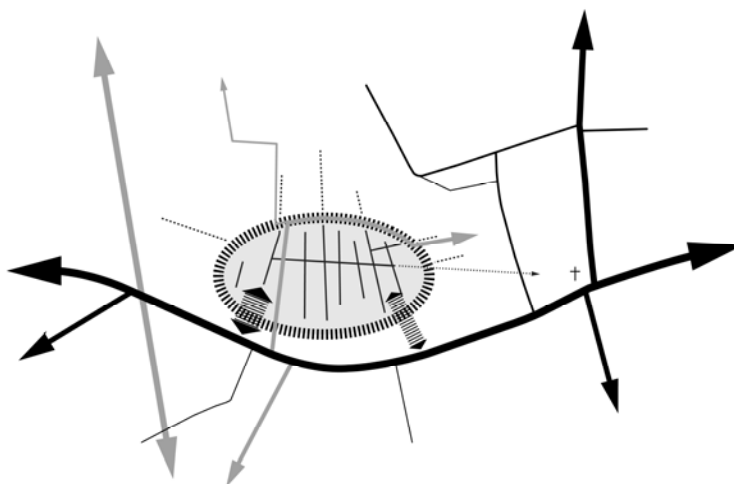


gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Lokaal bedrijventerrein Overmere

bijlage IIIa

toelichtingsnota



colofon



samenstelling en ontwerp

Gemeente Berlare
Technische dienst

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Lokaal bedrijventerrein Overmere

Provincie Oost-Vlaanderen

Gemeente Berlare

Dit plan werd opgesteld door erkende ruimtelijke planners:

Kristof Van Peteghem

Michael De Keulenaer

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van 23 februari 2011 houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Lokaal bedrijventerrein Overmere

Frank Lippens
gemeentesecretaris

Katja Gabriëls
voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van tot

Frank Lippens
gemeentesecretaris

Katja Gabriëls
burgemeester wn

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Lokaal bedrijventerrein Overmere

Frank Lippens
gemeentesecretaris

Katja Gabriëls
voorzitter gemeenteraad

1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave.....	5
2	Inleiding.....	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Aanleiding tot opmaak van het RUP	6
2.3	Afbakening van het plangebied.....	7
2.4	Leeswijzer	7
3	Toelichtingsnota	8
3.1	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	8
3.2	Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen	10
3.3	Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Berlare.....	12
3.4	Bestaande feitelijke en juridische toestand.....	14
3.4.1	Bestaande feitelijke toestand.....	14
3.4.2	Bestaande juridische toestand.....	19
3.4.3	Te herbestemmen gebieden	21
3.4.4	Verantwoording en compensatie inname herbevestigd agrarisch gebied.....	21
3.5	Totstandkoming van het plan	27
	Geïnteresseerde bedrijven	27
	Toekomstige noden aan bedrijfsruimte.....	27
3.6	Watertoets	28
3.6.1	Algemeen	28
3.6.2	Milderende maatregelen.....	29
3.7	Ruimtebalans	29
3.8	Conclusie dienst Milieueffectrapportering (dienst MER) over plan-MER plicht	29
3.9	Conclusie dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) over noodzaak tot opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport.....	30
3.10	Register van percelen waarvoor planschade of planbaten kan verschuldigd zijn ..	31
3.11	Motivatie bij het onteigeningsplan	33
3.12	Inrichtingsvoorstel.....	35
3.13	Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften	37

2 Inleiding

2.1 Algemeen

Voorliggend document is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in werking getreden op 1 september 2009.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan waarvan het een uitvoering is;
- een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en opgeheven worden;
- in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - de plan-MER screening
 - de vraag m.b.t. de noodzaak tot opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het grafisch plan (Bijlage I) en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage II) hebben verordenende kracht. De teksten en plannen van de toelichtingsnota (Bijlage III) hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.2 Aanleiding tot opmaak van het RUP

Behoeftte aan bijkomende bedrijventerreinen

In functie van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS), goedgekeurd op 24 januari 2008, werd een raming gemaakt van de behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen te Berlare. Bij deze behoefte raming werd zowel de behoefte van bestaande bedrijven in rekening gebracht als een inschatting gemaakt van de behoefte vanuit startende bedrijven binnen de gemeente. Hierbij kwam men in het informatief gedeelte van het GRS tot het volgende besluit:

“De behoefte voor de herlokalisatie van bestaande bedrijven die te kampen krijgen met uitbreidingsproblemen of noodzaak tot herlokalisatie wordt geraamd op 9ha 53a. Als ruimte voor nieuw startende bedrijven wordt 1ha voorbehouden. De oppervlakte aan nieuw aan te leggen bedrijfsruimten te Berlare bedraagt hiermee 10ha 53a. Er dient een correctie van 1ha 05a (gekoppeld aan eventuele herlokalisaties) uitgevoerd te worden. Hiermee komt de behoefte op 9ha 48a.

Rekening houdende dat maximaal 5ha mogelijk is, kan de behoefte niet volledig worden ingevuld. Het is dan ook noodzakelijk om zeker deze 5ha te kunnen realiseren teneinde de toekomstmogelijkheden

van de Berlaarse (lokale) bedrijven zoveel mogelijk te verzekeren.” (informatief gedeelte GRS Berlare, pag. 93-94)

Uit het beperkte aanbod aan bedrijventerreinen, nl. 2,02 ha, het vermoeden dat de beschikbare percelen niet op de markt komen doordat ze in eigendom zijn van en aansluiten bij bestaande bedrijvigheid en de locatie van deze sites niet optimaal is met het oog op bedrijvigheid, blijkt de behoefte aan een nieuw lokaal bedrijventerrein. Die behoefte blijkt ook uit de enquête die de gemeente afnam bij bedrijven uit te buurt. De enquête geeft ook weer dat een kleinschalig bedrijventerrein het beste past bij de vraag, de gemiddelde gevraagde oppervlakte is immers ongeveer 2000m².

Herbestemming KMO-zone Broekstraat

In het GRS werd ook het voorstel tot herbestemming van de KMO-zone, gelegen langsheen de Broekstraat en het Wilgenpark, opgenomen. Deze zone is beperkt qua oppervlakte en bevindt zich binnen een uitgesproken woongebied, ze leent zich dan ook niet tot grootschalige bedrijfsactiviteiten.

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het GRS Berlare, waar het is opgenomen in het bindend gedeelte.

2.3 Afbakening van het plangebied

Het plangebied van het RUP wordt opgedeeld in twee deelgebieden, allebei gelegen in Overmere. Deelgebied één is gelegen langsheen de Baron Tibbautstraat (N445) en omvat de locatie voor het lokale bedrijventerrein, deelgebied twee, waar een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd van KMO-zone naar woongebied, is gelegen langsheen de Broekstraat en het Wilgenpark.

Deelgebied 1

De site voor het lokaal bedrijventerrein is gelegen ten westen van de kern van Overmere en ten noorden van de N445. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de N445 en de bebouwing langsheen deze gewestweg. Bij de afbakening van het plangebied werd zoveel mogelijk rekening gehouden met de fysische aansluiting bij het hoofddorp Overmere en de aantakking op de N445.

Deelgebied 2

De site waar een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd paalt in het zuiden aan het Wilgenpark. In het noorden en het oosten wordt de site begrensd door de achtertuinen van de woningen gelegen langsheen de Broekstraat. In het westen wordt ze begrensd door de achtertuinen van de woningen gelegen langsheen het Wilgenpark. De site beslaat het volledige, volgens het gewestplan bestemde, gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen.

De afbakening van het plangebied wordt ook grafisch weergegeven op volgende kaart:

kaart 1: Situering plangebied

2.4 Leeswijzer

Het dossier bevat:

- I een grafisch verordenend plan
- II een tekstbundel met de stedenbouwkundige voorschriften
- IIIa een tekstbundel met de toelichtingsnota
- IIIb een kaartenbundel horend bij de toelichtingsnota
- IV een oteigeningsplan

3 Toelichtingsnota

3.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Uit de 'Bindende bepalingen' van het RSV blijkt dat Berlare zich bevindt in het 'buitengebied'. Bekeken op het niveau van Vlaanderen is dit het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt.

Binnen het buitengebied zijn en blijven vele functies en activiteiten aanwezig en mogelijk. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- de structuurbepalende functies en activiteiten. Dit zijn natuur en bos, landbouw en wonen en werken
- andere functies en activiteiten van het buitengebied. Hieronder worden de functies en activiteiten verstaan die in bepaalde gebieden van het buitengebied weliswaar hoofdfunctie zijn maar die niet als structurerend voor het gehele buitengebied worden beschouwd. Dit zijn de recreatieve en toeristische activiteiten, sommige gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (onder meer afvalbeheer/slib, waterzuivering, drinkwater- en energievoorzieningen), ontginningen en waterwinning

Ten aanzien van het buitengebied worden verschillende doelstellingen gesteld:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op het niveau van het buitengebied)
- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied (wonen, verzorgende activiteiten)
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied

In het richtinggevend gedeelte van het RSV wordt Berlare gesitueerd binnen het centraal stedelijk netwerk de 'Vlaamse Ruit'. De Vlaamse Ruit is het Vlaams stedelijk kerngebied, gevormd rond de grootstedelijke gebieden Antwerpen en Gent, het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de vier regionaalstedelijke gebieden Leuven, Mechelen, Aalst en Sint-Niklaas. Het gebied heeft in Noord-West-Europees verband een grootstedelijke reikwijdte en is van internationaal economisch belang voor Vlaanderen. De uitwerking ervan en de ruimtelijke visie erop zal verder uitgewerkt worden door het Vlaams Gewest. Voor Berlare zal de ligging binnen de Vlaamse Ruit vermoedelijk weinig invloed hebben; de categorisering als buitengebied primeert.

Gewenste ruimtelijke structuren in het buitengebied

Natuurlijke structuur

Rivier- en beekvalleien (waaronder de Schelde) vormen een net van dominante structurerende elementen waaraan enkele belangrijke natuurwaarden gekoppeld zijn. Naar verdere ontwikkeling betekent dit dat er ruimtelijke voorwaarden moeten worden gecreëerd die het integraal waterbeheer ondersteunen en die de relaties tussen waterloop en de omgevende vallei versterken. Het ruimtelijk beleid van rivieren en beken moet worden ontwikkeld in relatie tot de omgevende valleien. Deze valleien vormen, samen met de verschillende grote bos- en natuurcomplexen en de ecologische infrastructuur gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door kleinere natuur- en boscomplexen en door parkgebieden, de natuurlijke structuur in Vlaanderen.

Agrarische structuur

Landbouw is de grootste ruimtegebruiker en de belangrijkste factor in het openhouden van het buitengebied. Afbakening van deze ruimte is één opdracht, differentiatie van de agrarische structuur is een andere. Deze afbakening moet samen gaan met de natuurlijke structuur. In bepaalde gebieden worden nieuwe agrarische of andere bedrijven geweerd omdat ze de bestaande gunstige ruimtelijke structuur zouden verstoren. Wat niet betekent dat de uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven niet zou mogelijk zijn. Er bestaan verschillende types landbouwondernemingen en landbouwgerelateerde bedrijven. Erkenning van deze types maakt een gericht beleid mogelijk. Voor nieuwe grondloze bedrijven zullen soms speciale agrarische bedrijvenszones worden ontwikkeld met als doel de ongeordende spreiding ervan tegen te gaan.

Nederzettingsstructuur (bewoningsstructuur en economische structuur)

De nederzettingsstructuur bestaat uit het samenhangend geheel van gehuchten, dorpen, linten en verspreide bebouwing in de open ruimte. Onder bebouwing worden zowel bedrijfs- of industriële gebouwen, recreatieve en toeristische bebouwing als bebouwing voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen begrepen.

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt de bindende selectie gemaakt van de hoofddorpen en woonkernen.

Er wordt gestreefd naar een concentratie van het wonen en werken in de kernen van het buitengebied. Dit betekent:

- het versterken van de centrumfunctie van deze kernen
- het bereikbaar houden van de voorzieningen
- het behoud en verhogen van de kwaliteit van de kleine kernen

Landschap

Het landschap is de dynamische wisselwerking tussen de fysische omstandigheden, het biotisch milieu en de menselijke activiteiten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten is het behoud en de ontwikkeling van de diversiteit en de herkenbaarheid van de Vlaamse landschappen. Op elk plannings- en bestuursniveau kunnen karakteristieke elementen en componenten van het landschap, gave landschappen en open-ruimteverbindingen worden geselecteerd en kunnen hiervoor specifieke ontwikkelingsperspectieven worden gedefinieerd.

Lijninfrastructuur

In het RSV wordt er geopteerd voor een geïntegreerde benadering van ruimtelijk beleid, mobiliteit en infrastructuur. Er wordt geopteerd om de alternatieven voor het autoverkeer te versterken en de infrastructuren (weg, water, spoor en pijp- en hoogspanningsleidingen) te optimaliseren door een functionele categorisering. Daarnaast stelt men dat er nood is aan een mobiliteitsbeleid gericht op beheer van het verkeer. Concreet heeft men in het RSV een opdeling gemaakt (categorisering) van de wegen in dalende volgorde van belangrijkheid: hoofdwegen, primaire wegen type 1, primaire wegen type 2, secundaire wegen en lokale wegen.

De lokale wegen worden gecategoriseerd door de gemeente. Bij de inrichting van lokale wegen gaat de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid boven de afwikkelingssnelheid. Alle verkeersdeelnemers moeten hier veilig gebruik kunnen maken van dezelfde ruimte.

Lokale bedrijventerreinen

In het RSV wordt een differentiatie van bedrijventerreinen gemaakt. Ten aanzien van lokale bedrijventerreinen wordt er gesteld dat deze kunnen ontwikkeld worden, d.m.v. een gemeentelijk RUP, indien herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven binnen de eigen gemeente vanuit ruimtelijk oogpunt onvermijdelijk is, indien nieuwe lokale bedrijven worden opgericht of indien bedrijven op een bestaand lokaal bedrijventerrein willen uitbreiden tot buiten het bedrijventerrein.

Voor de lokalisatie en inrichting van nieuwe lokale bedrijventerreinen gelden volgende principes:

- ontwikkeling mogelijk in een hoofddorp en in economische knooppunten;
- verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op de gemeente en in het bijzonder op het hoofddorp; vermits in een gemeente meerdere hoofddorpen kunnen voorkomen zijn meerdere lokale bedrijventerreinen mogelijk mits motivering in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;
- de oppervlakte moet worden beperkt tot 5 ha omdat het een lokale problematiek betreft, omdat het in veel gevallen een "afwijkend B.P.A." betreft en omdat het bedrijventerrein gericht is op lokale bedrijven die beperkt van omvang zijn. Uitdrukkelijk moet worden gesteld dat de oppervlakte niet beperkt is tot maximaal 5 ha per gemeente maar 5 ha per hoofddorp. De beperking tot 5 ha is daarbij richtinggevend en kan niet worden opgevat als norm;
- de kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven;.
- geen zuivere kleinhandelsbedrijven op lokale bedrijventerreinen;
- aansluiting bij de kern of een bestaand bedrijventerrein;
- ontsluiting via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire wegen of secundaire wegen;
- uitwerking van de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Bij de opmaak van het voorliggende RUP werd zoveel mogelijk rekening gehouden met bovenstaande principes uit het RSV.

3.2 Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen

Het provinciaal structuurplan Oost-Vlaanderen werd op 18 februari 2004 goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Voor dit plan zijn volgende elementen van belang:

Gewenste nederzettingsstructuur

Doelstellingen:

- Tegengaan van het ongeordend uitzwermen van functies
- De leefbaarheid van de buitengebiedkernen garanderen

Berlare bevindt zich in het buitengebied. Daar staan de hoofddorpen en woonkernen in voor het opvangen van plaatselijke behoeften aan ruimte voor bijkomende woongelegenheden en lokale voorzieningen.

Het Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen staat in voor de selectie van hoofddorpen en woonkernen. Voor Berlare werd volgende selectie vooropgesteld:

- Berlare en Overmere zijn beiden hoofddorp. Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt. Hoofddorpen onderscheiden zich van woonkernen (Uibergen en Donk) omdat zij als een mogelijke locatie voor een lokaal bedrijventerrein beschouwd worden.

Gewenste openruimtestructuren

Doelstellingen:

- Maximale ontwikkelingsmogelijkheden voor de openruimtestructuren
- Vorm geven aan een kwalitatief landschap

Specifiek ruimtelijk beleid m.b.t. de landschappelijke structuur:

- Behoud van de landschapsrelicten; vele ervan zijn al beschermd als monument of als landschap
- Voor ankerplaatsen en historische bakens dient rekening gehouden te worden met de omgeving en context waarin ankerplaatsen en bakens tot stand kwamen

Gewenste ruimtelijk-economische structuur

Doelstellingen:

- Bundelen van economische activiteiten met aandacht voor het buitengebied;
- Voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan bedrijventerreinen;
- Efficiënt en doordacht ruimtegebruik op bedrijventerreinen;

Bundelen van economische activiteiten met aandacht voor het buitengebied

De economische activiteiten zijn momenteel grotendeels gebundeld in stedelijke gebieden en een aantal economische knooppunten. Overeenkomstig de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt gestreefd om deze situatie te behouden en de groeiende trend naar meer versnippering tegen te gaan. Niettemin moet rekening worden gehouden met bestaande problemen in het buitengebied (zonevreemde bedrijven, beperkingen op verweving van bedrijvigheid, milieubeperkingen, gebrek aan ruimte voor herlokalisatie,...).

Voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan bedrijventerreinen

Het creëren en versterken van de geschikte ruimtelijke condities kan strategische voordelen bieden voor de ontwikkeling van de bedrijvigheid. Belangrijke ruimtelijke randvoorwaarden zijn: een voldoende aanbod aan beschikbare bedrijventerreinen, een goede ontsluiting, de agglomeratievoordelen van een stedelijke omgeving, de logistieke diensten in de onmiddellijke omgeving, de (ruimtelijk-visuele) kwaliteit van de werkomgeving. De kwaliteit van een bedrijventerrein wordt niet alleen vanuit de onderneming zelf benaderd. Ook vanuit de omgeving worden kwaliteitseisen aan bedrijventerreinen opgelegd m.b.t. mogelijke geur- en lawaaihinder, verkeershinder, visuele hinder, enz. De ontwikkeling van bedrijven(terreinen) kan enkel gebeuren binnen de grenzen van de draagkracht van de omgeving.

Efficiënt en doordacht ruimtegebruik op bedrijventerreinen

Op nieuwe bedrijventerreinen moeten waar mogelijk (in functie van veiligheid, productieproces, enz) ruimtebesparende maatregelen toegepast worden (bv. ondergrondse parkeervoorzieningen ten voordele van verdichting of beplanting op het terrein, gemeenschappelijke voorzieningen, optimaliseren van de bouwoppervlakte door het gebruik van diverse bouwlagen).

Voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur van het buitengebied wordt gesteld dat bijkomende terreinen voor lokale bedrijvigheid alleen ontwikkeld kunnen worden in hoofddorpen of aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein. Hierbij moet de behoefte aan ruimte voor lokale bedrijvigheid in de gemeente aangetoond worden d.m.v. een afweging van vraag en aanbod.

Gewenste mobiliteit en lijninfrastructuren

Doelstellingen:

- Versterken van de alternatieven voor wegverkeer
- Optimalisering door categorisering van het wegennet
- Mobiliteitsbeleid gericht op het beheersen van het verkeer
- Differentiëren van de bereikbaarheid zowel ruimtelijk als modaal: 'selectieve bereikbaarheid'

Door de provincie wordt de N445 van N449 (Kalken) tot N47 (Zelee) geselecteerd als secundaire weg type II. Bij een dergelijke weg primeert de verzamel functie op bovenlokaal niveau tegenover de verbindingsfunctie. Deze wegen verzamelen het verkeer uit een ruimer herkomst- of bestemmingsgebied. Dit laatste kan zowel een stedelijk gebied zijn als een verzameling van kernen in het buitengebied.

3.3 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Berlare

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Berlare werd op 24 januari 2008 goedgekeurd door de Deputatie. Voor dit plan zijn volgende elementen van belang:

Gewenste economische structuur

Doelstellingen:

- vermenging van wonen en werken, zonder creatie van ontoelaatbare hinder voor de bewoners
- stimuleren van de werkgelegenheid in de gemeente zonder noemenswaardige ruimtelijke overlast
- een doelmatig en kwalitatief ruimtegebruik: hogere productiviteit met minder ruimtebeslag
- scheppen van zekerheid voor de zonevreemde bedrijven
- het voorzien van een lokaal bedrijventerrein voor bedrijven die dienen te herlokaliseren en kleine startende bedrijven die niet verweven kunnen worden binnen de kernen

Ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein.

De gemeente wenst, in een overwogen en gestructureerde strategie, een lokaal bedrijventerrein van 5 ha te realiseren, beheerd door een openbare instelling, bestemd voor Berlaarse bedrijven die zich nu of later wensen te herlokaliseren en voor Berlaarse bedrijven die in een ambachtszone wensen te starten.

Reeds op dit moment bestaat er, na afweging van vraag en aanbod, een behoefte aan een nieuw lokaal bedrijventerrein. Wanneer het nieuw lokaal bedrijventerrein wordt voorzien, dan dient dit gesitueerd te worden nabij een hoofddorp of aansluitend op een bestaand bedrijventerrein. Indien in een gemeente meerdere hoofddorpen zijn geselecteerd, moet de gemeente op basis van een globale ruimtelijke visie aangeven bij welk hoofddorp of bestaand bedrijventerrein het eventueel nieuw lokaal bedrijventerrein zal gesitueerd worden. In het geval van de gemeente Berlare wordt hoofdzakelijk gekozen voor de kern van Overmere, daar er, rekening houdende met de fysieke omgeving van de kern Berlare, heel weinig ruimte voorhanden is om hier een nieuw bedrijventerrein uit te bouwen (met uitzondering van de voorgestelde zoeklocatie ter hoogte van Schuitje).

Locatiekeuze

Na een evaluatie van verscheidene zoeklocaties werd de site ten westen van de kern van Overmere en aan de noordkant van de Baron Tibbautstraat weerhouden omwille van volgende redenen:

- Ontsluiting rechtstreeks op N445, een secundaire weg type II, mogelijk. De E17 is van hieruit te bereiken zonder de kern van Overmere te moeten doorkruisen.

- Beperkt storend in het landschap, er zijn in de omgeving reeds een aantal grootschalige gebouwen aanwezig. Het bestaande landschap is weinig waardevol.
- Stemt overeen met een globale visie. De aanwezige vallei van de Kalkenbeek ligt op de rand van deze locatie en kan extra geaccentueerd worden via de buffering van dit lokaal bedrijventerrein.
- Voldoende afstand van belangrijke natuurgebieden.
- Door het voorzien van een degelijke buffer kan de hinder voor de woonomgeving tot een minimum worden beperkt.
- De site sluit aan bij het hoofddorp Overmere.

Bestaande ambachtelijke zones en industriezone.

De KMO-terreinen in de Molenstraat en de Broekstraat zijn respectievelijk 0,27 ha en 0,39 ha groot. Deze terreinen zijn beperkt in grootte en liggen in uitgesproken woonomgeving. Rekening houdende met de ligging van deze terreinen in een residentiële omgeving, hun beperkte oppervlakte, hun minder goede bereikbaarheid voor vrachtverkeer e.d. wordt voorgesteld om hier niet langer KMO-activiteiten te voorzien en deze percelen te integreren in het woonweefsel. Hiertoe dienen deze terreinen een woonfunctie te krijgen. De locatie van deze gebieden leent zich immers meer tot een dergelijke functie dan KMO.

Gewenste verkeer- en vervoerstructuur

Doelstellingen:

- optimalisering van het wegennet door wegencategorisering
- waarborgen van de verplaatsingsmogelijkheden voor iedereen op een billijke en selectieve manier
- verhogen van de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid
- bieden van voldoende ontwikkelingskansen aan het openbaar vervoer en het langzaam verkeer zodat zij volwaardig kunnen functioneren in het verplaatsingspatroon van de Berlaarse bevolking.

Vrachtwagenparking

Ter hoogte van het containerpark en de gemeenteloods wordt voorzien in een vrachtwagenparking. Deze locatie maakt deel uit van het bestaande KMO-terrein Galgenberg en kent een behoorlijke bereikbaarheid. Er wordt een parking voorzien voor 10 à 15 vrachtwagens.

Aansluitend bij het nieuw te voorziene KMO-terrein dient eveneens voorzien te worden in een vrachtwagenparking voor 10 à 15 vrachtwagens.

In het informatief en richtinggevend gedeelte van het GRS Berlare werd de behoefte voor het lokaal bedrijventerrein aangetoond en, na analyse van verschillende zoeklocaties, de keuze van de site gemotiveerd. Eveneens werd de behoefte voor een vrachtwagenparking en de herbesteding van de KMO-zone in de Broekstraat naar een zone voor wonen gemotiveerd. In het bindend gedeelte van het GRS werd de opmaak van een gemeentelijk RUP ten behoeve van een lokaal bedrijventerrein vastgelegd.

Er kan besloten worden dat het RUP verenigbaar is met de doelstellingen van de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is.

3.4 Bestaande feitelijke en juridische toestand

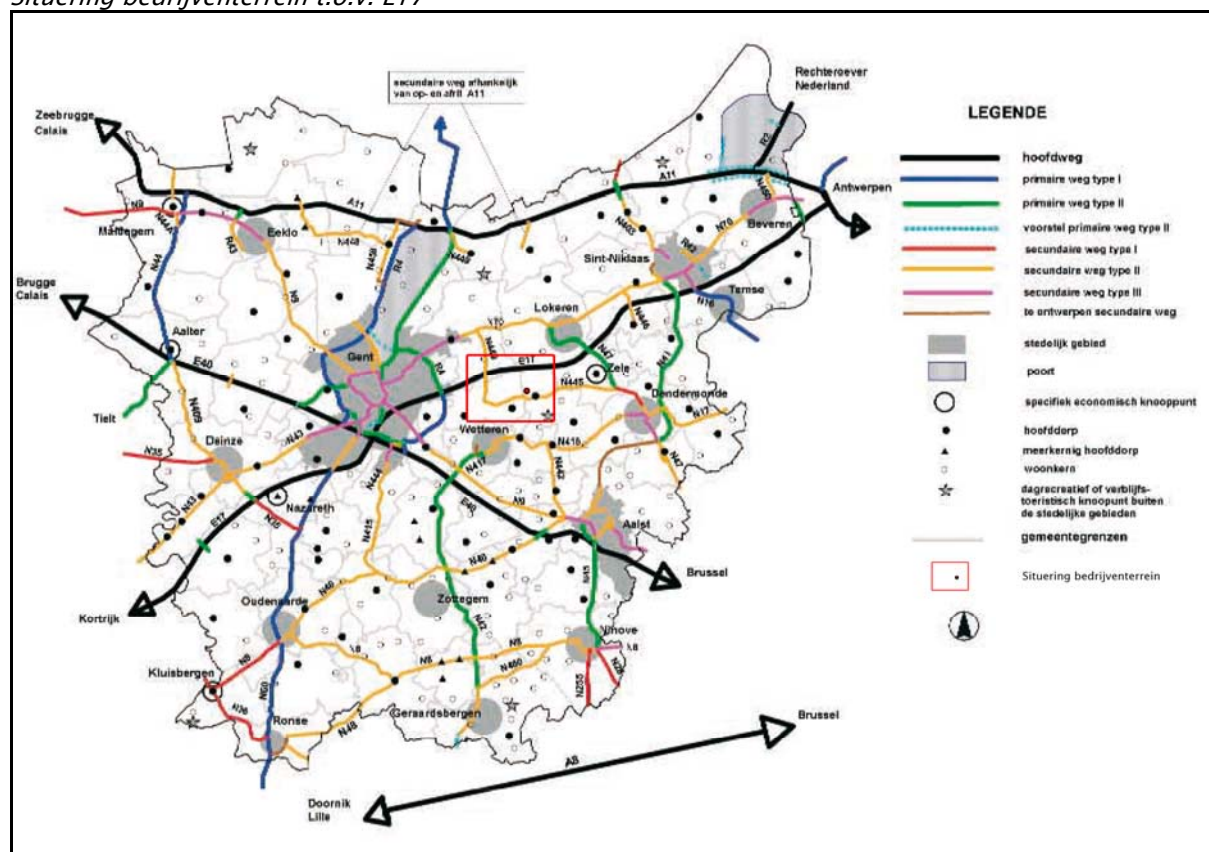
3.4.1 Bestaande feitelijke toestand

Deelgebied 1

Ligging

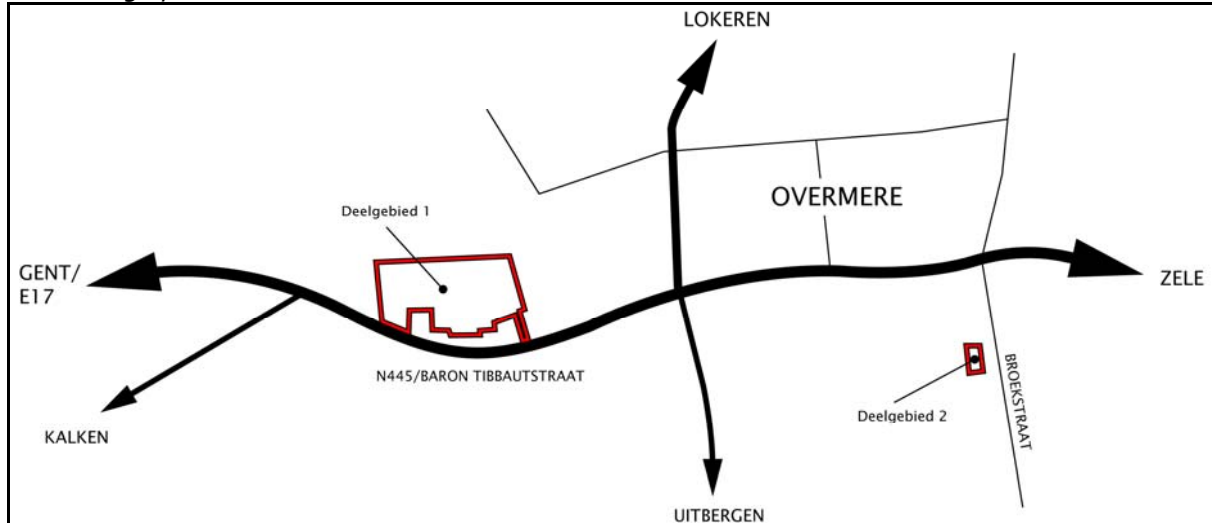
Het plangebied voor de realisatie van het lokaal bedrijventerrein en de vrachtwagenparking is gelegen langsheen de noordzijde van de Baron Tibbautstraat (N445) en vindt aansluiting met de bebouwing ten westen van het centrum van Overmere. De site zal ontsloten worden via de N445, een secundaire weg type II. Dit type weg zorgt op bovenlokaal niveau voor het verzamelen van verkeer afkomstig van mobiliteitsgenererende elementen van regionaal/provinciaal niveau, naar het hogere wegennet. De N445 geeft via de N449, een secundaire weg type II, aansluiting op de hoofdweg E17. Daarnaast zorgt de N445 voor de verbinding Gent-Dendermonde en fungeert ze als verzamelweg voor het centrum van het hoofddorp Overmere. De vooropgestelde situering van het bedrijventerrein zorgt ervoor dat de E17 te bereiken is zonder dat men de kern van Overmere hoeft te doorkruisen. De ontsluiting van het bedrijventerrein en de aantakking op de Baron Tibbautstraat (N445) wordt weergegeven op onderstaande figuur.

Situering bedrijventerrein t.o.v. E17



(Bron: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan)

Aantakking op N445



Terrein

Het terrein is gedeeltelijk in gebruik als weide- en akkerland. De site wordt doorkruist door twee waterlopen, de Quintenbatenbeek (3de cat.) en de Loereveldbeek (4de cat.). Het plangebied bevat, volgens de biologische waarderingskaart, enkele biologisch waardevolle elementen. Deze hebben betrekking op de bomenrijen en houtkanten langsheen de twee waterlopen.

De bebouwde ruimte op het terrein bestaat uit twee opslagplaatsen, gelegen in het zuidelijke deel van het plangebied. Deze voormalige bedrijfsgebouwen worden momenteel gebruikt voor de opslag van materiaal en goederen. Doorheen de site lopen geen bestaande wegen.

Omgeving

De omgeving waarin het deelgebied gelegen is bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing langsheen de Baron Tibbautstraat met achterliggend weide- en akkerland. Deze lintbebouwing is een kernuitloper van de bebouwing in het centrum van Overmere.

Ten oosten van het plangebied is het rusthuis 'Ter Meere' gelegen. In het zuiden wordt de site begrensd door de bebouwing, waaronder het voormalig politiekantoor, langsheen de N445. Aan de overzijde van de Baron Tibbautstraat bevindt zich het sportpark Overmere. Langsheen de oostelijke grens van het plangebied zijn de gebouwen van een voormalige kippenkwekerij gelegen. Ten noorden van het deelgebied ligt agrarisch gebied.

Deelgebied 2

Ligging

Het deelgebied waar een bestemmingswijziging voorzien is van KMO-zone naar woongebied is gelegen langsheen het Wilgenpark, een zijstraat van de Broekstraat, binnen de bebouwde kom van Overmere. De broekstraat is geselecteerd als een lokale gebiedsontsluitingsweg.

Het deelgebied is gelegen in een uitgesproken residentiële omgeving, gekenmerkt door een diverse bebouwing langsheen de Broekstraat en de karakteristieke bebouwing van het Wilgenpark. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande eengezinswoningen.

Terrein

Het terrein is momenteel braakliggend. De enige bebouwing op het terrein bestaat uit een loods welke gebruikt wordt voor de opslag van goederen en gelegen is in het zuiden van het plangebied. De site

wordt volledig omsloten door de achtertuinen van de woningen gelegen langsheen de Broekstraat en het Wilgenpark. Het zuidelijke deel van het deelgebied paalt aan het Wilgenpark.

Deelgebied 1 - fotoreportage



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

Deelgebied 2



Foto 1 – zicht vanuit de Broekstraat



Foto 2 – bestaande bebouwing op het terrein

De bestaande feitelijke toestand wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaart:

Kaart 2: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto

3.4.2 Bestaande juridische toestand

Deelgebied 1

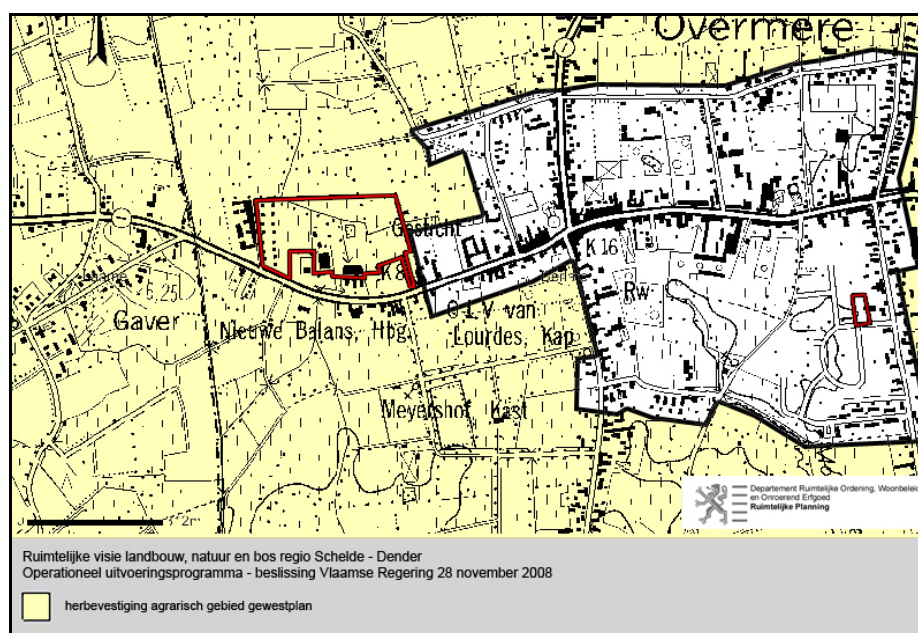
Het deelgebied is, volgens het gewestplan Dendermonde (K.B. van 7 november 1978), grotendeels bestemd als agrarisch gebied. Een klein deel, gelegen ten zuiden van het plangebied, is bestemd als woongebied. Het deelgebied valt niet binnen een BPA of RUP.

Het plangebied van het RUP is gelegen in het voorstel van te herbevestigen agrarische gebieden, in kader van de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur regio Schelde–Dender, deelruimte ‘zuidelijk straatdorpengebied van Lokeren’, in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Conform de bepalingen van de omzendbrief RO/2010/01 betreffende het beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn, kunnen gemeenten, die een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hebben, ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken, in uitvoering van dit GRS, voor agrarische bedrijvzones van lokaal belang, differentiatie van het agrarisch gebied in functie van de bebouwingsmogelijkheden, lokale natuur- en landschapselementen, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.

Volgens dezelfde omzendbrief moeten er echter acties opgenomen worden om het planologisch evenwicht te herstellen of moet er d.m.v. een degelijk onderbouwde motivering of verantwoording aangetoond worden dat een ‘planologische ruil’ niet mogelijk is. Een afweging van alternatieve locaties en een motivering van de locatiekeuze wordt behandeld onder punt 3.4.4 ‘verantwoording en compensatie inname herbevestigd agrarisch gebied’.

De Vlaamse Regering keurde op 28 november 2008 de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 21.900 ha agrarisch gebied en een operationeel uitvoeringsprogramma goed voor de regio Schelde–Dender. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Berlare werd door de bestendige deputatie van de provincie Oost–Vlaanderen reeds goedgekeurd op 24 januari 2008. De gemeente Berlare kan dus een RUP opmaken voor een lokaal bedrijventerrein op de vooropgestelde locatie en zo uitvoering geven aan de bindende bepalingen uit haar GRS.



Ligging site binnen herbevestigd agrarisch gebied.

Deelgebied 2

Het deelgebied is, volgens het gewestplan Dendermonde (K.B. van 7 november 1978), bestemd als gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen. Het deelgebied valt niet binnen een BPA of RUP.

De bestaande juridische toestand wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten:

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: gewestplan Dendermonde

Kaart 4a: Bestaande juridische toestand: atlas der buurtwegen (deelgebied 1)

Kaart 4b: Bestaande juridische toestand: atlas der buurtwegen (deelgebied 2)

Kaart 5: Bestaande juridische toestand: atlas der waterlopen

Overzicht juridische plannen:

Type plan	Kenmerken
Gewestplan	Gewestplan Dendermonde (ggk.7/11/1978)
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	geen
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	geen
Beschermde monumenten	geen
Beschermde landschappen	geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	geen
Erfgoedlandschappen (Landschapsatlas)	geen
Vogelrichtlijngebied	geen
Habitatrichtlijngebied	geen
Gebieden van het duinendecreet	geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	geen
Gebieden met recht van voorkoop, ruilverkaveling	geen
Natuurreservaten	geen
Bosreservaten	geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	geen
Bevaarbare waterlopen	geen
Onbevaarbare waterlopen	Deelgebied 1: nr. S133: Quintenbatenbeek (3° cat.) nr. 32: Loerveldbeekje (4° cat.)
Gewestwegen	Ten zuiden van het deelgebied 1: Baron Tibbautstraat/N445
Spoorwegen	geen

3.4.3 Te herbestemmen gebieden

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet in een aantal bestemmingswijzigingen.

- deelgebied 1

Om de realisatie van een lokaal bedrijventerrein mogelijk te maken wordt de huidige bestemming volgens het gewestplan, nl. woongebied en agrarisch gebied, herbestemd tot een zone voor bedrijvigheid.

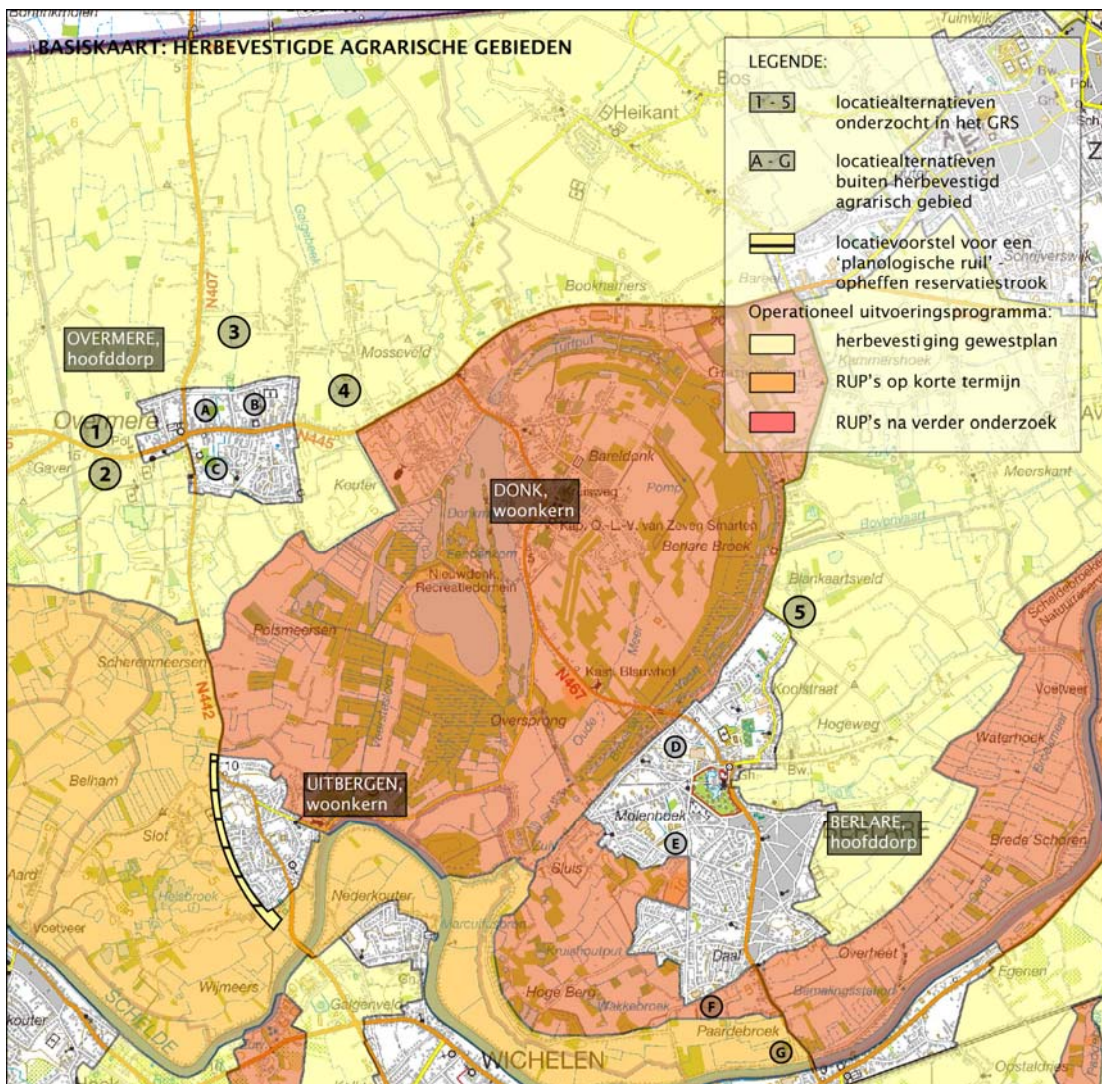
- deelgebied 2

In dit deelgebied wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd van de gewestplanbestemming 'gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen' naar woonzone.

Opmerking ivm verlies aan landbouwgrond

De in te nemen landbouwgrond heeft volgens de landbouwtyperingskaart een hoge waardering. Bij realisatie van de geplande bestemming dienen de getroffen landbouwers op een passende wijze te worden vergoed. Het verlies aan landbouwgrond dient te worden gecompenseerd, rekening houdende met het productieverlies, toeslagrechten, mestafzet, ed. Verderop in dit dossier wordt dit verder toegelicht.

3.4.4 Verantwoording en compensatie inname herbevestigd agrarisch gebied



Aanduiding locatiealternatieven en locatievoorstel tot 'planologische ruil'.

Deelgebied 1 van het RUP is gesitueerd binnen herbevestigd agrarisch gebied. Dergelijk gebied dient zoveel mogelijk gevrijwaard te worden voor landbouwgebruik. Wordt dergelijk gebied toch ingenomen dan dienen de nodige acties opgenomen te worden om het planologisch evenwicht te herstellen, conform de bepalingen van de omzendbrief RO/2010/01. Indien een 'planologische ruil' niet mogelijk is, kan er van het algemeen uitgangspunt afgeweken worden mits een uitdrukkelijke en grondige motivatie.

Hierna worden de onderzochte alternatieve locaties voor het lokaal bedrijventerrein weergegeven en wordt de impact van de weerhouden locatie op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur onderzocht.

Onderzoek naar alternatieve locaties.

Bij het onderzoek naar alternatieve locaties werd rekening gehouden met de randvoorwaarden, opgelegd in het RSV en het PRS. Volgens het RSV is Berlare gelegen in het buitengebied. Lokale bedrijventerreinen dienen hierbij ontwikkeld te worden, aansluitend bij de kern van een hoofddorp of een bestaand bedrijventerrein en ontsloten te worden via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire of secundaire wegen. In het PRS werden Berlare en Overmere geselecteerd als hoofddorp, Uitbergen en Donk als woonkern. Volgens de opgelegde randvoorwaarden kan het lokaal bedrijventerrein dus enkel voorzien worden aansluitend bij de kern van Berlare of Overmere aangezien er in Berlare, buiten de hoofddorpen, geen bestaand bedrijventerrein aanwezig is waarbij kan aangesloten worden.

In dit onderzoek werden in eerste instantie locatiealternatieven onderzocht die reeds werden aangegeven in het GRS. Maar gezien ook al deze alternatieven zich binnen herbevestigd agrarisch gebied bevinden, werden ook enkele bijkomende locatiealternatieven buiten het herbevestigd agrarisch gebied onderzocht.

Alternatieven volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) (1 t.e.m. 5)

De alternatieve locaties die weerhouden werden in het GRS Berlare zijn allen gelegen binnen het herbevestigd agrarisch gebied. Van al deze vooropgestelde locaties in het GRS neemt de weerhouden locatie echter beduidend minder oppervlakte in dat effectief gebruikt wordt voor landbouwdoeleinden. Ook de ruimtelijk-functionele samenhang van het agrarisch gebied wordt er het minst door geschaad. Volgende zoeklocaties in de hoofddorpen Berlare en Overmere werden in het GRS onderzocht:

- Locatie 1: Ten westen van de kern van Overmere, aan de noordkant van de Baron Tibbautstraat.
De motivatie voor deze locatie, die weerhouden werd, werd reeds uiteengezet onder punt 3.3 'Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Berlare'.
- Locatie 2: Ten westen van de kern van Overmere, aan de zuidkant van de Baron Tibbautstraat. Een inplanting van het lokaal bedrijventerrein op deze locatie zou als storend ervaren worden in het landschap. Dit landschap geeft bovendien rechtstreekse verbinding met het natuurgebied van de Kalkense Meersen. Dit natuurgebied dient maximaal gevrijwaard te worden.
- Locatie 3: Ten noorden van de kern van Overmere, gelegen tussen de Kerkstraat, Kattebroeckstraat, Lindestraat en Kloosterland-Begoniastraat.
Deze locatie werd niet weerhouden door de problematische ontsluiting en moeilijke bereikbaarheid van de site. De ontsluiting dient immers te gebeuren via de Kattebroeckstraat ofwel via de N407 maar vlakbij het kruispunt Kerkstraat-Begoniastraat. Door de beperkte

ontsluitingsmogelijkheden zal deze locatie teveel overlast creëren voor de woonomgeving. Bovendien ligt de beekvallei van de Molenbeek middenin het gebied. Deze vallei wordt beschouwd als groene vinger naar de kern.

- Locatie 4: Ten oosten van de kern van Overmere, gelegen tussen de N445, de Mosseveldstraat, de Bayaerdstraat en de Lindestraat.
Deze locatie werd eveneens niet weerhouden door de problematische ontsluiting via de Mosseveldstraat en de moeilijke bereikbaarheid. Door de beperkte ontsluitingsmogelijkheden dreigt deze locatie immers overlast te creëren voor de woonomgeving. Bovendien ligt de beekvallei van de Galgenbeek middenin het gebied. Deze vallei wordt eveneens beschouwd als groene vinger naar de kern.
- Locatie 5: Ten noordoosten van de kern van Berlare.
Deze site werd niet geschikt bevonden doordat ze enerzijds ver verwijderd ligt van de secundaire weg N445 en de ontsluiting zou moeten gebeuren via de lokale wegen Schuitje en Kamershoek. Anderzijds zou het lokaal bedrijventerrein als storend ervaren worden in het landschap door de ligging in de nabijheid van de Gratiebossen en de Bovenvaart, in het PRS geselecteerd als een ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied. (A t.e.m. F)

De hierna volgende locaties zijn allen gelegen buiten herbevestigd agrarisch gebied, ze werden niet in het GRS onderzocht, omdat zij in het toenmalig onderzoek totaal ongeschikt werden bevonden.

- Locatie A: Binnen de kern van Overmere, gelegen tussen de N445, de N407, de Begoniastraat en de Schoolstraat.
Deze site wordt bijna volledig omsloten door woningen. De beperkte ontsluitingsmogelijkheden via de Begoniastraat maken de locatie moeilijk bereikbaar. Bovendien moet het vrachtverkeer om de E17 te bereiken door de kern van Overmere. Deze site is in het GRS aangeduid als binnengebied met potentie ter versterking van de kern en maakt door haar groene en beboste karakter deel uit van een groene vinger naar de kern. De beperkte ontsluitingsmogelijkheden en de ligging in woongebied, vlakbij het centrum en de schoolomgeving, maakt dat een bedrijventerrein op deze locatie overlast zou creëren voor de omgeving.
- Locatie B: Binnen de kern van Overmere, gelegen tussen de N445, de Schoolstraat, de Kloosterlandstraat en de Lindestraat.
Deze site is op het gewestplan ingetekend als industriegebied en recreatiegebied. Binnen deze zone bevinden zich twee bestaande bedrijven, namelijk een olieraffinaderij en een bouwaannemer. Daarnaast is ook een voormalig voetbalveld gelegen binnen deze zone.
De site wordt omgeven door hoofdzakelijk woningen. Ten westen van de site bevindt zich de vrije basisschool Sint-Jozef. Ontsluiting van de site is verkeerstechnisch moeilijk te organiseren en kan enkel gebeuren via de bestaande bedrijven of via de smalle Kloosterlandstraat, die tevens intens gebruikt wordt door het schoolverkeer.
Bovendien wordt in het GRS voorgesteld om het westelijke deel van de site, palend aan het schooldomein, om te zetten naar een andere bestemming die meer aanleunt bij de dorpskern. Voor het oostelijke deel van de site, momenteel bestemd als een gebied voor dagrecreatie, wordt in het GRS voorgesteld om de site verder te ontwikkelen op schaal van de kern en werd de optie gegeven om een meer groene en bufferende bestemming.
Het inrichten van een bedrijventerrein op deze locatie zou, zowel door de ligging in woongebied als de problematische ontsluiting, teveel overlast veroorzaken voor de omgeving.

- Locatie C: Binnen de kern van Overmere, gelegen tussen de N445, de Molenstraat en het Molenveld.
Deze site, aangeduid op het gewestplan als woonuitbreidingsgebied en in het GRS als te behouden woonuitbreidingsgebied als reserve, kan niet in aanmerking komen door de beperkte en versnipperde oppervlakte, de problematische ontsluitingsmogelijkheden via het Molenveld en de ligging middenin een woonzone. Door de uitgesproken woonomgeving zal een bedrijventerrein voor een te groot conflict zorgen.
- Locatie D: Binnen de kern van Berlare, gelegen tussen de Turfputstraat, de Schuttersweg, de Spinnerijstraat en de Langeweg.
Deze site, ingesloten door woningen en gelegen binnen woongebied, is enkel ontsluitbaar via de Schuttersweg, een smalle lokale éénrichtingsweg. Binnen het GRS is de site aangeduid als een binnengebied met potentie ter versterking van de kern. Door de uitgesproken woonomgeving en een infrastructuur dat verkeerstechnisch niet voorzien is op het ontsluiten van een bedrijventerrein, zal het inrichten van een lokaal bedrijventerrein op deze locatie voor een te groot conflict zorgen met de omgeving.
- Locatie E: Binnen de kern van Berlare, gelegen tussen de Bollewerkstraat, de Leopolddreef en de Galgenbergstraat.
Voor dit terrein is het BPA 'Galgenberg - wijziging' van toepassing. Dit BPA werd opgemaakt omdat de noodzaak voor een nieuwe locatie voor het containerpark zich opdringt. Ook deze locatie biedt dus geen mogelijkheden.
- Locatie F: Aan de zuidelijke rand van de kern van Berlare, aansluitend bij de KMO-zone langsheen de Sarrosstraat. Deze site sluit aan bij een bestaande KMO-zone maar is gelegen binnen een gebied, afgebakend door de Vlaamse Overheid, waarvoor er in 2008 en in uitvoering van het RSV een ruimtelijke visie werd opgesteld. De site ligt hierbij in een gebied waar het behoud en versterking van gevarieerde (open/halfopen) valleilandschappen met ruimte voor natuurlijke waterberging met verweving tussen landbouw, natuur en bos primeert. Het realiseren van een lokaal bedrijventerrein op deze locatie is bijgevolg niet wenselijk. Door de ligging in de nabijheid van een VEN- en habitatrictlijngebied zou een bedrijventerrein op deze locatie bovendien als storend ervaren worden in het landschap.
- Locatie G: Ten zuiden van de kern van Berlare en ten westen van de Brugstraat.
In het GRS werd aangegeven dat bedrijvigheid op deze locatie dient afgebouwd te worden. Daarnaast is inmiddels het gewestelijk RUP Gebieden van het geactualiseerde SIGMA-plan 'Cluster Kalkense Meersen' op deze locatie van toepassing. Ook deze site komt bijgevolg niet in aanmerking om een lokaal bedrijventerrein in te richten.

Onderzoek naar de impact van de locatie op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.

Uit het voorgaande onderzoek naar locatiealternatieven blijkt dat de site, vooropgesteld in het GRS, de meest wenselijke locatie is voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein. Hoewel deze locatie gelegen is binnen het herbevestigd agrarisch gebied, blijkt deze locatie bijzonder weinig negatieve impact op de landbouwsector te veroorzaken. Verder in dit dossier blijkt dat er slechts een bijzonder klein aandeel van deze gronden effectief in landbouwgebruik is.

Ook werden voor deze locatie, tijdens het ontwerpproces, verschillende afbakeningen onderzocht. Hierbij werd de afbakening weerhouden die het meest aansluit bij de kern van Overmere, het woonweefsel en de gewestweg N445. De vooropgestelde afbakening voorkomt eveneens dat er ten oosten van het bedrijventerrein een min of meer ingesloten landbouwgebied zou ontstaan. De weerhouden afbakening neemt bovendien, in vergelijking met de onderzochte locatiealternatieven en de alternatieve afbakeningen, beduidend minder oppervlakte in dat effectief gebruikt wordt voor landbouwdoeleinden.

De afbakening van het plangebied houdt zoveel mogelijk rekening met de integratie van het terrein in de omgeving en de inname van landbouwgebruikpercelen. Daarnaast wordt de versnippering van het agrarisch gebied tot een minimum beperkt.



Onderzochte en weerhouden afbakening.

Bij het onderzoek tot Plan-MER-plicht werd reeds de mogelijke impact van het voorliggende RUP op o.a. de fysische kenmerken van de bodem, de landschappelijke waarde, de biodiversiteit, etc. onderzocht. Hierbij werd geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten dienen verwacht te worden. Zo ligt het plangebied volgens de biologische waarderingskaart grotendeels in een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. De waardevolle elementen hebben betrekking op o.a. de houtkanten en de grachtenstructuur. Door het aanleggen van een groenbuffer en het heraanleggen van de grachtenstructuur, geïntegreerd in de buffer, brengt de aanleg van het bedrijventerrein geen verlies van waardevolle habitats met zich mee en wordt het bedrijventerrein geïntegreerd in het landschap. Naar fysische kenmerken van de bodem is het plangebied is gelegen in de Vlaamse-zandstreek waarbij de bodemsamenstelling van de site, volgens de bodemkaart, deels bestaat uit een matig droge zandbodem met verbrokkelde ijzer en/of humus B horizont en deels uit een droge zandbodem met dikke antropogene humus A horizont. Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge landbouwwaardering.

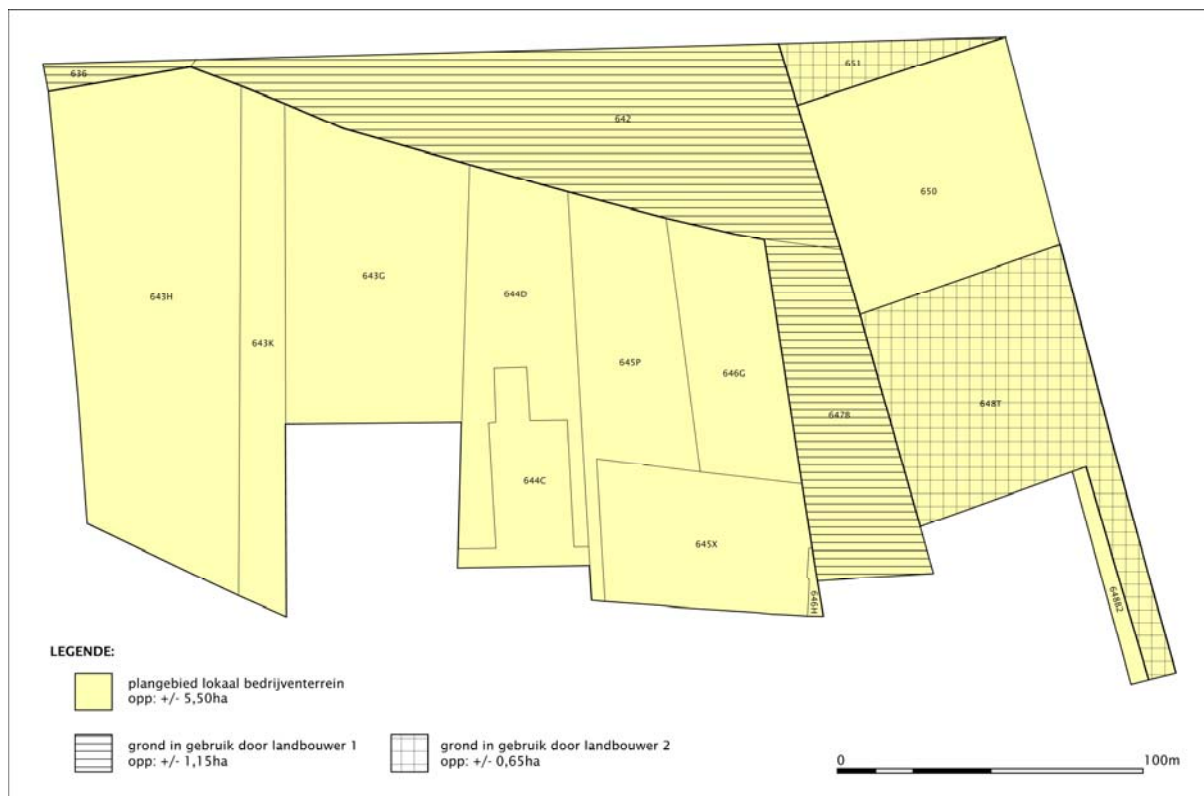
Uit overleg met de betrokken eigenaars werd in kaart gebracht welke percelen effectief in gebruik zijn door landbouwers. Onderstaande kaart geeft weer dat het plangebied 5 landbouwgebruikpercelen bevat, in gebruik door 2 verschillende landbouwers. Op de kaart weergegeven als landbouwer 1 en 2.

Landbouwer 1 heeft ongeveer 1,15ha landbouwgrond in gebruik binnen het plangebied. Uit de ons beschikbaar gestelde gegevens (verzamel aanvraag 2009, VLM) blijkt dit minder dan 5% van het totaal aantal percelen, in gebruik door de landbouwer, te bedragen.

Uit het milieuvergunningdossier blijkt het betrokken landbouwbedrijf een melkveebedrijf te zijn met een milieuvergunning voor het houden van 106 runderen. Deze vergunning is geldig tot 2026. Voor melkveebedrijven is een compensatie d.m.v. het ter beschikking stellen van grond vooral nuttig indien deze in de onmiddellijke nabijheid van het bedrijf gelegen zijn.

Landbouwer 2 heeft ongeveer 0,65ha landbouwgrond in gebruik binnen het plangebied. Ook hier blijkt de ingenomen grond minder dan 5% van het totaal aantal percelen in gebruik door de landbouwer te bedragen.

Het flankerend landbouwbeleid richt zich hoofdzakelijk op aanzienlijk getroffen jonge en dynamische landbouwbedrijven, die hun activiteiten uitoefenen in hoofdberoep. Rekening houden met het beperkte landbouwareaal dat wordt ingenomen en de aard en de ligging van de activiteiten van beide landbouwers lijkt een financiële compensatie de meest aangewezen optie.



Weergave grond effectief in gebruik door landbouwers.

3.5 Totstandkoming van het plan

Naar aanleiding van de opmaak van het RUP werd een enquête afgenomen van Berlaarse bedrijven die tot op heden spontaan interesse toonden in de nieuwe bedrijfsgronden. Deze enquêtering liet toe een beter zicht te krijgen op de economische activiteit, de historiek, de ruimtebehoefte en de specifieke noden van de geïnteresseerde bedrijven. Er werden een 20-tal van deze enquêteformulieren ontvangen. Met de informatie uit de enquêtes werd rekening gehouden bij de opmaak van het RUP en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Geïnteresseerde bedrijven

De geïnteresseerde bedrijven zijn voornamelijk kleinschalige, lokale bedrijven, gevestigd in Berlare en met volgende aard van bedrijvigheid: schrijnwerkerijen, aannemers, groothandelaars, transportbedrijven, enz. Uit de enquêtering blijkt dat het merendeel van de geïnteresseerde zaakvoerders momenteel de bedrijfsactiviteit als hoofdberoep uitoefent en ongeveer 1 tot 5 werknemers in dienst heeft.

De interesse naar nieuwe bedrijfsterreinen volgt hoofdzakelijk uit een huidige ruimtelijke problematiek (plaatsgebrek, beperkte of geen uitbreidingsmogelijkheden, ligging, ...) en problemen m.b.t. mobiliteit (bereikbaarheid, toegankelijkheid, ontsluiting, parkeergelegenheid, ...). Opvallend is ook de interesse van een aantal startende bedrijven, waarvoor het bijzonder moeilijk blijkt om op de grotere industrieterreinen een plaats te verwerven.

Toekomstige noden aan bedrijfsruimte

De meerderheid van de bedrijven laat blijken een nood te hebben aan een terreinoppervlakte tussen 1000m² en 2000m². Hierbij ligt de gewenste vloeroppervlakte voor het uitoefenen van de hoofdactiviteit hoofdzakelijk tussen 500m² en 1000m². Er zijn een aantal uitschieters die echt grote oppervlaktes wensen, hierbij dient de vraag te worden gesteld in hoeverre dit kan verantwoord worden binnen een kleinschalig bedrijventerrein van 5ha bruto-oppervlakte.

Voor de nevenbestemming (kantoren, detailhandel, toonzalen, ...) bedraagt de gewenste vloeroppervlakte ongeveer 10% tot 30% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie. Iets meer dan een derde van de geënquêteerden heeft de uitdrukkelijke wens om in het bedrijf een woonegelegenheid/conciërgewoning te integreren.

Het gevraagde aantal parkeerplaatsen per bedrijf bedraagt meestal niet meer dan 2 tot 4 parkeerplaatsen voor personenvoertuigen.

3.6 Watertoets

3.6.1 Algemeen

In artikel 8 van het decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003, in werking getreden op 24 november 2003, worden de basisprincipes vastgelegd voor het toepassen van de watertoets. Dit artikel werd aangepast in het decreet van 25 mei 2007 (BS 19 juni 2007) houdende diverse bepalingen inzake leefmilieu, energie en openbare werken.

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets definitief goed. Dit besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006, trad in werking op 1 november 2006 en bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets, zowel voor vergunningen als voor plannen en programma's.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of zoveel mogelijk wordt beperkt. Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort. Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen worden volgende elementen bekeken: de fysische terreinkenmerken (bodemkenmerken, infiltratiemogelijkheden van de ondergrond, recent overstroomde gebieden) en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken. Deze worden afgewogen met de in het plan voorziene milderende maatregelen en de door andere wetgeving opgelegde milderende maatregelen.

– deelgebied 1

Binnen het deelgebied zijn geen noemenswaardige niveauverschillen. De bodemkaart geeft binnen de begrenzing van het RUP twee bodemtypes weer: matig droge zandbodem en droge zandbodem. De zandige bodem heeft een goede infiltratiecapaciteit.

Volgens de watertoetskaarten is het plangebied en omgeving niet erosiegevoelig, slechts matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet overstromingsgevoelig.

Volgens de overstromingskaarten is het deelgebied, en de onmiddellijke omgeving ervan, niet gelegen in een van nature overstroombaar of recent overstroomd gebied, noch in een risicozone voor overstromingen.

Door de realisatie van het bedrijventerrein zal er ongeveer 3,5ha aan verharding aangelegd worden (incl. de oppervlakte ingenomen door bebouwing). Dit zal zijn impact hebben op de infiltratiecapaciteit van de ondergrond. De realisatie van het bedrijventerrein zal echter weinig effect hebben op de waterhuishouding van het gebied aangezien in het RUP een aantal milderende maatregelen zijn opgenomen en het deelgebied geen kwetsbaarheden terzake kent.

– deelgebied 2

Binnen het deelgebied zijn geen noemenswaardige niveauverschillen. Op de bodemkaart is het gebied aangeduid als een gebied met een droge zandbodem. De zandige bodem heeft een goede infiltratiecapaciteit.

Volgens de watertoetskaarten is het plangebied en omgeving niet erosiegevoelig, slechts matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet overstromingsgevoelig.

Volgens de overstromingskaarten is het deelgebied, en de onmiddellijke omgeving ervan, niet gelegen in een van nature overstroombaar of recent overstroomd gebied, noch in een risicozone voor overstromingen.

De bestemmingswissel naar woongebied zal weinig tot geen effect hebben op de waterhuishouding van het gebied. Bovendien kent het deelgebied geen kwetsbaarheden terzake.

3.6.2 Milderende maatregelen

De bestaande grachtenstructuur wordt heraangelegd en geïntegreerd in de groenbuffer. Hierbij wordt er extra bufferend vermogen voorzien door een capaciteitsverhoging van de grachten en wordt er ruimte voorzien voor de integratie van een bufferbekken voor de opvang van regenwater. Het regenwater zal op een natuurlijke wijze afgevoerd worden via de grachtenstructuur.

Bij de aanleg van parkeerplaatsen en verharde oppervlakten dient er zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van waterdoorlaatbare materialen of dient het hemelwater afgevoerd te worden naar onverharde zones.

Wanneer nieuwe gebouwen worden opgericht of bestaande gebouwen verbouwd worden, dient het regenwater zoveel mogelijk hergebruikt te worden. Het overtollige regenwater dient geïnfiltreerd en gebufferd te worden en, in laatste instantie, vertraagd te worden afgevoerd.

Bovendien zullen alle nieuwbouw- of verbouwprojecten moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.

3.7 Ruimtebalans

Uitgedrukt in hectare, afgerond op 0,01 ha

Bestemmingscategorie	Huidige gewestplanbestemmingen in het plangebied	Huidige bestemmingen volgens BPA	Bestemmingen in het nieuwe gemeentelijk RUP	Vershil
Wonen	0,80		2,30	+1,50
Bedrijvigheid	2,30		5,50	+3,20
Recreatie				
Landbouw	4,70			-4,70
Bos				
Reservaat en natuur				
Overig groen				
Lijninfrastructuur				
Gemeenschaps/nutsvoorz.				
Ontginning en waterwinning				

3.8 Conclusie dienst Milieueffectrapportering (dienst MER) over plan-MER plicht

Op 29 juli 2010 werd de beslissing van de dienst MER over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER voor het RUP "Lokaal bedrijventerrein Overmere" overgemaakt.

De screeningsnota werd ter advies verstuurd naar een door de dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen opgemaakte selectie van adviesinstanties. Geen enkele van deze adviesinstanties heeft een bezwaar geuit tegen een ontheffing van de plan-MER-plicht voor dit RUP. Wel werden een aantal suggesties meegegeven waarmee rekening gehouden zou kunnen worden in het verdere verloop van de RUP-procedure:

- De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling stelt vast dat het plangebied een hoge landbouwwaardering kent en dat het plangebied in gebruik is van 3 verschillende landbouwers. Voor één van deze landbouwers is het verlies aan landbouwgrond significant negatief en zouden er dus milderende maatregelen voorzien moeten worden. De afdeling vraagt tevens dat

–bij wijze van milderende maatregel– het ingenomen gebied gecompenseerd wordt door het herbevestigen van agrarisch gebied of het herbestemmen van een andere bestemming in agrarisch gebruik naar agrarisch gebied in de regio.

- De afdeling Operationeel Waterbeheer van de VMM deelt mee dat het akkoord kan gaan met het feit dat er in het plangebied geen ruimte voorzien wordt voor een bufferbekken, indien er tenminste voldoende capaciteit gecreëerd kan worden in de grachten.

De dienst MER is van mening dat het screeningsdossier de nodige informatie bevat over het voorgenomen plan en dat de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken werden. Gelet op het bovenstaande concludeert de dienst MER dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat derhalve de opmaak van een plan–MER niet nodig is.

3.9 Conclusie dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) over noodzaak tot opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport

Op 2 september 2010 werd de beslissing van de dienst VR over de noodzaak tot opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport voor het RUP “Lokaal bedrijventerrein Overmere” overgemaakt.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II–richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso–inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso–inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso–inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso–inrichtingen.

Het voorliggende RUP heeft tot doel enerzijds om een agrarisch gebied te bestemmen tot lokaal bedrijventerrein, anderzijds om een bestaande KMO zone om te vormen tot woongebied.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II–richtlijn, of, m.a.w. op de risico’s waaraan mensen in de omgeving van Seveso–inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect ‘externe veiligheid’ (nog) niet behandeld werd in het voorontwerp van het RUP.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Hieronder volgt deze aftoetsing,

1) voor deelgebied 1:

- volgens de gegevens van de dienst VR zijn in het plangebied geen Seveso–inrichtingen aanwezig noch mogelijk (worden uitgesloten in de stedenbouwkundige voorschriften)
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota zijn in het plangebied geen aandachtsgebieden gepland

2) voor deelgebied 2:

- volgens de gegevens van de dienst VR zijn in het plangebied geen Seveso–inrichtingen aanwezig noch mogelijk

- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota zijn in het plangebied aandachtsgebieden (zone voor wonen) gepland
- volgens de gegevens van de dienst VR zijn er binnen een perimeter van 2km geen Seveso-inrichtingen aanwezig

Gelet op bovenstaande aftoetsing beslist de dienst VR dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden, en dient er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen te worden. De dienst VR adviseert wel om het verbod op Seveso-inrichtingen in de stedenbouwkundige voorschriften als volgt te omschrijven: *“een verbod op het inplanten van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken”*.

3.10 Register van percelen waarvoor planschade of planbaten kan verschuldigd zijn

Percelen	Huidige bestemming volgens Gewestplan of BPA	Nieuwe bestemming volgens RUP Lokaal bedrijventerrein Overmere
Planschade		
<i>Deelgebied 1</i>		
n.v.t.		
<i>Deelgebied 2</i>		
n.v.t.		
Planbaten		
<i>Deelgebied 1</i>		
42017 D 0642	Landbouw	bedrijvigheid
42017 D 0643G	Landbouw	bedrijvigheid
42017 D 0643H	Landbouw	bedrijvigheid
42017 D 0643K	Landbouw	bedrijvigheid
42017 D 0645P	Landbouw	bedrijvigheid
42017 D 0646G	Landbouw	bedrijvigheid
42017 D 0647B	Landbouw	bedrijvigheid
42017 D 0648T	Landbouw	bedrijvigheid
42017 D 0650	Landbouw	bedrijvigheid
<i>Deelgebied 2</i>		
42017 C 0775F	bedrijvigheid	wonen
42017 C 0775G	bedrijvigheid	wonen
42017 C 0775H	bedrijvigheid	wonen
42017 C 0780F	bedrijvigheid	wonen

De percelen waarvoor planschade of planbaten kan verschuldigd zijn wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten:

Kaart 6a: percelen waarvoor planschade of planbaten kan verschuldigd zijn (deelgebied 1).

Kaart 6b: percelen waarvoor planschade of planbaten kan verschuldigd zijn (deelgebied 2).

De items, voorgesteld in de legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn. De horizontale arcering wijst op mogelijke gevallen van planbaten; de verticale arcering wijst op mogelijke planschadegevallen; de gekruiste arcering wijst op mogelijke gevallen van kapitaalschade of gebruikersschade.

De kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.

3.11 Motivatie bij het onteigeningsplan

Motivering van de noodzaak tot onteigening

Het onteigeningsplan is opgesteld ten algemene nutte en beoogt de verwezenlijking van het voorliggende RUP. Dit RUP is opgesteld voor het realiseren van een lokaal bedrijventerrein en aansluitende vrachtwagenparking met een totale oppervlakte van ongeveer 5,5ha. In het GRS werd, in het informatief en richtinggevend gedeelte, de behoefte voor het lokaal bedrijventerrein en vrachtwagenparking aangetoond en, na analyse van verschillende zoeklocaties, de keuze van de site gemotiveerd. In het bindend gedeelte van het GRS werd de opmaak van een gemeentelijk RUP ten behoeve van een lokaal bedrijventerrein vastgelegd.

Zoals reeds eerder werd aangehaald geeft het richtinggevend gedeelte van het GRS aan dat de site ten westen van de kern van Overmere en aan de noordkant van de Baron Tibbautstraat de meest geschikte locatie is omwille van volgende redenen:

- Ontsluiting rechtstreek op N445 mogelijk, een secundaire weg type II. Bovendien is de E17 van hieruit te bereiken zonder de kern van Overmere te moeten doorkruisen.
- Beperkt storend in het landschap, er zijn in de nabije omgeving reeds een aantal grootschalige gebouwen aanwezig, bovendien is het bestaande landschap weinig waardevol.
- Stemt overeen met globale visie. De aanwezige vallei van de Kalkenbeek ligt op de rand van deze zoeklocatie en kan extra geaccentueerd worden via de buffering van dit lokaal bedrijventerrein.
- Voldoende afstand van belangrijke natuurgebieden.
- Door het voorzien van een degelijke buffer kan de hinder voor de woonomgeving tot een minimum worden beperkt.
- Sluit aan bij het hoofddorp Overmere.

De huidige afbakening van het bedrijventerrein, binnen de weerhouden site en aansluitend bij de kern van Overmere, past binnen de ruimtelijke visie van de hogere overheden.

Het deelgebied waarvoor een onteigeningsplan is opgesteld wordt gekenmerkt door een versnipperde eigendomsstructuur. Om het lokaal bedrijventerrein en de vrachtwagenparking op een ruimtelijk kwalitatieve manier te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de te herbestemmen gronden door de gemeente worden verworven.

Het RUP werd zodanig opgemaakt dat het lokaal bedrijventerrein, de vrachtwagenparking, de zone voor bedrijfsverzamelgebouwen, de wegenis en de bufferzones als één geheel zouden worden ontwikkeld. De stedenbouwkundige voorschriften werden dan ook zo opgesteld dat enkel een integrale aanpak mogelijk is. Zo werd in de voorschriften opgenomen dat bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de eerste wegenis, ook de aanleg van de vrachtwagenparking, de groenbuffer, het bufferbekken voor de opvang van hemelwater alsook de inplanting van de bedrijfsverzamelgebouwen en het nieuwe traject van de waterloop dienen deel uit te maken van hetzelfde dossier. Ook de groenbuffer moet aangelegd en beplant worden in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van het RUP.

Enkel door de stedenbouwkundige voorschriften af te stemmen op een integrale aanpak kunnen de doelstellingen, vooropgesteld bij de opmaak van het RUP, op een kwalitatieve wijze gerealiseerd worden. Op die manier kan bijvoorbeeld de realisatie van een kwalitatieve groenbuffer, een perceelsindeling waarbij een maximale benutting van de beschikbare ruimte nagestreefd wordt en een aanleg van de openbare ruimte waarbij zowel de ruimtelijke en de beeldkwaliteit als een functionele inrichting van groot belang is, enkel bekomen worden via een globale aanpak.

Omwille van bovenvermelde redenen is het noodzakelijk dat de realisatie van zowel het bedrijventerrein als de onteigening gebeurt door de gemeente.

Bovendien is het onverantwoord, door de dringende behoefte aan een lokaal bedrijfsterrein, te wachten op een spontaan initiatief komende van de betrokken eigenaars.

Motivering van de hoogdringendheid

De opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ten behoeve van een lokaal bedrijventerrein is opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS, goedgekeurd op 24 januari 2008 door de Deputatie. Reeds bij de opmaak van het GRS bleek de behoefte aan een lokaal bedrijventerrein. Bij de behoefte-raming aan bijkomende bedrijventerreinen te Berlare werd zowel de behoefte van bestaande bedrijven in rekening gebracht als een inschatting gemaakt van de behoefte vanuit startende bedrijven binnen de gemeente. Hierbij kwam men tot het volgende besluit:

“De behoefte voor de herlokalisatie van bestaande bedrijven die te kampen krijgen met uitbreidingsproblemen of noodzaak tot herlokalisatie wordt geraamd op 9ha 53a. Als ruimte voor nieuw startende bedrijven wordt 1ha voorbehouden. De oppervlakte aan nieuw aan te leggen bedrijfsruimten te Berlare bedraagt hiermee 10ha 53a. Er dient een correctie van 1ha 05a (gekoppeld aan eventuele herlokalisaties) uitgevoerd te worden. Hiermee komt de behoefte op 9ha 48a.

Rekening houdende dat maximaal 5ha mogelijk is, kan de behoefte niet volledig worden ingevuld. Het is dan ook noodzakelijk om zeker deze 5ha te kunnen realiseren teneinde de toekomstmogelijkheden van de Berlaarse (lokale) bedrijven zoveel mogelijk te verzekeren.” (informatief gedeelte GRS Berlare, pag. 93-94)

Bij de opmaak van het GRS was er nog een theoretisch aanbod van ongeveer 2,02 ha aan bedrijventerreinen beschikbaar. Deze terreinen bevinden zich langsheen de Fortstraat-Kruisstraat (1,69 ha) en de Broekstraat (0,33 ha). Uit het beperkte aanbod aan bedrijventerreinen, het vermoeden dat deze percelen niet op de markt komen doordat ze in eigendom zijn van en aansluiten bij bestaande bedrijvigheid en de locatie van deze sites niet optimaal is met het oog op bedrijvigheid, blijkt de acute nood op korte termijn aan een nieuw lokaal bedrijventerrein.

3.12 Inrichtingsvoorstel

Voorstel inrichtingsplan



Sfeerbeeld



Zichtas - kerk Overmere

Referentiebeelden

K.M.O. - zone Esserstraat te Zwevegem (Intercommunale Leiedal)



openbaar domein



bedrijfsgebouwen



bufferbekken



uniforme naamaanduiding/brievenbussen

3.13 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften

Wijze van meten, terminologie en bestemmingscategorie.

Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

Afstand tot de perceelsgrens:	de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bouwperceel.
Afstand tot de zonegrens:	de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan.
Bouwhoogte:	vanaf de vloerpass van de gelijkvloerse verdieping tot de bovenkant van de kroonlijst bij een platte bedaking en tot de bovenkant van de nok bij een hellende bedaking.
Grondoppervlakte:	oppervlakte van het gebouw aan de grond, inclusief buitenmuren.
Kroonlijsthoogte:	vanaf de vloerpass van de gelijkvloerse verdieping tot aan het snijpunt van het dakvlak met het vlak van de gevel, gemeten op de gevel.
Nokhoogte:	vanaf de vloerpass van de gelijkvloerse verdieping tot aan het snijpunt van twee (of meer) hellende dakvlakken, gemeten loodrecht op de vloerpass.
Referentiepeil:	het referentiepeil (0,00m) ligt gelijk met de pas van de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein.
Vloeroppervlakte:	gezamenlijke netto oppervlakte van de woon- en werkruimtes, exclusief kelder- en niet ingerichte of bewoonbare zolderruimtes.

Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

Bouwlijn:	de grens tussen de strook voor bebouwing en de voortuinstrook of de wegnis.
Bouwvrije voortuinstrook:	een strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevel of voorgevelbouwlijn.
Bouwvrije zijtuinstrook:	een strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor de hoofdgebouwen.
Gesloten bebouwing:	bebouwingswijze waarbij een gesloten gevelwand wordt gevormd zonder bouwvrije zijstroken.
Hoofdbestemming:	bestemming van een pand voor meer dan 50% van het vloeroppervlak, tenzij anders aangegeven.
Kroonlijst:	de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
Nevenbestemming:	bestemming van een pand voor max. 40% van het vloeroppervlak, tenzij anders vermeld.
Nok:	de snijlijn tussen twee hellende dakvlakken.
Open bebouwing:	een gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
Plat dak:	een dak, dat een gebouw afdekt en een helling heeft die kleiner is dan 10%.
Zone:	het op het plan omliggend en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.


Definities bestemmingscategorieën

Aan het wonen verwante activiteiten:	handel, horeca, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten.
Bedrijfsverzamelgebouw:	In een bedrijfsverzamelgebouw kunnen verschillende bedrijven samen, maar toch in aparte modules worden gehuisvest. De formule is vooral geschikt voor kleinschalige lokale bedrijven, die anders moeilijk een geschikte vestigingslocatie vinden. In een bedrijfsverzamelgebouw kunnen ze een of meer modules aankopen, met een oppervlakte die varieert van 100 tot 500 m ² .
Eengezinswoning:	woning voor één gezin, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
Handel:	vestigingen voor kleinhandel, speciaalhandel, grootwarenhuis inclusief de noodzakelijke opslagplaatsen en werkplaatsen voor zover deze bij de bedoelde winkelfunctie horen.
Horeca:	toeristische logies zoals hotel, kamer met ontbijt, gastenkamers, ... eetgelegenheden zoals restaurant, feestzaal, frituur, ... drankgelegenheden zoals café, taverne,...
Kantoor en diensten:	een vertrek bestemd voor beheer, -administratiewerkzaamheden of privaat onderricht, in gebruik voor een bedrijfsactiviteit of een openbare dienst of voor activiteiten van een vrij beroep zoals banken, verzekeringskantoren, studiebureau, praktijken, ...
Nutsvoorzieningen:	gebouwen voor nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines.
Omgevingsaanleg:	de weginfrastructuur, de verbinding voor langzaam verkeer, de vrachtwagenparking, de groenbuffer met inbegrip van de te herleggen waterloop, het bufferbekken voor de opvang van regenwater en de inplanting van de bedrijfsverzamelgebouwen.
Streekeigen struiken en bomen:	Beuk, Bittere wilg, Boswilg, Eenstijlige meidoorn, Europese vogelkers, Gelderse roos, Geoorde wilg, Gewone es, Gladde iep, Grauwe wilg, Haagbeuk, Hazelaar, Hondсроos, Hulst, Kraakwilg, Ratelpopulier, Rode kornoelje, Ruwe berk, Ruwe iep, Schietwilg, Sleedoorn, Sporkehout, Tweestijlige meidoorn, Wilde kardinaalsmuts, Wilde lijsterbes, Winterlinde, Zachte berk, Zoete kers, Zomereik, Zomerlinde, Zwarte els. Variëteiten van deze soorten met afwijkende groeivorm (bv. treurvormen),afwijkende bladvorm en -kleur (bv. bontbladige variëteiten) worden niet tot de streekeigen soorten gerekend.

Archeologie


Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectie-onderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt.

Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden aangeduid, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.

inhoudelijk element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
<p>Zone voor wonen</p>	<p>Het gebied is bedoeld voor eengezinswoningen. Deze dienen naar visueel-vormelijke elementen in overeenstemming te zijn met de bebouwing in de omgeving.</p> <p>In het gebied gelegen achter de woningen dient kleinschalige bedrijvigheid mogelijk te zijn.</p>	 <p>Art. 1: Zone voor wonen <i>Gebiedscategorie: wonen</i></p> <p>Bestemming Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Op 40 m achter de rooilijn kunnen bergplaatsen of kleinschalige, niet-hinderlijke bedrijvigheid gerealiseerd worden met een totale oppervlakte van maximaal 400 m².</p> <p>Inrichting <u>Percelering</u> Het terrein kan verkaveld worden. De perceelsbreedte bedraagt hierbij minimaal 18 m.</p> <p><u>Bebouwing en constructies</u> - <i>Type</i> Woningen binnen deze zone kunnen enkel opgericht worden in een open bebouwingstypologie.</p> <p>- <i>Inplanting</i> <i>woningen</i> De bouwlijn ligt op 6 m van de rooilijn. De bouwdiepte is beperkt tot 18 m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 4 m.</p>	<p><u>Gewestplan Dendermonde</u> <u>(K.B. 7/11/1978)</u></p> <p>Art. 8.2.1.3. Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen</p>

		<p><i>bergplaatsen en bebouwing in functie van de bedrijvigheid</i> Inplanting op ten minste 4 m van de perceelsgrenzen.</p> <p>- <u>Bouwhoogte</u> <i>woningen</i> De dakvorm is plat of hellend. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 4,5 m De nok ligt evenwijdig met en op 6 m van de voorgevel. De nokhoogte bedraagt maximaal 9 m.</p> <p><i>bergplaatsen en bebouwing in functie van de bedrijvigheid</i> De dakvorm is vrij. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m</p> <p>- <u>Materiaalgebruik</u> Het materiaalgebruik is vrij te kiezen en dient in overeenstemming te zijn met het materiaalgebruik van de omliggende bebouwing.</p> <p><u>Tuinconstructies</u> Tuinconstructies zijn toegelaten met een totale oppervlakte van maximaal 30 m². Deze dienen opgericht te worden op 5 m achter het hoofdgebouw en op 1 meter van de perceelsgrenzen. Inplanting op de perceelsgrenzen is toegelaten. De bouwhoogte is beperkt tot 3 m. Het materiaalgebruik is vrij.</p> <p>Zwembaden en vijvers in de achtertuin zijn toegelaten met een totale oppervlakte van maximaal 20 m². De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 1 m.</p>	
--	--	---	--

		<p><u>Verhardingen en terreinaanleg</u> De voortuinen mogen tot maximaal 50% verhard worden in functie van de noodzakelijke toegangen en opritten.</p> <p>De verhardingen dienen te bestaan uit kleinschalige, waterdoorlatende materialen.</p> <p><u>Afsluitingen</u> De afsluitingen bestaan uit levende hagen of palen met draad of draadgaas met een hoogte van maximaal 2 m. Andere afsluitingen zijn verboden. In de voortuin kunnen kleine muurtjes worden opgetrokken met een hoogte van maximaal 0,50 m.</p> <p><u>Beheer</u> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving. <p>Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften mogen enkel in stand gehouden worden. Uitbreiding of verbouwing van deze bestaande constructies is niet toegelaten.</p>	
--	--	--	--

inhoudelijk element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
<p>Zone voor lokaal bedrijventerrein</p>	<p>Het bedrijventerrein is bedoeld voor de herlokalisatie van lokale bedrijven en voor de vestiging van nieuwe bedrijven met een lokaal karakter.</p> <p>De perceelsgrootte voor lokale bedrijven is in principe beperkt tot 5000 m². Gezien de beperkte beschikbare oppervlakte en de grote vraag naar bedrijventerreinen wordt de oppervlakte van de percelen beperkt tot maximaal 4500 m².</p> <p>Er dient gestreefd te worden naar zowel uniformiteit en architecturale kwaliteit als naar een compact en duurzaam ruimtegebruik zodat het bedrijventerrein een meerwaarde kan bieden aan de omgeving.</p>	 <p>Art. 2: Zone voor lokaal bedrijventerrein <i>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</i></p> <p><u>Bestemming</u> <u>Hoofdbestemming</u> Deze zone is bestemd voor de vestiging van bedrijven met een lokaal karakter en de erbij horende groene en verharde ruimtes en gemeenschappelijke voorzieningen.</p> <p><u>Nevenbestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 bedrijfs- of conciërgewoning per bedrijfsgebouw met een maximale vloeroppervlakte van 225 m², inclusief buitenruimte (1). Deze woning dient gesitueerd te worden op de verdieping en aan de straatzijde van het bedrijfsgebouw. Het wonen moet in functie van de bedrijfsactiviteit blijven. - Kantoren en een eventuele toonzaal dienen gesitueerd te worden aan de straatzijde. De vloeroppervlakte van de toonzaal bedraagt maximaal 10% van de totale vloeroppervlakte van het bedrijf. - Constructies in functie van openbare nutsvoorzieningen. - De aanleg van waterlopen, bufferbekkens en aanhorigheden. 	<p><u>Gewestplan Dendermonde</u> <u>(K.B. 7/11/1978)</u></p> <p>Art. 11.4.1. Agrarische gebieden</p>

		<p><u>Uitgesloten activiteiten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Seveso-inrichtingen (2) - Milieuvergunningsplichtige klasse 1- bedrijven (3) - Autonome kantoren (4) - Autonome detailhandel (5) - Agrarische bedrijven - Afvalverwerking met inbegrip van recyclage - Mestverwerkingsbedrijven <p><u>Kenmerken</u> (6)</p> <p>Het gebied wordt ingericht als een bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid. Volgende kenmerken worden benadrukt: een kleinschalige bedrijvigheid, nadruk op kwaliteit en duurzaamheid, geringe milieubelasting, een zuinig ruimtegebruik en een eenvormige architecturale uitstraling.</p> <p>Bij elke aanvraag van stedenbouwkundige vergunning wordt aangetoond en gemotiveerd dat de geplande werken en activiteiten in overeenstemming zijn met de bovengenoemde kenmerken.</p> <p><u>Inrichting</u></p> <p><u>Percelering</u></p> <p>Perceelsoppervlakte: min. 800 m², max. 4500 m². De perceelsbreedte bedraagt minimaal 25m en maximaal 30m, dat geldt tot 50 m achter de rooilijn.</p> <p><u>Bebouwing en constructies</u></p> <p>- <i>Inplanting</i></p> <p>De bouwlijn valt samen met de rooilijn. De voorgevel, van de eerste en de tweede bouwlaag of enkel de tweede bouwlaag, dient over een afstand van min. 10 m op de rooilijn te liggen.</p>	
--	--	---	--

		<p>Het volume dient ingeplant te worden op de oostelijke perceelsgrens. De volumes op de percelen gelegen langsheen de oostelijke bufferzone dienen niet op de oostelijke perceelsgrens te worden opgericht maar verplicht loodrecht op de rooilijn.</p> <p>De afstand tot de westelijke en achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 m.</p> <p>Per bedrijfsperceel is slechts 1 volume toegelaten. Op percelen met een oppervlakte groter dan 2500 m² kan een tweede volume achteraan het perceel worden opgericht.</p> <p>– <u>Bezettingsgraad</u> De percelen dienen voor minstens 40% bebouwd te worden.</p> <p>– <u>Bouwhoogte</u> Max. 2 bouwlagen. Bouwhoogte: min. 5 m, max. 9 m t.o.v. het referentiepeil tot 15 m achter de voorgevel. Verder dan 15m van de voorgevel mag de bouwhoogte max. 8m bedragen.</p> <p>Van de bouwhoogte kan beperkt worden afgeweken voor de plaatsing van technische installaties (7) voor zover deze niet meer dan 5% van de grondoppervlakte van het gebouw innemen en het straatbeeld niet schaden. Ook voor de plaatsing van zonnepanelen en/of -boilers kan worden afgeweken van de maximaal toelaatbare bouwhoogte indien ze geplaatst worden zoals bepaald onder het punt 'dakbedekking'.</p> <p>– <u>Dakvorm</u></p>	
--	--	--	--

		<p>De dakvorm is plat. De kroonlijst aan de vier zijden van het gebouw dient horizontaal te zijn. Licht hellende daken zijn toegelaten voor zover de nok niet boven de kroonlijst uitsteekt.</p> <p>- <u>Materiaalgebruik</u> <u>Gevelbekleding</u> De gevelbekleding dient te bestaan uit duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. Het aantal gevelmaterialen dient beperkt te worden tot maximaal 2, met uitzondering van schrijnwerk, deuren, poorten en glaswanden. Het kleurgebruik bestaat uit grijswaarden, inclusief zwart. Deze zijn overwegend donker en kunnen gecombineerd worden met lichtere grijswaarden in tweede orde. Afwijkingen op het kleurgebruik kunnen enkel worden toegestaan indien gebruik gemaakt wordt van natuurlijke materialen en er een architecturale meerwaarde geboden wordt. De voorgevels dienen een attractief en open karakter te hebben.</p> <p><u>Dakbedekking</u> De dakbedekking bestaat uit duurzame materialen. Het aanleggen van groendaken is toegelaten. De plaatsing van zonnepanelen of zonneboilers is toegestaan voor zover ze het straatbeeld niet schaden. Als de zonnepanelen of -boilers meer dan 0,5m boven de dakrand uitsteken moeten ze geplaatst worden op een afstand van minimaal 2,5 m van de dakrand.</p> <p><u>Uithangborden</u> Uithangborden aan de voorgevel van de bedrijfsgebouwen</p>	
--	--	---	--

		<p>zijn toegelaten tot een maximale oppervlakte van 9 m² en voor zover ze niet verder dan 20 cm voorbij de gevel uitkragen.</p> <p><u>Verhardingen en terreinaanleg (8)</u> De verhardingen dienen op een zodanige wijze aangelegd te worden dat het hemelwater maximaal kan infiltreren in de ondergrond. Dit door afvoer van het hemelwater naar de onverharde delen of door gebruik te maken van waterdoorlatende materialen. Van deze bepaling mag afgeweken worden indien dit vanuit een andere regelgeving niet is toegestaan. Onverharde en onbebouwde zones dienen aangelegd te worden als groene ruimte.</p> <p><u>Afsluitingen</u> Afsluitingen op de perceelsgrenzen aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen hebben een hoogte van maximaal 2 m. Afsluitingen dienen te bestaan uit levende hagen of palen met draad of draadgaas in het zwart.</p> <p><u>Opslag van materieel en materiaal</u> De opslag van goederen dient georganiseerd te worden binnen het bedrijfsgebouw. Opslag buiten het gebouw is toegelaten binnen een daartoe ontworpen zone, gelegen achter het bedrijfsgebouw en opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning. De opslag van goederen mag geen hinder veroorzaken voor zowel de aanpalende bedrijven als de omgeving. Opslag van goederen, permanent of tijdelijk, voor of naast het bedrijfsgebouw is verboden.</p> <p><u>Beheer</u> Bestaande gebouwen (9) die niet voldoen aan de</p>	
--	--	---	--

		<p>inrichtingsvoorschriften mogen enkel in stand gehouden worden. Uitbreiding of verbouwing van deze bestaande constructies is niet toegelaten.</p> <p>Vooraleer de eerste stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw kan afgeleverd worden, dient de stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg (10) te zijn verleent.</p> <p>De gemeente Berlare is partner in een op te richten beheerscomité. Het beheerscomité staat in voor de ontwikkelingsfase van het bedrijventerrein. De belangrijkste taken zijn het toewijzen van de bedrijfspercelen, het inrichten van het terrein en zorgen voor een duurzaam en consequent beheer. (11)</p> <p>Voor het dagelijks beheer wordt een beheersvenootschap samengesteld uit geïnteresseerde bedrijven op het terrein, een representatieve vertegenwoordiger van de economische sector, het gemeentebestuur en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn afgevaardigde. Het beheersvenootschap neemt de taken als beheerder over van het beheerscomité na de ontwikkelingsfase. (12)</p>	
--	--	---	--

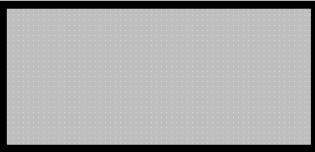
inhoudelijk element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
Zone voor bedrijfsverzamelgebouwen	<p>Op het bedrijventerrein wordt plaats geboden aan bedrijfsverzamelgebouwen.</p> <p>Door de specifieke ligging van de zone voor bedrijfsverzamelgebouwen, nabij de aansluiting van het bedrijventerrein op de N445, dienen de bedrijfsverzamelgebouwen op een doordachte wijze</p>	 <p>Art. 3: Zone voor bedrijfsverzamelgebouwen <i>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</i></p>	<p><u>Gewestplan Dendermonde (K.B. 7/11/1978)</u></p> <p>Art. 11.4.1. Agrarische gebieden</p>

	<p>te worden ingeplant. Deze zone wordt immers opgevat als 'poort' naar het lokaal bedrijventerrein.</p> <p>De ontsluitingsweg van het lokaal bedrijventerrein dient te worden geïntegreerd binnen deze zone zodat er een ruimtelijke samenhang bestaat tussen deze ontsluitingsweg en de bedrijfsverzamelgebouwen.</p>	<p><u>Bestemming</u> Deze zone is bestemd voor de oprichting van bedrijfsverzamelgebouwen (1) en de erbij horende groene en verharde ruimtes. Binnen deze zone kunnen eveneens constructies in functie van openbare nutsvoorzieningen worden opgericht.</p> <p><u>Uitgesloten activiteiten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Seveso-inrichtingen (2) - Milieuvergunningsplichtige klasse 1-bedrijven (3) - Autonome kantoren (4) - Autonome detailhandel (5) - Agrarische bedrijven - Afvalverwerking met inbegrip van recyclage - Mestverwerkingsbedrijven <p><u>Inrichting</u> <u>Bebouwing en constructies</u> - <i>Inplanting</i> De totale grondoppervlakte van de bedrijfsverzamelgebouwen bedraagt max. 2100 m².</p> <p>Bij het ontwerp en de inplanting van de bedrijfsverzamelgebouwen dient rekening gehouden te worden met de specifieke locatie die opgevat wordt als 'poort' naar het bedrijventerrein. Daarnaast dienen de gebouwen op een kwalitatieve manier geïntegreerd te worden in het bestaande woonlint. (6)</p> <p>- <i>Bouwhoogte</i> Max. 2 bouwlagen Bouwhoogte: min. 6 m, max. 10 m t.o.v. het referentiepeil</p>	
--	---	--	--

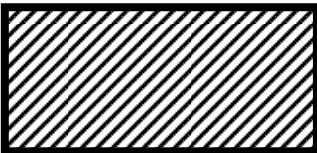
		<p>Van de bouwhoogte kan beperkt worden afgeweken voor de plaatsing van technische installaties (7) voor zover deze niet meer dan 5% van de grondoppervlakte van het gebouw innemen en het straatbeeld niet schaden. Ook voor de plaatsing van zonnepanelen en/of -boilers kan worden afgeweken van de maximaal toelaatbare bouwhoogte indien ze geplaatst worden zoals bepaald onder het punt 'dakbedekking'.</p> <p>- <u>Dakvorm</u> De dakvorm is plat. De kroonlijst aan de vier zijden van het gebouw dient horizontaal te zijn. Licht hellende daken zijn toegelaten voor zover de nok niet boven de kroonlijst uitsteekt.</p> <p>- <u>Materiaalgebruik</u> <u>Gevelbekleding</u> De gevelbekleding dient te bestaan uit duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. Het aantal gevelmaterialen per volume dient beperkt te worden tot maximaal 2, met uitzondering van schrijnwerk, deuren, poorten en glaswanden.</p> <p>Het kleurgebruik is vrij. De voorgevels dienen een attractief en open karakter te hebben.</p> <p><u>Dakbedekking</u> De dakbedekking bestaat uit duurzame materialen. Het aanleggen van groendaken is toegelaten. De plaatsing van zonnepanelen of zonneboilers is toegestaan voor zover ze het straatbeeld niet schaden. Als</p>	
--	--	--	--

		<p>de zonnepanelen of -boilers meer dan 0,5m boven de dakrand uitsteken moeten ze geplaatst worden op een afstand van minimaal 2,5 m van de dakrand.</p> <p><u>Uithangborden</u> Uithangborden zijn uniform. De afmetingen en de uitvoeringswijze maken deel uit van het bouwaanvraagdossier.</p> <p><u>Ontsluiting</u> De bedrijfsunits worden rechtstreeks ontsloten via de ontsluitingsweg van het lokaal bedrijventerrein.</p> <p><u>Verhardingen en terreinaanleg</u> De verhardingen dienen op een zodanige wijze aangelegd te worden dat het hemelwater maximaal kan infiltreren in de ondergrond. Dit door afvoer van het hemelwater naar de onverharde delen of door gebruik te maken van waterdoorlatende materialen. Van deze bepaling mag afgeweken worden indien dit vanuit een andere regelgeving niet is toegestaan.</p> <p>Onverharde en onbebouwde zones dienen aangelegd te worden als groene ruimte.</p> <p>Beheer Bij vergunningsaanvraag dient het dossier duidelijkheid te geven over de integratie van de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein en de aansluiting van deze ontsluitingsweg op de N445. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg (8) dient een verbintenis te bevatten voor de volledige realisatie ervan.</p>	
--	--	--	--

		De beheerder van het bedrijventerrein organiseert de gemeenschappelijke diensten en voorzieningen. Daarbij hoort ook de zorg voor het bedrijfsverzamelgebouw.	
--	--	---	--


inhoudelijk element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
<p>Zone voor wegeninfrastructuur</p>	<p>Om het bedrijventerrein toegankelijk te maken is de aanleg van een degelijke wegnis noodzakelijk.</p> <p>Deze wegnis dient een optimale ontsluiting van zowel het bedrijventerrein als de vrachtwagenparking en de bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk te maken.</p>	 <p>Art. 4: Zone voor wegeninfrastructuur <i>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</i></p> <p>Bestemming Dit gebied is bestemd voor (her)aanleg van wegeninfrastructuur met een lokale functie en de daarbij noodzakelijke infrastructuur (1).</p> <p>Binnen deze zone kunnen eveneens constructies in functie van openbare nutsvoorzieningen worden opgericht.</p> <p>Beheer In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden (2). Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het</p>	<p><u>Gewestplan Dendermonde (K.B. 7/11/1978)</u></p> <p>Art. 11.4.1. Agrarische gebieden</p>

		<p>beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen (3).</p> <p>De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van de wegeninfrastructuur dient deel uit te maken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg (4).</p> <p>De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg dient een verbintenis te bevatten voor de volledige realisatie ervan.</p>	
--	--	---	--


inhoudelijk element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
Zone voor wegeninfrastructuur	<p>Combinatie van een collectieve parkeervoorziening met een kwaliteitsvolle laaninrichting.</p> <p>Er dient bijzondere aandacht te gaan naar een kwalitatieve groenaanleg.</p>	 (overdruk) <p>Art. 5: Zone voor groenaanleg en collectief parkeren <i>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</i></p> <p>Bestemming Dit gebied is bestemd voor (her)aanleg van een collectieve parkeervoorziening geïntegreerd in een groenstrook bestaande uit een streekeigen beplanting.</p> <p>Binnen deze zone kunnen eveneens constructies in functie</p>	<p><u>Gewestplan Dendermonde</u> (K.B. 7/11/1978)</p> <p>Art. 11.4.1. Agrarische gebieden</p>

		<p>van openbare nutsvoorzieningen worden opgericht.</p> <p><u>Inrichting</u> De collectieve parkeervoorziening dient opgevat te worden als verschillende kleinschalige 'parkeerkamers' binnen een groenstrook waarmee ze één ruimtelijk geheel vormen. De nadruk dient hierbij te liggen op het groene karakter van de zone.</p> <p>Maximaal 30% van de zone mag bestaan uit niet-waterdoorlatende materialen.</p> <p>Langs beide zijden van de wegenis dienen streekeigen, hoogstammige bomen aangeplant te worden.</p> <p><u>Beheer</u> In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te</p>	
--	--	---	--

		<p>komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</p> <p>De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de groenaanleg en het collectief parkeren dient deel uit te maken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg.</p> <p>De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg dient een verbintenis te bevatten voor de volledige realisatie ervan.</p>	
--	--	---	--


inhoudelijk element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
Zone voor vrachtwagenparking	<p>Binnen het plangebied is nood aan een vrachtwagenparking zodat de huidige en toekomstige parkeerdruk op de omgeving tot een minimum wordt herleid.</p> <p>Bij de zonering en aanleg van de vrachtwagenparking dient rekening gehouden te worden met de geldende Vlarem regelgeving.</p> <p>De vrachtwagenparking mag geen afgesloten enclave vormen maar dient visueel-vormelijk één geheel te vormen met het bedrijventerrein. Een compact en duurzaam ruimtegebruik dient hierbij nagestreefd te worden.</p>	 <p>Art. 6: Zone voor vrachtwagenparking <i>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</i></p> <p>Bestemming De zone is bestemd voor de aanleg van een vrachtwagenparking.</p> <p>Binnen deze zone kunnen eveneens constructies in functie van openbare nutsvoorzieningen worden opgericht.</p> <p>Beheer In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen</p>	<p><u>Gewestplan Dendermonde</u> <u>(K.B. 7/11/1978)</u></p> <p>Art. 11.4.1. Agrarische gebieden</p>

		<p>toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van de vrachtwagenparking en bijbehorende technische voorzieningen evenals voor ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen en telecommunicatie-infrastructuur.</p> <p>De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van de vrachtwagenparking dient deel uit te maken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg.</p> <p>De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg dient een verbintenis te bevatten voor de volledige realisatie ervan.</p>	
--	--	---	--

inhoudelijk element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
Zone voor groenbuffer	<p>Het bedrijventerrein wordt gebufferd t.o.v. de omgeving, dit zowel vanuit functioneel als landschappelijk oopunt.</p> <p>De beplanting van de groenbuffer dient te bestaan uit streekeigen boomsoorten, hagen en houtkanten.</p> <p>Her aan te leggen waterlopen kunnen worden geïntegreerd in de groenbuffer.</p>	 <p>Art. 7: Zone voor groenbuffer <i>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</i></p> <p>Bestemming Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groenbuffer (1). De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's. Bestaande of te herlokalisieren waterlopen kunnen</p>	<p><u>Gewestplan Dendermonde</u> (K.B. 7/11/1978)</p> <p>Art. 5.1.0. Woongebieden</p> <p>Art. 11.4.1. Agrarische gebieden</p>


		<p>geïntegreerd worden in de groenbuffer, evenals bufferbekkens voor de opvang van regenwater Voor de ontsluiting van perceel 3e Afd. Sie. D nr. 636 wordt een doorgang doorheen de buffer voorzien.</p> <p>Binnen deze zone kunnen eveneens constructies in functie van openbare nutsvoorzieningen worden opgericht. De oppervlakte mag maximaal 10m² per constructie bedragen.</p> <p><u>Inrichting</u> De bufferzone wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. De buffer moet zodanig worden ingericht dat een zo goed mogelijke afscherming wordt gerealiseerd. (2)</p> <p><u>Beheer</u> Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer en geïntegreerde waterloop zijn toegelaten, met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van toegangswegen, de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding, indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of van waterbeheersingswerken.</p> <p>De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van de groenbuffer dient deel uit te maken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg.</p> <p>De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg dient een verbintenis te bevatten voor de volledige realisatie ervan. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige</p>	
--	--	---	--

		<p>vergunning voor de omgevingsaanleg (3), moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn uitgezonderd waar bestaande gebouwen aanwezig zijn.</p> <p>Bestaande gebouwen (4) die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften mogen enkel in stand gehouden worden. Uitbreiding of verbouwing van bestaande constructies is niet toegelaten. Bij afbraak van een bestaand gebouw moet de groenbuffer afgewerkt te worden. Gebouwen die gedeeltelijk of volledig gelegen zijn binnen deze zone kunnen enkel gebruikt worden voor opslag van goederen.</p>	
--	--	---	--


inhoudelijk element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
Zone voor groenbuffer	<p>Het bedrijventerrein wordt gebufferd t.o.v. de omgeving, dit zowel vanuit functioneel als landschappelijk oopunt.</p> <p>De beplanting van de groenbuffer dient te bestaan uit streekeigen boomsoorten, hagen en houtkanten.</p> <p>Her aan te leggen waterlopen kunnen worden geïntegreerd in de groenbuffer.</p>	 (overdruk-indicatief) <p>Art. 8: Indicatieve zone voor groenbuffer <i>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</i></p> <p>Bestemming Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groenbuffer (1). De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.</p>	<p><u>Gewestplan Dendermonde</u> (K.B. 7/11/1978)</p> <p>Art. 11.4.1. Agrarische gebieden</p>

		<p>Bestaande of te herlokalisieren waterlopen kunnen geïntegreerd worden in de groenbuffer, evenals bufferbekkens voor de opvang van regenwater.</p> <p><u>Inrichting</u> De bufferzone wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.</p> <p>De bufferzone is min. 5 m breed.</p> <p>De aanleg van deze bufferzone en kwaliteit van de buffering zal beoordeeld worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg (2).</p> <p><u>Beheer</u> Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer en geïntegreerde waterloop zijn toegelaten, met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van toegangswegen, de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding, indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of van waterbeheersingswerken.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p> <p>De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van de groenbuffer dient deel uit te maken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg.</p>	
--	--	---	--

		De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg dient een verbintenis te bevatten voor de volledige realisatie ervan.	
--	--	--	--

inhoudelijke element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
Ontsluitingsweg	<p>Om het bedrijventerrein vlot toegankelijk te maken is de aanleg van een degelijke wegenis noodzakelijk.</p> <p>Deze wegenis dient een optimale ontsluiting van zowel het bedrijventerrein als de vrachtwagenparking en de bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk te maken.</p> <p>Het uiteindelijke traject van deze ontsluitingsweg wordt bepaald bij de opmaak van het technisch dossier.</p>	 <p>(overdruk-indicatief)</p> <p>Art. 9: Ontsluitingsweg <i>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</i></p> <p>Bestemming Deze aanduiding is bestemd voor (her)aanleg van wegeninfrastructuur met een lokale functie en de daarbij noodzakelijke infrastructuur.</p> <p>Beheer In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p><u>Gewestplan Dendermonde</u> (K.B. 7/11/1978)</p> <p>Art. 11.4.1. Agrarische gebieden</p>

		<p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</p> <p>De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van de ontsluitingsweg dient deel uit te maken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg.</p> <p>De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg dient een verbintenis te bevatten voor de volledige realisatie ervan.</p>	
--	--	--	--

inhoudelijke element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
Verbinding voor langzaam verkeer	<p>Nabij het centrum van Overmere wordt tussen de N445 en het lokaal bedrijventerrein een verbinding voor langzaam verkeer voorzien.</p> <p>De verbinding dient te worden geïntegreerd in de groenbuffer en toegang voor brandweerwagens tot het bedrijventerrein mogelijk te maken.</p>	 <p>(overdruk-indicatief)</p> <p>Art. 10: Verbinding voor langzaam verkeer <i>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</i></p>	<p><u>Gewestplan Dendermonde</u> <u>(K.B. 7/11/1978)</u></p> <p>Art. 5.1.0. Woongebieden</p> <p>Art. 11.4.1. Agrarische gebieden</p>

		<p><u>Bestemming</u> Deze aanduiding is bestemd voor een langzaam verkeersverbinding, het bestemmingsverkeer van de 4 achterliggende woningen en de daarbij noodzakelijke infrastructuur (1).</p> <p>De weg kan enkel door motorvoertuigen gebruikt worden voor de ontsluiting van de achterliggende woningen (2), zonder verbinding te maken met het bedrijventerrein.</p> <p><u>Inrichting</u> De verbinding dient geïntegreerd te worden in de groenbuffer en dient te bestaan uit kleinschalige, waterdoorlatende materialen. Een vrije doorgang en een waterdoorlatende verharding van min. 4 m breed dient gewaarborgd te worden met het oog op brandbestrijding. Bij bouw- of terreinaanlegwerken in de betrokken zones dient het dossier tot vergunningsaanvraag duidelijkheid te geven over de aanleg en integratie van deze verbinding voor langzaam verkeer.</p> <p><u>Beheer</u> In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden (3). Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	
--	--	---	--

		<p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen (4).</p> <p>De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van de verbinding voor langzaam verkeer dient deel uit te maken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg (5).</p> <p>De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg dient een verbintenis te bevatten voor de volledige realisatie ervan.</p>	
--	--	---	--

