

Gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven fase IV Johan Lasseel
Gemeente Nazareth

Toelichtingsnota
Juni 2010




gemeente nazareth


Adoplan

Inhoud

INLEIDING	1
1 KADEREND BINNEN HET GRS	3
2 ONDERZOEK BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND	5
2.1 BASISGEGEVENS.....	5
2.2 JURIDISCH KADER.....	6
2.3 PLANNINGSCONTEXT.....	8
3 BESTAANDE RUIMTELIJK STRUCTUUR	13
3.1 KENMERKEN VAN HET BEDRIJF.....	13
4 WATERTOETS	16
5 AFWEGING TOT OPMAAK VAN EEN RUP	18
5.1 NOODZAAK TOT UITBREIDING.....	18
5.2 RANDVOORWAARDEN.....	19
6 VISIE EN GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	24
6.1 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN.....	24
7 PLAN-MER	26
8 RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	27

INLEIDING

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Nieuwe Steenweg 27' wordt opgemaakt ter bestendiging en uitbreiding van het bedrijf 'Johan Lasseel' (meubelmakerij gespecialiseerd in keukens en interieurs voor jachten en pleziervaartuigen). Het bedrijf is gelegen te Nazareth, langsheen de Nieuwe Steenweg (N60). Deze weg is een primaire weg type I tussen Gent en Oudenaarde.

Het bedrijf verkreeg een gunstig planologisch attest op 11/02/2008. Hierbij werd een uitbreiding van het bedrijf toegestaan.

- *Standpunt met betrekking tot uitbreiding op korte termijn:*
Het College van burgemeester en schepenen bestendigt het bedrijf op de huidige locatie inclusief de voorgestelde uitbreiding op korte termijn mits:
 - 1) Het bedrijf met uitbreidingen wordt rondom gebufferd met streekeigen groen;
 - 2) Tussen de nieuwe Steenweg N60 en de bedrijfsgebouwen wordt bijkomend groen aangeplant. Op die manier wordt ingespeeld op de landschappelijke inkleding en de aanleg van schermbossen langsheen de Nieuwe Steenweg N60;
 - 3) Een passend materiaal- en kleurgebruik wordt gebruikt voor de uitbreidingen;
 - 4) De toegangen tot de bedrijfsgebouwen worden niet achteraan met langsheen de zijkanten genomen.
- *Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn:*
Het college van burgemeester en schepenen bestendigt het bedrijf op de huidige locatie inclusief de voorgestelde uitbreiding op lange termijn mits:
 - 1) Het bedrijf met uitbreidingen wordt rondom gebufferd met streekeigen groen;
 - 2) Tussen de nieuwe Steenweg N60 en de bedrijfsgebouwen wordt bijkomend groen aangeplant. Op die manier wordt ingespeeld op de landschappelijke inkleding en de aanleg van schermbossen langsheen de Nieuwe Steenweg N60;
 - 3) Een passend materiaal- en kleurgebruik wordt gebruikt voor de uitbreidingen;
 - 4) De toegangen tot de bedrijfsgebouwen gebeuren niet achteraan maar langsheen de zijkanten.

Bijgevolg leverde het College van burgemeester en schepenen in zitting van 11 februari 2008 het positief planologisch attest af.

Dit positief planologisch attest werd afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- 1) Het bedrijf met uitbreidingen wordt rondom gebufferd met streekeigen groen;

- 2) Tussen de nieuwe Steenweg N60 en de bedrijfsgebouwen wordt bijkomend groen aangeplant. Op die manier wordt ingespeeld op de landschappelijke inkleding en de aanleg van schermbossen langsheen de nieuwe Steenweg N60;
- 3) Een passend materiaal- en kleurgebruik wordt gebruikt voor de uitbreidingen;
- 4) De toegangen tot de bedrijfsgebouwen gebeuren niet achteraan maar langsheen de zijkanten.

Gezien de wenselijkheid om het *achterliggende openruimtegebied te vrijwaren en het streven naar één compact homogeen geheel* werd de *afbakening van het plangebied licht gewijzigd* t.o.v. het goedgekeurde planologische attest. Hierbij werd het mogelijk gemaakt de toegang tot het bedrijf langsheen de zijkant rechtstreeks aan te laten takken op de parallelle ventweg langsheen de N60 ipv een circulatieruimte te voorzien achteraan het bedrijf (langsheen het openruimte gebied). De circulatieruimte achter het bedrijf werd uit het plangebied verwijderd en wordt gecompenseerd met een circulatieruimte ten noorden van het bedrijf.

Het RUP kadert eveneens binnen het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Nazareth (01/04/2003).

1 KADEREND BINNEN HET GRS

Het GRS van Nazareth werd in 2003 goedgekeurd. Het richtinggevend gedeelte geeft de doelstellingen en prioriteiten weer van de gemeente inzake ruimtelijke ordening en bevat een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur en van de maatregelen, middelen, instrumenten en acties tot uitvoering ervan.

Omtrent de toekomstige ontwikkeling van zonevremde bedrijven worden in het structuurplan van Nazareth volgende principes gehanteerd:

- "De wens tot een intensief en doelmatig grondgebruik: hoge productiviteit en minder ruimtebeslag;
- Streven naar diversiteit: integratie van wonen en werken zonder aanleiding te geven van onacceptabele hinder van bedrijven voor de bewoners;
- Behoud en stimuleren van de werkgelegenheid in de regio zonder ruimtelijke effecten van groot gewicht;
- Alternatieve vestigingsplaatsen voor te verplaatsen bedrijven;
- Werkgebieden laten aansluiten op bestaande werkgebieden of op de geluidzones rond de hoofdwegen" (p. 41).

De ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevremde bedrijven zijn afhankelijk van de specifieke ruimtelijke context waarin deze bedrijven zich bevinden.

Specifiek voor het bedrijf 'Johan Lasseel' zijn volgende principes van belang:

- "Ruimtelijk inpasbare lokale zonevremde 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"
- "Binnen autonome (grondgebonden) landbouwgebieden (gebied van ruilverkaveling 'Nazareth', gebied van de ruilverkaveling 'Scheldekant', gebied ten noorden van de centrale as en de E17) en binnen de te vrijwaren open ruimte corridors (Scheldevallei via Robert Orlentvijver naar Hospicebossen) worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot het huidige bedrijfsperceel." (pg 48 RD)

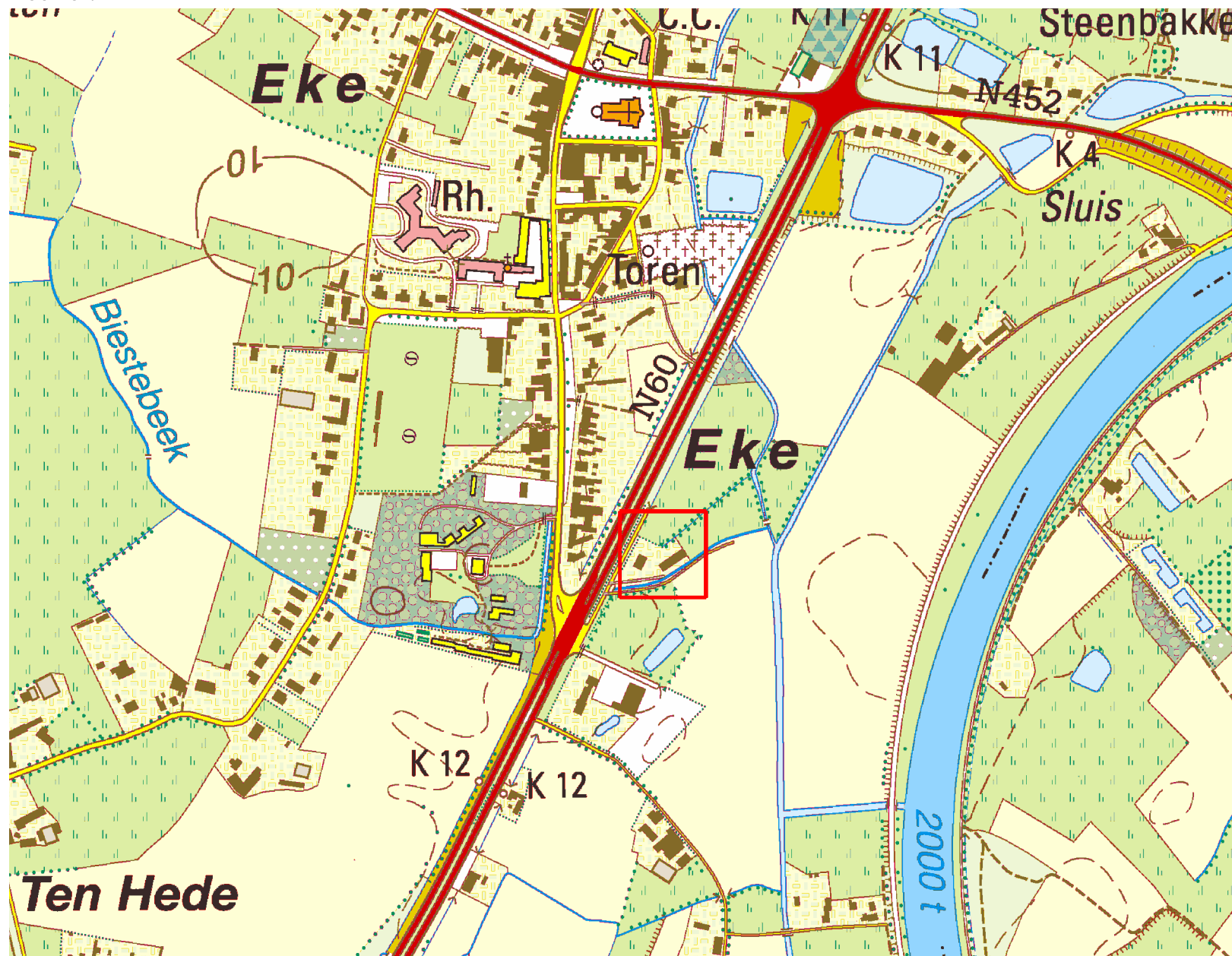
Specifiek voor de omgeving van de Nieuwe Steenweg wordt in het GRS van Nazareth gesteld (pg 50RD) :

- "De verbinding N35-N60 met uitlopers zijnde Deinsestraat, 's Gravenstraat tot aan Nieuwstraat, Steenweg noordelijk deel en Steenweg zuidelijk deel, wordt beschouwd als de voornaamste activiteitenas (diensten en handel) in de gemeente. Dit betekent dat bezoekersintensieve functies bij voorkeur langs deze as worden ingeplant."

Conform bovenvermelde principes van het GRS en steunend op de afgifte van het positief planologisch attest, kan gesteld worden dat het bedrijf in aanmerking komt om via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dit bedrijf op de bestaande locatie te bestendigen en uit te breiden.

Gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven fase IV Johan Lasseel

Liggingplan



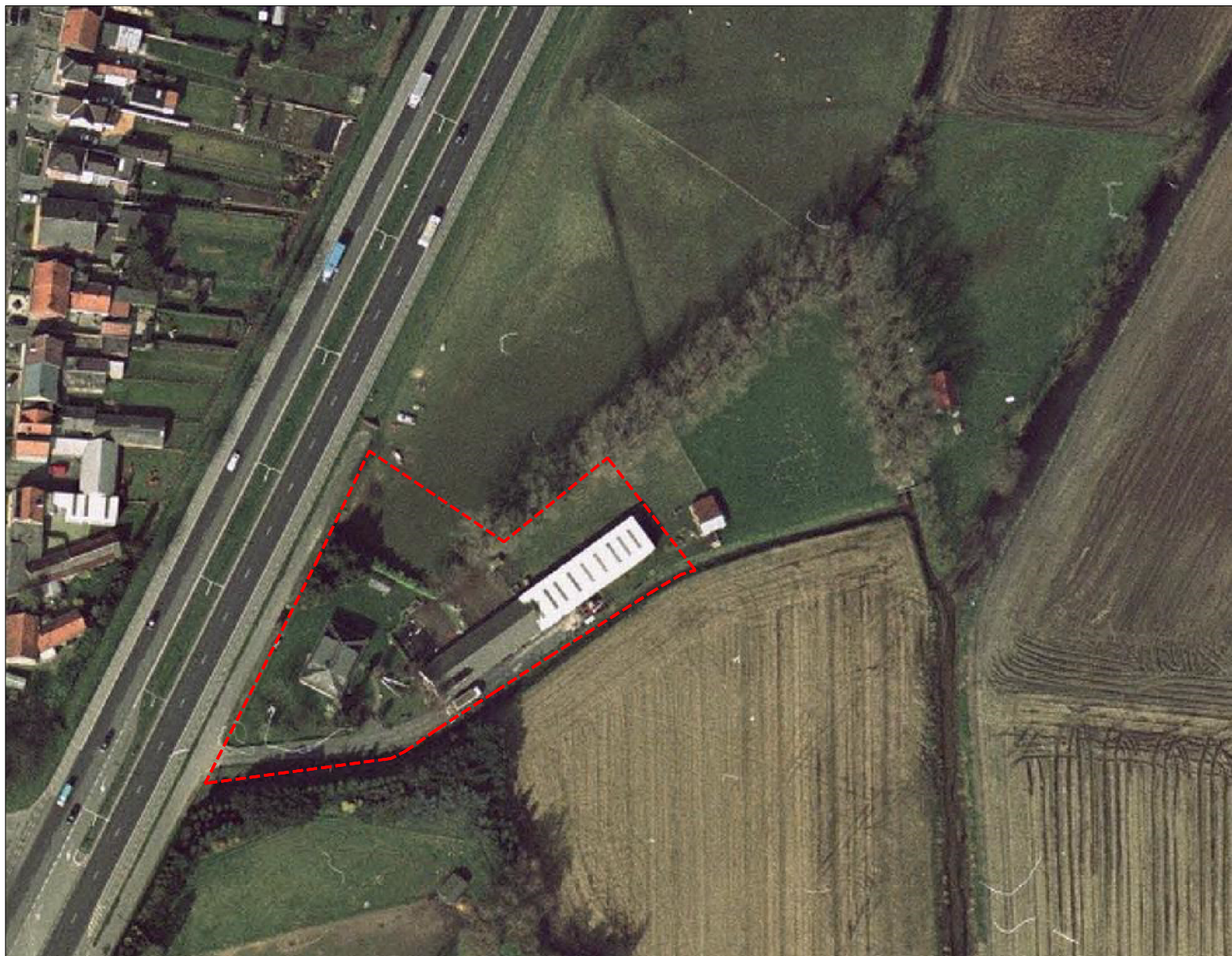
Legende

 situering van het RUP

Datum: september 2009
Schaal: 1/10.000



Orthofoto



Legende

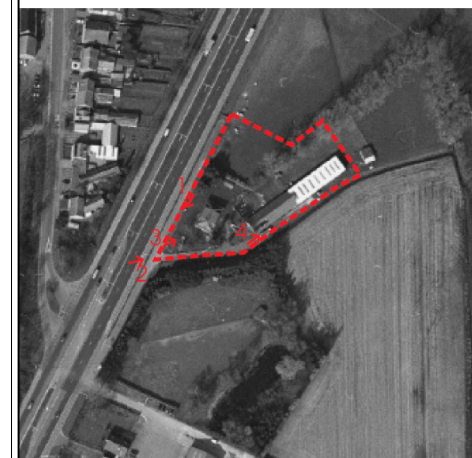
 grens van het RUP

Datum: september 2009
Schaal: 1/1.500



Gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven fase IV Johan Lasseel

Fotoreportage



Datum: september 2009



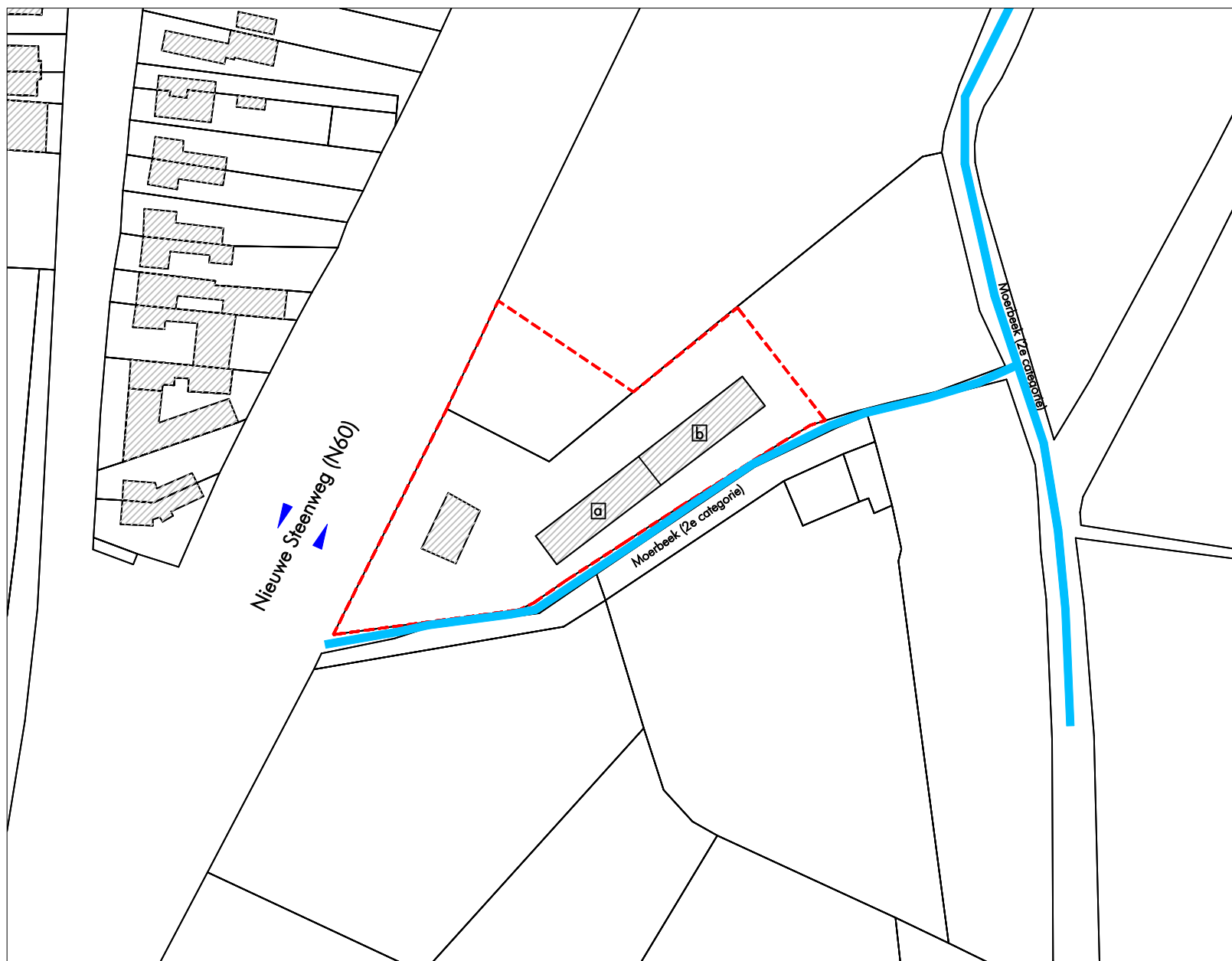
2 ONDERZOEK BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND

2.1 BASISGEGEVENS

Naam bedrijf	Johan Lasseel
Adres	Nieuwe Steenweg 27 9810 Nazareth
Kadasternummers	Nazareth, 2 ^e afdeling, sectie B nr. 509f
Stedenbouwkundige vergunningen	<ul style="list-style-type: none">- 16 augustus 1972: bouwvergunning voor het bouwen van een werkplaats, schrijnwerkerij en burelen.- 29 juni 1993: bouwvergunning voor het aanbouwen van een opslagplaats aan een bestaand atelier.
Milieuvergunningen	<ul style="list-style-type: none">- 16 januari 1992: milieuvergunning afgeleverd door BD voor 5 jaar op proef met het oog op herlokalisatie.- 18 januari 1998: milieuvergunning klasse II afgeleverd door gemeente, geldig tot 18 januari 2018 om een inrichting te exploiteren met als voorwerp: schrijnwerkerij.

Alle gegevens zijn eveneens terug te vinden op het plan 'rechtstoestand gebouwen'.

Juridische toestand



Legende

Bouwvergunningen

- a. 1972 - bouwvergunning voor het bouwen van een werkplaats met burelen
- b. 1993 - bouwvergunning voor het bouwen van een opslagplaats

Milieuvergunningen

Inrichting klasse II tot 2018

Datum: september 2009
Schaal: 1/1.500



Opmerking:
De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatse opgenomen worden.

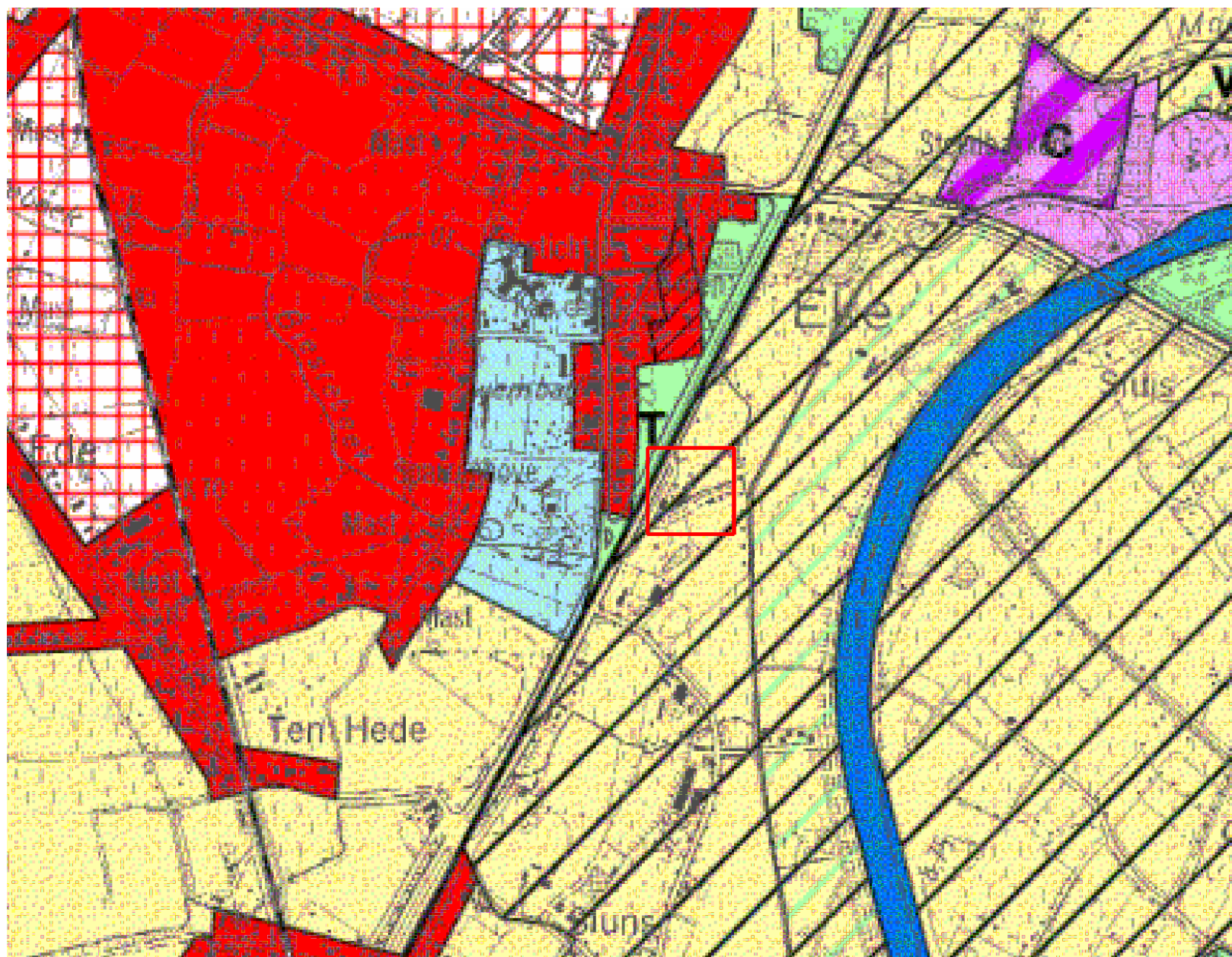
2.2 JURIDISCH KADER

Type	Binnen het plangebied
Gewestplan(nen)	Oudenaarde (K.B. 24.02.1977) Het bedrijf is er gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	geen
Ruilverkaveling/landinrichting	Het bedrijf is gelegen binnen de ruilverkaveling Scheldekant
Beschermde monumenten	geen
Beschermde dorpsgezichten	geen
Beschermde landschappen	geen
Vogelrichtlijngebieden	geen impact
Habitatrichtlijngebieden	geen impact
Gebieden van het duinendecreet	niet van toepassing
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	situeert zich niet in of grenst niet aan een GEN/GENO
Gebieden met recht van voorkoop	geen
Natuurreservaten	geen
Bosreservaten	geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	geen
Bevaarbare waterlopen	geen
Onbevaarbare waterlopen (categorieën)	grenzend in het zuiden en het oosten aan het plangebied komt er

	een gecategoriseerde waterloop voor (de Moerbeek; een waterloop van 2de categorie).
Rooilijnen	Nieuwe Steenweg N60
Voet- en buurtwegen	geen
Bekkenbeheersplan	gelegen in het deelbekken Scheldemeersen

Gemeentelijk RUP zonevremde bedrijven fase IV Johan Lasseel

Gewestplan Oudenaarde (goedgekeurd bij K.B. 24/02/1977 - B.S. 08/04/1977)



Legende

-  situering van het RUP
-  woongebied
-  woonuitbreidingsgebied
-  landschappelijk waardevol agrarisch gebied
-  agrarisch gebied
-  parkgebied
-  bufferzone
-  natuurgebied
-  industriegebied
-  ontginningsgebied
-  gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
-  waterwegen

Datum: september 2009

Schaal: 1/10.000



2.3 PLANNINGSCONTEXT

Type	Inhoudelijke elementen
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (23/09/1997)	<p>Nazareth behoort volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen tot het buitengebied. Tevens werd Nazareth geselecteerd als specifiek economisch knooppunt omwille van zijn hoge concentratie aan economische activiteiten. De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.</p> <p>Volgende principes staan voorop bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen (RSV pg.453):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen; - Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek,...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend; - De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie; - De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden; - Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd. <p>Tevens werd in het RSV de N60 aangeduid als een primaire weg.</p>

Provinciaal Structuurplan (18/02/2004)	<p>Nazareth wordt in het PRS aangeduid als <i>specifiek economisch knooppunt</i>. Nazareth neemt er het kleinste aandeel aan bedrijventerreinen in beslag (3.55%). Het PRS is van mening dat Nazareth in aanmerking kan komen voor bijkomende economische ontwikkelingen, rekening houdend met de draagkracht en ontsluitingsmogelijkheden (richtinggevend deel, p. 418).</p> <p>De voorlopige taakstelling voor Nazareth (planperiode 1994 – 2007) is bepaald op 20 ha bijkomende ruimte voor economische activiteiten.</p>
Gemeentelijk Structuurplan (13/12/2003)	<p>Dit plan vermeldt geen specifieke bepalingen die rechtstreeks betrekking hebben op de bedrijvigheid van bedrijf 'Johan Lasseel'.</p> <p>Bij de opmaak van het GRUP 'Nieuwe Steenweg 27' kunnen diverse ruimtelijke afwegingen en beleidsopties die in het GRS worden vooropgesteld van belang zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Omwille van de hoge concentratie aan economische activiteiten, met een totale tewerkstelling van 4.146 personen, met een industriële tewerkstelling van 1.254 personen, een arbeidsbalans hoger dan 60 en de toekomstige ontwikkeling van het industrieterrein 'De Prikels' werd ook Nazareth in het RSV als economisch knooppunt aangeduid." (informatief gedeelte, p.112) - "Als specifiek economisch knooppunt (cfr Structuurplan Vlaanderen) en direct aansluitend op de N60 (Gent-Oudenaarde) en de autosnelweg E17 (Antwerpen-Rijsel) heeft Nazareth een aantal extra mogelijkheden om het bedrijvigheidsniveau in de gemeente te waarborgen. Ruimtelijk betekent dit evenwel grondinname en wijzigingen in het landschap. De uitdaging is nu om dit op een geïntegreerde manier te realiseren waarbij rekening wordt gehouden met de doelstellingen vanuit andere sectoren."(richtinggevend gedeelte, p. 41) - "De verbinding N35-N60 met uitlopers zijnde Deirsestraat, 's Gravenstraat tot aan Nieuwstraat, Steenweg noordelijk deel en Steenweg zuidelijk deel, wordt beschouwd als de voornaamste activiteiten (diensten en handel) in de gemeente. Dit betekent dat bezoekersintensieve functies bij voorkeur langs deze as worden ingeplant" (richtinggevend gedeelte, p.50) - "Ruimtelijk inpasbare lokale zonevrije bedrijven en gelegen

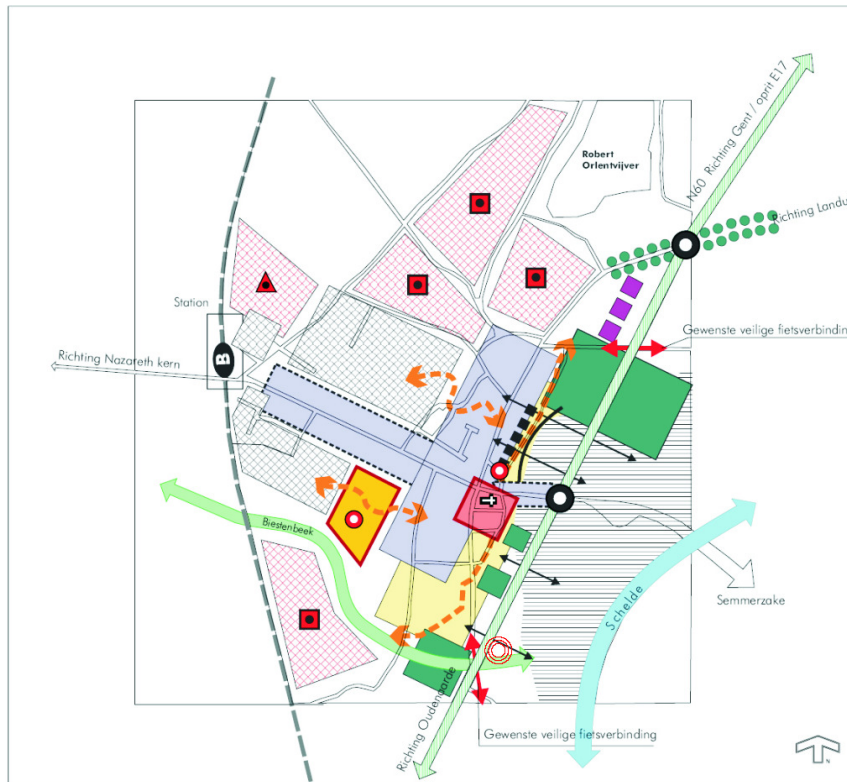
	<p>buiten de geselecteerde woonkorrels, krijgen uitbreidingsmogelijkheden via de opmaak van een sectoraal BPA, conform de bepalingen van de ministeriële omzendbrief RO/2000/01." (bindend gedeelte, p. 7)</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Binnen autonome (grondgebonden) landbouwgebieden (gebied 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." (richtinggevend gedeelte p. 48)
<p>Afbakeningsproces landbouw, natuur en bos regio Leiestreek</p>	<p>Volgens het afbakeningsproces landbouw, natuur en bos regio Leiestreek is het bedrijf gelegen binnen de deelruimte 'Vallei van de bovenschelde'.</p> <p>Deze deelruimte is structuurbepalend voor de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. Binnen dit natuurcomplex wordt gestreefd naar een afwisseling van meersen, verspreide moerassige delen en kleine landschapselementen en bos, die in bepaalde delen verweven voorkomen met de landbouw. De hoger gelegen delen van de deelruimte worden erkend en gevrijwaard voor de land- en tuinbouw.</p> <p>Het plangebied is gelegen binnen het concept van de Gaverse Scheldemeersen: <i>'Behoud en versterken van uitgesproken natuurwaarden natuurwaarden in valleien met ruimte voor waterberging'</i>.</p> <p>Dit houdt onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Behoud en ontwikkeling van de natuur- en waterbergingsfunctie staat voorop. De landbouw, als gebruiker van graslanden, kan gestimuleerd worden om lokaal een natuurondersteunende en landschapsverzorgende taak op te nemen; - De valleien worden ecologisch opgewaardeerd in relatie tot hun systeemkenmerken. Het herstel van de natuurlijke overstromingsdynamiek (in de vallei) wordt vooropgesteld; - Het functioneren van structuurbepalende processen zoals alluviale processen, natuurlijke afwatering, meanderingsprocessen, kwel, erosie-sedimentatie,... wordt ruimtelijk ondersteund; - De overgangen tussen vallei en rivier worden zoveel als mogelijk hersteld. Bijzondere aandacht gaat naar het herstel

	<p>van een goede waterkwaliteit, een natuurlijke waterhuishouding, het herstel van de morfologie en dynamiek van de waterloop en het verhogen van het kombergend vermogen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lokaal kan gestreefd worden naar een ongeperceleerd halfopen valleilandschap met een mozaïek van grasland, ruigte, moeras, ritland en de spontane ontwikkeling van diverse karakteristieke bostypes. <p>Voorliggend plan voorziet een uitbreiding van de bedrijfssite en een nieuwe toegang tot het bedrijf ifv de verkeersveiligheid. Het plangebied wordt landschappelijk beter ingebufferd door de aanleg van een voldoende brede groenbuffer bestaande uit streekeigen groen. Het plan is in grote mate verenigbaar met de ruimtelijke concepten voor de visie van landbouw, natuur en bos.</p> <p>Het bedrijf is <u>niet gelegen</u> in een herbevestigd agrarisch gebied.</p>
SECTORALE PLANNEN	
Streefbeeld N60	<p>Het plangebied werd opgenomen in het streefbeeld langs de N60.</p> <p>Hierbij wordt duidelijk dat het plangebied aantakt aan de bestaande ventweg. De bestaande ventweg wordt er grotendeels behouden; het tracé van deze ventweg zou volgens de streefstudie lopen vanaf de Pontweg tot net voorbij het bedrijfsperceel van 'Johan Lasseel'.</p> <p>Deze ventweg takt -voor gemotoriseerd verkeer- in het noorden en in het zuiden aan op de N60 en vloeit in noordelijke en zuidelijke richting -parallel aan de N60- uit in een nieuwe vrijliggende fietsweg.</p> <p>Het is wenselijk dat de ontsluiting van de bedrijfssite op heden en in de toekomst verder via deze ventweg ontsloten wordt om vervolgens gekoppeld te worden op de primaire weg N60.</p>

Biologische waarderingskaart	<p>In het plangebied komen geen biologisch waardevolle percelen voor.</p> <p><i>In de omgeving van het plangebied zijn wel een aantal biologisch waardevolle percelen:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Ten zuiden van het plangebied komt er een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen voor. Het zijn soortenrijke permanente cultuurgraslanden met relictten van halfnatuurlijke graslanden.- De Moerbeek, een waterloop van tweede categorie, wordt op de BWK aangeduid als biologisch waardevol.
Landschapsatlas	<p>Binnen en grenzend aan het plangebied komen er geen beschermde monumenten, landschappen of dorpsgezichten voor. Het bedrijf en de uitbreiding ervan ligt evenmin in een belangrijke zichtrelatie tot een monument.</p> <p>Het plangebied ligt niet in een ankerplaats. Ten oosten van het plangebied is de relictzone 'Scheldevallei van Gavere tot Gent' gelegen.</p>

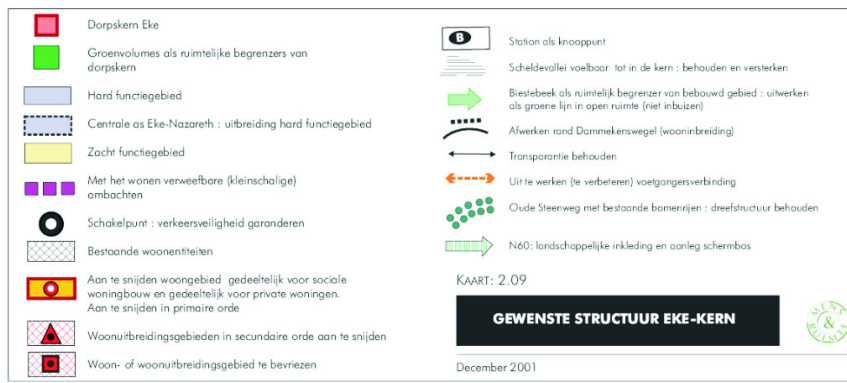
Gemeentelijk RUP zonevremde bedrijven fase IV Johan Lasseel

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nazareth



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nazareth

Oprichtgever: Gemeentebestuur van Nazareth



Legende

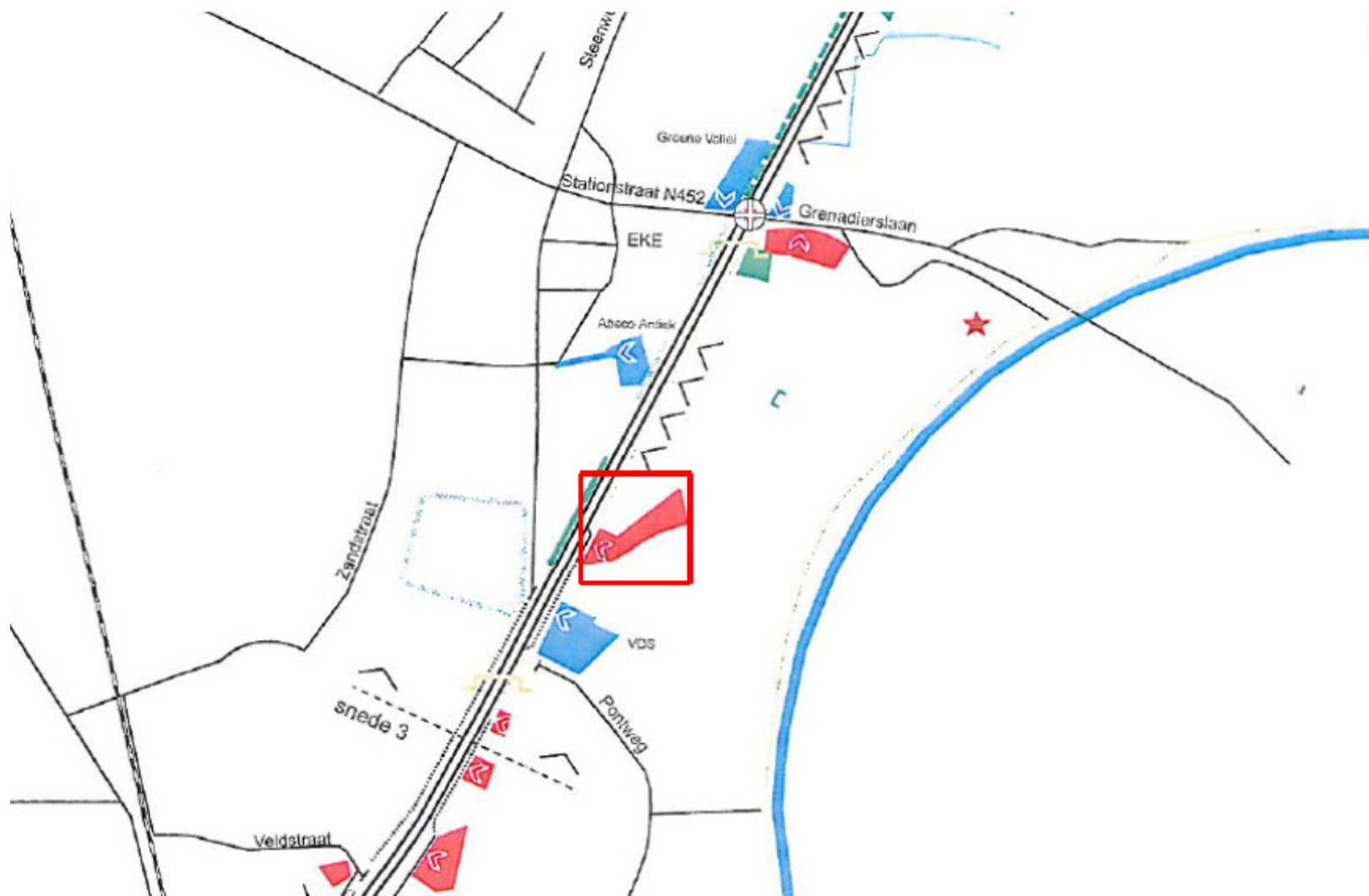
situering van het RUP



Datum: september 2009

Gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven fase IV Johan Lasseel

Streefbeeld N60



Legende

 grens van het RUP








Datum: september 2009



Biologische waarderingskaart



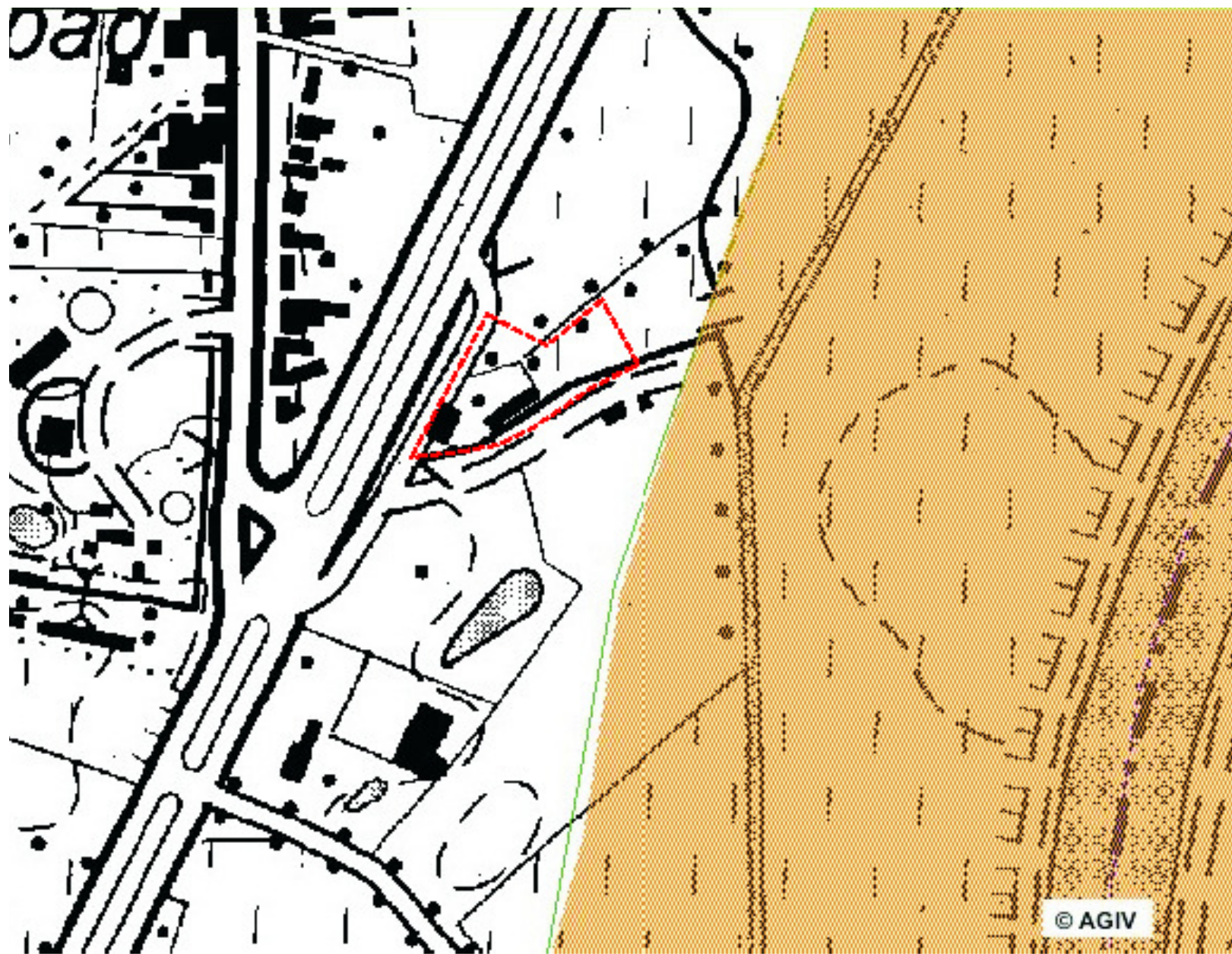
Legende

-  grens van het RUP
-  biologisch zeer waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch minder waardevol

Datum: september 2009



Erfgoed



Legende

-  grens van het RUP
-  relictzone Scheldevallei van Gavere tot Gent

Datum: september 2009



3 BESTAANDE RUIMTELIJK STRUCTUUR

3.1 KENMERKEN VAN HET BEDRIJF

- **Economische kenmerken van het bedrijf 'Johan Lasseel'**

Aard en activiteiten van het bedrijf

Zoals hoger vermeld is het bedrijf 'Johan Lasseel' een meubelmakerij, gespecialiseerd in keukens en interieurs voor jachten en pleziervaartuigen. De hoofdactiviteit van het bedrijf richt zich op heden en in de toekomst op het op maat maken en het ontwerpen van keukens en van interieurs voor jachten en pleziervaartuigen. Zoals reeds bevestigd in het planologisch attest, dient de bedrijfsactiviteit zonder meer als lokale ambachtelijke bedrijvigheid te worden beschouwd.

Tewerkstelling

In het bedrijf werkt behalve de zaakvoerder nog één werknemer.

- **Mobiliteitsprofiel**

Het bedrijf 'Johan Lasseel' is gelegen langsheen de Nieuwe Steenweg, een primaire weg type 1 en is toegankelijk via een ventweg parallel aan de Nieuwe Steenweg N60. Vanaf de Nieuwe Steenweg N60 is er aansluiting naar de autosnelweg E17.

De onderneming beschikt over een beperkt wagenpark. In het bedrijf werkt, naast de zaakvoerder, 1 werknemer. De leveranciers zijn verantwoordelijk voor slechts een vrij beperkt aantal voertuigbewegingen. Het klantenbestand is afkomstig uit de ruime omgeving (een straal van 25 km rond het bedrijf).

Het aantal dagelijkse vervoersbewegingen ligt onder de 20, hetgeen geen enkele vorm van overlast veroorzaakt.

Het aannemersbedrijf is zeer strategisch gelegen en zeer makkelijk bereikbaar via de primaire weg N60. Het betreft een gewestweg met twee keer twee rijvakken, een pechstrook en een fietspad. Het bedrijf is vanaf de N60 toegankelijk via een ventweg parallel aan de Nieuwe Steenweg N60 en er dient nooit langs de gewestweg geparkeerd te worden.

Het bedrijf is nooit de oorzaak geweest van mobiliteitsproblemen. Het doorgaand verkeer langs de Nieuwe Steenweg N60 wordt niet geremd en tot op heden gebeurden er geen ongevallen.

- **Historische context**

Het bedrijf 'Johan Lasseel' is opgericht als eenmanszaak in 1972 door de vader van de huidige zaakvoerder te Nazareth. Het bedrijf werd opgericht op de huidige locatie en bestond uit een werkplaats, een schrijnwerkerij en burelen.

Op 29 juni 1993 werd een bouwvergunning verleend voor het aanbouwen van een opslagplaats aan het bestaande atelier.

Tot op vandaag groeit het bedrijf en het bedrijf telt op heden naast de zaakvoerder nog één werknemer. Het succes gaat gepaard met een steeds toenemende behoefte aan ruimte voor werk- en opslagplaatsen.

Gelet op het succes van de aangeboden marktproducten, verwacht 'Johan Lasseel' een blijvende groei. De specialisatie van de meubelmakerij in interieurs voor jachten en pleziervaartuigen neemt een steeds groter aandeel van de bedrijfsactiviteit in. Hiervoor is er dringend nood aan bijkomende infrastructuur.

- **Ruimtegebruik**

Het perceel dat momenteel in functie van de bedrijvigheid wordt aangewend heeft een totale oppervlakte van 7.010 m². Het betreft hier het perceel 509f. Het terrein bevat één woning met erachter een loods van ca. 600m². De loods ligt op ca. 40 m van de weg. Het voorste deel van de loods (300m² werkruimte en 25m² kantoorruimte) is vergund in 1972 als werkplaats met burelen, het achterste deel van de loods (300 m²) is vergund in 1993 als opslagplaats. Vanaf de straat is er een verharde toegangsweg van 4 m breed tot aan de loods. Overige delen van het perceel zijn niet verhard. De noordelijke en zuidelijke perceelsgrens zijn beplant met hoogstammige bomen, verder wordt het bedrijf omgeven door een waterloop.

- **Schaal, visuele en vormelijke aankleding**

Het bedrijf 'Johan Lasseel' is gesitueerd in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied doorsneden door de N60.

Het plangebied is toegankelijk via een ventweg parallel aan de Nieuwe Steenweg N60.

In het westen grenst het bedrijf aan de Nieuwe Steenweg N60. Het zuiden, het oosten en het noorden van de bedrijfssite worden begrensd door landbouwgronden (akker- en graslanden). Tevens grenst in het oosten en het zuiden van het plangebied een waterloop van 2^e categorie; de Moerbeek.

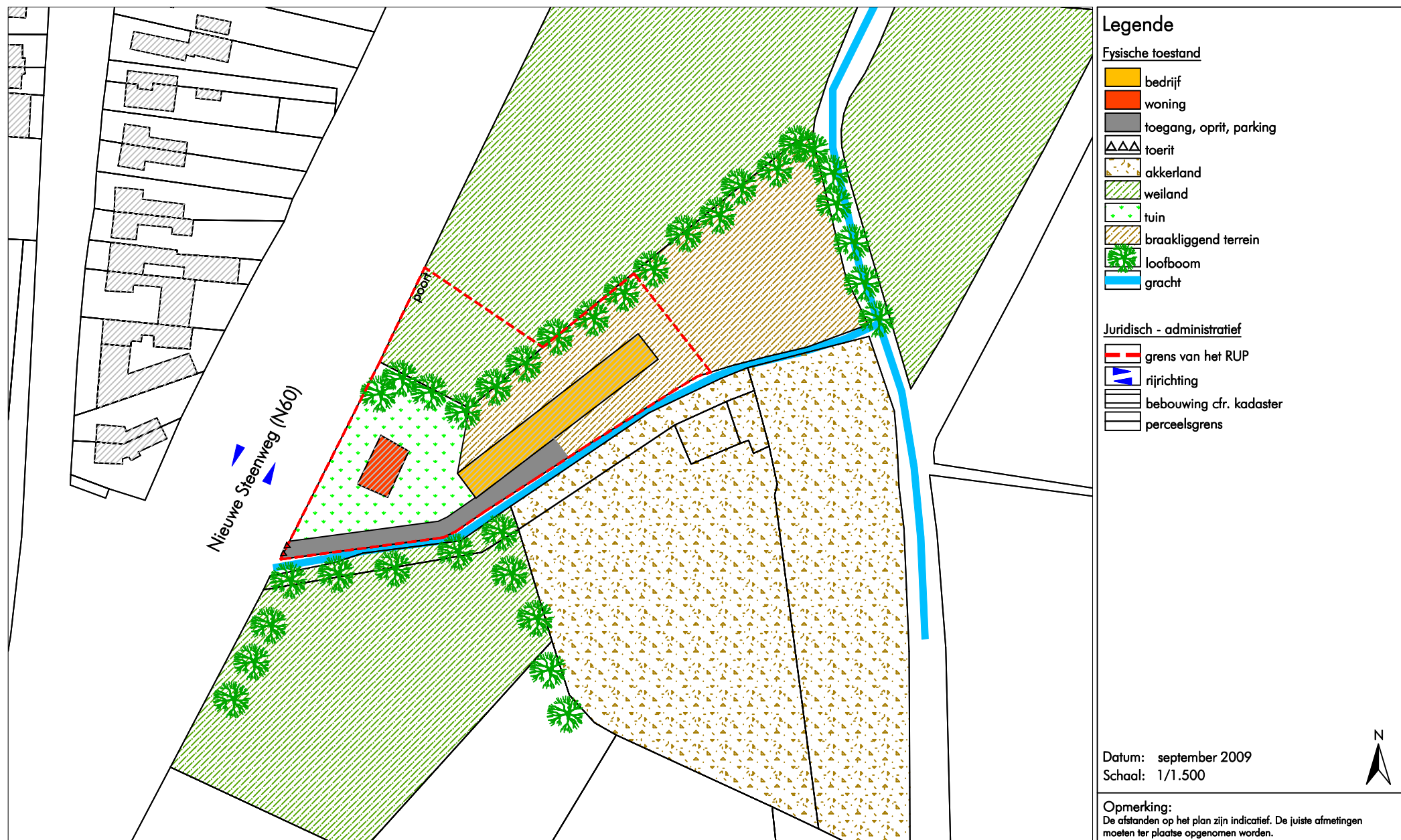
Tussen de N60 en het bedrijf bevindt zich de bedrijfswoning waardoor het bedrijf niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. Zijdelings op de perceelsgrenzen wordt de bedrijfssite omzoomd met bomen. Achteraan het perceel bevindt zich geen buffer waardoor het perceel er overvloeit in het achterliggende landschap. Doch, door de relatief lage bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen (slechts 1 bouwlaag + hellend dak) is de impact van de bebouwing op het achterliggende landschap gering.

- **Ruimtelijke kenmerken van de omgeving**

Het bedrijf 'Johan Lasseel' is gelegen ten zuidoosten van de kern van Eke, langsheen de Nieuwe Steenweg N60 aan de rand van het zuidelijk open ruimte gebied. Het bedrijf is toegankelijk via een ventweg parallel aan de Nieuwe Steenweg N60. De onmiddellijke omgeving van het bedrijf heeft een open karakter (Scheldemeersen). Ten zuiden van het bedrijf zijn enkele grootschalige gebouwcomplexen gelegen. De dichte bomenrij rondom het bedrijf zorgt voor een visuele afscherming ten opzichte van de omgeving. Vanaf de Nieuwe Steenweg N60 is er aansluiting naar de autosnelweg E17.

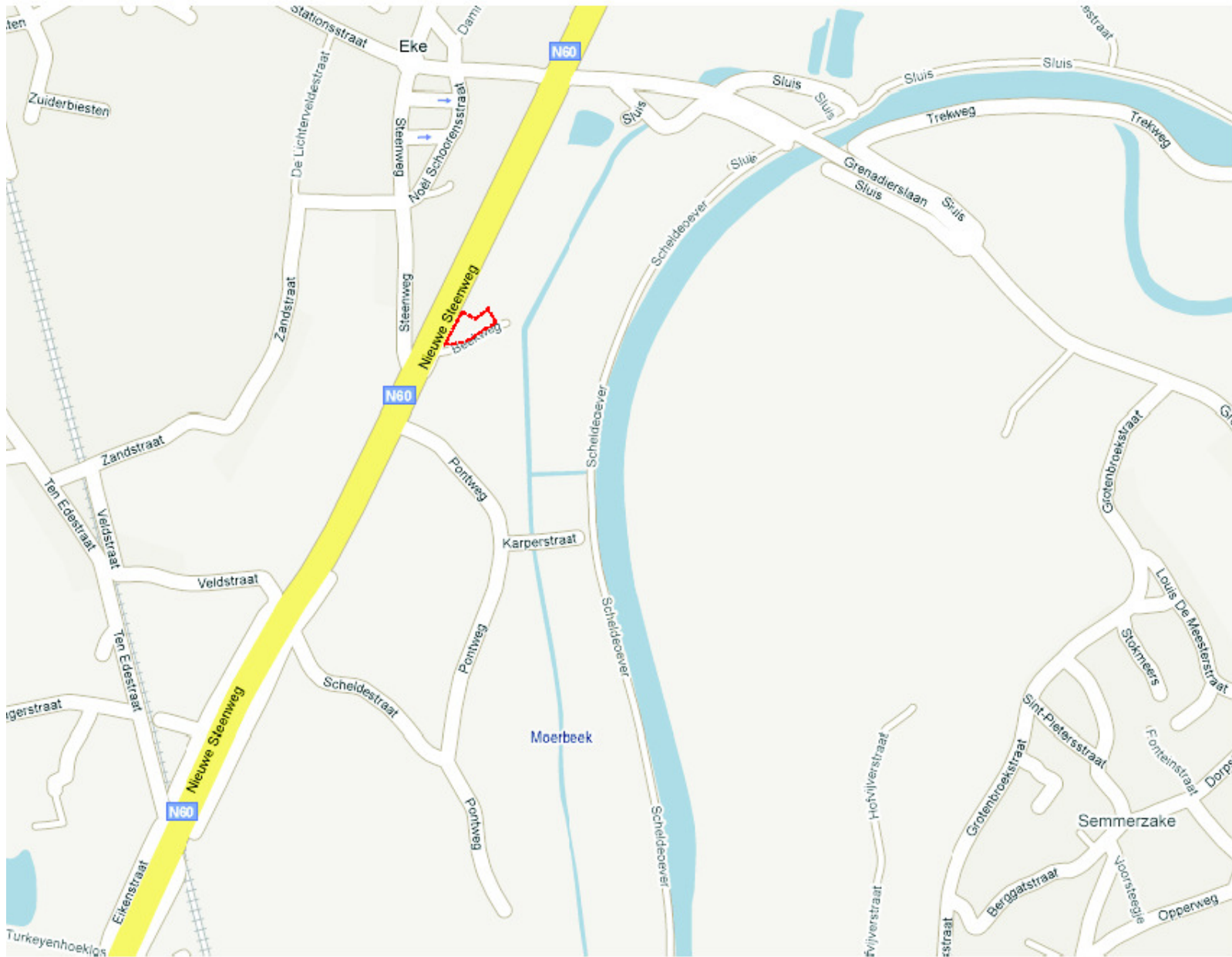
Gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven fase IV Johan Lasseel

Feitelijke toestand




Gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven fase IV Johan Lasseel

Mobiliteit



Legende

 grens van het RUP

Datum: september 2009



4 WATERTOETS

▪ Bestaande toestand

Het plangebied is gesitueerd in het Boven-Scheldebekken. Grenzend in het zuiden en het oosten aan het plangebied komt er een gecategoriseerde waterloop voor (de Moerbeek; een waterloop van 2^{de} categorie).

De bodem bestaat uit een natte (drainageklasse e) zandleembodem.

De bestaande toestand van het plangebied wordt getoetst aan volgende watertoetskaarten:

- *Overstromingsgevoeligheid plangebied:* effectief overstromingsgevoelig.
Het bedrijfsperceel ligt echter 1 meter à 1,50 meter hoger dan de omliggende percelen. De zaakvoerder stelt dat het bedrijf nog nooit problemen inzake overstromingen gekend heeft.
- *Infiltratiegevoeligheid plangebied:* niet infiltratiegevoelig;
- *Grondwaterstromingsgevoeligheid:* zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1);
- *Winterbedkaart:* behoort tot het winterbed van de grote rivieren;
- *Hellingenkaart:* het plangebied is vlak (< 0,5 %);
- *Erosiegevoeligheid:* 80% van het plangebied is niet erosiegevoelig en zo'n 20% is erosiegevoelig.

▪ Effecten op de waterhuishouding en de waterlopen

Toename van de verharde oppervlakte

Op termijn voorziet men dat de maximale oppervlakte aan verhardingen zal toenemen met ongeveer 1.280m² (maximaal bijkomende bebouwbare oppervlakte (+50 m² bedrijfswooning; + 660m² bedrijfsgebouw) en maximaal bijkomende verharding (570m²)). De verharding van de oppervlakte betekent een vermindering van de infiltratie van regenwater in de bodem. Dit leidt tot een versnelde afvoer.

Bij aanleg van verhardingen dienen waar mogelijk en maximaal mogelijk waterdoorlatende verhardingen te worden gebruikt. De parkeerplaatsen dienen in waterdoorlatende materialen te worden aangelegd.

- **Milderende maatregelen**

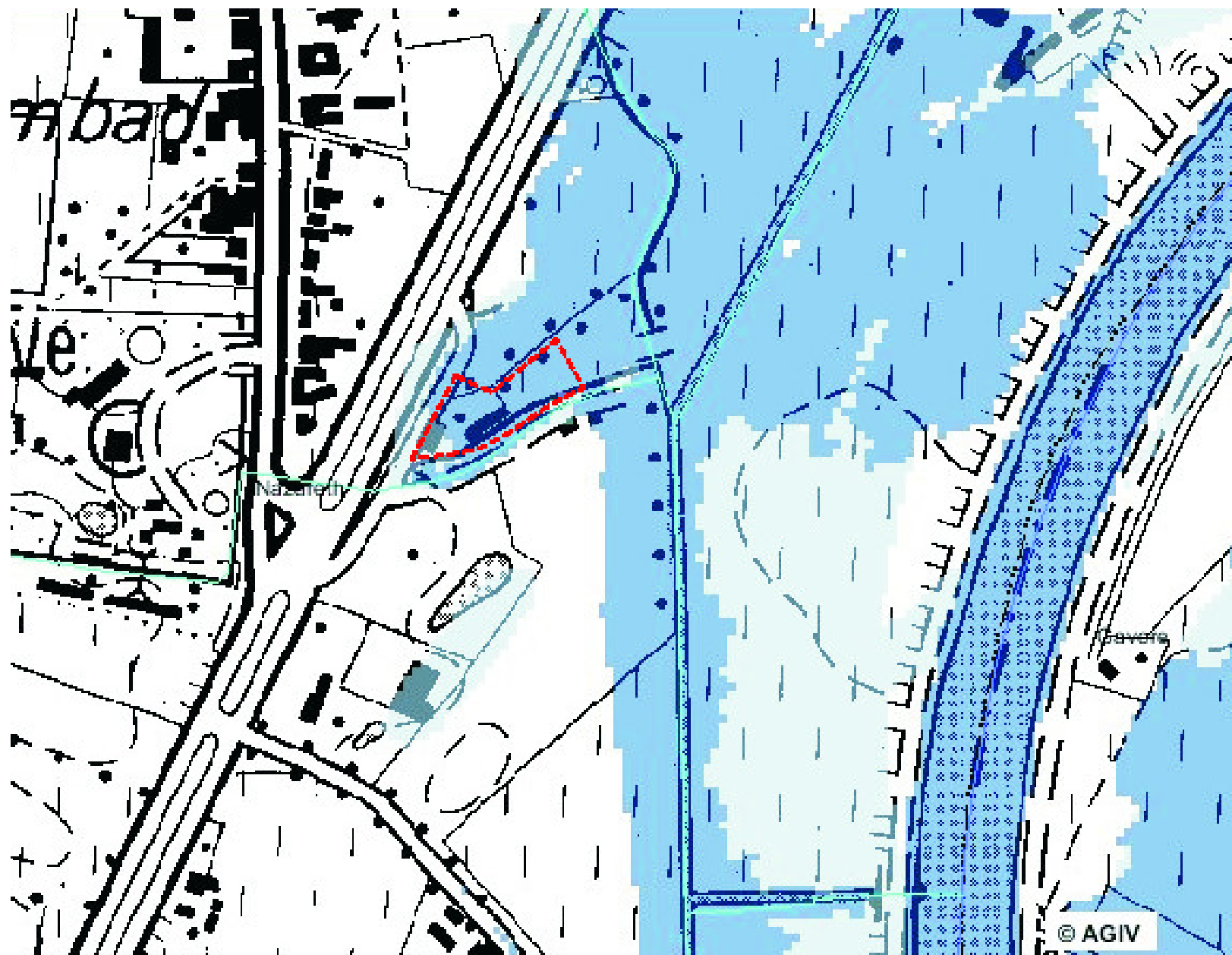
- Maximale retentie van hemelwater aan de bron

- De vigerende wetgeving inzake retentie en hergebruik van hemelwater dient toegepast te worden. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd.

- Ecologische kwaliteit garanderen van de waterlopen

- Om de ecologische kwaliteit van de aangrenzende gracht te garanderen kan geen afvalwater geloosd worden in de gracht. De milieuwetgeving biedt voldoende mogelijkheden om het lozen van afvalwater te verhinderen (wordt bijgevolg niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften).

Warteroets



Legende

- grens van het RUP
- niet overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig

© AGIV

Datum: september 2009



5 AFWEGING TOT OPMAAK VAN EEN RUP

5.1 NOODZAAK TOT UITBREIDING

5.1.1 Noodzakelijke uitbreiding

Uit de bestaande ruimtelijke structuur is gebleken dat het bedrijf 'Johan Lasseel' reeds lang op de huidige locatie gevestigd is. Het bedrijf wenst zijn huidige activiteiten verder te zetten en verder te ontwikkelen op een kwalitatieve manier. Het bedrijf specialiseert zich meer en meer in interieurs van jachten en pleziervaartuigen. Het bedrijf wil een bijkomende loods voorzien zodat het interieur op de bedrijfssite in het vaartuig kan worden geplaatst. Hierdoor wordt het bedrijfsproces efficiënter gemaakt (minder voertuigbewegingen en minder tijdsverlies).

Het bedrijf is niet geselecteerd in de RUP's zonevreemde bedrijven fase 1 en 2 gezien het op dat moment geen nood had aan uitbreiding. Het bedrijf heeft op dit moment wel nood aan uitbreiding. Het bedrijf mag hiervan niet de dupe zijn. Een uitbreiding kan aldus worden aanvaard mits voldoende inbuffering en een juist materiaal- en kleurgebruik (esthetisch aspect) (advies gecoro).

5.1.2 Op de huidige locatie

In essentie gaat het hier om een lokaal ambachtelijk bedrijf. Het bedrijf situeert zich op de rand van de Scheldevallei. De bedrijfssite snijdt de open ruimte in, maar is duidelijk begrensd (beek en hoogstammige bomen).

Een herlocalisatie werd overwogen maar is niet realistisch omdat het hier gaat om een historische gegroeid (de schrijnwerkersactiviteit is ruim 35 jaar aanwezig op deze plek) en rechtmatig tot stand gekomen bedrijf.

Het is ook noodzakelijk te wijzen op het feit dat het product die er bewerkt wordt zeer specifiek is. Het is m.a.w. geen doe-het-zelf zaak of meubelwinkel die shopping-goederen verkopen en die zeer veel volk aantrekt en een grote dynamiek teweeg brengt.

Het aantal voertuigbewegingen (<20) gespreid over de dag (8u) zal geen bijkomende impact hebben op het verkeer langs de N60. In het bedrijf werkt, naast de zaakvoerder, 1 werknemer. Het klantenbestand van het bedrijf is afkomstig uit de ruime omgeving (een straal van 25 km rond het bedrijf).

5.2 RANDVOORWAARDEN

5.2.1 Vanuit de goedkeuring van het planologisch attest

Naar aanleiding van de afgifte van een positief planologisch attest werd beslist tot de opmaak van een RUP voor het betreffende gebied.

Het besluit luidde als volgt:

“Dit positief planologisch attest wordt afgegeven onder de voorwaarden dat het bedrijf op bovenvermelde locatie op korte en lange termijn kan worden bestendigd en uitgebreid mits:

- 1) *Het bedrijf met uitbreidingen wordt rondom gebufferd met streekeigen groen;*
Rondheen het bedrijf werd een ruime streekeigen groenbuffer voorzien. Deze is gemiddeld 5 m breed en schermt het bedrijf af van de aangrenzende achterliggende open ruimte. In het zuiden van het bedrijfsperceel is de ruimte beperkt, doch dient er om de 10 m langs de zuidelijke grens van het plangebied 1 hoogstammige boom te worden voorzien.
- 2) *Tussen de Nieuwe Steenweg N60 en de bedrijfsgebouwen wordt bijkomend groen aangeplant. Op die manier wordt ingespeeld op de landschappelijke inkleding en de aanleg van schermbossen langs de Nieuwe Steenweg N60;*
Tussen de bedrijfswoning en de N60 werd een visueel representatieve groenstrook voorzien, deze is zo'n 6 meter breed, tevens werd de noordelijke toegangsweg afgeschermd van de open ruimte en bevindt deze zich te midden van een ruim streekeigen schermbos. Door hier een toegang te voorzien en niet achteraan het gebouw wordt een diepere indringing in het achterliggende landbouwgebied vermeden.
- 3) *Een passend materiaal- en kleurgebruik wordt gebruikt voor de uitbreidingen;*
Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale esthetische integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving.
- 4) *De toegangen tot de bedrijfsgebouwen worden niet achteraan maar langs de zijanten genomen.”*
Gezien de wenselijkheid om het achterliggende openruimtegebied te vrijwaren en het streven naar één compact homogeen geheel werd de afbakening van het plangebied licht gewijzigd t.o.v. het goedgekeurde planologische attest. Hierbij werd het mogelijk gemaakt de toegang tot het bedrijf langs de zijkant rechtstreeks aan te laten takken op de parallelle ventweg langs de N60 ipv een circulatieruimte te voorzien achteraan het bedrijf (langs het openruimte gebied). De circulatieruimte achter het bedrijf werd uit het plangebied verwijderd en wordt gecompenseerd met een circulatieruimte ten noorden van het bedrijf.

5.2.2 Vanuit het GRS

Principes uit het GRS

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wenst eveneens ontwikkelingsperspectieven aan te bieden voor zonevrije bedrijven. De belangrijkste afwegingen tot opmaak van dit uitvoeringsplan worden tegelijk getoetst aan de principes uit het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan:

1) De wens tot een intensief en doelmatig grondgebruik: hoge productiviteit en minder ruimtebeslag

Het grootste deel van de uitbreiding van het bedrijf 'Johan Lasseel' wordt gerealiseerd via een efficiënt en compact ruimtegebruik; de gebouwen worden gekoppeld aan elkaar opgericht. Op deze manier wordt het ruimtebeslag tot een minimum herleid. Er is geen uitbreiding naar rechts in het landbouwgebied en er is geen uitbreiding van het lint langsheen de N60.

2) Streven naar diversiteit: integratie van wonen en werken zonder aanleiding te geven van onacceptabele hinder van bedrijven voor de bewoners

Het bedrijf situeert zich in agrarisch gebied langsheen de Nieuwe Steenweg. De aanwezige bebouwing en eventuele uitbreiding ervan, vormt, rekening houdende met de directe omgeving, geen bedreiging. Gezien het huidige bedrijf en de uitbreiding ervan geïsoleerd liggen, hindert zij het wonen niet. Een groene inkleding kan het zicht vanuit de bebouwde omgeving sterk veraangemen. De aard van de activiteiten van het bedrijf brengt geen specifieke hinder met zich mee.

3) Behoud en stimuleren van de werkgelegenheid in de regio zonder ruimtelijke effecten van groot gewicht.

Via de uitbreiding van dit bedrijf wordt de werkgelegenheid behouden en gestimuleerd. De impact is –door het lokale karakter- gering te noemen. De N60 heeft relatief gezien een veel grotere impact.

4) Alternatieve vestigingsplaatsen voor te verplaatsen bedrijven

Zoals eerder in het planologisch attest bevestigd, is het bedrijf in het economisch knooppunt en hoofddorp Nazareth gelegen. Het bedrijf is ruimtelijk en economisch goed gelegen langsheen de drukke N60 en er dringt zich, gelet op de beperkte ruimtelijke impact op zijn omgeving, bijgevolg geen verplaatsing op. Een eventuele herlokalisatie naar de hoofddorpen Eke of Nazareth dringt zich bijgevolg ook niet op, temeer gezien beide kernen geen ruimte ter beschikking hebben voor de vestiging van een nieuw bedrijfsgebouw in functie van schrijnwerkerij.

5) Werkgebieden laten aansluiten op bestaande werkgebieden of op geluidszones rond de hoofdwegen

Gezien de ligging van het bedrijf langsheen de gewestweg N60 is de bijkomende impact van het bedrijf op de open ruimte zeer beperkt. De impact van de N60 op de open ruimte is in verhouding veel groter (versnippering, geluidshinder, visuele hinder,...)

De ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven zijn afhankelijk van de specifieke ruimtelijke context waarin deze bedrijven zich bevinden. Specifiek voor het bedrijf 'Johan Lasseel' zijn volgende principes van belang:

1) "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"

In deze omzendbrief wordt naast een globale gemeentelijke benadering (die opgenomen is in het GRS) een ruimtelijke afweging per bedrijf opgesteld. De afweging voor het bedrijf 'Johan Lasseel' wordt getoetst aan de volgende aspecten:

a) Een maximale verweving van de activiteiten met de activiteiten in haar bebouwde of onbebouwde omgeving wordt nagestreefd. Goed nabuurschap vormt het uitgangspunt;

Het bedrijf genereert geen hinder voor de omgeving. Er grenst geen bewoning aan het plangebied. De dichtste bewoning bevindt zich aan de overzijde van de N60 (2x2 rijweg). De hinder van de N60 is voor deze woningen veel hoger dan de hinder die dit bedrijf teweegbrengt. Ten opzichte van de onbebouwde omgeving wordt een buffer aangelegd.

b) Alle mogelijkheden en voorzieningen voor verdere ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;

Zoals reeds eerder aangegeven is het niet wenselijk dat het bedrijf zich herlocaliseert omwille van de strategische ligging. Het grootste deel van de uitbreiding van het bedrijf 'Johan Lasseel' wordt gerealiseerd via een efficiënt en compact ruimtegebruik; de gebouwen worden gekoppeld aan elkaar opgericht. Op deze manier wordt het ruimtebeslag tot een minimum herleid. Er is geen uitbreiding naar rechts in het landbouwgebied en er is geen uitbreiding van het lint langsheen de N60.

c) De bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel;

Het bedrijf is gelegen langs de N60 (primaire weg). In het streefbeeld wordt aangegeven dat de ventweg t.h.v. het bedrijf zal behouden blijven. De geschatte toename van het verkeer door uitbreiding zal in geen geval de functie van de N60 in gevaar brengen. Gezien de bedrijvigheid en de specificiteit van het product zal het aantal klanten per dag beperkt blijven.

d) De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;

Het bedrijf kent een historische en stelselmatige groei. Het wenst zijn huidige activiteiten verder te zetten en verder te ontwikkelen op een kwalitatieve en efficiënte manier. Het bedrijf wenst zijn positie op de markt te versterken.

e) De ruimtelijke implicaties bij een herlocalisatie (bijkomende infrastructuur, bijkomend ruimtegebruik, versnippering van onbebouwde ruimte, vermindering van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw, bos,...) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;

Een herlocalisatie werd overwogen maar is niet realistisch omdat het hier gaat om een historische gegroeid (de schrijnwerkersactiviteit is ruim 35 jaar aanwezig op deze plek) en rechtmatig tot stand gekomen bedrijf.

f) *De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; de ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten; deze wordt gebied per gebied bepaald, historisch gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht;*

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden omwille van de volgende redenen:

- Het grootste deel van de uitbreiding van het bedrijf 'Johan Lasseel' wordt gerealiseerd via een efficiënt en compact ruimtegebruik; de gebouwen worden gekoppeld aan elkaar opgericht. Op deze manier wordt het ruimtebeslag tot een minimum herleid en wordt de achterliggende open ruimte niet verder aangesneden;
- Rondom het bedrijfsterrein en langsheen de N60 wordt een groene streekeigen buffer voorzien. Dit beperkt de visuele hinder.

g) *Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden, evenals de bedrijfseconomische implicaties van de ontwikkeling (efficiëntere organisatie, verbeterde ontsluiting, ...) rekening houdend met het principe van de best beschikbare technologie zonder overmatige kost.*

Het bedrijf 'Johan Lasseel' heeft een uitstekende vergunningstoestand. Er is reeds sprake vanaf 1972 van een bouwvergunning voor het bouwen van een werkplaats, een schrijnwerkerij en burelen.

In de omzendbrief wordt een voorbeeld van classificatie van bedrijven gemaakt (van klasse 0 tot klasse 5). Conform de hierboven vermelde afweging kan het bedrijf 'Johan Lasseel' ondergebracht worden in klasse 4. Hierdoor gelden volgende mogelijkheden: bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreidingen worden vastgelegd 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 activiteiten betreft.

2) *"Binnen autonome (grondgebonden) landbouwgebieden (gebied van ruilverkaveling 'Nazareth', gebied van de ruilverkaveling 'Scheldekant', gebied ten noorden van de centrale as en de E17) en binnen de te vrijwaren open ruimte corridors (Scheldevallei via Robert Orlentvijver naar Hospicebossen) worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot het huidige bedrijfsperceel."* (pg 48 RD)

Het bedrijf 'Johan Lasseel' bevindt zich binnen het gebied van de ruilverkaveling Scheldekant, bijgevolg worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot het huidige bedrijfsperceel.

De uitbreiding van het bedrijf 'Johan Lasseel' voldoet hieraan, zowel op korte als op lange termijn. De uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt tot het huidige bedrijfsperceel. Enkel de toegangsweg dient omwille van de randvoorwaarden -opgelegd in het planologisch attest- verlegd te worden op het aangrenzend perceel. Dit aangrenzende perceel is tevens in eigendom van de zaakvoerder.

In functie van deze verlegging van de toegangsweg op het aangrenzende perceel is het wenselijk voor dit GRUP gebruik te maken van de afwijkingsmodaliteiten van artikel 2.1.2§3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Door de nieuwe toegangsweg in het noorden aan het bedrijf te laten aansluiten ipv achteraan het bedrijf zal de uitbreidingsdruk naar de achterliggende Scheldevallei tot een minimum worden herleid. De verhardingsruimte die zo achteraan het bedrijf wordt uitgespaard kan bijkomend worden beplant met streekeigen groen zoals op de linkse en rechtse perceelsgrenzen reeds aanwezig.

Deze nieuwe toegangsweg is noodzakelijk in functie van de brandveiligheid en de bereikbaarheid van de nieuwe loods. De toegangsweg takt zo nauw mogelijk aan bij de bedrijfswoning, doch er diende voornamelijk rekening gehouden te worden met de nodige draaicirkels en een optimale aantakking ter hoogte van de zone voor uitbreiding. Deze toegangsweg vertrekt vanaf het bestaande toegangshek langsheen de ventweg en takt in het noorden centraal aan op de zone voor uitbreiding. Deze locatie van aantakking werd zo gekozen opdat de 'zone voor stapelen van goederen' en 'de zone voor uitbreiding van de loods' (zie plan planologisch attest) beiden bereikbaar zouden zijn. Er wordt in eerste fase een nieuw bedrijfsgebouw opgetrokken ter hoogte van het huidige achterste bedrijfsgebouw. Dit is noodzakelijk opdat zowel het bestaande als nieuwe bedrijfsgebouw voldoende hoogte hebben om een jacht te kunnen laten binnenrijden. Het bedrijfsgebouw dichtst bij de woning heeft niet voldoende hoogte. Pas later zal hier ook een bedrijfsgebouw aan gekoppeld worden (stapelruimte).

Tevens is op de locatie van aantakking thv de uitbreidingszone reeds een voldoende ruime opening aanwezig in de bestaande bomenrij en dienen er bijgevolg geen bomen gerooid te worden. Doordat de toegangsweg hier aantakt is het tevens mogelijk binnen de uitbreidingszone de circulatieruimte te beperken zodat een optimale benutting van de uitbreidingszone ifv de bedrijvigheid mogelijk wordt.

Verder meldt het richtinggevend gedeelte van het GRS Nazareth (GRS pg. 72; kaart gewenste structuur, Eke-kern) dat het bedrijf zich niet bevindt in de Scheldevallei. De grens met de Scheldevallei wordt gevormd door de Moerbeek.

Het bedrijf bevindt zich tussen de Moerbeek en de Nieuwe Steenweg N60 en dus niet in de Scheldevallei maar in een overgangsgedebied. De bedrijfssite (historisch gegroeid en vergund) ligt tevens onmiddellijk naast de Nieuwe Steenweg N60 en ligt dus niet diep ingeplant en sterk geïsoleerd waardoor de uitbreidingsdruk naar de achterliggende Scheldevallei miniem is mede door het bestaand groenscherm, de zijdelingse uitbreiding en de uitbreiding op het bestaand bedrijfsperceel.

De uitbreiding aansluitend aan de bestaande gebouwen is aanvaardbaar (de uitbreiding snijdt niet dieper in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied dan de bestaande en vergunde bedrijfsgebouwen).

6 VISIE EN GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

6.1 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

Beperken van de dynamiek

- 1) Op het bedrijfsperceel kan enkel een lokaal bedrijf gevestigd worden;
- 2) De toegelaten activiteiten worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften;
- 3) Het is wenselijk dat er geen uitbreiding van het mobiliteitsprofiel is;
- 4) Binnen de grenzen van het RUP kan geen bijkomend bedrijf gevestigd worden.

Integratie in het landschap

Naast het beperken van de dynamiek is de integratie in het omliggend landschap van belang. Daarom worden volgende maatregelen genomen:

- 1) De bouwhoogte is maximaal de bouwhoogte van de bestaande magazijnen;
- 2) Ter hoogte van zijkavelgrenzen worden buffers voorzien die een afscheiding vormen tussen de bedrijfsactiviteiten en het omliggende agrarische landschap. Op die manier wordt het bedrijfsgebouw volledig aan het zicht onttrokken. De buffer dient te bestaan uit inheems en streekeigen loofhout in engverband zoals zomer- en wintereik, es, zwarte els,... Tevens moeten er tussen- en randbeplanting van inheemse struiksoorten als gelderse roos, hazelaar, kornoelje, spork,... voorzien worden. Het creëren van open ruimten in de buffer is verboden, noch het omzetten van buffer naar tuin of park;
- 3) Teneinde de uitbreidingsdruk naar de achterliggende Scheldevallei tot een minimum te herleiden is het van belang dat de toegangen tot de gebouwen zich niet achteraan bevinden maar langsheen de zijkanten. De verhardingsruimte die hier wordt uitgespaard kan bijkomend worden beplant met streekeigen groen zoals op de linkse en rechtse perceelsgrenzen reeds aanwezig.

Compact ruimtegebruik

- 1) Volgens de principes van een zuinig ruimtegebruik wordt gekozen voor een compacte uitbouw van de bedrijfssite. Het nieuwe bedrijfsgebouw dient gekoppeld aangebouwd te worden aan het bestaande bedrijfsgebouw. Op deze manier wordt de open ruimte zo min mogelijk aangesneden.
- 2) Om deze compacte uitbouw te bekomen is het noodzakelijk dat de toegang tot het bedrijf met de bijhorende circulatieruimte zich ten noorden langsheen de zijkant van het bedrijf zich bevindt ipv achteraan langsheen het open-ruimtegebied.

Ruimte voor groen en water

- 1) Niet bebouwde delen en onverharde delen van het terrein dienen als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden. Zo dient er tussen de bedrijfswoning en de noordelijke toegangsweg ruimte voorzien te worden voor de aanplant van een streekeigen bos;
- 2) Om de impact op de waterhuishouding te beperken dienen mogelijke parkeerplaatsen in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden. Tevens dient er een voldoende ruime waterbuffer voorzien te worden.

7 PLAN-MER

Het Plan-MER-decreet van 27 april 2007 en het Plan-MER-besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2008 voorziet een integratiespoor voor een plan-MER bij het RUP. Binnen het kader is volgens de geëigende procedure een aanvraag tot ontheffing van de plan-MER-plicht ingediend aan het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid.

Door de dienst MER werd beslist dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

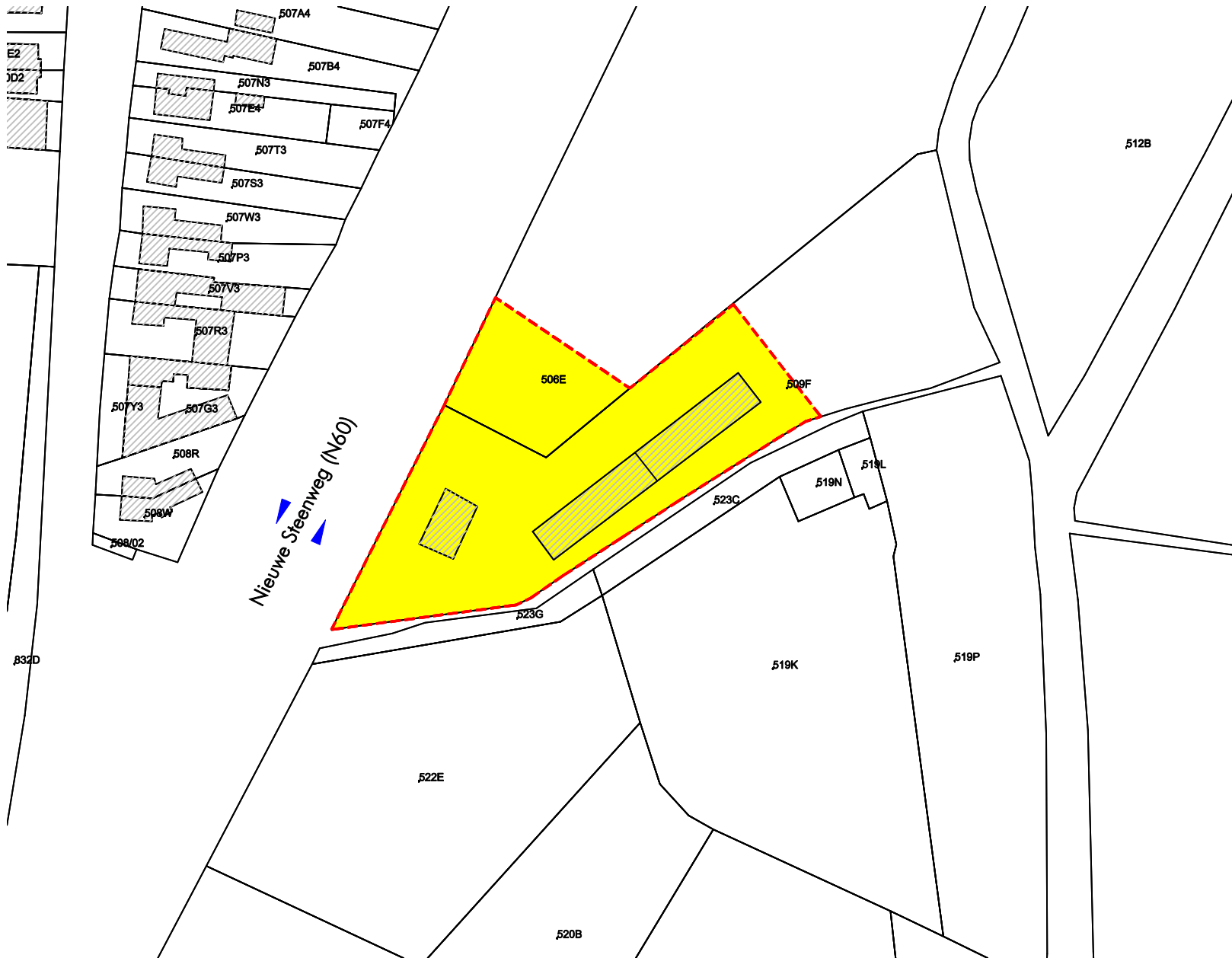
8 RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heft de voorschriften op van het gewestplan Oudenaarde (K.B. 24.02.1977 en wijzigingen) voor de percelen gelegen binnen het plangebied. Het betreft de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Gewestplan	Benaderende oppervlakte	Bestemming gemeentelijk RUP	Benaderende oppervlakte
landschappelijk waardevol agrarisch gebied	ca. 5.372 m ²	zone voor bedrijvigheid	Ca. 1.311 m ²
		zone voor bedrijfswoning	Ca. 1.303 m ²
		zone voor toeritten, laad- en losplaatsen	Ca. 720 m ²
		zone voor buffer waarvan zone voor brandweg	Ca. 1.694 m ² Ca. 313 m ²
		zone voor representatieve groenstrook	Ca. 344 m ²

Gemeentelijk RUP zonevremde bedrijven fase IV Johan Lasseel

Grafisch register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade / planbaten / kapitaalschade / gebruikersschade



Legende

Bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot planbate.
 Hierbij werd geen rekening gehouden met de toepassingsvoorwaarden en uitzonderingsgronden cfr. Vlaams Wooncodex

Categorie	Gewestplan	Gemeentelijk RUP
LANDBOUW subcategorie agrarisch gebied	ca. 5.372 m ²	0 m ²
BEDRIJFGEHEID	0 m ²	ca. 5.372 m ²

Datum: september 2009
 Schaal: 1/1.500



Opmerking:
 De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatse opgenomen worden.

