

TOELICHTINGSNOTA

Inhoudstafel

1. INLEIDING	3
Aanleiding tot opmaak van het RUP	3
Situering	3
Procesverloop	4
2. ANALYSE BESTAANDE TOESTAND	5
Bedrijfsvoorstelling	5
Bedrijfshistoriek site Nazareth	5
Bedrijfshistoriek Vanderstraeten transport bvba	5
<i>Opstart van het bedrijf</i>	5
<i>Jaren 1990 : Uitbreiding rollend materieel i.f.v. het transportbedrijf</i>	6
<i>1999: Vestiging van het bedrijf op de huidige site in Eke – Nazareth</i>	6
<i>2014: Positief planologisch attest voor uitbreiding van de overdekte stockageruimte en verduurzaming van de parking</i>	6
Bedrijfseconomische positionering	7
<i>Positionering van het bedrijf binnen de economische sector</i>	7
<i>Groeivoorzichten</i>	7
<i>Ontwikkeling tewerkstelling</i>	7
Huidige feitelijke toestand	8
Huidige juridische toestand	8
3. PLANNINGSCONTEXT	10
Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	10
Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen	10
Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth	10
Streefbeeld N60	13
Afbakening buitengebied regio Leiestreek	13
4. FILOSOFIE VAN HET NIEUWE PLAN EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	14
5. AFWEGING VOORGESTELDE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN	15
6. MER-SCREENING	16
Bodem	16
Water	18
Fauna & Flora	18
Landschap en onroerend erfgoed	20
Mobiliteit	20
Geluid	21
Veiligheid	21
Grensoverschrijdende effecten	22
Motivatie tot niet-opmaak van een Plan-MER	22
7. RUIMTEBALANS –PLANBATEN – PLANSCHADE	23
8. OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRIJDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN	24
PLANNEN	25
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	26

Figuren

Figuur 1 : Situering plangebied (macroschaal)	3
Figuur 2 : Situering gemeentelijk RUP (microschaal)	4
Figuur 3 : Gewenste openruimtestructuur	12
Figuur 4 : Streefbeeld N60 : Tussen Eke dorp en spoorweg	13
Figuur 5 : Bodemkaart (bron : Geopunt)	17
Figuur 6 : Erosiegevoelige gebieden (bron : Geopunt)	17
Figuur 7 : watertoetskaart (bron : Geopunt)	18
Figuur 8 : Biologische waarderingskaart (bron : Geopunt)	19
Figuur 9 : Natura2000 en VEN-gebieden (bron : Geopunt)	19
Figuur 10 : Inventaris onroerend erfgoed (bron : geoportaal onroerend erfgoed)	20
Figuur 11 : Geluidsbelasting wegverkeer Lden 2011 (bron : Geopunt)	21
Figuur 12 : Ligging t.o.v. Seveso-inrichtingen (bron : LNE)	22

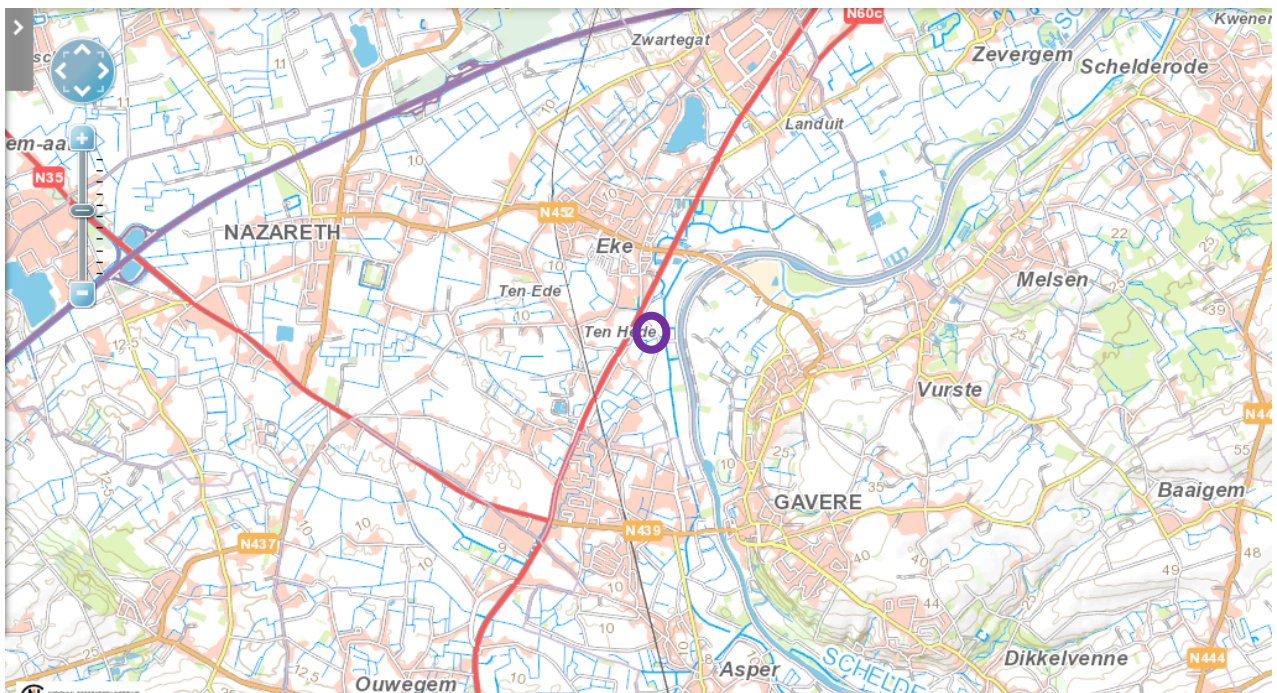
1. Inleiding

Aanleiding tot opmaak van het RUP

De opdracht behelst de omzetting van het positief planologisch attest van 23 april 2014 voor het logistiek bedrijf Vanderstraeten Transport bvba naar een gemeentelijk RUP op het grondgebied van de gemeente Nazareth. Het bedrijf was reeds opgenomen in het RUP zonevreemde bedrijven fase 1 (goedgekeurd in 2008), maar door de groei van het bedrijf was er nood aan een beperkte uitbreiding van het magazijn achteraan het bestaande en een overkapping tussen de burelen en het bestaande magazijn. Het betreft hierbij niet zozeer een schaalvergroting maar een optimalisatie van de bestaande activiteiten.

Situering

Onderstaande figuren geeft ruwweg de situering en de afbakening weer van het gemeentelijk RUP Vanderstraeten Transport bvba in de gemeente Nazareth. De site is gelegen langsheen de N60 Gent-Oudenaarde (Nieuwe Steenweg). Het plangebied bestaat louter uit de bestaande bedrijfssite en is 1,46 ha groot in oppervlakte.



Figuur 1 : Situering plangebied (macroschaal)

Bron : NGI, topoviewer



Figuur 2 : Situering gemeentelijk RUP (microschaal)

Bron : AGIV

Procesverloop

In de onderstaande tabel worden de concrete stappen van het planningsproces weergegeven :

FASERING	DATA
Gunning door schepencollege	23 februari 2015
Fase 1 : Voorstudie	
Startvergadering	26 maart 2015
Plaatsbezoek	10 juni 2015
Opmaak Voorontwerp	juni – december 2015
Fase 2 : Officiële procedure	
Plan-mer-screeningprocedure	Januari – maart 2016
Plenaire vergadering	26 februari 2016
Beslissing plan-MER-plicht	21 maart 2016

2. Analyse bestaande toestand

Bedrijfsvoorstelling

De bvba VANDERSTRAETEN TRANSPORT verzorgt nationale en internationale goederentransporten. Soms worden de goederen ook tijdelijk gestockeerd vooraleer zij verder worden vervoerd. Het betreft o.m. de op- en overslag van paletten met constructiehout voor tuinhuisen, lijmen, textiel, voedingswaren, ...(zie ook: <http://www.nvnds.be>).

Op dezelfde locatie is ook de nv V.D.S. gehuisvest. Deze onderneming verhuurt ladders, schaarliften, hoogtewerkers en heftrucks. Deze toestellen worden op de site geparkeerd (voor zover ze niet verhuurd – en dus op locatie – zijn).

Bedrijfshistoriek site Nazareth

Transportactiviteit met bijhorende opslagruimte is reeds geruime tijd aanwezig op de site in Nazareth en gaat terug tot de jaren 1960. Eerst was er op deze site namelijk een transportbedrijf met handelsfunctie gevestigd toebehorende aan de firma VERLIEFDEN. De vergunningshistoriek toont aan dat in het jaar 1966 de woning vooraan en de vrachtwagenloods achteraan werd gebouwd. De noodzakelijke verhardingen en toeritten waren toen ook al aanwezig. In 1971 werden daarbij kantoormuur voorzien en in 1981 een nieuw kantoor, een garage en een magazijn. Het bedrijf VANDERSTRAETEN is op deze locatie gekomen na het faillissement van de nv VEMATRA eind 1999 (zie verder).

Bedrijfshistoriek Vanderstraeten transport bvba

Opstart van het bedrijf

De wortels van het bedrijf VANDERSTRAETEN TRANSPORT liggen in Oudenaarde langs de Fietelstraat 6 waar dhr. Vanderstraeten in 1981 (nu nog de maatschappelijke zetel) een containerdienst All Stort heeft opgestart. Aangezien voor de bedrijfsactiviteiten 'trekkende' voertuigen nodig zijn, werden deze door de chauffeurs steeds meegenomen naar hun thuisadres en behoefde het bedrijf niet noodzakelijk te voorzien in een eigen parkingzone.

Uittreksel uit de luchtfoto met aanduiding van de maatschappelijke zetel in Oudenaarde, langs de Fietelstraat 6 van waaruit de bedrijfsactiviteiten begonnen.



Jaren 1990 : Uitbreiding rollend materieel i.f.v. het transportbedrijf

Sinds 1990 is het bedrijf beginnen investeren in de aankoop van rollend materieel voor het transportbedrijf. De bijhorende opleggers werden geparkeerd langs de industriezone De Bruwaan te Oudenaarde. Na verloop van tijd kwamen hierover opmerkingen van de overheid.

Toen in 1998 het dochterbedrijf V.D.S. (verhuur en verkoop van schaarliften, hoogtewerkers, ladders,..) werd opgericht moest het bedrijf op zoek gaan naar de nodige stockageruimte voor het plaatsen van deze machines en voor het plaatsen van de opleggers. (in het begin beschikte het bedrijf over 3 machines, op heden beschikt het bedrijf over ca 150 machines en 38 opleggers) De ruimte om deze machines en opleggers te stallen was om redenen hierboven aangehaald niet voorhanden in Oudenaarde (zie hoger).

Het bedrijf staat ook in voor het onderhoud van al dit materieel, dat gebeurt door eigen personeel. Hiervoor was dus ook een eigen werkplaats en de nodige personeel-en bureelruimte noodzakelijk. Vanaf hier knoopt de bedrijfshistoriek aan bij de locatie in Eke-Nazareth.

1999: Vestiging van het bedrijf op de huidige site in Eke - Nazareth

Op zoek naar een geschikte locatie om het gebrek aan stockageruimte, overdekte bedrijfsruimte en parking op te vangen kwam dhr. Vanderstraeten eind 1999 uit bij het strategisch goed gelegen terrein langs de Nieuwe Steenweg 25 te Eke - Nazareth. De nv VEMATRA (eveneens een transportbedrijf en een handel in bouw-en wegenismateriaal) had toen juist voordien de boeken moeten sluiten.

De beschikbaarheid van een voldoende groot parkeerterrein, de reeds aanwezige en vergunde transportactiviteit (vergunning tot het stallen van 58 bedrijfsvoertuigen volgens de toen geldende milieuvergunning) én de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing (burelen en loods) maakten deze locatie op immers heel geschikt voor het bedrijf Vanderstraeten. De bedrijfsite werd ook opgenomen in het gemeentelijk RUP zonevremde bedrijven fase 1 als deelplan All Stort. In 2010 werd de bedrijfsnaam gewijzigd in Vanderstraeten Transport bvba.

Ten tijden van de opmaak van het gemeentelijk RUP zonevremde bedrijven fase 1, in 2004-2005 was er op het terrein (met toonruimte in de voortuinstrook) nog een handel in tweedehandsvoertuigen aanwezig. Vermits deze handel niet toebehoorde aan dhr. Vanderstraeten en dit ruimtelijk niet verantwoord was, werd de handel in tweedehandsvoertuigen opgeheven en werden alle voertuigen verwijderd uit de voortuinstrook.

2014: Positief planologisch attest voor uitbreiding van de overdekte stockageruimte en verduurzaming van de parking

Vanaf 2012 had het bedrijf dringend nood aan bijkomende stockageruimte onder dak (om de goederen in het droge, tijdelijk, te kunnen stockeren) en wenste het dringend over te gaan tot een betere inrichting en verduurzaming van de parking in open lucht. De voorschriften van het gemeentelijk RUP lieten deze bijkomende stockageruimte echter niet toe, reden waarom een planologisch attest werd aangevraagd en verkregen in 2014.

Dit planologisch attest hield het volgende in:

- het beperkt uitbreiden van de bestaande loods, met een luifel (lengte: ca. 6 meter; breedte: 35 meter; kroonlijst- en nokhoogte: 4 meter; plat dak).

- het overdekken van de ruimte tussen het bestaande kantoorgebouw en de bestaande loods, met een open constructie onder een luifel (lengte: ca. 32,50 meter; breedte: 35,50 meter; nokhoogte: 8 meter).
- de aanleg en verharding van de (vrachtwagen)parking in beton, met inbegrip van de toegangsweg, met aanleg van een waterbufferbekken en waterafvoersysteem.
- Uitbreiding van de groenbuffer

Bedrijfseconomische positionering

Positionering van het bedrijf binnen de economische sector

De bvba VANDERSTRAETEN TRANSPORT is een kleinschalige transportonderneming met tijdelijke op- en overslagcapaciteit, die zowel nationale als internationale transporten verzorgt. De zaak wordt gerund door vader en zoon Vanderstraeten. Het is derhalve een onderneming met een familiaal karakter. Ze heeft 33 werknemers in dienst (ter vergelijking: ten tijde van het RUP zonevreemde bedrijven fase 1, in 2004 – 2005 werkten er 22 mensen voor de onderneming).

Groeivoorzichten

Het transportbedrijf is een florerend en gezond bedrijf dat een gestage omzetgroei kent, dit bewijze onderstaande cijfers van de omzet.

JAAR	OMZET TRANSPORT	OMZET VERHUUR	TOTALE OMZET
2003	2.585.000	533.000	3.118.000
2004	3.003.000	664.000	3.667.000
2005	3.237.000	816.000	4.053.000
2006	3.475.000	1.044.000	4.291.000
2007	3.910.000	1.479.000	5.389.000
2008	4.239.000	1.854.000	6.093.000
2009	4.029.000	1.739.000	5.768.000
2010	4.242.000	1.692.000	5.934.000
2011	4.610.000	2.305.000	6.915.000
2012	4.565.000	2.295.000	6.860.000
2013	4.598.836	2.275.000	6.873.836
2014	4.735.000	2.280.000	7.015.000

Tabel 1: Omzetcijfers (in euro)

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat het bedrijf de laatste jaren een gestage omzetgroei kende. Deze groei verklaart mee de uitbreidingsbehoefte waarmee de onderneming wordt geconfronteerd. Er moet evenwel gewezen worden op het feit dat de transportsector erg conjunctuurgevoelig is.

Ontwikkeling tewerkstelling

Uit onderstaande tabel blijkt dat de onderneming de laatste jaren ook op het vlak van tewerkstelling een betekenisvolle groei kende.

JAAR	TEWERKSTELLING
2003	16
2004	16

2005	19
2006	22
2007	26
2008	28
2009	30
2010	32
2011	34
2012	34
2013	34
2014	35

Tabel 2: Evolutie tewerkstelling

Huidige feitelijke toestand

Onlangs werden de werken die werden toegekend via een stedenbouwkundige vergunning van 13 oktober 2014 (op basis van het positief planologisch attest van 23 april 2014) afgerond.

Op de bedrijfssite bevindt zich thans vooraan aan de straatzijde een villa annex burelen in een groene omgeving (gazon). Ten noorden van de burelen op de grens met het aanpalend perceel weiland is de oprit vanaf de N60 naar het achterliggend bedrijfsterrein. Palend aan de burelen bevindt zich een gedeeltelijk nieuwe loods (52m diep en 35,50 m breed) die open is aan de kant van de oprit. Achter de loods werd de stallingsruimte in open lucht volledig verhard in beton. Ten zuiden van de loods werd in de tuinzone een vijver aangelegd die dienst doet als bovengronds waterbufferbekken voor de opvang van hemelwater afkomstig van de bedaking en verharding.

De bedrijfssite ligt ruimtelijk geïsoleerd langsheen de N60. Ten noorden en ten oosten van de site bevinden zich weilanden, naast een bebost perceel met een vijver. Ten zuiden van de site is de Pontweg gelegen, een smalle landbouwweg omgeven met een aantal bomen. De bedrijfssite is van de omgeving afgeschermd door een dichte groenbuffer.

Huidige juridische toestand

De bvba VANDERSTRAETEN TRANSPORT is sinds enkele jaren begrepen binnen de perimeter van het gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven – fase 1, in het bijzonder in deelplan “ALL STORT” (BD 13/3/2008), zie plan bestaande juridische toestand.

Voorheen was de site gelegen volgens het gewestplan in landschappelijke waardevol agrarisch gebied.

Op 23 april 2014 werd door de gemeente Nazareth een positief planologisch attest afgeleverd voor de gevraagde uitbreiding op korte termijn. onder de volgende voorwaarden:

- Het advies van de provincie Oost-Vlaanderen m.b.t. het buffervolume, infiltratie en vertraagde afvoer dient strikt gevolgd te worden.
- De groenbuffer moet bestaan uit een kern van hoogstammige bomen en laagstammige tussenbeplanting die bovendien streekeigen is.

Het advies van de provincie Oost-Vlaanderen m.b.t. het buffervolume, infiltratie en vertraagde afvoer luidde als volgt :

Bij de (her)aanleg van verhardingen en nieuwe bebouwing moet een buffercapaciteit voorzien worden waarbij het te bufferen volume regenwater 260m³ per ha verharde oppervlak bedraagt. Deze buffervoorziening moet geledigd worden met een debiet van 20l/s/ha. Gezien de geringe diepte van de

grondwatertafel mag de onderkant van het buffervolume niet dieper dan 75 cm onder het maaiveld aangelegd worden. Ofwel wordt een infiltratievoorziening aangelegd, wat technisch mogelijk is gezien de zandige textuur (textuur Z: zand en drainageklasse c: matig droog). Hierbij moet een buffer van 400m³ per ha verharding aangelegd worden met een infiltratie-oppervlakte van 500m² per ha verharding. Indien aangetoond wordt dat de infiltratiecapaciteit groter is dan 1m/dag, kan de dimensionering aangepast worden (overloop maximaal 1 keer in 20 jaar). Ook hier kan omwille van de geringe grondwatertafeldiepte de infiltratievoorziening niet dieper dan 75 cm aangelegd worden.

De vergunningstoestand staat apart weergegeven op plan. Het bedrijf is thans volledig stedenbouwkundig vergund.

- 1965.07.17 Bouwen van een landhuis en bergplaats voor autovoertuigen
- 1971.06.14 Bijbouwen van private autobergplaats en verbouwen van garage tot bureel
- 1981.04.13 Uitbreiding van burelen
- 1981.11.16 Bijbouwen garage en magazijn
- 2014.10.13 Bouwen van een overkapping en terreinaanlegwerken in navolging van het planologisch attest

Het bedrijf beschikt ook over een milieuvergunning (8/4/2013) voor een periode van 20 jaar 'hernieuwen en verandering van een transportbedrijf'.

3. Planningscontext

In dit hoofdstuk wordt de huidige beleidscontext op het vlak van de ruimtelijke ordening voor het gemeentelijk RUP weergegeven.

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het betreffende bedrijf ligt in het buitengebied buiten een bedrijventerrein in het niet-alluviale deel van de Scheldevallei. Ten oosten van het bedrijf ligt het alluviale deel van de Scheldevallei dat deel uit maakt van de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. In het westen grenst het terrein aan de N60.

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn en blijven zowel natuur, bos, landbouw, wonen als werken structuurbepalende functies in de open ruimte. De bedrijven moet op een flexibele manier kunnen blijven functioneren binnen het raamwerk van de bestaande ruimtelijke structuur en het fysisch systeem. Dit dient wel te gebeuren op de schaal van het buitengebied. "De specifieke eigenheid van het wonen en werken in het buitengebied moet erkend en gerespecteerd worden en in relatie gebracht worden met duurzaam functioneren van de agrarische en natuurlijke structuur." (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gecoördineerde versie 2011, p. 253)

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

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

Het bedrijf ligt langs de primaire weg type I N60. Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dient er gestreefd te worden naar een bouwvrije strook van 30 m vanaf de rand van de weg.

Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen

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

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth

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

Bindende bepalingen

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

Richtinggevend gedeelte

Er worden criteria aangereikt om de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen af te wegen. Hierbij zijn de ligging ten opzichte van de diverse elementen van de ruimtelijke structuur (nederzettingsstructuur, openruimte, economische structuur, bereikbaarheid) alsook de milieuhinder, selectiecriteria.

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

- bedrijven in of aan de rand van de woonkernen mogen zich verder ontwikkelen mits een aantal randvoorwaarden;
- bedrijven gelegen binnen prioritaire gebieden voor de natuurlijke structuur (Scheldevallei, Hospicebossen) dienen zich te herlokaliseren;
- binnen autonome (grondgebonden) landbouwgebieden (gebied van de ruilverkaveling 'Nazareth', gebied van de ruilverkaveling 'Scheldekant', gebied ten noorden van de Centrale as en de E17) en binnen de te vrijwaren openruimtecorridors (Scheldevallei via Robert Orlentvijver naar Hospicebossen) worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot het huidige bedrijfsperceel. Ook herlokalisatie naar ofwel een lokaal bedrijventerrein wanneer het een kleine onderneming betreft, ofwel een regionaal bedrijventerrein indien het gaat om een groot bedrijf behoort tot de mogelijkheden." (GRS Nazareth, 2003, Richtinggevend gedeelte, p 48)

Ten oosten van het bedrijfsterrein situeert zich in de gewenste openruimtestructuur een overgangsgebied naar de Scheldevallei (Zie GRS-kaart 2.02).



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nazareth

Oprachtgever: Gemeentebestuur van Nazareth

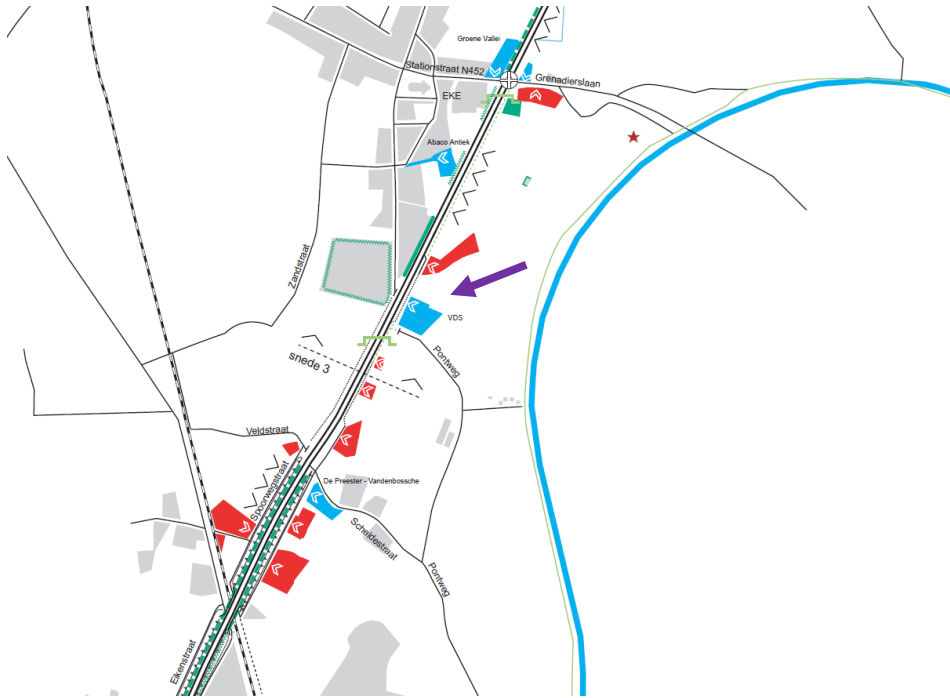


Figuur 3 : Gewenste openruimtestructuur

Bron : gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth, Mens&Ruimte, 2001

Streefbeeld N60

Voor de N60 werd een streefbeeld afgerond op 19/03/05. Volgende elementen zijn van belang voor het plangebied: *Alle bestaande wegen tussen de N452 Stationsstraat / Grenadierslaan en de spoorweg worden losgekoppeld van de primaire weg. In dit wegsegment zijn evenwel 2 handelszaken gevestigd functionerend op bovenlokaal belang. VDS gelegen t.h.v. de Pontweg wordt ontsloten via een ventweg. (...)*



Figuur 4 : Streefbeeld N60 : Tussen Eke dorp en spoorweg
Bron : Technum, Streefbeeld N60, 2005

Afbakening buitengebied regio Leiestreek

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties en in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Ze vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen.

Het plangebied is gelegen in de regio Leiestreek. Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse regering kennis van de buitengebiedvisie voor deze regio en keurde het operationeel uitvoeringsprogramma goed. Volgens dit uitvoeringsprogramma is het bedrijf gelegen in een actiegebied waar de Vlaamse regering de opmaak van een gewestelijk RUP voorziet voor o.a. het hernemen van de agrarische bestemming en voor het versterken van de natuurwaarden en de waterbergingsfunctie in de Scheldemeersen, na verder onderzoek.

4. Filosofie van het nieuwe plan en de stedenbouwkundige voorschriften

Het nieuwe grafisch plan neemt integraal het voorstel van het planologisch attest over wat de zonering betreft. Er wordt geen verdere uitbreiding mogelijk gemaakt.

De bestaande stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zonevreemde bedrijven deelplan 'All Stort' (BD 13/3/2008) worden integraal behouden, behoudens de mogelijkheid tot inrichten van een toonzaal en verkoopruimte in zone 4. Dit zou immers kunnen aanleiding geven tot een ontwikkeling van kleinhandel, wat ruimtelijk en vanuit mobiliteitsoogpunt niet gewenst is.

Daarnaast wordt in de tuinzone de mogelijkheid opgenomen om een bovengronds waterbufferbekken aan te leggen voor de opvang van hemelwater afkomstig van de bedrijfsgebouwen en de parking.

Tevens werden de voorschriften juridisch geactualiseerd.

5. Afweging voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden

In het kader van het RUP zonevremde bedrijven (BD 13/3/2008), werd een vooronderzoek uitgewerkt waarbij alle zonevremde bedrijven werden ondergebracht in verschillende categorieën. Het bedrijf All Stort (thans Vanderstraeten transport bvba) werd ondergebracht in categorie 2. Deze categorie houdt in:

- De bedrijfsoppervlakte mag niet uitbreiden.
- Ver-/herbouw worden toegestaan.
- Beperkte uitbreiding van gebouwen of van verharding kan enkel op het bestaande bedrijfsterrein.
- Bij stopzetting van de activiteit kunnen gelijksoortige activiteiten opgestart worden.
- Eventuele nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Er zijn geen elementen om de voorlopige categorisering te herzien.

Vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan verder de volgende afweging worden gemaakt :

- Het betreft een lokaal bedrijf buiten een bedrijventerrein.
- Het bedrijfsterrein ligt niet aan de rand van een woonkern, maakt geen deel uit van een geselecteerde woonkorrel maar behoort tot de verspreide bebouwing in de open ruimte.
- Het bedrijfsterrein maakt geen deel uit van de gewenste "activiteitenas / socio-economische as" noch van het "verblijfsgebied rond de centrale woonband".
- Het bedrijfsterrein ligt niet in prioritair gebied voor natuur maar paalt aan / ligt op de grens van het overgangsgebied naar de Scheldevallei ten westen van de Moerbeek. Dit overgangsgebied is nog af te bakenen.
- Het bedrijfsterrein ligt in een gebied met belangrijke landbouwfunctie in waardevol landschap. De bestaande niet-agrarische bedrijven kunnen er enkel uitbreiden op het huidig bedrijfsperceel, mits landschappelijke buffering.
- Inzake bereikbaarheid ligt het bedrijf gunstig langs de N60.
- De actueel toegelaten activiteiten blijven toegelaten, waarbij wijziging, aanpassing en uitbreiding mogelijk zijn, mits dit niet leidt tot een hogere milieubelasting noch tot de ontwikkeling van detailhandel.
- Eventuele nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande
- Ervan uitgaande dat er geen opslag is van gevaarlijke of hinderlijke ladingen verdient vooral geluidshinder aandacht. Daarbij dient evenwel aangemerkt dat het parkeerterrein op ruime afstand ligt van de dichtstbijzijnde omwonenden en van het agrarisch gebied met bijzondere waarde en dat het bedrijfsterrein in de geluidszone van de N60 ligt.

De ontwikkeling die via het planologisch attest mogelijk werd gemaakt, sluit aan bij de categorisering en voldoet aan de doelstellingen en principes van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (en bij uitbreiding ook die van het provinciaal en ruimtelijk structuurplan Vlaanderen :

- De uitbreiding van de overkapping van de bestaande bergplaats wordt getemperd door de voorliggende woning. De afstand tot de woning zorgt voor een duurzame invulling van dit bedrijfsgebouw
- Een beperkte open uitbreiding van het bestaand magazijn achteraan.
- Een duurzame inrichting van de parking met afvoer van het hemelwater
- Een uitbreiding van de bufferzone langsheen de Pontweg zorgt voor een groene afscherming in het zuiden van het bedrijfsterrein.

6. MER-screening

Ingevolge het plan-mer-decreet van 27 april 2007 dat vanaf 1 juni 2008 van toepassing is op alle ruimtelijke uitvoeringsplannen worden in dit hoofdstuk de milieueffecten van voorgenomen plan onderzocht.

De huidige activiteit komt niet voor in de bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013). Het RUP laat wel dat dat in de toekomst zich een activiteit uit de bijlage III op de site vestigt namelijk uit de rubriek 10a 'industrieontwikkelingen'.

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- Het RUP beslaat een zeer kleine oppervlakte van 1,46 ha en het is bovendien een beperkte wijziging van een bestaand gemeentelijk RUP op basis van een positief planologisch attest
- Het RUP betreft geen plan waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht wordt voor het betreffende plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

De volgende disciplines worden binnen dit RUP als relevant beschouwd:

- Bodem
- Water
- Fauna en flora
- Landschap, bouwkundig / beschermd erfgoed
- Mobiliteit
- Geluid
- Veiligheid

Voor elke discipline wordt de referentiesituatie weergegeven en vervolgens worden de verwachten effecten volgens de opties in het RUP weergegeven. Aangezien dit RUP een positief planologisch attest juridisch vastlegt, waarbij reeds een stedenbouwkundige vergunning werd toegekend op basis van dit positief planologisch attest en die bovendien al werd uitgevoerd valt de referentiesituatie en het nulalternatief feitelijk samen met het planvoorstel.

Alle overige milieudisciplines (o.a. lucht, stralingen...) worden niet besproken, aangezien deze als secundair effect (vb luchtvervuiling ten gevolge van bijkomend autoverkeer) een zeer geringe en zeer lokale impact te verwachten valt.

Er is ook geen sprake van lichtpollutie : er is geen lichtreclame en de aanwezige buitenverlichting werkt met bewegingssensoren.

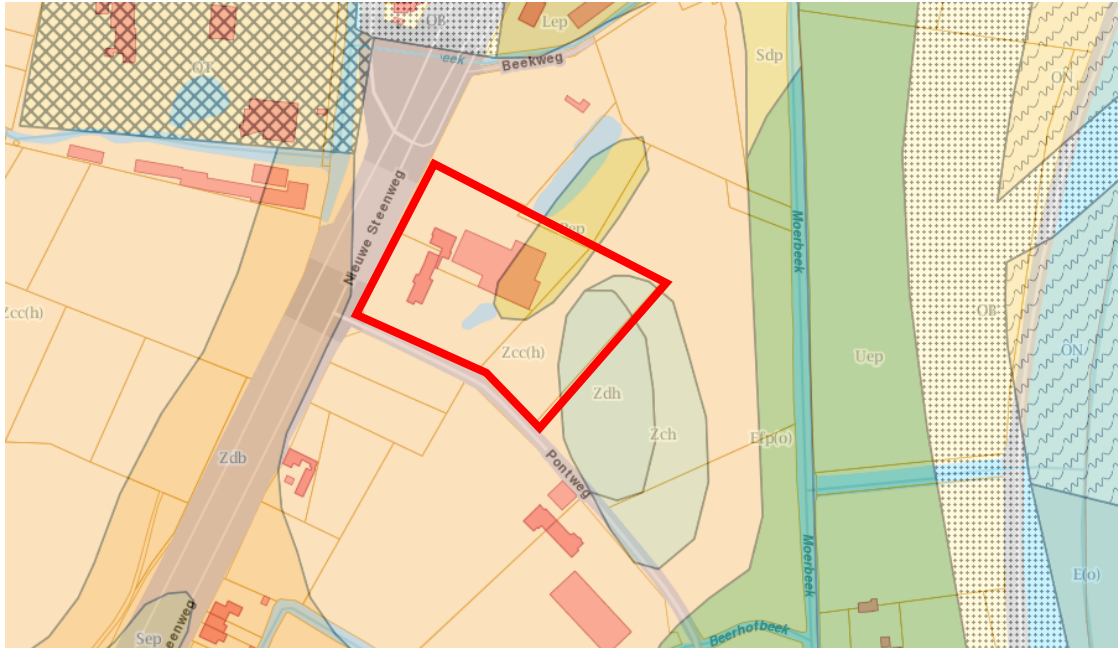
Bodem

Referentiesituatie

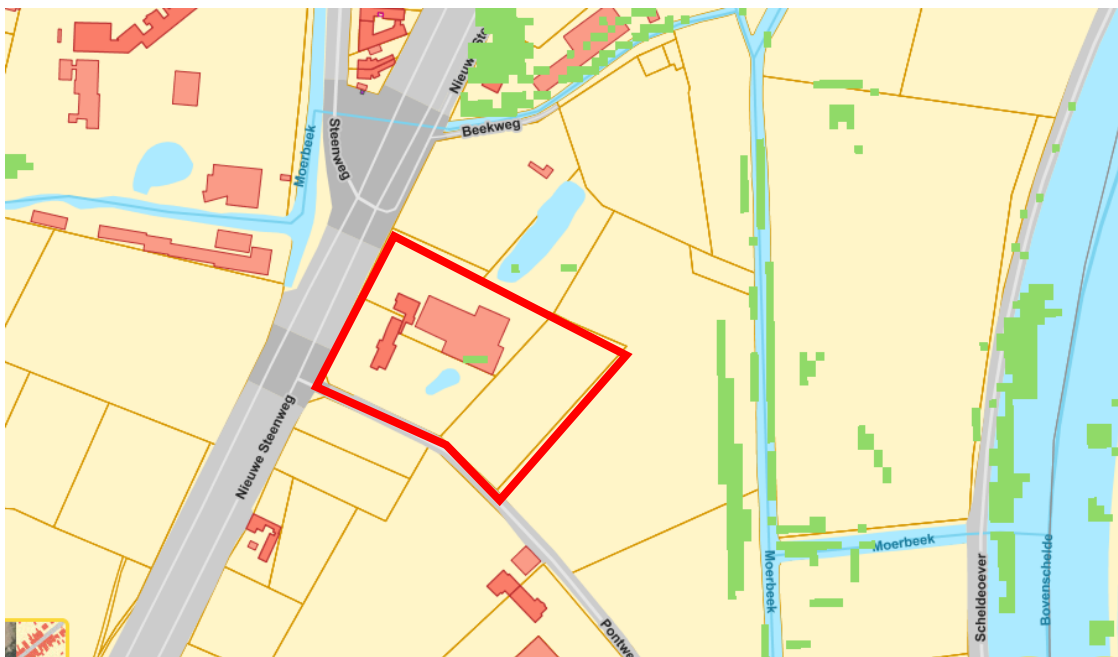
Het plangebied ligt buiten de alluviale vlakte van de Schelde, overwegend in matig droge zandgronden met enkele nattere plekken. Een groot deel van het RUP is reeds permanent afgedekt.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een erosiegevoelig gebied.

Op basis van een oriënterend bodemonderzoek uit 1999 is er geen kennis van bodemverontreiniging binnen het plangebied.



Figuur 5 : Bodemkaart (bron : Geopunt)



Figuur 6 : Erosiegevoelige gebieden (bron : Geopunt)

Effecten

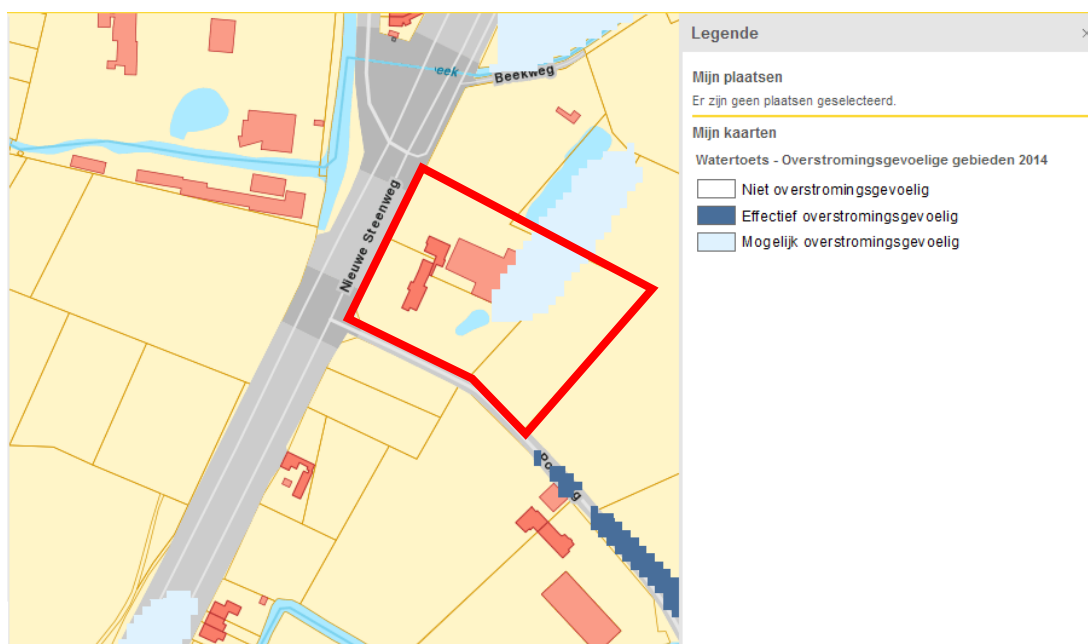
De afdichting van de oorspronkelijke natuurlijke bodem blijft beperkt tot de contouren van verharding en bebouwing binnen het RUP en is verwaarloosbaar.

Water

Referentiesituatie

Het plangebied ligt voor een klein deel in een risicozone voor overstroming (de nattere gronden volgens de bodemkaart). Deze zone is ondertussen volledig verhard en ter compensatie werd een vijver als bufferbekken op de site aangelegd.

Volgens het formulier hemelwaterverordening toegevoegd aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in 2014 moest het buffer- en infiltratiebekken een minimaal volume van 130 525 liter en een oppervlakte van 209 m² hebben. Er werd een buffer- en infiltratievoorziening van 130.600 liter en 210 m² geplaatst (omvorming bestaande vijver).



Figuur 7 : watertoetskaart (bron : Geopunt)

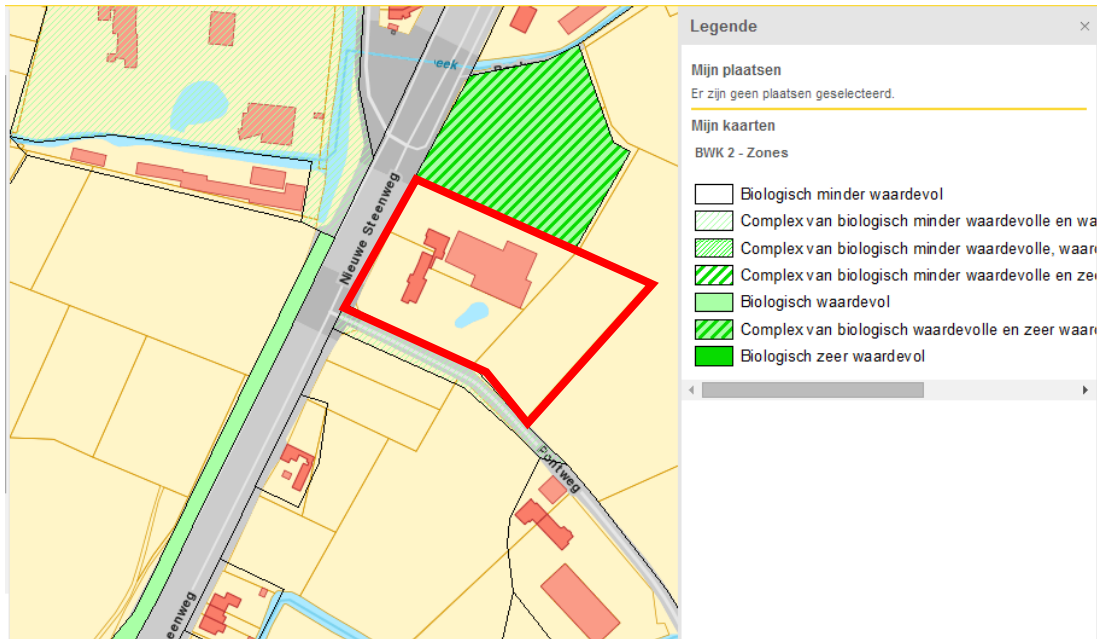
Effecten

De gevolgen op het watersysteem zijn verwaarloosbaar, gezien de reeds uitgevoerde compensatie voor de verharding.

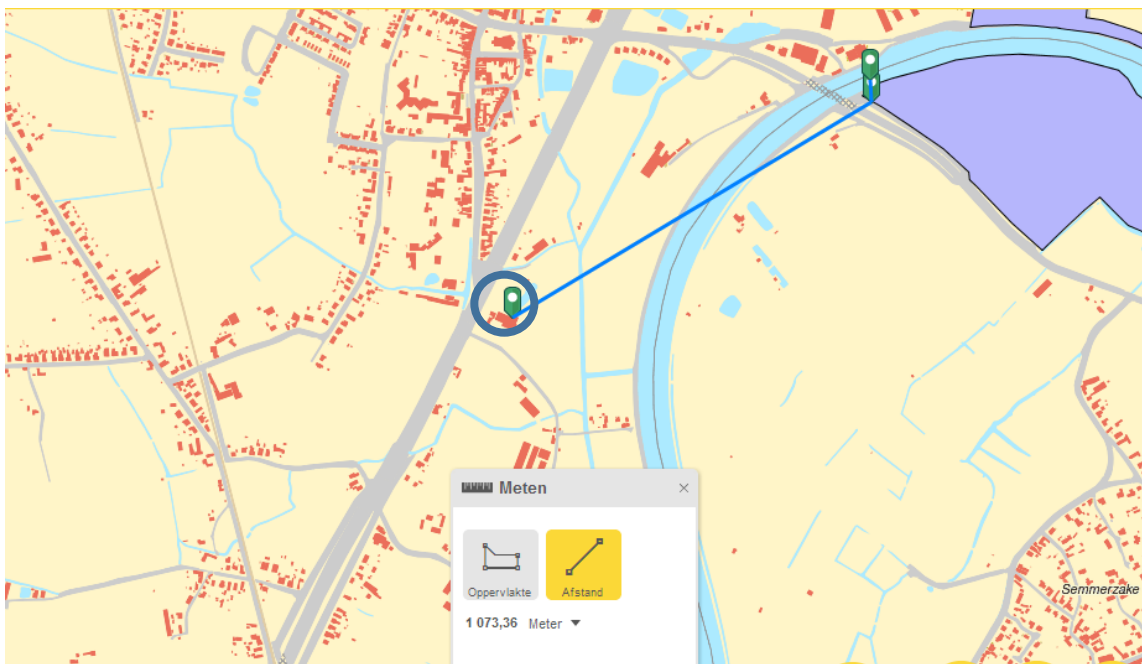
Fauna & Flora

Referentiesituatie

In het plangebied zijn geen biologisch waardevolle elementen aanwezig. Het braakliggend perceel ten noorden van het plangebied met o.a. een waterplas vormt een complex van biologisch waardevolle en minder waardevolle elementen. Het vormt echter geen onderdeel van het VEN of van Natura 2000. Het dichtstbijzijnde VEN-gebied in de Scheldevallei ligt op 1 km afstand.



Figuur 8 : Biologische waarderingskaart (bron : Geopunt)



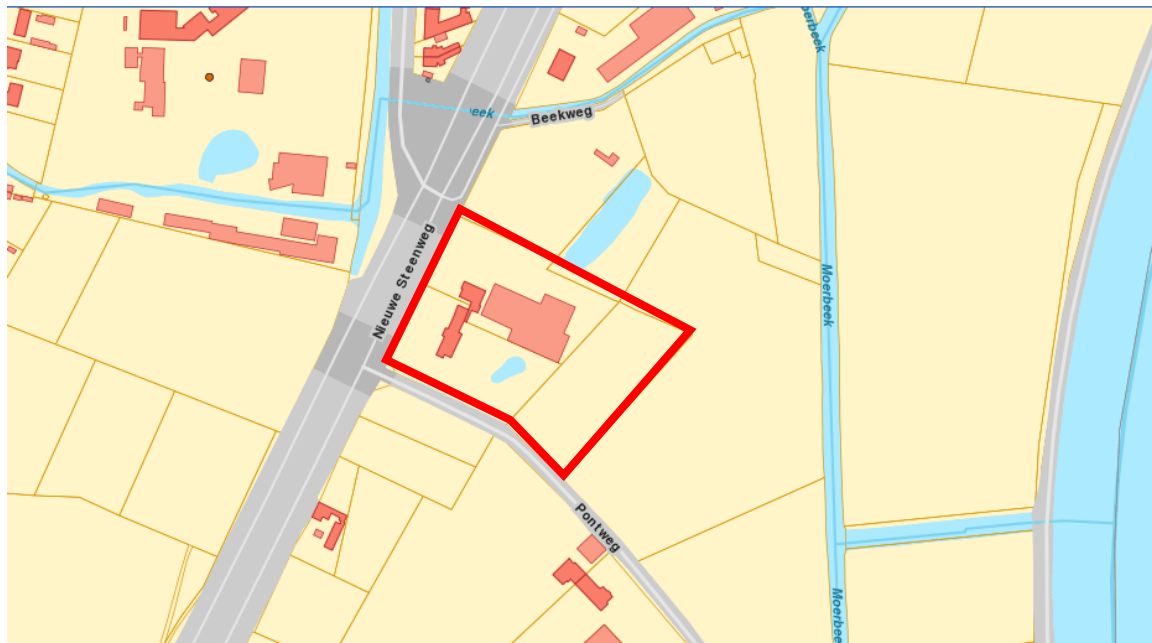
Figuur 9 : Natura2000 en VEN-gebieden (bron : Geopunt)

Effecten

Het RUP heeft geen significante gevolgen op de fauna en de flora. De aanleg van inheemse buffergroen zal op zich een waardevol natuurlijk element zijn.

Landschap en onroerend erfgoed

Referentiesituatie



Figuur 10 : Inventaris onroerend erfgoed (bron : geoportaal onroerend erfgoed)

Het plangebied is niet gelegen binnen een ankerplaats of erfgoedlandschap, een beschermd landschap, of archeologische zone, een beschermd monument, stad- en dorpsgezicht. Landschappelijk ligt het plangebied in een oorspronkelijk zeer gesloten landschap met heel wat kleine landschapselementen, zoals bomenrijen en hagen. Door de intensivering van de landschap is het landschap heel wat opener geworden..

Effecten

Het RUP zal geen gevolgen hebben op het landschap en het onroerend erfgoed. Doordat het RUP aan drie zijden een bufferstrook voorziet, zal het landschapsbeeld terug wat geslotener overkomen.

Mobiliteit

Referentiesituatie

Het plangebied bevindt zich langsheen een drukke weg, nl. de N60 die zorgt voor de regionale ontsluiting van de regio rond Oudenaarde. De gemiddelde werkdagintensiteiten op de N60 schommelen rond 30.000 motorvoertuigen (cijfers voor 2013, bron AWW).

Deze weg werd gecategoriseerd in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen als primaire weg type I. De ombouw tot primaire weg werd vastgelegd in een streefbeeld dat bepaald dat de rechtstreekse toegangen worden afgekoppeld en opgevangen op een parallelweg, die kan worden aangelegd binnen de huidige rooilijnen.

Effecten

Het RUP zal geen toename van het aantal voertuigbewegingen met zich meebrengen. Er wordt immers geen essentiële schaalvergroting of uitbreiding van de huidige activiteiten voorzien,

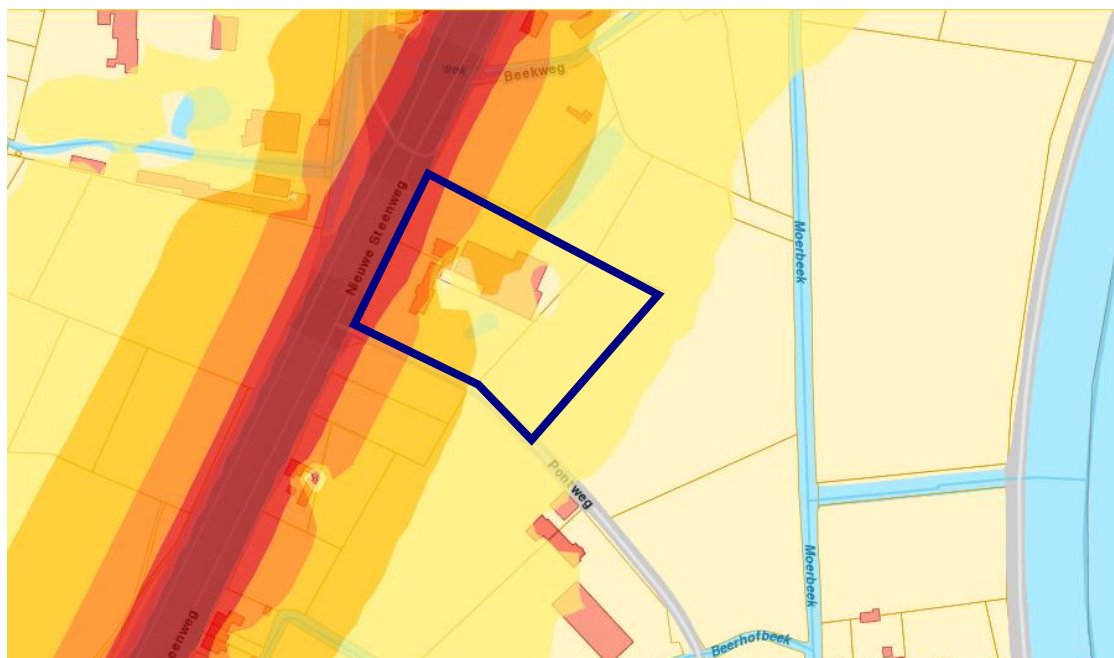
integendeel : aangezien de containerdienst is overgelaten sinds 2010 is er eerder een afname van het aantal vervoersbewegingen waar te nemen. Het aantal lichte vrachtwagens dat de site aandoet, bedraagt, naar schatting per week 2 en het aantal zware vrachtwagens 30. Dit zijn zeer minieme aantallen ten opzichte van de gemiddelde verkeersintensiteit op de N60.

Hoewel de mogelijke (en reeds gerealiseerde) uitbreiding in gebouwen volgens het RUP anders doet vermoeden, is er geen sprake van schaalvergroting of een toename van het aantal transportbewegingen. Er wordt thans enkel gestructureerd en overdekt gewerkt.

Het door het bedrijf gegenereerde verkeer is dus zeer matig en sterk ondergeschikt aan verkeersintensiteit die de gewestweg aandoet. Het verkeer moet geen dorpskernen of woonconcentraties doorkruisen om vanuit de site het hogere wegennet te bereiken.

Geluid

Referentiesituatie



Figuur 11 : Geluidsbelasting wegverkeer Lden 2011 (bron : Geopunt)

Door zijn ligging langs de drukke N60 is de geluidsbelasting in het plangebied vrij hoog, zeker overdag. Het aandeel van het transportbedrijf Vanderstraeten is hierbij echter minimaal.

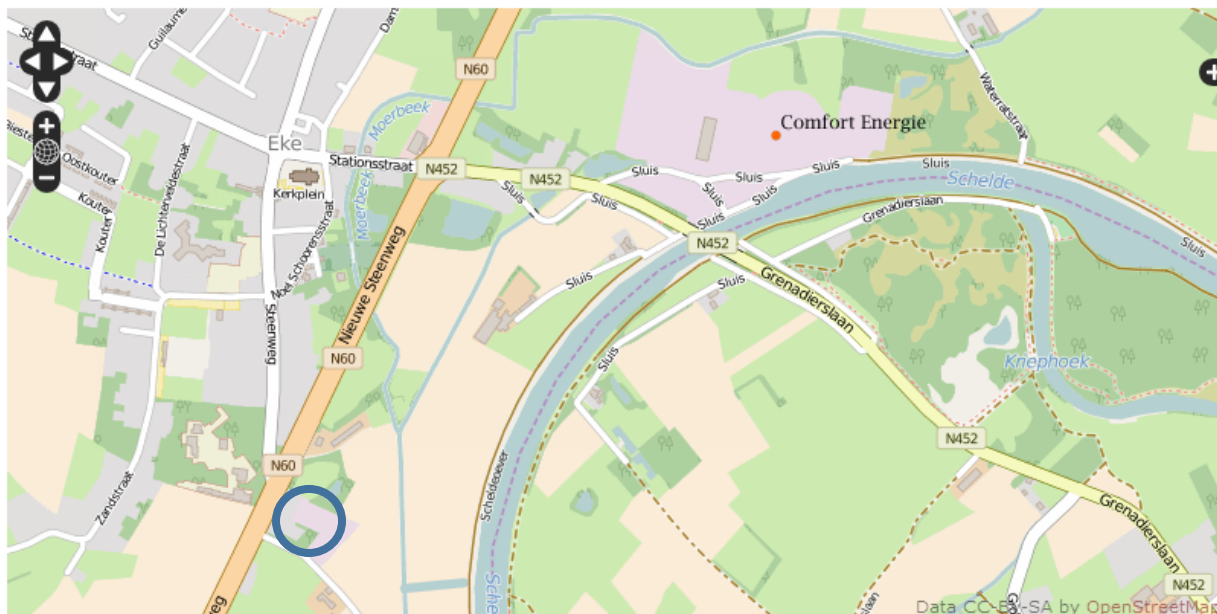
Effecten

De activiteiten die zijn toegelaten in het RUP zullen niet zorgen voor een significante toename van de nu al aanwezige geluidshinder.

Veiligheid

Referentiesituatie

Het plangebied ligt op minder dan 2 km afstand van een Seveso-inrichting, nl. het bedrijf Comfort Energy, Sluis 2. Dit is een laagdrempelige inrichting.



Figuur 12 : Ligging t.o.v. Seveso-inrichtingen (bron : LNE)

Effecten

Het voorliggend RUP zorgt in de eerste plaats voor een herstructurering van bestaande activiteiten. Bijgevolg zijn er geen gevolgen te verwachten ten aanzien van de naburige Seveso-inrichting.

Grensoverschrijdende effecten

Nihil, gezien de beperkte milieueffecten die te verwachten zijn door dit planinitiatief en de afstand tot de lands- en gewestgrens.

Motivatie tot niet-opmaak van een Plan-MER

Onderhavig RUP is niet van rechtswege plan-MER-plichtig. Daarom werd een screeningsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt het RUP geen significante milieueffecten te zullen veroorzaken.

Aangezien via het RUP geen significante milieueffecten zijn te verwachten voor geen enkele discipline (zie hierboven), is de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk.

De dienst MER nam hierover op 21 maart 2016 een beslissing en concludeerde hierbij dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

7. Ruimtebalans – Planbaten – Planschade

Aangezien het onderhavige RUP slechts een wijziging betreft binnen een bestaand RUP en binnen dezelfde gebiedscategorie bedrijvigheid, is er geen wijziging in de ruimtebalans. Bijgevolg is er ook geen sprake van planbaten of planschade.

8. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden

De voorschriften en bepalingen van het gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven fase 1 deelplan All Stort (BD 13/04/2008) worden opgeheven bij de inwerkingtreding van onderhavig gemeentelijk RUP.