

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN - FASE 1

DEELPLAN VAN HERZEELE

Houthandel Van Herzeele bvba
Boeregemstraat 22
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

Houthandel Van Herzeele bvba
Boeregemstraat 22
Houthandel
BTW: BE 419.657.731
ID: 07

Activiteitsadres: Boeregemstraat 22, 9810 Nazareth

Gebouwen en gronden zijn familiaal eigendom. Zij worden door de vennootschap gehuurd.

OPNAME IN DIT RUP

Motivering

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

BEKNOPTE BEDRIJFSTYPERING

Hout- en bouwmaterialenhandel.

HISTORIEK

De bedrijfsactiviteit is reeds zeer lang ter plaatse, volgens de huidige exploitanten van vòòr 1962, vermoedelijk sinds 1901. Het bedrijf lijkt historisch gegroeid uit de bosontginning. De inschrijving in het handelsregister van de pvba in 1979 vermeldt als zaakvoerder de heer Firmin Van Herzeele, houthandelaar, wonende Boeregemstraat 22. De huidige bedrijfsleiders hebben hun vader opgevolgd na diens overlijden.

De bedrijfsoppervlakte zou sinds de aanvang van de bedrijfsactiviteiten op het activiteitsadres niet uitgebreid zijn.

Aanvankelijk "werf voor het verdelen van hout", zagerij en groothandel in producten van de bosontginning, gezaagd hout en houtproducten. Later uitgebreid met isolatiematerialen, plasticwaren en bouwmaterialen. Daarna geëvolueerd tot hout- en bouwmaterialenhandel. De tewerkstelling is zeer beperkt: 2 personen voltijds, 1 persoon deeltijds. De economische dynamiek lijkt zeer beperkt.

BESTAANDE TOESTAND

Tekstuele aanvulling bij de cartografische weergave van de bestaande toestand.

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Ruimtelijk

Zie plan van de bestaande toestand.

De omgeving is te typeren als landelijk gebied met enkele woningen.

Activiteiten

Hout- en bouwmaterialenhandel.

JURIDISCHE BESTAANDE TOESTAND

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

Aan de overzijde van de Boeregemstraat grenst een landschappelijk waardevol gebied.

Stedenbouwkundige vergunningstoestand

Er zijn geen bouwvergunningen gevonden.

De meeste gebouwen dateren naar alle waarschijnlijkheid van vòòr 1962, zodat deze gebouwen vergund kunnen geacht worden. Zij zijn ook duidelijk waarneembaar op oudere topografische kaarten zoals de onderlegger van het gewestplan. Het grootste gebouw lijkt van recentere datum dan de andere, wellicht van vòòr 1970, mogelijk van vòòr 1962.

Voor de verhardingen zijn geen vergunningen gevonden.

De kasseiverhardingen zijn vermoedelijk reeds zeer oud en betreffen grotendeels toegangen en toeritten bij zeer oude, vergund geachte gebouwen. De steenslagverhardingen zijn vermoedelijk inzake aanleg ook reeds (zeer) oud en betreffen eveneens toegangen en toeritten naar vergund geachte gebouwen, evenals niet-overdekte stapelplaatsen met toegangen en toeritten. Onderhouds- en instandhoudingswerken aan de zeer oude verhardingen worden niet vergunningsplichtig geacht.

Milieuvergunningen

Er werd geen geldende milieuvergunning gevonden. Er blijkt wel een ARAB-vergunning geweest te zijn (1971 – 1986) maar die vergunning werd kennelijk niet verlengd bij het verlopen ervan. De aanvraag van een nieuwe milieuvergunning wordt voorbereid.

Erfdienstbaarheden

Erfdienstbaarheid van uitweg langs de noordoostelijke perceelsgrens voor het achterliggend erf.

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

Er werden geen bestuurlijke of rechterlijke beslissingen meegedeeld die de bestemming of inrichting van het plangebied bepalen of wijzigen maar nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd.

BEDRIJFSTYPERING

Ruimtelijk

Totale terreinoppervlakte: 1,15 ha.

Dit is grootschalig volgens de categorieën van de sectorale voorstudie.

Het grootste bedrijfsgebouw heeft een hoogte van ca. 10 m.

Activiteiten

Hoofdactiviteit: Opslag- en verdeelactiviteit (groothandel).

Er zijn geen hinderklachten bekend.

Mobiliteit

Het door het bedrijf gegenereerde verkeer lijkt zeer beperkt.

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

- vrachtwagens: 6 à 15 / week
- zware vrachtwagens: 4 à 10 / week.

Economisch

Totale tewerkstelling: jaargemiddelde ca. 3 personen.

Jaaromzet of balanstotaal: - (geen gegevens).

Zelfstandigheids criterium: - (geen gegevens).

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

Aard van de activiteiten: hout- en bouwmaterialenhandel.

Economisch belang

Het economisch belang is als duidelijk lokaal aan te merken.

Dit blijkt uit:

- de omvang van de tewerkstelling,
- het klantenbestand, het merendeel van de klanten zijn bedrijven in Nazareth en omliggende gemeenten.

Lokale verankering

De lokale verankering blijkt uit

- historiek,
- familiale onderneming,

- gronden en gebouwen in familiaal eigendom,
- woning ter plaatse,
- tewerkstelling: de tewerkgestelden wonen in Nazareth,
- klanten: vooral bedrijven in Nazareth en aanpalende gemeenten.

Conclusie lokaal / bovenlokaal bedrijf

Gelet op

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

kan de onderneming als lokaal bedrijf worden aanzien.

PROBLEEMSTELLING

Externe beoordeling:

- Juridische zonevreemdheid.

Volgens aangave van het bedrijf:

- Tekort aan overdekte opslagruimte, toonzaal en kantoorruimte.
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 moeten op een flexibele manier kunnen blijven functioneren binnen het raamwerk van de bestaande ruimtelijke structuur en het fysisch systeem. Dit dient wel te gebeuren op de schaal van het buitengebied. "De specifieke eigenheid van het wonen en werken in het buitengebied moet erkend en gerespecteerd worden en in relatie gebracht worden met duurzaam functioneren van de agrarische en natuurlijke structuur." (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 1997, p. 379)

De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Het komt vooral de gemeente toe om ontwikkelingsperspectieven te formuleren voor de bestaande bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden volgende principes naar voor geschoven:

- maximale verweving;
- verdere ontwikkeling zoveel mogelijk op de bestaande locatie;
- afwegen van ruimtelijke implicaties bij herlokalisatie versus ontwikkeling op bestaande locatie;
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden;
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit.

Deze principes werden opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en vormen eveneens de basis voor de selectie en categorisering van de zonevreemde bedrijven die aan de opmaak van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorafging (zie de sectorale voorstudie bij de algemene toelichting).

HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN¹

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

De Leebeek is geselecteerd als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (5^E17).

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 werden in het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een aantal standpunten aangegeven met betrekking tot zonevreemde bedrijven:

- "bedrijven in of aan de rand van de woonkernen mogen zich verder ontwikkelen mits een aantal randvoorwaarden;
- bedrijven gelegen binnen prioritaire gebieden voor de natuurlijke structuur (Scheldevallei, Hospicebossen) dienen zich te herlokaliseren;
- binnen autonome (grondgebonden) landbouwgebieden (gebied van de ruilverkaveling 'Nazareth', gebied van de ruilverkaveling 'Scheldekant', gebied ten noorden van de Centrale as en de E17) en binnen de te vrijwaren open ruimtecorsidors (Scheldevallei via Robert Orlentviver 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)

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

De Boeregemstraat, N 437 is gecategoriseerd als lokale weg I, intergemeentelijke verbindingsweg Nazareth - Kruishoutem. (GRS Nazareth, 2003, Richtinggevend gedeelte, p 52).

De depressie van de Leebeek vormt een ecologisch verbindingsgebied op gemeentelijk niveau (GRS Nazareth, 2003, Richtinggevend gedeelte, kaart 2.02, Gewenste Open-ruimtestructuur).

VERORDENENDE PLANNEN

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

Aan de overzijde van de Boeregemstraat paalt een landschappelijk waardevol gebied.

RELEVANTE ELEMENTEN UIT HET MOBILITEITSPLAN²

De N35 is gecategoriseerd als secundaire weg, type I.

De Boeregemstraat, N 437 is gecategoriseerd als lokale weg I, intergemeentelijke verbindingsweg Nazareth - Kruishoutem.

De Plezierstraat, BW 40 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 die nopen tot aanpassing van de voorlopige categorisering.

Voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden aansluitend bij de voorlopige categorisering: handhaving met beperkte uitbreidingsmogelijkheid op het huidige bedrijfsperceel en met 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:

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

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies
Het bedrijf kan 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 kan 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. De bufferzone zal bijdragen tot de beoogde ruimtelijke kwaliteit door landschappelijke binding en 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.

Door het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden buiten het huidige bedrijfsperceel te geven wordt deze visie onderschreven.

Afweging ten opzichte van de gewenste nederzettingsstructuur op provinciaal niveau:

- Tegengaan van het ongeordend uitzwermen van functies
Wegens de beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden 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.
- Ten zuiden van het bedrijfsterrein is de Leebeek geselecteerd als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (5^E17).
Tussen de beek en het bedrijf ligt nog een landbouwperceel en de Plezierstraat. De ecologische infrastructuur komt niet in het gedrang. Het bedrijf kan immers enkel uitbreiden op het huidige bedrijfsperceel.

De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden voldoen aan de doelstellingen van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN NAZARETH

Afweging ten opzichte van de elementen van de gewenste ruimtelijke structuur (zie de kaarten bij de algemene toelichting) en de standpunten in het richtinggevend gedeelte van het GRS (zie planningscontext):

- Het betreft een lokaal bedrijf buiten een bedrijventerrein.
- Het bedrijfsterrein is volgens het gewestplan Oudenaarde gelegen in agrarisch gebied. Het bedrijf is 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" noch van het "verblijfsgebied rond de centrale woonband".
- Het bedrijfsterrein ligt niet in een prioritair gebied voor natuur.
- Ten zuiden van het bedrijfsterrein (op 75 m) ligt de Leebeek, ecologisch verbindingsgebied op gemeentelijk niveau. Tussen de beek en het bedrijf ligt nog een landbouwperceel en de Plezierstraat. De ecologische infrastructuur komt niet in het gedrang. Het bedrijf kan immers enkel uitbreiden binnen het bedrijfsterrein.
- 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 bedrijfsterrein, mits landschappelijke buffering.
- Inzake bereikbaarheid ligt het bedrijf langs een intergemeentelijke verbindingsweg op vrij korte afstand van een secundaire weg (N35). Het bereikbaarheidsprofiel is voldoende afgestemd op het mobiliteitsprofiel van het bedrijf.
- De activiteiten van het bedrijf blijven onveranderd. Er mag geen bijkomende milieuhinder ontstaan (verdere afweging hierna).

De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden (handhaving en beperkte uitbreiding op het huidige bedrijfsterrein 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 gemengd gebied: landbouw, bedrijvigheid, wonen.
- Dichtstbij gelegen bedrijfsvreemde woning:
 - o Aan de overzijde van de Boeregemstraat:: ca. 55 m vanaf het grote bedrijfsgebouw.
- Langs een perceelsrand komt een kavelsloot met houtkant voor.

Geen beschermde of te beschermen monumenten, landschappen of archeologische zones.

Biologisch waardevolle elementen

- Ten zuiden van de Leebeek bevindt zich volgens de BWK een biologisch waardevolle populierenaanplant met ondergroei van els (BWK, Kaartblad 21/8, 1993 en OC GISVlaanderen).

Geen risicozone voor overstromingen.

Bestaande en toekomstige bereikbaarheidsprofiel:

- Het bedrijf ligt langs een intergemeentelijke verkeersweg met aansluiting op de N35 . De Boeregemstraat heeft een rijweg met een breedte van 6m, voldoende voor alle verkeer, maar geen fietsstrook of -stroken.
- Vrij korte afstand tot een secundaire weg (N35).

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:

1. beperkte uitbreidingsmogelijkheden aansluitend bij de huidige bedrijfsbebouwing;
2. werkplaats op voldoende afstand van de dichtstbijzijnde bedrijfsvreemde woning;
3. vooraan langs de Boeregemstraat kan op termijn kantoor in combinatie met wonen;
4. buffergroen langs de NW- en NO-perceelsgrenzen.

WEERSLAG VAN DE BESTEMMING EN ACTIVITEITEN OP DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING

Bijkomend ruimtebeslag: geen.

De bestaande landschappelijke structuur wordt niet gewijzigd.

Beperkte uitbreidingsmogelijkheden op het bestaande bedrijfsperceel ter plaatse van bestaande bebouwing zullen geen negatieve impact inzake erfgoed hebben.

Geen negatieve impact inzake natuurwaarden daar deze gesitueerd zijn aan de overzijde van de Plezierstraat, langs de Leebeek, op meer dan 50 m van de zone voor bedrijfsdoeleinden of bedrijfsgebouwen op het bedrijfsterrein.

Geen impact inzake overstromingsrisico's.

Aard, omvang en uitzicht van de toegelaten bedrijfsgebouwen:

Het ontwerp omvat:

- Sloop van de noordelijke oude afdaken in slechte staat.
- Beperkte mogelijkheid voor nieuwbouw op de plaats van de oude afdaken.
- Bij latere bijkomende behoefte aan nieuwe of vervangende gebouwen kan het grote zuidelijke afdak vervangen worden en de zuidoostelijke oudste bedrijfsbebouwing.
- Uitzicht: verzorgde vormgeving en duurzame materialen in matte, donkere kleur(en) passend bij de omgeving.

Daar er geen groter ruimtebeslag is voor bedrijfsdoeleinden, de zone voor bedrijfsgebouwen nauwelijks groter is dan de omschreven veelhoek van de bestaande bebouwing en aan 2 zijden een opgaande beplanting voorzien is zal de schaal van het bedrijf niet substantieel wijzigen.

De nieuwe gebouwen mogen hoger zijn dan de te slopen verouderde gebouwen maar niet hoger dan het grootste bestaande gebouw. Ook nieuwe agrarische gebouwen zijn meestal groter en hoger dan oudere. Door de afstand tot de perceelsgrenzen en de opgaande beplanting in de bufferzone, wordt de ruimtelijke impact beperkt.

De nieuwe bebouwing zal aansluiten bij de bestaande. De sloop van de oude afdaken in slechte staat zal een positieve esthetische impact hebben op de omgeving.

De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden zullen geen schending van de privacy van omwonenden inhouden. Er kan immers niet buiten het huidige bedrijfsterrein uitgebreid worden en er wordt een opgaand beplantingsscherm voorzien langs de NW- en NO-grens.

De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden zullen geen schending van het uitzicht van omwonenden inhouden daar de voorziene uitbreiding zich situeert in aansluiting op bestaande bedrijfsbebouwing op de plaats van te slopen oude afdaken. Langs 2 zijden wordt daarenboven een opgaande schermbeplanting voorzien.

Bestaand en toekomstig mobiliteitsprofiel

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

Aard en hinderklasse van de toegelaten bedrijfsactiviteiten

Er is geen geldende milieuvergunning. Aanvraag is in voorbereiding.

Intrinsiek gevaarlijk, hinderlijk of storend karakter

Specifieke bedrijfsinformatie ontbreekt. Afgaande op medegedeelde aard en omvang van de activiteiten en de waarnemingen ter plaatse lijkt het intrinsiek gevaarlijk, hinderlijk of storend karakter beperkt. In de VNG-bedrijvenlijst wordt een grootste milieufstand van 50 m gehanteerd voor geluid bij dit bedrijventype (zie hierna).

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

- Geluid: geen verwerkingsactiviteiten 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.
- Brandgevaar: goede bereikbaarheid, passende brandpreventie en –bestrijdingsmiddelen volgens de richtlijnen van de bevoegde brandweer.

Mits naleving van de 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, noch voor de in PRS en GRS gewenste ontwikkeling van de Leebeek als natuurverbindingsgebied.

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”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: landelijk gebied met woningen

Bedrijfstype: Groothandel in hout- en bouwmaterialen (SBI 5153).

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

De indicatieve milieufstand is bijgevolg 50 m.

Een indicatieve milieufstand van 50 m lijkt toepasbaar daar het grootste deel van de zone voor bedrijfsgebouwen (en van de zone voor bedrijfsdoeleinden) meer dan 50 m verwijderd is van de dichtstbijzijnde bedrijfsvreemde woning en van de Leebeek.

In achtgenomen de voorgestelde beperkingen en voorwaarden wordt geen overlast verwacht voor de omgeving, noch voor de agrarische functie, noch voor de woonfunctie, noch voor de omgevende agrarische bestemmingen, noch voor de in PRS en GRS gewenste ontwikkeling van de Leebeek als natuurverbindingsgebied.

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

BESLUIT

De voorgaande afwegingen en de milieuafstandstoets geven aan dat, mits inachtneming van de voorgestelde beperkingen en voorwaarden, inpassing met goed nabuurschap mogelijk wordt geacht en de bedrijfsbestemming verenigbaar met de omgeving.

ONDERZOEK ALTERNATIEVEN

Te overwegen alternatief: herlokalisering.

AFWEGING VAN HANDHAVING TER PLAATSE TEGENOVER HERLOKALISERING

Troeven en zwakten van de huidige locatie

Zwakten van de huidige locatie

- Zonevreemdheid.

Troeven van de huidige locatie

- Ligging langs een intergemeentelijke verbindingsweg op vrij korte afstand van de N35, secundaire weg, type I.
- Bedrijfsterrein en gebouwen zijn familiaal eigendom.
- Ruime terreinoppervlakte.
- Het huidige terrein voldoet aan de noden van het bedrijf.
- Vernieuwing kan gefaseerd gebeuren.

Mogelijkheden tot herlokalisering

- Herlokalisering wordt door de bedrijfsleiding technisch en bedrijfseconomisch niet haalbaar geacht o.m. wegens
 - benodigde grote terreinoppervlakte,
 - omvang van de vereiste investeringen,
 - verweving wonen-bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie,
 - gronden en gebouwen in familiaal eigendom.

Herlokalisering lijkt dus geen economisch verantwoord alternatief.

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

Enerzijds:

- Herlokalisering zal waar dan ook bijkomend ruimtebeslag voor bedrijventerrein vergen ten koste van open ruimtebestemmingen.
- Agrarische of para-agrarische herbestemming van de huidige locatie ligt niet voor de hand. Een andere toegelaten bestemming evenmin. Indien die al zou gevonden worden lijkt een para-agrarische of niet-agrarische herbestemming ruimtelijk weinig of geen verschil te zullen uitmaken met handhaving van het hier historisch gevestigde bedrijf.

Anderzijds:

- Ontwikkeling op het huidige bedrijfsterrein vergt geen bijkomend ruimtebeslag.
- In acht genomen de voorgestelde beperkingen en voorwaarden lijkt handhaving en beperkte ontwikkeling op de huidige locatie ruimtelijk goed inpasbaar.

SAMENVATTEND

Daar

- het gebouwencomplex hoofdzakelijk vergund geacht wordt,
- de actuele activiteiten, hier historisch gegroeid zijn en aanwezig waren lang voor de vaststelling van het gewestplan,
- de actuele activiteiten, hoewel niet meer vergund, verenigbaar geacht worden met de omgeving, in acht genomen op te leggen voorwaarden,
- geen schaalvergroting toegestaan wordt,
- de ruimtelijke ontwikkeling beperkt wordt tot het actuele ruimtebeslag,
- er geen wijziging in de activiteiten voorzien wordt,
- er geen verhoging van de milieubelasting mag zijn,
- het terrein voldoende mogelijkheden biedt tot afdoende (her)inrichting ten behoeve van goed nabuurschap,
- het bereikbaarheidsprofiel afgestemd is op het huidige mobiliteitsprofiel van het bedrijf,
- het toekomstige mobiliteitsprofiel wellicht niet significant zal afwijken van het huidige en als zodanig afgestemd zal blijven op het bereikbaarheidsprofiel,
- er geen negatieve esthetische gevolgen worden verwacht,
- er geen privacy- of uitzichtsproblemen voor omwonenden zijn,
- gebouwen en activiteiten dus inpasbaar geacht worden, in acht genomen de voorgestelde voorwaarden,
- herlokalisering bijkomend ruimtegebruik zou sorteren,
- herlokalisering geen bedrijfseconomisch verantwoord alternatief lijkt,

wordt handhaving en beperkte ontwikkeling op de huidige locatie mogelijk en verantwoord geacht, mits naleving van de voorgestelde 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

Het deelplan omvat het gehele bedrijfsperceel inclusief de 2 woningen.

Beknopte toelichting bij de bestemmingszones

Zone 1. Private toegangszone

Dit betreft een bestaande toegang op perceel 632 w tot het betrokken bedrijf en tot het achterliggend agrarisch bedrijf.

Zone 2. Achteruitbouwzone

Ter plaatse van de bestaande bebouwing is de dimensionering afgestemd op de bestaande toestand. Deze bestemmingszone bevat de electriciteitscabines in de Plezierstraat en het kapelletje op de hoek Boeregemstraat/Plezierstraat.

Zone 3. Zone voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen

De afbakening komt ongeveer overeen met het huidige bedrijfsterrein min de bufferzone.

Zone 4. Zone voor bedrijfsgebouwen

De afbakening houdt rekening met :

- de bestaande gebouwen, die niet op korte termijn te slopen zijn,
- beperkte uitbreidingsmogelijkheden, in eerste instantie ter plaatse van de noordelijke oude afdaken, In vergelijking met de omschreven veelhoek van de bestaande bebouwing houdt de ontwerpafbakening van de zone voor bedrijfsgebouwen een uitbreiding in van slechts 7,7 % in.

- een bouwvrije strook rondom o.m. ten behoeve van toegankelijkheid voor circulatie en brandweer.

Zone 5. Zone voor wonen, kantoor

Deze zone omvat de 2 huidige woningen en het naastgelegen deel van het oudste bedrijfsgebouw. Hier kan op termijn een kantoorfunctie komen.

Zone 6. Bufferzone

Gelet op de landschappelijke inbuffering vereist in het GRS Nazareth wordt een bufferzone met opgaande, dichte houtachtige beplanting voorgesteld met visuele schermfunctie. De bestaande hoogte van het grootste bedrijfsgebouw vergt een volwassen beplantingshoogte van + 10 m. Rekening houdende met de beschikbare terreinbreedte, de hoogte van het dominante bedrijfsgebouw, de aard van de activiteiten en de gewenste beplantingshoogte wordt een strookbreedte voorzien van 8 m, sloot inbegrepen. Deze breedte biedt ruimte voor goede kroonontwikkeling van bomen van 1^e en 2^e grootte en lijkt te kunnen volstaan voor een adequate functie vervulling.

De bestaande sloot wordt behouden.

Als eindresultaat kan een positieve impact verwacht worden op de omgeving.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

In artikel 2 is de wijze van meten gepreciseerd ingevolge het advies van de Bestendige Deputatie.

Artikel 4, zone 2: achteruitbouwzone, is aangepast aan het advies van de Bestendige Deputatie.

Voor werken en handelingen aan het kapelletje op de hoek Boeregemstraat / Plezierstraat dient het advies ingewonnen van de administratie bevoegd voor het onroerend klein historisch erfgoed.

In gevolge het advies van de Vlaamse regering is mogelijk ongewenst gebruik van de achteruitbouwstrook als uitstalruimte aangescherpt,

De koppeling van de bestemming voor bedrijfsdoeleinden aan de gevestigde kleine ondernemingen wordt in overeenstemming geacht met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het doel van dit RUP. Ingevolge de adviezen van de Vlaamse regering en van de Bestendige Deputatie is de formulering gewijzigd en worden de bedrijfsactiviteiten van het betrokken bedrijf gespecificeerd.

Wat de bedrijfsactiviteiten betreft is overeenkomstig de voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden bepaald dat :

- nieuwe activiteiten minder storend moeten zijn dan de bestaande;
- aard en omvang van de activiteiten geen aantasting tot gevolg mogen hebben van:
 - o de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen,
 - o de milieusituatie,
 - o de veiligheidssituatie,
 - o de verkeersveiligheid.

In gevolge het advies van de Vlaamse regering is bepaald dat wijziging en uitbreiding van activiteiten niet mag leiden tot de ongewenste ontwikkeling van kleinhandel.

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

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

In art.6, zone voor bedrijfsgebouwen is bepaald welk aandeel van de oppervlakte mag bebouwd worden. Momenteel is ca. 62 % van de oppervlakte in de betrokken zone bebouwd. Een maximaal bebouwingspercentage van 70 % laat een beperkte uitbreiding toe, overeenkomstig de categorisering in het sectoraal vooronderzoek.

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

Omwille van het belang van de goede landschappelijke inpassing worden in de bufferzone passende beplantingstypen met standplaatsgeschikte, streekeigen soorten voorgesteld. Een lijst van streekeigen

bomen, struiken, hagen en klimplanten is gevoegd als bijlage bij de toelichting. De verplichting tot aanleg wordt opgenomen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning. Ter waarborging van de goede uitvoering wordt een borgstelling voorzien, tenzij anderszins de goede uitvoering van de aanleg wordt gewaarborgd⁴. Het bedrag van de borgstelling staat in verhouding tot de lengte en breedte van de te realiseren bufferstroken.

In een bufferzone kan een binnenzijde en een buitenzijde onderscheiden worden ten opzichte van het bedrijf. Om mogelijke verwarring inzake het begrip buitenzijde te voorkomen wordt de formulering in art 8, punt 3 aangepast ingevolge de bemerking van de Bestendige Deputatie.

Het mogelijk tijdelijk behoud van bestaande, afwijkende afsluitingen wordt evenzo verduidelijkt.

De bestaande kavelsloten zijn te behouden en natuurtechnisch te beheren.

De lozing van bedrijfsafvalwater lijkt best specifiek geregeld in de milieuvergunning.
De lozing van huishoudelijk afvalwater van de woningen wordt geregeld in de gemeentelijke verordening terzake van 06.07.1999.

RUIMTEBOEKHOUDING

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

BODEMGEBRUIK

	Bestaande toestand	RUP
Bedrijfsterrein	1,13 ha	1,13 ha
Incl. 2 woningen		
Private toegangszone	0,02 ha	0,02 ha
Totaal	1,15 ha	1,15 ha

BESTEMMING

	Gewestplan	RUP
Agrarisch gebied	1,15 ha	
Bedrijfsdoeleinden voor kleine ondernemingen		1,13 ha
Private toegangszone		0,02 ha
Totaal	1,15 ha	1,15 ha

BIJLAGEN

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

Ontwerp - Laatst aangepast juli 2004

Aanpassingen voortvloeiende uit de adviezen van de aangeduide overheden en van de GECORO: maart 2005

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