

Gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven fase III

Ignis bvba

Gemeente Nazareth

Toelichtingsnota
Februari 2010



Studiebureau Adoplan
Ruimtelijke Planning en Stedenbouw
Milieu en Mobiliteit

Inhoud

1	<u>KADEREND BINNEN HET RSV, PRS EN GRS.....</u>	<u>2</u>
1.1	HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	2
1.2	HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	2
1.3	HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN NAZARETH.....	2
2	<u>ONDERZOEK BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND.....</u>	<u>4</u>
2.1	ALGEMENE SITUERING EN BASISGEGEVENS	4
2.2	JURIDISCH KADER.....	8
2.3	PLANNINGSCONTEXT	10
3	<u>BESTAANDE RUIMTELIJK STRUCTUUR</u>	<u>12</u>
3.1	KENMERKEN VAN DE BEDRIJVEN	12
3.2	RUIMTELIJKE KENMERKEN VAN DE OMGEVING	15
3.3	WATERTOETS	16
4	<u>AFWEGING TOT OPMAAK VAN EEN RUP.....</u>	<u>17</u>
4.1	NOODZAAK TOT UITBREIDING	17
4.2	RANDVOORWAARDEN	28
4.3	CONCLUSIE	31
5	<u>VISIE EN GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN.....</u>	<u>33</u>
5.1	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN.....	33

INLEIDING

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Ignis bvba' wordt opgemaakt ter bestendiging en uitbreiding van het bedrijf Ignis bvba. Dit bedrijf is gespecialiseerd in het assembleren, het op maat maken, het verkopen en plaatsen van haardvuren en kachels. Het bedrijf is gelegen in Nazareth, langsheen de Nieuwe Steenweg (N60). Deze weg is een primaire weg type I tussen Gent en Oudenaarde.

Het bedrijf verkreeg een gunstig planologisch attest op 16/10/2006 (beroep planologisch ambtenaar d.d. 9/11/2006, beslissing minister d.d. 05/01/2007). Hierbij werd een uitbreiding van het bedrijf toegestaan. Recent was het bedrijf in de mogelijkheid zowel de aanpalende woning, als het naastgelegen bedrijfsterrein van de firma MD DECOR (gespecialiseerd in decoratiemateriaal en binnenhuisinrichting) aan te kopen. Huidig RUP wenst dan ook een totaalvisie uit te werken voor de betrokken site waarbij ook de recent aangekochte eigendommen worden opgenomen. In samenhang met de uitbreidingsvraag wenst IGNIS bvba immers te voorzien in een herstructurering van de volledige site, dit alles met het oog op een betere afwerking van de bestaande gebouwencluster langs de N 60. Het RUP zal op die manier zorgen voor een verhoging van de ruimtelijke beeldkwaliteit van deze 'activiteitenstrip', dit evenwel zonder uitbreiding van de bestaande netto-verkoopsoppervlakte.

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

1 KADEREND BINNEN HET RSV, PRS EN GRS

1.1 HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Uitgangspunt is dat de gemeente haar economisch potentieel in het algemeen (gemeentelijk) belang zoveel mogelijk bestaand- en overlevingskansen vermag te bieden, hierbij acht slaande op de sociaal-economische dimensie van het ondernemen (o.m. de tewerkstelling).

De opmaak van een RUP is hiervoor tot op heden het meest geëigende instrument, dat precies met dit oogmerk aan de gemeenten ter beschikking werd gesteld : 'Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin op het volledige grondgebied of voor een gedeelte van het grondgebied wordt aangegeven wat de uitbreidingsmogelijkheden van de aldaar gevestigde bedrijven zijn, is voor de gemeente een mogelijk instrument (het zogenaamde 'sectoraal BPA') (RSV p. 456 en 563).

Feit is daarenboven dat in het richtinggevend gedeelte van het RSV wordt aangegeven dat bestaande bedrijven (zone-eigen of zonevreemd), die niet gelegen zijn op een bedrijventerrein of deel uitmaken van een economische structuur op gemeentelijk niveau, ontwikkelingsperspectieven moeten worden geboden. Temeer nu de gemeente Nazareth in het RSV wordt aangeduid als een economisch knooppunt (p. 437 RSV), kan/mag worden aangenomen dat het bedrijfsterrein van de IGNIS bvba de nodige ontwikkelingskansen kan worden geboden.

1.2 HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Ook in het PRS wordt Nazareth aangeduid als een economisch knooppunt (p. 139). Tevens stelt het richtinggevend gedeelte dat deze economische knooppunten een belangrijke rol voor de evenwichtige spreiding van de tewerkstelling in de provincie en de ondersteuning van de economische leefbaarheid van de streek (PRS 409). Nazareth krijgt de mogelijkheid om hiervoor zo'n 20 ha bijkomende ruimte voor economische activiteiten aan te snijden.

De bestending van het bedrijfsterrein kan ook hierin haar verantwoording vinden, temeer nu het bedrijf inmiddels meer dan 12 werknemers in dienst heeft op het betrokken bedrijfsterrein.

1.3 HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN NAZARETH

Het GRS van Nazareth werd in 2003 goedgekeurd. Het richtinggevend gedeelte geeft de doelstellingen en prioriteiten weer van de gemeente inzake ruimtelijke ordening en bevat een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur en van de maatregelen, middelen, instrumenten en acties tot uitvoering ervan. Omtrent de toekomstige ontwikkeling van zonevreemde bedrijven worden in het structuurplan van Nazareth volgende principes gehanteerd:

- "De wens tot een intensief en doelmatig grondgebruik: hoge productiviteit en minder ruimtebeslag

- Streven naar diversiteit: integratie van wonen en werken zonder aanleiding te geven van onacceptabele hinder van bedrijven voor de bewoners
- Behoud en stimuleren van de werkgelegenheid in de regio zonder ruimtelijke effecten van groot gewicht
- Alternatieve vestigingsplaatsen voor te verplaatsen bedrijven
- Werkgebieden laten aansluiten op bestaande werkgebieden of op de geluidzones rond de hoofdwegen”(p. 41)

De ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven zijn afhankelijk van de specifieke ruimtelijke context waarin deze bedrijven zich bevinden. Specifiek voor het bedrijf Ignis bvba is volgend principe van belang:

- “Ruimtelijk inpasbare lokale zonevreemde bedrijven en gelegen buiten de geselecteerde woonkorrels, krijgen uitbreidingsmogelijkheden via de opmaak van een sectoraal BPA, conform de bepalingen van de ministeriële omzendbrief RO/2000/01

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

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

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

2 ONDERZOEK BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND

2.1 ALGEMENE SITUERING EN BASISGEGEVENS

Het RUP heeft betrekking op twee bestaande bedrijfsterreinen (IGNIS bvba en MD DECOR) alsook op de tussen deze bedrijven gelegen woning.

a. IGNIS bvba

Adresgegevens:

Het bedrijfsterrein van IGNIS bvba is gelegen in de Nieuwe steenweg 12 b te 9810 Nazareth, kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling, sectie G, nrs. 389m en 389n.

Bedrijfsactiviteiten:

IGNIS bvba is gespecialiseerd in het verkopen, assembleren, het op maat maken en plaatsen van haardvuren en kachels. Op de dag van vandaag spitsen de bedrijfsactiviteiten zich voornamelijk toe op het ontwerpen en assembleren van kachels en cassetten. Momenteel wordt er immers een steeds ruimer budget gependend aan interieur en inrichting, reden waarom de vraag naar maatwerk voortdurend stijgt. De cliënten wensen immers hun woning in te richten naar hun eigen specifieke smaak. Hierbij speelt het voorzien van de juiste verwarming een belangrijke rol. IGNIS bvba levert dan ook maatwerk dat zij er plaatse bij de cliënt dient in te passen. Het bedrijf beschikt daarenboven over een eigen hersteldienst, dit met het oog op een goede klantenservice. Tot slot biedt het bedrijf ook een groothandel aan voor inoxkanalen en aanverwante producten, dit voornamelijk voor aannemers, chauffagisten en loodgieters.

Hoewel de particuliere verkoop onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten, dient vastgesteld dat de hoofdactiviteit van het bedrijf zich op heden richt op de assemblage, het op maat maken, het plaatsen en herstellen van kachels en haardvuren. Om die reden dient de bedrijfsactiviteit als een ambachtelijke activiteit te worden bestempeld. Ook voor de aanduiding van het bevoegde paritair comité, speelde deze activiteit een doorslaggevende rol nu het bedrijf hierbij werd ondergebracht bij de aannemersbedrijven.

Voor zoveel als nodig dient nog opgemerkt dat het bedrijf dan ook niet als een loutere kleinhandelsactiviteit kan worden aanzien, zoals ook werd bevestigd in het M.B. dd. 5 januari 2007 omtrent de verwerping van het beroep van de gewestelijk planologisch ambtenaar inzake het planologisch attest :

‘Overwegende dat de gewestelijk planologisch ambtenaar zijn beslissing steunt op het feit dat de aanvraag een zuivere kleinhandelsactiviteit betreft, dat de toelichtende nota en de plannen die bij het aanvraagdossier gevoegd zijn echter aantonen dat het hier niet louter om een kleinhandelsactiviteit gaat, maar deze activiteit op de site gecombineerd wordt met ambachtelijke (ontwerp, assemblage, herstel,...) en groothandelsactiviteiten, dat een

evaluatie van de aanvraag bijgevolg dient te gebeuren in functie van en zonevreemd bedrijf en niet in functie van kleinhandel'

Vergunningstoestand:

Het bedrijfsterrein maakt deel uit van een op 1 maart 1972 goedgekeurde verkaveling. Het bedrijf IGNIS bvba is sedert 1995 gevestigd op de betrokken lokatie. Hiertoe werden steeds de nodige stedenbouwkundige vergunningen gevraagd én bekomen:

- Stedenbouwkundige vergunning dd. 13 juni 1995 voor het bouwen van een toonzaal met woning op lot 2
- Stedenbouwkundige vergunning dd. 22 mei 2000 voor het bouwen van appartementen met toonzaak en magazijn op samenvoeging van lot 2 en 3.

Gelet op de gestage groei van het bedrijf en de noodzaak om zowel de toonzaal (voor het veiliger plaatsen van de kachels en haardvuren) als het magazijn (voor het assembleren en op maat maken van de kachels en haardvuren) uit te breiden, werd een planologisch attest aangevraagd. Op 16 oktober 2006 werd een positief planologisch attest afgeleverd voor deze uitbreiding.¹ Op basis van dit planologisch attest werd inmiddels een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor deze uitbreiding van de magazijnen, burelen, personeelsruimte en toonzaal.

Uit het voorgaande kan dan ook zondermeer worden besloten dat het bedrijf momenteel beschikt over alle nodige stedenbouwkundige vergunningen (zowel voor het magazijn als voor de bestaande toonzaal). Onderstaand wordt nogmaals een overzicht gegeven van deze vergunningshistoriek

Bedrijf 1	IGNIS bvba
Adres	Nieuwe Steenweg 12b 9810 Nazareth
Stedenbouwkundige vergunningen	- 22 januari 1971: weigering van verkavelingsvergunning (voor huidige 389e en 389n) - 1 maart 1972: verkavelingsvergunning afgegeven aan A. Verschelden (voor huidige 389e en 389n) - 26 oktober 1993: weigering tot wijziging van de verkavelingsvergunning (voor huidige 389e en 389n) - 11 oktober 1994: wijziging van de verkavelingsvergunning. Op lot 2 (deel van huidige 389n) kan een woning met handelsfunctie worden opgericht - 13 juni 1995: bouwvergunning voor het bouwen van een toonzaal met woning op lot 2 (deel van huidige 389n) - 16 juni 1995: vergunning voor overwelden gracht (op 389e & 389n) - 31 mei 1999: weigering tot wijziging van de verkavelingsvergunning. Samenvoeging van lot 2 (deel van huidige 389n) en lot 3 (deel van huidige 389n) en bijvoeging van achterliggende gronden (huidige 389m) wordt niet

¹ Het beroep van de gewestelijk planologisch ambtenaar omtrent de afgifte van dit attest werd op 5 januari 2007 verworpen door de minister.

	toegestaan. - 21 oktober 1999: Besluit van de Bestendige Deputatie tot gedeeltelijke inwilliging van het beroep namens BVBA G. BONTEMPS. Verkavelingswijziging (op huidige 389e en 389n) wordt verleend mits wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften als volgt: 1. De bouwvrije strook op lot 3 tegenover de linker zijdelingse perceelsgrens dient minstens 9m te bedragen. 2. De achterliggende gronden in het agrarisch gebied blijven uit de verkaveling gesloten. - 22 mei 2000: bouwvergunning voor het bouwen van appartementen met toonzaal en magazijn op samenvoeging van lot 2 en lot 3 (huidige 389n) - 16 oktober 2006: positief planologisch attest Model II (voor huidige 389n, 389m, 390 en 397) - 5 januari 2007: (Min. Besl.) inzake verwerping van het beroep van de planologisch ambtenaar ingesteld op 09.11.2006 tegen het positief planologisch attest van het CBS - 29 augustus 2007: bouwvergunning voor het uitbreiden van magazijn, burelen en personeelsruimte (op 389n en deel van 389m), deze werken zijn in uitvoering.
Milieuvergunningen	Inrichting klasse 3 / melding op 10/02/2004

b. MD DECOR

Adresgegevens:

Het bedrijfsterrein van MD DECOR is gelegen in de Nieuwe Steenweg 16 te 9810 Nazareth, kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling, sectie G, nr. 389b.

Bedrijfsactiviteiten:

Het bedrijf MD DECOR was gespecialiseerd in binnenhuisdecoratie. Ook dit bedrijf had hiervoor nood aan een ruime toonzaal waar het decoratiemateriaal kon worden uitgesteld. De bedrijfsactiviteiten van MD-decor hadden voornamelijk een kleinhandelsfunctie.

Vergunningstoestand :

Het betrokken bedrijf werd reeds in 1970 gevestigd op de betrokken site. Net als IGNIS bvba beschikte het bedrijf over alle noodzakelijke vergunningen voor zowel de magazijnen als de toonzaal, een overzicht :

Bedrijf 2	MD Decor
Adres	Nieuwe Steenweg 16 9810 Nazareth
Stedenbouwkundige vergunningen	- 20 november 1970: bouwvergunning voor het bouwen van een woning met toonzaal (op huidige 389b) - 22 januari 1971: verkavelingsvergunning afgegeven (voor huidige 389b) - 16 april 1971: wijziging bouwvergunning (op huidige 389b)

c. Residentiële woning

Adresgegevens:

De residentiële woning is gelegen in de Nieuwe Steenweg 14 te 9810 Nazareth, kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling, sectie G, nr. 389e.

Vergunningstoestand:

De betrokken woning is – net als IGNIS bvba – opgenomen in de op 1 maart 1972 goedgekeurde verkaveling. De woning zelf werd vergund op 27 maart 1977 en is sedertien in gebruik als residentiële woning. Gelet op de ligging van de woning tussen twee bedrijfssites, beschikt de woning momenteel over een eerder beperkt potentieel om naar de toekomst toe behouden te blijven als woning.

	Residentiële woning
Adres	Nieuwe Steenweg 14 9810 Nazareth
Stedenbouwkundige vergunningen	- 22 januari 1971: weigering van verkavelingsvergunning (voor huidige 389e en 389n) - 1 maart 1972: verkavelingsvergunning afgegeven aan A. Verschelden (voor huidige 389e en 389n) - 11 oktober 1994: wijziging van de verkavelingsvergunning. Op lot 2 (deel van huidige 389n) kan een woning met handelsfunctie worden opgericht - 21 oktober 1999: Besluit van de Bestendige Deputatie tot gedeeltelijke inwilliging van het beroep namens BVBA G. BONTEMPS. Verkavelingswijziging (op huidige 389e en 389n) wordt verleend mits wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften als volgt: 1. De bouwvrije strook op lot 3 tegenover de linker zijdelingse perceelsgrens dient minstens 9m te bedragen. 2. De achterliggende gronden in het agrarisch gebied blijven uit de verkaveling gesloten. - 28 maart 1977: bouwvergunning voor het bouwen van een landelijke woning (op huidige 389e)

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



Kaart : Topografische kaart

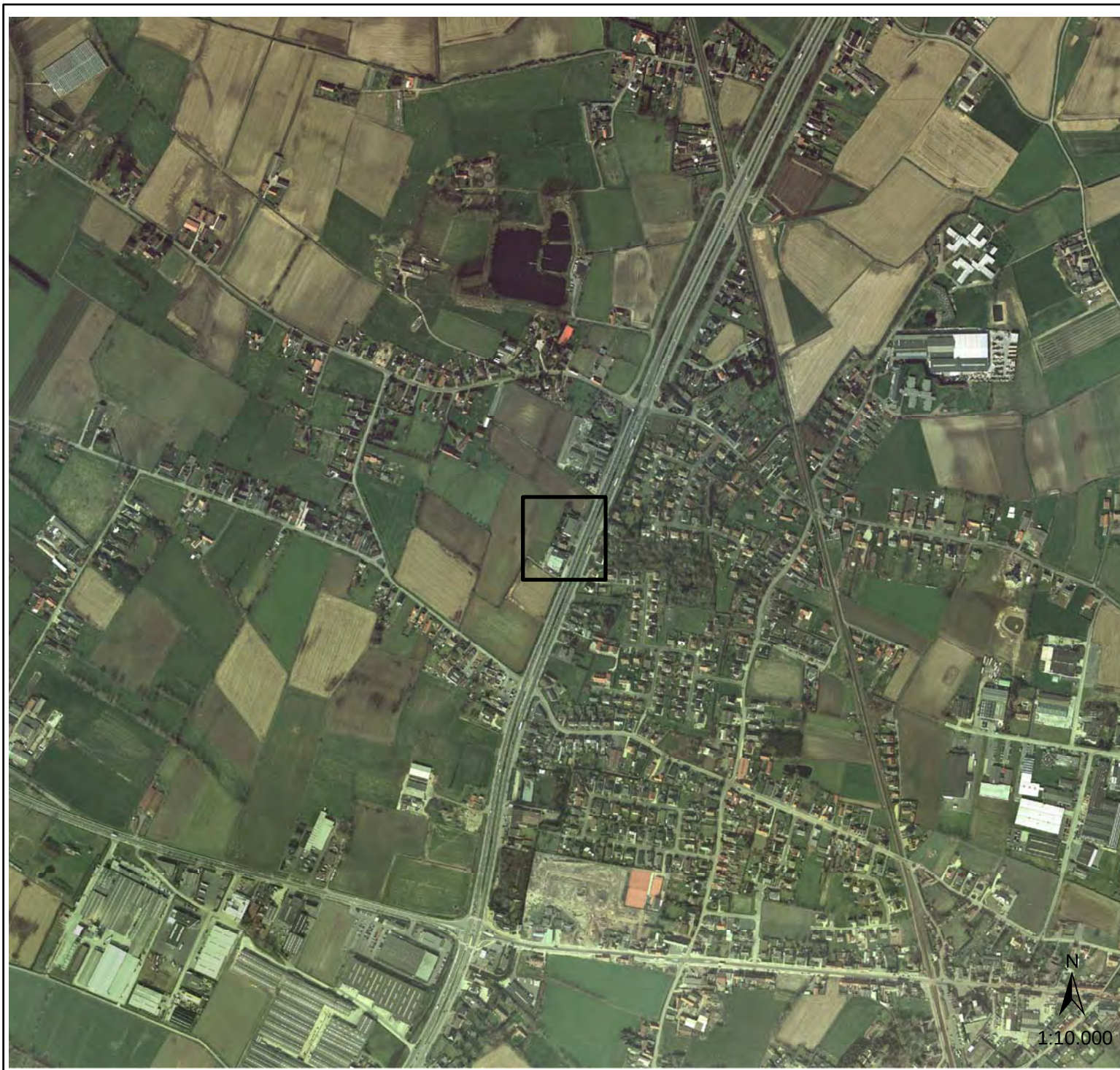
Legende

Bron : AGIV - Kleuren topografische kaart 1/10.000

RUP 'Ignis'

Gemeente NAZARETH





Kaart : Kleurenorthofoto

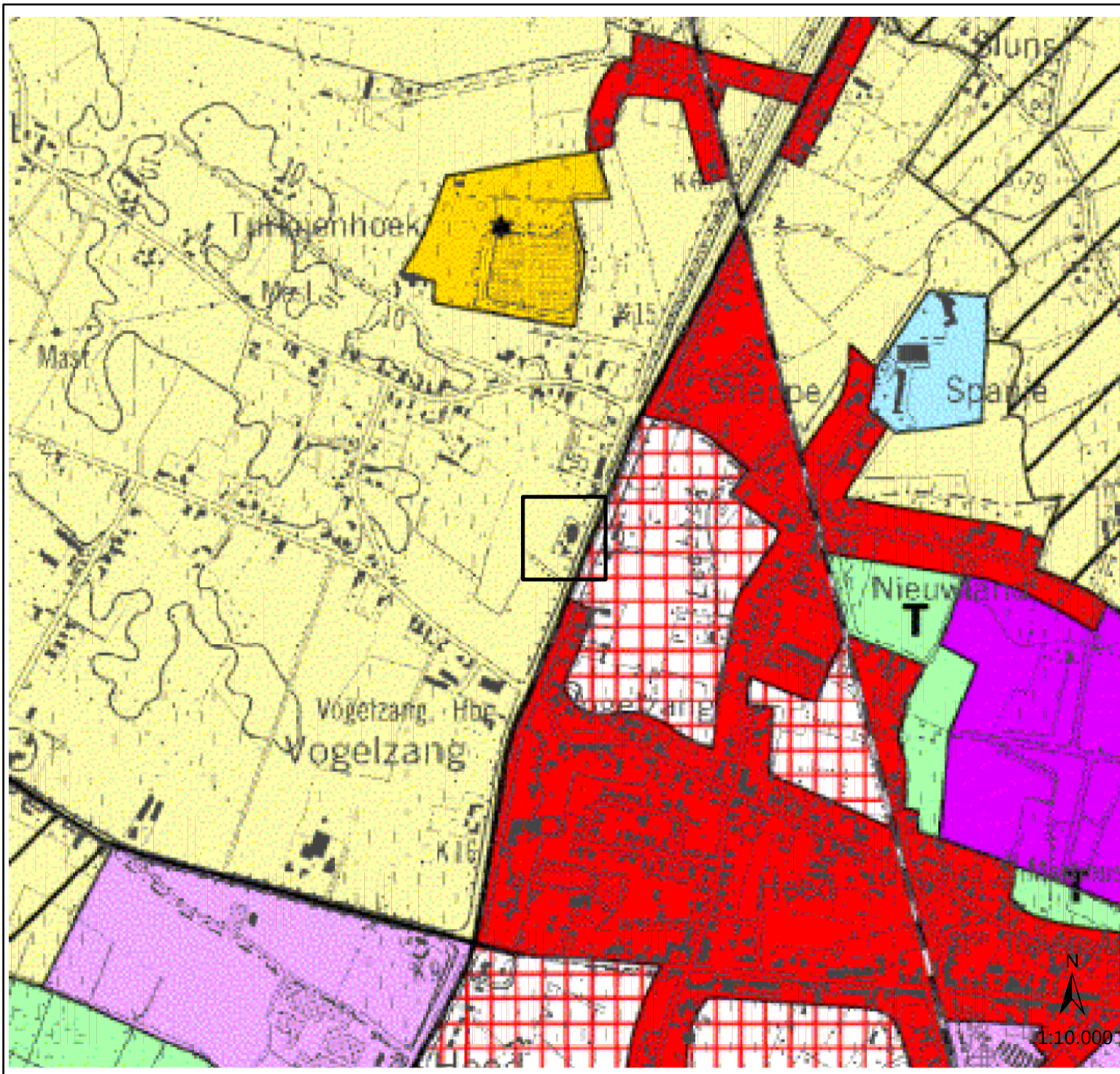
Legende

Bron : AGIV

RUP 'Ignis'

Gemeente NAZARETH





Bron : AGIV - (Gewestplan - 2002)

2.2 JURIDISCH KADER

a. IGNIS bvba

Bedrijf 1	IGNIS bvba
Type	Binnen het plangebied
Gewestplan	Oudenaarde (K.B. 24.02.1977) Het bedrijf Ignis bvba is er gelegen in agrarisch gebied.
BPA	-
GRUP	Zonevreemde woningen, 07-09-2006 Het bedrijf is er gelegen in agrarisch gebied. De loten van de verkaveling, waarbinnen het bedrijf Ignis bvba gelegen is, liggen in een zone voor woningen in goedgekeurde verkaveling
Beschermd monument	-
Beschermd landschap	-
Beschermd dorpsgezicht	-
Vogelrichtlijngebied	-
Habitatrichtlijngebied	-
Verkavelingsvergunning	- Het bedrijfsterrein IGNIS bvba maakt deel uit van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling, de vergunning werd afgegeven door het college van burgemeester en schepenen van Nazareth op 1 maart 1972. Op 11 oktober 1994 vond er een eerste wijziging van de verkavelingsvergunning plaats. Op lot 2 (deel van huidige 389n) kan een woning met handelsfunctie worden opgericht. Op 21 oktober 1999 is door de Bestendige Deputatie van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen een verkavelingswijziging goedgekeurd waarbij de loten 2 en 3 zijn samengevoegd in functie van de uitbreiding van het aannemersbedrijf.
Waterwingebied	-

b. MD DECOR

Bedrijf 2	MD Decor
Type	Binnen het plangebied
Gewestplan	Oudenaarde (K.B. 24.02.1977) Het bedrijf MD Decor is er gelegen in agrarisch gebied.
BPA	-
GRUP	Zonevreemde woningen, 07-09-2006 Het bedrijf is er gelegen in agrarisch gebied. De loten van de verkaveling, waarbinnen het bedrijf MD Decor gelegen is, zijn gelegen in een zone voor woningen in goedgekeurde verkaveling
Beschermd monument	-

Beschermd landschap	-
Beschermd dorpsgezicht	-
Vogelrichtlijngebied	-
Habitatrichtlijngebied	-
Verkavelingsvergunning	- Het bedrijf MD Decor maakt tevens deel uit van een goedgekeurde verkaveling, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen van Nazareth op 22 november 1971.
Waterwingebied	-

c. Residentiële woning

	Residentiële woning
Type	Binnen het plangebied
Gewestplan	Oudenaarde (K.B. 24.02.1977) De residentiële woning is er gelegen in agrarisch gebied.
BPA	-
GRUP	Zonevreemde woningen, 07-09-2006 De residentiële woning er gelegen in agrarisch gebied. De loten van de verkaveling, waarbinnen de residentiële woning gelegen is, zijn gelegen in een zone voor woningen in goedgekeurde verkaveling
Beschermd monument	-
Beschermd landschap	-
Beschermd dorpsgezicht	-
Vogelrichtlijngebied	-
Habitatrichtlijngebied	-
Verkavelingsvergunning	- De residentiële woning maakt deel uit van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling, de vergunning werd afgegeven door het college van burgemeester en schepenen van Nazareth op 1 maart 1972. Op 11 oktober 1994 vond er een eerste wijziging van de verkavelingsvergunning plaats. Op lot 2 (deel van huidige 389n) kan een woning met handelsfunctie worden opgericht. Op 21 oktober 1999 is door de Bestendige Deputatie van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen een verkavelingswijziging goedgekeurd waarbij de loten 2 en 3 samengevoegd worden.
Waterwingebied	-

2.3 PLANNINGSCONTEXT

Type	Inhoudelijke elementen
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (23/09/1997)	Nazareth behoort volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen tot het buitengebied. Tevens werd Nazareth geselecteerd als specifiek economisch knooppunt omwille van zijn hoge concentratie aan economische activiteiten. De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Volgende principes staan voorop bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen (RSV pg.453): - Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen. - Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek,...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend angewend. - De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie - De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden - Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd. Tevens werd in het RSV de N60 aangeduid als een primaire weg.
Provinciaal Structuurplan (18/02/2004)	Nazareth wordt in het PRS aangeduid als specifiek economisch knooppunt. Nazareth neemt er het kleinste aandeel aan bedrijventerreinen in beslag (3.55%). Het PRS is van mening dat Nazareth in aanmerking kan komen voor bijkomende economische ontwikkelingen, rekening houdend met de draagkracht en ontsluitingsmogelijkheden (richtinggevend deel, p. 418). De voorlopige taakstelling voor Nazareth (planperiode 1994 – 2007) is bepaald op 20ha bijkomende ruimte voor economische activiteiten.
Gemeentelijk Structuurplan (13/12/2003)	Dit plan vermeldt geen specifieke bepalingen die rechtstreeks betrekking hebben op de bedrijvigheid van IGNIS bvba. Bij de opmaak van het GRUP 'Ignis bvba' kunnen diverse ruimtelijke afwegingen en beleidsopties die in het GRS worden vooropgesteld van belang zijn: - "Omwille van de hoge concentratie aan economische activiteiten, met een totale tewerkstelling van 4.146 personen, met een industriële tewerkstelling van 1.254 personen, een arbeidsbalans hoger dan 60 en de toekomstige ontwikkeling van het industrieterrein 'De Prijkels' werd ook Nazareth in het RSV als economisch knooppunt aangeduid." (informatief gedeelte, p.112)

	- "Als specifiek economisch knooppunt (cfr Structuurplan Vlaanderen) en direct aansluitend op de N60 (Gent-Oudenaarde) en de autosnelweg E17 (Antwerpen-Rijssel) heeft Nazareth een aantal extra mogelijkheden om het bedrijvigheidsniveau in de gemeente te waarborgen. Ruimtelijk betekent dit evenwel grondinname en wijzigingen in het landschap. De uitdaging is nu om dit op een geïntegreerde manier te realiseren waarbij rekening wordt gehouden met de doelstellingen vanuit andere sectoren."(richtinggevend gedeelte, p.41) - "De verbinding N35-N60 met uitlopers zijnde Deinsestraat, 's Gravenstraat tot aan Nieuwstraat, Steenweg noordelijk deel en Steenweg zuidelijk deel, wordt beschouwd als de voornaamste activiteitenas (diensten en handel) in de gemeente. Dit betekent dat bezoekersintensieve functies bij voorkeur langs deze as worden ingeplant" (richtinggevend gedeelte, p.50) - "Ruimtelijk inpasbare lokale zonevreemde bedrijven en gelegen buiten de geselecteerde woonkorrels, krijgen uitbreidingsmogelijkheden via de opmaak van een sectoraal BPA, conform de bepalingen van de ministeriële omzendbrief RO/2000/01." (bindend gedeelte, p. 7)
--	---

3 BESTAANDE RUIMTELIJK STRUCTUUR

3.1 KENMERKEN VAN DE BEDRIJVEN

a. Kenmerken van het bedrijf IGNIS bvba

▪ **Economische kenmerken**

Aard en activiteiten van het bedrijf

Zoals hoger vermeld is het bedrijf IGNIS bvba gespecialiseerd in het verkopen, herstellen, assembleren, het op maat maken en plaatsen van haardvuren en kachels. De hoofdactiviteit van het bedrijf richt zich op heden en in de toekomst op de assemblage, het op maat maken, herstellen en plaatsen van haardvuren, kachels en cassettes, de verkoop is een nevenactiviteit. Zoals reeds bevestigd in het planologisch attest, dient de bedrijfsactiviteit zonder meer als ambachtelijke bedrijvigheid beschouwd. Het bedrijf werd tevens ondergebracht bij de aannemingsbedrijven.

Tewerkstelling

Het bedrijf is in volle expansie en stelt ondertussen een 20 tal mensen te werk, waarvan 13 op deze locatie.

Omzet

De omzet van het bedrijf steeg de afgelopen 5 jaar van ca. 1.200.000 Euro in 2001 naar 2.300.000 Euro in 2005.

▪ **Mobiliteitsprofiel**

Het bedrijf IGNIS bvba is gelegen langsheen de Nieuwe Steenweg, een primaire weg type 1.

De onderneming beschikt over een beperkt wagenpark. In functie van plaatsing, service na verkoop en herstellingen aan geleverde producten, bezit IGNIS 4 bestelwagens. De werknemers komen hoofdzakelijk met de wagen naar het werk. De leveranciers zijn verantwoordelijk voor slechts een vrij beperkt aantal voertuigbewegingen. Gezien de producten op bestelling geleverd worden is hier geen vast patroon waarneembaar. Volgens de zaakvoerders mag een gemiddelde van 30 leveranciers per maand worden aangenomen. Afhankelijk van seizoen heeft IGNIS gemiddeld tussen de 10 en 20 klanten per dag.

IGNIS genereert dagelijks zo'n 50 voertuigbewegingen, hetgeen geen enkele vorm van overlast veroorzaakt, gelet op zijn ligging langs de drukke N60.

Het aannemersbedrijf is zeer strategisch gelegen en zeer makkelijk bereikbaar via de primaire weg N60. Het betreft een gewestweg met twee keer twee rijvakken, een pechstrook en een fietspad. Er zijn zo'n 25 parkeerplaatsen beschikbaar, zodat nooit langs de gewestweg dient geparkeerd te worden. Voertuigbewegingen afkomstig uit Oudenaarde, Gavere of Deinze kunnen gebruik maken van de 50 m verderop gelegen afslag die een goed zicht biedt op het aankomende verkeer uit richting Gent.

Het aannemersbedrijf is nooit de oorzaak geweest van mobiliteitsproblemen. Het doorgaand verkeer wordt niet geremd en tot op heden gebeurden er geen ongevallen.

▪ **Historische context**

Het bedrijf IGNIS bvba is ontstaan als eenmanszaak in 1993 te Gavere. Als bedrijf in kachels en houtvuren werd een kleine toonzaal gehuurd langs de N60.

In de loop der jaren specialiseerde Geoffrey Bontemps zich in de verkoop van kachels en haarden van hoge kwaliteit, vooral van Scandinavische makelij. Deze worden binnen het

bedrijf aangepast aan de specifieke noden en wensen van het cliënteel, vervolgens worden ze bij de cliënt thuis geplaatst.

Deze hoge-rendementskachels kenden een steeds groter succes, vooral door het steeds duurder worden van natuurlijke energiebronnen.

Na een huurperiode van drie jaar werd een perceel grond aangekocht langs de Nieuwe Steenweg (N60) en in 1996 werd er een pand opgericht. In die periode kent het bedrijf een sterke groei. De locatie langs de drukke verkeersader is er ideaal en het klantenbestand groeit verder aan.

Na het verkrijgen van een verkavelingswijziging ontvangt IGNIS bvba op 22 mei 2000 een bouwvergunning voor uitbreiding van de handelszaak. Op dat moment stelt dit bedrijf 4 mensen te werk.

In 2003 wordt IGNIS bvba hoofdaandeelhouder van NV DESLOOVER, een concurrerend bedrijf gespecialiseerd in haardvuren en sierschouwen, gelegen te Oudenaarde, Ambachtstraat 5.

De groei blijft aanhouden en tot op vandaag stellen beide bedrijven 22 mensen tewerk. Het succes gaat gepaard met een steeds toenemende behoefte aan ruimte voor toonzaal, magazijnen en burelen.

Gelet op het steeds groeiend succes van de aangeboden marktproducten, verwacht IGNIS bvba een blijvende groei. Ook de installatie en het herstel van haardvuren nemen een steeds groter aandeel van de bedrijfsactiviteit in. Hiervoor is er dringend nood aan bijkomende infrastructuur.

▪ **Ruimtegebruik**

Het perceel dat momenteel in functie van de bedrijvigheid wordt aangewend (IGNIS bvba) heeft een totale oppervlakte van 1800m². Het betreft hier het perceel 389n en een deel van 389m. Het terrein bevat een bedrijfsgebouw met een grondoppervlakte van 759m². De overige oppervlakte van het perceel wordt onder meer benut als opslagruimte voor materialen en als parkeerterrein. Dit volledige terrein wordt benut in functie van de onderneming.

Rechts van het bedrijfsterrein IGNIS bvba, in het noorden van het plangebied, is het bedrijfsterrein MD DECOR gelegen, dit heeft een oppervlakte van 2.000m². Tussen de terreinen IGNIS bvba en MD DECOR is er een vrijstaande woning gelegen op een terrein van 800m².

▪ **Schaal, visuele en vormelijke aankleding**

Het bedrijf IGNIS bvba is gesitueerd in een agrarisch gebied doorsneden door de N60. Het ligt er geïsoleerd van de nabijgelegen woonkorrel 'de Turkeyenhoek'.

In het oosten grenst het bedrijf aan de Nieuwe Steenweg. Het zuiden en het westen van de bedrijfssite worden begrensd door landbouwgronden (akker- en graslanden). Grenzend in het noorden is er een residentiële woning gelegen. Verder vinden we in het noorden de ruime bedrijfssite 'Nobody' terug. (een bedrijf gespecialiseerd in de verkoop van handtassen en kleinlederwaren)

Het plangebied grenst in lengteprofiel parallel aan de gewestweg. Tussen de voorgevel van het bedrijf IGNIS bvba en de gewestweg bevindt zich een parking voor cliënteel.



Bestaande toestand bedrijf Ignis bvba

Kenmerken van het bedrijf MD Decor

▪ **Economische kenmerken - Aard en activiteiten van het bedrijf**

Hoewel de bedrijfsactiviteit van de firma MD DECOR momenteel werd stopgezet, is het van belang om ook kort de (vroegere) impact van dit bedrijf weer te geven.

Zoals reeds aangegeven was het bedrijf MD Decor een firma gespecialiseerd in binnenhuisdecoratie (decoratie- en schilderswinkel). Hoewel het bedrijf ook een magazijn ter beschikking had, dient vastgesteld dat op deze lokatie veeleer een kleinhandelsfunctie aanwezig was. Deze functie – die reeds eind de jaren '70 aanwezig was op de betrokken lokatie – was zondermeer vergund, waardoor het ook mogelijk is om op deze site een nieuwe, gelijkaardige bedrijfsactiviteit te voorzien.

▪ **Mobiliteitsprofiel**

Gelet op de aangeboden producten, behoeft het weinig uitleg dat het betrokken bedrijf een hoger aantal voertuigbewegingen per dag genereerde dat voornamelijk afkomstig was van cliënten. Ook deze voertuigbewegingen hebben op geen enkel ogenblik mobiliteitsproblemen veroorzaakt op de N 60. Niet alleen beschikte het bedrijf over voldoende parkeergelegenheid, tevens is de N 60 een primaire weg met twee rijvakken die deze mobiliteitsstroom makkelijk kon ondervangen.

▪ **Ruimtegebruik**

Het bedrijfsperceel van MD DECOR heeft een oppervlakte van 2.000 m². Het betreft hier het perceel 389b. Op deze site is een bedrijfsgebouw met een grondoppervlakte van 700 m² opgericht. In dit gebouw waren zowel de (omvangrijke) toonzaal, de burelen als de magazijnen van MD DECOR ingericht. Tevens was in het gebouw ook een bedrijfswoning aanwezig. De overige oppervlakte van het perceel wordt onder meer als parkeerterrein. Dit volledige terrein wordt benut in functie van de onderneming.

▪ **Schaal, visuele en vormelijke aankleding**

Het bedrijf MD Decor is gesitueerd in een agrarisch gebied doorsneden door de N60. Het ligt er net als Ignis bvba, geïsoleerd van de nabijgelegen woonkorrel 'De Turkeyenhoek'.

In het oosten grenst het bedrijf aan de Nieuwe Steenweg. Het westen en het noorden van de bedrijfssite worden begrensd door landbouwgronden (akker- en graslanden). In het noorden vinden we tevens de ruime bedrijfssite 'Nobody' terug. (Nobody is een bedrijf gespecialiseerd in de verkoop van handtassen en kleinlederwaren)

Het plangebied grenst in lengteprofiel parallel aan de gewestweg. Tussen de voorgevel van het bedrijf MD Decor en de gewestweg bevindt zich een parking voor cliënteel.



Bestaande toestand bedrijf MD Decor

3.2 RUIMTELIJKE KENMERKEN VAN DE OMGEVING



Het bedrijf IGNIS bvba is gelegen langs de N60, aan de rand van het zuidelijk open ruimte gebied. Het aannemersbedrijf vormt er samen met MD Decor en de tussenliggende woning een kleine bebouwingsconcentratie.

Deze kleine bebouwingsconcentratie is gelegen in de nabijheid, doch geïsoleerd, van de woonkorrel Turkeyenhoek. Ten noorden van deze kleine bebouwingsconcentratie bevindt zich het bedrijf NOBODY (een bedrijf gespecialiseerd in de verkoop van handtassen en kleinlederwaren). Dit bedrijf omvat een veel ruimere impact op het achterliggende openruimtegebied dan de kleine bebouwingsconcentratie die Ignis bvba, de tussenliggende woning en het bedrijf MD Decor vormt.

Links, rechts en achteraan het plangebied situeren zich landbouwgronden, vnl. akkerbouw. Het achterste gedeelte van het plangebied is weiland, het is biologisch minder waardevol. Aan de overzijde van de bedrijfssite vinden we voornamelijk verspreide bebouwing terug.

Binnen een straal van 300m t.o.v van het bedrijf Ignis bvba bevinden zich onder meer een ruime feestzaal, een restaurant en een frituur, allen gelegen langs de N60. Verder bevinden zich binnen een straal van 600m langsheen de N60 enkele ruime autohandelszaken. De meeste van deze bedrijven hebben een beduidend grotere impact op de omliggende omgeving dan deze kleine bebouwingsconcentratie waar het bedrijf Ignis bvba deel van uitmaakt.

3.3 WATERTOETS

▪ Bestaande toestand

Het plangebied is gesitueerd in het boven Scheldebekken. In of langs het plangebied komen geen gecategoriseerde waterlopen voor.

Langs de zuidelijke grens van het plangebied is een gracht gesitueerd. Deze gracht is niet geklasseerd en wordt ook niet aangeduid in de Vlaamse Hydrografische Atlas.

De bodem bestaat uit een matig natte (drainageklasse d) zandbodem.

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

- Overstromingsgevoeligheid plangebied: niet overstromingsgevoelig
- Infiltratiegevoeligheid plangebied: infiltratiegevoelig
- Grondwaterstromingsgevoeligheid: matig gevoelig voor grondwaterstroming
- Winterbedkaart: geen winterbedding
- Hellingenkaart: het plangebied is matig vlak (0% tot 5%)
- Erosiegevoeligheid: niet erosiegevoelig

▪ Effecten op de waterhuishouding en de waterlopen

Toename van de verharde oppervlakte

Op korte termijn voorziet men dat de maximale oppervlakte aan verhardingen zal toenemen met ongeveer 1500m² (bijkomende bebouwbare oppervlakte en verharding). De verharding van de oppervlakte betekent een vermindering van de infiltratie van regenwater in de bodem. Dit leidt tot een versnelde afvoer.

Bij aanleg van verhardingen dienen waar mogelijk en maximaal mogelijk waterdoorlatende verhardingen te worden gebruikt. Parkings dienen te worden gebufferd.

▪ Milderende maatregelen

Maximale retentie van hemelwater aan de bron

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

Ecologische kwaliteit garanderen van de waterlopen

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

4 AFWEGING TOT OPMAAK VAN EEN RUP

4.1 NOODZAAK TOT UITBREIDING

Noodzakelijke uitbreiding

Uit de bestaande ruimtelijke structuur is gebleken dat het bedrijf Ignis bvba gestadig gegroeid is gedurende de laatste 15 jaar. Indien het bedrijf zijn huidige activiteiten wel verder zetten alsook zijn gamma verder wil differentiëren is het noodzakelijk dat hier zowel opslagruimten, werkplaatsen als toonzalen uitgebreid worden. In dit RUP wordt de uitbreiding groter ingeschat dan het goedgekeurd planologisch attest van begin 2007. Dit is het gevolg van twee oorzaken:

- De opportuniteit om de naastliggende vergunde decoratie- en schilderswinkel (MD Decor) te kopen. Ignis bvba wenst deze ruimten her op te frissen en te integreren binnen Ignis bvba.
- De strategie om het gamma verwarmingstoestellen uit te breiden. Ignis bvba wenst zich in de toekomst eveneens te specialiseren in de verkoop, montage en plaatsing van zonnepanelen. Gezien de hoge energieprijzen en het milieubewustzijn is de maatschappelijke context op zeer korte termijn veranderd waarbij zeer veel klanten zonnepanelen willen plaatsen. Het is in die zin dat het bedrijf Ignis bvba dit segment wil uitbouwen complementair aan de verkoop van de traditionele verwarming (o.a. kachels).

Ook de verkoop van kachels blijft stijgen. Dit is eveneens het gevolg van de stijgende energieprijzen. De klanten hebben nog steeds een centrale verwarming als hoofdverwarming maar kopen meer en meer een houtkachel om bij te verwarmen. Ook hiervoor is er nood aan opslagruimte, toonzalen en werkplaatsen.

Op de huidige locatie

In essentie gaat het hier om een ambachtelijk bedrijf (het bedrijf is opgenomen onder de rubriek bouwbedrijven) dat ook een sterk ontwikkelde commerciële kant heeft. De zichtlocatie langs de N60 is van belang voor dit bedrijf. Een herlocalisatie werd overwogen maar is niet realistisch omdat:

- Door de ligging binnen een bedrijventerrein kan het bedrijf niet profiteren van een zichtlocatie. Een goede zichtbaarheid en een commerciële locatie is van levensbelang voor dit bedrijf.
- Dergelijke bedrijven met dergelijke grote toonzaalruimtes worden niet toegelaten op bedrijventerreinen. Er kan geen stedenbouwkundige vergunning verkregen worden.

Het is ook noodzakelijk te wijzen op het feit dat het de verkoop van een product betreft die zeer specifiek is. Het is m.a.w. geen supermarkt, doe-het-zelf zaak of meubelwinkel die shopping-goederen verkopen en die zeer veel volk aantrekt en een grote dynamiek teweeg brengt. Uit de beschrijving van de bestaande toestand is gebleken dat Ignis bvba zo'n 10 à 20 klanten per dag aantrekt afhankelijk van het seizoen. Met de uitbreiding van de winkel wordt geschat dat dit zal toenemen tot 20 à 30 klanten per dag. Gezien de spreiding over de dag (8u) zal dit slecht een minimale impact hebben op het verkeer langs de N60.

Samenvoeging van twee bedrijven tot één bedrijfssite.

Door de aankoop van het bedrijfsterrein van MD DECOR en de tussenliggende woning is IGNIS bvba in de mogelijkheid de voor de bedrijfsvoering noodzakelijke uitbreiding te realiseren. Het is hierbij van belang op te merken dat de firma MD DECOR in feite een vergunde kleinhandelszaak was, waardoor ook een nieuwe kleinhandelszaak zich op deze lokatie kon vestigen. Door de aankoop door IGNIS bvba en de doelstelling de bedrijfsgebouwen van MD DECOR aansluiting te laten vinden bij het bedrijf, wordt één bedrijfsgeheel gecreëerd dat weliswaar een belangrijke commerciële ruimte nodig heeft, maar allerminst kan worden bestempeld als een loutere kleinhandelszaak.

Het feit dat zich geen nieuwe bedrijvigheid vestigt op de betrokken lokatie, maar er een samenvoeging komt van beide bedrijfsterreinen, heeft zondermeer een aantal voordelen :

- Hoewel de uitbreiding van het bedrijf IGNIS bvba zal resulteren in een toename van het aantal voertuigbewegingen. Zal het aantal voertuigbewegingen in totaal toch worden gereduceerd, dit door het verdwijnen van de kleinhandelsfunctie van MD DECOR.
- Het samenbrengen van deze twee bedrijfspanden en de verdere exploitatie ervan als één functioneel en architecturaal geheel zal een architecturale opwaardering betekenen van de betrokken site, zowel qua gebouwen als qua omgevingsaanleg. De tussen de bedrijven 'ingesloten' woning zal eveneens verdwijnen.

Rekening houdende met de bestaande vergunde functies

a. Inleiding

Eén van de belangrijkste vaststellingen betreft het feit dat bij de opmaak van het RUP rekening werd gehouden met de huidige vergunde functies van zowel het bedrijf Ignis bvba als van het bedrijf MD Decor en de tussenliggende woning.

De beoogde exploitatie heeft in hoofdzaak een ambachtelijk karakter (**hoofdfunctie**), met name voor wat betreft het aannemingsbedrijf met werkplaatsen en ateliers voor onderhoud en herstelling, dit alles met bijhorende logistiek, administratieve ruimten, burelen, personeelsruimten, sanitaire voorzieningen en andere noodzakelijke accommodaties.

De **werkplaatsen** in het nieuwe bedrijfsgebouw zijn bedoeld voor zowel de assemblage, het op maat maken en het herstellen van haardvuren, kachels en cassettes.

De **nevenfunctie** (showroom met commercieel karakter) blijft ondergeschikt aan de ambachtelijke hoofdfunctie en zal teruggeschroefd en herleid worden naar minder dan 1/3 van de vloeroppervlakte, zoals blijkt uit de navolgende berekeningsnota.

Deze commerciële nevenfunctie (verkoop van haardvuren, kachels en cassettes) wordt gespreid in één nieuw bedrijfsgebouw. In het nieuwe bedrijfsgebouw zullen 3 toonzalen worden ondergebracht. Deze commerciële ruimte zou dezelfde, zelfs procentueel een iets kleinere oppervlakte beslaan als de huidige totale oppervlakte van de toonzalen in de bestaande

bedrijfsgebouwen (Ignis bvba en MD Decor).

Hieronder werd een gedetailleerde oppervlakteberekeningstabel van de bestaande vergunde toestand en de nieuwe toestand in dit RUP opgenomen:

OPPERVLAKTEBEREKENING	IGNIS	MD DECOR	Tussenliggende woning	TOTAAL		
	Bestaande toestand (m²)	Bestaande toestand (m²)	Bestaande toestand (m²)	Bestaand (m²)	Nieuw (m²)	Verschil (m²)
a. ALGEMEEN						
- kelderverdieping	615,00	104,50 (half-verdiep)	-	719,50	615,00	-104,50
- gelijkvloers	1.032,50	602,00	160,00	1.794,50	2.162,00	+287,50
- verdieping	488,00	474,50	80,00	1.042,50	1.121,50	+159,00
Totaal	2.135,50	1.181,00	240,00	3.556,50	3.898,50	+342,00
b. INDELING PER ZONE						
1. Commerciële ruimte						
- Toonzaal kelder (half-verdiep)	-	104,50	-	104,50	-	-104,50
- Toonzaal gelijkvloers	440,00	368,00	-	808,00	1.000,00	+192,00
- Toonzaal verdieping	-	268,00	-	268,00	180,50	-87,50
Totaal	440,00	740,50	-	1.180,50	1.180,50	0,00
Aandeel				33,18%	30,28%	-2,90%
2. Ambachtelijke zone						
- Werkplaats / opslag kelderverdieping	474,00	-	-	474,00	474,00	0,00
- Werkplaats / opslag gelijkvloers	442,00	128,50	-	570,50	679,00	+108,50
Totaal	916,00	128,50	-	1.044,50	1.153,00	+108,50
Aandeel				29,39%	29,57%	+0,18%
3. Kantoren						
- Gelijkvloers incl circulatie	150,50	21,50	-	172,00	448,00	+276,00
- Verdieping incl circulatie	-	-	-	-	176,00	+176,00
Totaal	150,50	21,50	-	172,00	624,00	+452,00
Aandeel				4,83%	16,00 %	+11,17%
4. Woongelegenheden						
Kelderverdieping (kelders behorend bij bedrijfswoningen Ignis)	141,00	-	-	141,00	141,00	0,00
- gelijkvloers	-	84,00	160,00	244,00	35,00	-209,00
- verdieping	488,00	206,50	80,00	774,50	765,00	-9,50
Totaal	629,00	290,50	240,00	1.159,50	941,00	-218,50
Aandeel				32,60%	24,14%	-8,46%
ALGEMEEN TOTAAL	2.135,50	1.181,00	240,00	3.556,50		

Zoals uit bovenstaande berekeningstabel blijkt, bedraagt de globale vloeroppervlakte voor de commerciële ruimtes (toonzaalen) 30 % van de totale benutbare vloeroppervlakte.

b. Bespreking bestaande vergunningstoestand

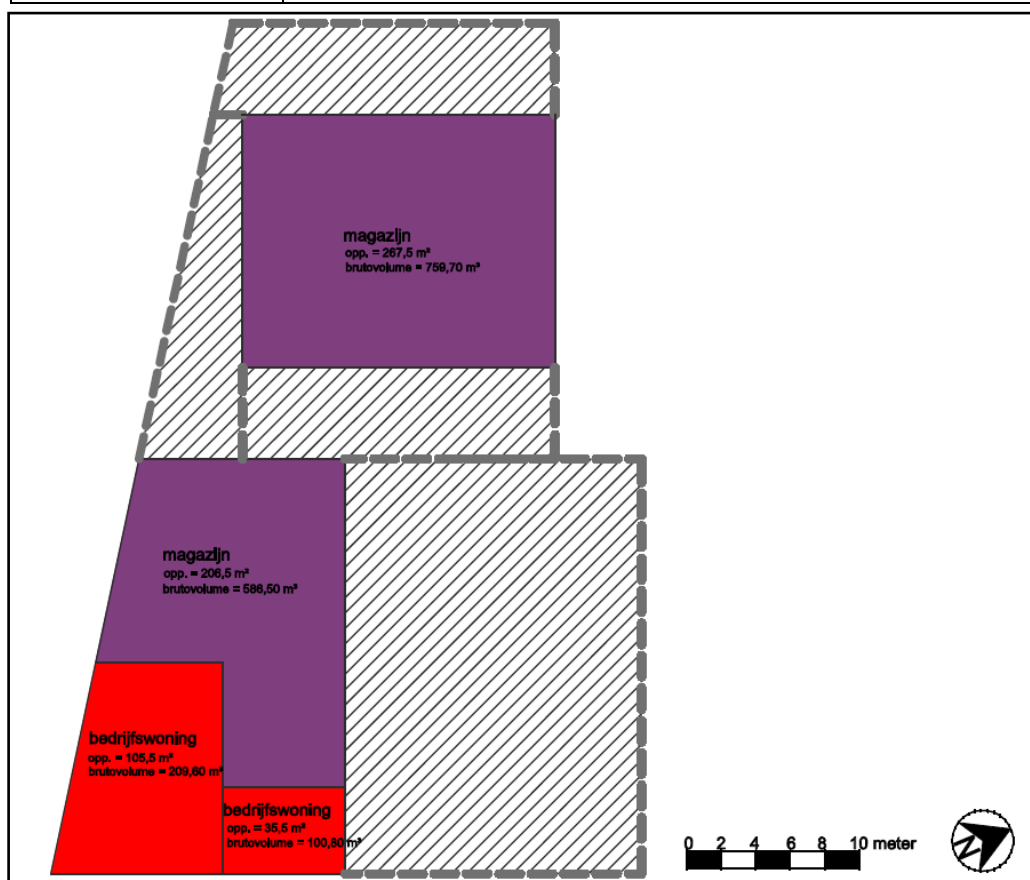
1. Bestaande vergunningstoestand Ignis bvba

Het bedrijfsgebouw bestaat uit twee verdiepingen (met plat dak), beschikt over een moderne uitrusting (bekabeling, lift, sanitair) en er is een flexibele indeling van het gebouw mogelijk.

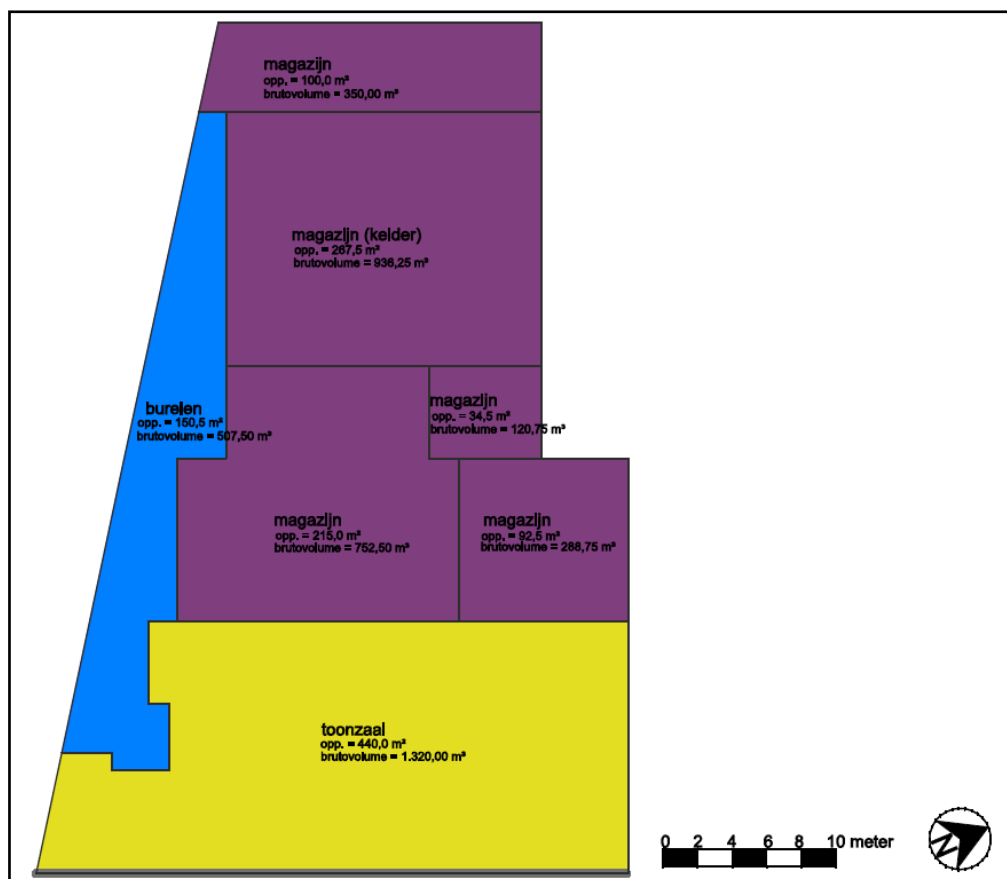
Het gebouw is in uitstekende staat.

De totale vloeroppervlakte (3 niveau's) bedraagt ca 2.135,5 m². De indeling ziet er grosso modo als volgt uit:

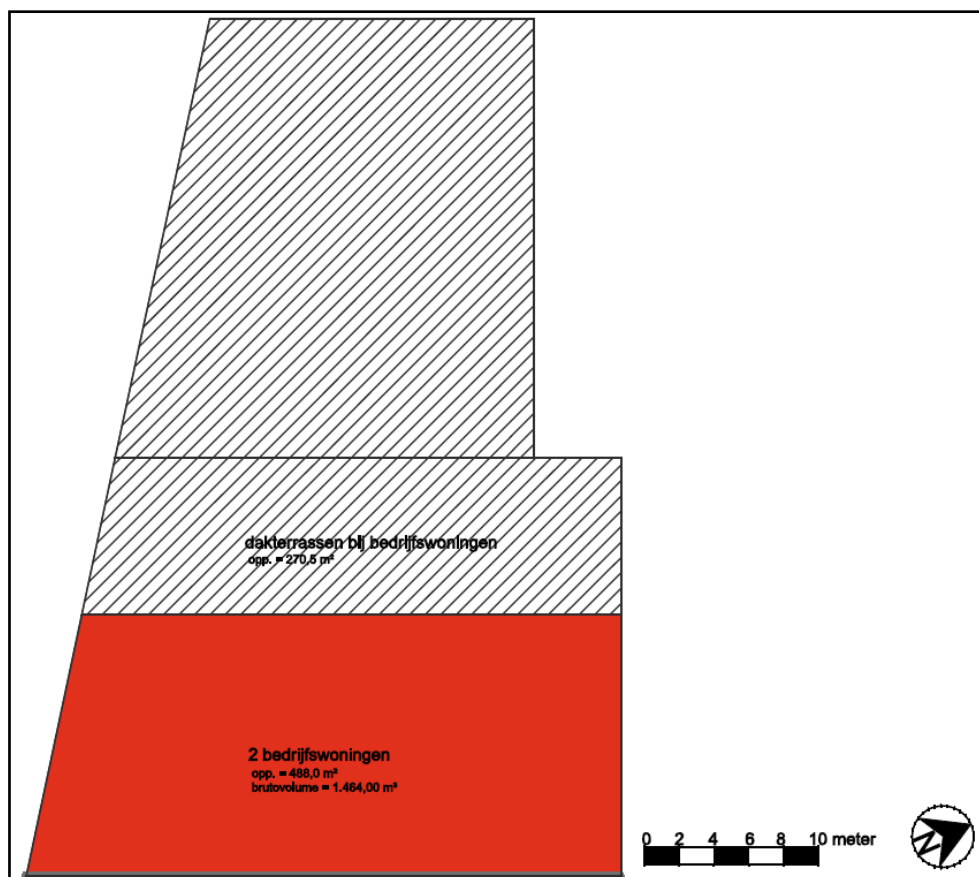
	Funcities
Kelderverdieping	Magazijn Kelder behorend tot de 2 bedrijfswoningen
Gelijkvloers	Magazijnen Kantoren Toonzaal
Verdieping	2 bedrijfswoningen



Figuur: Kelderverdieping Ignis bvba



Figuur: Gelijkvloers Ignis bvba



Figuur: Bovenverdieping Ignis bvba

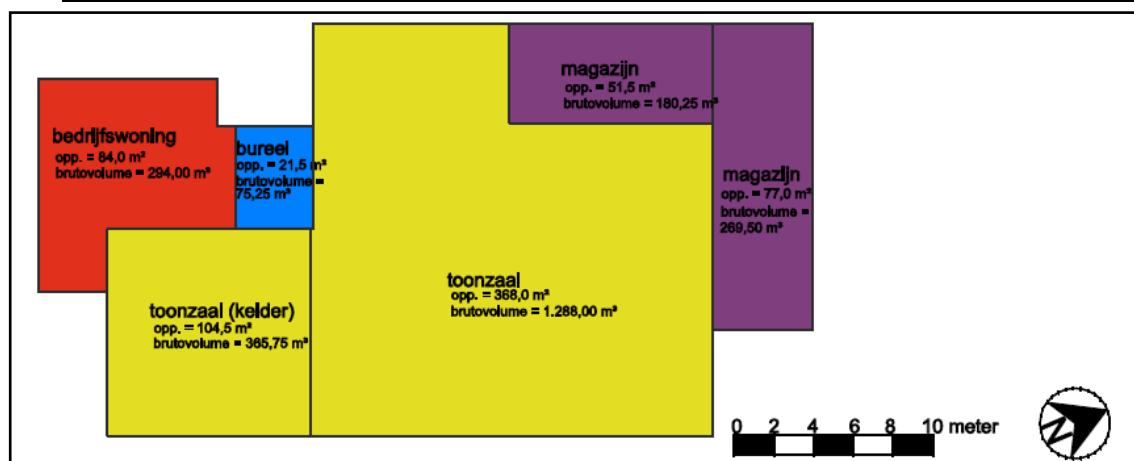
2. Bestaande vergunningstoestand MD Decor

Het bedrijfsgebouw bestaat uit twee verdiepingen (met plat dak), beschikt over een moderne uitrusting (bekabeling, lift, sanitair) en er is een flexibele indeling van het gebouw mogelijk.

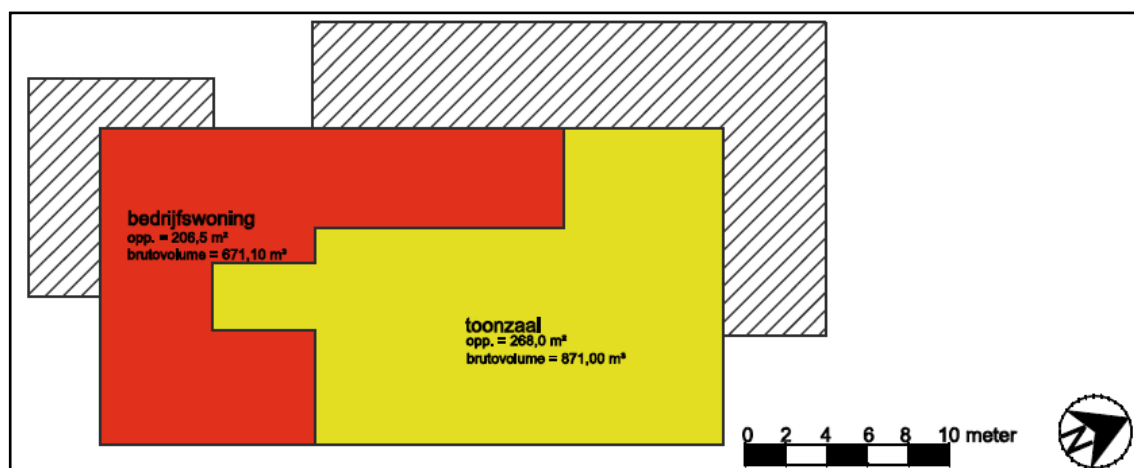
Het gebouw is in uitstekende staat.

De totale vloeroppervlakte (3 niveau's) bedraagt ca 1.181,0 m². De indeling ziet er grosso modo als volgt uit:

	Funcities
Kelderverdieping	Toonzaal
Gelijkvloers	Kantoren Toonzaal Magazijn
Verdieping	Toonzaal Bedrijfswoning



Figuur: Kelderverdieping / gelijkvloers MD Decor



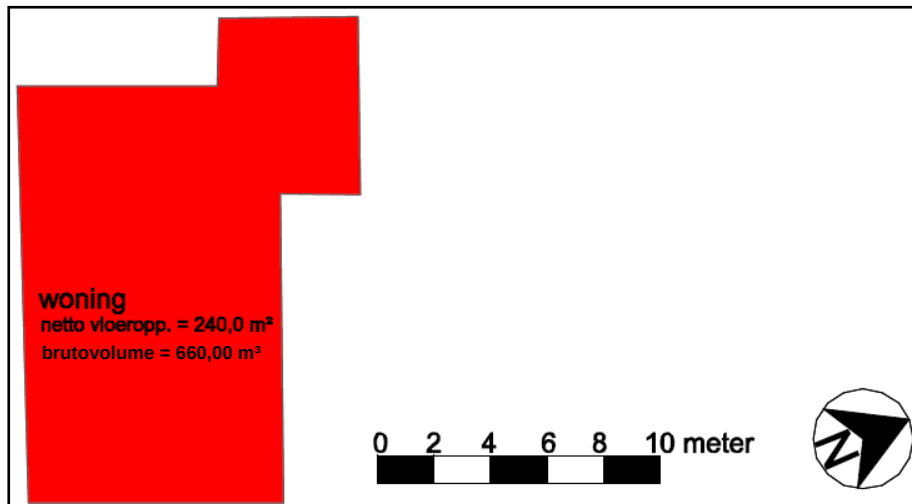
Figuur: Bovenverdieping MD Decor

3. Bestaande vergunningstoestand tussenliggende woning

De woning bestaat uit twee verdiepingen (met hellend dak). Deze woning zit geklemd tussen twee bedrijfsbebouwen (Ignis bvba en MD Decor) waardoor de leefbaarheid ernstig geschaad wordt.

Het gebouw is in goede staat

De totale vloeroppervlakte (2 niveau's) bedraagt ca 240 m². De volledige vloeroppervlakte staat in functie van het wonen.



Figuur: Vergunningstoestand tussenliggende woning

4. Samenvattende tabel bestaande vergunde toestand

	IGNIS bvba	MD DECOR	Tussenliggende woning	TOTAAL
Magazijn	916,0 m ²	128,5 m ²		1044,5 m ²
Bureel	150,5 m ²	21,5 m ²		172,0 m ²
Toonzaal	440,0 m²	740,5 m²		1180,5 m²
woongelegenheden	629,0 m ²	290,5 m ²	240,0 m ²	1159,5 m ²

c. Bespreking gewenste toestand

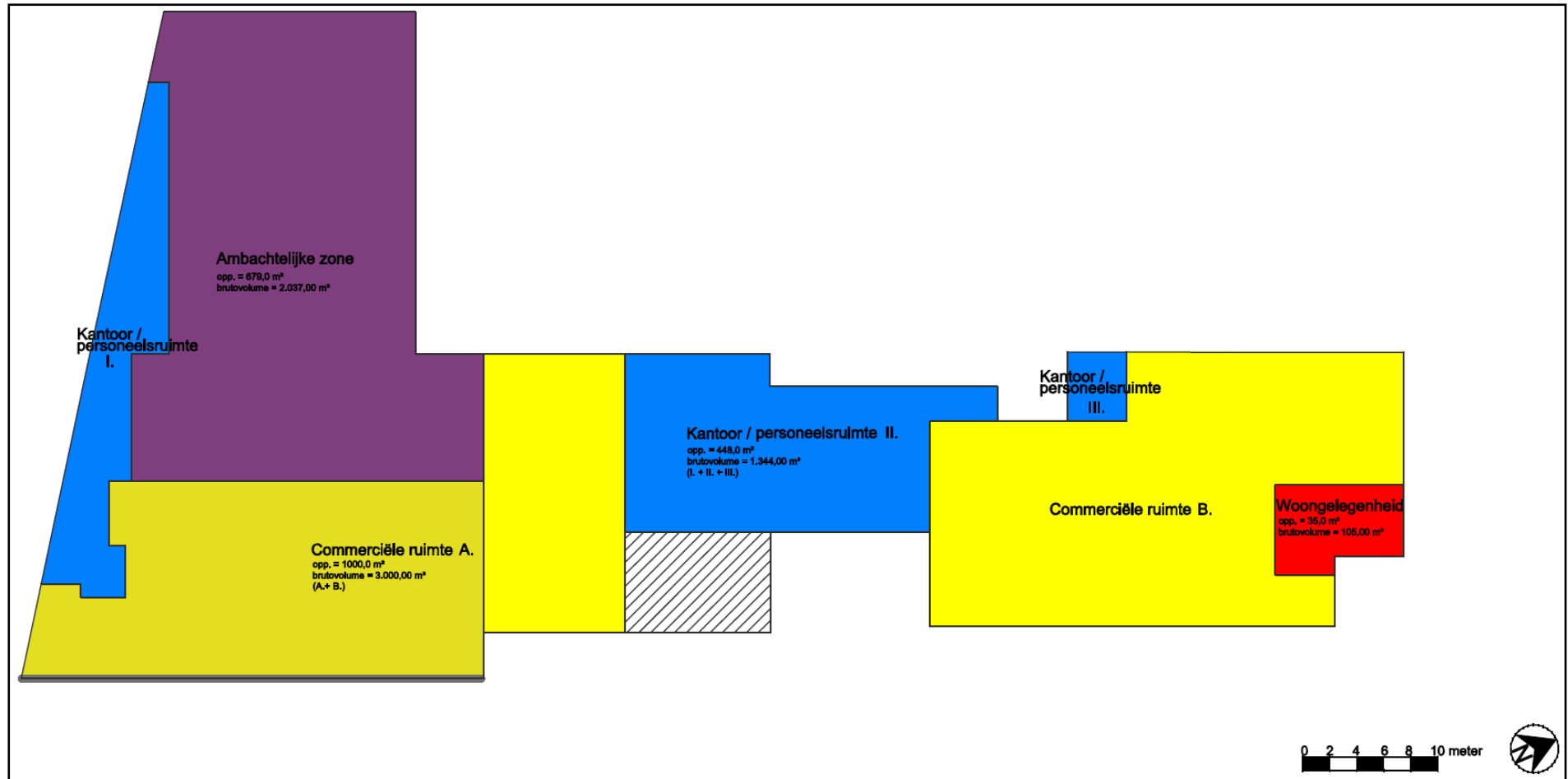
De bestaande, vergunde functies van deze gebouwen (Ignis bvba, MD Decor en de tussenliggende woning) zullen bestendig worden, zij het dat een interne herschikking zich opdringt.

De belangrijkste wijzigingen vinden plaats op de locatie tussen het bestaande bedrijfsgebouw van IGNIS bvba en het bedrijfsgebouw MD Decor.

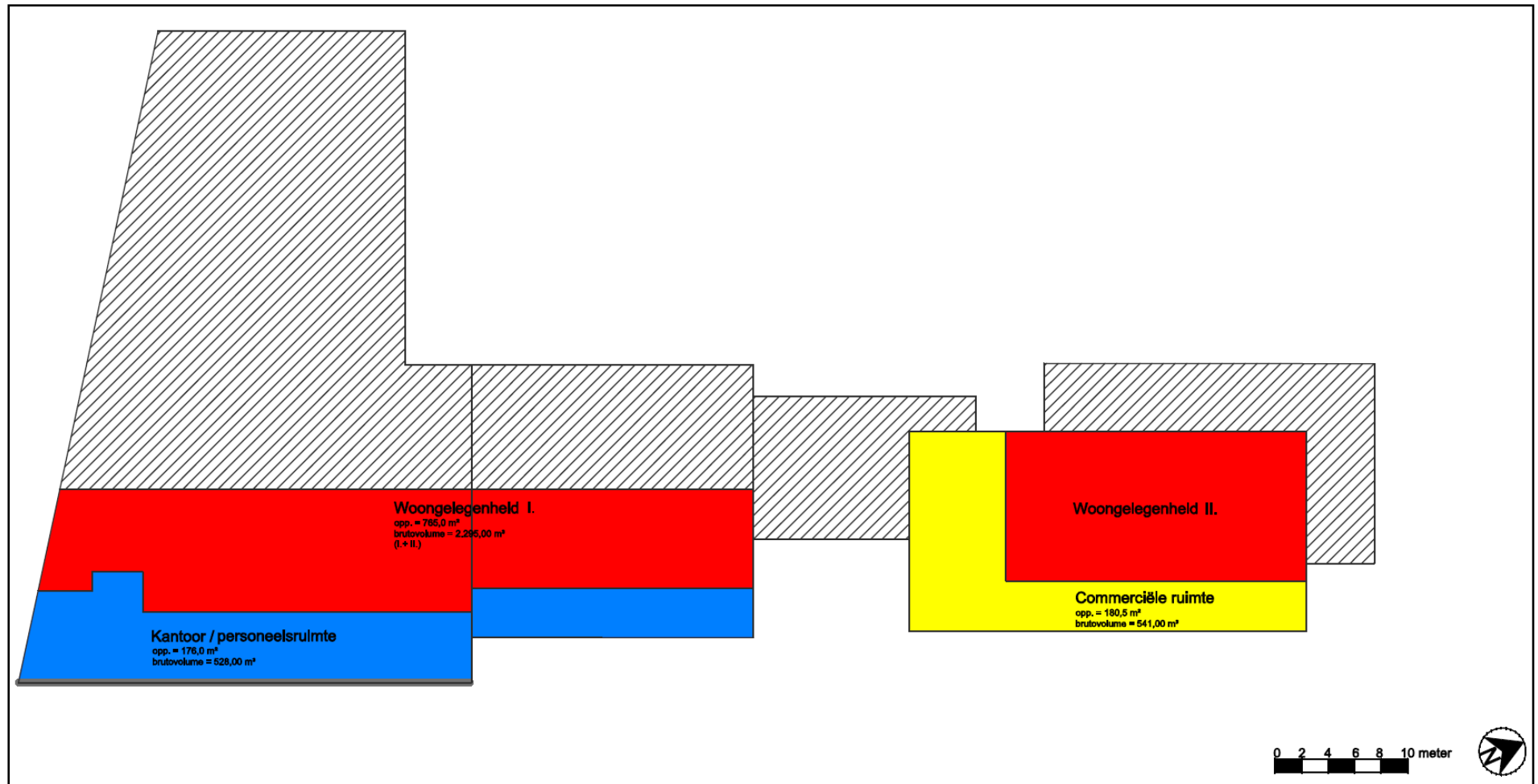
Hierbij worden zowel de toonzaalruimtes, de kantoorruimtes, de ambachtelijke zone en de woongelegenheden herschikt.

Er worden geen nieuwe functies aan het gebouw toegevoegd.

De gewenste toestand ziet er als volgt uit:



Figuur: gewenste toestand – gelijkvloers



Figuur: gewenste toestand – Bovenverdiep

d. Conclusie

De hoofdfunctie die in hoofdzaak een ambachtelijk karakter heeft zal in de toekomst verder worden gezet en neemt in de toekomst iets toe (zoals aangetoond in de oppervlakteberekeningstabel). De commerciële nevenfunctie van het bedrijf waarbij er een showroom met een commercieel karakter noodzakelijk is neemt daarentegen procentueel af in de toekomst en wordt herleid naar minder dan 1/3 van de vloeroppervlakte zoals aangetoond in de oppervlakteberekeningstabel.

In deze berekeningsnota werd duidelijk aangetoond dat de verhouding ambachtelijke activiteit / commerciële activiteit behouden blijft. De oppervlakte van de vergunde commerciële ruimte wordt hierbij niet uitgebreid. In hoofdzaak gaat het hier om een herschikking van de bedrijfsgebouwen waarbij er gestreefd wordt naar één uniform geheel met een gelijke architectuur, geïntegreerd in het omliggende landschap.

4.2 RANDVOORWAARDEN

Vanuit de goedkeuring van het planologisch attest

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

Het besluit luidde als volgt:

Dit positief planologisch attest wordt afgegeven onder de voorwaarden dat het bedrijf op bovenvermelde locatie op korte en lange termijn kan worden bestendig en dat er:

- Voldoende samenhang is met de aard en de schaal van de bebouwing in de omgeving
- Een goede inpassing is in de omgeving en dat er maatregelen genomen worden voor een passende buffering

In de afweging en de algemene conclusie van het planologisch attest wordt gesteld door het opleggen van voldoende voorwaarden met betrekking tot onder meer de bouwhoogte, de materialen en de aanleg van een voldoende groene buffer, de ruimtelijke impact grotendeels kan beperkt worden. De voorziene uitbreidingen van het bedrijf zijn bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar.

Bij aflevering van het goedgekeurd planologisch attest werd beroep aangetekend door de planologische ambtenaar. Dit beroep werd verworpen, één van de redenen hiervoor was dat de evaluatie van de aanvraag in functie van een zonevreemd bedrijf dient te gebeuren en niet in functie van kleinhandel.

Vanuit het GRS

Principes uit het GRS

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

- *De wens tot een intensief en doelmatig grondgebruik: hoge productiviteit en minder ruimtebeslag*

Het grootste deel van de uitbreiding van Ignis bvba wordt gerealiseerd door het benutten en opwaarderen van reeds bebouwde ruimte:

1. Het ambachtelijke bedrijfsgebouw van MD-decor wordt mee opgenomen in de bedrijfsgebouwen van IGNIS bvba.
2. de geklemde woning tussen beide bedrijfsgebouwen waardoor er een minimale leefkwaliteit heerst, verdwijnt en wordt in het bedrijf geïncorporeerd.

Op die manier (efficiënt en compact ruimtegebruik) wordt het ruimtebeslag tot een minimum herleid. Er is geen uitbreiding links of rechts in het landbouwgebied m.a.w. er is geen uitbreiding van het lint.

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

Het bedrijf situeert zich in agrarisch gebied langs de Nieuwe Steenweg. De aanwezige bebouwing en eventuele uitbreiding ervan, vormt, rekening houdende met de directe omgeving, geen bedreiging. Aangezien het huidige bedrijf en de uitbreiding ervan zich aan overzijde van de N60 van de bestaande woningen situeert, hindert zij het wonen niet. Een groene inkleding kan het zicht vanuit de bebouwde omgeving sterk veraangenamen.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich het bedrijf NOBODY (een bedrijf gespecialiseerd in de verkoop van handtassen en kleinlederwaren). Dit bedrijf omvat een veel ruimere impact op het achterliggende openruimtegebied dan de kleine bebouwingsconcentratie die Ignis bvba, de tussenliggende woning en het bedrijf MD Decor vormt.

Binnen een straal van 300m t.o.v van het bedrijf Ignis bvba bevinden zich onder meer een ruime feestzaal, een restaurant en een frituur, allen gelegen langs de N60. Verder bevinden zich binnen een straal van 600m langsheen de N60 enkele ruime autohandelszaken. De meeste van deze bedrijven hebben een beduidend grotere impact op de omliggende omgeving dan deze kleine bebouwingsconcentratie waar het bedrijf Ignis bvba deel van uitmaakt.

De aard van de activiteiten van het bedrijf brengt geen specifieke hinder met zich mee. Zo zullen de bedrijfsactiviteiten van MD-Decor die nu voornamelijk de functie van een kleinhandel inhouden meer in een ambachtelijke sfeer wijzigen.

- *Behoud en stimuleren van de werkgelegenheid in de regio zonder ruimtelijke effecten van groot gewicht.*

Het bedrijf is gelegen langs de Nieuwe Steenweg. Deze weg werd geselecteerd als een primaire weg type I. Het mobiliteitsprofiel van dit bedrijf overstijgt de functie als gebiedsontsluitingsweg niet. Via de uitbreiding van dit bedrijf wordt de werkgelegenheid gestimuleerd; het bedrijf groeide de laatste 8 jaar (4 werknemers in 2000 t.o.v. 22 werknemers op heden) en er is een steeds grotere vraag naar haardvuren, zonnepanelen door de aanhoudende dure energieprijzen. Het bedrijf wil zich hier in de toekomst verder in specialiseren.

- *Alternatieve vestigingsplaatsen voor te verplaatsen bedrijven*

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

- *Werkgebieden laten aansluiten op bestaande werkgebieden of op geluidszones rond de hoofdwegen*

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

Principes conform de omzendbrief RO 2000/01

In het bindend gedeelte van het GRS wordt aangegeven dat ruimtelijk inpasbare lokale zonevreemde bedrijven en gelegen buiten de geselecteerde woonkorrels uitbreidingsmogelijkheden krijgen via de opmaak van een sectoraal BPA conform de bepalingen van de ministeriële omzendbrief RO 2000/01.

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

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

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

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

Zoals eerder aangegeven kan het bedrijf niet herlocaliseren omwille van de strategische ligging op een zichtlocatie. Het bedrijf realiseert zijn uitbreiding door bestaande bebouwde percelen beter te benutten en niet door open ruimte aan te snijden.

- De bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel;

Het bedrijf is gelegen langs de N60 (primaire weg). In het streefbeeld wordt aangegeven dat er een ventweg zal voorzien worden t.h.v. het bedrijf. De geschatte toename van het verkeer door uitbreiding zal geenszins de functie van de N60 in gevaar brengen. Door de specificiteit van het product dat verkocht wordt zorgt ervoor dat het aantal klanten per dag beperkt blijft.

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;

Het bedrijf is de jongste jaren sterk gegroeid. Het wenst zijn positie op de markt te versterken.

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

Een herlocalisatie is niet mogelijk omdat op een bedrijventerrein het niet mogelijk is om te profiteren van een zichtlocatie en anderzijds omdat de stedenbouwkundige voorschriften dergelijke grote verkoopsruimten niet toelaten.

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

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

- *De uitbreiding van Ignis bvba maakt gebruik van de bestaande winkelruimte van MD Decor. Hierdoor verdwijnt MD Decor m.a.w. Ignis bvba vervangt de activiteiten van MD Decor zonder dat er een groei is van de dynamiek langs de N60. De nieuwe bedrijfsactiviteit zal een meer ambachtelijke sfeer hebben dan de bestaande bedrijfsactiviteit van MD-Decor die een kleinhandel is.*
- *Rondom het bedrijfsterrein wordt een buffer voorzien. Achteraan wordt een bufferbos aangeplant. Dit beperkt de visuele hinder.*

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

Zowel Ignis bvba als MD Decor hebben een uitstekende vergunningstoestand. Er is reeds sprake vanaf 1970 van een woning met toonzaal.

In de omzendbrief wordt een voorbeeld van classificatie van bedrijven gemaakt (van klasse 0 tot klasse 5). Conform de hierboven vermelde afweging kan het bedrijf Ignis bvba ondergebracht worden in klasse 4. Hiervoor gelden volgende mogelijkheden: Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreidingen worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt.

Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteiten betreft.

4.3 CONCLUSIE

Vanuit de hiervoor vermelde argumentaties en randvoorwaarden die vanuit verschillende planprocessen worden opgelegd is het duidelijk dat er aandacht dient te zijn voor de ruimtelijke dynamiek op de omgeving.

Om een ongebreidelde groei van het bedrijf tegen te gaan worden een aantal principes vastgelegd:

- De bestaande vergunde netto-vloeroppervlakte bestemd als toonzaalruimte (IGNIS bvba + MD-decor = 1180,5 m²) geldt als bovengrens van de netto-toonzaaloppervlakte. Binnen deze oppervlakte dienen alle oppervlaktes vervat te zitten waar klanten over de vloer komen. Het gaat om een concept bestaande uit toonzalen, demo-ruimten voor het gebruik van zonne-energie, ontvangstruimten, ruimte voor presentaties (multimedia) en dergelijke meer. Dit dient allemaal vervat te zitten in de oppervlakte van 1180m². Deze oppervlakte kan wel herschikt worden.

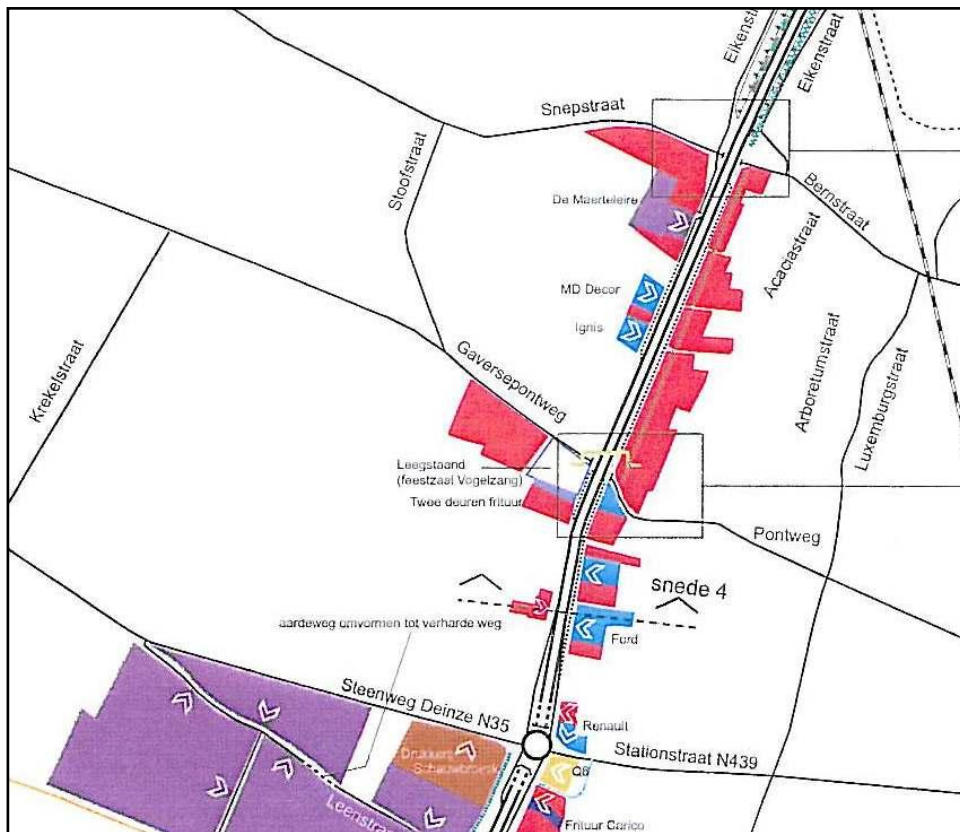
	IGNIS bvba	MD DECOR	Tussenliggende woning	TOTAAL
Magazijn	916,0 m ²	128,5 m ²		1044,5 m ²
Bureel	150,5 m ²	21,5 m ²		172,0 m ²
Toonzaal	440,0 m²	740,5 m²		1180,5 m²
woongelegenheid	629,0 m ²	290,5 m ²	240,0 m ²	1159,5 m ²

Tabel: samenvatting berekeningsnota vergunde toestand

- In de voorschriften wordt verduidelijkt dat het bedrijf en de winkelruimte niet kan opgesplitst worden in verschillende entiteiten. De eenheid en onafsplitsbaarheid dient gegarandeerd te worden. Het wordt onmogelijk gemaakt dat de winkelruimte gesplitst wordt en dat er zich meerdere winkels vestigen. Een opsplitsing zou immers leiden tot een hogere dynamiek doordat dit meer klanten zou kunnen aantrekken.
- In de voorschriften wordt vastgelegd dat de winkelruimtes dienen gekoppeld te zijn aan bedrijvigheid. Bedrijfsactiviteiten dienen altijd een essentieel onderdeel uit te maken van het geheel. Het kan niet de bedoeling zijn dat zich hier ooit een supermarkt of kledingswinkelketen zich hier vestigt. MD Decor heeft een vergunde toonzaaloppervlakte van 740 m². Dit betekent dat er momenteel geen enkele kleinhandelsactiviteit kan geweigerd worden (op heden kan hier bvb. een schoenwinkel, doe-het-zelf-zaak of supermarkt zich vestigen). Via dit RUP wordt de mogelijkheid beperkt doordat er een verplichte koppeling met bedrijvigheid moet zijn.
- De inrichting van de parkeergelegenheid dient rekening te houden met het streefbeeld van de N60. Het streefbeeld stelde volgende visie op: "De leegstaande industriële gebouwen van De Martelaere² en de vrij recente handelszaken MD Decor en Ignis bvba tussen de Snepstraat en de Gaversepontweg dienen gekoppeld te blijven aan de primaire weg.

² Momenteel staan deze gebouwen niet meer leeg maar zijn ze ingenomen door het handtassenmerk 'Nobody'. De gebouwen werden in 2006 gerenoveerd en er werden burelen, een research en development-ruimte en een ruime showroom in ondergebracht.

De 3 bedrijfsgebouwen en tussenliggende woning worden ontsloten via een ventweg.³
 Hiermee rekening houdend zal op lange termijn de parking niet meer ontsloten worden op de N60 maar op de ventweg. Via de ventweg kan de N60 op- en afgereden worden.



Figuur: Streefbeeld N60

³ Streefbeeld N60 Ontwerpnota pg. 37, maart 2005

5 VISIE EN GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

5.1 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

Architecturale kwaliteit verhogen

Momenteel bestaat het plangebied uit 3 entiteiten: het bedrijf Ignis bvba, het bedrijf 'MD Decor' en de tussenliggende woning (fermette-stijl). Elk van deze entiteiten hebben hun eigen bouwstijl en daardoor vormen ze samen een heterogeen geheel met weinig samenhang.

Onderstaande foto toont de heterogene bestaande toestand:

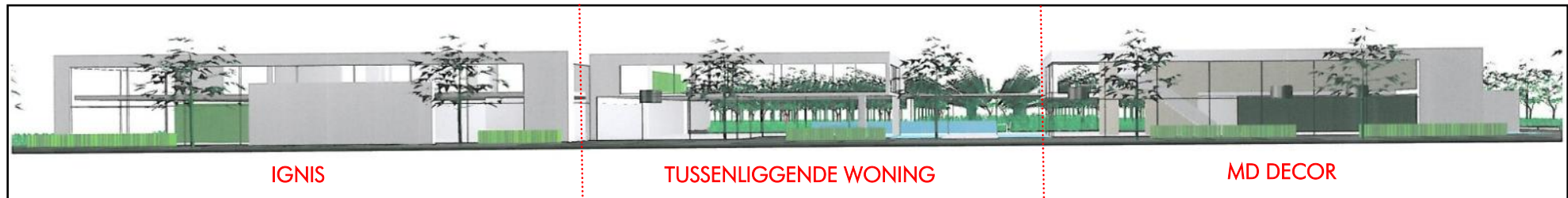


Het project voor de uitbreiding van Ignis bvba wil van het geheel één architecturale eenheid vormen. Hierbij wordt het bestaande gebouw van Ignis bvba behouden, het gebouw van MD-Decor wordt behouden maar aangepast en geïntegreerd in de nieuwe bebouwing. De tussenliggende woning die geklemd zit tussen de twee bedrijven en waar de leefbaarheid hierdoor minimaal is verdwijnt en wordt ingenomen door een nieuwbouw dat de schakel vormt tussen de bebouwing van Ignis bvba en MD-Decor.

In dit tussenliggende gebouw wordt de inkom en het onthaal voorzien. Dit tussenliggende schakelgebouw voor de inkom en het onthaal heeft een breedte die overeenstemt met de perceelsbreedte van de tussenliggende woning. Deze zone voor het schakelgebouw wordt opgeschoven tot aan de zuidelijke grens van het bedrijfsgebouw van MD Decor. Hierbij dienen de zuidelijke garages grenzend aan MD Decor te worden afgebroken. Deze zone wordt voorzien grenzend aan MD Decor opdat er een optimale bedrijfsvoering mogelijk wordt. Tevens is het wenselijk de bouwhoogte van dit schakelgebouw te beperken zodat een optimale integratie in het landschap mogelijk wordt waarbij het achterliggende bos primeert en duidelijk zichtbaar is vanaf de N60.

Bij het ontwerp wordt gestreefd naar een uniform geheel met een gelijke architectuur. Op die manier wordt de beeldkwaliteit verbeteren.

Onderstaande schetsen tonen aan hoe de gebouwen eruit kunnen zien:



Integratie in het landschap

Naast het verhogen van de architecturale kwaliteit is de integratie in het omliggend landschap van belang. Daarom worden volgende maatregelen genomen:

- De bouwhoogte is maximaal de bouwhoogte van de bestaande bebouwing.
Ook de nieuw te bouwen schakel tussen Ignis bvba en MD-Decor mag niet hoger zijn en bestaat grotendeels uit 1 bouwlaag. Het achterliggende bufferbos dient boven de schakelbouw uit te komen en het is wenselijk dat dit bufferbos duidelijk zichtbaar is vanaf de N 60.
- Ter hoogte van zijkavelgrenzen worden buffers voorzien die een afscheiding vormen tussen de bedrijfsactiviteiten en het omliggende agrarische landschap.
- Aan de achterzijde wordt een bufferbos voorzien. Op die manier wordt de achterkant van het bedrijfsgebouw volledig aan het zicht onttrokken. Het perceel dient te worden bebost met inheems en streekeigen loofhout zoals zomer- en wintereik, es, zwarte els, ... Tevens moet er tussen- en randbeplanting van inheemse struiksoorten als gelderse roos, hazelaar, kornoelje, spork,...voorzien worden. Het creëren van open ruimten in het bos is verboden, noch het omzetten van bos naar tuin of park. (cfr. de voorwaarden van het planologisch attest / stedenbouwkundige vergunning d.d. 29 augustus 2007)
- Om de impact op de waterhuishouding te beperken dienen de parkeerstroken in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden. De rijstroken kunnen in waterondoorlatende materialen aangelegd worden.

