenwoordigt.

³ Arrest RVS nr. 56.420 van 23.11.1995

⁴ Volgens opgave van het bedrijf tijdens het vooronderzoek

⁵ LARMUSEAU, DE SMEDT & ROELANDTS (s.d.)

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.

Economisch belang

Op basis van de economische schaal en de tewerkstelling is het economisch belang als lokaal aan te merken.

Lokale verankering

Lokale verankering blijkt uit

- familiale onderneming;
- gronden en gebouwen in familiaal eigendom;
- woning van de bedrijfsleiding en ouders ter plaatse;
- tewerkstelling: van 12 personen wonen er 6 in Nazareth en 4 in aangrenzende gemeenten;
- klantenbestand vooral in de directe omgeving: Nazareth en omliggende gemeenten, waarvan een overgroot deel uit de lokale landbouwsector.⁶

Conclusie lokaal / bovenlokaal bedrijf

Gelet op

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

kan het bedrijf als lokaal bedrijf worden aanzien.

PROBLEEMSTELLING

Externe beoordeling:

- Van het actuele feitelijke bedrijfsterrein is een deel gelegen binnen een vergunde, niet vervallen verkaveling. Dit betreft het gedeelte met alle hoofdgebouwen. Een ander deel van het actuele bedrijfsterrein is gelegen buiten de verkaveling. Dit omvat een aantal bijgebouwen, constructies en verhardingen.
- Binnen lot 3 van de vergunde verkaveling kunnen de bedrijfsactiviteiten in vergunde gebouwen als niet-zonevreemd beschouwd worden, gelet op de afgeleverde niet-betwiste vergunningen en de sindsdien ongewijzigde aard van activiteiten. Niettemin is er ook hier een zonevreemdheidsprobleem omdat elke verkavelingsvergunning of wijziging van een verkavelingsvergunning in overeenstemming moet zijn met de geldende plannen van aanleg (zie de arresten JONKHEER, nr. 77.776 van 21.12.1998 en 96.105 van 05.06.2001).
- Buiten de vergunde verkaveling wordt een deel van de activiteiten duidelijk zonevreemd geacht , met name de kennelijk niet-para-agrarische activiteiten.
- Voor een ander deel van de activiteiten, de herstelling van tractoren en land- en tuinbouwmachines lijkt de zonevreemdheid geenszins vaststaand. Zoals reeds vermeld oordeelde de raad van State immers in het arrest ALLEMEERSCH⁷ dat verkoop en herstelling van landbouwwerktuigen een para-agrarische bedrijfsactiviteit is, die in agrarisch gebied kan worden toegelaten. In het arrest LESAGE⁸ oordeelde de Raad van State in dezelfde zin t.a.v. een landbouwsmederij. Stalling van de te herstellen en herstelde landbouwmachines kan dan evenmin vaststaand zonevreemd geacht worden.
- De motivering van de vergunning in beroep door de Bestendige Deputatie voor de regularisatie van de verhardingen sluit hierbij aan (Besluit dd. 05.02.2004).

⁶ LARMUSEAU, DE SMEDT & ROELANDTS (s.d.)

⁷ Arrest nr. 56.420 dd. 23.11.1995

⁸ Arrest nr.56.419 dd. 23.11.1995

- Voor de zonder vergunning opgerichte gebouwdelen, constructies en aangelegde verhardingen is een vordering tot herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand ingesteld.

Volgens aangave van het bedrijf:

- Uitbreidingsnoodzaak wegens tekort aan bedrijfsruimte.
- Tekort aan ruimte voor de werkplaats,
 - door de toenemende omvang van te onderhouden en te herstellen machines,
 - door de toenemende omvang van het voor onderhoud en herstelling gebruikte materieel,
 - noodzakelijke ruimte rond te onderhouden en te herstellen machines omwille van veiligheid, gezondheid en efficiëntie.
- Tekort aan ruimte voor overdekte opslag van
 - nieuwe machines en benodigdheden,
 - reserveonderdelen,
 - te onderhouden, te herstellen en herstelde machines.
- Tekort aan parkeer- en opslagruimte in open lucht
 - voor bedrijfsvoertuigen,
 - voor voertuigen van werknemers,
 - voor te onderhouden, te herstellen en herstelde voertuigen en machines
- 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 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 STRUCTUURPLAN⁹

Met betrekking tot zonevrije 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

"Voor de zonevrije 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 zonevrije activiteiten, die onderdeel zijn van de woonkorrel opgenomen (o.a. jeugdlokaal Lindekens)."(GRS Nazareth,2003, Bindend gedeelte, p. 6) .

Ruimtelijk inpasbare lokale zonevrije 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.

Naast afwegingscriteria werden in het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een aantal standpunten aangegeven met betrekking tot zonevrije 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;

⁹ PRS Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 18.02.2004

- 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, agrarisch gebied.

RELEVANTE ELEMENTEN UIT HET MOBILITEITSPLAN¹⁰

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

VOORGESTELDE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

Voorlopige 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.

Voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden, bijgesteld op basis van het advies van de GECORO : ontwikkeling van de para-agrarische werkplaatsactiviteiten op het achterliggende perceel 680a, geen uitbreiding van kleinhandel op perceel 681x, 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

Principes: zie planningscontext.

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

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies
Het bedrijf is gelegen in een gemengd woonlint. De agrarische functie is er kennelijk achterhaald. Het achterliggend perceel waar uitbreiding voorgesteld wordt kent sinds geruime tijd geen professioneel agrarisch gebruik meer. Het is klein (< 1 ha), driezijdig ingesloten door een weg, het bedrijf en bewoning. De uitbreiding gebeurt aansluitend op het huidige bedrijfsperceel en omliggende bewoning.

¹⁰ GROEP PLANNING (2002): Mobiliteitsplan Nazareth, Beleidsplan, Definitief conform verklaard door de PAC van 18.11.2002.

- Het tegengaan van versnippering van het buitengebied
Het buitengebied wordt niet verder versnipperd of verbrokkeld daar de uitbreiding een ingesloten perceel betreft, aansluitend bij bestaande bewoning.
- 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. De bufferzone met streekeigen beplanting zal bijdragen tot de beoogde ruimtelijke kwaliteit.
- 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 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 ontwikkeling ter plaatse en uitbreiding aansluitend bij de bestaande bewoning is er geen sprake van ongeordend uitzwermen.

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
Aandacht voor inplanting en vormgeving van nieuwbouw en de aanleg van een aangepaste buffer beantwoorden aan 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 wegens ontwikkeling ter plaatse op ingesloten gronden die geen professioneel landbouwgebruik kennen, aansluitend op de bestaande bewoning.*
- *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 ook de kaarten) 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 ten zuiden van de Steenweg Deinze opgenomen in dit RUP Zonevrije bedrijven Fase 1 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 dit RUP Zonevrije bedrijven belet geen gebiedsgerichte ruimtelijke afweging. Op advies van de GECORO wordt de uitstalruimte voor land- en tuinbouwmaterieel tussen de Steenweg Deinze en de N35 niet verder opgenomen in onderhavig RUP Zonevrije bedrijven.
- Het betreft een lokaal bedrijf buiten een bedrijventerrein.
- Het bedrijfsterrein is volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij KB van 24.02.1977 gelegen in agrarisch gebied.
Het bedrijfsterrein ligt grotendeels binnen een vergunde, niet vervallen verkaveling.
- Buiten de verkaveling zijn de kennelijk niet-para-agrarische activiteiten zonevrij.
Voor de hoofdactiviteit, verkoop, onderhoud en herstelling van landbouwmachines lijkt de zonevrijheid geenzins vaststaand, gelet op het eerder vermelde arrest van de Raad van State waarin de Raad oordeelde dat verkoop en herstelling van landbouwwerktuigen een ambachtelijke para-agrarische bedrijfsactiviteit is, die in agrarisch gebied kan worden toegelaten.
- 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 activiteitenas.
- Het bedrijfsterrein ligt buiten het verblijfsgebied rond de centrale woonband aangegeven op 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 huidig 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). ¹¹
- 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.
- De activiteiten van het bedrijf blijven onveranderd, detailhandel wordt beperkt en er mag geen bijkomende milieuhinder ontstaan.

De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden voldoen aan de doelstellingen en principes van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

¹¹ Eigenlijk kan gesteld worden dat de gewestplanbestemming agrarisch gebied van in het begin achterhaald was wegens de reeds aanwezige vrij dichte oudere bebouwing en verscheidene verkavelingen daterend van voor de definitieve vaststelling van het gewestplan: bv. de betrokken verkaveling van 1968, en een naburige verkaveling van 1969 (ref. 10-158-570/V).
Zie ook het plan van de bestaande toestand voor de bestaande bebouwing in de omgeving.

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.

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 conceptstreefbeeld voor de N35 blijft de oude rijksweg Gavere-Deinze als ventweg van de N35 fungeren.¹²

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

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

ONTWIKKELINGSCONCEPT

Er wordt een tweeledig concept voorgesteld, gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik en interne milieuzonering:

1. Uitbreiding op perceel 680 a met bouw van een nieuwe onderhouds- en reparatiewerkplaats voor land- en tuinbouwvoertuigen en -machines met de bijbehorende functies.
2. Op het huidige bedrijfsterrein binnen de verkaveling: bergplaats en beperkte oppervlakte toonzaal en verkoopruimte voor de nevenactiviteiten.

Dit concept lijkt verenigbaar met de omgeving en komt tegemoet aan de probleemstelling van het bedrijf.

Een nieuwe onderhouds- en reparatiewerkplaats voor land- en tuinbouwvoertuigen en machines met bijbehorende functies kan passen in een heterogene landelijke omgeving met wonen, landbouw en bedrijvigheid. Verkoop-, onderhoud- en herstelling van landbouwmachines betreft immers een ambachtelijke, para-agrarische activiteit (cf. het arrest Allemeersch voornoemd, RVS, nr. 56.420).

Op het huidige bedrijfsterrein binnen de verkaveling passen bergplaats, en beperkte toonzaal en verkoopruimte voor niet-para-agrarische activiteiten met de voorschriften van de eerder verleende vergunningen, nl. de bouwvergunning van 9.10.1975 en de bouwvergunning van 12.06.1989. Werkplaatsactiviteiten kunnen hier dan verdwijnen. De nevenfunctie kleinhandel mag evenwel geen hoofdfunctie worden. Ontwikkeling van kleinhandel, strijdig met het RSV wordt niet toegelaten.

Alle wederrechtelijk opgerichte gebouwen worden verwijderd.

Landschappelijke buffering, zoals bepaald in het GRS.

¹² 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 blijft de oude rijksweg als ventweg fungeren (TV 3V (maart 2004): Streefbeeld N35, Concept-streefbeeld, p114 en kaarten 32,36).

WEERSLAG VAN DE BESTEMMING EN ACTIVITEITEN OP DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING

Omvang van het actuele bedrijfsterrein: ca. 0,49 ha, waarvan binnen de bijgestelde plangrens: 0,49 ha – 0,11 ha = ca. 0,38 ha

Bijkomend ruimtebeslag: ca. 0,54 ha.

Het bedrijfsterrein binnen de bijgestelde plangrens wordt hierdoor ca. 0,92 ha. Dit kan dus als tamelijk grootschalig bestempeld worden.

De nieuwe zuidelijke grens van het bedrijfsterrein sluit aan bij de achtergrens van de woonpercelen aan de westzijde en de zuidgrens van de bewoning aan de oostzijde van de Wulvestraat.

De bestaande landschappelijke structuur wordt niet gewijzigd.

Geen impact inzake erfgoed.

Geen negatieve impact inzake natuurwaarden.

Geen impact inzake overstromingsrisico's.

Geen impact inzake landbouw daar het perceel 680 a geen beroepsmatig agrarisch gebruik kent.

Aard, inplanting, omvang en uitzicht van de toegelaten bedrijfsgebouwen:

Het ontwerp omvat:

- Een toekomstgerichte herinrichting en uitbreiding, De ruimtebehoefte is vrij groot door de aard van de activiteiten, vooral verkoop, onderhoud en herstelling van soms zeer volumineuze voertuigen en machines voor land- en tuinbouw (zie probleemstelling).
- Een nieuwe werkplaats op perceel 680 a binnen een bouwvlak van maximaal 20 x 40 m. De inplanting van het bouwvlak wordt bepaald door de gewenste afstand tot perceelsgrenzen, organisatie van circulatie, parkeren en toegankelijkheid..
- De inplanting op perceel 680a sluit aan bij de bebouwing op omgevende percelen ten westen ervan maar gaat aanzienlijk minder diep t.o.v. de Steenweg Deinze (120 m tegenover 170 m voor het gebouw 539 /2 h3).
- De oppervlakte van het bouwvlak is voor een hedendaagse reparatiewerkplaats voor land- en tuinbouwvoertuigen als bescheiden aan te merken. De lengte van het bouwvlak stemt ongeveer overeen met de lengte van het geheel van de huidige vergunde bedrijfsgebouwen. De breedte van dit bouwvlak is slechts 5 m breder dan de breedte van de huidige werkplaats. In (niet-recente) literatuur kan 18 m als minimale werkplaatsbreedte voor een goede bedrijfsvoering van autoverzorgende bedrijven worden teruggevonden.¹³
- Beperkte bouwhoogte (maximale kroonlijsthoogte 6m).
- Uitzicht: verzorgde vormgeving, duurzame materialen.
- De bestaande (vergunde) bedrijfsgebouwen op perceel 681 x worden hoofdzakelijk bergplaats . .

De ruimtelijke impact van de nieuwe werkplaats zal getemperd worden door de beperkte bouwhoogte, de afstand van de nieuwe werkplaats tot de perceelsgrenzen van minstens 18 m en een opgaande groenbuffer met een breedte van 10 m.

De voorgestelde ontwikkeling zal geen schending van de privacy van omwonenden inhouden door o.m. handhaving van de bestaande toegang, de inplanting van het bouwvlak voor de nieuwe werkplaats t.o.v. de bewoning aan de westzijde, de situering van de toegangen tot het gebouw, de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrenzen en de brede groenbuffer.

¹³ NIROV: De planning van autoverzorgende bedrijven, Rapport van de commissie autoverzorgende bedrijven.

De voorgestelde uitbreiding zal het uitzicht van omwonenden slechts beperkt beïnvloeden door de inplanting van het bouwvlak, de beperkte bouwhoogte, de afstand van de nieuwe werkplaats tot de perceelsgrenzen (minstens 18 m of groter dan 2 x bouwhoogte) en een robuuste, opgaande groenbuffer met een breedte van 10 m. Reeds eerder was vergunning voor de aanplanting van een opgaand groenscherm op perceel 680a verleend (beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 20.09.2000).

De voorziene groenbuffer zal een effectieve milderende maatregel vormen inzake landschappelijke inpassing, zonder dat bezonning van de aanpalende tuinen in het gedrang zal komen.

De feitelijk bestaande uitstalruimte voor land- en tuinbouwmaterieel op perceel 325 f wordt, zoals hoger vermeld, niet in dit RUP behouden.

Aard en omvang van de toegelaten bedrijfsactiviteiten

De actuele, toegelaten activiteiten blijven toegelaten. Werkplaats-, bergplaats- en winkelactiviteiten waren aanwezig vòòr de definitieve vaststelling van het gewestplan. Wijziging, aanpassing en uitbreiding zijn mogelijk mits dit niet leidt tot een hogere milieubelasting noch tot uitbreiding van kleinhandel.

Klasse van de milieuvergunning

In vergelijking met de bestaande toestand geen verhoging (klasse 2) daar geen hogere milieubelasting wordt toegestaan.

Bestaand en toekomstig mobiliteitsprofiel

Er wordt geen sterke toename van de mobiliteit verwacht.

De circulatieruimte op perceel 680a laat toe een keerpunt voor alle verkeer in te richten zodat geen achterwaarts manoeuvrerende voertuigen voor verkeershinder op de openbare weg hoeven te zorgen.

Intrinsiek gevaarlijk, hinderlijk of storend karakter

Om geluidshinder (eerdere klachten) en brandgevaar maximaal te beperken worden terzake bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.

- Geluid: parkeerorganisatie (parkeren van bedrijfsvoertuigen op minstens 50 m van de dichtstbijzijnde woning), geen activiteiten in open lucht, afdoende interne organisatie en inrichting van de gebouwen (zoals respectering van een minimale afstand tot de dichtstbijzijnde bedrijfsvreemde woning bij de bouw van een nieuwe werkplaats en akoestische isolatie), zodat voor omgevende woningen een zo geluidsluw mogelijke situatie ontstaat. Bij een nieuwe werkplaats wordt dit haalbaar geacht tegen een redelijke kost.
- Brandgevaar: ruime afstanden tot omgevende bebouwing, goede interne 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"¹⁴ 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:

¹⁴ BRO & DHV (2001) : Bedrijven en milieuzonering, VNG Uitgeverij, Den Haag.

Bedrijfstype: Handel in voertuigen, onderhouds- en reparatiebedrijf.
Grootste afstand voor dit type bedrijf met activiteiten in gesloten, nieuw gebouw: 30 m voor geluid (geen correctie wegens feitelijk landelijk woongebied).

Binnen een straal van 30 m bevinden zich geen aanpalende woningen.

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

BESLUIT

De voorgaande afweging 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 alternatieven: gehele of gedeeltelijke herlokalisering.

AFWEGING VAN HANDHAVING TER PLAATSE TEGENOVER HERLOKALISERING

Troeven en zwakten van de huidige locatie:

Zwakten van de huidige locatie

- Tekort aan werkplaatsruimte en aan overdekte en niet-overdekte opslagruimte.
- De vrij smalle toegang tot de bedrijfsgebouwen
- Probleem van geluidshinder in het huidige werkplaatsgebouw

Troeven van de huidige locatie

- Vlakbij de N35, secundaire weg, type 1.
- Zeer goede bereikbaarheid en zichtbaarheid.
- Nabijheid van meeste klanten.
- Combinatie van verkoop, opslagplaats onderdelen en herstelling
- Woning(en) ter plaatse.
- Bedrijfsterrein en gebouwen zijn familiaal eigendom.
- Achterliggend perceel is eveneens eigendom.
- De huidige ligging voldoet aan de noden van het bedrijf.

Mogelijkheden tot herlokalisering

- Herlokalisering is praktisch geen evidentie wegens de combinatie van activiteiten en het familiaal eigendom van de huidige locatie..
- De beschikbaarheid van een geschikte andere locatie op een redelijke afstand is niet voor de hand liggend.
- Herlocalisering wordt economisch niet haalbaar geacht o.m. omwille van:
 - plaatsgebonden investeringen op de huidige locatie. Betrokken investeringen zouden dan immers verloren zijn
 - nauwe verbondenheid van werkplaats – opslagplaats onderdelen – winkel. Gedeeltelijke herlokalisering zou leiden tot zeer hoge bijkomende kosten.
- Louter boekhoudkundig lijkt een herlokalisering financieel onhaalbaar wegens ondraagbare kosten voor de investeringen, Herlokalisering

- zou een budget impliceren dat de huidige cash-flow met een veelvoud overstijgt.¹⁵ Het verjongde bedrijf heeft nog geen reserves aangelegd en is niet opgewassen tegen deze kosten.¹⁶ Een attest van de externe boekhouder is gevoegd als bijlage bij de toelichting.
- Herlokalisering is dus geen economisch verantwoord alternatief.

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

Enerzijds:

- In de hypothese dat er binnen een redelijke afstand een geschikte locatie beschikbaar zou komen zal herlokalisering wellicht bijkomend ruimtebeslag innemen elders, mogelijk ten koste van open ruimtebestemmingen,
- Gedeeltelijke herlokalisering leidt tot meer verkeer.
- Herbestemming van de huidige locatie ligt niet voor de hand o.m. omwille van het historisch gegroeid karakter van de gebouwen en de vervlechting van wonen en bedrijfsbebouwing.

Anderzijds:

- Ontwikkeling op de huidige locatie vergt geen bijkomend ruimtebeslag op open ruimtebestemmingen elders.
- In acht genomen de voorgestelde beperkingen en voorwaarden lijkt ontwikkeling op de huidige locatie ruimtelijk inpasbaar.

SAMENVATTEND

Daar

- het bedrijf op deze locatie aanwezig is van voor de definitieve vaststelling van het gewestplan,
- de hoofdgebouwen gelegen zijn binnen een vergunde, niet vervallen verkaveling,
- de hoofdgebouwen hoofdzakelijk stedenbouwkundig vergund zijn of kunnen geacht worden vergund te zijn op de achterste 6m van de bestaande bedrijfsgebouwen na,
- de achterste 6m van de bestaande bedrijfsgebouwen, de bijgebouwen en bijbehorende constructies niet vergund zijn en hiervoor een herstellvordering bij de rechtbank werd ingediend,
- de verhardingen gedeeltelijk functionele toegangen tot vergunde gebouwen zijn, gedeeltelijk voorwaardelijk vergund zijn door de bestendige deputatie maar deze vergunning geschorst is door een hoger beroep,
- de belangrijkste activiteit als ambachtelijk para-agrarisch kan aangemerkt worden op basis van arresten van de Raad van State inzake gelijkaardige activiteiten ,
- de activiteiten werkplaats, bergplaats en handel vergund zijn en verenigbaar geacht worden met de omgeving, in acht genomen de opgelegde voorwaarden,
- er voor verkoop en herstelling van land- en tuinbouwvoertuigen in de vergunde gebouwen een milieuvergunning klasse 2 is,
- de huidige gebouwen niet meer voldoen voor een hedendaagse bedrijfsvoering volgens de regels van goede praktijk,
- de huidige bedrijfsgebouwen te klein zijn,
- de noodzakelijke uitbreiding zou kunnen gebeuren op het achterliggende perceel 680 a dat geen professioneel agrarisch gebruik kent,
- geen echte schaalvergroting maar vooral een herinrichting beoogd wordt,
- het voorstel een sanering inhoudt met verwijdering van de onvergunde gebouwen,

¹⁵ LARMUSEAU, DE SMEDT & ROELANDTS (s.d.)

¹⁶ IBIDEM. Bevestigd door de externe boekhouder van het bedrijf.

- er geen wijziging in de activiteiten voorzien wordt,
- er geen verhoging van de milieubelasting mag zijn noch uitbreiding van kleinhandel,
- het terrein voldoende mogelijkheden biedt zowel op stedenbouwkundig vlak als op het vlak van milieuhygiëne, brandveiligheid en verkeersveiligheid tot afdoende (her)inrichting ten behoeve van goed nabuurschap,
- het mobiliteitsprofiel van het bedrijf afgestemd is op het bereikbaarheidsprofiel,
- de toekomstige mobiliteit wellicht niet sterk zal toenemen,
- de toekomstige bereikbaarheid niet sterk nadelig beïnvloed wordt door de voorstellen in het conceptstreefbeeld voor de N35,
- de visueel-ruimtelijke impact van de nieuwe werkplaats beperkt zal zijn, in acht genomen de aanleg en instandhouding van een adequate bufferzone,
- de voorgestelde ontwikkeling geen schending van de privacy van omwonenden zal inhouden,
- gebouwen en activiteiten dus inpasbaar geacht worden in de omgeving, in acht genomen de voorgestelde beperkingen en voorwaarden,
- herlocalisering niet haalbaar wordt geacht,
- gedeeltelijke herlocalisering hoge kosten en bijkomend ruimtegebruik elders zou vergen en meer verkeer zal genereren,
- herlocalisering geen bedrijfseconomisch verantwoord alternatief is,

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 plangrens van het voorlopig vastgestelde ontwerp omspande het geheel van de huidige bedrijfsterreinen langs beide zijden van de Steenweg Deinze, de tuin op perceel 681 y en de uitbreiding op perceel 680 a. Gevolg gevend aan het advies van de GECORO wordt het plangebied ingeperkt tot het gebied ten zuiden van de Steenweg Deinze, dus zonder perceel 325 f.

Beknorte toelichting bij de bestemmingszones

De aanpassing van de plangrens noopt tot een vernummering van de bestemmingszones.

Zone 1. Zone voor wonen, kantoor, toonzaal en verkoopruimte
Dit betreft de bestaande woningen, kantoor, toonzaal en verkoopruimte.

Zone 2. Zone voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen
Deze bestemmingszone betreft het huidige kadastrale perceel 681 x met hoofdgebouwen en het achterliggende perceel 680 a.
Het lijkt zinloos voor een klein deel achteraan perceel 680a de landbouwbestemming te handhaven daar ongeschikt voor beroepslandbouw wegens te klein. Dezelfde kleine oppervlakte pseudo- of hobbylandbouw lijkt even weinig zinvol. Het volledige perceel biedt de mogelijkheid het bedrijf te ontwikkelen op een ruimtelijk kwalitatieve manier, conform alle milieu- en veiligheidsnormen en met voldoende ruimte voor vlot manoeuvreren en voor een robuuste bufferzone, ten bate van de gehele omgeving.

Zone 3. Zone voor bedrijfsgebouwen

Deze bestemmingszone betreft de bouwvlakken voor de bedrijfsgebouwen..

De afbakening binnen de bestaande verkaveling wordt beperkt tot de vergunde gebouwen. De afbakening op perceel 680 a houdt rekening met :

- het respecteren van wenselijke afstanden in het kader van goed nabuurschap,
- de minimale breedte voor een functionele onderhouds- en reparatiewerkplaats,
- een minimale lengte ongeveer gelijk aan 2x de breedte,
- een noodzakelijke toegangsweg voor noodvoertuigen,
- noodzakelijke parkeerruimte o.m. voor te herstellen of te onderhouden en herstelde voertuigen aan de oostzijde,
- een keerpunt voor vrachtwagens.

Zone 4. Bufferzone

Gelet op de landschappelijke inbuffering gewenst in het GRS Nazareth wordt een robuuste bufferzone met opgaande, dichte houtkant voorgesteld met visuele schermfunctie. De hoogte van de bedrijfsgebouwen in zone 3 vergt een volwassen beplantingshoogte van ca. 7 m centraal in de bufferzone. Hiermee rekening houdende wordt een strookbreedte van 10 m voorgesteld, inclusief sloot aan de zuidzijde. Met het voorgestelde beplantingstype, degelijke inrichting en dito beheer lijkt deze breedte te kunnen volstaan voor een adequate functieervulling, zonder aanpalende tuinen zonlicht te ontnemen.

Zone 5. Tuinzone

Het betreft de tuin bij de bestaande woning op huisnummer 106.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De tekstuele stedenbouwkundige voorschriften regelen de voorschriften die niet aangegeven worden in het grafisch deelplan.

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 wordt op basis van de adviezen van de Vlaamse regering en de GECORO bepaald dat kleinhandel niet mag uitbreiden.

Om de ontwikkeling van kleinhandel te beperken dient de woonfunctie in zone 1 behouden te worden en zijn toonzaal en verkoopruimte alleen toegelaten op het gelijkvloers. In zone 3A is maximaal 150 m² vloeroppervlakte te bestemmen als toonzaal en verkoopruimte, aansluitend bij zone 1.

Nieuwe activiteiten moeten minder storend 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 reparatieactiviteiten in open lucht toegelaten,
- worden de poorten van de nieuwe werkplaats voorzien aan de oostgevel, tegenover de parkeerstrook voor voertuigen zodat minimaal intern verkeer nodig is,
- wordt een afdoende akoestische isolatie opgelegd,
- worden in de bestaande gebouwen op perceel 681 x geen werkplaatsactiviteiten behouden na de bouw van de nieuwe werkplaats.

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 passende beplanting met standplaatsgeschikte, streekeigen soorten voorgesteld. De verplichting tot aanleg wordt opgenomen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning. Ter waarborging van de goede uitvoering zal een passende borg gesteld worden.

Waar geen brede bufferzone kan aangeplant worden wegens de beperkte beschikbare ruimte, nl. langs de oostelijke zijdelingse grens van perceel 681 x wordt een streekeigen haag voorzien.

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

RUIMTEBOEKHOUDING

Alle oppervlakten zijn benaderend, grafisch gemeten.

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

BODEMGEBRUIK

	Bestaande toestand	RUP
Feitelijk bedrijfsterrein	0,32 ha	0,86 ha
binnen plangrens, incl. 2 woningen		
Tuin op perceel 681 y	0,06 ha	0,06 ha
Paardenweide	0,54 ha	
Totaal	0,92 ha	0,92 ha

BESTEMMING

	Gewestplan	RUP
Agrarisch gebied	0,92 ha	
Bedrijfsdoeleinden voor kleine ondernemingen		0,86
Tuin		0,06 ha
Totaal	0,92 ha	0,92 ha

BIJLAGEN

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

Ontwerp - Laatst aangepast sept. 2004

Wijzigingen gebaseerd op of voortvloeiend uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren, 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)
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



