

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN - FASE 1

DEELPLAN VAN DER MEIRSCH

Van der Meirsch Kunstsmederij
Van der Meirsch bvba
Steenweg Deinze 175 -177
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

Van der Meirsch Kunstsmederij
Steenweg Deinze 177
BTW: BE 740.154.441
ID: 366

Van der Meirsch bvba
Steenweg Deinze 175 A
BTW: BE 459.893.727
ID: 3661

Activiteitsadres: Steenweg Deinze 175-177, 9810 Nazareth

Gronden zijn familiaal eigendom. Voor het recente bedrijfsgebouw werd een recht van opstal verleend aan de vennootschap.

OPNAME IN DIT RUP

Motivering

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

BEKNOPT BEDRIJFSTYPERING

Geheel van 2 kleine bedrijven met als hoofdactiviteiten smederij en metaalbewerking en daaraan complementair aannemer plaatsing, grondwerken en installateur elektrische installaties (automatisatie). Beide bedrijven lijken één functioneel geheel te vormen en worden in het kader van dit RUP aanzien als één bedrijf.

HISTORIEK

Eerste activiteit van smederij door vader van huidige zaakvoerder op activiteitsadres huisnr. 175 (bedrijfsgebouw op perceelsnr. 242 L).

Voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw op perceel 242 L werd in 1985 een regularisatievergunning afgeleverd.

De woning van de huidige zaakvoerder werd gebouwd op perceel 242 n met vergunning van 1989.

Het recentste bedrijfsgebouw werd gebouwd na vergunning in 1996.

Het bedrijfsterrein lijkt in de loop van de jaren ook uitgebreid met de percelen 242 s en 242 t. Er blijkt een duidelijke ruimtelijke dynamiek.

De tewerkstelling evolueerde van 1 arbeider en bedrijfsleider in 1990 naar 5 arbeiders, 1 bdiende en 1 bedrijfsleider in 1999.

Er blijkt ook een duidelijke economische dynamiek.

BESTAANDE TOESTAND

Tekstuele aanvulling bij de cartografische weergave van de bestaande toestand.

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Zie plan van de bestaande toestand.

Binnen het plangebied bevinden zich 2 bedrijfsgebouwen en 3 woningen.

Heterogene landelijke omgeving met zowel landbouw, niet-agrarische bedrijvigheid als oude en recente bewoning langs een afgesneden gedeelte van de oude rijksweg Gavere-Deinze.

JURIDISCHE BESTAANDE TOESTAND

Het grootste deel van het plangebied ligt volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij KB van 24.02.1977, in woongebied met een landelijk karakter. De percelen 242 s en 242 t zijn gelegen in agrarisch gebied. De omliggende percelen ten noorden en ten oosten zijn bestemd als agrarisch gebied. Ten westen en ten zuiden situeert zich langs de steenweg Deinze een strook woongebied met landelijk karakter.

Stedenbouwkundige vergunningstoestand

Zie plan van de bestaande toestand.

Kadastraal nummer 240 d:

Aanwijzingen voor een datering van de gebouwen vòòr 1962 (cf. plan bij de bouwvergunning dd. 09.02.1963 op perceel 242 v) zodat deze woning en bijgebouwen vergund kunnen geacht worden.

Kadastraal nummer 242 L:

Regularisatievergunning dd. 13.11.1985 voor uitbreiding van bijgebouwen.
Regularisatievergunning dd. 25.01.1999 voor ombouwen van vijver naar zwembad.

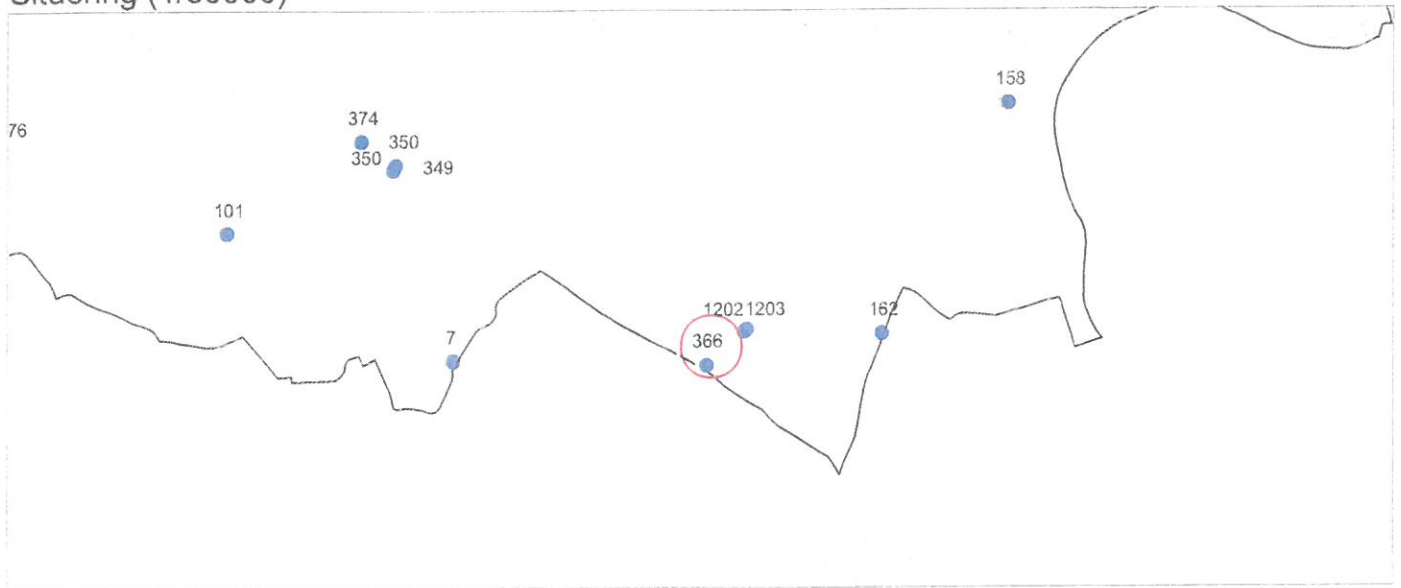
Kadastraal nummer 242 n:

Vergunning voor het bouwen van een woning dd. 26.06.1989.

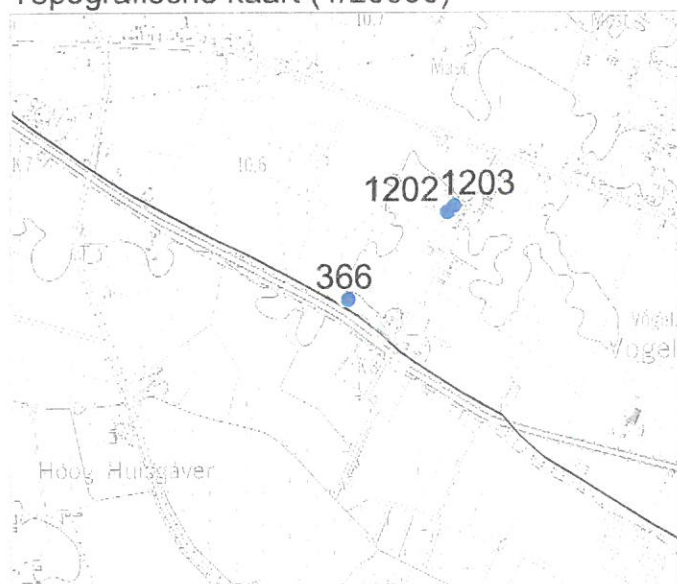
Kadastraal nummer 242 v:

Vergunning voor het bouwen van een woning dd. 09.02.1963.

Situering (1/50000)



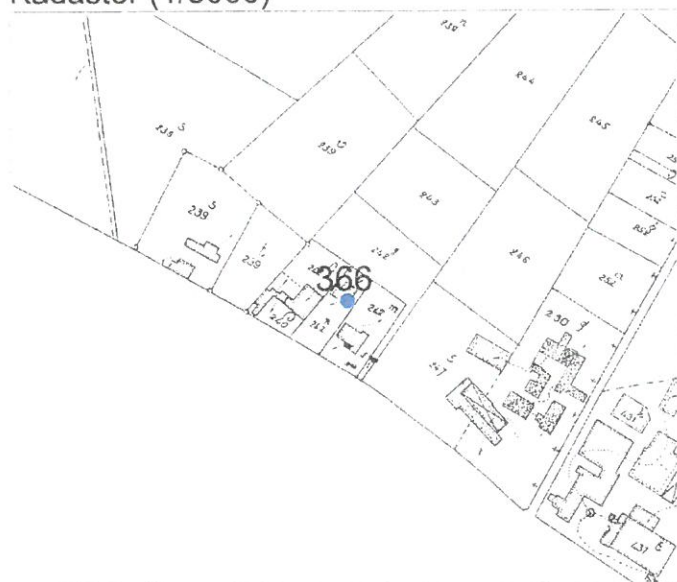
Topografische kaart (1/20000)



Orthofoto (1/10000)



Kadaster (1/5000)



Gewestplan (1/20000)



Geen vergunning voor aanbouwsel aan achterzijde.

Kadastraal nummer 242 w – 242 s:

Vergunning voor het bouwen van een werkplaats dd. 14.10.1996

Verhardingen

Voor de verhardingen werden geen vergunningen gevonden.

De verhardingen op perceel 242 n zijn minstens gedeeltelijk oud tot zeer oud, gedeeltelijk behorend bij de oudste werkplaats, gedeeltelijk functionele toegangen naar vergunde gebouwen.

Milieuvergunningen

Milieuvergunning klasse 3 voor de eenmanszaak, aktenaam 26.10.1998.

Milieuvergunning klasse 2 voor de bvba, dd. 29.01.2001, eindigend 14.02.2019.

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 in de bouwvergunning van de werkplaats dd. 14.10.1996 opgelegde streekeigen groenscherm is nog niet gerealiseerd.

BEDRIJFSTYPERING

Ruimtelijk

Totale terreinoppervlakte: 0,61 ha (complex van 3 woningen, 2 bedrijfsgebouwen, bedrijfsterrein, tuinen en een electriciteitscabine).

Het feitelijke bedrijfsgedeelte is slechts 0,26 ha groot.

De ruimtelijke schaal van het gehele complex is groter dan omliggende woonpercelen maar is niet groter dan agrarische bedrijfsserven in de directe omgeving.

De omvang van de bedrijfsgebouwen sluit aan bij de omvang van de agrarische bebouwing in de omgeving. Het hoogste bedrijfsgebouw heeft een hoogte boven vloerpeil van ca. 7 m .

Activiteiten

Smederij en aannemingsbedrijf.

Er zijn geen hinderklachten bekend.

Mobiliteit

Het door het bedrijf gegenereerde verkeer is beperkt.

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

- vrachtwagens: 12 / week,
- zware vrachtwagens: 4 / week.

Economisch

Functioneel geheel van 2 zeer kleine bedrijven: enerzijds een eenmanszaak, anderzijds een bvba, beide met zelfde aard van activiteiten. Zij worden in het kader van dit RUP aanzien als één bedrijf.

Totale tewerkstelling: ca. 7 personen voltijds.

Jaaromzet of balanstotaal: - (geen gegevens bekend).

Zelfstandigheids criterium: - (geen gegevens bekend).

Op basis van de door de bedrijfsleiding opgegeven tewerkstelling zijn betrokken bedrijven zowel afzonderlijk en als groep te catalogeren als zeer kleine onderneming daar minder dan 10 personen worden tewerkgesteld.

Aard van de activiteiten: kunstsmederij en aanemingsbedrijf voor plaatsing van de smederijproductie (sierhekwerk).

Economisch belang

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

Lokale verankering

Lokale verankering blijkt uit

- historiek (zie hoger) ,
- gronden in familiaal eigendom,
- woning van de bedrijfsleiding ter plaatse,
- woonplaats werknemers: 3/5 in aangrenzende gemeenten ,
- klantenbestand: 90 % binnen straal van 15 km.

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 bij uitbreiding.

Volgens aangave van het bedrijf:

- Juridische zonevreemdheid bij uitbreiding.
- Tekort aan werkruimte, opslagruimte en stallingsruimte voor voertuigen (vandaar uitbreidingswens en wens tot vernieuwing van de oude werkplaats).
- De uitbreiding (en 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

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

HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN NAZARETH

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

Bindende bepalingen

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

Richtinggevend gedeelte

Er worden criteria aangereikt om de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen af te wegen. Hierbij zijn de ligging ten

opzichte van de diverse elementen van de ruimtelijke structuur (nederzettingsstructuur, openruimte, economische structuur, bereikbaarheid) alsook de milieuhinder, selectiecriteria. In wat volgt wordt de ligging van het bedrijf ten opzichte van deze elementen van de ruimtelijke structuur aangegeven.

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 ruimtecorsidors (Scheldevallei via Robert Orlentvijver naar Hospicebossen) worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot het huidige bedrijfsperceel. Ook herlokalisatie naar ofwel een lokaal bedrijventerrein wanneer het een kleine onderneming betreft, ofwel een regionaal bedrijventerrein indien het gaat om een groot bedrijf behoort tot de mogelijkheden.” (GRS Nazareth, 2003, Richtinggevend gedeelte, p 48)

VERORDENENDE PLANNEN

De bestemming van het bedrijfsterrein is volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij KB van 24.02.1977, hoofdzakelijk woongebied met een landelijk karakter en daarnaast agrarisch gebied. Het bedrijf wordt juridisch zonevremd bij uitbreiding.

RELEVANTE ELEMENTEN UIT HET MOBILITEITSPLAN¹

De N35 wordt 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 3A.

Deze categorie houdt in:

- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden van gebouwen en/of verharding.
- Ver-/herbouwingen en beperkte uitbreidingen van de totale bedrijfsoppervlakte zijn mogelijk.
- Een echte schaalvergroting is niet toegelaten.
- De randvoorwaarden voor de uitbreiding moeten vastgelegd worden per bedrijf in functie van de omgeving.
- De toegelaten activiteiten worden beperkt.
- Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

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

De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden sluiten aan bij de categorisering: beperkte uitbreiding op het bestaande bedrijfsterrein met beperking van de activiteiten ter plaatse van de oude werkplaats en landschappelijke buffering.

¹ GROEP PLANNING (2002): Mobiliteitsplan Nazareth, Beleidsplan, Definitief conform verklaard door de PAC van 18.11.2002.

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

HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

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

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies
Het bedrijf 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
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 open ruimte structuur op provinciaal niveau:

- Maximale ontwikkelingsmogelijkheden voor de openruimtestructuren
Er worden geen openruimtestructuren aangetast of belemmerd.
- Vorm geven aan een kwalitatief landschap
De aanleg van een aangepaste buffer versterkt 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 planningscontext):

- Het betreft een lokaal bedrijf buiten een bedrijventerrein.
- Het bedrijfsterrein is volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij KB van 24.02.1977, hoofdzakelijk woongebied met een landelijk karakter en daarnaast agrarisch gebied. Het bedrijf wordt juridisch zonevremd bij uitbreiding.
- 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 huidig bedrijfsperceel, mits landschappelijke buffering.
- Inzake bereikbaarheid ligt het bedrijf langs de oude rijksweg Gavere-Deinze, op ca. 200 m van de N35, een secundaire weg.
- De activiteiten van het bedrijf blijven onveranderd en er mag geen bijkomende milieuhinder ontstaan (verdere afweging hierna).

De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden (beperkte uitbreiding op het huidige perceel 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.
- Bestaand heterogeen gebied: wonen, landbouw, bedrijvigheid.

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, wegprofiel 2 (6 m rijweg zonder fietsstrook)
- 200 m tot de N35, een secundaire weg. In het concept-streefbeeld voor de N35 fungeert de oude Steenweg Deinze als ventweg voor de N35.²

² 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).

Visie over de betrokken omgeving in de ruimtelijke structuurplannen: zie planningscontext.
Bestemming van de betrokken omgeving in de verordenende plannen:
Woongebied met een landelijk karakter, agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied (zie plan van de bestaande toestand).

ONTWIKKELINGSCONCEPT

- Beperkte uitbreiding met interne milieuzonering.
Daarbij worden de potentieel geluidsbelastende werkplaatsactiviteiten geconcentreerd in de nieuwe werkplaats. Idem voor de opslag van gevaarlijke stoffen. Dit sluit aan bij de bestaande milieuvergunningen.
Motivering is de afstand tot de omgevende bedrijfsvreemde woningen.
- Landschappelijke buffering, zoals bepaald in het GRS.

WEERSLAG VAN DE BESTEMMING EN ACTIVITEITEN OP DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING

Omvang van het bestaande bedrijfsterrein: zie hoger.
Bijkomend ruimtebeslag: geen.

De bestaande landschappelijke structuur wordt niet gewijzigd.

Geen impact inzake erfgoed.

Geen negatieve impact inzake natuurwaarden.

Geen impact inzake overstromingsrisico's.

Aard, omvang en uitzicht van de toegelaten bedrijfsgebouwen:

- Beperkte uitbreiding van de nieuwe werkplaats aan de achterzijde (ca. 200 m²) en vernieuwing van de oude werkplaats (geen uitbreiding) mits randvoorwaarden.
- Behoud van de bestaande woningen door opname in een specifieke bestemmingszone waarbij de woning op perceel 242v ook geheel of gedeeltelijk kan worden omgevormd tot of vervangen door kantoor en verkoopruimte.
- De aanbouw zonder vergunning is te verwijderen.
- Uitzicht: verzorgde vormgeving, duurzame materialen, passend bij de bestaande gebouwen..

Daar er geen substantieel groter ruimtebeslag is voor bedrijfsdoeleinden en de uitbreiding van de nieuwe werkplaats beperkt is zal de schaal van het bedrijf niet wijzigen. Dit geldt evenzo voor de esthetische impact.

De te realiseren groenbuffer zal een effectieve milderende maatregel vormen inzake landschappelijke inpassing.

De voorgestelde ontwikkeling zal geen schending van de privacy van omwonenden inhouden.

De voorgestelde uitbreiding van de nieuwe werkplaats zal het uitzicht van omwonenden niet manifest beïnvloeden door de beperkte omvang, achter en aansluitend bij de bestaande werkplaats en een opgaand groenscherm erlangs.

Aard en omvang van de toegelaten bedrijfsactiviteiten

De actuele, toegelaten activiteiten blijven toegelaten. Wijziging, aanpassing en uitbreiding zijn mogelijk 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 daar geen hogere milieubelasting kan toegelaten worden (klasse 2 voor de nieuwe werkplaats op de percelen 242 W,S,T, klasse 3 voor de oude werkplaats op perceel 242 L).

Bestaand en toekomstig mobiliteitsprofiel

Het totaal aantal verplaatsingen op weekbasis is actueel beperkt en er wordt geen significante extra belasting verwacht.

Het mobiliteitsprofiel van het bedrijf is afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel.

Intrinsiek gevaarlijk, hinderlijk of storend karakter

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

- Geluid: geen activiteiten in open lucht of onder afdak, alleen in gesloten gebouw, zo nodig akoestische isolatie van nieuwe of vernieuwde gebouwen en geen potentieel geluidsbelastende activiteiten op de plaats van de oude werkplaats, zodat voor omgevende woningen een zo geluidsluw mogelijke situatie ontstaat.
- Brandgevaar: geen activiteiten en opslag van gevaarlijke stoffen onderworpen aan milieuvergunning klasse 2 op de plaats van de oude werkplaats (perceel 242 L), passende brandpreventie en –bestrijdingsmiddelen als voorwaarde bij uitbreiding en vernieuwing.

INDICATIEVE MILIEUAFSTAND ALS TOETS INZAKE INPASBAARHEID

Als indicatieve toets inzake inpasbaarheid (afgezien van milieuvergunningen) wordt de grootste afstand uit de tabel voor bedrijven in het VNG-rapport "Bedrijven en milieuzonering"³ 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: gemengd landelijk gebied met woningen

Totale impact:

Bedrijfstype: Smederij (SBI 284).

Grootste afstand is 100 m voor geluid.

Correctie met 1 trap lijkt verantwoord wegens gemengde omgeving, gesloten nieuwbouw, event. akoestische isolatie en klein bedrijf. Grootste afstand is dan 50 m voor geur en geluid.

Indicatieve milieufstand: 50 m.

Een indicatieve milieufstand van 50 m lijkt gerespecteerd te kunnen worden bij uitbreiding achteraan de nieuwe werkplaats.

Binnen een straal van 50 m rond de oude werkplaats bevinden zich verscheidene bedrijfsvreemde woningen. De activiteiten zullen hier daarom beperkt worden en/of bijkomende maatregelen zijn te nemen.

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

³ BRO & DHV (2001) : Bedrijven en milieuzonering, VNG Uitgeverij, Den Haag.

ONDERZOEK ALTERNATIEVEN

Te overwegen alternatief: gedeeltelijke herlokalisering.

AFWEGING VAN HANDHAVING TER PLAATSE TEGENOVER HERLOKALISERING

Troeven en zwakten van de huidige locatie

Zwakten van de huidige locatie

- De beperkte afstand van de oude werkplaats tot de omgevende bewoning.
- De beperkte ruimte op het actuele bedrijfsterrein.

Troeven van de huidige locatie

- Korte afstand tot de N35, secundaire weg.
- Het bedrijfsterrein is familiaal eigendom en het nieuwe bedrijfsgebouw is eigendom van de werkvennootschap.
- De huidige ligging voldoet aan de noden van het bedrijf.
- Zeer recente investering in de nieuwe werkplaats.
- Woning(en) ter plaatse.
- Ruimtegebruik op het gehele bedrijfsterrein kan geleidelijk geoptimaliseerd worden.

Mogelijkheden tot herlokalisering

- Omwille van de zeer recente, zware investering in een nieuwe werkplaats op de huidige locatie is herlokalisering niet aan de orde.
- Gedeeltelijke herlokalisering schept buitensporig grote organisatorische problemen en kosten.
- Herlokalisering (geheel of gedeeltelijk) is dus geen economisch verantwoord alternatief.

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

Eenzijds:

- Gedeeltelijke herlokalisering zou bijkomend ruimtebeslag voor bedrijventerrein innemen, ten koste van open ruimtebestemmingen.
- Gedeeltelijke herlokalisering schept bijkomend verkeer tussen 2 bedrijfsvestigingen.

Anderzijds:

- Beperkte uitbreiding op het huidige bedrijfsterrein vergt geen bijkomend ruimtebeslag.
- In achtgenomen de voorgestelde beperkingen en voorwaarden lijkt beperkte uitbreiding op de huidige locatie ruimtelijk inpasbaar.

BELEIDSZEKERHEID EN -CONTINUITEIT

Gelet op de bouwvergunning van 14.10.1996 voor het bouwen van een nieuwe werkplaats en op de milieuvergunningen, overwegende de na te streven maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit, wordt beperkte uitbreiding met zorgvuldig ruimtegebruik op de bestaande locatie verantwoord geacht vanuit het oogpunt beleidszekerheid en -continuïteit.

SAMENVATTEND

Daar

- de bedrijfsgebouwen stedenbouwkundig vergund zijn,
- de actuele activiteiten vergund zijn en, mits naleving van de opgelegde voorwaarden, verenigbaar geacht worden met de omgeving,
- de huidige ruimtelijke schaal beperkt is,
- geen schaalvergroting mogelijk wordt,
- de ruimtelijke ontwikkeling beperkt wordt tot het huidige bedrijfsterrein,
- er geen wijziging in de activiteiten voorzien wordt,
- er geen verhoging van de milieubelasting mag zijn,
- het terrein voldoende mogelijkheden biedt tot afdoende (her)inrichting ten behoeve van goed nabuurschap,
- het huidige mobiliteitsprofiel van het bedrijf afgestemd is op het bereikbaarheidsprofiel,
- het toekomstige mobiliteitsprofiel wellicht niet significant zal afwijken van het huidige en aldus afgestemd is op het bereikbaarheidsprofiel,
- er geen beduidende negatieve esthetische gevolgen worden gevreesd noch schending van privacy of uitzicht van omwonenden,
- gebouwen en activiteiten dus inpasbaar geacht worden, in acht genomen de opgelegde en voorgestelde beperkingen en voorwaarden,
- volledige herlocalisering niet aan de orde is wegens de zeer recente investering in een nieuwe werkplaats op de huidige locatie,
- gedeeltelijke herlocalisering buitensporig hoge kosten, bijkomend ruimtegebruik en bijkomend verkeer zou sorteren,
- herlocalisering dus geen ruimtelijk noch bedrijfseconomisch verantwoord alternatief lijkt,
- ook vanuit beleidscontinuïteit en –zekerheid beperkte uitbreiding met zorgvuldig ruimtegebruik op de huidige locatie verantwoord is,

wordt beperkte 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 omspannt het geheel van het bedrijfsterrein en de bijbehorende woningen en tuinen. Aan de straatzijde, wordt de huidige rooilijn als grens gehanteerd. Omwille van de ruimtelijke eenheid wordt perceel 242 f (electriciteitscabine) in het plan opgenomen.

Beknopte toelichting bij de bestemmingszones

Zone 1. Achteruitbouwzone

De dimensionering is afgestemd op de geldende achteruitbouwstrook, volgens het rooilijnplan, goedgekeurd bij KB van 21.04.1981. Daar de oude Steenweg Deinze nog

uitsluitend bestemmingsverkeer kent wordt de bestaande oude woonbebouwing tussen rooilijn en bouwlijn behouden.

Zone 2. Zone voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen

De afbakening komt ongeveer overeen met het huidige, feitelijke bedrijfsterrein maar houdt o.m. rekening met de vereiste bufferzones.

Zone 3. Zone voor bedrijfsgebouwen

De afbakening houdt rekening met :

- de afgeleverde vergunningen,
- beperkte uitbreiding voor werkplaatsdoeleinden op minstens 50 m van de dichtsbijzijnde woning buiten het plangebied. De achterzijde van de nieuwe werkplaats (zone 3B) beantwoordt hieraan.
- behoud van de oude werkplaats als zone voor bedrijfsgebouwen (zone 3A) maar met beperkingen omwille van de nabijheid van bedrijfsvreemde woningen,
- de aanleg van een bufferzone.

Zone 4. Zone voor wonen, kantoor, toonzaal

Het lijkt zinvol in deze zone naast wonen ook de mogelijke inrichting van kantoor, toonzaal en beperkte verkoopruimte te voorzien.

Zone 5. Zone voor wonen

Twee zones: de oude (ouderlijke) woning en de recentste woning vergund in 1989.

Zone 6. Bufferzone

Gelet op de landschappelijke inbuffering vereist in het GRS Nazareth en op de voorwaarden in de bouwvergunning voor de werkplaats van 1996 wordt een bufferzone met dichte, opgaande schermbeplanting voorgesteld. De hoogte van de bestaande bedrijfsgebouwen in zone 3 B zou een volwassen beplantingshoogte van ca. 7 m vergen. Rekening houdende met de beperkte ruimte tussen werkplaats en oostelijke perceelsgrens wordt een houtkant met hoge struiken voorgesteld over de beschikbare strookbreedte van 5 m langs de noord- en oostzijde van zone 2 en 3.

De beperkte breedte is te compenseren door zorgvuldige plantenkeuze, degelijke aanleg en aangepast beheer.

Omwille van landschappelijke inpassing is de opgaande schermbeplanting door te trekken langs de oostelijke zijdelingse terreingrens tot de achteruitbouwzone.

Zone 7. Tuin

Het betreft de tuinen bij de bestaande woningen.

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. In gevolge de adviezen van de Vlaamse regering en van de Bestendige Deputatie is de formulering gewijzigd en worden de bedrijfsactiviteiten van het betrokken bedrijf gespecificeerd

Wat de bedrijfsactiviteiten betreft is o.m. bepaald dat nieuwe activiteiten 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.

Beperking van mogelijke geluidshinder is een aandachtspunt bij de voorschriften voor bedrijfsgebouwen. Potentieel geluidsbelastende activiteiten en opslag van gevaarlijke stoffen, onderworpen aan milieuvergunning, klasse 2 worden beperkt tot zone 3B op de percelen 242 w - s - t..

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

Wegens het belang van goede landschappelijke inpassing wordt in de bufferzone een passende beplanting met standplaatsgeschikte, streekeigen soorten voorgesteld. Een lijst van streekeigen bomen, struiken, haag- en klimplanten is gevoegd als bijlage bij de toelichting. De verplichting tot aanleg wordt opgenomen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning. Ter waarborging van de effectieve uitvoering wordt een passende borgstelling voorzien, tenzij de goede uitvoering van de aanleg op een andere wijze wordt gewaarborgd⁴. Het bedrag van de borgstelling staat in verhouding tot de breedte en lengte van de te realiseren bufferstroken.

De voorschriften zijn aangepast aan de opmerkingen in het advies van de Bestendige Deputatie dd. 23.12.2004.

RUIMTEBOEKHOUDING

Alle oppervlakten zijn benaderend, grafisch gemeten.

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

BODEMGEBRUIK

	Bestaande toestand	RUP
Bedrijfsterrein	0,26 ha	0,38 ha
Woningen en tuinen	0,34 ha	0,22 ha
Openbaar nut	0,01 ha	0,01 ha
Totaal	0,61 ha	0,61 ha

BESTEMMING

	Gewestplan	RUP
Woongebied met landelijk karakter	0,41 ha	0,22 ha
Agrarisch gebied	0,20 ha	
Bedrijfsdoeleinden voor kleine ondernemingen		0,38 ha
Openbaar nut		0,01 ha
Totaal	0,61 ha	0,61 ha

Ontwerp - Laatst aangepast aug. 2004

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

⁴ Vlaamse regeling of gemeentelijke verordening, zoals voorzien in art. 105 DRO....

BIJLAGEN

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

BIJLAGE 1

SORTIMENTSLIJST VAN STREEKEIGEN STRUIKEN, HAAGPLANTEN EN KLIMPLANTEN

STRUIKEN

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

HAAGPLANTEN

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

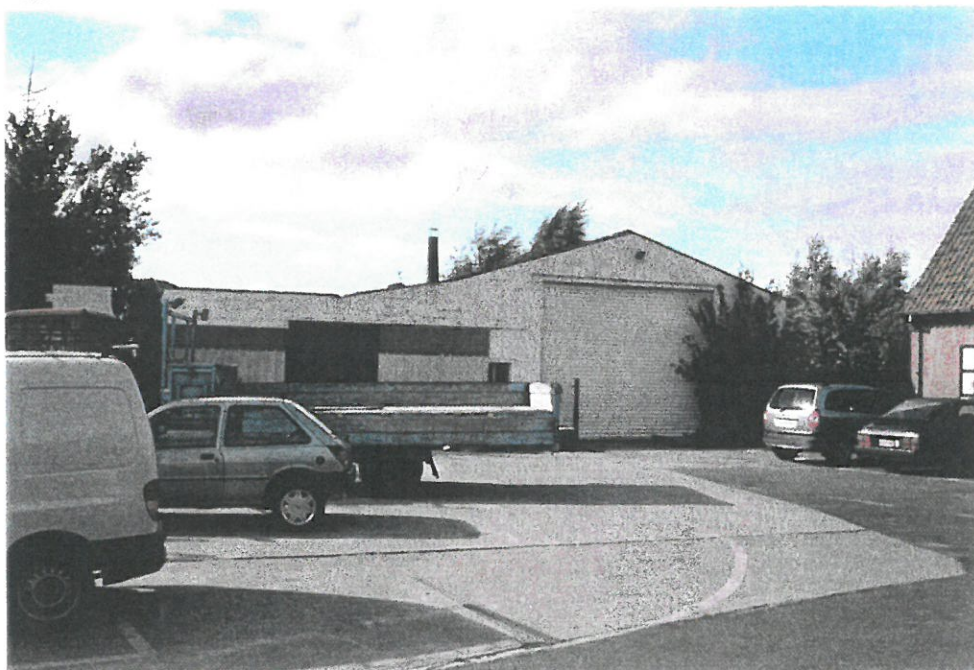
KLIMPLANTEN

Hedera helix (Gewone klimop)

BIJLAGE 2

FOTO'S VAN DE BESTAANDE TOESTAND

①



②



③



④



