

Advies Voorontwerp RUP Zonevreemde bedrijven

GECORO

11 maart 2024

Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

Anton De Boeck van studiebureau Antea geeft een toelichting over het voorontwerp-RUP Zonevreemde bedrijven. Er wordt toegelicht hoe de selectie van de bedrijven tot stand is gekomen. Dit gebeurde aan de hand van afwegingscores en een ontwikkelingsperspectief per bedrijf. In het najaar van 2021 heeft de gemeente een oproep uitgestuurd, waarop een dertigtal reacties zijn gekomen. Daarbij is een eerste screening gebeurd om te weten of de bedrijven een uitbreidingswens hadden, of ze ruimtelijk gevoelig zijn en of ze effectief zonevreemd zijn. Na deze screening zijn 20 bedrijven overgebleven.

Voor die twintig bedrijven is een afwegingscore opgemaakt, om op een objectieve wijze te bepalen of er wel of geen uitbreiding mogelijk is. Dit gebeurde op basis van drie factoren: de vergunde toestand, de gebiedscategorie uit het GRS (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) en omgevingskenmerken (ruimtelijk kwetsbaar gebied, overstromingsgevoelig gebied, nabije bebouwing, etc.). De tabellen per factor met een score per bedrijf worden getoond, evenals de concluderende tabel. De totaalscore bepaalt of er uitbreidingsmogelijkheden zijn voor het bedrijf en hoe groot deze nog zijn (50% of 100% uitbreiding).

Er zijn enkele algemene inrichtingsprincipes gehanteerd voor het gehele RUP. Zo zijn er zeven hoofd- en enkele nevenfuncties bepaald die telkens weerkeren: kleinschalige lokale bedrijvigheid, agrarisch aanverwante bedrijvigheid, ambachtelijke bedrijven of KMO's, horeca in agrarisch gebied, horeca in woonuitbreidingsgebied, horeca in gemend openruimtegebied en openbare gemeenschapsvoorzieningen. Binnen de hoofdfunctie is per deelgebied een overdrukzone voor bedrijfsgebouwen voorzien, hier werd getracht deze steeds op 10 m van de rooilijn te voorzien, op 4 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en de oppervlakte die bepaald wordt door enerzijds de vergund geachte oppervlakte en anderzijds de totaalscore die de uitbreidingsmogelijkheden bepalen. Belangrijk hierbij is dat de ingetekende overdrukzone meestal groter ingetekend is dan de oppervlakte die effectief bebouwd mag worden. Voor de bedrijfswoningen is bepaald dat er max. één mag per bedrijf, dat deze max. 1.000 m³ groot is en dat de idealiter wordt geïntegreerd bij de bedrijfsgebouwen en langs de straatkant staat. Voor de bedrijfsgebouwen wordt algemeen uitgegaan van een bouwhoogte van 8 m kroonlijsthoogte t.o.v. het lokale maaiveld, bij grote reliëfverschillen tot 9 m en trapsgewijs af te bouwen en er is een afwijking mogelijk voor bestaande vrijstaande bedrijfswoningen. Er worden ook verschillende soorten groene randen als buffer voorzien: de voortuinstrook (overdruk) van min. 6 m diep, min. 50% groen en parkeren niet mogelijk, een zone voor groenbuffer (3 m breed vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen) en zone voor landschappelijke buffer (5 m breed naar het openruimtegebied toe). Bij enkele deelgebieden is er een overdrukzone specifiek voor parkeren voorzien, wanneer er voor deze functie een grote nood is aan parkeren zoals bijvoorbeeld de horeca-functies.

Elk deelgebied binnen RUP Zonevreemde bedrijven wordt apart besproken.

- Deelgebied 1 – Buitenhof (ID 07)

Dit bedrijf is gelegen in woonuitbreidingsgebied, de roze zone blijft in woonuitbreidingsgebied liggen maar dan specifiek voor horeca en met overdruk voor bebouwing en parking. Hier zijn grote zones voorzien voor groengebied en bosgebied. Er wordt ook een bufferzone met nabestemming voorzien, in het geval van een nieuwbouw dient er een afstand gerespecteerd te worden tot de perceelsgrens en moet de groenbuffer gerealiseerd worden. De overdekte speelzone en het voetbalveld maken deel uit van een bouwmisdrijf, deze moeten verwijderd worden. Het bosgebied is een bevestiging van de

historische toestand. De trage weg wordt specifiek aangeduid op plan, dit is een indicatieve ligging maar ze moet er wel liggen. Ook de inrit is indicatief aangeduid, om duidelijk te maken waar deze ongeveer moet liggen.

Opmerkingen van de leden:

- De breedte van de trage weg moet nagekeken worden, er is een tegenstrijdigheid gezien er soms van 3 m en soms van 4 m wordt gesproken.
- Er dient opgelegd te worden dat de verhardingen in de parkeerzone in waterdoorlatende materialen voorzien moeten worden.

▪ Deelgebied 2 – Junius Rolling Stock (ID 13)

De bestemming werd aangeduid als zone voor kleinschalige lokale bedrijvigheid. De bestaande bebouwing mag niet uitgebreid worden. Er zijn vandaag twee woningen, één ervan zal moeten verdwijnen. Er zijn groenbuffers ingetekend t.o.v. de wegenis en een landschappelijke buffer richting het openruimtegebied.

De leden hebben geen opmerkingen.

▪ Deelgebied 3 – Mertens (ID 15)

Hier is de overdrukzone voor bebouwing aangeduid op min. 4 m van de zijdelingse perceelgrenzen en 10 m van de rooilijn. De bedrijfswoning zal bij nieuwbouw ook achteruitgeschoven moeten worden. De groenbuffer is voorzien langs de zijanten, deels in nabestemming. Langs de achterkant is er een landschappelijke buffer voorzien richting het agrarisch gebied, het agrarisch gebied blijft ook bestendig in het plan. Bij dit plan is de overdrukzone voor bedrijfsgebouwen bijvoorbeeld groter dan de oppervlakte die er effectief gebouwd mag worden.

De leden hebben geen opmerkingen.

▪ Deelgebied 4 – Van den Eynde (ID 25)

Dit is een landbouwbedrijf in overwegend agrarisch gebied, de kwestie is vooral dat de gewestplanbestemming van natuurgebied deels overschreden wordt in de bestaande toestand. Alles wat in functie staat van het landbouwbedrijf en vergund geacht is, wordt herstemd naar agrarisch gebied. Het groengebied wordt bestendig, maar waar deels waterbuffering in mogelijk is. Tussen het agrarisch gebied en het groengebied wordt een landschappelijke buffer voorzien.

De leden hebben geen opmerkingen.

▪ Deelgebied 5 – Belgian Posters (ID 03)

Dit bedrijf is gelegen langs de Steenweg op Asse en maakte reeds deel uit van het BPA Zonevreemde bedrijven. Het achterste gebied wordt bestendig als agrarisch gebied, wat niet overeenkomt met de huidige situatie maar wel zo gerealiseerd dient te worden. Er wordt opnieuw een landschappelijke buffer voorzien. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden, gezien de ruimtelijke gevoeligheid.

De leden hebben geen opmerkingen.

▪ Deelgebied 6 – Bogaerts (ID 04)

Dit betreft een houthandel, er wordt agrarisch aanverwante bedrijvigheid voorzien als hoofdfunctie. Rondom wordt een groenbuffer of landschappelijke buffer voorzien. De bedrijfsgebouwen mogen tot 50% uitbreiden. Een uitbreiding is mogelijk richting de Bollestraat en Nieuwelaan, maar niet richting het openruimtegebied. De inrit is voorzien langs de Bollestraat, ze hebben wel een bredere inrit nodig dan vele andere bedrijven, gelet op het smalle openbaar domein van de Bollestraat. De inrit is gecreëerd langs de Bollestraat, zodat de groenbuffer verzekerd is naar de Nieuwelaan en richting de kapel.

Opmerkingen van de leden:

- Wordt er 10 m of 15 m voorzien als inrit? Hoe hoger de inrit voorzien wordt, hoe breder de inrit moet zijn om bereikbaar te blijven door vrachtwagens. De breedte dient verduidelijkt te worden.
- Is de inplanting van de bebouwing tot de rooilijn gelijk aan 10 m of groter? Wordt dit niet best aangepast naar 10 m?
- Moet er effectief een overdrukzone ingetekend te worden? Waarom krijgen ze niet meer vrijheid?
- Moet de voortuinzone niet verder doorgetrokken worden?

▪ Deelgebied 7 – Bogemans (ID 05)

De toegang langs de Galgestraat in het zuiden wordt behouden, die in het westen wordt geschrapt. De zijstrook in het westen wordt ingekleurd als agrarisch gebied. Verder zijn het de gebruikelijke afmetingen en zones, zoals onder andere een groenbuffer rond het perceel. De overdrukzone voor bebouwing is hier aanzienlijk groter getekend dan de oppervlakte die effectief realiseerbaar is.

Opmerkingen van de leden:

- Er is een tegenstrijdigheid tussen de totaalscore (50% uitbreiding) en wat er voorzien is in de voorschriften (100% uitbreiding).
- Wordt er voor de verschillende zones die ingekleurd zijn als agrarisch gebied opgelegd om deze te herstellen naar agrarisch gebied of niet? Dit dient duidelijk te zijn in de voorschriften.

▪ Deelgebied 8 – De Rudder Houtbouw (ID 08)

Dit bedrijf is gelegen in Peizegem langsheen de Nieuwbaan. De achterste zone wordt bestemd als agrarisch gebied, de hoofdfunctie is zone voor kleinschalige lokale bedrijvigheid. Er wordt een landschappelijke buffer voorzien naar het achterliggende openruimtegebied. Aan de rechterkant wordt een bouwvrije strook van 8 m voorzien, de hoogte van het gebouw. Langs de straatkant is een zone voorzien om een bedrijfswoning of kantoren te voorzien. Hier is een bedrijfswoning creëren binnen de bedrijfsgebouwen moeilijker, gezien dit gebouw ver achteruit staat. De breedte van de inrit dient nog eens bekeken te worden, zodat er voldoende breedte is om veilig de site te kunnen betreden en verlaten met een vrachtwagen.

Opmerkingen van de leden:

- Hoeveel breedte wordt er voorzien om toegankelijk te zijn voor vrachtverkeer? Een vrachtwagen moet de site veilig kunnen betreden en verlaten.

▪ Deelgebied 9 – De Schepper Johan (ID 09)

Dit bedrijf is gestart als landbouwer, maar is zich gaandeweg gaan verbreden naar herstel van tractoren, loonwerker en wat tuinaanlegbedrijvigheid. Dit wordt aanzien als zone voor agrarisch aanverwante bedrijvigheid.

Opmerkingen van de leden:

- Er is een tegenstrijdigheid tussen het plan en de voorschriften wat betreft de mogelijke oppervlakte aan bebouwing, zijnde 850 m² en 800 m².

▪ Deelgebied 10 – DNF Music (ID 10)

Dit bedrijf is gelegen langs de Heirbaan. Het initiële idee was om de site uit te breiden naar het naastliggende perceel, maar het verwerven ervan is niet gelukt. Nu wordt voorzien dat er een diepere bebouwing mogelijk is, zodat er vooraan plaats vrijkomt om vrachtwagens te stallen. De overdruk hier is kleiner dan wat in principe toelaatbaar zou zijn.

De leden hebben geen opmerkingen.

▪ Deelgebied 11 – Gersyl (ID 11)

Dit is reeds redelijk in detail ingetekend geweest op het BPA Zonevremde bedrijven. Het onderscheid tussen bedrijfswoningen en bedrijfsatelier was er niet meer duidelijk in. De voorschriften van het BPA

zijn grotendeels overgenomen, maar de voorschriften worden verduidelijkt op vlak van mogelijke functies. In de binnenkoer kunnen klanten parkeren, deze zone is aangeduid zodat er zeker niet meer verhardingen voorzien zouden worden, gelet op de erfgoedwaarde van de site. Er wordt minder bebouwing mogelijk gemaakt dan in het huidige BPA.

Opmerkingen van de leden:

- In de voorschriften staat het woord 'buffer' enkele keren te veel vermeld.
 - o Dit zal aangepast worden.
- Deelgebied 12 – Het Bos (ID 12)

Hier wordt niet de agrarisch bestemming behouden, maar de zone voor horeca in gemend openruimtegebied gekozen. Een mogelijke uitbreiding van het gebouw wordt voorzien in de breedte, in het verlengde van de bestaande bebouwing, terrassen zijn mogelijk achter de bebouwing. De parking dient voorzien te worden in het afgebakende gebied. De twee kleine bestaande gebouwen worden toegelaten, verder wordt er geen bebouwing en verharding meer toegelaten.

Opmerkingen van de leden:

- Zijn er bepaalde regels voor verhardingen van de parking? Er kan eventueel opgelegd worden dat bij een uitbreiding van de parking er niet meer geparkeerd mag worden op openbaar domein, zodat doorgang van voertuigen mogelijk blijft. De grootte is wel opmerkelijk. In principe verbetert de situatie, wanneer de parking kwalitatief aangelegd kan worden.
- Deelgebied 13 – Resto Clash (ID 17)

Zij mogen beperkt uitbreiden in bebouwing, de rode zone is gebaseerd op de parkeernood en zorgt ervoor dat er vooraan niet meer geparkeerd moet worden. Er wordt opgenomen dat de parkeerplaatsen vooraan dienen te verdwijnen. Rond de site is een groenbuffer voorzien langs de zijkanten en een landschappelijke buffer langs de achterkant.

De leden hebben geen opmerkingen.

- Deelgebied 14 – Siccard bvba (ID 18)

Er is een brede overdruk ingetekend waar de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning ingericht kunnen worden. De loods nog verder naar achter uitbreiden wordt niet toegelaten, dit dient naar voor te gebeuren. De algemene principes worden hier ook toegepast.

De leden hebben geen opmerkingen.

- Deelgebied 15 – Thielemans (ID 20)

Hier worden enkele uitzonderingen toegestaan op de algemene principes. Zo heeft het gebouw een grote breedte en een beperkte diepte, daarom dat het niet mogelijk is om de bebouwing pas op 10 m van de rooilijn te laten starten. De voortuinstrook betreft 5 m i.p.v. 6 m, hier wordt beperkt parking toegelaten, het aantal inritten dient beperkt te blijven tot drie zodat de zwakke weggebruiker beschermd blijft. De concrete wens is het bouwen van een loods met een ondergrondse parking voor werknemers, zodat de nood aan parking enkel nog voor de bewoners en klanten is. De overslag die momenteel nog gebeurd aan de overkant van de steenweg dient ook te gebeuren in de nieuwe bebouwing.

Opmerkingen van de leden:

- Er worden drie inritten voorzien, dat is wel drie keer dat over het fietspad wordt gereden. Zal dit goed nagekeken worden? Er dient een goede oplossing gevonden te worden voor het parkeren.
- Zal dit bos moeten gecompenseerd worden? Dit moet gecompenseerd worden.
- Zal de nieuwe inrit niet in conflict komen met de bushalte?
- Deelgebied 16 – Tuinbouwschool (ID 23)

Hier wordt KMO-gebied in het gewestplan omgezet naar gemeenschapsvoorzieningen, t.h.v. de gebouwen en speelzones. De rest van de site blijft agrarisch aanverwante bedrijvigheid, wat wel strookt met de activiteiten van de school in deze zone. Dit is vooral een planologische oefening.

De leden hebben geen opmerkingen.

▪ Deelgebied 17 – Pergola (ID 29)

Hier is nog wat discussie of er een overlap kan zijn tussen de overdrukzone voor gebouwen en de zone voor parkeren, gezien er wel een grote nood aan parkeren is op deze site. In grootte mogen ze niet uitbreiden, maar een verplaatsing weg van de zijdelingse perceelsgrens is wel mogelijk. Een diepere bebouwing is niet toegelaten. Er wordt een landschappelijke buffer voorzien naar de zuidelijke en westelijke grens, richting het openruimtegebied.

Opmerkingen van de leden:

- Op het plan dient de bovenste 'artikel 3' geschrapt te worden. Er dient nog verduidelijkt te worden wat er in deze zone kan, naast de zone voor overdruk (terrassen, tuinzone, etc.). Dit kan bijvoorbeeld ook als groenzone ingetekend worden zoals bij het Buitenhof.

▪ Deelgebied 18 – Industriezone Dooren (ID 19, 21, 22)

Dit ging over oorspronkelijk drie bedrijven, maar betreft nu een grote bufferzone en zone voor woongebied met landelijk karakter die integraal herbestemd wordt. Het handelt niet over bedrijfssites, maar over volledige bestemmingszones. Bijkomende woningen voor de KMO-zone is ruimtelijk niet meer gewenst, daarom ook de keuze om de strook woongebied met landelijk karakter mee te herbestemmen naar KMO. De bedrijfswoningen moeten geïntegreerd worden in de bebouwing bij herbouw, bij verbouwing mogen ze behouden blijven.

De leden hebben geen opmerkingen.

De volgende algemene opmerkingen hebben de leden op het RUP:

- Bij de verschillende buffers dient opgelegd te worden om de nodige aandacht te vestigen op de wettelijke afstandsregels, zodat er geen hinder plaatsvindt naar de naburige percelen. Dit gaat dan over de soorten, de hoogtes, de afstand tot de perceelsgrens, etc. Dit is iets wat algemeen dikwijls vergeten wordt.

De gecoro brengt **een voorwaardelijk gunstig advies** uit, de bovenvermelde opmerkingen dienen overwogen te worden.

Eric Biesemans
Voorzitter Gecoro