

# Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zonevreemde activiteiten

---

In opdracht van : Gemeentebestuur van Nazareth

## Toelichtingsnota

November 2007



---

Studiebureau Adoplan b.v.b.a.  
Stationsstraat 3A – 9810 Eke (Nazareth)  
Tel. +32 (0)9 – 241.53.70  
Fax. + 32 (0)9 – 241.53.79  
e-mail: [office@adoplan.be](mailto:office@adoplan.be)  
website: <http://www.adoplan.be>



# INHOUD

---

<b><u>1</u></b>	<b><u>INLEIDING .....</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	DOELSTELLING.....	1
1.2	PROCESVERLOOP .....	1
<b><u>2</u></b>	<b><u>INVENTARISATIE .....</u></b>	<b><u>2</u></b>
2.1	EERSTE FASE .....	2
2.2	TWEEDE FASE .....	3
2.3	DERDE FASE.....	4
2.4	VIERDE FASE.....	7
<b><u>3</u></b>	<b><u>CATEGORISERING .....</u></b>	<b><u>9</u></b>
3.1	DRAAGKRACHT VERSUS IMPACT .....	10
3.1.1	RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT VAN DE OMGEVING .....	10
3.1.2	IMPACT VAN HET BEDRIJF OP DE OMGEVING .....	13
3.2	VERGUNNINGSTOESTAND .....	16
3.2.1	STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.....	16
3.2.2	MILIEUVERGUNNING .....	16
3.3	BELEIDSCONTINUÏTEIT .....	16
3.4	CATEGORISERING .....	17
3.5	TOEPASSING CATEGORISERING .....	18
3.6	LOKAAL VERSUS REGIONAAL BEDRIJF .....	21
<b><u>4</u></b>	<b><u>DEELPLANNEN.....</u></b>	<b><u>23</u></b>
4.1	DE GROENE VALLEI – BVBA BART GEERTS .....	24
4.1.1	BEDRIJFSGEGEVENS.....	24
4.1.2	HISTORIEK .....	24
4.1.3	JURIDISCHE TOESTAND .....	27
4.1.4	RUIMTELIJKE VRAAG.....	27
4.1.5	RUIMTELIJKE AFWEGING .....	28
4.1.6	CATEGORISERING .....	33
4.1.7	VOORSTEL VAN OPLOSSING.....	34
4.2	RENOVERBO .....	39
4.2.1	BEDRIJFSGEGEVENS.....	39
4.2.2	HISTORIEK .....	39
4.2.3	JURIDISCHE TOESTAND .....	39
4.2.4	RUIMTELIJKE VRAAG.....	40
4.2.5	RUIMTELIJKE AFWEGING .....	40
4.2.6	CATEGORISERING .....	42
4.2.7	VOORSTEL TOT OPLOSSING.....	43
4.3	HOME NAZARETH VZW.....	44
4.3.1	BEDRIJFSGEGEVENS.....	44
4.3.2	HISTORIEK .....	44
4.3.3	JURIDISCHE TOESTAND .....	45
4.3.4	RUIMTELIJKE VRAAG.....	45

4.3.5 RUIMTELIJKE AFWEGING .....	46
4.3.6 CATEGORISERING .....	48
4.3.7 VOORSTEL TOT OPLOSSING.....	48
<b>4.4 DE ZONNEHOEVE VZW.....</b>	<b>50</b>
4.4.1 BEDRIJFSGEGEVENS.....	50
4.4.2 HISTORIEK .....	50
4.4.3 JURIDISCHE TOESTAND .....	51
4.4.4 RUIMTELIJKE VRAAG.....	52
4.4.5 RUIMTELIJKE AFWEGING .....	53
4.4.6 CATEGORISERING .....	55
4.4.7 VOORSTEL TOT OPLOSSING.....	56
<b>4.5 TUINCENTRUM DE PREESTER .....</b>	<b>59</b>
4.5.1 BEDRIJFSGEGEVENS.....	59
4.5.2 HISTORIEK .....	59
4.5.3 RUIMTELIJKE VRAAG.....	59
4.5.4 JURIDISCHE TOESTAND .....	60
4.5.5 RUIMTELIJKE AFWEGING .....	60
4.5.6 CATEGORISERING .....	64
4.5.7 VOORSTEL TOT OPLOSSING.....	65
<b>4.6 HOF TER PRIJKELS.....</b>	<b>69</b>
4.6.1 BEDRIJFSGEGEVENS.....	69
4.6.2 HISTORIEK .....	69
4.6.3 RUIMTELIJKE VRAAG.....	70
4.6.4 JURIDISCHE TOESTAND .....	70
4.6.5 RUIMTELIJKE AFWEGING .....	70
4.6.6 CATEGORISERING .....	72
4.6.7 VOORSTEL TOT OPLOSSING.....	73

# 1 INLEIDING

---

## 1.1 DOELSTELLING

Met het RUP 'Zonevreemde activiteiten' 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

## 1.2 PROCESVERLOOP

Op 11 april 2005 werd het studie bureau Vansteelandt als ontwerper aangesteld voor het RUP 'Zonevreemde activiteiten'. Volgende overlegvergaderingen vonden reeds plaats.

- 17.05.2005: overlegvergadering met de ambtelijke werkgroep betreffende de inventarisatie
- 26.10.2005: overlegvergadering met de ambtelijke werkgroep betreffende de inventarisatie en de mogelijk op te nemen activiteiten
- 15.02.2006: structureel vooroverleg met de provincie Oost-Vlaanderen en de gewestelijk planologisch ambtenaar
- 25.04.2006: bespreking van het eerste voorontwerp met de ambtelijke werkgroep
- 21.06.2006: tweede structureel vooroverleg met de provincie Oost-Vlaanderen en de gewestelijk planologisch ambtenaar
- 18.12.2006: plenaire vergadering



# 2 INVENTARISATIE

---

## 2.1 EERSTE FASE

Om tot een overzicht te komen van de verschillende activiteiten en bedrijven die in aanmerking komen voor de opname in het RUP 'Zonevreemde activiteiten' werden verschillende lijsten onderzocht:

1. De lijst met zonevreemde bedrijven opgesteld door Georges Ertsinger voor de opmaak van het sectoraal BPA 'Zonevreemde bedrijven'
2. De klapper van de gemeente Nazareth
3. Lijst met de bedrijven in de gemeente Nazareth van de GOM

Naast het onderzoeken van deze lijsten werd er ook een rondvraag georganiseerd bij de bevolking d.m.v. een artikel in het infokrantje van de gemeente en een rondvraag bij de lokale economische raad. Tenslotte werd ook een veldonderzoek georganiseerd.

Na dit onderzoek kwam men een overzicht met bedrijven en activiteiten die eventueel in aanmerking kwamen voor opname in het RUP 'Zonevreemde activiteiten'. Na een overlegvergadering met het gemeentebestuur, kwam men volgende lijst:

Tabel 1: overzicht van de activiteiten na de eerste inventarisatiefase

<i>Komen zeker in aanmerking voor opname in het RUP 'Zonevreemde activiteiten'</i>
1. De Groene Vallei
2. Renoverbo
3. Home Nazareth
4. Oxygen
5. Saunate
6. Mac Pudding
7. Zonnehoeve vzw
8. Hof ter Prijkels
<i>Dienen verder onderzocht te worden</i>
9. Ars Lapidis Nature
10. Amba Amba

11. El Greco
12. Tuincentrum De Preester
13. Auto's Cardoen
14. La Borgata
15. Restaurant Neptunus
16. Taverne Vogelzang
17. Sporthal Budapest
18. Café Sluis
19. De Buck Travel
20. Volumewagens
21. Café Platform
22. MD Decor
23. Ignis/ bvba G. Bontemps
24. AMCO bvba
25. ABC – rent
26. D' Oosterlinck Ruitershop

## 2.2 TWEEDE FASE

Na ook de activiteiten en bedrijven die verder onderzocht dienden te worden, gelokaliseerd te hebben en onderzocht te hebben, bekwam men volgende lijst van 20 activiteiten en bedrijven (zie ook kaarten 1, 2 en 3):

*Tabel 2: overzicht van de activiteiten na de tweede inventarisatiefase*

1. De Groene Vallei
2. Renoverbo
3. Home Nazareth
4. Zonnehoeve vzw
5. Tuincentrum De Preester
6. Hof ter Prijckels
7. Mac Pudding



8. Café Sluis
9. Activiteitencluster hoek N60 – Steenweg
10. Sporthal Budapest
11. Oxygen
12. Saunate
13. Volumewagens
14. Belucs Cars
15. Café Platform
16. MD Decor
17. Ignis/ bvba G. Bontemps
18. AMCO bvba
19. ABC – rent
20. D' Oosterlinck Ruitershop

Volgende activiteiten of bedrijven werden uit de vorige lijst geschrapt:

- Ars Lapidis Nature: het gaat hier om een ontwerp bureau van voorwerpen in natuursteen
- Amba Amba: deze activiteit bestaat niet meer
- El Greco: het restaurant zelf is gelegen in Wetteren, de maatschappelijke zetel is in Nazareth
- Restaurant Neptunus is opgenomen in de woonkorrel Turkeyenhoek
- Taverne Vogelzang is opgenomen in de woonkorrel Turkeyenhoek

Na onderzoek van de bedrijfssite van Volumewagens bleek dat er op dezelfde site twee bedrijven gevestigd zijn. Het gaat om Volumewagens en Belucs Cars.

Auto's Cardoen, De Buck Travel en La Borgata bleken na onderzoek allen deel uit te maken van een activiteitencluster op de hoek van de N60 en de Steenweg.

## 2.3 DERDE FASE

Uiteindelijk werd er voor het eerste structureel vooroverleg een nota opgemaakt die van de verschillende activiteiten een fiche bevatte. De fiches gaven de historiek, de vergunningstoestand, de ruimtelijke vraag en een ruimtelijke afweging per zonevreemde activiteit weer. De activiteiten, opgenomen in tabel 2 werden in deze nota opgenomen.

Na het eerste structureel overleg werden 9 zonevreemde activiteiten weerhouden. Het betreft volgende activiteiten:

Tabel 3: overzicht van de activiteiten na de derde inventarisatiefase

Naam	Motivatie
De Groene Vallei	Het dossier kan verder uitgewerkt worden. Er dient duidelijkheid te komen omtrent de vergunningstoestand. Verder dient men na te gaan of het streefbeeld van de N60 geen gevolgen heeft voor het bedrijf.
Renoverbo	Het dossier kan verder uitgewerkt worden gezien de positieve ruimtelijke afweging.
Home Nazareth	Het dossier kan verder uitgewerkt worden. De vergunningstoestand dient verder onderzocht te worden.
Mac Pudding	Het dossier kan verder uitgewerkt worden. De bestemming ervan kadert binnen de gemeentelijke visie waarbij men restaurant Mac Pudding en Café 't Sluis als recreatieve rustpunten wil bestemmen binnen de Scheldevallei. Beide horecazaken zijn dicht bij de N60 gelegen en daardoor vlot bereikbaar. Op die manier vermijdt men ook onnodig autoverkeer in de Scheldevallei. Er dient wel extra aandacht besteed te worden aan de parkeerproblematiek in de omgeving van Mac Pudding. Men dient te vermijden dat auto's op de trekweg rijden en/of parkeren.
Zonnehoeve	Het dossier kan verder uitgewerkt worden. Een uitbreiding in de richting van de Scheldevallei ligt niet voor de hand. Men dient na te gaan of een uitbreiding in de richting van het woongebied tot de mogelijkheden behoort. Er dient extra aandacht besteed te worden aan de ontsluiting en de inbuffering van de site. Er dient ook aandacht besteed te worden aan het streefbeeld van de N60 en aan het mobiliteitsplan i.v.m. een rechtstreekse ontsluitingsweg.
Sporthal Budapest	Het dossier kan verder uitgewerkt worden gezien de positieve ruimtelijke afweging.

Bedrijvencomplex hoek N60 – Steenweg	Het dossier kan verder uitgewerkt worden. Er dient duidelijkheid te komen betreffende de vergunningstoestand. Verdere uitbreiding lijkt niet aangewezen. Ook de ontsluiting van het terrein dient vastgelegd te worden.
Café 't Sluis	Het dossier kan verder uitgewerkt worden. De bestendinging ervan kadert binnen de gemeentelijke visie waarbij men restaurant Mac Pudding en Café 't Sluis als recreatieve rustpunten wil bestendigen binnen de Scheldevallei. Beide horecazaken zijn dicht bij de N60 gelegen en daardoor vlot bereikbaar. Op die manier vermijdt men ook onnodig autoverkeer in de Scheldevallei. Men dient te vermijden dat auto's op de trekweg rijden en/of parkeren.
Tuincentrum De Preester	Het dossier kan verder uitgewerkt worden. Er dient duidelijkheid te komen omtrent de activiteiten (kleinhandel of ambacht) en de vergunningstoestand.

Volgende activiteiten werden niet weerhouden:

<i>Naam</i>	<i>Motivatie</i>
Oxygen	Het fitnesscentrum is gelegen in de ambachtelijke zone van Eke. De gemeente opteert er voor om in deze zone geen andere activiteiten toe te laten.
Saunate	Het saunacentrum wordt opgenomen in het PRUP Economisch Knooppunt Nazareth.
Hof ter Prijkels	Het casino is gelegen in het RUP Woonkorrels 'Lindekes' en kan dus niet opgenomen worden in dit RUP.
Volumewagens	Het dossier wordt stopgezet. Kleinhandel langsheen de N60 kan niet volgens het PRS.
Belucs Cars	Het dossier wordt stopgezet. Kleinhandel langsheen de N60 kan niet volgens het PRS.

Café Platform	Het dossier wordt stopgezet. Het café is opgenomen in het RUP zonevremde woningen.
MD Decor	Het dossier wordt stopgezet. Het betreft hier kleinhandel langsheen de N60. Dit is in strijd met het PRS.
Ignis/ bvba G. Bondtemps	Het dossier wordt stopgezet. Het betreft hier kleinhandel langsheen de N60. Dit is in strijd met het PRS.
AMCO bvba	Het dossier wordt stopgezet. Het café is opgenomen in het RUP zonevremde woningen.
ABC-Rent bvba & ABC-tent Concept	Het dossier wordt stopgezet. De huidige bedrijfsgebouwen staan te huur. Afhankelijk van de nieuwe activiteit zal het dossier opgenomen worden in dit RUP of in het RUP Zonevremde bedrijven.
Ruitershop D' Oosterlinck	Het dossier wordt stopgezet. Het betreft hier een onvergunde activiteit.

Na een bijkomend overleg met de weerhouden bedrijven, bleek dat de eigenaars van de sporthal Budapest niet meer geïnteresseerd waren in een opname in het RUP. De sporthal Budapest wordt dan ook niet verder behandeld.

## 2.4 VIERDE FASE

Tijdens het tweede structureel vooroverleg werden er 8 deelplannen besproken. Het gaat om volgende deelplannen:

- De Groene Vallei – Bvba Bart Geerts
- Renoverbo
- Home Nazareth vzw
- Mac Pudding
- De Zonnehoeve vzw
- Activiteitencluster hoek N60-Steenweg
- Café 't Sluis
- Tuincentrum De Preester

Daarbij werden volgende zaken duidelijk:

- Wat betreft Mac Pudding en Café 't Sluis:

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.

- Wat betreft de activiteitencluster hoek N60-Steenweg

Gezien de huidige vergunningstoestand lijkt het niet opportuun om met het deelplan verder te gaan.

- Betreft Hof Ter Prijkels

Na onderzoek bleek dat het Hof ter Prijkels niet volledig was opgenomen in het RUP 'Woonkorrels'. Enkel het gedeelte gelegen in de goedgekeurde verkaveling was opgenomen in het plan, de naastgelegen parking in agrarisch gebied niet. Daardoor werd er geen oplossing voorzien voor het gedeeltelijk zonevreemd zijn van het Hof ter Prijkels in het RUP 'Woonkorrels'. Er zou via het RUP Zonevreemde activiteiten een oplossing voorzien kunnen worden voor de bestaande toestand.

#### Conclusie tweede structureel vooroverleg:

*Het RUP Zonevreemde activiteiten wordt opgesplitst in twee fasen. In de eerste fase wordt het deelplan voor volgende activiteiten verder uitgewerkt:*

- *Deelplan 01: De Groene Vallei*
- *Deelplan 02: Renoverbo*
- *Deelplan 03: Home Nazareth*
- *Deelplan 04: De Zonnehoeve*
- *Deelplan 05: Tuincentrum De Preester*
- *Deelplan 06: Hof ter Prijkels*

*In een tweede fase, na overleg met de bevoegde Vlaamse diensten betreffende de afbakening van de Scheldevallei, zullen de deelplannen van de Mac Pudding en Café 't Sluis verder uitgewerkt worden.*

*Het deelplan: Activiteitencluster hoek N60-Steenweg wordt stopgezet.*

*In deze toelichtingsnota worden de 6 deelplannen uit de eerste fase besproken. Bij de categorisering wordt wel al rekening gehouden met de deelplannen uit de tweede fase.*



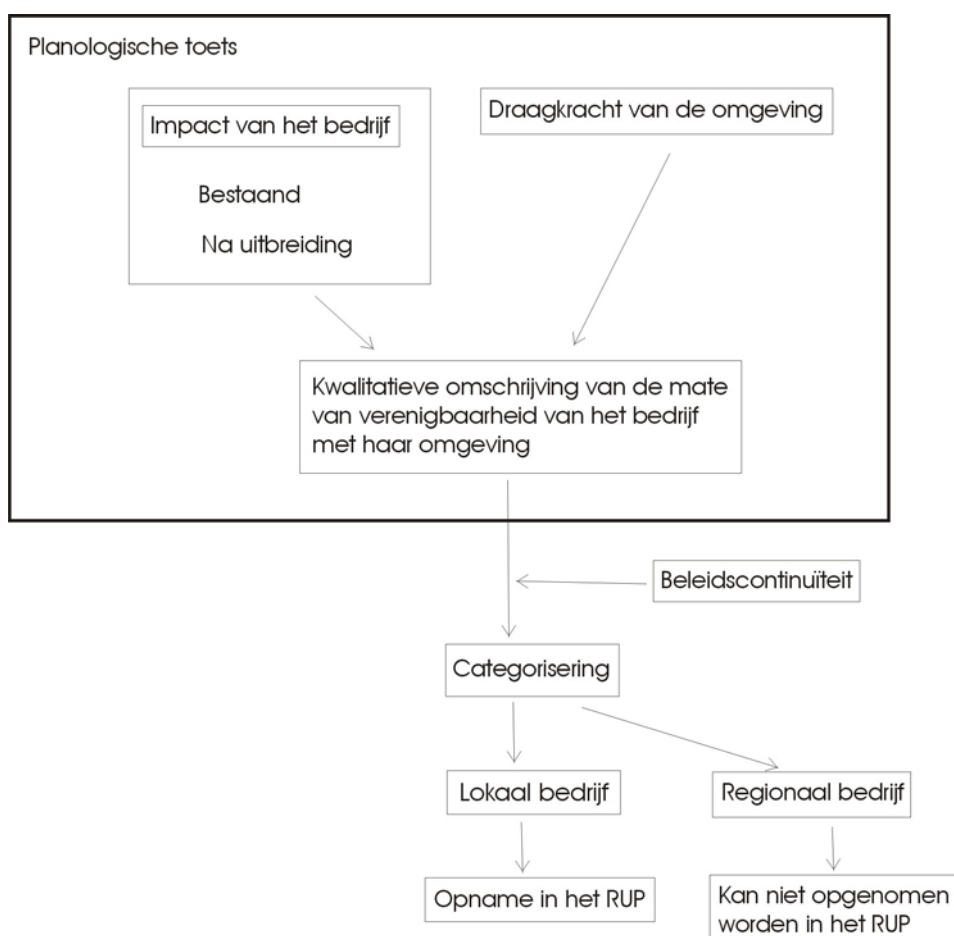
# 3 CATEGORISERING

---

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.

## 3.1 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.

### 3.1.1 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 gebieden, 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:

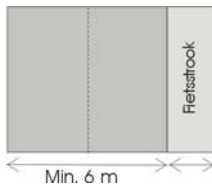
- gebieden waar bedrijven zich beleidsmatig niet verder kunnen ontwikkelen: de vallei van de Bovenschelde, 100m bouwvrije en gebruiksvrije strook langs de E17 (erfdienstbaarheid), 30m gebruiksvrije strook langs de primaire wegen I (buiten de kernen van het buitengebied)
- gebieden waar bedrijven zich 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

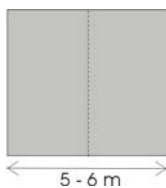
In het kader van de opmaak van een sectoraal BPA 'zonevreemde bedrijven' of een RUP 'zonevreemde activiteiten' kan men het bereikbaarheidsprofiel van een bedrijf herleiden tot de breedte van de weg waarlangs het bedrijf is gelegen.

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 8 opgenomen activiteiten gelegen zijn.

Naam	Straat	Profiel	Type wegprofiel
Renoverbo	De Lichterveldestraat	6m + 1 fietsstrook + 1 parkeerstrook	1
Hof ter Prijkels	Huisepontweg	2x1	2
Home Nazareth	Plezierstraat	3m	4
Mac Pudding Café 't Sluis	Sluis	4m	3
Tuincentrum De Preester	Spoorwegstraat	6m	2
De Groene Vallei Bart Geerts bvba	Stationsstraat	2x1 + 2 fietsstroken	1
Activiteitencluster N60 – Steenweg hoek	Steenweg	2x1 + parkeerstrook + 2 fietsstroken	1
De Zonnehoeve	Zonnestraat	3-4m	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 Prijkelstraat is het grondwater respectievelijk kwetsbaar en weinig kwetsbaar.

### 3.1.2 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: < 200m<sup>2</sup> totale bedrijfsoppervlakte
- kleinschalig: 200-1500 m<sup>2</sup> totale bedrijfsoppervlakte
- matig van schaal: 1500-5000m<sup>2</sup> totale bedrijfsoppervlakte
- grootschalig: > 5000m<sup>2</sup> 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 Vlaremmregelgeving en in de VNG-methode. In Vlaremm 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 Vlaremmvoorwaarden 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 Vlaremmregelgeving 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 milieukenmerken van vrijwel alle bekende typen bedrijven en inrichtingen. Deze relevante milieukenmerken (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 milieufstanden:** 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.

## 3.2 VERGUNNINGSTOESTAND

### 3.2.1 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.

### 3.2.2 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.

## 3.3 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.

## 3.4 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:	<p>Bedrijven die niet kunnen worden gehandhaafd op huidige locatie.</p> <p><i>Kenmerken:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- het bedrijf ligt in zeer kwetsbaar gebied</li><li>- het bedrijf heeft manifest geen bouwvergunning voor gebouwen opgetrokken na 1962, of het bedrijf heeft indien wettelijk nodig (na 1984) geen vergunning voor functiewijzigingen</li><li>- hoewel nodig heeft het bedrijf niet de nodige vergunningen voor de vergunningplichtige activiteiten of de milieuvergunning is verlopen</li></ul> <p><b><i>Een bedrijf wordt tot categorie 0 gerekend als tegelijkertijd aan alle drie de kenmerken is voldaan.</i></b></p>
Categorie 1:	<p>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.</p> <p><i>Kenmerken:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- het bedrijf ligt in ruimtelijk zeer kwetsbaar gebied</li><li>- 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</li><li>- aan het bedrijf werd niet recent een milieuvergunning of een bouwvergunning afgeleverd</li></ul>

	<p><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></p>
Categorie 2:	<p>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.</p> <p><i>Kenmerken:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de vergunningplichtige activiteiten zijn behoorlijk vergund</li> <li>- het bedrijf ligt in kwetsbaar gebied ofwel</li> <li>- het bedrijf ligt in open ruimte dat weinig kwetsbaar is en</li> <li>- het bedrijf mag er zich beleidsmatig niet ontwikkelen of slechts in (zeer) beperkte mate.</li> </ul>
Categorie 3A en 3B:	<p>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.</p> <p><i>Kenmerken:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de vergunningsplichtige activiteiten zijn behoorlijk vergund</li> <li>- het bedrijf ligt aan de rand van de open ruimte en <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>mag er zich beleidsmatig niet verder ontwikkelen of mag er beleidsmatig beperkt uitbreiden</i></li> </ul> </li> <li>- het bedrijf ligt in het woon- werkweefsel en <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>het bedrijf mag er zich beleidsmatig niet verder ontwikkelen of</i></li> <li>- <i>het bedrijf mag er zich beleidsmatig beperkt uitbreiden of verder ontwikkelen maar</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het mobiliteitsprofiel is niet afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel of</li> <li>- 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</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>



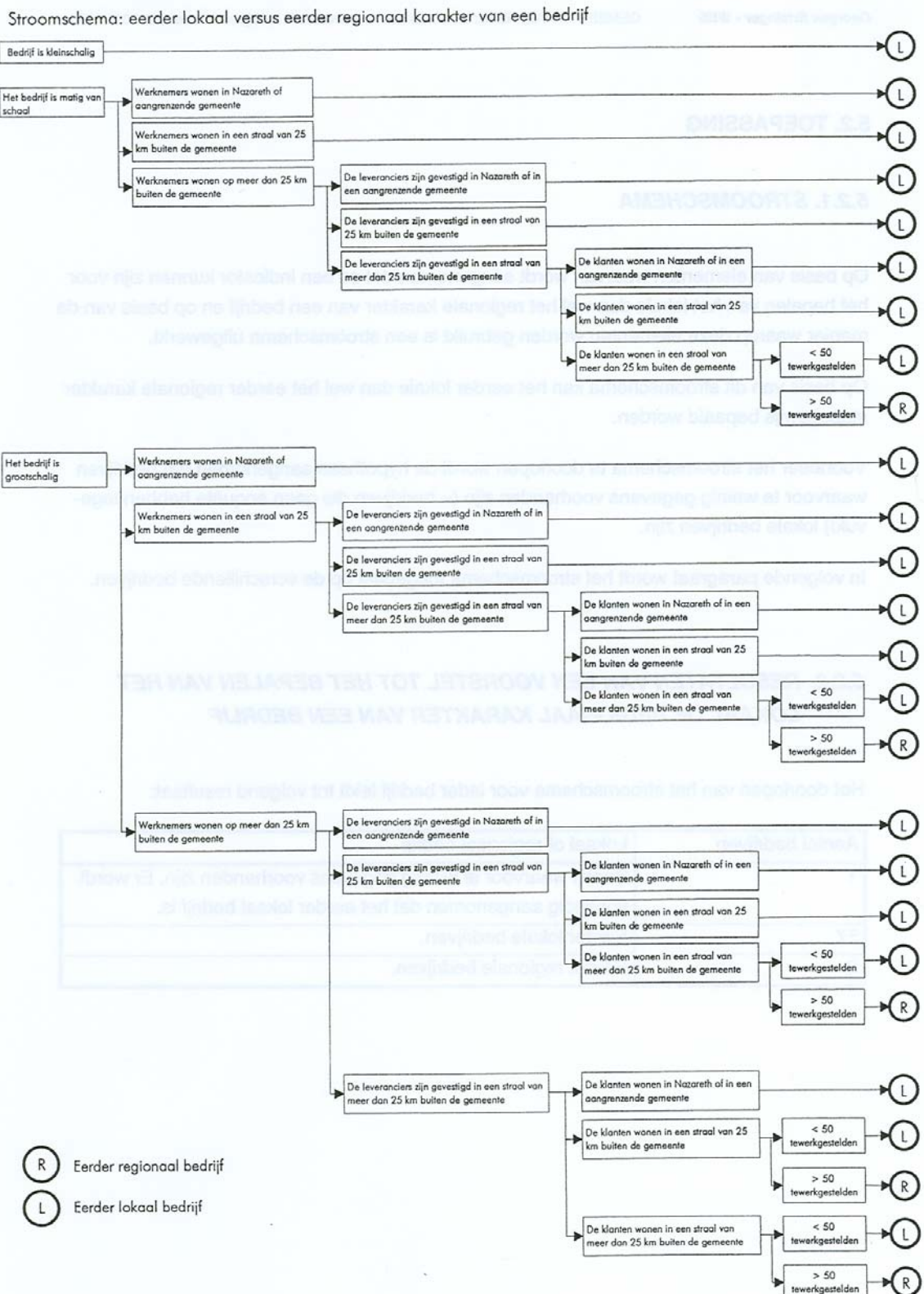
Categorie 4A of 4B	<p>Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor uitbreiding moeten vastgelegd worden per bedrijf in functie van de omgeving.</p> <p><i>Kenmerken:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de vergunningsplichtige activiteiten zijn behoorlijk vergund</li> <li>- het bedrijf ligt in het woon- en werkkweefsel en: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>het bedrijf mag zich beleidsmatig verder ontwikkelen of uitbreiden en</i></li> <li>- <i>het mobiliteitsprofiel is in overeenstemming met het bereikbaarheidsprofiel en</i></li> <li>- <i>de schaal van het bedrijf sluit min of meer aan bij de schaal van de omgeving</i></li> </ul> </li> </ul>
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.
<p>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.</p>	
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.

## 3.5 TOEPASSING CATEGORISERING

Naam	Beleidscontinuïteit		Ruimtelijke draagkracht van de omgeving							Impact van het bedrijf				Categorie	
	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 beperkt uitbreiden	Mag beleidsmatig verder ontwikkelen	Aard van de activiteiten	Schaal van het bedrijf t.o.v. de omgeving	Afstemming mobiliteitsprofiel bereikbaarheidsprofiel	Hinder	Categorie	Subcategorie A of B
De Groene vallei	-	+				X			X	++	+	+.	++	<b>3</b>	<b>B</b>
Renoverbo	+.	+.				X			X	++	++	+	++	<b>4</b>	<b>B</b>
Home Nazareth	+			X				X		+.	+	+.	++	<b>2</b>	
De Zonnehoeve	+	+		X			X			-	--	--	+.	<b>2</b>	
Tuincentrum De Preester	+	+				X		X		++	+.	+	++	<b>3</b>	<b>B</b>
Hof ter Prijkels	+	+			X			X		++	+	+	++	<b>3</b>	<b>A</b>
Mac Pudding	+.	+	X	X				X		+.	+	+	+	<b>2</b>	
Café 't Sluis	+					X			X	+.	++	+	+	<b>4</b>	<b>B</b>

### 3.6 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:



Daaruit kan men het volgende afleiden:

Naam	Lokaal of regionaal	Motivatie
De Groene vallei	lokaal	Grootschalig, werknemers wonen in Nazareth of aangrenzende gemeente.
Renoverbo	lokaal	Matig van schaal, werknemers wonen in Nazareth of aangrenzende gemeente.
Home Nazareth	lokaal	Kleinschalig: hierbij werd enkel rekening gehouden met het perceel 674k waarop de gebouwen gevestigd zijn.
De Zonnehoeve	lokaal	Indien men De Zonnehoeve puur als een 'economische activiteit' beschouwd, dient men de beschermde werkplaats te categoriseren als een regionaal bedrijf. Echter, de Zonnehoeve kan moeilijk louter als een economische activiteit beschouwd worden. De nadruk ligt nog steeds op het dienstverlenende karakter van de Zonnehoeve. Gezien de bewoners van de Zonnehoeve ook effectief ingeschreven staan in het bevolkingsregister van de gemeente Nazareth, opteert men er voor om de Zonnehoeve als een lokale activiteit te beschouwen.
Tuincentrum De Preester	lokaal	Matig van schaal, werknemers wonen in Nazareth of aangrenzende gemeente.
Hof ter Prijkels	lokaal	Matig van schaal, minder dan 50 tewerkgestelden
Mac Pudding	lokaal	Kleinschalig.
Café 't Sluis	lokaal	Kleinschalig.

# 4 DEELPLANNEN

---

In dit hoofdstuk worden de geselecteerde zonevreemde activiteiten apart besproken. Daarbij wordt een overzicht gegeven van de historiek, de juridische toestand, de ruimtelijke vraag, de ruimtelijke afweging en een voorstel van oplossing.



## 4.1 DE GROENE VALLEI – BVBA BART GEERTS

### 4.1.1 Bedrijfsgegevens

ID op kaart 1: 01

Naam: De Groene Vallei en bvba Bart Geerts

Adres: Stationsstraat 1a, 9810 Eke-Nazareth

Activiteit: Bloemenzaak en tuinaanleggersbedrijf

Op dit adres gevestigd sinds: 1996

Aantal tewerkgestelden: De Groene Vallei: 4 (Mevrouw Hinderyckx en 3 tewerkgestelden)

Bvba Bart Geerts: 5 (Bart Geerts en 4 arbeiders)

Omzet: 2004:Groene Vallei: 426.749 Euro

Bart Geerts: 736.870 Euro

Zone volgens het gewestplan: Agrarisch gebied

### 4.1.2 Historiek

De Groene Vallei is gelegen op een hoekperceel aan het druk kruispunt van de N60 (Gent-Oudenaarde) en de Stationstraat (centrale as tussen Eke en Nazareth). Op het terrein is een tuincentrum ondergebracht in een serre met aanhorigheden. Het terrein is verder voorzien van ruime groenbeplantingen en -buffers, evenals enkele verharde paden en zones.

Het gebouwencomplex op kwestieus perceel werd in 1990 opgericht door de toenmalige eigenaar, de heer Alain Bosman, dit nadat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth op 6 augustus 1990 een bouwvergunning had verleend strekkende tot het bouwen van een 'serre met stookplaats en werkplaats voor een tuinbouwbedrijf'. De heer Bosman baatte in de serre een verkooppunt uit voor bloemen en planten, alsook kleine geschenkartikelen, potten en vazen, en dergelijke meer.

De handelszaak van de heer Bosman ging evenwel failliet. Ingevolge dit faillissement werd het perceel verkocht aan de heer Henri Perseyn, die het betrokken goed gebruikte voor het stallen van voertuigen met het oog op de verkoop ervan. De serre zelf werd gebruikt voor de verkoop van klein tweedehandsmateriaal.

De aanvragers zijn sinds 4 november 1996 eigenaars van het onroerend goed. In voortzetting van de vorige activiteiten brachten de heer Geerts en mevrouw Hinderyckx in 1997 eveneens een handelsfunctie onder in de betrokken gebouwen. Sindsdien wordt het goed gebruikt voor

(1) het kweken en verkopen van bloemen en planten en kleine geschenkartikelen en

(2) de tuinaanlegactiviteiten van de heer Geerts (tuinarchitect en tuinaanlegger van beroep)

De heer Geerts en mevrouw Hinderyckx zijn erin geslaagd deze zaak uit te bouwen tot een 'bloeiend' tuincentrum. Tevens spaarden zij kosten noch moeite om de verwaarloosde en slordige indruk die het perceel vroeger bood, volledig weg te werken door de aanleg van tal van groenvoorzieningen.

Pas na de aankoop van het goed werden de heer Geerts en mevrouw Hinderyckx tot hun grote verbazing in kennis gesteld van het feit dat het gebouw destijds (enkel) was vergund als een serre voor tuinbouwactiviteiten. Ook kwam het echtpaar Geerts ter ore dat de serre kleiner zou zijn uitgevoerd dan vergund ( $\pm 780 \text{ m}^2$  i.p.v.  $\pm 1500 \text{ m}^2$ , zie ook plan juridische toestand en bestaande toestand). De netto verkoopsruimte is gelijk aan  $\pm 660 \text{ m}^2$ . Geconfronteerd met dit gegeven werd een stedenbouwkundig attest nr. 2 aangevraagd. Die aanvraag werd op 13 januari 1997 geweigerd.

Op 20 januari 1997 nam het college van burgemeester en schepenen akte van de aldaar plaats vindende meldingsplichtige activiteiten (Marem I-rubrieken: 3.3, 17.3.6.1.b, 43.1).

Vervolgens diende de heer Geerts op 10 december 1997 een aanvraag in tot het wijzigen van het gebruik, met name van 'serre met bureel naar serre voor kweken en verkopen van planten met woning'. Deze aanvraag werd op 23 september 1998 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth geweigerd, waarna de veldwachter op 23 oktober 1998 een proces-verbaal opstelde (nr. 98N563).

Als gevolg hiervan werd op 13 september 2002 – 4 jaar later – door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur een herstellvordering geformuleerd. Er werd niet gevraagd het beweerde strijdig gebruik van de op zich behoorlijk vergunde en vergunningsconform opgerichte gebouwen te staken, maar wél de integrale afbraak van alle (destijds vergunde) gebouwen en verhardingen. Die vordering komt de heer Geerts en mevrouw Hinderyckx geheel onbegrijpelijk voor.

Op 31 januari 2003 werd een regularisatieaanvraag ingediend 'streckende tot de regularisatie van zonevreemde aanpassingswerken (verhardingen) en bevestiging van de bestaande functie van de gebouwen als tuincentrum'.

Het advies van de afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen was gunstig; het advies van de afdeling Land van Aminal ongunstig. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemachtigde ambtenaar adviseerde de aanvraag ongunstig om hiernavolgende redenen, waarna het college van burgemeester en schepenen zich verplicht zag de aanvraag te weigeren:

“- De bestemming van tuincentrum is strijdig met de planologische bepalingen van het gebied. Cfr. de ongunstige adviezen van de afdeling Land van AMINAL d.d. 25.02.2003, 23.12.1997 en 09.12.1996, gaat het hier niet over een volwaardig agrarisch of para-agrarisch bedrijf.

- Ook in toepassing van de uitzonderingsbepalingen vervat in art. 145bis van het DRO kan de aanvraag niet aanvaard worden. Vooreerst omdat de functiewijziging niet wordt voorzien in §2. Vervolgens omdat aan de voorwaarde dat het gebouw hoofdzakelijk vergund is of wordt geacht, niet voldaan is. De toepassing van art. 195 quinquies van hetzelfde decreet is in dit geval evenmin van toepassing, aangezien het gebouw bij aanvang van de werken ook niet vergund was:

- Zowel naar afmetingen en plaatsing van het gebouw is het pand niet opgericht volgens de goedgekeurde plannen d.d. 06.08.1990.
- Bovendien is het duidelijk uit de historiek van het dossier + de verklaring in het motiveringsnota van de architect dat het gebouw steeds als verkooppunt



werd uitgebaat. De verkregen vergunning uit 1990, van een serre voor een tuinbouwbedrijf, is aldus onder valse voorwendsels verkregen, nooit als dusdanig uitgevoerd en in die zin als onwettig te beschouwen.

In 1996 werd een ongunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd voor de activiteiten. Het perceel was toen nog in eigendom van de vorige eigenaar. De aanvrager was aldus geïnformeerd over het zonevreemde karakter van de beoogde, en ondertussen wederrechtelijk uitgebouwde activiteit, en was op de hoogte van het feit dat deze niet als dusdanig kon vergund worden.”<sup>1</sup>

Tegen de weigeringsbeslissing werd beroep ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. De procedure is momenteel hangende.

Het bedrijf wordt – samengevat – geconfronteerd met volgende problemen:

- 1° een onaangepaste en ontoereikende accommodatie voor vnl. de tuinaanlegactiviteiten van de heer Bart GEERTS en in mindere mate voor de kweek- en verkoopactiviteiten;
- 2° onvoldoende en gebrekkige verharding voor parkeergelegenheid (optimaliseren van mobiliteit en parkeren).

Eén en ander heeft zich inmiddels vertaald naar een aantal dringende uitbreidingsbehoeften op korte termijn.

Op dit moment wordt ongeveer de helft van het perceel (438k) gebruikt voor de activiteiten van ‘De Groene Vallei’ en van de bvba Bart Geerts. Het achterliggende gedeelte van het perceel is ingericht als tuin. Daardoor oogt de site zeer groen vanop de N60. De ruimte achter de serre wordt gebruikt voor de tuinaanlegactiviteiten van de bvba Bart Geerts. Voor de serre is de ruimte ingericht als parkeerruimte. Aan de rechterzijde van de serre zijn ook de burelen gevestigd en is er een oprit voorzien naar achteren.

In april 2006 werd een regularisatieaanvraag ingediend m.b.t. de verhardingen, afdaken, constructies, e.d.m. die *enkel* ten dienste staan van de tuinaanlegactiviteit (en dus niet zonevreemd zijn). Deze aanvraag mag normalerwijs geen probleem stellen.

---

<sup>1</sup> Wat de laatste overweging van de gemachtigde ambtenaar betreft, dient te worden opgemerkt dat de heer en mevrouw GEERTS het ongunstig stedenbouwkundig attest verkregen op 13 januari 1997 – en niet in 1996, zoals beweerd door de gemachtigde ambtenaar –, zijnde op het moment dat de aanvragers reeds eigenaar waren. Bij de aankoop van het goed (nl. op 4 november 1996) waren de aanvragers zich weldegelijk *niet* bewust van de stedenbouwkundige anomalieën en verkeerden zij in de oprechte overtuiging dat weldegelijk een handelsfunctie kon worden ondergebracht in het pand, nu deze functie reeds van in den beginne aanwezig was (*cf. supra*). Het echtpaar GEERTS handelde dus niet tegen beter weten in, zoals gesuggereerd door de gemachtigde ambtenaar.

## 4.1.3 Juridische toestand

### 4.1.3.1 Stedenbouwkundige vergunningen

- 06.08.1990: aan de heer Alain Bosmans voor het bouwen van een serre met stookplaats en werkplaats voor een tuinbouwbedrijf
- 13.01.1997: weigering stedenbouwkundig attest nr. 2
- 23.09.1998: weigering van een aanvraag tot het wijzigen van het gebruik, met name van 'serre met bureel naar serre voor kweken en verkopen van planten met woning' door het college van burgemeester en schepenen

### 4.1.3.2 Milieuvergunningen

- 20.01.1997: het college van burgemeester en schepenen nam akte van de aldaar plaats vindende meldingsplichtige activiteiten (Mlarem I-rubrieken: 3.3, 17.3.6.1.b, 43.1)

## 4.1.4 Ruimtelijke vraag

### 4.1.4.1 Uitbreidingen op korte termijn

#### *Uitbreiden accommodatie.*

De voorgevel van de serre dient te worden vervangen door een massieve constructie (metselwerk of metaalconstructie), waarvoor een houten pergola zal worden gebouwd.

Om het ruimtegebrek op te vangen, plannen de aanvragers om in hetzelfde profiel en bouwhoogte van de huidige serre een loods met een zelfde oppervlakte bij te bouwen. Het dak van deze loods loopt langs de kant van de N60 door tot op de grond en wordt voorzien van beplanting (sedummatten, zie ook A). Op die manier bekomt men een groen scherm langsheen de N60. Daarenboven komt men tegemoet aan de optie uit het GRS betreffende de landschappelijke inkleding van de N60. De loods zal voornamelijk ten dienste staan van de tuinaanlegactiviteiten van de heer Geerts. Deze activiteiten worden als para-agrarisch bestempeld en zijn dus niet zonevreemd.

#### *Optimaliseren van de bestaande parkeerruimte.*

De parking die zich vóór de serre en langs de Stationsstraat bevindt, bestaat uit een halfverharding, die geregeld tot een natte en modderige situatie leidt.

Een degelijke en volledige verharding met klinkers of beton, evenals voorzieningen voor de afloop van water (rioleringsstelsel) zijn noodzakelijk.

#### *Ontsluiting.*

Aanvragers wensen de naastliggende grond (perceel 438n) met bijhorende toegangsweg aan te kopen, zodat de linker strook kan worden uitgebreid (daarvoor bestaat er reeds een akkoord met de huidige eigenaars van het perceel, zie bijlage B). Op die wijze kan langs de linkerkant van de serre een oprit naar achter toe worden gecreëerd.

### ***Uitbreiden van de parkeerruimte.***

Momenteel is er op piekmomenten onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig op het terrein zelf.

Door het naastliggende perceel (438n) aan te kopen kan men de oprit en de ontsluiting van de serre en de nieuw te bouwen loods volledig langs de linkerzijde laten verlopen. Daardoor kan men de huidige oprit langsheen de rechterzijde verwijderen. De ruimte die daardoor vrijkomt voor de serre zou men dan ook als parkeerruimte inrichten. Het gaat hier om een zeer beperkte ruimte waardoor men een 5-tal parkeerplaatsen bij creëert. De ruimte naast de serre zou geïntegreerd worden in een groene bufferzone.

### ***Buffering - groen.***

Langs de perceelsgrens met de N60 zal alle halfverharding over een breedte van 5 m worden verwijderd en vervangen door een beplantingsstrook met inheemse beplanting. Dit kadert in de visie van het GRS waarbij men de N60 beter landschappelijk wil inkleden.

Deze beplantingsgordel en resterende ruimte zal als toontuin fungeren. In het kader van de landschappelijk-ecologische inkleding langsheen de N60, worden er extra voorwaarden opgelegd om deze toontuin uit te bouwen tot een landschappelijk en ecologisch verantwoorde tuin.

### **4.1.4.2 Uitbreidingen op lange termijn**

Op lange termijn – *i.e.* over een tijdspanne van 10 jaar – wordt voorzien in volgende werken, handelingen en wijzigingen:

- Het verder uitbreiden van de netto kweekoppervlakte en van de opslagruimte.
- Het bouwen van een tweede bouwlaag boven de huidige burelen

Al deze uitbreidingen zouden moeten volstaan om de voorziene groei van de Groene Vallei op te vangen. Daarbij wordt steeds uitgegaan van een kwalitatief en zuinig gebruik van de beperkte voorhanden ruimte én initiatieven ter bevordering van de integratie in de onmiddellijke omgeving.

Noch op korte, noch op lange termijn zijn valabele alternatieven voorhanden.

## **4.1.5 Ruimtelijke afweging**

### **4.1.5.1 Afweging t.o.v. RSV en PRS**

#### RSV

De gemeente Nazareth ligt in het buitengebied. Omwille van de hoge concentratie van economische activiteiten en een daaraan gekoppelde aanzienlijke tewerkstelling wordt de gemeente tevens aangemerkt als specifiek economisch knooppunt. Hier geldt het principe dat de economische activiteiten zoveel mogelijk gebundeld moeten worden. Volgende principes worden vooropgesteld bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen:

- Een maximale verweving van de economische activiteiten met de activiteiten in de omgeving

- Alle mogelijkheden en voorzieningen 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
- Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd

Men kan stellen dat de bestending en uitbreiding van De Groene Vallei aan deze principes voldoet.

Het bedrijf ligt net buiten de Scheldevallei.

Het bedrijf grenst aan de N60. Deze weg zal ingericht worden als een primaire I. Buiten de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied wordt een bouw- en gebruiksvrije strook van 30m (erfdienstbaarheid) aangeraden.

#### 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.

Het bedrijf grenst aan de kern van Eke dat geselecteerd is als meerkernig hoofddorp.

Wat betreft lokale kleinhandel stelt men dat dit als woonondersteunende voorziening, deel uitmaakt van de nederzittingsstructuur. De ontwikkelingsperspectieven voor bestaande kleinhandel worden bepaald door de visie op de gewenste nederzittingsstructuur. Met het oog op de verkeersveiligheids- en leefbaarheidsproblemen en wegens de verlinting van het landschap is een voortzetting van de huidige trend, waarbij steeds meer winkels zich inplanten langsheen invalswegen en kruispunten buiten de stedelijke gebieden, niet gewenst.

De Moerbeek maakt deel uit van de bovenlokale ecologische infrastructuur.

#### **4.1.5.2 Afweging t.o.v. het GRS**

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de Groene Vallei opgenomen in de zgn. **socio-economische as** (die eindigt aan het kruispunt met de N60 en waarvan het bedrijfsterrein nog deel uitmaakt) en waarvoor de volgende ontwikkelingsopties worden voorzien: *‘verweving van (publieksaantrekkende) functies’*. **Aldus is de ligging van de Groene Vallei volledig in overeenstemming met de opties van het ruimtelijk structuurplan Nazareth.**

In het richtinggevend gedeelte van het GRS Nazareth (p. 69) wordt geponeerd dat de Steenweg en de Stationsstraat tot aan de N60 de drukste verkeerswegen vormen in Eke, dit zowel voor doorgaand als bestemmingsverkeer, zodat verkeersaantrekkende functies – zoals bijv. een tuincentrum annex tuinaanlegbedrijf – bij voorkeur langs deze drukke as worden ingeplant. Tevens wordt aangegeven dat de Stationsstraat, momenteel in hoofdzaak een woonstraat, zal evolueren naar een meer commerciële bestemming. Dit beleid zou ertoe moeten leiden dat de andere straten in Eke, die op vandaag weinig worden belast, ook voor de toekomst gevrijwaard blijven van overmatig autoverkeer. Het behoud van de Groene Vallei op huidige locatie laat zich perfect integreren in deze beleidsvisie.

De kaart met de gewenste structuur voor de kern Eke (zie kaart 4) toont aan dat de Groene Vallei gelegen is in de uitbreidingszone van het ‘hard functiegebied’.

In het verlengde hiervan wordt in het bindend gedeelte van het GRS inzake verkeers- en vervoersstructuur de N60 aangemerkt als primaire weg type I (cf. RSV). Als secundaire weg wordt onder meer de centrale as tussen Nazareth en Eke weerhouden.

Daarenboven zal de vorm van de nieuwe loods, met schuin groendak langsheen de N60 kaderen bijdragen tot een betere landschappelijke inkleding van de N60, zoals gesteld in het GRS (gewenste structuur Eke) en in het streefbeeld van de N60.

Het bedrijf grens aan de Moerbeek. Alle beken en hun oevers worden opgenomen in een ecologisch netwerk. De beekdepressies worden als groene lijnen doorheen de bebouwing en de openruimte gezien.

#### **4.1.5.3 Streefbeeld N60**

De administratie Wegen en Verkeer, afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen is bezig met de opmaak van een streefbeeld voor de N60.

Daarbij stelt men het volgende voor ter hoogte van het kruispunt met de Stationsstraat en de Grenardierslaan:

*De huidige kruispuntconfiguratie t.h.v. de N452 Stationsstraat/Grenardierslaan blijft behouden: een lichtengeregeld kruispunt met conflictvrije regeling voor links afslaand verkeer en bypasses voor rechts afslaand verkeer op de N60 (zie ook kaart 5).*

Op de kaart is ook te zien dat men een buffer voorziet tussen de 's Gravendreef en de Stationsstraat langsheen de N60. Over de buffer stelt men het volgende:

*Er wordt voorgesteld om de dense buffer tussen 's Gravendreef en de Stationsstraat doorkijkbaar te maken teneinde zicht op het kasteel te geven.*

De gewenste ontwikkelingen op de site van De Groene Vallei zijn dus niet in strijd met het streefbeeld van de N60 ter hoogte van het kruispunt met de Stationsstraat en de Grenardierslaan. Het geplande groenscherm komt tegemoet aan de opties uit het streefbeeld en uit het GRS betreffende de landschappelijke inkleding van de N60.

#### **4.1.5.4 Afweging op microniveau**

Op deze locatie is er zonder meer sprake van een structureel aangetast landbouwgebied, dit omwille van de dichte bebouwing, de grote verweving van diverse functies (wonen, werken, handel, dienstverlening, socio-culturele activiteiten, ...) en er te verwachten valt dat aldaar geen werkelijke, professionele landbouwactiviteit meer kan plaatsvinden, dit omwille van het gebrek aan een voldoende groot landbouwareaal aan deze zijde van de N60. De achtergelegen weiden worden enkel nog als graasweide (vaak ook hobbylandbouw) gebruikt.

Tevens dient vastgesteld dat het perceel een hoekperceel is op het drukke kruispunt van de N60 (Gent-Oudenaarde) en de Stationsstraat (centrale as tussen Eke en Nazareth). Aan de overzijde van de N60 bevindt zich eveneens een handelszaak (verkoop van tweedehandse monovolumewagens – firma Meulenyzer en firma Belucs Cars). De N60 heeft aan beide zijden trouwens vrij grootschalige functies aangetrokken. In de onmiddellijk omgeving – die de rand vormt van het kerngebied Eke – zijn tal van handelszaken en woningen ingeplant.

Onderhavig tuincentrum vormt een (groen) eindpunt van de centrale as Nazareth – Eke. Omwille van het feit dat de aanvragers werk hebben gemaakt van een groene integratie in de omgeving, is het niet vermetel te stellen dat dit terrein een groen eindpunt kan vormen op deze centrale as en dit als overgang naar de gebieden aan de overzijde van de N60, die een 'groener' karakter hebben en behoren tot de Scheldevallei.

In de directe omgeving van het bedrijf zijn geen kwetsbare gebieden gelegen. In de ruime omgeving zijn geen habitatgebieden en/of vogelrichtlijngebieden aanwezig.

Door de groene inkleding van het bedrijf krijgt de omgeving een geherwaardeerd en uitgesproken groen cachet.

De verdere invulling van het bedrijventerrein zal geen bijzondere impact hebben inzake natuurbehoud en natuurlijk milieu.

De activiteiten geven geen aanleiding tot de productie van stofhinder, lawaaihinder, of enige andere belasting van het milieu. Bij de activiteiten wordt geen afvalwater geproduceerd; enkel de normale 'huishoudelijke' afvalwaterproductie is aanwezig, zodat geen verhoogde belasting van het rioleringsnet ontstaat.

Nu op zijn minst kan worden gesteld dat de tuinaanleg- en tuincentrumactiviteiten vrij 'landbouwgerelateerd' zijn, mag sowieso worden aangenomen dat deze geen aanleiding geven tot enige hinder.

Dit wordt bevestigd door het feit dat de uitbating nooit aanleiding gaf tot klachten van omwonenden.

#### **4.1.5.5 Mobiliteit**

Door de huidige onvoldoende en gebrekkige parkeergelegenheid wordt het bedrijf op piekmomenten (feestdagen) en in weekends geconfronteerd met een terugstuw op de openbare weg.

Op basis van verkeerstellingen kunnen de relevante mobiliteitsgegevens als volgt worden samengevat:

- Klanten.
  - o *Normaal*
    - Gemiddelde weekdag: ca. 30-40 klanten/dag
    - Zaterdag: ca. 70-80 klanten/dag
    - Zondag (voormiddag): ca. 70-80 klanten/dag
  - o *Piekmomenten* (op feestdagen, vnl. Kerstdag, Nieuwjaar, Pasen, Moederdag, Allerheiligen):
    - Gemiddeld: ca. 120 klanten/dag
  - o *Leveringen* (gebeuren enkel op weekdays):
    - Elke dag gemiddeld 2 leveringen
    - De leveringen geschieden met bestelwagens of lichte vrachtwagens, niet met zwaar vervoer.

Dankzij de op korte termijn vooropgestelde verkeersingrepen zal de verkeerssituatie sterk verbeteren.

#### **4.1.5.6 Watertoets**

##### **Bestaande toestand**

Het deelplan is gesitueerd in het bekken van de Boven-Schelde en het deelbekken 'Schelde van monding Stampkotbeek tot ringvaart sas van Merelbeke'. Het deelplan grenst aan de Moerbeek, een waterloop van tweede categorie. Het deelplan is dan ook gelegen in de watering van de Moerbeekvallei.

De bodem bestaat uit een sterk gleyige kleibodem zonder profiel.

Het bedrijf is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen. Het is wel gelegen in een van nature overstroombaar gebied. Er zijn echter nog nooit problemen geweest.

##### **Effecten op de waterhuishouding en de waterlopen**

###### *Toename van de verharde oppervlakte*

Op korte termijn voorziet men een uitbreiding van de verhardingen met ongeveer 1513m<sup>2</sup> (bijkomende bebouwing en verhardingen). De verharding van de oppervlakte betekent een vermindering van de infiltratie van regenwater in de bodem. Dit leidt tot een versnelde afvoer.

##### **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.

De ruime groenvoorzieningen zorgen voor afdoende waterinfiltratie, zodat niet voor wateroverlast wordt gevreesd. Een evenwichtige uitbreiding met zorg voor waterbeheersing zal geen invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving. Daarenboven wordt de bestaande vijver in de toontuin behouden die als waterbuffer kan dienen.

###### *Ecologische kwaliteit garanderen van de waterlopen*

Om de ecologische kwaliteit van de aangrenzende beek te garanderen, kan geen afvalwater geloosd worden in de gracht. Daarenboven is het bedrijf aangesloten op het rioleringsstelsel van de Stationsstraat dat aangesloten is op de waterzuivering. Er komt dus geen afvalwater in de beek terecht. De kwaliteit van het water wordt dan ook niet bedreigd.

*Uit bovenstaande kan men afleiden dat de gewenste uitbreiding geen negatieve gevolgen heeft voor wat betreft wateroverlast en waterkwaliteit.*

## 4.1.6 Categorisering

De activiteiten op de huidige site van 'De groene vallei' en tuinaanlegger Bart Geerts kunnen ondergebracht worden in **categorie 3B**.

Eén van de kenmerken van deze categorie is dat het bedrijf als behoorlijk vergund beschouwd wordt. Tijdens de plenaire vergadering waren hierover twijfels. Om aan te tonen dat het bedrijf wel degelijk als behoorlijk vergund beschouwd kan worden, wordt volgende argumentering aan het dossier toegevoegd.

### Activiteiten

- Hoofdactiviteit: Tuinaanlegbedrijf Bart Geerts = para-agrarische activiteit

*Deze activiteit is vergund, nu de vergunning van 6 augustus 1990 betrekking had op het bouwen van een 'serre met stookplaats en werkplaats voor een tuinbouwbedrijf'. In casu wordt het grootste deel van het terrein gebruikt voor de tuinbouwactiviteit, inclusief het overdekte gedeelte achter de serre en de achterste meters van de serre.*

- Nevenactiviteit: Verkoopsactiviteit : 660 m<sup>2</sup>

*Geen vergunning. Belangrijk is wel dat er sinds 1990 door de vorige eigenaars onafgebroken een handelsactiviteit werd gevoerd op dit perceel en dat dit geen problemen stelde in het licht van de goede ruimtelijke ordening.*

- Geen woonactiviteit:

*De heer en mevrouw Bart Geerts wonen aan de Noël Schoorenstraat nr. 27 te Eke en zijn daar ook gedomicilieerd. Op het terrein langs de N60 is er dus momenteel geen woonactiviteit.*

### Constructies

*Het gebouw is naar afmetingen en plaatsing niet volledig conform de goedgekeurde plannen van 6 augustus 1990. Aldus is het gebouw niet volstrekt vergund, maar moet het o.i. wel als hoofdzakelijk vergund worden beschouwd.*

*Wanneer een gebouw als hoofdzakelijk vergund mag worden beschouwd, is een feitenkwestie. De parlementaire voorbereidingen stellen hierover het volgende:*

*"Met hoofdzakelijk vergund wordt bedoeld dat de basistoestand voor meer dan 90 % in orde moet zijn, wat bij iedere aanvraag een weliswaar ad hoc, maar veeleer, strenge aanpak vergt. Bij een sterk gewijzigde inplanting of een wederrechtelijke uitbreiding met meer dan 20 % is het duidelijk dat deze basistoestand niet meer in orde is" (Memorie van toelichting, Parl.St., VI.P., 2001-2002,1203/1,7). De Vlaamse minister voegde er aan toe dat dit voorbeeld uit de toelichting 'niet al te strikt mag worden geïnterpreteerd', nu dit een indicatief en geen normatief percentage is (Commissieverslag, Parl.St., VI.P., 2001-2002,1203/4, 17).*

*In casu werd de kwestieuze serre destijds kleiner uitgevoerd dan ze werd vergund, hetgeen met zich brengt dat ook de impact op het gebied geringer is dan volgens de destijds vergunde plannen het geval zou zijn geweest. Een dergelijk gegeven moet in rekening worden gebracht bij de feitelijke appreciatie van het vergunningsstatuut. In huidige omstandigheden is een mildere toepassing van voormelde richtlijnen derhalve aangewezen, dit in tegenstelling tot het (meer courante) geval waarin bijv. een uitbreiding wordt uitgevoerd in afwijking van de vergunde plannen.*

*Om voormelde redenen betreft het een hoofdzakelijk vergund gebouw.*



Volgens categorie 3B kan het bedrijf beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgen van de gebouwen en/of verhardingen. Verbouwen en beperkte uitbreidingen van de totale bedrijfsoppervlakte zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting is niet toegelaten. De randvoorwaarden voor de uitbreiding moeten vastgelegd worden in functie van de omgeving. De toegelaten activiteiten worden niet beperkt. Nieuwe activiteiten mogen niet meer hinder veroorzaken dan de huidige.

Deze categorisering wordt ondersteund door volgende visies en ontwikkelingsperspectieven, gesteld in andere beleidsplannen:

- ligging aan de socio-economische as waar de gemeente de verkeerstrekkende functies wenst te vestigen
- ligging in het hard functiegebied van de kern Eke
- vlot bereikbaar door zijn ligging aan de N60
- de aanwezigheid van de tuin en de plannen voor de aanleg van een groendak en groen scherm langsheen de N60, helpen de Groene Vallei ook bij het realiseren van de doelstelling betreffende het beter landschappelijk inkleden van de N60.
- de gestelde ontwikkelingen zijn niet in strijd met het streefbeeld van de N60

Daarenboven zijn er ook een aantal ruimtelijke argumenten betreffende de afweging op microniveau die de bestending en uitbreiding van de Groene Vallei en de bvba Bart Geerts ondersteunen:

- ligging in een structureel aangetast landbouwgebied
- aanwezige functievermenging in de omgeving
- geen problemen betreffende de waterhuishouding

Men dient ook te vermelden dat een deel van de activiteiten, met name deze van de tuinaanlegger Bart Geerts niet zonevreemd in landbouwgebied. Aangezien deze activiteit voor meer dan 50% van de omzet zorgt, kan men dan ook stellen dat het belangrijkste deel van de activiteiten op het perceel niet zonevreemd zijn. Ook de gewenste uitbreidingen zijn voornamelijk ten behoeve van het tuinaanleggersbedrijf.

Uit bovenstaande ruimtelijke afweging kan men dus stellen dat de bestending en de gewenste uitbreidingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn op deze locatie.

#### 4.1.7 Voorstel van oplossing

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werden er een aantal wijzigingen aangebracht aan het deelplan. Het betreft volgende wijzigingen:

- Zone 1 wordt benoemd als: zone voor para-agrarische activiteiten. De nevenbestemming kleinhandel wordt enkel vermeld in de voorschriften.
- De zone voor plantenkwekerij in open lucht wordt vervangen door een zone voor landschappelijk-ecologische tuin

De hoofdactiviteit op het perceel dient een para-agrarische activiteit te zijn, kleinhandel kan beperkt toegelaten worden als nevenactiviteit. Het is ook niet mogelijk om op de huidige locatie een aparte kleinhandelszaak op te starten (kleinhandel los van para-agrarische activiteit). De kleinhandel dient gekoppeld te zijn aan de para-agrarische activiteit, zoals nu het geval is.

Er wordt een uitbreiding voorzien aansluitend aan de bestaande loods. Deze uitbreiding is gebaseerd op de oorspronkelijk vergunde oppervlakte van de serre in 1990. Daarbij werd een serre vergund met een oppervlakte van ongeveer 1500m<sup>2</sup>. De bestaande serre én de voorziene uitbreiding hebben samen een oppervlakte van ongeveer 1420m<sup>2</sup>. Zelfs met de voorziene uitbreiding bekomt men nog niet de oorspronkelijk vergunde oppervlakte.

De huidige serre en de voorziene uitbreiding worden ondergebracht in een zone voor para-agrarische activiteiten. De uitbreiding kan enkel maar gebruikt worden voor de tuinaanlegactiviteiten en niet voor de kleinhandel. De bestaande kleinhandel kan niet meer uitbreiden (maximale oppervlakte = huidig ingenomen oppervlakte = 660m<sup>2</sup>). De uitbreiding kan gebruikt worden als kweekruimte, opslag materiaal, ....voor het tuinaanlegbedrijf.

Verkoop in openlucht wordt enkel toegelaten aan de straatzijde van de serre. De oppervlakte die daarvoor wordt ingenomen kan maximaal even breed zijn als de huidige serre (=20m) en kan maximaal 3 meter groot zijn in de richting van de straat. Dit geeft een maximale oppervlakte van 60m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

De huidige kantoorruimte wordt ondergebracht in een zone voor kantoren en diensten in functie van het bedrijf.

Een smalle strook van het naastgelegen perceel 438n wordt bij de site gevoegd zodat men de oprit links kan voorzien. Rond het bedrijfsgebouw wordt een zone voor parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen voorzien. Achteraan wordt een zone voor een landschappelijk-ecologische tuin voorzien die ook als toontuin kan dienst doen. Daarbij wordt vooral aandacht besteed aan de landschappelijke inkleding van de Moerbeek en de N60. Daarenboven dient men een maximale waterinfiltratie in deze zone te garanderen.

Ten opzichte van de N60 wordt een groenzone voorzien van 5m breed. Ook deze zone kadert binnen de landschappelijke aankleding van de N60.

Ten opzichte van de beek wordt een zone non-aedificandi voorzien van 5m breed. Voor waterlopen van 2<sup>de</sup> categorie zijn volgende bepalingen van kracht:

- Ingevolge art. 15 van het provinciaal reglement is het verboden eender welke bouwwerken, herstellingen of beplantingen uit te voeren, of afsluitingen op te richten binnen een afstand van 3m van de uiterste boord of afhankelijkheden van de waterloop, vooraleer daartoe een schriftelijke machtiging bekomen te hebben van het gemeentebestuur.
- Artikel 17 § 1 van de wet van 28 december 1967 legt de aangelanden van een onbevaarbare waterloop de verplichting op:
  - o Doorgang verlenen aan de personeelsleden van het bestuur, aan de werklieden en aan de andere personen, belast met het uitvoeren van werken aan de waterloop;
  - o Op hun gronden of eigendommen de uit de bedding van de waterloop opgehaalde voorwerpen en de voor de uitvoering van de werken nodig materialen, gereedschap en werktuigen te laten plaatsen.
- Geen vergoeding is aan de aangelanden, aan de gebruikers en aan de eigenaars van kunstwerken verschuldigd uit hoofde van de plaatsing op hun gronden of eigendommen binnen een strook van 5m vanaf de oever, van de producten die voortkomen van de ruimingswerken (art. 17 § 2 – wet 28 december 1967).

## Motivering

*Dit voorstel kadert binnen de mogelijkheden en beperkingen opgelegd door de categorisering. De uitbreiding dient ingenomen te worden door het tuinaanleggersbedrijf, dat niet zonevreemd is (para-agrarisch). De uitbreiding is zelfs iets kleiner dan de oorspronkelijk vergunde toestand. In het kader van de beleidscontinuïteit kan deze uitbreiding dan ook aanvaard worden en kan men niet spreken van een schaalvergroting.*

*Daarenboven betekent de uitbreiding slechts een minimale uitbreiding van de verharde oppervlakte. De huidige opslag in openlucht van de verschillende materialen van het tuinaanlegbedrijf, kan door de uitbreiding van de loods overdekt gebeuren.*

*De randvoorwaarden werden vastgelegd in functie van de omgeving (t.o.v. de N60 en de Moerbeek). Conform het streefbeeld van de N60 wordt een groenzone aangelegd. Daarnaast wordt ook de huidige toontuin ondergebracht in een zone voor landschappelijk-ecologische tuin. Op die manier komt men tegemoet aan de randvoorwaarden gesteld in het GRS en het streefbeeld van de N60.*

*Het voorstel hindert het zicht vanuit Eke naar de open ruimte niet. Het zicht vanuit de Stationsstraat naar het achterliggende landbouwgebied blijft behouden aangezien de uitbreiding achter de bestaande serre aansluit. De transparantie, zoals gesteld in de gewenste structuur van Eke-kern, blijft dus behouden.*

*Het voorstel is niet in strijd met de 30-m bouwvrije en gebruiksvrije strook langsheen de N60, zoals gemeld in het RSV. Deze strook dient enkel nagestreefd te worden buiten de kernen van het buitengebied. De Groene Vallei maakt echter deel uit van de kern van Eke.*



- BIJLAGE A : SCHETS GROENDAK

---



- BIJLAGE B : VERKOOPSOVEREENKOMST

---





## 4.2 RENOVERBO

### 4.2.1 Bedrijfsgegevens

ID op kaart 1: 02

Naam: Renoverbo

Adres: De Lichterveldestraat 4, 9810 Eke-Nazareth

Activiteit: Aannemer

Op dit adres gevestigd sinds: 1994

Aantal tewerkgestelden: de bvba Renoverbo bestaat uit 5 zelfstandige vennoten

Omzet: ongeveer 619.735 Euro in 2004

Zone volgens het gewestplan: zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

### 4.2.2 Historiek

De bvba Renoverbo is gevestigd in het gebouw van het voormalige zwembad 'Flipper'. Jozef D'Hollander kreeg in 1971 een bouwvergunning voor het bouwen van een zwembad. De familie D'Hollander baatte het zwembad uit tot de eerste grote oliecrisis. Daarna werd het te duur om het zwembad te verwarmen. De familie heeft nog een tijdje de bar van het zwembad opengehouden, maar daarna kwam het gebouw leeg te staan en raakte het vervallen. Na een aantal jaar heeft de gemeente het gebouw opgekocht, maar het bleef leeg staan. In 1994 werd het gebouw dan gekocht door William Martens. Het oude zwembadgebouw werd gerenoveerd en aangepast en de bvba Renoverbo nam er zijn intrek.

De bvba Renoverbo bestaat uit 5 zelfstandige vennoten. William Martens is eigenaar van het gebouw en grootste aandeelhouder van de bvba. De bvba werd opgericht in 1991 en was toen gevestigd op de Steenweg 38 in Nazareth. Het bedrijf is gespecialiseerd in algemene aannemerswerken en renovatie.

In 2002 werd er een milieuvergunning afgeleverd onder de opschortende voorwaarde van een stedenbouwkundige vergunning. Op dit moment is er nog geen stedenbouwkundige vergunning.

Het bedrijf werd niet opgenomen in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven omdat het gelegen is in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA-zonevreemde activiteiten vermeldt duidelijk dat het sectoraal BPA als planningsinstrument bij voorkeur wordt ingezet in de bestemmingen van de open ruimte, in casu de bestemmingen van het landelijk gebied conform de voorschriften van het KB d.d. 28.12.1972. Aangezien dit niet het geval was voor Renoverbo, werd het bedrijf niet opgenomen in het sectoraal BPA. De gemeente wenst echter ook dit bedrijf de kans te geven om via een RUP een oplossing te krijgen.

### 4.2.3 Juridische toestand

#### 4.2.3.1 Stedenbouwkundige vergunningen

- 15.03.1971: aan Jozef D'Hollander voor het bouwen van een zwembad

#### **4.2.3.2 Milieuvergunningen**

- 04.03.2002: milieuvergunning klasse 2 (opslag en tussenopslag bouwmaterialen, behandeling hout en metaal voor constructie op de werf, onderhoud eigen materiaal) onder de opschortende voorwaarde van een stedenbouwkundige vergunning.

#### **4.2.4 Ruimtelijke vraag**

Het voormalig zwembad wordt hoofdzakelijk gebruikt voor opslag van materiaal. Op dit moment kampt men echter met plaatsgebrek. Een deel van het materiaal wordt nu ook buiten gestapeld.

Men wenst het bestaande magazijn beperkt uit te breiden zodat al het materiaal binnen kan worden opgeslaan. De uitbreiding zou men achteraan en aan de zijkant van het bedrijfsgebouw voorzien. Het gaat hier eigenlijk om een logische afwerking van het gebouw.

#### **4.2.5 Ruimtelijke afweging**

##### **4.2.5.1 Afweging t.o.v. RSV en PRS**

###### RSV

De gemeente Nazareth ligt in het buitengebied. Omwille van de hoge concentratie van economische activiteiten en een daaraan gekoppelde aanzienlijke tewerkstelling wordt de gemeente tevens aangemerkt als specifiek economisch knooppunt. Hier geldt het principe dat de economische activiteiten zoveel mogelijk gebundeld moeten worden in de kernen.

De locatie van Renoverbo voldoet aan deze principes (in de kern van Eke).

###### 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.

Eke is geselecteerd als meerkernig hoofddorp.

##### **4.2.5.2 Afweging t.o.v. het GRS**

Renoverbo is gelegen in de kern van Eke (kaart 6, gewenste structuur Eke-kern). Volgens deze kaart is Renoverbo gelegen op de grens van het harde functiegebied. In een hard functiegebied bundelt men verschillende functies (wonen, handel, horeca, bedrijvigheid) en streeft men eerder een hoge bebouwingsgraad na.

Bestaande bedrijven, die niet gelegen zijn op een bedrijventerrein maar wel in of aan de rand voorkomen van een woonkern, kunnen volgens het GRS zich verder ontwikkelen mits randvoorwaarden.

De ligging van Renoverbo vormt geen probleem t.o.v. de gewenste natuurlijke en agrarische structuur. Het bedrijf is volgens de gewenste verkeersstructuur (zie kaart 7) gelegen vlakbij een poort aan de rand van de kern en in het verblijfsgebied rond de centrale woonband Eke-Nazareth.

##### **4.2.5.3 Afweging op microniveau**

Het aannemersbedrijf is gelegen in de kern van Eke, aansluitend bij het voetbalterrein en de lokalen van de jeugdbeweging. Recht tegenover het aannemersbedrijf is er een lagere school en een rusthuis.

De activiteiten geven geen aanleiding tot de productie van stofhinder, lawaaihinder, of enige andere belasting van het milieu. Bij de activiteiten wordt geen afvalwater geproduceerd; enkel de normale 'huishoudelijke' afvalwaterproductie is aanwezig. De verdere invulling van het bedrijfsperceel zal dan ook geen grote impact hebben op de onmiddellijke omgeving. De uitbating heeft nog nooit aanleiding gegeven tot klachten van omwonenden.

Daarenboven is men meestal aanwezig op de werf. Het huidige bedrijfsgebouw wordt voornamelijk gebruikt voor opslag van materiaal. Enkel 's morgens en 's avonds is het personeel er aanwezig.

De omvang van het aannemersbedrijf overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet. In de omgeving van het bedrijf is er reeds een zekere functievermenging: recreatie, gemeenschapsvoorzieningen en wonen.

#### **4.2.5.4 Mobiliteit**

Renoverbo is vlot te bereiken via de Steenweg die rechtstreeks aansluit op de N60. Er is voldoende parkeerplaats voorzien. De hinder voor de omwonenden wat betreft de mobiliteit is dan ook beperkt.

Er ontbreekt wel een rechtstreekse ontsluiting met de openbare weg. Het voorliggende perceel is echter eigendom van de gemeente en wordt gebruikt als parking. De gemeente heeft geen plannen met dit perceel waardoor gesteld kan worden dat het bedrijf toch een ontsluiting heeft met de openbare weg.

#### **4.2.5.5 Watertoets**

##### **Bestaande toestand**

Het deelplan is gesitueerd in het bekken van de Boven-Schelde en het deelbekken 'Schelde van monding Stampkotbeek tot ringvaart sas van Merelbeke'. Er komen geen beken of grachten voor in of langs het plangebied.

Volgens de bodemkaart ligt het grootste deel van het plangebied in 'bebouwd gebied'. Enkel het achterste deel is gelegen in een gebied met een droge zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B-horizont.

Het bedrijf is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

##### **Effecten op de waterhuishouding en de waterlopen**

###### *Toename van de verharde oppervlakte*

Op korte termijn voorziet men een uitbreiding van de verhardingen met ongeveer 325m<sup>2</sup> (bijkomende bebouwing en verhardingen). De verharding van de oppervlakte betekent een vermindering van de infiltratie van regenwater in de bodem. Dit leidt tot een versnelde afvoer.

###### **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.

Door de aanleg van de buffer rondom het bedrijf verzekert men een afdoende waterinfiltratie, zodat niet voor wateroverlast wordt gevreesd. Een evenwichtige uitbreiding met zorg voor waterbeheersing zal geen invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving. Daarenboven zijn er nog nooit problemen geweest op de site.

*Uit bovenstaande kan men afleiden dat de gewenste uitbreiding geen negatieve gevolgen heeft voor wat betreft wateroverlast en waterkwaliteit.*

## 4.2.6 Categorisering

Het aannemersbedrijf Renoverbo wordt ondergebracht in de **categorie 4B**.

*Strikt genomen kan het bedrijf niet in deze categorie worden ondergebracht aangezien het niet over de nodige vergunningen beschikt en dus niet als hoofdzakelijk vergund beschouwd kan worden. Echter, het bedrijf komt niet overeen met de kenmerken van de andere categorieën. Indien men het kenmerk 'hoofdzakelijk vergund' buiten beschouwing laat, voldoet het bedrijf het best aan de kenmerken van categorie 4B. Gezien de positieve ruimtelijke afweging van het bedrijf wordt dan ook gesteld dat dit bedrijf thuishoort in deze categorie en als dusdanig behandeld kan worden.*

Dit houdt in dat het bedrijf zich verder kan ontwikkelen. De randvoorwaarden voor uitbreiding worden vastgelegd in functie van de omgeving. De toegelaten activiteiten worden niet beperkt. Nieuwe activiteiten mogen niet meer hinder veroorzaken dan de huidige.

De bestemming en uitbreiding van Renoverbo wordt ondersteund door de visie in het GRS betreffende deze locatie:

- Ligging aan de rand van het hard functiegebied van de kern van Eke
- Bestaande bedrijven aan de rand van een woonkern, kunnen volgens het GRS zich verder ontwikkelen mits randvoorwaarden.

Uit bovenstaande afwegingen blijkt dat er een aantal ruimtelijke argumenten zijn voor de bestemming en uitbreiding van Renoverbo op de huidige locatie:

- Gelegen binnen de kern van Eke
- Vlot bereikbaar via de Steenweg en de N35
- Minimale hinder voor de omgeving
- Reeds aanwezige functievermenging in de omgeving

Daarenboven wenst men enkel uit te breiden op de bestaande bedrijfskavel waardoor de impact op de omgeving minimaal zal toenemen.

Uit bovenstaande ruimtelijke afweging en inpasbaarheid kan men dus stellen dat de bestemming en de gewenste uitbreidingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn op deze locatie. Daarbij dient men wel rekening te houden met de landschappelijke inkleding naar de omwonenden toe.

## 4.2.7 Voorstel tot oplossing

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werden een aantal wijzigingen aan het deelplan aangebracht. Het betreft volgende wijzigingen:

- Een deel van de reststrook 'gemeenschapsvoorzieningen' wordt mee opgenomen in het deelplan en wordt bestemd als buffer
- Er wordt een grotere uitbreiding voorzien en een bredere buffer

Er wordt een beperkte uitbreiding voorzien, aansluitend aan het bestaande magazijn. Het betreft hier een logische afwerking van de bestaande loods. Ten opzichte van de omliggende woningen wordt een groenzone voorzien van 5m breed.

### *Motivering*

*Dit voorstel kader binnen de mogelijkheden en beperkingen opgelegd door de categorisering. Het bedrijf kan zich ter plaatse verder ontwikkelen. De toegelaten uitbreiding is beperkt gezien de geringe grootte van het bedrijfsperceel.*

*Door het opnemen van een deel van de reststrook 'gemeenschapsvoorzieningen' bekomt men een logische ordening van het gebied. Daarenboven kan men op die manier een bredere buffer garanderen t.o.v. de aanpalende woningen.*

*Aangezien het perceel voor de bedrijfssite eigendom is van de gemeente en gebruikt wordt als parking, kan men stellen dat het bedrijf beschikt over een rechtstreekse ontsluiting met de openbare weg.*



## 4.3 HOME NAZARETH VZW

### 4.3.1 Bedrijfsgegevens

ID op kaart 1: 03

Naam: Home Nazareth

Adres: Plezierstraat 17, 9810 Eke-Nazareth

Activiteit: Rusthuis

Op dit adres gevestigd sinds: 1982

Aantal tewerkgestelden: 13 personeelsleden

Zone volgens het gewestplan: Agrarisch gebied

### 4.3.2 Historiek

Het rusthuis werd in 1982 opgericht door Marcel Dhondt in zijn ouderlijk huis. Het rusthuis is gevestigd in een grote herenboerderij.

De ouders van Marcel Dhondt hebben in 1938 de oorspronkelijke boerderij omgebouwd tot een herenboerderij. In het huis woonde de familie Dhondt (ouders en 12 kinderen), samen met 10 inwonende knechten. Toen de herenboerderij begin de jaren '80 leeg kwam te staan, wenste de eigenaar, Marcel Dhondt er een sociale functie in onder te brengen. Hij opteerde voor een rusthuis. Het rusthuis wordt beheerd door de vzw Home Nazareth.

In het rusthuis is er plaats voor 18 personen. Van deze 18 plaatsen zijn er 5 voorzien voor mensen met sociale en/of psychologische problemen. Het rusthuis is erkend door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, administratie gezin en maatschappelijk welzijn. De erkenning werd op 24.12.2004 verlengd tot 31.12.2009 voor maximaal 18 woongelegenheden. Er verblijven in het rusthuis ook een aantal mindervalide jongeren.

Aan de overkant van de straat is een weide gelegen. Op deze weide worden een aantal dieren verzorgd door de bewoners van het rusthuis. Het gaat hier om kippen, konijnen, eenden edm. Tijdens de zomerperiode worden op de weides ook koeien gezet. Het van oudsher op de weide aanwezige gebouw werd dan ook deels ingericht als stalling en voerderruimte voor deze dieren.

Daarnaast werd een moestuin aangelegd waar de bewoners van het rusthuis eveneens verstrooiing kunnen vinden. Op dit deel van het perceel, dat begroeid is met struikgewas en enkele bomen, werden tevens een aantal speeltuigen geplaatst voor de bezoekers van het rusthuis. Dit deel van het perceel werd al van oudsher gebruikt als recreatieterrein voor de kinderen van de familie Dhondt. Er was zelfs een tennisterrein aanwezig dat dateert van vóór 1962. Het tennisterrein is vandaag de dag in onbruik geraakt.

Inmiddels worden ook de overige gebouwen op de weiden aangewend als o.m. stapelruimte, knutselruimte, fietsstalling, opbergruimte voor het speelgoed en de speeltuigen, werkplaats voor kleine herstellingen edm.

## 4.3.3 Juridische toestand

### 4.3.3.1 Stedenbouwkundige vergunningen

- Alle gebouwen dateren van vóór 1962 (herenboerderij dateert van 1938)
- De functiewijziging van herenboerderij naar rusthuis dateert van vóór 1984 (oprichting rusthuis 1982)

Men kan het rusthuis dus volledig als vergund beschouwen.

### 4.3.3.2 Milieuvergunningen

/

## 4.3.4 Ruimtelijke vraag

*Wat betreft het gebouw:*

Wat de uitbreidingsmogelijkheden voor het gebouw betreft dient opgemerkt dat de heer en mevrouw Dhondt geenszins de bedoeling hebben een grootschalig rusthuis uit te bouwen. De kleinschaligheid van het huidige rusthuis biedt immers net het voordeel dat de bewoners zich 'thuis' kunnen voelen en een nauw contact wordt gegarandeerd zowel tussen de bewoners onderling als met het personeel.

Wel is het zo dat het rusthuis momenteel wat verouderd is en nog een 5-tal tweepersoonskamers telt. Teneinde de bewoners de nodige privacy te gunnen, ligt het wel in de bedoeling van de heer en mevrouw Dhondt om deze kamers te 'ontdubbelen'. Om die reden wordt gevraagd dat toch een mogelijkheid wordt geboden om extra kamers te voorzien, dit echter zonder dat de huidige capaciteit zal worden gewijzigd. Tot slot dient ook de mogelijkheid te worden voorzien om de leefruimte (weliswaar beperkt) uit te breiden.

Daarenboven dienen er regelmatig aanpassingen te gebeuren aan het gebouw, dit niet enkel om de leefbaarheid en het comfort van de bewoners te blijven garanderen, maar ook om te voldoen aan de wettelijke bepalingen en regelementen. Ook hiervoor dienen de nodige mogelijkheden te worden voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften. Indien het rusthuis immers – gelet op de stedenbouwkundige beperkingen – niet meer kan voldoen aan de vigerende wetgeving, zou dit de doodsteek voor het rusthuis betekenen.

De heer en mevrouw Dhondt wensen te beklemtonen dat zij – zonder een schaalvergroting te voorzien of het karakter en het uitzicht van het rusthuis te wijzigen – enkel in de mogelijkheid willen zijn het rusthuis te 'moderniseren' om het behoud ervan te kunnen garanderen. Zij kunnen zich uiteraard akkoord verklaren om deze 'modernisering' door te voeren zonder het uitzicht of het karakter van het rusthuis te veranderen. Het betreft hier dus enkel een ruimtelijk-functionele uitbreiding. Het aantal voorziene plaatsen kan niet meer toenemen.

*Wat betreft de weides aan de overkant:*

Wat betreft de terreinen aan de overkant, is het vooral van belang dat de bewoners van het rusthuis (voornamelijk de mindervalide jongeren die er verblijven) de mogelijkheid hebben om zich te kunnen ontspannen en een hobby te kunnen uitoefenen. Nu de terreinen aan de overzijde van de straat van oudsher de stallingen bevat van de oude herenboerderij en er op deze locatie van oudsher ook recreatievoorzieningen aanwezig waren (tennisveld), leent deze locatie zich perfect tot dit doel. Feit is immers dat de functies die de heer en mevrouw Dhondt beogen immers reeds van oudsher aanwezig waren op het betrokken terrein.



Op de locatie worden momenteel kippen, konijnen en ander kleinvee gehouden en grazen koeien. Voor deze dieren is op de weides zelf de nodige stallingsruimte voorhanden, tevens kunnen ook het voeder en het materiaal in deze nog bestaande stallingen van de vroegere herenboerderij worden ondergebracht. De aanwezigheid van de dieren en het feit dat de bewoners deze dieren helpen verzorgen, vormt een welkome bezigheid en afleiding voor de bewoners. Samen met de kleinschaligheid van het rusthuis, draagt dit bij tot het feit dat de bewoners het rusthuis als een echte 'thuis' zijn gaan beschouwen en dat de bewoners een hechte groep vormen.

Daarnaast wensen de heer en mevrouw Dhondt een gedeelte van deze stallingen aan te wenden als bergruimte, knutselruimte en atelier voor het rusthuis en haar bewoners. Vooral de mindervalide jongeren van het tehuis hebben immers nood aan een eigen ruimte waar zij kunnen knutselen en zich op een rustige manier kunnen bezighouden. Reeds geruime tijd is het duidelijk dat het voorzien van de nodige ruimtes voor het uitoefenen van een hobby en de verantwoordelijkheid die aan deze jongeren wordt gegeven voor het verzorgen van de dieren een heel positieve invloed heeft op de ontwikkeling van deze jonge mindervaliden. Dit maakt als het ware deel uit van de therapie die aan deze jongeren wordt gegeven.

Temeer nu reeds vroeger recreatievoorzieningen aanwezig waren op deze percelen (aanwezige tennisveld), is de mogelijkheid (een gedeelte van) deze stallingen in te richten als hobbyruimte en atelier naar het oordeel van de heer en mevrouw Dhondt geen onmogelijke vraag. Daarenboven zijn de heer en mevrouw Dhondt ermee akkoord dat de nadruk voor deze zone dient te worden gelegd op de landbouw, waarbij het voorzien van de hobbyruimtes slechts een beperkt percentage van de stallingen mag innemen.

Nu de nadruk blijft liggen op de landbouwactiviteit kan niet worden ingezien waarom het inrichten van een klein gedeelte van de stallingen als hobbyruimte al te storend zou zijn, temeer nu deze activiteiten in de bestaande stallingen worden voorzien en deze voorzieningen een belangrijke meerwaarde geven aan de levenskwaliteit van de bewoners en zelfs deel uitmaken van de therapie die voor deze bewoners wordt voorzien.

Feit is tenslotte nog dat niet wordt gevraagd om uitbreidingsmogelijkheden te voorzien voor de bestaande stallingen, enkel wordt gevraagd dat verbouwingswerken aan de bestaande stallingen mogen uitgevoerd worden, dit echter zonder uitbreiding van het volume ervan.

## 4.3.5 Ruimtelijke afweging

### 4.3.5.1 Afweging t.o.v. het RSV en het PRS

#### RSV

De gemeente Nazareth ligt in het buitengebied. Wat betreft gemeenschapsvoorzieningen in het buitengebied stelt men dat deze geconcentreerd moeten worden in de kernen van het buitengebied. Het niveau en de reikwijdte van de voorzieningen worden in overeenstemming gebracht met het belang van de kern.

#### 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.

### 4.3.5.2 Afweging t.o.v. het GRS

Het rusthuis is gelegen in een open landbouwgebied. Het gaat om een landbouwgebied waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen en dus prioritair is. In het GRS vermeldt men wel duidelijk dat naast de landbouw, andere functies ook kunnen voorkomen in een dergelijk gebied.

De ligging van het rusthuis vormt echter geen conflicten met de gewenste natuurlijke structuur van de gemeente Nazareth.

#### **4.3.5.3 Afweging op microniveau**

Het rusthuis is gelegen in een open landbouwgebied en maakt deel uit van een kleine huizengroep. Het rusthuis is ondergebracht in een voormalige herenboerderij waardoor het een typisch landelijk karakter heeft.

Gezien de kleinschaligheid van het rusthuis is de hinder voor de omgeving zeer miniem. De randactiviteiten van het rusthuis (onderhoud moestuin, verzorging dieren) sluiten aan bij de huidige gewestplanbestemming.

#### **4.3.5.4 Mobiliteit**

Het rusthuis is gelegen langs een smalle landbouwweg. Gezien de kleinschaligheid van het rusthuis, vormt de smalle ontsluitingsweg geen probleem. Ter hoogte van het rusthuis zijn er ook een aantal parkeerplaatsen voorzien.

Per dag komen er gemiddeld een 6-tal personeelsleden met de wagen. In het weekend komen er gemiddeld een 10-tal bezoekers, in de week ligt dat aantal veel lager. De meeste leveranciers komen slechts 1 keer per maand.

#### **4.3.5.5 Watertoets**

##### **Bestaande toestand**

Het deelplan is gesitueerd in het bekken van de Boven-Schelde en het deelbekken 'Schelde van monding Stampkotbeek tot ringvaart sas van Merelbeke'. Er lopen geen beken door of langs het plangebied.

De bodem bestaat uit een matig droge zandbodem met verbrokkelde ijzer en/of humus B horizont.

Het bedrijf is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

##### **Effecten op de waterhuishouding en de waterlopen**

###### *Toename van de verharde oppervlakte*

Op korte termijn voorziet men een uitbreiding van de verhardingen met ongeveer 200m<sup>2</sup> (bijkomende bebouwing en verhardingen). De verharding van de oppervlakte betekent een vermindering van de infiltratie van regenwater in de bodem. Dit leidt tot een versnelde afvoer. Gezien het hier om een zeer minimale uitbreiding gaat en er geen risico is op overstromingen in het gebied, is de impact van deze uitbreiding dan ook te verwaarlozen.

###### **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.

Een evenwichtige uitbreiding met zorg voor waterbeheersing zal geen invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving.

*Uit bovenstaande kan men afleiden dat de gewenste uitbreiding geen negatieve gevolgen heeft voor wat betreft wateroverlast en waterkwaliteit.*

### 4.3.6 Categorisering

Gezien zijn ligging in de open ruimte en zijn minder gunstige ontsluitingsmogelijkheden, wordt het rusthuis ondergebracht in een **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.

Uit bovenstaande afwegingen blijkt dat het rusthuis geïsoleerd gelegen is in landbouwgebied. Voor de bestemming van het rusthuis dient men dus een aantal randvoorwaarden op te leggen.

- Het rusthuis dient zijn kleinschaligheid te behouden. Een grootschalig rusthuis is op deze locatie niet gewenst.
- Het kleinschalige rusthuis dient steeds zijn landelijk karakter te behouden
- Het rusthuis mag niet verder uitbreiden dan op de bestaande kavel. Op die manier kan men de impact op de omgeving minimaal houden.
- De percelen aan de overkant van het rusthuis kunnen enkel aangewend worden voor landbouwdoeleinden met een laagdynamisch recreatief medegebruik in functie van het rusthuis.

Het rusthuis ter plaatse bestemmen kan dus onder bepaalde voorwaarden.

### 4.3.7 Voorstel tot oplossing

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werden een aantal aanpassingen aangebracht aan het deelplan. Het betreft volgende aanpassingen:

- De weide aan de overkant van het rusthuis wordt ondergebracht in een zone voor landbouw met laagdynamisch recreatief medegebruik.
- De uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt tot enkel de ruimtelijk-functionele uitbreiding die noodzakelijk is voor het moderniseren van het rusthuis (uitbreiden leefruimte en ontdubbelen kamers).

Het rusthuis wordt in een zone voor sociale voorzieningen ondergebracht. Het is de bedoeling dat het rusthuis in de toekomst toe eventueel kan omgevormd worden naar een verblijfscentrum voor mindervaliden, een revalidatiecentrum of een andere functie in de sociale sector. Het kan in geen geval de bedoeling zijn om hier grootschalige sociale functies te huisvesten. Nieuwe activiteiten mogen dan ook niet meer hinder en mobiliteit genereren dan het huidige rusthuis.

Slechts een beperkte uitbreiding is toegestaan: maximaal 450m<sup>2</sup> van de totale oppervlakte van de zone kan bebouwd worden. Op dit moment is ongeveer 300m<sup>2</sup> bebouwd van het perceel dat zo'n 1360m<sup>2</sup> groot is. Gezien de ligging in een landelijke omgeving, dient men wel een landelijke stijl te hanteren en dient men te garanderen dat het karakter en het uitzicht van de bestaande herenboerderij behouden blijven. Eventueel bijkomende parkeergelegenheden ten behoeve van het rusthuis dienen binnen deze zone voorzien te worden. De uitbreidingen kunnen enkel ten behoeve van het garanderen van de leefbaarheid en het comfort van het huidige aantal bewoners.

Het perceel aan de overkant wordt ondergebracht in een zone voor landbouw met een laagdynamisch recreatief medegebruik ten behoeve van de zone voor sociale voorzieningen. Enkel agrarische activiteiten (hobbylandbouw) en kleinschalige recreatie (knutselruimte en atelier) zijn hier mogelijk. De bestaande stallingen kunnen verbouwd worden, zonder uitbreiding van het volume ervan. Indien de sociale voorzieningen aan de overkant van de straat verdwijnt, krijgt deze zone terug een agrarische bestemming. Naar de open ruimte toe wordt er een groenzone voorzien van 5m.

Gezien het rusthuis deel uitmaakt van een gebouwengroep (samen met de naastgelegen boerderij) en er reeds een tuinzone aanwezig is rechts van het hoofdgebouw, lijkt het niet noodzakelijk een groenzone rondom het hoofdgebouw te voorzien. Mede door de landelijke bouwstijl past het rusthuis in zijn omgeving.

#### Motivering

*Dit voorstel kadert binnen de mogelijkheden en beperkingen opgelegd door de categorisering. De huidige 'bedrijfsoppervlakte' wordt niet uitgebreid. Slechts een beperkte uitbreiding van de gebouwen en verhardingen wordt toegestaan. De gebouwen dienen een landelijke uitstraling te hebben. De zone voor landbouw met laagdynamisch recreatief medegebruik kan enkel bestaan ten behoeve van de sociale voorziening aan de overkant van de straat. Indien deze activiteit wordt stopgezet, krijgt deze zone terug een agrarische bestemming.*

#### Afwijking GRS

*Het GRS van de gemeente Nazareth voorziet geen beleidsinitiatieven of voorstellen betreffende sociale voorzieningen in het agrarisch gebied. Het bestendigen van het rusthuis in het agrarisch gebied is dan ook in strijd met het richtinggevend gedeelte van het GRS.*

*Volgens artikel 19§3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening kan men echter afwijken van het richtinggevend gedeelte omwille van de ruimtelijke behoefte van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van sociale redenen. Deze afwijking mag in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in het gedrang te brengen.*

*Er zijn wel degelijk een aantal redenen waarom men het rusthuis toch kan bestendigen:*

- *Gezien de huidige toenemende vergrijzing van de bevolking, zal de nood aan ruimte voor ouderen sterk toenemen.*
- *Er is een grote nood aan ruimte voor opvang van mindervalide jongeren. Dit blijkt uit de grote wachtlijsten die instellingen, gespecialiseerd in dergelijke opvang, allen hebben.*
- *Het huidige rusthuis is ondergebracht in een oude herenboerderij. Er is nood aan meer comfort om de leefbaarheid voor de bewoners te garanderen. Daarenboven dient het rusthuis ook te voldoen aan de steeds strenger wordende regelgeving. Indien het rusthuis daar niet kan aan voldoen, betekent dit de doodsteek van het rusthuis. Het betreft hier enkel een ruimtelijk-functionele uitbreiding (uitbreiden leefruimte en ontdebellen kamers).*
- *Gezien de kleinschaligheid van het rusthuis, het landelijk karakter ervan en de zeer kleinschalige mobiliteit die het veroorzaakt, brengt de bestendiging ervan de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet in het gedrang.*

## 4.4 DE ZONNEHOEVE VZW

### 4.4.1 Bedrijfsgegevens

ID op kaart 1: 04

Naam: Zonnehoeve vzw

Adres: Zonnestraat 15, 9810 Eke-Nazareth

Activiteit: Beschutte werkplaats

Op dit adres gevestigd sinds: 1968

Aantal tewerkgestelden/bewoners:

- 60 bewoners van Home Frieda Hussein + 35 fulltime werknemers
- 60 bewoners van Home Albert Carlier + 53 fulltime werknemers
- 170 werknemers in de Beschutte werkplaats Hilaire Deleu, waarvan het grootste deel op de site woont

Zone volgens het gewestplan:

- deels in woongebied
- deels in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut,
- deels in agrarisch gebied,
- deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Fichenummer volgens het sectoraal RUP Zonevreemde bedrijven: 444 (zie ook bijlage A)

Categorisering volgens het sectoraal RUP Zonevreemde bedrijven: 2

### 4.4.2 Historiek

De vzw Zonnehoeve is een overkoepelende vzw. De vzw Zonnehoeve herbergt 3 vzw's.

- Vzw Frieda Hussein: dit is een tehuis voor werkende volwassenen met een mentale beperking. Deze vzw biedt op dit moment onderdak aan 60 personen. Er werken 35 fulltime begeleiders.
- Vzw Albert Carlier: dit een tehuis voor niet-werkende volwassenen met een ernstige mentale beperking. Deze vzw biedt op dit moment onderdak aan 60 personen. Er werken 53 fulltime begeleiders.
- Vzw Beschutte werkplaats Hilaire Deleu: deze beschutte werkplaats stelt volwassenen met een mentale beperking tewerk. Op dit moment werken er 170 mensen.

De geschiedenis van deze vzw's start reeds in 1959. In 1968 werd een oude, leegstaande hoeve gekocht in Nazareth met 3000m<sup>2</sup> grond. Deze hoeve werd door vrijwilligers en ouders verbouwd. In 1969 start men met de Beschutte Werkplaats Hilaire Deleu. Er worden 6 personen met een handicap tewerkgesteld in de schuur van de hoeve. In 1971 is de eerste home voor werkenden geopend. De

beschutte werkplaats is gedurende de jaren langzaam maar zeker uitgegroeid tot een werkplaats voor 170 personen, ook de homes kenden een gestage uitbreiding.

In de beschutte werkplaats doet men vooral aan houtbewerking. Men maakt tuinhuizen, beddenbakken en lattenbodems. Men produceert zo'n 20.000 stuks per jaar. Daarnaast heeft men ook nog een naaiatelier, een verpakkingsafdeling en een boekbinderij. De vzw Zonnehoeve stelt zo'n 375 mensen tewerk. Daarmee is de vzw de tweede grootste werkgever van Nazareth, na de Makro.

Een deel van de ingenomen site is gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Het andere deel is gelegen in agrarisch gebied. De vzw Zonnehoeve heeft wel steeds vergunningen gekregen voor alle werken die ze uitgevoerd hebben op de site. Het activiteitencentrum en de nieuwe studio's zijn gelegen in het woongebied.

Over de site van de Zonnehoeve loopt een voetweg die de Zonnestraat verbindt met de Pontweg. Deze voetweg dwarst de site en wordt ten allen tijde open gehouden voor fietsers en voetgangers. De site van de Zonnehoeve wordt begrensd door de Leebeek. Dit is een beek van 2<sup>de</sup> categorie. Deze mondt iets verder uit in de Moerbeek, ook een beek van 2<sup>de</sup> categorie.

## 4.4.3 Juridische toestand

### 4.4.3.1 Stedenbouwkundige vergunningen

*Vergunningen i.v.m. de werkplaats*

- d.d. 27.01.1974: bouwen van burelen bij beschutte werkplaats (College van Burgemeester en Schepenen)
- d.d. 01.12.1980: bouwen van een overdekte stapelplaats en reffer (College van Burgemeester en Schepenen)
- d.d. 12.03.1990: bouwen van een houtzagerij (College van Burgemeester en Schepenen)
- d.d. 12.07.1994: uitbreiding van beschutte werkplaats en overdekte stapelplaats (College van Burgemeester en Schepenen)
- d.d. 26.05.1999: voor het uitbreiden van bedrijfsgebouw met werkplaats en afdak (College van Burgemeester en Schepenen)
- d.d. 07.01.2002: verbouwen van kleedkamers en bouwen van een sanitair blok met reffer (College van Burgemeester en Schepenen)
- d.d. 16.06.2003: bouwen van een bedrijfsgebouw bestaande uit werkplaats en opslagplaats (College van Burgemeester en Schepenen). Deze vergunning voorzag ook de bouw van de laadkaaien achteraan.
- d.d. 30.08.2005: bouwen van een opslagloods (College van Burgemeester en Schepenen)

*Vergunningen i.v.m. de centrale keuken*

- d.d. 02.05.1981: bouwen van een centrale keuken (College van Burgemeester en Schepenen)

*Vergunningen i.v.m. Home 3*

- d.d. 08.06.1982: verbouwen en uitbreiden home minder-validen (College van Burgemeester en Schepenen)

- d.d. 27.03.1986: bouwen van een home voor mindervaliden (College van Burgemeester en Schepenen)
- d.d. 01.08.1988: herconditionering bestaande home naar centrale keuken, bouwen van tehuis met 30 bedden voor gehandicapten (College van Burgemeester en Schepenen)

#### *Vergunningen i.v.m. Home A. Carlier*

- d.d. 06.04.1988: bouwen van een overdekte autobergplaats (College van Burgemeester en Schepenen)
- d.d. 03.01.1995: bouwen van een bezigheidshome, polyvalente ruimte en atelier (College van Burgemeester en Schepenen)
- d.d. 14.09.1998: bouwen van een stal na afbraak bestaande stal (College van Burgemeester en Schepenen)
- d.d. 30.08.2005: uitbreiding van een wooncomplex met één ergotherapieruimte en twee wooneenheden voor elk 2x5 mindervalide personen + afbraak van een garage en een tuinhuis (heraanvraag) (College van Burgemeester en Schepenen)

#### **4.4.3.2 Milieuvergunningen**

- d.d. 08.03.2001 (tot en met 07.03.2014) voor het exploiteren van een beschutte werkplaats (Bestendige Deputatie)

#### **4.4.4 Ruimtelijke vraag**

Men wenst de zone voor gemeenschapsvoorzieningen uit te breiden zodat alle gebouwen zone-eigen worden. Daarnaast wenst men nog een beperkt aantal woongelegenheden te creëren om aan de stijgende vraag te kunnen voldoen.

Binnen de sector is er voortdurend nood aan woningen voor mentaal gehandicapte personen. De vzw Zonnehoeve heeft nu een stedenbouwkundige vergunning ontvangen voor het bijbouwen van woongelegenheden voor 20 personen, maar daarna is de site volgebouwd. Gezien deze uitbreiding niet voldoende is om aan de grote nood te kunnen voldoen, wenst men ook een woongebouw te voorzien. De woning zou aansluiten bij de andere homes, bewust kleinschalig gehouden worden en een landelijke uitstraling hebben. Het ligt zeker niet in de bedoeling om een grootschalig gebouw op te richten. Het bouwen van een dergelijke woning past in de nieuwe filosofie binnen de sociale sector waarbij men steeds meer opteert voor totale integratie (inclusie) in plaats van vast te houden aan de campusfilosofie.

Tenslotte wenst men ook nog een oplossing te vinden voor de gebrekkige ontsluiting. Op dit moment dient al het verkeer door de Zonnestraat te gaan. In overleg met de gemeente en het Vlaams Gewest werd er reeds een oplossing voorgesteld. Er zou een verbinding komen tussen de Spoorwegstraat en de Zonnehoeve. De Spoorwegstraat staat rechtstreeks in verbinding met de N60. Deze verbinding is ook opgenomen in het streefbeeld van de N60. Het betreft hier echter geen gemeentelijke bevoegdheid en dit kan dan ook niet geregeld worden in dit RUP.

## 4.4.5 Ruimtelijke afweging

### 4.4.5.1 Afweging t.o.v. RSV en PRS

#### RSV

Wat betreft gemeenschapsvoorzieningen in het buitengebied stelt men dat deze geconcentreerd moeten worden in de kernen van het buitengebied. Het niveau en de reikwijdte van de voorzieningen worden in overeenstemming gebracht met het belang van de kern.

Het bedrijf ligt net buiten het alluviale gedeelte van de Scheldevallei.

#### PRS

Het ligt in het zuidelijk openruimtegebied. In dit gebied wordt de bebouwing er geconcentreerd in de dorpen. De openruimtecorridors en openruimtegehelen worden van bebouwing gevrijwaard. De Leebeek ten westen van het bedrijf maakt volgens het PRS deel uit van de bovenlokale ecologische infrastructuur.

### 4.4.5.2 Afweging t.o.v. het GRS

Volgens de gewenste structuur van de gemeente is de Zonnehoeve gelegen op de rand van een gebied waar de landbouwfunctie belangrijk is in een waardevol landschap en het overgangsgedebied van de Scheldevallei. Echter de precieze afbakening van het overgangsgedebied dient vastgelegd te worden in het RUP Scheldegebied.

In het overgangsgedebied van het Scheldegebied wenst men de nadruk te leggen op de stiltefunctie van de open ruimte.

In de zone met een belangrijke landbouwfunctie in een waardevol landschap stelt men dat de gemiddelde lage bebouwingsgraad niet meer mag toenemen. Nieuwe inplantingen worden niet aanvaard. Functies, activiteiten en externe invloeden die de grondgebonden landbouw ernstig kunnen belemmeren, moeten worden geweerd. Uitzonderingen worden gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om natuurverbindingen te realiseren in functie van de natuurlijke structuur. Voor niet agrarische bedrijven in dit gebied stelt men dat bestaande inplantingen kunnen uitbreiden op het huidige bedrijfsperceel, mits landschappelijke inbuffering.

Ten westen van de Zonnehoeve loopt de Leebeek. Deze beek is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geselecteerd als ecologische infrastructuur.

### 4.4.5.3 Streefbeeld N60

De administratie Wegen en Verkeer, afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen is bezig met de opmaak van een streefbeeld voor de N60.

Daarbij stelt men het volgende voor met betrekking tot de Zonnehoeve:

*De beschermde werkplaats Zonnehoeve wordt gekoppeld aan de Spoorwegstraat d.m.v. een nieuw aan te leggen weg parallel met de spoorlijn. Voor de bereikbaarheid van deze bebouwde cluster ten noorden van de spoorweg (Spoorwegstraat-Scheldestraat en Zonnehoeve) wordt in de richting van Gent een uit- en inrit voorzien op de primaire weg t.h.v. de Spoorwegstraat. (zie ook kaart 8).*

### 4.4.5.4 Afweging op microniveau

De beschutte werkplaats en de homes zijn gelegen op het einde van de Zonnestraat. De Zonnestraat vormt een woonlint binnen de nederzettingsstructuur van de gemeente. De site van de Zonnehoeve sluit



dus aan op woongebied en wordt omgeven door open agrarisch gebied. Aan het einde van de voetweg, ter hoogte van de Pontweg, bevindt zich een actief landbouwbedrijf.

De site is relatief goed ingepast in het landschap. Alle bebouwing is laag gehouden en langsheen de laad- en loskaaien zijn bomenrijen aangeplant. Tussen de verschillende werkplaatsen en homes zijn verschillende groenvoorzieningen aangeplant.

Gezien de afgelegen ligging van de werkplaatsen t.o.v. de woningen in de omgeving, is de hinder voor de woonomgeving minimaal. Ook hieromtrent zijn er nooit klachten geweest.

#### **4.4.5.5 Mobiliteit**

De site ligt vlakbij de spoorlijn Oudenaarde-Gent en de N60. De site is bereikbaar via de N60, de Bernstraat en de Zonnestraat. Per dag komen er ongeveer 20 vrachtwagens laden en lossen. Ook een groot deel van het personeel en de werknemers komen per auto of per busje.

De site genereert dus heel wat mobiliteit. Er zijn echter nog nooit klachten geweest van omwonenden. Gezien de verkeersdruk op de omgeving relatief groot is, is er in samenspraak met het Vlaams Gewest en de gemeente reeds een oplossing voorzien in het streefbeeld van de N60.

#### **4.4.5.6 Watertoets**

##### **Bestaande toestand**

Het deelplan is gesitueerd in het bekken van de Boven-Schelde en het deelbekken 'Schelde van monding Stampkotbeek tot ringvaart sas van Merelbeke'. Het plangebied grenst aan de Leebeek, een beek van tweede categorie.

De bodem bestaat uit een matig droge zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont.

De site van de Zonnehoeve is niet gelegen in een risicogebied voor overstromingen. Enkel een klein deel langsheen de Leebeek is opgenomen in een zone die van nature overstroombaar is. In de praktijk is men echter nog nooit geconfronteerd geweest met wateroverlast.

##### **Effecten op de waterhuishouding en de waterlopen**

###### *Toename van de verharde oppervlakte*

Op korte termijn voorziet men een uitbreiding van de verhardingen (bijkomende woongelegenheid voor maximaal 20 personen). De verharding van de oppervlakte betekent een vermindering van de infiltratie van regenwater in de bodem. Dit leidt tot een versnelde afvoer.

##### **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.

Een evenwichtige uitbreiding met zorg voor waterbeheersing zal geen invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving. Op het terrein zelf zijn reeds een aantal waterbuffers voorzien. De aanleg van een brede buffer zal ook ten goede komen aan het waterbergend vermogen van het gebied.

#### Ecologische kwaliteit garanderen van de waterlopen

Om de ecologische kwaliteit van de aangrenzende beek te garanderen, kan geen afvalwater geloosd worden in de gracht.

*Uit bovenstaande kan men afleiden dat de gewenste uitbreiding geen negatieve gevolgen heeft voor wat betreft wateroverlast en waterkwaliteit.*

### 4.4.6 Categorisering

Gezien de ligging in de open ruimte lijkt het aangewezen om de Zonnehoeve onder te brengen in een **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.

Men wenst de zone voor gemeenschapsvoorzieningen uit te breiden zodat alle gebouwen zone-eigen worden. Daarnaast wenst men nog woongelegenheden te creëren aansluitend bij de bestaande bewoning. Het betreft hier een éénmalige uitbreiding van maximaal 20 woongelegenheden. Er is geen uitbreiding meer mogelijk van de ambachtelijke activiteiten.

Voor de omzetting van agrarisch gebied naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, kan men een aantal argumenten aanbrengen:

- Historische context (reeds van in 1968)
- Meer dan de helft van de site is gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- Alle gebouwen en verbouwingen, ook in het agrarisch gebied zijn vergund.
- De site sluit aan bij woongebied
- De site is goed ingepast in het landschap
- Zeer beperkte hinder voor de omwonenden
- Het bedrijf is gelegen in een weinig kwetsbaar gebied
- Het bedrijf mag zich volgens het GRS uitbreiden op het huidige bedrijfsperceel mits landschappelijke inbuffering
- De uitbreiding van het aantal woongelegenheden met maximaal 20 veroorzaakt een minimale hinder. Nieuwe gebouwen bestemd voor ambachtelijke activiteiten zijn niet mogelijk.

Bij de inrichting van het gebied dient men wel rekening te houden met de ecologische waarde en de beleidsopties gesteld met betrekking tot de Leebeek. Een voldoende buffering t.o.v. de beek dient voorzien te worden.

#### 4.4.7 Voorstel tot oplossing

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werden een aantal wijzigingen aangebracht aan het deelplan. Het betreft volgende aanpassingen:

- De buffer t.o.v. het achterliggend open landbouwgebied wordt breder gemaakt (15m)
- Er wordt een beperkte zone gereserveerd voor een beperkt aantal bijkomende woonegelegenheden.

De gehele zone wordt bestemd als een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Er wordt een groenzone voorzien rondom deze zone. Gezien de bestaande toestand is het niet mogelijk om overal langsheen de perceelsgrenzen een buffer te voorzien van 15m. De breedte van de buffer hangt af van de bestaande toestand (zie ook detailplan bestaande toestand: kaart 9). Langsheen de beek wordt een zone non-aedificandi voorzien.

De bestaande voetweg wordt ook op het bestemmingsplan weergegeven.

Er kunnen maximaal 20 bijkomende woonegelegenheden gecreëerd worden in de speciale zone die daarvoor voorzien wordt. De bijkomende woonegelegenheden dienen niet in rekening gebracht te worden bij de woonbehoeftestudie. De Provincie stelde immers tijdens de plenaire vergadering van het BPA Onderdale Ursel te Knesselare d.d. 25.01.2006 dat wooneenheden die functioneren als een onderdeel en een uitbreiding van een rusthuis en niet afzonderlijk functioneren, niet in de woonbehoeftestudie dienen worden opgenomen. Het betrof hier serviceflats. De voorziene woonegelegenheden kunnen binnen deze context ook niet beschouwd worden als aparte, onafhankelijk functionerende eenheden. Het betreft hier wel degelijk een functionele en ruimtelijk beperkte uitbreiding van de Zonnehoeve vzw.

Er kunnen geen uitbreidingen voorzien worden voor de ambachtelijke bedrijvigheid. Bestaande gebouwen kunnen herbouwd en verbouwd worden binnen het bestaande volume.

De niet-bebouwde delen kunnen ingericht te worden als parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, stapelplaats of tuin.

#### Motivering

*Dit voorstel kadert binnen de mogelijkheden en beperkingen gesteld door de categorisering. Slechts een beperkte uitbreiding wordt toegelaten op het domein zelf. Deze uitbreiding dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. Naar de open ruimte toe wordt een brede groenzone voorzien.*

#### Afwijking GRS

*Het GRS van de gemeente Nazareth voorziet geen beleidsinitiatieven of voorstellen betreffende sociale voorzieningen in het agrarisch gebied. Het bestendigen van de beschutte werkplaats en de homes in het agrarisch gebied is dan ook in strijd met het richtinggevend gedeelte van het GRS.*

*Volgens artikel 19§3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening kan men echter afwijken van het richtinggevend gedeelte omwille van de ruimtelijke behoefte van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van sociale redenen. Deze afwijking mag in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in het gedrang te brengen.*

*Er zijn wel degelijk een aantal redenen waarom men de Zonnehoeve toch kan bestendigen:*

- *Er is een grote nood aan ruimte voor opvang van mindervalide personen. Dit blijkt uit de grote wachtlijsten die instellingen, gespecialiseerd in dergelijke opvang, allen hebben.*
- *De Zonnehoeve kan zeker als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden. In het kader van de beleidscontinuïteit ligt het dan ook voor de hand om alles te onder te brengen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen.*
- *De bijkomende woongelegenheden worden beperkt. Het gaat hier tevens om laagbouw. Gezien de grote van de site en het beperkt aantal bijkomende woongelegenheden, kan men stellen dat de ruimtelijke impact hiervan zeer miniem zal zijn. Het betreft een louter functionele en ruimtelijk beperkte uitbreiding in functie van het bestaande.*

- BIJLAGE A: FICHE UIT HET SECTORAAL RUP ZONEVREEMDE BEDRIJVEN



## 4.5 TUINCENTRUM DE PREESTER

### 4.5.1 Bedrijfsgegevens

ID op kaart 1: 05

Naam: Tuincentrum De Preester

Adres: Spoorwegstraat 1, 9810 Eke-Nazareth

Activiteit: Verkoop van tuinmachines en onderhoud

Aantal tewerkgestelden: 3 (Echtpaar en arbeider)

Zone volgens het gewestplan: woongebied/agrarisch gebied

Fichenummer volgens het sectoraal RUP Zonevreemde bedrijven: 277 (zie ook bijlage A)

Categorisering volgens het sectoraal RUP Zonevreemde bedrijven: 3B

### 4.5.2 Historiek

Het bedrijf is gevestigd in een voormalige boerderij. In de jaren '60 is men er gestart met de verkoop en het onderhoud van tuinmachines.

Begin de jaren '60 bestond de bedrijfssite uit een woning, een winkel, een garage, een veldschuur en koestallen (zie ook kaart 10). Zowel de gebouwen als de functie kunnen dus als vergund beschouwd worden. In 1965 werd de winkel een eerste keer uitgebreid. In 1975 werd er een magazijn bijgebouwd. In 1980 brandden de koestallen af. Deze werden herbouwd als werkplaats. In 1996 werd de winkel en de garage afgebroken en vervangen door een nieuwe winkel en een nieuwe garage.

Op dit moment heeft men een omzet van 625.000 Euro per jaar. Slechts 1/10 daarvan wordt gegenereerd door onderhoud. Het overgrote deel van de omzet is dus afkomstig van de verkoop van tuinmachines. Men kan hier dus spreken van een kleinhandelszaak. De ambachtelijke activiteit, met name het herstellen van tuinmachines, is ondergeschikt aan de kleinhandelszaak.

In 1994 werd de zaak overgenomen door de zoon van het echtpaar De Preester.

Een deel van de zaak is gelegen in woongebied, het achterste gedeelte is gelegen in agrarisch gebied (zie verder 4.5.5.7).

### 4.5.3 Ruimtelijke vraag

De eigenaars wensen de huidige veldschuur af te breken en te vervangen door een magazijn. Deze zou dienen voor opslag en onderhoudswerkplaats. Op dit moment kampt men met een nijpend plaatsgebrek voor het onderhoud van de machines. Er is dringend nood aan een bijkomende ruimte voor het onderhoud van de machines. De huidige winkelruimte (397m<sup>2</sup>) wenst men te behouden.

Voor de vlotte circulatie op de bedrijfssite wenst men over de mogelijkheid te beschikken om de bestaande bedrijfsgebouwen met elkaar te verbinden.

## 4.5.4 Juridische toestand

### 4.5.4.1 Stedenbouwkundige vergunningen

- d.d. 22.08.1966: bouwen van een woning
- d.d. 04.08.1975: bouwen van een loods voor tuinbouwmachines (uitbreiding bestaand bedrijf)
- d.d. 30.10.1978: bouwen van een bergplaats - werkplaats
- d.d. 08.07.1996: verbouwen van een winkelruimte

Aangezien de gebouwen en de winkel reeds van vóór 1962 bestonden, kan het bedrijf als vergund beschouwd worden. Daarenboven zijn er vanaf 1966 verschillende vergunningen afgeleverd betreffende de winkel en de werkplaats.

### 4.5.4.2 Milieuvergunningen

Melding van een klasse 3-inrichting d.d. 3 juni 1996

## 4.5.5 Ruimtelijke afweging

### 4.5.5.1 Afweging t.o.v. RSV en PRS

De gemeente Nazareth ligt in het buitengebied. Omwille van de hoge concentratie van economische activiteiten en een daaraan gekoppelde aanzienlijke tewerkstelling wordt de gemeente tevens aangemerkt als specifiek economisch knooppunt. Hier geldt het principe dat de economische activiteiten zoveel mogelijk gebundeld moeten worden.

Het historisch bedrijf is gelegen langs de Spoorwegstraat, die parallel loopt met de N60. Deze weg wordt ingericht als een primaire I. Er zal een ventweg aangelegd worden die erftoegang geeft tot het bedrijf. Er wordt gestreefd naar een bouwvrije zone van 30m vanaf de weg. Er worden maatregelen genomen om de verdere verstedelijking langs de N60 te voorkomen. Commerciële en industriële lintbebouwing langs grote wegen dient te worden gestopt.

Het bedrijf grenst aan de N60. Deze weg zal ingericht worden als een primaire I. Buiten de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied wordt een bouw- en gebruiksvrije strook van 30m (erfdienstbaarheid) aangeraden.

#### 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.

Wat betreft lokale kleinhandel stelt men dat dit als woonondersteunende voorziening, deel uitmaakt van de nederzettingsstructuur. De ontwikkelingsperspectieven voor bestaande kleinhandel worden bepaald door de visie op de gewenste nederzettingsstructuur. Met het oog op de verkeersveiligheids- en leefbaarheidsproblemen en wegens de verlinting van het landschap is een voortzetting van de huidige trend, waarbij steeds meer winkels zich inplanen langsheen invalswegen en kruispunten buiten de stedelijke gebieden, niet gewenst.

### 4.5.5.2 Afweging t.o.v. het GRS

Het bedrijf grenst aan een zone met een belangrijke landbouwfunctie in een waardevol landschap. In deze gebieden stelt men dat de gemiddelde lage bebouwingsgraad niet meer mag toenemen. Nieuwe



inplantingen worden niet aanvaard. Functies, activiteiten en externe invloeden die de grondgebonden landbouw ernstig kunnen belemmeren, moeten worden geweerd. Uitzonderingen worden gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om natuurverbindingen te realiseren in functie van de natuurlijke structuur. Voor niet agrarische bedrijven in dit gebied stelt men dat bestaande inplantingen kunnen uitbreiden op het huidig bedrijfsperceel, mits landschappelijke inbuffering.

#### **4.5.5.3 Streefbeeld N60**

De administratie Wegen en Verkeer, afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen is bezig met de opmaak van een streefbeeld voor de N60.

Daarbij stelt men het volgende voor met betrekking tot het tuincentrum De Preester:

*Het tuincenter De Preester gelegen aan de Spoorwegstraat blijft gekoppeld aan de primaire weg.*

#### **4.5.5.4 Afweging op microniveau**

Het bedrijf is gelegen in een weinig kwetsbaar gebied vlakbij de N60. Het bedrijf is grotendeels gelegen in woongebied aan de rand van de open ruimte.

Gezien de kleinschaligheid van het bedrijf en de beperkte dynamiek ervan, is de ruimtelijke impact op de omgeving zeer miniem, zeker gezien de drukke bedrijvigheid langsheen de N60.

Volgens de categorisering van het sectoraal RUP Zonevreemde bedrijven, hoort het bedrijf thuis in categorie 3B. Dit houdt in dat het bedrijf beperkt kan uitbreiden en dat er ook eventueel nieuwe activiteiten op deze locatie kunnen worden toegelaten.

#### **4.5.5.5 Mobiliteit**

Het bedrijf is vlot bereikbaar langsheen de N60 en beschikt over voldoende parkeerplaatsen. Het mobiliteitsprofiel is dus afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel.

#### **4.5.5.6 Watertoets**

##### **Bestaande toestand**

Het deelplan is gesitueerd in het bekken van de Boven-Schelde en het deelbekken 'Schelde van monding Stampkotbeek tot ringvaart sas van Merelbeke'. Er lopen geen beken langs of door het plangebied.

De bodem bestaat uit een matig droge zandbodem met verbrokkelde ijzer en/of humus B horizont.

Het bedrijf is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

##### **Effecten op de waterhuishouding en de waterlopen**

###### *Toename van de verharde oppervlakte*

Op korte termijn voorziet men een uitbreiding van de verhardingen (uitbreiding werkplaats achteraan). De verharding van de oppervlakte betekent een vermindering van de infiltratie van regenwater in de bodem. Dit leidt tot een versnelde afvoer.

## 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.

Een evenwichtige uitbreiding met zorg voor waterbeheersing zal geen invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving.

*Uit bovenstaande kan men afleiden dat de gewenste uitbreiding geen negatieve gevolgen heeft voor wat betreft wateroverlast en waterkwaliteit.*

### **4.5.5.7 Grens woongebied**

Tijdens de plenaire vergadering betreffende het RUP 'Zonevreemde activiteiten' te Nazareth d.d. 18.12.2006 rees er twijfel omtrent de grens van het woongebied ter hoogte van het bedrijf De Preester (Spoorwegstraat 1). Het betreft hier een woonlint gelegen langsheen de Spoorwegstraat waarin 15 woningen zijn opgenomen.

Volgens het gewestplan start de grens van het woongebied ter hoogte van de rooilijn van de N60 (zie ook plan juridische toestand). Dit betekent echter dat de woningen in het woonlint langsheen de Spoorwegstraat slechts voor 30m in het woongebied gelegen zijn en dat 20m van het woongebied ingenomen wordt door de N60 en de Spoorwegstraat. Dit lijkt niet echt logisch.

Er zijn een aantal argumenten om aan te tonen dat het eerder aangewezen is om aan te nemen dat het woongebied start ter hoogte van de rooilijn van de Spoorwegstraat.

## 1. HISTORIEK

### *A. Bouw woningen*

De meeste woningen van het woonlint dateren van vóór de aanleg van de N60 en de goedkeuring van het gewestplan 'Oudenaarde'. Het gaat om 11 van de 15 woningen. Deze woningen waren gelegen langsheen de 'oude' steenweg richting Oudenaarde. Met de aanleg van de N60 is de oude steenweg de Spoorwegstraat geworden.

Overzicht bouwjaren woningen:

Huisnr.	Bouwjaar	Huisnr.	Bouwjaar
1	1966	8	1970
1b	1993	9	1939
1cc	1997	10	1970
2	1959	10a	1991
3	Tussen 1875 en 1899	11	1939
4	Tussen 1875 en 1899	12	1939
5	Tussen 1850 en 1874	13	1965
7	2000		

#### B. Aanleg N60

In 1970 werd de N60 aangelegd. Deze nieuwe weg zorgde voor een snelle verbinding van Gent richting Oudenaarde.

#### C. Goedkeuren gewestplan

Het gewestplan 'Oudenaarde', waarin het betwiste woongebied gelegen is werd goedgekeurd op 24.02.1977. Dus na de aanleg van de N60.

Uit deze historiek kunnen we afleiden:

- dat het woonlint reeds bestond van voor de opmaak van het gewestplan
- dat de N60 reeds bestond van voor de opmaak van het gewestplan
- dat men de bedoeling had het woonlint te bestendigen als woongebied op het gewestplan
- dat het niet de bedoeling geweest kan zijn om een deel van de N60 te bestendigen als woongebied

Het lijkt dus niet logisch dat men bewust de grens van het woongebied doet samenvallen met de rooilijn van de N60. Daardoor vallen de meeste woningen langsheen de Spoorwegstraat, die er reeds waren, maar gedeeltelijk in het woongebied en valt de Spoorwegstraat volledig in het woongebied.

## 2. KAARTMATERIAAL

Indien we op de kadasterkaart de verschillende grenzen uitzetten (zie bijlage B) kunnen we het volgende afleiden:

- Indien men de rooilijn van de N60 als grens neemt van het woongebied, loopt de 50m-grens van het woongebied in het midden van heel wat percelen en woningen gelegen langsheen de Spoorwegstraat.
- Indien men de rooilijn van de Spoorwegstraat neemt als grens van het woongebied, liggen alle woningen (met uitzondering van nr. 5) binnen het woongebied en valt de 50m-grens van het woongebied voor het grootste deel samen met de perceelsgrenzen van de verschillende woningen.

## 3. VERGUNNINGBELEID

Een bijkomend argument is het advies van de gemachtigd ambtenaar bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bedrijf De Preester d.d. 08.07.1996 (verbouwen van winkelruimte) waarin gesteld wordt dat het *perceel* volgende de planologische voorzieningen van het bij KB d.d. 24.02.1977 vastgesteld gewestplan Oudenaarde gelegen is in woongebied. Hier kan men uit opmaken dat ook de gemachtigd ambtenaar geredeneerd heeft vanuit het feit dat de start van het woongebied samenvalt met de rooilijn van de Spoorwegstraat en niet die van de N60.

## CONCLUSIE

Uit bovenstaand onderzoek kunnen we dus besluiten dat het aangewezen is om niet de rooilijn van de N60 te nemen als grens van het woongebied, zoals weergegeven op het gewestplan, maar eerder de rooilijn van de Spoorwegstraat te nemen.

Indien men hiervoor opteert vallen zo goed als alle woningen binnen de 50m-zone van het woongebied. Dit houdt in dat de kleinhandel van De Preester volledig binnen het woongebied gelegen is.

### 4.5.6 Categorisering

De activiteiten op de huidige site van Tuincentrum De Preester kunnen ondergebracht worden in **categorie 3B**.

Dit houdt in dat het bedrijf beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgt van de gebouwen en/of verhardingen. Verbouwen en beperkte uitbreidingen van de totale bedrijfsoppervlakte zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting is niet toegelaten. De randvoorwaarden voor de uitbreiding moeten vastgelegd worden in functie van de omgeving. De toegelaten activiteiten worden niet beperkt. Nieuwe activiteiten mogen niet meer hinder veroorzaken dan de huidige.

Het gaat hier eerder om een kleinschalig bedrijf dat geen echte schaalbreuk veroorzaakt met de omgeving. Daarenboven is het deels gelegen in woongebied, vlakbij de N60 waar tal van andere bedrijven en functies voorkomen.

Gezien de kleinschaligheid en de lage dynamiek van het bedrijf en de drukke bestaande bedrijvigheid langsheen de N60, kan men stellen dat de bestendinging en een eventuele kleine uitbreiding ruimtelijk

verantwoord is in deze reeds druk bebouwde omgeving aan de rand van de open ruimte. De uitbreiding heeft geen negatieve impact op het achterliggend landbouwgebied.

#### 4.5.7 Voorstel tot oplossing

Naar aanleiding van de plenaire vergadering zijn er een aantal wijzigingen aangebracht aan het deelplan. Het betreft volgende wijzigingen:

- De bedrijfswoning wordt in een aparte zone opgenomen.
- De zones voor kleinhandel wordt beperkt tot de huidige ingenomen winkelruimte (400m<sup>2</sup>)
- De oude veldschuur wordt vervangen door een volwaardige werkplaats (zone voor activiteiten in functie van de ambachtelijke bedrijvigheid)

De huidige winkelruimte wordt bestendig en ondergebracht in een zone voor kleinhandel. Deze zone is volledig gelegen binnen het woongebied. De huidige werkplaats en de loods achter de winkel worden opgenomen in een zone voor activiteiten in functie van ambachtelijke bedrijvigheid.

De woning wordt opgenomen in een zone voor bedrijfswoning. Achteraan wordt een uitbreiding voorzien van de veldschuur en deze wordt samen met de huidige garage opgenomen in een zone voor activiteiten in functie van ambachtelijke activiteiten.

Enkel de kleine veldschuur wordt dus uitgebreid. Er is echter geen sprake van schaalvergroting. Het onderhoud van de machines is immers een ruimtebehoevende activiteit.

Om alle gebouwen en de winkel vlot bereikbaar te houden wordt er aan de linkerkant van het perceel een zone voor parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen voorzien.

De rechterkant van het perceel wordt bestemd als zone voor koeren en hovingen. Ten opzichte van de open ruimte wordt een groenzone aangelegd. Er wordt geen groenzone voorzien langsheen de Scheldestraat. Door de huidige bebouwing van het perceel is dit niet mogelijk. De bereikbaarheid van de achtergelegen bedrijfsgebouwen kan anders niet gegarandeerd worden.

#### Motivering

*Dit voorstel kadert binnen de mogelijkheden en beperkingen opgelegd door de categorisering. Er wordt slechts een beperkte uitbreiding toegelaten waardoor men niet kan spreken van een schaalvergroting. Het betreft eerder een reorganisatie van de verschillende functies. Ten opzicht van de open ruimte wordt een brede groenzone voorzien.*

#### Afwijking t.o.v. het RSV

*Volgens het richtinggevend gedeelte van het RSV dient men buiten de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied een bouw- en gebruiksvrije strook van 30m te hanteren langsheen een primaire l.*

*Volgens artikel 19§3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening kan men echter afwijken van het richtinggevend gedeelte omwille van de ruimtelijke behoefte van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van sociale redenen. Deze afwijking mag in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in het gedrang te brengen.*

*Aangezien er binnen de 30m-strook, vertrekkende van de rooilijn van de N60, een woonlint gelegen is, bestaande uit een 15-tal woningen, is het niet mogelijk om daar deze strook te realiseren zonder drastische maatregelen. Gezien de huidige situatie lijkt het dan ook aanvaardbaar om op deze plaats af te wijken van deze regel en het bedrijf te bestendigen. De voorziene uitbreidingen liggen dan ook grotendeels voorbij de 30m-strook. Binnen de 30m-strook wordt voornamelijk de bestaande toestand bestendigd.*

BIJLAGE A: FICHE UIT HET SECTORAAL RUP ZONEVREEMDE BEDRIJVEN





## BIJLAGE B: KADASTERPLAN

---



## 4.6 HOF TER PRIJKELS

### 4.6.1 Bedrijfsgegevens

ID op kaart 1: 06

Naam: Hof ter Prijkels

Adres: Huisepontweg 1, 9810 Eke-Nazareth

Activiteit: Casino

Aantal tewerkgestelden: 3

Zone volgens het gewestplan: agrarisch gebied

Categorisering volgens het sectoraal RUP Zonevreemde bedrijven: 3A

### 4.6.2 Historiek

Het perceel is gelegen in een agrarisch gebied. Een strook van 30 m langsheen de Huisepontweg ligt in een goedgekeurde verkaveling.

Op 16 augustus 1967 werd er door het CBS een verkavelingsvergunning afgeleverd. De verkaveling is bestemd voor het oprichten van 9 alleenstaande woningen met landelijk karakter. Aangezien er voor de onbebouwde percelen geen melding gebeurde is de verkavelingsvergunning voor de loten 8 en 9 vervallen.

Op 09.08.1972 werd er een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van een landhuis met 1 verdieping en 2 ingebouwde garages (vergunning afgeleverd door het CBS).

Op 22.11.1982 werd er een bouwvergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de bestaande villa met een restaurant (vergunning afgeleverd door het CBS).

Het gebouw wordt dus al sinds de jaren tachtig uitgebaat als café/restaurant. De huidige eigenaar kocht het leegstaande gebouw. Ondertussen heeft hij het pand verbouwd tot een casino. Daartoe werd een regularisatievergunning afgeleverd door het CBS d.d. 06.06.2005. Het betrof het regulariseren van een interne verbouwing van een handelspand, restaureren en het dichteren van raam- en deuropeningen in gevels.

Voor de regularisatie van de aanleg van de parking werd een verkavelingswijziging ingediend met het oog op de regularisatie van de aangelegde parkeerruimte in betonklinker. Deze verkavelingswijziging werd goedgekeurd op 6 februari 2006. Deze verkavelingswijziging beperkt zich tot de goedkeuring van de verharding links en rechts van het handelspand mits langsheen de rechtse perceelsgrens (Huisepontweg 3) een groenbuffer van 3m gerealiseerd wordt.

Het casino werd geopend op 1 september 2005. Gemiddeld komen er 35 personen per dag naar het casino. Tijdens de periode 01.09.2005 t.e.m. 30.04.2006 werd een omzet gerealiseerd van 417.226,72 Euro.

Het casino beschikt over alle nodigen vergunning voor het uitbaten van een kansspelinrichting.

### 4.6.3 Ruimtelijke vraag

De eigenaars wensen de huidige toestand te regulariseren en bestendigen. Gezien een aantal parkeerplaatsen verloren zullen gaan bij het realiseren van de opgelegde buffer (zie goedgekeurde verkavelingswijzigingen), wenst men deze parkeerplaatsen te compenseren aansluitend bij de bestaande parking, in het achterliggende agrarisch gebied. De eigenaar heeft reeds deze gronden verworven (zie bijlage A).

### 4.6.4 Juridische toestand

#### 4.6.4.1 Stedenbouwkundige vergunningen

- 16.08.1967: Verkavelingsvergunning Nr.10.158.542V voor 9 alleenstaande woningen
- 09.08.1972: bouwen van een landhuis met 1 verdieping en 2 ingebouwde garages (CBS)
- 22.11.1982: uitbreiden van bestaande villa met restaurant (CBS)
- 14.10.1985: regularisatie van uitbreiding café (CBS)
- 06.06.2005: een regularisatie interne verbouwing handelspand, restaureren, dichteren van raam- en deuropeningen in gevels (CBS)
- 06.02.2006: verkavelingswijziging voor de gronden gelegen Huisepontweg 1, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A nr. 357p, loten 6 en 7 (CBS)

#### 4.6.4.2 Milieuvergunningen

- 18.08.2004: Aktename van een nieuwe inrichting (CBS)

### 4.6.5 Ruimtelijke afweging

#### 4.6.5.1 Afweging t.o.v. RSV en PRS

De gemeente Nazareth ligt in het buitengebied. Omwille van de hoge concentratie van economische activiteiten en een daaraan gekoppelde aanzienlijke tewerkstelling wordt de gemeente tevens aangemerkt als specifiek economisch knooppunt. Hier geldt het principe dat de economische activiteiten zoveel mogelijk gebundeld moeten worden.

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.

Het gebouw is gelegen langsheen de E17, een hoofdweg. Langsheen een hoofdweg wordt een bouw- en gebruiksvrije zone als erfdiensbaarheid opgelegd. Er wordt buiten de stedelijke gebieden en kernen in het buitengebied een bouwvrije zone als erfdiensbaarheid opgelegd van 100m (van langsgracht of berm), waarbij deze breedte zo strikt mogelijk moet worden nageleefd. Deze erfdiensbaarheid wordt opgelegd met het oog op de bundeling van infrastructuur.

#### 4.6.5.2 Afweging t.o.v. het GRS

Het Hof ter Prikels behoort tot de woonkorrel 'De Lindekes'. In een woonkorrel is een functiewijziging van wonen naar horeca mogelijk en zijn er geen volumebeperkingen. De woonfunctie staat er centraal, maar omwille van de leefbaarheid en het sociale weefsel moet het mogelijk zijn om aan deze woonfunctie horeca en andere diensten te koppelen.

Ten opzichte van de gewenste natuurlijke structuur vormt de locatie geen probleem.

#### **4.6.5.3 Afweging op microniveau**

Hof ter Prijkels is gelegen in een goedgekeurde verkaveling, gelegen in de woonkorrel 'De Lindekes'. Het gaat hier duidelijk om een versnipperd landbouwgebied met de nabijheid van de E17, het op- en afrittencomplex en het industrieterrein De Prijkels. In de omgeving overheerst voornamelijk de landbouwfunctie en de woonfunctie.

Een deel van de parking is gelegen in landbouwgebied. Echter, gezien de huidige versnipperingsgraad van het landbouwareaal ter plaatse, valt te verwachten dat er aldaar geen werkelijke landbouwactiviteiten meer zullen plaatsvinden. Op dit moment liggen deze gronden braak.

Door het opknappen van de gebouwen heeft de huidige eigenaar de omgeving van het Hof ter Prijkels opnieuw opgewaardeerd.

De verdere invulling van het bedrijfsperceel zal dan ook geen grote impact hebben op de onmiddellijke omgeving.

De activiteiten geven geen aanleiding tot de productie van stoffhinder, lawaaihinder, of enige andere belasting van het milieu. Bij de activiteiten wordt geen afvalwater geproduceerd; enkel de normale 'huishoudelijke' afvalwaterproductie is aanwezig.

De uitbating heeft nog nooit aanleiding gegeven tot klachten van omwonenden.

#### **4.6.5.4 Mobiliteit**

Hof ter Prijkels is zeer vlot bereikbaar. Het is gelegen in een zijstraat van de N35, vlakbij het op- en afrittencomplex van de E17. Er is voldoende parkeergelegenheid voorzien. Per dag heeft het casino zo'n 35 bezoekers.

De hinder voor de omwonenden is zeer beperkt gezien de aard van de huidige activiteit.

#### **4.6.5.5 Watertoets**

##### **Bestaande toestand**

Het deelplan is gesitueerd in het bekken van de Boven-Schelde en het deelbekken 'Schelde van monding Stampkotbeek tot ringvaart sas van Merelbeke'. Er lopen geen beken langs of door het plangebied.

De bodem bestaat uit een matig droge zandbodem met verbrokkelde ijzer en/.of humus B horizont.

Het bedrijf is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

##### **Effecten op de waterhuishouding en de waterlopen**

###### *Toename van de verharde oppervlakte*

Op korte termijn voorziet men een zeer beperkte uitbreiding van de verhardingen (vervangen parkeerplaatsen). De verharding van de oppervlakte betekent een vermindering van de infiltratie van regenwater in de bodem. Dit leidt tot een versnelde afvoer.

## Milderende maatregelen

### Omzetten van een aantal parkeerplaatsen in groenzone

Een aantal parkeerplaatsen worden vervangen door een groenzone. Dit leidt tot een toename van de infiltratie van regenwater in de bodem.

### 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.

Een evenwichtige uitbreiding met zorg voor waterbeheersing zal geen invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving.

*Uit bovenstaande kan men afleiden dat de gewenste uitbreiding geen negatieve gevolgen heeft voor wat betreft wateroverlast en waterkwaliteit.*

## 4.6.6 Categorisering

Gezien de ligging in de open ruimte lijkt het aangewezen om Hof ter Prijkels onder te brengen in een **categorie 3A**.

Dit houdt in dat het bedrijf beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgt van de gebouwen en/of verhardingen. Verbouwen en beperkte uitbreidingen van de totale bedrijfsoppervlakte zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting is niet toegelaten. De randvoorwaarden voor de uitbreiding moeten vastgelegd worden in functie van de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten wat betreft milieuhinder minder storend zijn dan de huidige.

Gezien de kleinschaligheid en de lage dynamiek van het casino en de nabijheid van de autostrade, kan men stellen dat de bestemming en een eventuele kleine uitbreiding ruimtelijk verantwoord is in deze reeds druk bebouwde omgeving aan de rand van de open ruimte. De uitbreiding heeft geen negatieve impact op het achterliggend landbouwgebied, gezien dit niet meer in gebruik is. Het is echter niet aangewezen om andere activiteiten dan horeca aan de rand van een woonkorrel toe te laten.

De categorisering van Hof ter Prijkels wordt ondersteund door de visie in het GRS betreffende deze locatie:

- Ligging in de woonkorrel 'De Lindekes' waar omwille van de leefbaarheid en het sociaal weefsel ook andere functies dan wonen kunnen toegelaten worden

Daarenboven zijn er ook een aantal ruimtelijke argumenten betreffende de afweging op microniveau die de regularisatie en de bestemming van Hof ter Prijkels ondersteunen:

- ligging in een versnipperd agrarisch gebied
- zeer vlot bereikbaar via N35
- niet hinderlijke activiteit voor de omgeving

Daarenboven kan men stellen dat er reeds meer dan 10 jaar een soortgelijke activiteit gevestigd was op deze locatie. De gebouwen werden opgeknapt en het terrein er rond werd opgeruimd en verhard, wat ten goede kwam voor de omgeving.

#### 4.6.7 Voorstel tot oplossing

Het casino wordt ondergebracht in een zone voor horeca. Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd deze beperkt tot de bestaande bebouwing.

Gezien er een buffer moet voorzien worden langsheen de parking van 3m breed, gaan er een aantal parkeerplaatsen langsheen het perceel 357 e verloren. Om deze te compenseren én om een buffer te kunnen realiseren, heeft de huidige eigenaar een deel van het perceel 357r aangekocht. In die zone kan men dan een aantal parkeerplaatsen realiseren en een buffer.

De bestaande groene zone (bomen en gras) langsheen de Huisepontweg wordt ondergebracht in een zone voor koeren en hovingen.

De bestaande, goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling (d.d. 16.08.1967 - Nr.10.158.542V) blijft behouden. Bij een verkavelingswijziging dient men zich te richten naar het RUP zonevreemde activiteiten fase I, deelplan 6.

##### *Motivering*

*Dit voorstel kadert binnen de mogelijkheden en beperkingen opgelegd door de categorisering. Er wordt slechts een beperkte uitbreiding toegelaten van de parking waardoor men niet kan spreken van een schaalvergroting.*

##### *Afwijking t.o.v. het RSV*

*Langsheen een hoofdweg wordt een bouw- en gebruiksvrije zone als erfdienstbaarheid opgelegd. Er wordt buiten de stedelijke gebieden en kernen in het buitengebied een bouwvrije zone als erfdienstbaarheid opgelegd van 100m (van langsgracht of berm), waarbij deze breedte zo strikt mogelijk moet worden nageleefd. Deze erfdienstbaarheid wordt opgelegd met het oog op de bundeling van infrastructuren. Dit heeft als gevolg dat de bestending van de parking in landbouwgebied niet mogelijk is.*

*Echter, het gaat hier om een zeer minieme uitbreiding waarbij er enkel een beperkt aantal parkeerplaatsen gecompenseerd worden die op een andere plaats verdwijnen voor de aanleg van een buffer. Daarenboven gaat het hier niet over het oprichten van nieuwe gebouwen maar louter om een verharding en afsluiting.*

*In navolging van het goedgekeurde RUP Zonevreemde woningen wordt een extra voorschrift toegevoegd in het kader van deze erfdienstbaarheidszone. Het betreft volgende aanvulling:*

*'Bij elke verleende vergunning wordt een schriftelijke verklaring van afstand van meerwaarde ondertekend door de aanvrager toegevoegd'.*

*Daarenboven is dient deze erfdienstbaarheid om het bundelen van infrastructuren mogelijk te maken. Werken en handelingen met geringe impact zoals opbrekbare verhardingen en afsluitingen kunnen hier wel toegelaten worden. Dit is ook zo het geval voor het goedgekeurde gewestelijk RUP historisch gegroeide bedrijven Deba NV en Nevelland vzw te Nevele (artikel 2 van de goedgekeurde voorschriften). In het kader van de beleidscontinuïteit kan men stellen dat dit ook hier van toepassing is.*





## BIJLAGE A: OPMETINGSPLAN VERWORVEN GRONDEN

---