

INHOUD

<u>1</u>	<u>INLEIDING</u>	<u>1</u>
1.1	DOELSTELLING.....	1
1.2	PROCESVERLOOP	1
<u>2</u>	<u>CATEGORISERING.....</u>	<u>3</u>
2.1	DRAAGKRACHT VERSUS IMPACT	4
2.1.1	RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT VAN DE OMGEVING	4
2.1.2	IMPACT VAN HET BEDRIJF OP DE OMGEVING	7
2.2	VERGUNNINGSTOESTAND	10
2.2.1	STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING	10
2.2.2	MILIEUVERGUNNING	10
2.3	BELEIDSCONTINUÏTEIT	10
2.4	CATEGORISERING	10
2.5	TOEPASSING CATEGORISERING	13
2.6	LOKAAL VERSUS REGIONAAL BEDRIJF	14
<u>3</u>	<u>DEELPLANNEN.....</u>	<u>16</u>
3.1	CAFÉ ‘T SLUIS.....	16
3.1.1	BEDRIJFSGEGEVENS.....	16
3.1.2	HISTORIEK	16
3.1.3	RUIMTELIJKE VRAAG	16
3.1.4	JURIDISCHE TOESTAND	16
3.1.5	RUIMTELIJKE AFWEGING	17
3.1.6	CATEGORISERING	19
3.1.7	VOORSTEL TOT OPLOSSING.....	19
3.1.8	WATERTOETS.....	20
<u>4</u>	<u>TE VERVANGEN VOORSCHRIFTEN.....</u>	<u>21</u>

1 INLEIDING

1.1 DOELSTELLING

Met het RUP 'Zonevreemde activiteiten, 2^{de} fase' wenst de gemeente Nazareth een oplossing te vinden voor verschillende zonevreemde activiteiten die niet in aanmerking komen voor opname in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. Het gaat hier dan voornamelijk om horecazaken, detailhandel en recreatie. Ook bedrijven of activiteiten die omwille van hun zonering niet in aanmerking komen voor opname in het sectoraal BPA 'Zonevreemde bedrijven' kunnen in het RUP 'Zonevreemde activiteiten' worden opgenomen. Ook deze bedrijvigheden moeten ontwikkelingskansen krijgen in die mate dat zij niet in strijd zijn met de algemene opties van het ruimtelijk structuurplan.

In uitwerking van het gemeentelijk structuurplan wenst de gemeente een RUP op te maken waarin de ontwikkelingskansen voor deze bedrijven worden vastgelegd. Dit RUP zal de ontwikkelingskansen voorzien voor deze bedrijven rekening houdend met volgende elementen:

- een gedetailleerde inventarisatie van de zonevreemde bedrijven
- een afweging met de beleidsopties omtrent de gewenste openruimtestructuur, de nederzettingsstructuur, de ruimtelijk-economische structuur en de verkeersstructuur (o.a. concept van de centrale as) zoals voor de ambachtelijke bedrijven
- een afweging in verband met de ruimtelijke inpasbaarheid, het karakter en de activiteiten van deze bedrijven en het goede nabuurschap

In deze tweede fase worden twee horecazaken opgenomen, met name café 't Sluis en restaurant Mac Pudding. Beide horecazaken zijn gelegen in de Scheldevallei.

1.2 PROCESVERLOOP

Bij de opmaak van de eerste fase werd reeds een grondige inventarisatie opgemaakt naar zonevreemde activiteiten in de gemeente (zie ook toelichtingsnota, eerste fase). Uiteindelijk werden er 8 deelplannen voorgelegd op het tweede structureel overleg, waaronder ook café 't Sluis en Mac Pudding. Tijdens dit tweede structureel vooroverleg werd volgende beslissing genomen omtrent beide horecazaken:

Beide horecazaken zijn gelegen in de Scheldevallei. De afbakening en verdere ontwikkeling van de Scheldevallei is een Vlaamse bevoegdheid. Het lijkt dan ook aangewezen om eerst een overleg te plannen met het Vlaams Gewest betreffende de afbakening en de mogelijkheden die daarbinnen voorzien worden.

Dit overleg ging door op 01.02.2007. Daarbij werd duidelijk dat:

- het bestendigen van café 't Sluis ruimtelijk aanvaardbaar is gezien de ligging in een KMO-zone. Er dient verder onderzocht te worden in welke mate er kan uitgebreid worden.

- de bestendiging van Mac Pudding, gelegen in de open ruimte, niet voor de hand ligt. Enkel een strikte bestendiging van de bestaande toestand kan overwogen worden. Er kan geenszins een uitbreiding worden toegestaan van de parking.

De plenaire vergadering ging door op 22 mei 2007. Daarbij werd duidelijk dat:

- Gezien de onvergunde toestand van het restaurant Mac Pudding werd het duidelijk dat het niet voor de hand ligt om planologisch een oplossing te vinden voor het restaurant. Er wordt dan ook geopteerd om het dossier stop te zetten.
- De huidige uitbaters van het café 't Sluis wensen het café aan te kopen. Daartoe werd reeds onderhandeld met de huidige eigenaar (ook eigenaar van de naastgelegen fabriek Isalas). Deze wenst echter over een bijkomende strook van ongeveer 10m te beschikken ten behoeve van de fabriek. Daarom werd reeds een eerste aangepast voorstel voorgelegd op de plenaire vergadering.

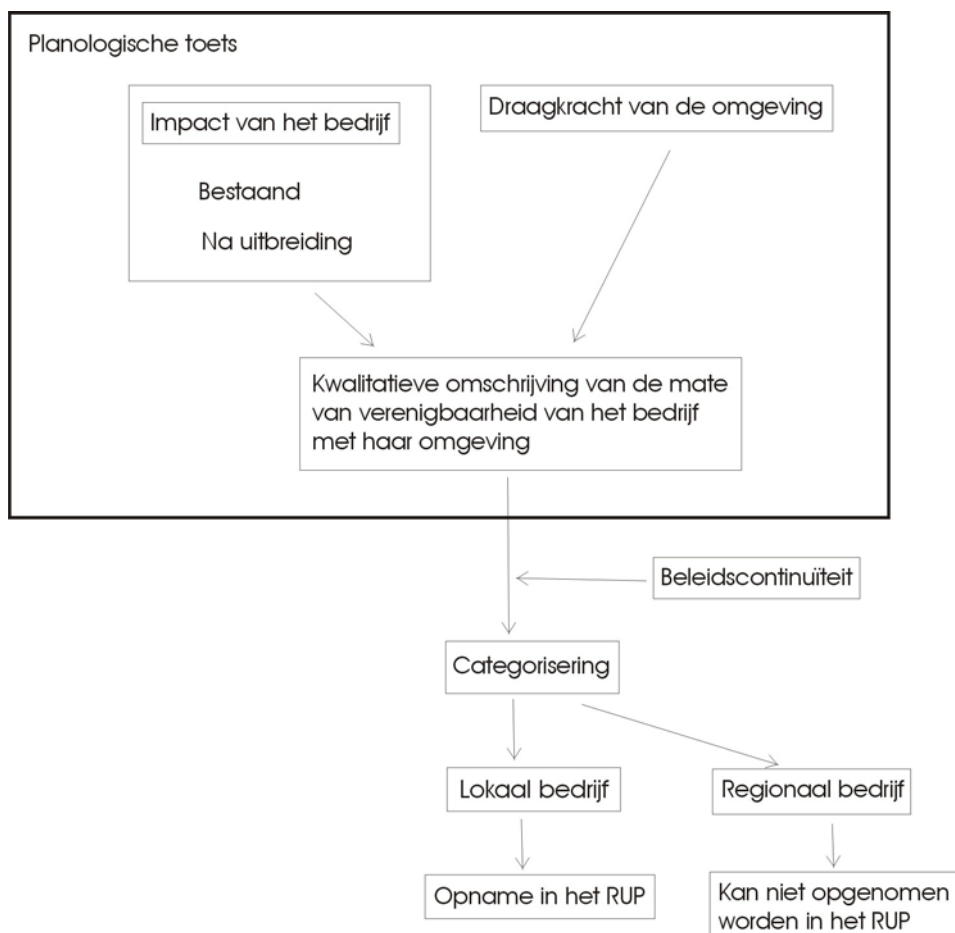
De tweede fase van het RUP Zonevreemde activiteiten bestaat dus enkel uit een deelplan voor het café 't Sluis. Het betreft het aangepaste voorstel dat reeds kort op de plenaire vergadering werd toegelicht.

2 CATEGORISERING

Zoals opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dient men per activiteit een ruimtelijke afweging te maken met de beleidsopties uit het GRS. Deze afweging dient, volgens het GRS, dezelfde te zijn als voor de ambachtelijke bedrijven:

“Een afweging met de beleidsopties omtrent de gewenste openruimtestructuur, de nederzettingsstructuur, de ruimtelijk-economische structuur en de verkeersstructuur (o.a. concept van de centrale as) zoals voor de ambachtelijke zonevreemde bedrijven.”

De methode om bedrijven te categoriseren, zoals gebruikt in het sectoraal BPA ‘zonevreemde bedrijven’ is in onderstaande figuur schematisch weergegeven.



Vooreerst wordt de draagkracht van de verschillende deelgebieden omschreven. Op die manier kan ingeschat worden in welke mate een gebied een bepaalde activiteit duurzaam kan opnemen. Dit heeft te maken met de hindergevoeligheid van een gebied en de daar aanwezige functies. Deze omschrijving gebeurt op basis van de bestaande (beleids)documenten en vormt het referentiekader waarbinnen de activiteiten zich situeren.

Daarnaast dient men rekening te houden met de impact van de bedrijven. Op basis van de verschillende bedrijfskenmerken kan men de impact van het bedrijf op zijn omgeving inschatten.

Door de impact van het bedrijf te confronteren met de draagkracht van de omgeving kan men nagaan of het bedrijf verenigbaar is met zijn omgeving. Op basis van deze kwalitatieve omschrijving kan reeds een eerste min of meer duidelijke categorisering gebeuren.

Naast de confrontatie van de impact van het bedrijf met de draagkracht van de omgeving speelt het in het verleden gevoerde beleid ten aanzien van het bedrijf een betekenisvolle rol om te komen tot de categorisering. Indien in het recente verleden vergunningen werden afgeleverd kan aangenomen worden dat de vergunningverlenende overheid het bedrijf aanzag als verenigbaar met zijn omgeving.

2.1 DRAAGKRACHT VERSUS IMPACT

Om tot een categorisering te komen dient men dus na te gaan of de impact van het bedrijf op zijn omgeving verenigbaar is met de draagkracht van de omgeving.

Het nagaan van deze verenigbaarheid kan geobjectiveerd worden aan de hand van kwalitatieve en kwantitatieve bedrijfskenmerken die worden afgewogen tegen een referentiekader. Dit referentiekader wordt bepaald door de ruimtelijke visie in onder andere de verschillende structuurplannen.

Dit referentiekader bepaalt de ruimtelijke draagkracht. De bedrijfskenmerken bepalen de impact van het bedrijf.

Deze afweging wordt op iedere activiteit toegepast.

2.1.1 Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

Het referentiekader dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving bepaalt wordt gevormd door volgende elementen:

Kwetsbaarheid van het gebied

De kwetsbaarheid van een gebied geeft aan in welke mate het gebied kan aangetast worden zonder blijvende negatieve gevolgen voor het gebied. Er kunnen drie graden van kwetsbaarheid onderscheiden worden. Het gaat hier dan om :

- zeer kwetsbare gebieden: natuurontwikkelingsgebieden, groengebieden, overstromingsgebieden en bosgebieden
- kwetsbare gebieden: waterwingebieden, landschappelijk waardevol agrarische gebieden, biologische (zeer) waardevolle gebieden in agrarisch gebied, archeologisch patrimonium in agrarisch gebied en landschapsrelicten in agrarisch gebied
- weinig kwetsbare gebieden

Ligging van het bedrijf t.o.v. het woon- en werkweefsel/open ruimte

Een bedrijf is gelegen in woon- en werkweefsel als het geheel of gedeeltelijk gelegen is in:

- woongebied, landelijk woongebied, aangesneden woonuitbreidingsgebied, industrie- of KMO-gebied
- de gewenste woonstructuur en de gewenste economische structuur volgens het GRS

Een bedrijf is gelegen aan de rand van de open ruimte als het gelegen is:

- aansluitend bij het woon- en werkweefsel of de gewenste woonstructuur en gewenste economische structuur volgens het GRS
- langs belangrijke verkeersassen (N60 en N35) met bestaande bebouwing en/of in een goedgekeurde verkaveling

Een bedrijf ligt in de open ruimte in de overige gevallen

De ontwikkelingsmogelijkheden volgens de structuurplannen

Een derde element dat de draagkracht van de omgeving van een bedrijf bepaalt, zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven die in de structuurplannen van de verschillende bestuursniveaus worden vooropgesteld.

Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen:

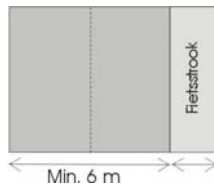
- gebieden waar bedrijven zich beleidsmatig niet verder kunnen ontwikkelen: de vallei van de Bovenschelde, 100m bouwvrije en gebruiksvrije strook langs de E17 (erfdienstbaarheid), 30m gebruiksvrije strook langs de primaire wegen I (buiten de kernen van het buitengebied)
- gebieden waar bedrijven zich beleidsmatig (zeer) beperkt kunnen ontwikkelen: ruilverkavelingsgebied, tussen de scheldevallei en de Hospicebossen (openruimtecorridor), bevroren woonuitbreidingsgebieden, open landbouwgebieden (gebieden waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen of met belangrijke landbouwfunctie in waardevol landschap), beekdepressies
- gebieden waar bedrijven zich beleidsmatig verder kunnen ontwikkelen: structureel aangetaste landbouwgebieden, in of op de grens van de gewenste woonstructuur en de gewenste economische structuur

Bereikbaarheidsprofiel

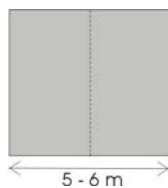
In het kader van de opmaak van een sectoraal BPA 'zonevrije bedrijven' of een RUP 'zonevrije activiteiten' kan men het bereikbaarheidsprofiel van een bedrijf herleiden tot de breedte van de weg waarlangs het bedrijf is gelegen.

Om enigszins een overzicht te bewaren en om het element bruikbaar te maken bij het bepalen van de draagkracht van de omgeving worden de verschillende wegprofielen herleid tot 4 typen. De vier onderscheiden wegprofielen zijn:

- Wegprofieltype 1: de weg is min. 6m breed met minimum één gescheiden fietsstrook. De breedte van de weg is voldoende voor alle verkeer



- Wegprofieltype 2: de weg is 5 à 6m breed zonder fietsstrook. Afhankelijk van de afstand tot een wegtype 1 wordt de breedte van de weg als dan niet voldoende geacht voor meerdere zware vrachtwagens per week (met uitzondering van agrarisch bedrijfsverkeer).



- Wegprofieltype 3: de weg is 3 à 5 m breed zonder fietsstrook. De weg is niet voldoende breed voor meerdere zware vrachtwagens (met uitzondering van agrarisch bedrijfsverkeer) per week. Hierbij speelt de afstand tot een wegtype 1 een belangrijke rol.



- Wegprofieltype 4: de weg is 3m of minder breed. De weg wordt niet breed genoeg geacht voor meerdere zware en/of lichte vrachtwagens per week (met uitzondering van agrarisch bedrijfsverkeer).



In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de profielen van de straten waarlangs de 2 opgenomen activiteiten gelegen zijn.

Naam	Straat	Profiel	Type wegprofiel
Café 't Sluis	Sluis	4m	3

Naast het profiel van de weg waarlangs het bedrijf is gevestigd is de afstand tot een weg van minimum type 1 eveneens heel belangrijk. Hoe langer de afstand tot een wegtype 1, hoe lager de draagkracht van de omgeving.

Grondwaterkwetsbaarheid

Dit element is ondergeschikt aan de overige 4 elementen. De mate waarin het grondwater kwetsbaar is in een gebied kan afgeleid worden van de grondwaterkwetsbaarheidskaart, opgemaakt door het Vlaams Gewest.

In het grootste deel van de gemeente is het grondwater zeer kwetsbaar. Enkel in het gebied ten zuiden van de Plezierstraat en het gebied ten westen van de Prielstraat is het grondwater respectievelijk kwetsbaar en weinig kwetsbaar.

2.1.2 Impact van het bedrijf op de omgeving

De impact van een bedrijf wordt bepaald op basis van bedrijfskenmerken. Hierbij wordt niet enkel ingegaan op de impact van de bestaande toestand maar ook op de impact bij een eventuele uitbreiding van het bedrijf.

Aard van de activiteiten of het ruimtegebruik

Afhankelijk van de aard van de activiteiten of het ruimtegebruik heeft een bedrijf een andere impact op de omgeving.

Een eerste manier om de impact van een activiteit te beoordelen is op basis van de klasse van de milieuvergunning. Hierbij kan aangenomen worden dat afhankelijk van de klasse van milieuvergunning de mate van impact op de omgeving verschillend is.

- Geen milieuvergunning nodig (kleinste impact)
- Klasse 3
- Klasse 2
- Klasse 1 (grootste impact)

Een tweede manier om de activiteiten van een bedrijf te groeperen is het herleiden van de activiteiten volgens dalende dynamiek (Scheers en Meuris, 1997)

- opslag, groothandel
- verwerking
- productie

Aangenomen wordt dat de impact van een bedrijf op de omgeving evenredig is aan de dynamiek van het bedrijf.

Op basis van deze elementen kan de impact van de activiteit op de omgeving bij benadering worden ingeschat. Beide elementen bepalen de impact. De verschillende elementen worden aldus niet ieder op zich in rekening gebracht maar het geheel van de elementen geeft een richting aan van de impact.

Schaal en situering

De schaal van het bedrijf wordt zowel in absolute (de eigenlijke oppervlakte) als in relatieve (terreininname en grootte van de bedrijfsgebouwen t.o.v. de omgeving) zin in rekening gebracht.

De schaal in absolute zin van het bedrijf is de totale grondinname en de oppervlakte of het volume aan bedrijfsgebouwen. Rekening houdend met de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (8 juli 1997) kan men volgende opdeling voorstellen:

- zeer kleinschalig: < 200m² totale bedrijfsoppervlakte
- kleinschalig: 200-1500m² totale bedrijfsoppervlakte
- matig van schaal: 1500-5000m² totale bedrijfsoppervlakte
- grootschalig: > 5000m² totale bedrijfsoppervlakte

Onder de schaal in relatieve zin van het bedrijf wordt de ruimte-inname, de grootte van de percelen en gebouwen, ... ten opzicht van de omgevende percelen begrepen.

Hoe grootschaliger het bedrijf (in absolute en relatieve zin), hoe groter de ruimtelijke impact van het bedrijf op de omgeving.

Mobiliteitsprofiel

De mate van impact wordt bepaald door:

- aantal werknemers en het soort voertuig dat gebruikt wordt voor het woon-werkverkeer
- aantal dienstverplaatsingen per week en het soort voertuig en de bestemming
- aantal bezoekers en leveranciers per week en het soort voertuig en de plaats van herkomst

Hinder en gevaar

De mate van impact van een bedrijf wordt ook bepaald door de hinder en het gevaar dat een bedrijf veroorzaakt voor de omgeving. Er worden verschillende soorten hinder onderscheiden afhankelijk van het milieuaspect dat de hinder veroorzaakt: geluid, stof, geur, licht en visueel.

De mate van hinder is afhankelijk van de persoon, het aspect en de duur van het aspect. De mate van hinder is in de mate van het mogelijke geobjectiveerd in de Vlaremmethode en in de VNG-methode. In Vlarem resulteerde dit enerzijds in afstandregels die dienen gerespecteerd te worden en anderzijds in (lozings)normen die niet mogen overschreden worden. Er dient wel opgemerkt dat een vergund bedrijf hinder kan veroorzaken zonder de Vlaremvorwaarden te overschrijden.

Visuele hinder: Hier wordt de integratie van het bedrijf met de bedrijfsgebouwen in de omgeving nagegaan. Kenmerkend voor visuele hinder zijn grote hoge gebouwen, ontbreken van landschapseigen groenstructuren, niet aangepaste architectuur, ... Deze mate van hinder is louter indicatief. Het kan gebruikt worden om eventuele specifieke bestemmingsvoorschriften te formuleren. In de Vlaremmethode wordt enkel met

betrekking tot de verwerking van afvalstoffen een groenscherm van 5m breed in streekeigen laag- en hoogstammige begroeiing opgelegd.

Geluidshinder: In de Vlaremmregelgeving is slechts één paragraaf met betrekking tot afstandsregels die betrekking heeft op geluid.

Het warmdraaien van motoren of de werking van koelinstallaties op geparkeerde voertuigen: hiertoe dient inzonderheid tussen een niet in een gesloten lokaal ingerichte parkeerplaats en elke naburige woning een ruimtelijke scheiding te bestaan van tenminste 50m; bij werking van koelinstallaties op geparkeerde voertuigen dient daarenboven tussen de parkeerplaats en de naburige woningen gelegen binnen een straal van 100m een geluidsdempend bufferscherm voorzien.

De elementen van Vlaremm bepalen mee de mate van uitbreidingsmogelijkheden alsook de mate dat er een beperking kan zijn van de activiteiten.

VNG (bedrijven- en milieuzonering): Indien in de Vlaremmregelgeving geen afstandsnormen voor handen zijn kan de bedrijven- en milieuzonering uitgewerkt door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (1999) enige houvast bieden bij het objectief inschatten van de mogelijk veroorzaakte hinder van bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving.

‘Bedrijven- en milieuzonering’ heeft tot doel een handreiking te beiden voor een verantwoord inpassen van bedrijven in de fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. Daartoe wordt o.a. op een systematische wijze informatie gegeven over actuele ruimtelijk relevante milieukekenmerken van vrijwel alle bekende typen bedrijven en inrichtingen. Deze relevante milieukekenmerken (geur, stof, geluid, gevaar, verkeer en visueel) bestaan in hoofdzaak uit indicatieve afstanden die door typen bedrijven en inrichtingen kunnen worden aangehouden ten opzichte van een rustige woonwijk.

Afwijkingen t.o.v. vooropgestelde milieufafstanden: Hier is er echter het probleem dat in het kader van de opmaak van het RUP voornamelijk activiteiten in openruimte of na uitbreiding in open ruimte in aanmerking komen. Deze bedrijven liggen meestal niet in de omgeving van een rustige woonwijk. Toch kunnen de gegevens van de VNG-methode bijkomende informatie opleveren bij het uitvoeren van de planologische toets. Zo kan er gesteld worden dat hoe groter de afstanden die een bedrijf dient te respecteren t.o.v. een rustige woonwijk, hoe groter de milieu-impact is van het bedrijf.

Afvalwater

De meeste bedrijven produceren afvalwater (al dan niet huishoudelijk). Dit afvalwater wordt geloosd al dan niet na interne zuivering. De lozing van het afvalwater kan gebeuren in oppervlaktewater, in een riool die niet of nog niet is aangesloten op een waterzuiveringsstation of in een riool aangesloten op een waterzuiveringsstation. De lozing volgens de zonet geformuleerde mogelijkheden zijn gerangschikt volgens dalende impact op de omgeving.

2.2 VERGUNNINGSTOESTAND

2.2.1 Stedenbouwkundige vergunning

Bedrijven die kunnen aantonen dat ze beschikken over een stedenbouwkundige vergunning, komen in aanmerking voor de opname in het RUP, zoals:

- bedrijven opgericht voor 29 maart 1962
- bedrijven opgericht met een geldige stedenbouwkundige vergunning na 29 maart 1962
- bedrijven waarvoor geen geldige vergunning kan worden voorgelegd maar waarvan noch de gemeente, noch AROHM kunnen aantonen dat ze zijn opgericht in strijd met de geldende regelgeving

Indien op basis van de ruimtelijke afweging, die tot de conclusie heeft geleid dat het betrokken zonevreemd gebouw of gebruik voor het gebied aanvaardbaar kan zijn, kunnen bij uitzondering en onder bepaalde voorwaarden ook niet-behoorlijk vergunde bedrijven worden opgenomen.

2.2.2 Milieuvergunning

Volgende bedrijven komen in aanmerking voor opname:

- bedrijven die geen milieuvergunning nodig hebben
- bedrijven die beschikken over een lopende milieuvergunning klasse 1 of 2
- bedrijven waarvan de verlenging of uitbreiding van de milieuvergunning werd geweigerd omwille van hun zonevreemdheid

Bedrijven waarvan de activiteiten de draagkracht niet overschrijden, bedrijven die met andere woorden verenigbaar zijn met hun omgeving, kunnen opgenomen worden ook indien de milieuvergunning niet volledig in orde is.

2.3 BELEIDSCONTINUÏTEIT

Beleidscontinuïteit heeft te maken met de vergunningen die in het verleden aan een bedrijf werden afgeleverd door de bevoegde overheden. Het betreft zowel milieuvergunningen als stedenbouwkundige vergunningen. Indien in het recente verleden vergunningen werden afgeleverd kan aangenomen worden dat de vergunningverlenende overheid het bedrijf aanzag als verenigbaar met zijn omgeving.

2.4 CATEGORISERING

In voorgaande paragrafen werden de verschillende elementen die de draagkracht van een gebied en de impact van een bedrijf bepalen besproken. Daarnaast werd eveneens de aandacht gevestigd op de beleidscontinuïteit die gevoerd dient ten aanzien van de bestaande bedrijven. Op basis van deze elementen wordt een categorisering uitgewerkt die aangeeft in welke mate de bedrijven al dan niet ruimtelijk kunnen ontwikkelen.

De categorisering heeft tot doel aan te geven:

- of een bestaand bedrijf met bestaande activiteiten op de huidige locatie kan blijven

- of een bestaand bedrijf op de huidige locatie kan uitbreiden en zo ja, welke activiteiten in welke mate nog kunnen worden toegelaten
- of een nieuw bedrijf op de huidige locatie gewenst en aanvaardbaar is, indien het huidige bedrijf zijn activiteiten stopzet.

Volgende categorisering werd bij de opmaak van het sectoraal BPA gebruikt:

Categorie 0:	Bedrijven die niet kunnen worden gehandhaafd op huidige locatie. <i>Kenmerken:</i> - het bedrijf ligt in zeer kwetsbaar gebied - het bedrijf heeft manifest geen bouwvergunning voor gebouwen opgetrokken na 1962, of het bedrijf heeft indien wettelijk nodig (na 1984) geen vergunning voor functiewijzigingen - hoewel nodig heeft het bedrijf niet de nodige vergunningen voor de vergunningplichtige activiteiten of de milieuvergunning is verlopen <i>Een bedrijf wordt tot categorie 0 gerekend als tegelijkertijd aan alle drie de kenmerken is voldaan.</i>
Categorie 1:	Bedrijven die niet mogen uitbreiden. Deze bedrijven kunnen in principe verder werken binnen de bestaande gebouwen. Alleen instandhoudingswerken binnen de bestaande gebouwen zijn toegelaten. Er worden geen nieuwe (stedenbouwkundige- en/of milieu-)vergunningen, noch verlenging van vergunningen voor zonevreemde bedrijfsactiviteiten afgeleverd. Bij calamiteit of stopzetting van de activiteiten worden geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheden toegelaten. <i>Kenmerken:</i> - het bedrijf ligt in ruimtelijk zeer kwetsbaar gebied - het bedrijf heeft een bouwvergunning of het bedrijf heeft een eventuele vergunning voor wijziging van functie (na 1984) of het bedrijf heeft de nodige milieuvergunningen - aan het bedrijf werd niet recent een milieuvergunning of een bouwvergunning afgeleverd <i>Een bedrijf wordt tot categorie 1 gerekend als aan alle drie de kenmerken is voldaan. Indien het bedrijf voldoet aan de eerste twee kenmerken, en het bedrijf heeft recent een vergunning gekregen, behoort het tot categorie 2.</i>
Categorie 2:	Bedrijven waarvan de huidig in gebruik zijnde bedrijfsoppervlakte niet mag uitbreiden. Verbouwingen worden toegestaan. Beperkte uitbreiding van gebouwen of van verharding kan enkel op de bestaande bedrijfsterreinen. Bij stopzetting van de activiteit kunnen soortgelijke 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. <i>Kenmerken:</i> - de vergunningplichtige activiteiten zijn behoorlijk vergund - het bedrijf ligt in kwetsbaar gebied ofwel - het bedrijf ligt in open ruimte dat weinig kwetsbaar is en - het bedrijf mag er zich beleidsmatig niet ontwikkelen of slechts in (zeer) beperkte mate.
Categorie 3A en 3B:	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden van gebouwen en/of verharding. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen van de totale bedrijfsoppervlakte zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van deze bedrijven is niet toegelaten. De randvoorwaarden voor de uitbreiding moeten vastgelegd worden per bedrijf in functie van de omgeving. <i>Kenmerken:</i> - de vergunningsplichtige activiteiten zijn behoorlijk vergund - het bedrijf ligt aan de rand van de open ruimte en - <i>mag er zich beleidsmatig niet verder ontwikkelen of</i> <i>mag er beleidsmatig beperkt uitbreiden</i> - het bedrijf ligt in het woon- werkweefsel en - <i>het bedrijf mag er zich beleidsmatig niet verder ontwikkelen of</i> - <i>het bedrijf mag er zich beleidsmatig beperkt uitbreiden of verder ontwikkelen maar</i> - het mobiliteitsprofiel is niet afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel of - het mobiliteitsprofiel is min of meer afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel maar de schaal van het bedrijf sluit niet aan bij de schaal van de omgeving
Categorie 4A of 4B	Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor uitbreiding moeten vastgelegd worden per bedrijf in functie van de omgeving. <i>Kenmerken:</i> - de vergunningsplichtige activiteiten zijn behoorlijk vergund - het bedrijf ligt in het woon- en werkweefsel en: - <i>het bedrijf mag zich beleidsmatig verder</i>

	<i>ontwikkelen of uitbreiden en</i> - <i>het mobiliteitsprofiel is in overeenstemming met het bereikbaarheidsprofiel en</i> - <i>de schaal van het bedrijf sluit min of meer aan bij de schaal van de omgeving</i>
Categorie 5:	Bedrijf is pas zonevreemd bij uitbreiding maar wenst voorlopig niet uit te breiden.
Categorie 6:	Bedrijven die geen deel uitmaken van de categorieën 0 of 1 maar waar te weinig gegevens voorhanden zijn om ze te categoriseren onder 2, 3, 4 of 5.
Naast een differentiërende categorisering volgens uitbreidingsmogelijkheid wordt voor de bedrijven die beperkt mogen uitbreiden (categorie 3) en bedrijven die zich verder mogen ontwikkelen (categorie 4) nog een onderscheid gemaakt in de mate dat andere activiteiten op het desbetreffende activiteitenadres worden toegelaten. Dit resulteert in subcategorieën A en B.	
Categorie A:	De toegelaten activiteiten worden beperkt. De nieuwe activiteit moet qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als wat de aard van de activiteit betreft.
Categorie B:	De toegelaten activiteiten worden niet beperkt. Nieuwe activiteiten mogen niet meer hinder veroorzaken dan de huidige.

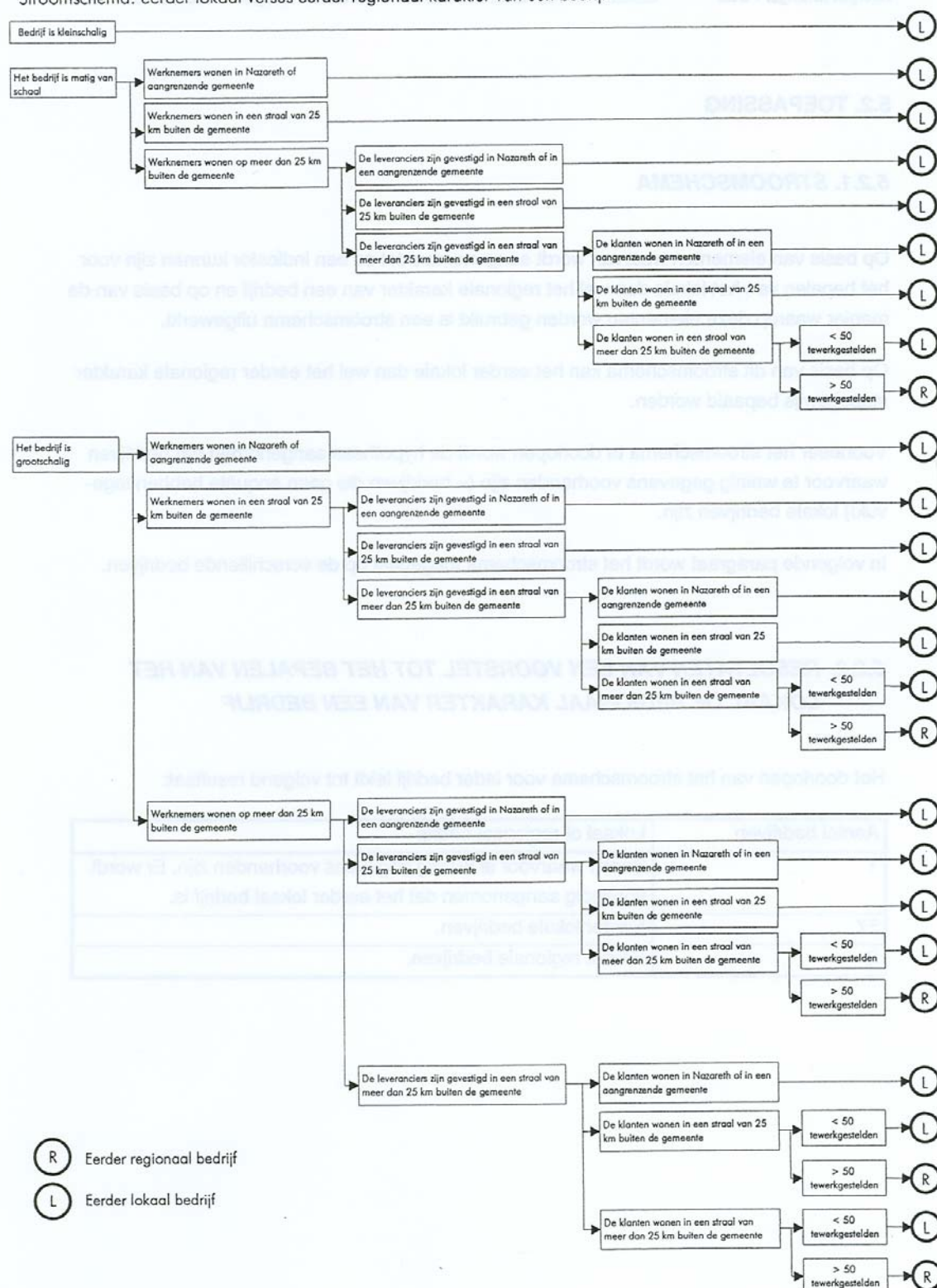
2.5 TOEPASSING CATEGORISERING

	Beleidscontinuïteit		Ruimtelijke draagkracht van de omgeving							Impact van het bedrijf				Categorie	
Naam	Stedenbouwkundige vergunning	Milieuvergunning	Geheel of gedeeltelijk gelegen in kwetsbaar gebied	Gelegen in de open ruimte	Gelegen aan de rand van de open ruimte	Gelegen in het woon- en werkweefsel	Mag beleidsmatig niet verder ontwikkelen	Mag beleidsmatig matig beperkt uitbreiden	Mag beleidsmatig matig verder ontwikkelen	Aard van de activiteiten	Schaal van het bedrijf t.o.v. de omgeving	Afstemming mobiliteitsprofiel - bereikbaarheidsprofiel	Hinder	Categorie	Subcategorie A of B
Café 't Sluis	+					X	X			+-	++	+	+	2	

2.6 LOKAAL VERSUS REGIONAAL BEDRIJF

Om te bepalen of een bedrijf een lokaal of regionaal karakter heeft, kan men opnieuw terugvallen op de methodiek uit het sectoraal BPA 'Zonevreemde bedrijven'. Het stroomschema dat men daarbij kan volgen ziet er als volgt uit:

Stroomschema: eerder lokaal versus eerder regionaal karakter van een bedrijf



Daaruit kan men het volgende afleiden:

Naam	Lokaal of regionaal	Motivatie
Café 't Sluis	lokaal	Kleinschalig.

3 DEELPLANNEN

3.1 CAFÉ 'T SLUIS

3.1.1 Bedrijfsgegevens

Zie ook kaart 1 en 2

Naam: Café 't sluis

Adres: Sluis 5, 9810 Eke-Nazareth

Activiteit: café

Aantal tewerkgestelden: 2 (koppel)

Zone volgens het gewestplan: Ambachtelijke zone voor bedrijven en kmo's

3.1.2 Historiek

Café 't Sluis is gelegen aan de Schelde, in de ambachtelijke zone. Het café is vermoedelijk opgericht tussen 1890 en 1900. De huidige eigenaar beschikt over foto's van 1920 waarbij het café in puin ligt door bombardementen uit de eerste Wereldoorlog.

De huidige uitbaters hebben het café recent overgenomen. Het huidige café bestaat zeker van voor 1961.

De klanten zijn voornamelijk werknemers uit de ambachtelijke zone of fietsers en wandelaars van de Schelderoute.

3.1.3 Ruimtelijke vraag

De eigenaars wensen hun café en terras te kunnen bestendigen als een laagdynamisch, toeristisch-recreatief rustpunt in de Scheldevallei.

3.1.4 Juridische toestand

3.1.4.1 Stedenbouwkundige vergunningen

Het café dateert van vóór 1962. De activiteit is reeds aanwezig van voor 1900.

Het gebouw en de activiteit kunnen dus als vergund worden beschouwd. Het gebouw staat ook bij het kadaster gekend als handelspand.

3.1.4.2 Milieuvergunningen

/

3.1.5 Ruimtelijke afweging

3.1.5.1 Afweging t.o.v. RSV en PRS

RSV

De gemeente Nazareth ligt in het buitengebied. De mogelijkheden die het buitengebied biedt aan toerisme en recreatie worden erkend. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve activiteiten in het buitengebied is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied.

Het café is gelegen aan een hoofdwaterweg (de Schelde). Het hoofdwaterwegennet verzorgt de verbindingen van (inter)nationaal en Vlaams niveau.

Het café ligt in de Scheldevallei. Het maakt deel uit van de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. Het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuur wordt er gestimuleerd rekening houdend met de specifieke biologische waarde, de toekomstmogelijkheden en de bestaande gebruiksvormen.

PRS

Het bedrijf is gelegen in het Zuidelijk Openruimtegebied. In dit gebied wordt de bebouwing geconcentreerd in de dorpen. De openruimtecorridors en de openruimtegehelen worden van bebouwing gevrijwaard. Delen van de open ruimte zijn van groot belang voor toerisme en recreatie (fietsen, wandelen, waterrecreatie, enz.). Bovendien spelen toerisme en recreatie een rol in het garanderen van de socio-economische leefbaarheid van de openruimtegebieden. Om dit wederzijdse belang te versterken, staat een kwaliteitsvol recreatief medegebruik van de open ruimte voorop, voor zover de ruimtelijke draagkracht dit toelaat.

Riviervalleien worden in het PRS als groene vingers beschouwd. Het zijn de dragers van natuur en recreatief medegebruik binnen de ecologische randvoorwaarden. Plaatselijk kan het recreatief medegebruik sterke uitgewerkt worden.

Het café is gelegen in het traditioneel landschap 'Scheldevallei van Gent tot Doornik'. Daarbij stelt men volgende ruimtelijke valorisatieperspectieven voorop:

- vrijwaren van bebouwing van om het even welke aard in de valleigebieden; bijzondere aandacht voor de gradiënten en topequivalenties in het landschap;
- accentueren van de waardevolle sites (kastelen, meanders, donken) in hun omgeving;
- gedifferentieerde aanpak voor de verschillende riviersegmenten

In het PRS worden ook structuurbepalende reliëfelementen en hydrografische elementen geselecteerd. De vallei van de Bovenschelde is geselecteerd als structuurbepalend reliëfelement, de Bovenschelde zelf als structuurbepalend hydrografisch element.

In het kader van de gewenste natuurlijke structuur werden de 'Scheldemeersen Gavere' als natuuraandachtzone geselecteerd. Natuuraandachtzones vormen de basis voor de aanduiding van natuurverbindingsgebieden.

De bestemming van het Café 't Sluis heeft geen negatieve impact op de gewenste landschappelijke en natuurlijke structuur volgens het PRS. Het café is immers gelegen in een industriezone. Het betreft dus reeds een versnipperd en sterk bebouwd gebied. De bestemming van het café is dan ook ruimtelijk (landschappelijk en natuurlijk gezien) aanvaardbaar.

Nazareth is ook geselecteerd als gebied van primair toeristisch-recreatief belang. Deze gebieden bieden mogelijkheden voor de ontwikkeling en/of bundeling van bijkomende toeristisch-recreatieve infrastructuur.

3.1.5.2 Afweging t.o.v. het GRS

Het café is gelegen in de ambachtelijke zone Sluis. In het GRS vindt men volgende principes terug betreffende de ambachtelijke zone Sluis:

- de ambachtelijke zone wordt opgesplitst in twee delen:

1. De zone voor watergeboden bedrijven (regionaal):

De aanwezigheid van de Schelde betekent een economische meerwaarde voor Nazareth. Daarom moet ervoor gezorgd worden dat de bestaande watergebonden bedrijven in de industriezone 'Sluis' zich verder kunnen ontwikkelen. Indien een bestaand bedrijf wegtrekt, worden alleen nieuwe bedrijven toegelaten die gericht zijn op het gebruik van de Schelde als transportas.

2. Gemengde zone

Deze zone omvat grotendeels het ontginningsgebied van de huidige steenbakkerij met vijvers en een deeltje dat er met de recente gewestplanwijziging is bijgekomen. De nabestemming van deze ambachtelijke zone wordt slechts ingevuld na het opvullen van de vijvers.

3. een heel belangrijk punt bij het verder ontwikkelen van dit bedrijventerrein is de inrichting ervan.

Vooraleer het bedrijventerrein ontwikkeld wordt moet een globaal landschapsplan opgemaakt worden zodat kan aangetoond worden hoe het bedrijventerrein op een landschappelijk en ecologische verantwoorde manier in de Scheldevallei wordt ingepast. De planontwikkeling hiervoor kan beginnen met een analyse van de kwaliteiten van deze bedrijven op de omgeving. Een goede samenwerking tussen de verschillende betrokken beleidsvelden – ruimtelijke ordening, economie en milieu – is van essentieel belang.

3.1.5.3 Nieuwe gemeentelijke visie omtrent de 'poort tot de Scheldevallei'

De gemeente wenst de omgeving aan de N60-Grenadierslaan uit te bouwen als 'poort tot de Scheldevallei'. Daarbij wenst men een aantal activiteiten, zoals parkeren, te concentreren in de omgeving van de Grenadierslaan. Op die manier kan men de Scheldevallei verder vrijwaren en de natuurlijke waarden in het gebied versterken.

Daarenboven wenst de gemeente het restaurant Mac Pudding en café 't Sluis te bestendigen als recreatieve rustpunten langs de Schelderoute. Beide horecazaken zijn dicht bij de N60 gelegen en daardoor vlot bereikbaar. Ze zijn dus ideaal gelegen als start- of eindpunt voor wandelaars en fietsers. Op die manier vermijdt men ook onnodig autoverkeer in de Scheldevallei. Het café kan dan als overgangzone doorgaan tussen de ambachtelijke zone en de Scheldevallei.

3.1.5.4 Afweging op microniveau

Het café is gelegen aan de rand van de ambachtelijke zone naast het bedrijf ISALAS. Gezien zijn ligging temidden van grote bedrijven, kan men moeilijk stellen dat het café de ruimtelijke draagkracht van de omgeving schaadt.

Het café heeft voornamelijk klanten die werken in de ambachtelijke zone en fietsers en wandelaars van de Schelderoute. Er zijn geen parkeerproblemen.

3.1.5.5 Mobiliteit

Het café is te bereiken via de ambachtelijke zone 'Sluis'. Ook parkeren is geen probleem.

3.1.6 Categorisering

Het café 't Sluis werd in het eerste voorontwerp ondergebracht in een categorie 4B. Het bedrijf is echter gelegen in de Scheldevallei en mag er zich beleidsmatig niet verder ontwikkelen of slechts in zeer beperkte mate. Na de plenaire vergadering werd de categorisering dan ook aangepast.

Het café 't Sluis wordt ondergebracht in **categorie 2**.

Dit houdt in dat de huidige in gebruik zijnde bedrijfsoppervlakte niet mag uitbreiden. Verbouwingen worden toegestaan. Beperkte uitbreidingen van gebouwen of van verhardingen kan enkel op de bestaande bedrijfsterreinen. Bij stopzetting van de activiteit kunnen soortgelijke activiteiten worden opgestart. 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.

Gezien zijn ligging in een ambachtelijke zone, temidden van grootschalige bedrijfsgebouwen, is de impact van het café zeer miniem op de omgeving. Men kan het eerder zien als een 'rustpunt aan de Schelde' temidden van de ambachtelijke zone. Het bestendigen van het café vormt dan ook geen gevaar voor de ruimtelijke draagkracht van de omgeving of voor de toekomstige inrichting van de ambachtelijke zone.

3.1.7 Voorstel tot oplossing

De huidige uitbaters van het café 't Sluis wensen het café aan te kopen. Daartoe werd reeds onderhandeld met de huidige eigenaar (ook eigenaar van de naastgelegen fabriek Isalas). Deze wenst over een bijkomende strook van ongeveer 10m te beschikken ten behoeve van de fabriek. Het voorliggende voorstel verschilt dus van het voorstel dat geadviseerd werd op de plenaire vergadering, maar werd wel reeds kort besproken op de plenaire vergadering.

Het café en de bijhorende woning worden ondergebracht in een zone voor horeca met woongegelegenheid. Er wordt een zeer beperkte uitbreiding voorzien. Het betreft hier een afwerking van het gebouw. De horecafunctie wordt beperkt tot een laagdynamisch rustpunt in functie van wandelaars en fietsers. (zoals café, bistro, tearoom, kleinschalig restaurant, ... zeker geen feestzaal, discotheek, grootschalig restaurant,...) Aansluitend bij deze zone wordt een zone voor koeren en hovingen voorzien. Binnen deze zone dient men de nodige parkeerplaatsen te voorzien en kan men een terras voorzien.

Motivering

Dit voorstel kadert binnen de mogelijkheden en beperkingen opgelegd door de categorisering. Door het café te bestendigen biedt men de mogelijkheid aan het café om zich verder te ontwikkelen als een recreatief rustpunt binnen de Scheldevallei. Het deelplan is niet strijdig met de principes die vooropgesteld worden in het RSV en PRS.

Subsidiariteitsprobleem

Het café is gelegen binnen het bedrijventerrein Sluis waarvoor een provinciaal RUP wordt voorgesteld binnen de afbakeningsstudie van het specifiek economisch knooppunt Nazareth. De afbakening van dit bedrijventerrein is momenteel nog niet gekend. De provincie kan bijgevolg geen garanties geven dat het betreffende deelplan niet zal overschreven worden bij een eventueel later op te maken RUP (watergebonden bedrijvigheid). Op dit moment heeft de provincie nog geen harde middelen die een eventuele bestendiging en uitbreiding van het café kunnen tegengaan. Er wordt dan ook geopteerd om de procedure voor het deelplan verder te zetten. Op heden stelt er zich geen subsidiariteitsprobleem.

Strijdigheden met het GRS

Volgens de gewenste economische structuur van het GRS maakt het plangebied deel uit van de zone voor gedeeltelijk watergebonden bedrijven. De genomen planopties zijn bijgevolg strijdig met het richtinggevend gedeelte van het GRS. Er kan slechts afgeweken worden van het richtinggevend gedeelte omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijk activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking dienen uitgebreid gemotiveerd te worden:

Het GRS van de gemeente Nazareth werd reeds op 1 april 2003 goedgekeurd. Ondertussen groeide bij het gemeentebestuur de idee om in de omgeving van de N60-Grenadierslaan een 'poort tot de Scheldevallei' te ontwikkelen. In het kader hiervan wenst men van het café 't Sluis en het restaurant Mac Pudding recreatieve rustpunten te maken langsheen de Schelderoute. Uitgaande van deze nieuwe visie én aangezien er nog geen duidelijkheid is omtrent het al dan niet ontwikkelen van watergebonden bedrijvigheid (taak van de provincie), wenst het gemeentebestuur af te wijken van het richtinggevend gedeelte om zo het café 't Sluis te bestendigen. Het café kan zich op die manier ontwikkelen tot een laagdynamisch recreatief rustpunt in de Scheldevallei.

3.1.8 Watertoets

3.1.8.1 Overstromingsgevoelige gebieden

Het café is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.

3.1.8.2 Effecten op de waterhuishouding

Bijkomende verhardingen

Het café kan beperkt uitbreiden en kan ook een terras voorzien in de zone voor koeren en hovingen. De verharde oppervlakte kan dus uitbreiden. Echter, het gaat hier om zeer beperkte oppervlakten. De invloed op de waterhuishouding is dan ook zeer gering. Daarenboven is het gebied niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.

3.1.8.3 Milderende maatregelen

Maximale retentie van regenwater

De stedenbouwkundige voorschriften zijn zo opgesteld dat de noodzakelijke voorzieningen betreffende de waterhuishouding als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater kunnen getroffen worden.

3.1.8.4 Besluit

Uit bovenstaande kan men afleiden dat het RUP slechts een zeer geringe invloed heeft op de waterhuishouding van het gebied (beperkte toename verhardingen). Ook de kwaliteit van het water wordt niet bedreigd door de opmaak van dit RUP.

4 TE VERVANGEN VOORSCHRIFTEN

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde activiteiten, 2^{de} fase' (deelplan café 't Sluis) vervangt de bestemmingen van het gewestplan Oudenaarde (K.B. 24.02.1977 en 29.10.1999). De voorschriften opgenomen in dit RUP vervangen de algemene voorschriften van het K.B. d.d. 28.12.1972 en in het bijzonder de voorschriften voor de zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's die binnen de afbakening van dit RUP voorkomen.