

SumResearch

Urban Consultancy

6002 – Gemeente Sint-Amands

Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Zonevreemde Bedrijven"

Voorontwerp – augustus 2015

Toelichtingsnota – Milieueffectenrapportage – Verzoek tot raadpleging – Stedenbouwkundige voorschriften

DE ONTWERPER

GEZIEN EN VOORLOPIG VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN ...

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE BESTENDIGE DEPUTATIE
IN ZITTING VAN ...

RUIMTELIJK PLANNER
Gent, 27.08.2015

BURGEMEESTER

SECRETARIS

GEMEENTEZEGEL

Inhoud

A. TOELICHTINGSNOTA

1	SITUERING	6
1.1	ONDERWERP VAN HET RUP	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
2	FEITELIJKE TOESTAND	9
2.1	HISTORIEK/OMSCHRIJVING ACTIVITEIT/UITBREIDINGSBEHOEFTE	9
2.2	FOTOREPORTAGE	12
2.3	KNELPUNTEN EN POTENTIES	13
3	BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND	14
3.1	OVERZICHT	14
3.2	GEWESTPLAN	15
3.3	BUURTWEGENTOETS	16
4	PLANNINGSCONTEXT	17
4.1	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	17
4.2	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ANTWERPEN	17
4.3	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ST-AMANDS	18
4.4	TOETSING OMZENDBRIEF HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	20
4.4.1	Onderzoek planologische ruil	20
4.4.2	Elementen ter verantwoording	24
5	AFWEGING RUIMTELIJKE OPTIES IN RELATIE MET HET GRS	26
5.1	BEPERKING VERBOUWINGS- & UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN	26

5.2	RICHTING VAN DE UITBREIDING	28
5.3	BAKENFUNCTIE	30
5.4	BUFFER	31
5.5	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR / ALGEMENE DOELSTELLINGEN	32
5.6	RELATIE GEWENSTE STRUCTUUR – VOORSCHRIFTEN	32
6	MILIEUSCREENING – VERZOEK TOT RAADPLEGING	34
6.1	VOORWERP EN DOELSTELLING	34
6.2	HET RUP VALT ONDER HET TOEPASSINGSGEBIED	34
6.3	BEPALING VAN DE PLICHT TOT OPMAAK VAN PLAN-MER	34
6.4	BASISINFORMATIE M.B.T. DE SCREENING	34
6.4.1	Nulalternatief	34
	Referentiesituatie	34
6.4.3	Relevante disciplines	35
6.5	GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS EN GELUID	35
6.5.1	Referentie situatie	35
6.5.2	analyse van de ingrepen - effecten	36
6.5.3	Beoordelen van de effecten	36
6.5.4	Conclusie en aanbevelingen	37
6.6	BODEM EN WATER	38
6.6.1	Referentiesituatie	38
6.6.2	analyse van de ingrepen - effecten	40
6.6.3	Beoordeling van de effecten	41
6.6.4	Conclusie en aanbevelingen (remediërende maatregelen)	42
6.7	FAUNA EN FLORA	43
6.7.1	Referentiesituatie	43
6.7.2	analyse van de ingrepen - effecten	44
6.7.3	Beoordeling van de effecten	45

6.7.4	Conclusie en aanbevelingen	46
6.8	LANDSCHAP, BOUWKUNDIG / BESCHERMD ERFGOED	46
6.8.1	Referentiesituatie	46
6.8.2	Analyse van ingrepen – effecten	48
6.8.3	Beoordeling van de ingrepen	48
6.8.4	Conclusie + aanbevelingen	49
6.9	MOBILITEIT	50
6.9.1	Referentiesituatie	50
6.9.2	Analyse van de ingrepen	50
6.9.3	Beoordeling van de effecten	51
6.9.4	Conclusie en aanbevelingen	51
6.10	CONCLUSIE	51
7	WATERTOETS	52
8	RUIMTEBALANS - PLANBATEN/PLANSCHADE - HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	53
8.1	RUIMTEBALANS	53
8.2	PLANBATEN/PLANSCHADE	54
8.3	HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	54

B. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Kaarten en Tabellen

<i>Kaart 1 Situering plangebied op topografische kaart (1:10.000)</i>	7
<i>Kaart 2 Situering plangebied op orthofoto (2012)</i>	8
<i>Kaart 3 Uittreksel uit topografische kaart uit 1936 (ICM)</i>	9
<i>Kaart 4 situering plangebied op kadaster (Bron: GRB)</i>	11
<i>Kaart 5 Situering plangebied op gewestplan (bron: agiv – september 2014)</i>	15
<i>Kaart 6 Situering plangebied op buurtwegenkaart (bron: gisgeoloket.provant.be – september 2014)</i>	16
<i>Kaart 7 Ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde bedrijven (Bron: GRS kaart 54)</i>	18
<i>Kaart 8 Gewenste Ruimtelijke Structuur (Bron: GRS, kaart 42)</i>	19
<i>kaart 9 - Situering potentiële ruilgebieden</i>	21
<i>Kaart 11 - Schema uitbreidingszones GRS en RUP met buurtweg & water</i>	28
<i>kaart 12 - Schematische weergave productielijn 't Boerinneke</i>	29
<i>Kaart 13 Bodemkaart (Bron: agiv, september 2014)</i>	38
<i>Kaart 14 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (geopunt, september 2014)</i>	39
<i>Kaart 15 Infiltratiegevoelige gebieden (agiv, september 2014)</i>	39
<i>Kaart 16 Rioleringskaart (Geoloket VMM, september 2014)</i>	40
<i>Kaart 17 Biologische waarderingskaart (bron: Agiv, september 2014)</i>	43
<i>Kaart 18 Natura 2000 gebieden (bron: agiv, september 2014)</i>	44
<i>Kaart 19 landschapsatlas en onroerend erfgoed (bron: agiv, september 2014)</i>	48
<i>Kaart 20 Overstromingsgevoelige gebieden</i>	53
<i>Tabel 1 Juridische toestand</i>	15
<i>Tabel 2 gewenste structuur</i>	33
<i>Tabel 3 Bodemkenmerken</i>	39
<i>Tabel 4 mobiliteitskenmerken</i>	50
<i>Tabel 5 Ruimtebalans</i>	53
<i>Figuur 1 - Beelden huidige toestand inpakhal & productiehal (2014)</i>	27
<i>Figuur 2 Goedgekeurd ontwerp inrichting kruispunt met kunstwerk (september 2014)</i>	30

A. TOELICHTINGSNOTA

1 Situering

1.1 Onderwerp van het RUP

Het RUP vormt een toepassing van de gewenste ruimtelijke structuur en van een beleidskader rond ontwikkelingsperspectieven van bestaande zonevrije bedrijven. In het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) werden een aantal bedrijven geselecteerd als zijnde 'problematisch'. Zowel in het richtinggevend (p. 135-137) als in het bindend gedeelte (p.155) wordt voorgesteld om voor 4 bedrijven een RUP Zonevrije bedrijven op te maken.

Van deze 4 bedrijven heeft er uiteindelijk nog maar één relevantie: het bedrijf 't Boerinneke NV (deelplan 2). De volgende bedrijven zijn niet weerhouden van opname in het RUP:

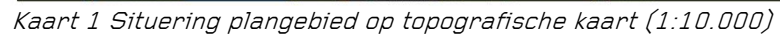
Lamberts (Deelplan 1): Dit bedrijf heeft zijn activiteiten op deze plek stopgezet, waardoor de noodzaak voor opmaak van een RUP verdwijnt.

Van Grasdorff (Deelplan 3): Dit bedrijf is niet zonevrij, maar wordt het enkel bij uitbreiding. Het bedrijf heeft, na inzage van het voorstel van voorontwerp RUP, echter in een brief aan de gemeente meegedeeld dat zij de noodzaak voor opname van het bedrijf in het RUP niet zagen. Het bedrijf heeft nog een uitbreiding op eigen terrein kunnen realiseren. Ook dit bedrijf wordt dus niet langer meegenomen

AUTOHANDEL SMET (Deelplan 4) is eveneens niet weerhouden. Dit bedrijf zit in een uitdooftscenario op middellange termijn (cfr. Structuurplan), waardoor het niet meer dient opgenomen te worden in het RUP. Ook is een bouwvraag (1ha verharding) ongunstig beoordeeld door de gemeente. De milieuvergunning verloopt in mei 2015 en zal niet meer worden verlengd.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het westen van de gemeente Sint-Amands. Het ligt ten zuidwesten van de kern, in het open ruimte gebied tussen het centrum van de gemeente en het straatgehucht Kuitegem. Het plangebied wordt begrensd door de Kuitegemstraat in het noorden, de spoorlijn Dendermonde-Antwerpen en door perceelsgrenzen met agrarische percelen in het westen en oosten.





Kaart 2 Situering plangebied op orthofoto (2012)

2

Feitelijke toestand

2.1

Historiek/omschrijving activiteit/uitbreidingsbehoefte

't Boerinneke is, zoals de naam laat vermoeden, een bedrijf met een agrarische oorsprong en is historisch vergroeid met deze locatie. In het begin van de jaren 30 werd op deze site een melkerij opgericht. De typerende bakstenen voorgevel van deze melkerij, zichtbaar op het schilderij (kaart 3) bleef tot op vandaag grotendeels bewaard. In het jaar 1955 nam dhr. Clement Veyt deze melkerij over en introduceerde een nieuw product: verse kaas. 't Boerinneke was geboren. De band die het bedrijf onderhield met de omliggende landbouwbedrijven voor de productie van melk en kaas verklaart voor een stuk de huidige perifere ligging, in agrarisch gebied.



Kaart 3 Uittreksel uit topografische kaart uit 1936 (ICM)



Niet veel later werd ook de ontwikkeling van chocopasta opgestart om uiteindelijk in 1965 de eerste chocopasta te lanceren onder de merknaam 't Boerinneke. In 1975 werd het bestaande chocopasta-merk Marino overgenomen. Het bedrijf heroriënteerde zich in 2002 opnieuw door de productie van verse kaas definitief stop te zetten en zich volledig te focussen op de productie en commercialisatie van chocopasta-producten. Hoewel de producten nog steeds op ambachtelijke wijze worden gemaakt investeerde het bedrijf de laatste jaren fors om het productieproces te vermoderniseren en de productie op te drijven.

In de loop van de jaren 90 zijn er stilaan grotere en internationale chocopasta klanten bijgekomen. Het betreft oa. Unilever, Oxfam en Sainsbury's (Retailer in de UK) waardoor de gebouwen en opslagruimtes stilaan volraakten. Dit heeft men tijdelijk kunnen oplossen door een extra verdieping te voorzien in een opslagmagazijn.

Begin 2000 is naast de private labels, ook het merk 'Boerinneke' enorm beginnen groeien. Deze werd in de meeste Belgische retailers geïntroduceerd en het productievolume bleef stijgen. Hierdoor heeft de directie beslist om de verse kaasactiviteit (op dat moment slechts 6% van de omzet) stop te zetten en zich volledig te focussen op chocopasta. De ruimtes en opslagplaatsen van de verse kaas werden verbouwd en bijna onmiddellijk in gebruik genomen voor de opslag van chocopasta

Ondertussen is het merk Boerinneke aanwezig in bijna alle Belgische retailers en blijft de export stijgen. Het merk is momenteel aanwezig (al dan niet onder private label) in USA, UK, Frankrijk, IJsland, VS, Filipijnen, Japan, Zuid-Korea, Canada, Zweden, Midden-Oosten, etc. Het bedrijf produceert jaarlijks 2000 ton chocopasta waarvan ongeveer 25% geëxporteerd wordt naar het buitenland. 't Boerinneke realiseert een mooie groei in de markt van B2B producten (bedrijven naar bedrijven) zoals vullingen, Men produceert oa. een aanzienlijk volume voor een rijstwafelfabrikant. In de wereld van de vullingen is volume zeer belangrijk. (opslag, stockagetanks).

Sinds 2013 – 2014 is het merk 'Boerinneke' ook geïntroduceerd bij Albert Heijn (Nl) en bij Auchan (Fr).

De ruimtes van de verse kaas zijn eveneens volledig opgebruikt, in de productie werd eind augustus (2014) een nieuwe chocoladetank van 8TY geplaatst waardoor deze ook compleet vol staat, de magazijnen (vooral afgewerkt product en verpakking) zijn op drukke momenten te klein waardoor 't Boerinneke dure externe opslag moet zoeken. Het bedrijf denkt eraan om een extra kwaliteitsverantwoordelijke aan te nemen, maar heeft er momenteel geen ruimte voor.

Samengevat, door de focus op chocopasta en de stijging van het eigen merk (meer dan verdrievoudigd op 10 jaar) gedurende de laatste jaren werden alle interne uitbreidingsmogelijkheden (extra verdieping, ruimtes verse kaas) zo goed als volledig benut en dringt zich een uitbreiding op relatief korte termijn op. De gewenste uitbreiding van het bedrijf is aldus cruciaal om bijkomende ruimte voor stockage en verpakkingsactiviteiten te voorzien.



Kaart 4 situering plangebied op kadaster (Bron: GRB)

2.2

Fotoreportage

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



2.3

Knelpunten en potenties

De volgende knelpunten kunnen worden onderscheiden in het plangebied:

- Ligging in open koutergebied tussen woonlint en woonzone
- Bebouwing nadert tot zeer dicht tegen de straat
- Zichtbaarheid van het bedrijf vanaf de hoger gelegen voormalige spoor site (recreatief pad).
- Moeilijke uitbouw naar achter (zoals voorgesteld in GRS) omwille van bedrijfstechnische redeneren en door de aanwezigheid van waterloop en buurtweg.
- De noodzaak van het bereikbaar houden van de landbouwpercelen (via een weg die nu dubbel gebruikt wordt voor landbouw en bedrijf). De bewuste weg is een buurtweg en heeft geen kadastraal perceelnummer.

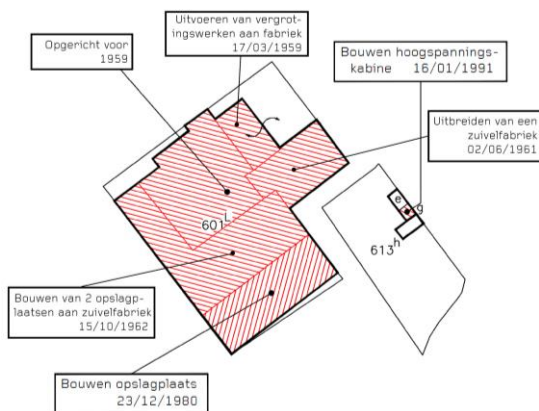
Als potenties in het gebied kunnen naar voor geschoven worden:

- Mogelijkheid tot ruimtelijke uitbouw van het bedrijf als baken voor het achtergelegen koutergebied.
- Bestendiging van de aanwezige buurtweg als circulatie voor het bedrijf achteraan, zodat aan de straatzijde geen gevaarlijke inrij-situaties ontstaan.
- Mogelijkheid tot ruime buffering achteraan door aanwezigheid van beek en restzone
- Mogelijkheid tot verdere uitbouw van de compacte opstelling van de gebouwen

3 Bestaande juridische toestand

3.1 Overzicht

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Mechelen (goedgekeurd K.B. 05/08/1976 en latere wijzigingen): <i>-Agrarisch gebied</i>
BPA	Niet
RUP	Niet
HAG	Gelegen in herbevestigd agrarisch gebied
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Niet
Bouwvergunningen	Een deel van de gebouwen werden opgericht voor 1959 en zijn vergund geacht: - 17/03/1959: 'uitvoeren van vergrotingswerken aan zuivelfabriek' - 02/06/1961: 'uitbreiden van een zuivelfabriek'. - 15/10/1964: 'bouwen van twee stapelplaatsen aan zuivelfabriek'. - 23/12/1980: 'bouwen van een opslagplaats voor verpakkingsmateriaal en voedingswaren'. - 16/01/1991: 'bouwen van een hoogspanningscabine'.
Milieuvergunningen	- 21/01/1975: vergunning voor het omvormen van een melkfabriek tot een fabriek voor het bereiden van kaas en chocopasta. - 09/04/1987: lozingsvergunning - 17/04/1991: nieuwe hoogspanningscabine ter vervanging van een bestaande. - 01/09/1994: vergunning voor het aanleggen van een grondwaterwinning. - 20/08/1998: Milieuvergunning voor het veranderen van een milieuinrichting. - 09/02/2010: Milieuvergunning voor het hernieuwen van een bestaande milieuvergunning met verandering en uitbreiding van een inrichting (Klasse 2).
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde dorps- en stadszichten	Op 1km bevindt zich een beschermd landschap Scheldeschorren bij Moerzeke-Kastel.



Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	Op ca. 800m bevindt zich het vogelrichtlijngebied "Durme en middenloop van de Schelde". Op ca. 600m strekt zich een habitat richtlijngebied uit "Schelde en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent."
Buurtwegen	Het plangebied grenst aan buurtweg nr. 8 Kuitegemstraat en wordt doorsneden door Buurtweg nr. 14 met een variabele breedte van circa 6m.
Waterlopen (categorisering)	Op 25m ten zuiden van het plangebied loopt de Kruisveldloop (2 ^e Cat)
VEN-gebied, IVON-gebied	Op 1km bevindt zich een VEN-gebied. De vallei van de Boven zeeschelde van de Dender- tot de Rupelmonding (nr. 321).
Gemeentelijke verordeningen	niet
Rooilijn	Rooilijn Kuitegemstraat: bestaande rooilijn te behouden.

Tabel 1 Juridische toestand

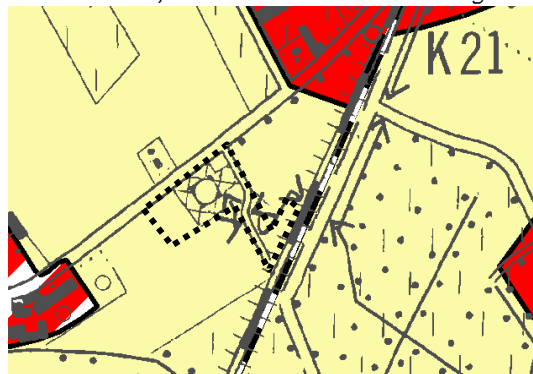
3.2

Gewestplan

Het plangebied is volgens het gewestplan Mechelen (K.B. 05/08/1976) bestemd als agrarisch gebied.

Volgens het KB van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen geldt in agrarisch gebied:

"De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m. van een woongebied of op ten minste 100 m. van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m. en 100 m. geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden."



Kaart 5 Situering plangebied op gewestplan (bron: agiv – september 2014)

3.3

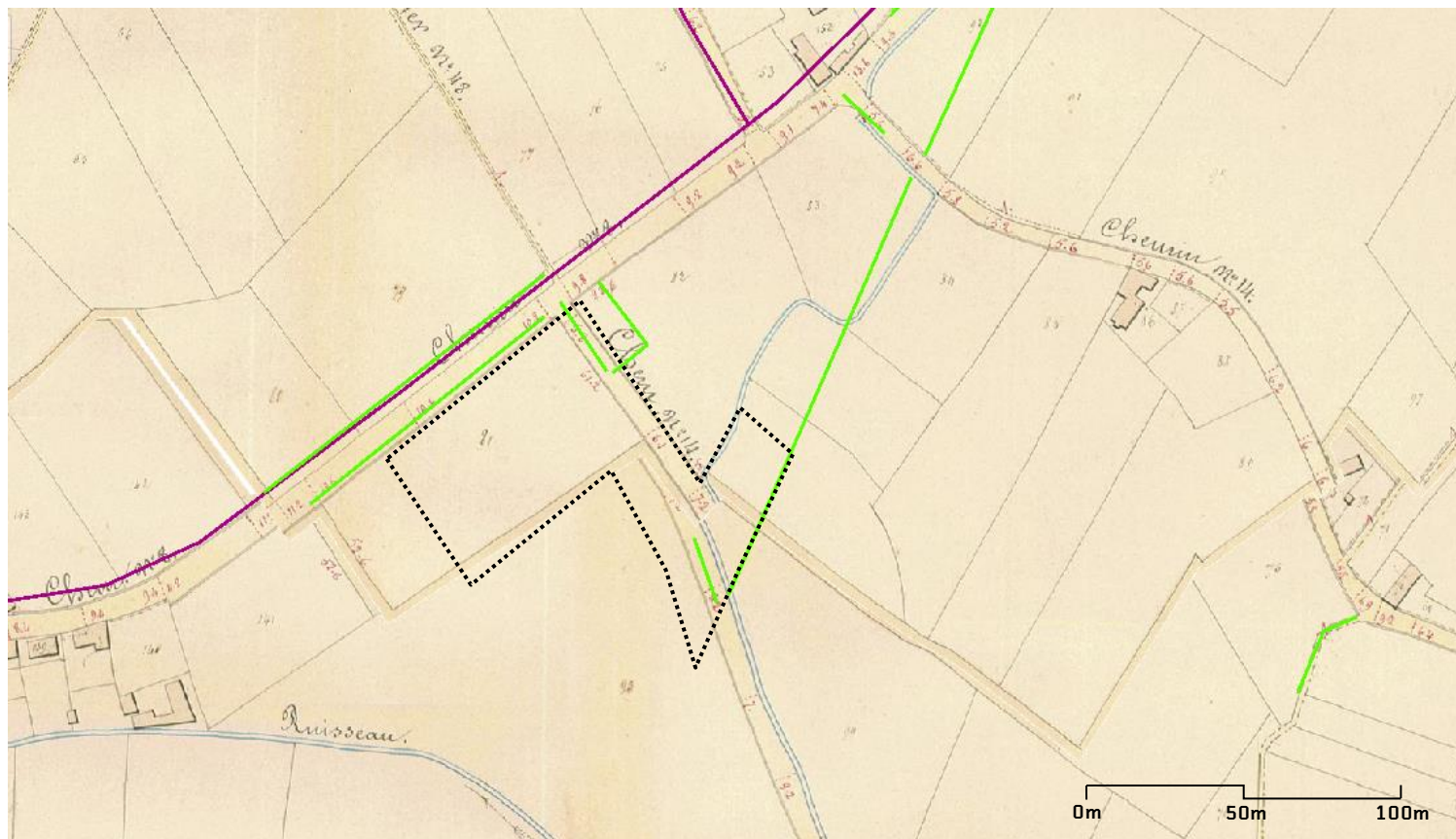
Buurtwegentoets

Volgens de atlas der buurtwegen liggen binnen het plangebied van het RUP:

- buurtweg nr. 8: dit komt overeen met de huidige Kuitegemstraat en vormt de noordelijke grens van het plangebied.
- buurtweg nr. 14. Snijdt door het plangebied. Deze buurtweg wordt gebruikt als centrale ontsluitingsas van het bedrijf. Een gedeelte van het tracé is verwaarloosd en kent geen publiek gebruik meer. Door de aanleg van de spoorweg heeft deze buurtweg zijn verbindende functie verloren.

Er zijn geen veranderingen aan erkende buurtwegen.

Noot: groene lijnen duiden aanpassingen aan.



Kaart 6 Situering plangebied op buurtwegenkaart (bron: gisgeoloket.provant.be – september 2014)

4 Planningscontext

4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het RSV werd definitief vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 en werd gedeeltelijk herzien bij besluit van 19 maart 2004.

Het richtinggevend gedeelte van het RSV streeft naar openheid en stedelijkheid. Op deze manier wil het RSV een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Namelijk het versterken van het buitengebied en het tegengaan van versnippering door optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur. Het begrip 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling' staat centraal.¹

Volgens het RSV valt Sint-Amands binnen de Vlaamse Ruit en behoort tot de kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau.

Het RSV geeft volgende ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen:²

- een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd.
- alle mogelijke voorzieningen voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend.
- de ruimtelijke implicaties bij een herlocalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie.
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden
- er wordt t.a.v. de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en –continuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd.

4.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen

Het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen deelt de provincie op in vier hoofdruimten: de Antwerpse fragmenten, de Noorderkempen, de Oostelijke netwerken en het Netegebied. Binnen de hoofdruimte van de Antwerpse fragmenten worden enkele deelruimten onderscheiden. De gemeente Sint-Amands ligt aan de rand van het stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas dat zich uitstrekt in het spanningsveld van Antwerpen en Brussel en tussen twee regionaalstedelijke gebieden. Het maakt deel uit van de Vlaamse Ruit en is gekoppeld aan belangrijke infrastructuren. Hierdoor heeft het gebied Mechelen-Bornem (Langs N16 en zeekanaal) stedelijke en economische potenties. Het gebied heeft echter eveneens grote natuurlijke, agrarische en landschappelijke kwaliteiten. Deze betreffen ondermeer de valleien van de Schelde. Voor de provincie heeft het gebied bijgevolg een gemengde betekenis. Ontwikkelen van de bijzondere stedelijke en economische potenties is enkel verantwoord in verhouding tot de natuurlijke en landschappelijke draagkracht van het gebied.

¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, p.315-318.

² Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, p.453.

De kern van Sint-Amands werd geselecteerd als hoofddorp type III. Een gemeente met een gewoon hoofddorp type III krijgt de mogelijkheid om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te duiden, dat enkel dienstig is voor de herlokalisatie van zonevrije lokale bedrijven en/of historisch gegroeide bedrijven.

4.3

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan St-Amands

Enkel de relevante delen van het gemeentelijk structuurplan Sint-Amands (goedgekeurd dd 15/12/2005) worden weergegeven.

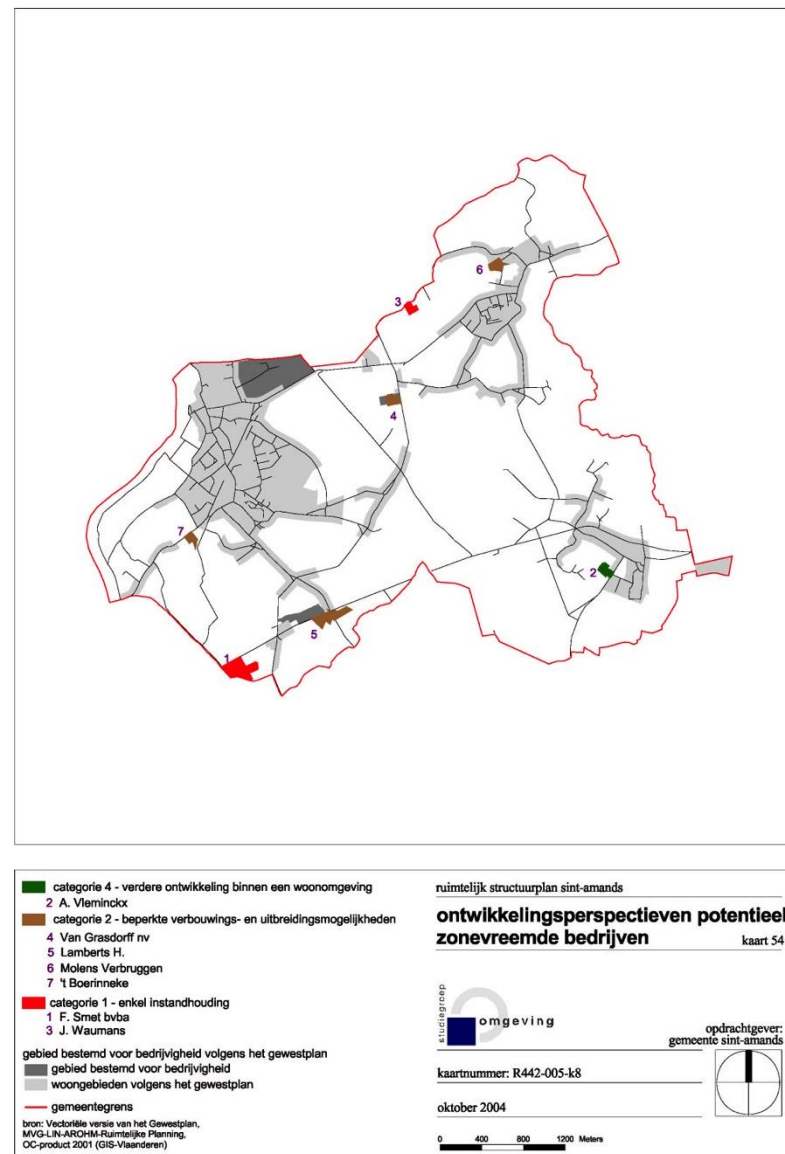
Het GRS voorziet in een afwegingskader om het beleid ten opzichte van de zonevrije bedrijven uit te stippelen.

In het GRS worden 'zonevrije bedrijven' gedefinieerd als bedrijven waarvan (delen van) percelen volgens het gewestplan in agrarisch of groene zone gelegen zijn (RG p70). Vele van die bedrijven zijn historisch zo gegroeid en spelen op vlak van werkgelegenheid een belangrijke rol in de gemeente. Vooruitziend op toekomstige gelijkaardige problemen zijn daarom ook bedrijven die bij uitbreiding zonevrij worden in kaart gebracht.

Verder wordt in het GRS gesteld dat ten aanzien van zonevrije bedrijvigheid via het structuurplanningproces voldoende informatie is aangereikt voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevrije bedrijven'. Uit de evaluatie van de (potentieel) zonevrije bedrijven blijkt dat 4 bedrijven (F. Smet bvba, Lamberts H., Van Grasdorff nv en 't Boerinneke) in aanmerking te komen voor opname in een ruimtelijk uitvoeringsplan. In de inleiding is al verduidelijkt waarom uiteindelijk 1 van die 4 bedrijven weerhouden wordt.

Kaart 54 van het GRS toont de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevrije bedrijven. De gewenste ruimtelijke structuur kan als algemeen beleidskader dienen voor uitspraken over het ontwikkelingsperspectief van zowel (bestaande) zonevrije bedrijven als voor bedrijven met een gelijkaardige problematiek.

Op basis van het globale afwegingskader werd 't Boerinneke ingedeeld in **categorie 2** vanwege de morfologisch gescheiden ligging ten opzichte van de hoofdkern in het open akkerlandgebied 'Kuitegemkouter' en gezien de bakenfunctie van het bedrijf.



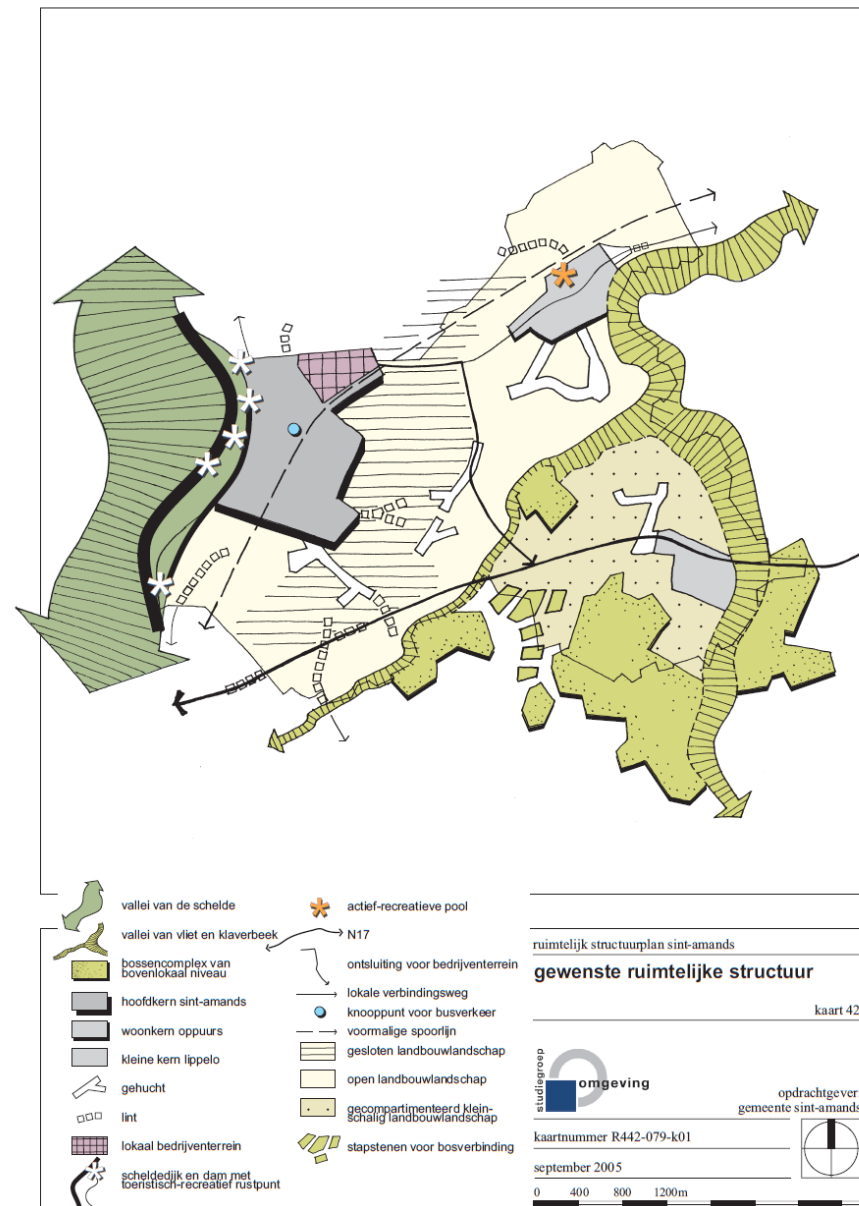
Kaart 7 Ontwikkelingsperspectieven voor de zonevrije bedrijven (Bron: GRS kaart 54)

Bedrijven die behoren tot categorie 2 hebben beperkte verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden in functie van zowel de inpassing als de dynamiek van het bedrijf. Een echte schaalvergroting is niet mogelijk. Er worden beperkingen opgelegd inzake de toegelaten activiteiten en de ruimtelijke schaal van het bedrijf in functie van de natuurlijke en landschappelijke omgeving. Ook inzake de uitstraling en de afwerking van het gebouwen patrimonium kunnen randvoorwaarden (en eventueel beperkingen) worden opgelegd.

Bij stopzetting van de huidige activiteiten (na einde exploitatie vergunning, faillissement, etc.) of vernieuwde invullingen van de huidige activiteiten (na herstructurering van de bestaande activiteiten) zijn nieuwe activiteiten enkel mogelijk voor zover zij qua milieuhinder minder storend zijn dan de bestaande, zowel naar aard als naar dynamiek van de activiteiten.

De specifieke ontwikkelingsmogelijkheden voor 't Boerinneke die deel uitmaken van het GRS:

Een eventuele uitbreiding moet gepaard gaan met een kwaliteitsvolle architectuur die de functie van baken of herkenningspunt in het landschap kan versterken en eventueel nieuwe invulling op termijn mogelijk maakt. De uitbreiding gebeurt bij voorkeur naar de spoorweg toe op een compacte wijze.



Kaart 8 Gewenste Ruimtelijke Structuur (Bron: GRS, kaart 42)

4.4 Toetsing omzendbrief herbevestigd agrarisch gebied

Het volledig plangebied werd opgenomen in het herbevestigd agrarisch gebied (BVR 27/03/2009) binnen de deelruimte 5 - Klein Brabant. Deze deelruimte wordt erkend als een Ruimtelijk functioneel samenhangende gebied, te vrijwaren voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte.

In de omzendbrief RO/2010/01 van het kabinet Muyters wordt de nadruk gelegd op de bescherming van het herbevestigd agrarisch gebied. De Vlaamse overheid zal gemeentelijke initiatieven die een planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische gebieden inhouden voldoende terughoudend beoordelen. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarische gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen.

Er gelden echter een aantal afwijkmogelijkheden die uitdrukkelijk gemotiveerd dienen te worden.

Vooreerst dient erop gewezen te worden dat het plan in hoofdzaak voorziet in het **zone-eigen maken van een bestaande vergund geachte toestand**. In het plangebied (0,78ha) treffen we namelijk 0,38ha vergunde gebouwen en verhardingen aan. Daarnaast bestaat ca. 0,15ha uit bufferzone en is de mogelijke uitbreidingszone + regularisatie parking beperkt tot ca. 0,25ha. Bovendien betreft het een historisch gegroeid bedrijf dat al lang bestond vóór de afbakening van de herbevestigde van agrarische gebieden dateren in 2009. Het bedrijf werd namelijk opgericht in 1955 (zie hoofdstuk 2.1).

De geplande **uitbreiding** van het bedrijf vloeit voort uit de wens om de huidige activiteiten te kunnen doorzetten (huidige situatie problematisch op vlak van efficiëntie en veiligheid door nijpend plaatsgebrek) en vanuit de wens om het bestaande machinepark te moderniseren (verpakkingsmachines, koeltoren, stockagetanks en mengers zijn aan vernieuwing toe) waardoor meer ruimte noodzakelijk is. Het bedrijf heeft nood aan minstens 1000m² extra bedrijfsruimte om op lange termijn te kunnen blijven voortbestaan.

4.4.1 Onderzoek planologische ruil

In navolging van de omzendbrief wordt onderzocht welke potentiële compensatiegebieden er te vinden zijn op het grondgebied van Sint-Amands om het planologisch evenwicht te herstellen. Hiervoor wordt onderstaande methodiek gehanteerd:

Stap 1: Detectie en selectie van zonevreemde landbouw in harde bestemmingen, bosgebied, natuurgebied en parkgebied. Er wordt gezocht naar aaneengesloten gebieden met een omvang van minstens 0,75ha conform het te herbestemmen plangebied.

Stap 2: Analyse op detailniveau. In deze fase worden de geselecteerde zones gescreend op ruimtelijke en beleidsmatige wenselijkheid.

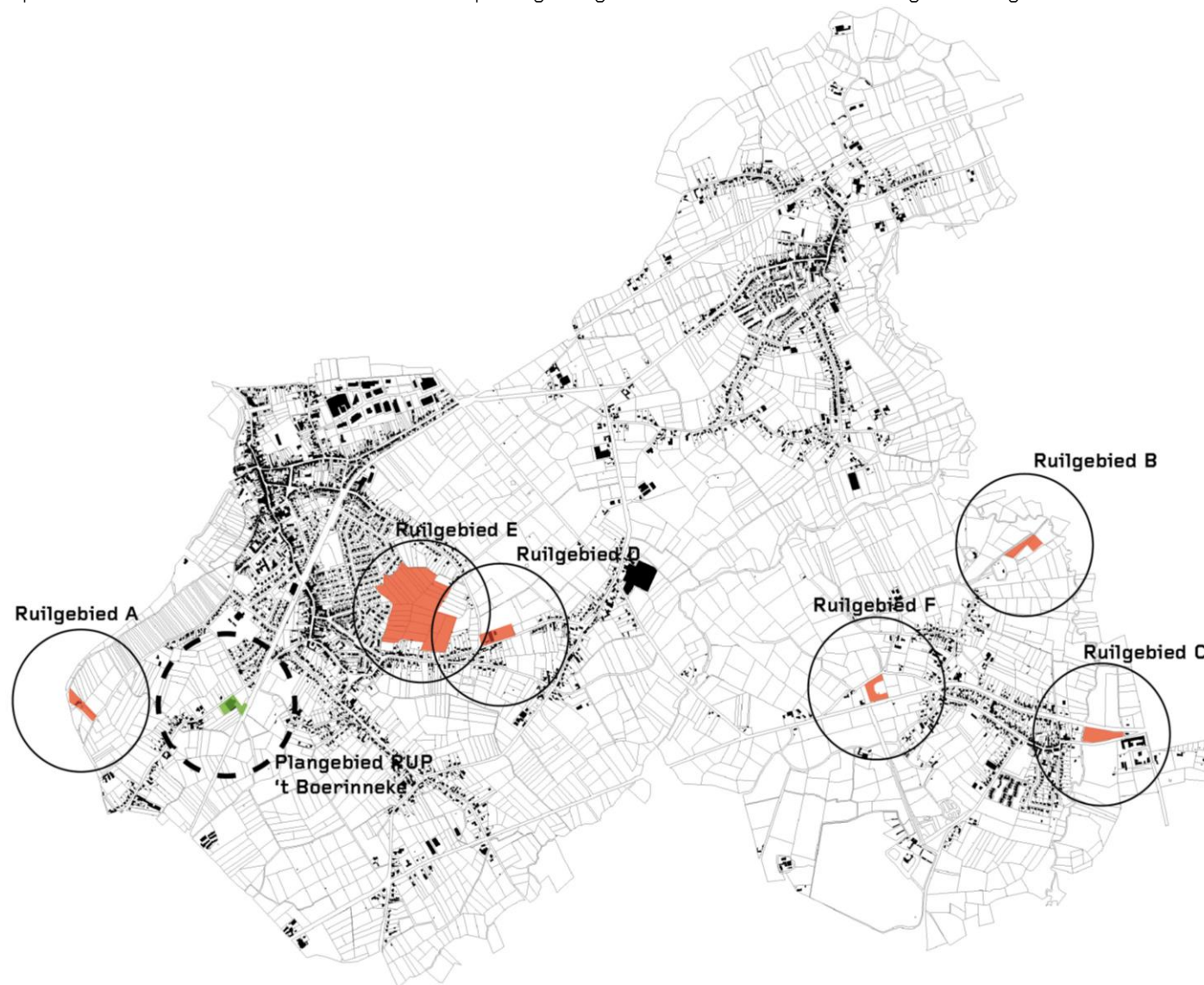
- ruimtelijk:
 - o mate waarin gronden aansluiten bij structureel agrarisch gebied.
 - o mate waarin gronden in woongebied gelegen zijn aan een uitgeruste weg.
- beleidsmatig:
 - o gronden kunnen niet in aanmerking komen voor een herbestemming omdat er duidelijk andere beleidskeuzes zijn gemaakt. Zoals in goedgekeurde (principeel) verkavelingen in WUG of opties in het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan Sint-Amands.

Stap 3: Conclusie overzicht potentiële compensatiegebieden.

4.4.1.1

Detectie en selectie ruilgebieden Sint-Amands

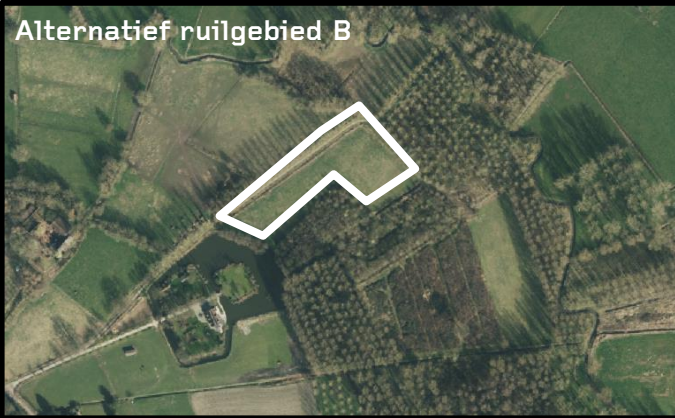
Op basis van bovenstaande criteria werden op het grondgebied van Sint-Amands 6 ruilgebieden geselecteerd.

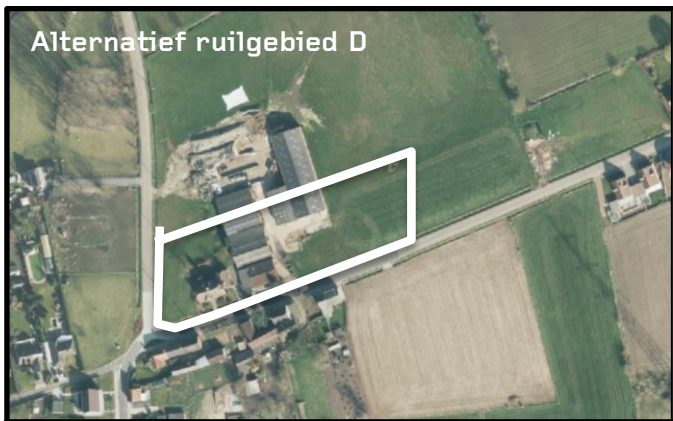
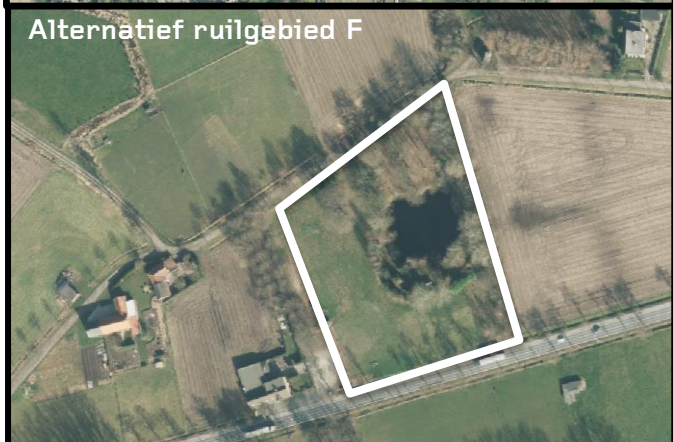


kaart 9 - Situering potentiële ruilgebieden

4.4.1.2

Analyse op detailniveau

Alternatief ruilgebied A 	Bestemd als gebied voor dagrecreatie (gewestplan) In databank ALV 2014 opgenomen als grasland perceel. Een gedeelte van het perceel valt namelijk binnen habitatrichtlijngebied "scheide-durme" estuarium van de Nederlandse grens tot Gent. Bovendien werd de hoeve in het GRS Sint-Amands aangeduid als recreatief rustpunt. In navolging van vergunning dd. 17/08/2006 werd de historische site recent gerenoveerd met het oog op het versterken van de recreatieve functie. Een herbestemming van deze percelen naar agrarisch gebied is zowel ruimtelijk als beleidsmatig is niet gewenst.
Alternatief ruilgebied B 	Bestemd als parkgebied (gewestplan) In databank ALV 2014 opgenomen als grasland perceel. Dit perceel maakt geen deel uit van een groter landbouw geheel en is totaal ingesloten tussen ecologische structuren: dreef en bossen horende bij het goed ter Moortere. Volgens het GRS van Sint-Amands behoort deze zone tot een bovenlokale natuurverbinding met landschappelijk gesloten karakter. Een herbestemming van dit perceel naar agrarisch gebied lijkt dus vanuit ruimtelijk en beleidsmatig oogpunt niet gewenst.
Alternatief ruilgebied C 	Bestemd als parkgebied (gewestplan) In databank ALV 2014 opgenomen als grasland perceel. Dit perceel maakt geen deel uit van een groter landbouw geheel maar is totaal ingesloten tussen provinciale weg, Lipellodorp en de Doelstraat. Volgens het GRS van Sint-Amands behoort deze zone bovendien tot de bovenlokale natuurverbinding vliet en wordt het perceel gekenmerkt door een overstromingsgevoelig karakter. Een herbestemming van dit perceel naar agrarisch gebied lijkt dan ook niet gewenst.

Alternatief ruilgebied D 	Bestemd als woongebied (gewestplan). In databank ALV 2014 opgenomen als grasland en landbouwinfrastructuur perceel. Dit perceel maakt deel uit van een groter landbouwgeheel (noord). Het perceel is langs twee zijden gelegen langsheen een voldoende uitgeruste weg nl. Keten en Buisstraat. Het gaat hier om onaangesneden percelen aan de rand van het woongebied die slechts voorlopig in gebruik zijn als landbouwgrond. Deze gronden kunnen in de bestaande toestand perfect bebouwd worden met woningen. Ter vervollediging van het woonweefsel is een invulling met woonbebouwing hier meer aangewezen dan bestemming als landbouwgrond. Bestemmingswijziging van dit perceel naar agrarisch gebied is niet gewenst.
Alternatief ruilgebied E 	Bestemd als woonuitbreidingsgebied (gewestplan) In databank ALV 2014 opgenomen als grasland en mais percelen. De percelen maken deel uit van een ingesloten landbouwruimte, niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. In het GRS wordt woongebied Papaert aangeduid als te reserveren tot 2013. De gemeenteraad van Sint-Amands verleende intussen al een voorwaardelijk gunstig advies voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied. Het is duidelijk dat de bestemmingswijziging van deze percelen naar agrarisch gebied vanuit beleidsmatig en ruimtelijk oogpunt niet gewenst is.
Alternatief ruilgebied F 	Bestemd als bosgebied (gewestplan). In databank ALV 2014 opgenomen als grasland percelen. De percelen zitten ingeklemd tussen de provinciale weg en de Breutheide. Het perceel maakt dus geen deel uit van een groot aaneengesloten landbouwgebied. Het perceel maakt deel uit van een zone die in het GRS werd aangeduid als gecompartmenteerd kleinschalig landschap van Lippelo. Het perceel wordt tevens als biologisch waardevol bestempeld vanwege de aanwezigheid van een populierenbestand en ondergroei van kruiden of ruigtevegetatie. Het is niet aangewezen om het verlies aan agrarisch gebied te compenseren ten nadele van andere waardevolle open ruimte bestemmingen. De een herbestemming is om deze redenen dan ook niet gewenst

4.4.1.3 Conclusies

Na het doorlopen van bovenstaande stappen kan men concluderen dat er zich voor de gemeente Sint-Amands geen optimale oplossing aandient in functie van een planologische compensatie voor de inname van HAG. Al de gronden die vanuit ruimtelijk opzicht geschikt zijn, kunnen om beleidsmatige redenen niet worden omgezet in agrarisch gebied. Binnen de gemeente Sint-Amands is het niet mogelijk om tot een planologische ruil te komen.

4.4.2 Elementen ter verantwoording

4.4.2.1 Onderzoek naar alternatieve locaties

In het GRS werden reeds **verschillende ontwikkelingsscenario's onderzocht** voor zonevreemde bedrijven. In sommige gevallen werd de herlocalisatie reeds besproken. In het geval van het 't Boerinneke voorziet het GRS gezien het kleinschalige karakter en de bakenfunctie van de gebouwen niet in een herlocalisatie maar in een bestendiging en (beperkte) uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie. Tevens is het bedrijf vergroeid met deze locatie (zoals werd uitvoerig aangetoond in hoofdstuk 2.1) en zelf vragende partij om vanuit de huidige uitvalsbasis te kunnen blijven exploiteren.

Verder zou een herlocalisatie van het bedrijf binnen de gemeente steeds een nieuwe herbestemming als gevolg hebben, daar er op het gewestplan geen vrije zones voor ambachtelijke bedrijven en KMO's voorzien zijn met een dergelijke schaal. Indien hierbij rekening wordt gehouden dat het bedrijf dient aan te sluiten bij het hoofddorp en op een goed ontsloten locatie moet gelegen zijn, kan dit er mogelijk toe leiden dat ook hier herbevestigd agrarisch gebied dient aangesneden te worden. Een **herlokaliatie** van het bedrijf vormt hierdoor geen alternatief en zal aanleiding geven tot een grotere impact op het herbevestigd agrarisch gebied.

4.4.2.2 Onderzoek naar de impact

Het plangebied is gelegen in een **versnipperde open ruimte kamer**. De ruimte is gefragmenteerd door de Kuitegemstraat (noord) met flankerende woonlinten en de spoorweg Antwerpen-Dendermonde (zuid) op een ca. 3m hoge berm. Een deel van de versnipperde open ruimte in de buurt wordt gebruikt als tuin en voor hobbylandbouw (o.a. paarden). De percelen maken geen deel uit van een grotere aaneengesloten landbouwstructuur. Het grootste deel van het plangebied is bebouwd met de huidige bedrijfsgebouwen, de ruimte die geselecteerd werd als uitbreidingszone, situeert zich onmiddellijk aansluitend op deze bedrijfsgebouwen, zodoende een compact geheel te vormen.

De waarde van het open ruimte gebied wordt in het GRS onderstreept. Het RUP probeert hierop in te spelen door o.a. de **uitbreiding compact** te voorzien aan de straatzijde en niet dieper te penetreren in het achtergelegen open ruimte gebied en het opleggen van een **groenbuffer** die de verenigbaarheid van een harde industrieële bestemming met de zachtere landbouwbestemming versterkt. Dit is momenteel niet mogelijk gezien de inplanting van de bedrijfsgebouwen tot tegen de zuid-westelijke perceelsgrens.

Bovendien is op de uitbreidingszone **geen** landbouwinfrastructuur of **landpacht** aanwezig is. In de databank ALV 2014 wordt nog aangegeven dat het perceel een actief landbouwgebruik heeft. Het betreft hier echter een tijdelijk (tot september 2015) gebruik door een landbouwer als 'vriendendienst' in afwachting van de goedkeuring van het RUP. Er kan verwezen worden naar de schriftelijke overeenkomst tussen de eigenaar en de gebruiker van het perceel (getekend dd. 29/05/2015) die voorziet in de stopzetting van het landbouwgebruik op het perceel, ten laatste op 1 september 2015. Er worden aldus in geen geval eigendommen van bestaande actieve landbouwbedrijven getroffen.

4.4.2.3 Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen

Gezien het grotendeels om een bestending van een bestaand zonevreed bedrijf gaat, de uitbreiding zeer beperkt is van schaal en er geen aanwezige ruilmogelijkheden voor handen zijn lijken bijkomende flankerende maatregelen dan ook niet noodzakelijk.

De gemeente Sint-Amans levert bovendien inspanningen om, binnen haar mogelijkheden, te zorgen voor de bedrijfszekerheid van de landbouw en voor het vrijwaren van ruimte voor landbouw. In het gemeentelijk structuurplan is veel aandacht voor het verder functioneren van de landbouw.

Tenslotte is het van belang te verwijzen naar het feit dat van de 4 zonevreedde bedrijven die in het GRS werden aangeduid als mogelijk in aanmerking komend voor uitbreiding via een RUP, er slechts één bedrijf weerhouden werd voor de opmaak van voorliggend RUP. De percelen van de bedrijven die niet werden weerhouden en op heden eveneens in herbevestigd agrarisch gebied gevestigd zijn (zoals bv. AUTOHANDEL SMET) zullen op korte termijn terug een effectief landbouwgebruik kennen.

4.4.2.4 Conclusie

Er dienen in het kader van het RUP 't Boerinneke geen bijkomende maatregelen getroffen te worden om de agrarische structuur verder te herstellen of te versterken.

5 Afweging ruimtelijke opties in relatie met het GRS

5.1 Beperking verbouwings- & uitbreidingsmogelijkheden

In navolging van het GRS voorziet voorliggend RUP in **beperkingen**. In eerste instantie worden er beperkingen voorzien op gebied van **toegelaten activiteiten**:

- de zone is bestemd voor 'ambachtelijke bedrijvigheid' waardoor grootschalige en industriële bedrijvigheid uitgesloten worden;
- Om cfr. het GRS geen bijkomende hinder te veroorzaken bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid zijn nieuwe activiteiten mogelijk voor zover het geen van onderstaande types bedrijfsactiviteiten betreft:
 - o grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven;
 - o distributie en groothandel;
 - o afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
 - o verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen;
 - o *Seveso*-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid 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 de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken';
 - o bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn;
 - o bedrijven die alleen en uitsluitend zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren;

Het RUP voorziet daarnaast ook in **beperkingen** in de **ruimtelijke schaal** van de bedrijvigheid.

De '**zone voor bedrijvigheid**' die is opgenomen in het RUP is met een totale oppervlakte van 0,58ha eerder beperkt van oppervlakte. Met uitzondering van de onvergunde parkeerstrook naar het spoor (ca. 280m²) en de gewenste uitbreidingszone (ca.1800m²) voorziet voorliggend RUP in hoofdzaak in het zone-eigen maken van de bestaande vergunde gebouwen en verhardingen (ca. 3800m²).

Ook wat betreft bebouwings- en verhardingsmogelijkheden voorziet voorliggend RUP in de nodige beperkingen. Binnen de 'zone voor bedrijvigheid' beperkt het RUP de **bebouwingsgraad** tot max. 70%. Dit is een beperkte uitbreiding gezien deze zone op vandaag al voor 45% is bebouwd. Bovendien geldt er in de resterende niet bebouwde delen een bijkomende beperking op de verhardingsgraad tot max. 70%. De geboden uitbreidingsmogelijkheden kunnen bezwaarlijk aanzien worden als een echte schaalvergroting. Het huidige bedrijf kampt gezien de zonevreemdheid met een enorm plaatsgebrek. In het bijzonder in de inpak- en productiehal. Dit blijkt ondermeer uit onderstaande beelden.



Figuur 1 - Beelden huidige toestand inpakhal & productiehal (2014)

De uitbreidingswens van 't Boerinneke is ingegeven vanuit de wens om de huidige activiteiten op een verantwoorde wijze (veilig & efficiënt) te kunnen verderzetten en anderzijds om het machinepark op termijn te kunnen moderniseren. Het betreft ondermeer meerdere verouderde menginstallaties, stockagetanks en verpakkingsmachines die al gauw per installatie 100m² innemen. Het bedrijf wenst daarnaast ook een koeltunnel te plaatsen, waarvoor op dit moment geen ruimte beschikbaar is. Om de bestaande en de vernieuwde installaties op een veilige en efficiënte wijze te kunnen bedienen wenst het bedrijf de productie- en verpakkingshal te verdubbelen waardoor minstens 1000m² extra bedrijfsruimte nodig is. De uitbreiding is noodzakelijk om de leefbaarheid van het bedrijf op lange termijn te kunnen garanderen. Tegelijk wil 't Boerinneke haar kleinschalig en ambachtelijk karakter koesteren en in geen geval een echte schaalvergroting realiseren.

De voorziene uitbreiding heeft slechts een **beperkte impact op het omgevende landschap**. De draagkracht van de omgeving wordt in geen geval overschreden:

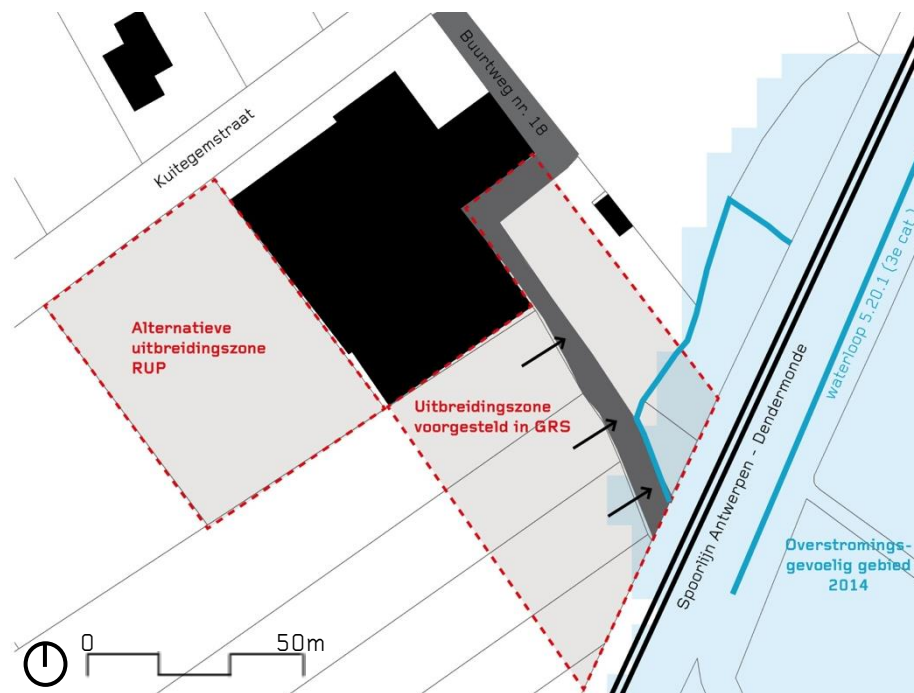
- De uitbreiding wordt compact voorzien onmiddellijk aansluitend op de straat, waardoor de bedrijfssite niet dieper penetreert in het openruimte gebied;
- De hoogte van de bedrijfsgebouwen is beperkt tot max. 2 bouwlagen (kroonlijst aan de straatzijde beperkt tot max. 9m en max. nokhoogte beperkt tot 12m), de visuele impact op het omliggende landschap vergelijkbaar blijft met de huidige toestand en eerder beperkt blijft van aard;
- De uitbreiding biedt de kans tot het creëren van een kwalitatief groenscherm. Gezien de bestaande bedrijfsgebouwen zich op bepaalde plaatsen tot tegen de perceelsgrenzen bevinden biedt voorliggend RUP met uitbreidingszone dus de kans om de landschappelijke integratie te verbeteren;
- Uit de resultaten van de MER-screening blijkt ook dat deze beperkte uitbreiding geen nefaste effecten zal hebben op het milieu;

5.2

Richting van de uitbreiding

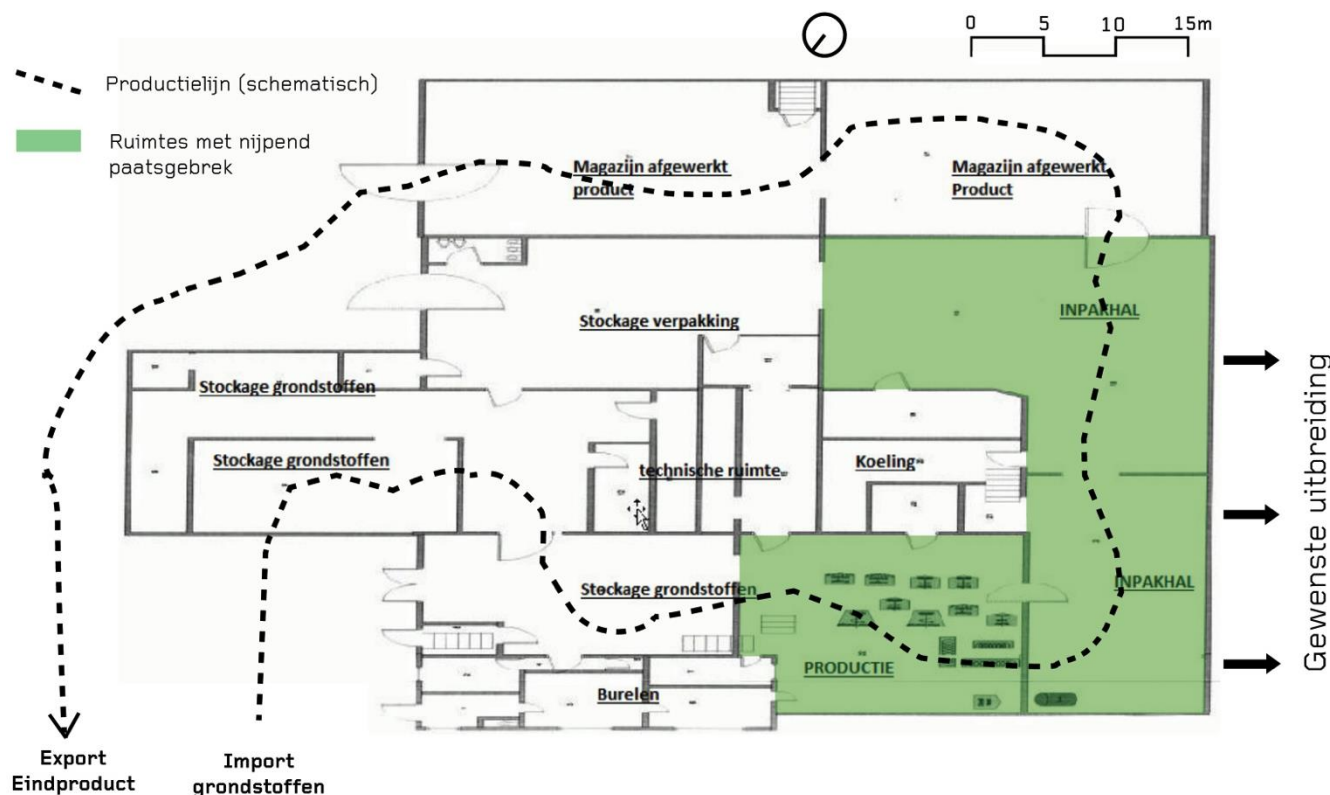
In het GRS werd voorgesteld om de uitbreiding bij 'voorkeur naar het spoor toe te richten'. In het kader van het RUP werden de uitbreidingsmogelijkheden in detail onderzocht. Uit dit onderzoek bleek dat een uitbreiding in zuidwestelijke richting ruimtelijk een betere optie is, omwille van onderstaande redenen:

Ten eerste wordt een uitbreiding naar het spoor bemoeilijkt door de aanwezigheid van **buurtweg** nr. 18. Deze buurtweg is nog niet afgeschaft en fungeert nog steeds als eens enige ontsluiting van een aantal dieper gelegen landbouwpercelen: 603^r, 603^s, 603^t en 603ⁿ. Bovendien situeert zich in de zone naar het spoor een **afwateringsgracht** die functioneel is voor afwatering van een aantal nabijgelegen percelen. Het dempen van deze gracht in functie van het realiseren van een bedrijfsuitbreiding is niet wenselijk. Bovendien bevindt een deel van deze uitbreidingszone zich in **overstromingsgevoelig gebied** (2014) rond een waterloop van 3^e categorie, waardoor deze gronden niet geschikt zijn om te bebouwen.



Kaart 10 - Schema uitbreidingszones GRS en RUP met buurtweg & water

Ten tweede vloeit de keuze voor de zuidwestelijke richting voort uit de huidige bedrijfsvoering en de **productieketen** van 't Boerinneke. Momenteel kampt het bedrijf met een algemeen plaatsgebrek binnen de bestaande bebouwing. Het gebrek aan ruimte stelt zich het scherpst in de productieruimtes en verpakkingshal. Aangezien 't Boerinneke werkt met een vloeibaar, verwarmd product dat vanuit de productiehal via een leidingwerk wordt gepompt naar de verpakkingshal is het niet mogelijk om deze twee afdelingen uit elkaar te halen. De uitbreiding in zuidwestelijke richting, onmiddellijk aansluitend op de bestaande gebouwen is dus vanuit bedrijfseconomisch oogpunt te verkiezen en zorgt er ook voor de huidige ambachtelijke productielijn kan behouden blijven.



kaart 11 - Schematische weergave productielijn 't Boerinneke

Ten derde heeft het bedrijf in het verleden al een voorkooprecht afgesloten met de eigenaar van het perceel ten zuidwesten van het bedrijf. De aankoop van gronden naar het spoor is minder evident en ook niet gewenst vanuit landbouwkundig oogpunt, gezien deze gronden een actief landbouwgebruik kennen en deel uitmaken van een ruimer landbouwareaal. Het perceel ten zuidwesten van het bedrijf wordt momenteel nog bewerkt door een landbouwer als vriendendienst en als tijdelijk onderhoud. Het perceel wordt niet

verpacht. De eigenaar en de bewerker van het perceel sloten een schriftelijke onvereenkomst dat het landbouwgebruik vanaf september 2015 zal worden stopgezet. Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is het evident dat gezien de noodzaak van de uitbreiding er geopteerd wordt voor de richting die zekerheid op grondverwerving biedt op korte termijn.

Ten vierde biedt het creëren van een nieuw volume aan de straat meer perspectief op een kwalitatief ruimtelijk geheel in vergelijking met een nieuw volume dat in een achterkantsituatie zou ingeplant worden. Een nieuw volume aan de straat zal namelijk gezien de sterke zichtbaarheid deel uitmaken van de façade en mee het imago en de bakenfunctie van het bedrijf ondersteunen.

5.3

Bakenfunctie

't Boerinneke is reeds een sociaal-economisch baken in de gemeente Sint-Amands. Niet alleen omwille van de werkgelegenheid dat het bedrijf biedt (ca. 20 mensen), maar vooral door de bekendheid van het bedrijf op nationaal en zelf internationaal niveau. Typerende voor de mate waarin 't Boerinneke deel uitmaakt van de identiteit van Sint-Amands is de beslissing van de gemeenteraad dd. 10/09/2014 waarin de plaatsing van een kunstwerk ter ere van 't Boerinneke ter hoogte van het kruispunt Winkelstraat/Marthe Massinstraat werd goedgekeurd.

Voorliggend RUP wil ook landschappelijke bakenfunctie van het bedrijf op termijn versterken. Dit gebeurt door enerzijds de herkenbaarheid/verschijningsvorm van de site te ondersteunen en anderzijds de landschappelijke inpassing van de site te verbeteren. 't Boerinneke renoveerde recent de typerende bakstenen voorgevel en beschikt over verschillende typerende detailelementen zoals bv. de centrale ronde bakstenen schoorsteen. Deze elementen hebben een uitgesproken ambachtelijk karakter en verwijzen naar de melkerij-activiteiten van weleer.

In voorliggend RUP wordt in eerste instantie uitgegaan van het behoud van deze typerende elementen:

- straatgevel,
- ronde bakstenen schoorsteen,
- historische volumes aan de straatzijde

Bij verbouwing of herbouw van bedrijfsgebouwen die deze elementen omvatten dient in de motivatienota verplicht aandacht besteed worden aan deze detailelementen. De motivatienota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De nota verduidelijkt zowel de bestaande toestand als de in de bouwaanvraag voorgestelde realisatie. De nota geeft ten minste inzicht in:

- lijnstelling;
- opbouw (openingen, trappen, kroonlijst,...);
- materiaalgebruik;



Figuur 2 Goedgekeurd ontwerp inrichting kruispunt met kunstwerk (september 2014)

Bij nieuwbouw of uitbreiding van de bedrijfsbebouwing wordt gestreefd naar een kwalitatieve architectuur en een verbetering van de samenhang en harmonie op de bedrijfssite. In de motivatienota dient te worden aangetoond hoe het nieuw volume dit doet door minstens in te gaan op onderstaande elementen:

- inpassing van nieuw volume tussen bestaande gabariten;
- materiaalgebruik;
- gevelopbouw & dakvorm;

5.4

Buffer

In navolging van het GRS wordt in voorliggend RUP bijzondere aandacht besteed aan de inrichting van een buffer. Gezien de bakenfunctie als ambachtelijk bedrijf is de volledige inbuffering rondom niet gewenst. Het bedrijf dient tevens voldoende zichtbaar te blijven. De inrichting van de buffer is dus een evenwicht oefening tussen enerzijds de afscherming van de zone voor stapelplaats in openlucht en de verbetering van de landschappelijke integratie en anderzijds het bewaren van een voldoende zichtbaarheid.

Er wordt geopteerd om een brede buffer (>10m) in te richten ter hoogte van het spoor. In deze bufferstrook wordt hoogstammig groen voorzien. Dit is wenselijk gezien het overstromingsgevoelige karakter van deze zone rond de gracht, ter ondersteuning van de ecologische corridor functie van de spoorlijnbermen/gracht en als visuele afscherming van de stapelplaats/parking vanaf de spoorlijn. De aanleg van deze robuuste buffer zal de bakenfunctie van het bedrijf vanaf het spoor niet in gevaar brengen gezien het niet-bladhoudende karakter en de buffer slechts over een afstand van 65m wordt aangelegd en aldus het tangentiële zicht op het 't Boerinneke langsheen de verhoogde spoorbedding voor de rest intact blijft.

Langs de noordoostelijke rand van de bedrijfssite wordt geopteerd voor een lijnbuffer met een breedte van 2m. In deze strook wordt de aanplant van een haag beoogd wat zal volstaan om de stapelplaats/parking aan het zicht te onttrekken vanuit de Kuitegemstraat. Deze buffer, zal gezien de beperkte breedte, een hoogte hebben van niet meer dan 2m waardoor de typerende bedrijfsbebouwing zichtbaar blijft vanuit de kern van Sint-Amands.

Tenslotte wordt een bufferstrook voorzien met een min. breedte van 5m rond de uitbreidingszone. Deze strook heeft een voldoende breedte om een kwalitatieve groenstrook aan te leggen die de overgang verzacht tussen het nieuwbouwvolume en het landbouwgebied.

Deze buffers zullen worden aangelegd bij het eerst volgende plantseizoen volgend op de goedkeuring van het RUP.

5.5 Gewenste ruimtelijke structuur / algemene doelstellingen

- Behoud van de compacte inplanting door omschrijving uitbreiding in onmiddellijke aansluiting met de bestaande bebouwing.
- Doelstelling van GRS hanteren met betrekking tot ruimtelijke uitwerking als baken.
- Behoud van de landbouwweg als principe (indicatief aanduiden) maar met mogelijkheid deze op een andere wijze in te richten volgens ontwerp van toegangsweg en parking.
- Inrichting van een groene parking en ruime buffer langs de beek om een ruimtelijk aanvaardbaar aspect te verkrijgen vanaf de hoogte van de spoorwegberm van de voormalige spoorlijn.
- Circulatie van het bedrijf houden volgens de huidige uitgangspunten. Geen nieuwe uitgangen op de Kuitegemstraat toelaten.
- Buffering voorzien rondom de mogelijke uitbreiding van bebouwing en tevens langs de noord-oostelijke zijde van de huidige circulatieweg.

5.6 Relatie gewenste structuur – voorschriften

Algemeen

	Opties	Vast te leggen
	- Streven naar duurzaam materiaalgebruik en hedendaagse architectuur in overeenstemming met de bestemming en met de omgeving	- Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik
	- Waterbeheersing	- Ontdubbeling van rioleringsleidingen voor nieuwbouwdelen - Inrichting regenwaterputten en/of infiltratievoorzieningen. - Beperking verharding in te schrijven bij de inrichting van de niet-bebouwde ruimte. - Rekening houden met andere wetgeving of verordeningen die in voege zijn (gewestelijke verordening op hemelwater).

Specifiek

Zone	Opties	Vast te leggen
Zone voor ambachtelijke activiteiten	- Uitbreiding mogelijk maken mits behoud van compactheid van inrichting en rekening houdend met de opstelling zeer dicht op de Kuitegemstraat - Architecturale uitwerking als ruimtelijke baken stimuleren. - Behoud van landbouwweg als toegang naar achterin gelegen landbouwpercelen - Rekening houden bij de inrichting parking met de zichtbaarheid ervan vanaf de verhoogde spoorwegberm.	- Uitbreiding moet in volledige en directe aansluiting met de bestaande bebouwing. - Bij verbouwing van de bestaande bebouwing streven naar typerende architectuur als referentie in de straat. - Intekening van principe van indicatieve connectie naar achtergelegen percelen. Naar aanleiding van de indiening van een stedenbouwkundige vergunning moet deze verbinding definitief vorm krijgen en ingetekend worden op de aanvraag. - Inrichting van groene parking met verspreid groen zodat zicht op autodaken van bovenaf (vanaf spoorberm)

Zone voor buffer	- Inperken zichtbaarheid grootschalig gebouw tov Kuitegemstraat en kouter. - Afstandzone creëren tussen bedrijf en parking en de verhoogde spoorwegberm.	ingeperkt wordt. - Inrichting volgens de aanduidingen van het grafisch plan van een bufferstrook rondom de mogelijke uitbreidingen van bebouwing. - Geen doorgangen toelaten doorheen de buffers. - Inrichting van bufferstrook naast de spoorwegberm om supplementaire afstand te creëren tot de groene parking en het bedrijf vanaf de spoorwegberm.
------------------	---	---

Tabel 2 gewenste structuur

6 Milieuscreening – verzoek tot raadpleging

6.1 Voorwerp en doelstelling

Het voorliggend plan is een gemeentelijk uitvoeringsplan en valt onder de definitie 'plan' zoals geformuleerd door het D.A.B.M. Doel van voorliggen RUP is om 1 bedrijf die met de problematiek van zonevreedmdheid kaupt een planologische oplossing aan te reiken.

6.2 Het RUP valt onder het toepassingsgebied

Het RUP vormt het kader van de stedenbouwkundige vergunning en valt dus onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M.

6.3 Bepaling van de plicht tot opmaak van plan-MER

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

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk de rubrieken 10a 'industrieontwikkelingen' van bijlage III.
Het plangebied beslaat een oppervlakte van 0,75ha en valt onder de omschrijving van klein gebied van lokaal belang. Het RUP is dus screeningsgerechtigd.
- Het RUP betreft geen plan waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

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

6.4 Basisinformatie m.b.t. de screening

6.4.1 Nulalternatief

Indien het RUP niet zou worden opgemaakt, dan blijft de bestemming conform het gewestplan van kracht. Dit betekent dat het plangebied bestemd blijft als agrarisch gebied, en als dusdanig ook ontwikkeld en gebruikt kan worden. Het niet uitvoeren van het plan betekent echter geenszins dat de zonevreedmdde bebouwing zouden herleid worden tot nul. De huidige wetgeving (RO en milieu) scheidt immers vrij verregaande mogelijkheden voor vergunde zonevreedmdde bebouwing. Het nulalternatief impliceert het behoud van de voorschriften van het gewestplan voor de zone. Deze voorzien nu in de inrichting van agrarisch gebied. Het bedrijf is geheel zonevreedmd volgens die juridische context. Het nulalternatief scoort niet beter dan de voorgestelde bestemmingen van het RUP.

6.4.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van mogelijke effecten wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen

worden naar de bespreking van de feitelijke toestand. Er dient wel abstractie te worden gemaakt van de weergave van de feitelijke toestand, omdat niet alle aanwezige constructies/functions op dit moment vergund zijn of vergund geacht worden. Dit onderscheid zal indien nodig bij de beoordeling wel gemaakt worden.

6.4.3 Relevante disciplines

De volgende disciplines worden binnen dit RUP als relevant beschouwd:

- mens – veiligheid en gezondheid
- geluid;
- bodem
- water;
- Fauna en flora;
- licht;
- lucht;
- Landschap, bouwkundig erfgoed;
- Mobiliteit;

Voor elke discipline wordt de referentiesituatie weergegeven en vervolgens worden te verwachten effecten volgens de opties in het RUP weergegeven.

6.5 Gezondheid en veiligheid van de mens en geluid

6.5.1 Referentie situatie

De vergunde toestand wordt als referentiesituatie genomen:

Agrarisch gebied met de aanwezigheid van volgende vergunde constructies, horende bij een ambachtelijk bedrijf:

Een deel van de gebouwen werden opgericht voor 1959 en zijn vergund geacht, onderstaande vergunningen werden verleend:

- 17/03/1959: 'uitvoeren van vergrotingswerken aan zuivelfabriek'
- 02/06/1961: 'uitbreiden van een zuivelfabriek'.
- 15/10/1964: 'bouwen van twee stapelplaatsen aan zuivelfabriek'.
- 23/12/1980: 'bouwen van een opslagplaats voor verpakkingsmateriaal en voedingswaren'.
- 16/01/1991: 'bouwen van een hoogspanningscabine'.

Volgende randvoorwaarden zijn van belang voor de beoordeling:

- In de onmiddellijke omgeving komen woningen voor;
- In de omgeving van het bedrijf zijn landbouwgebruikspercelen voor de beroepslandbouw aanwezig. Deze percelen worden voornamelijk gebruikt voor akkerland en grasland;
- Het plangebied, dat op het gewestplan als agrarisch gebied werd voorzien, is op Vlaams niveau afgebakend als "herbevestigd agrarisch gebied".

6.5.2

analyse van de ingrepen - effecten

Volgende ingrepen leiden tot mogelijk significante effecten

- Infrastructuur binnen plangebied:
 - o Behoud bestaande bebouwing
 - o Aanleggen nieuwe bebouwing
 - o Aanleggen bijkomende verharding
- Activiteiten binnen plangebied:
 - o Wonen
 - o Bestendigen en uitbreiden van bedrijfsactiviteiten
 - o Verkeersafwikkeling
- Aanleggen van groenbuffer

Met betrekking tot de discipline 'Mens' kunnen bijgevolg volgende mogelijke significante effecten verwacht worden:

- Wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies
- Impact op herbevestigd agrarisch gebied (HAG)
- Wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit
- Verstoring door visuele hinder en lichthinder
- Verstoring door geluidshinder en geurhinder
- Veiligheidsrisico's

6.5.3

Beoordelen van de effecten

Wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies

De percelen opgenomen in het plangebied zijn in agrarisch gebied gelegen. Deze percelen verkregen door opeenvolgende vergunningen een deels bebouwd en verhard karakter in functie van het historisch bedrijf 't Boerinneke. Er treden aldus geen wijzigingen op met betrekking tot grondgebruik, waardoor geen significante effecten verwacht kunnen worden hieromtrent.

Impact op herbevestigd agrarisch gebied (HAG)

De impact op HAG wordt beschreven cf. omzendbrief *RO/2010/01*

Onderzoek naar alternatieve locaties

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt om een oplossing te bieden aan een zeer specifieke situatie die hier ter plaatse gegroeid is. Het betreft hier overigens een bedrijf dat naar schaal en activiteiten verweefbaar is met de omgeving. Om deze reden is het in overweging nemen van alternatieve locaties hier niet aan de orde.

Onderzoek naar de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.

Voorliggend planinitiatief voorziet grotendeels in de bestendiging van een bestaand historisch gegroeid bedrijf. Een herbestemming van dit plangebied betekent dus geen verlies aan actieve landbouwpercelen. Het plangebied zit opgespannen tussen twee infrastructuren (Kuitegemstraat en spoorlijn Antwerpen-Dendermonde) waardoor de agrarische structuur ter plekke al

onderhevig is aan versnippering. Hierdoor kan worden gesteld dat de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur door dit RUP niet aangetast wordt.

Onderzoek naar flankerende maatregelen

Het grootste gedeelte van de infrastructuur binnen het RUP is vergund. In het kader van vergunde gebouwen/activiteiten is er een beleidsmarge voorzien. Het voorzien van flankerende maatregelen is hier dus niet aan de orde.

Wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit

Wijzigingen in de leefkwaliteit en de omgevingskwaliteit zullen hoofdzakelijk veroorzaakt worden door een eventuele toename van dynamiek van en naar het gebied. De bedrijfsactiviteiten in de referentiesituatie genereren eveneens transportbewegingen. Ondanks de beoogde verhoging van de productie verwacht het bedrijf geen sterke toename van aantal vrachtbewegingen. Ook de hoeveelheid personeelsleden zou constant blijven waardoor geoordeeld kan worden dat de leefkwaliteit en omgevingskwaliteit niet zullen verminderen.

Verstoring door visuele hinder en lichthinder

In de referentiesituatie kunnen er in het agrarisch gebied mogelijk landbouwbedrijfsgebouwen, zoals een stal, een loods, ... aanwezig zijn. Het RUP voorziet in de aanwezigheid van productie en opslagloodsen, een kantoor, een verharde en onverharde buitenruimte, en een conciërgewoning. De bedrijfsgebouwen zijn vandaag hoofdzakelijk bekleed met metselwerk. Nieuw op te richten constructies dienen aandacht te besteden aan architecturale kwaliteit en gevelmaterialen, zodat het bedrijf zijn rol als baken in het landschap kan blijven vertolken. Door de aanleg van een ruime groenbuffer, wordt het bedrijf bovendien ingepast in de omgeving die gekenmerkt wordt door het voorkomen van kleine landschapselementen (o.a. knotwilgen).

Indien in functie van de bedrijfsactiviteiten bepaalde vormen van verlichting noodzakelijk zijn, dan kan dit toegelaten worden indien het gaat om gerichte verlichting en indien deze verlichting slechts gebruikt wordt op de momenten, dat het strikt noodzakelijk is. Op die manier kan de lichthinder naar de omliggende percelen worden beperkt en wordt er geen significant effect verwacht ten opzichte van de referentiesituatie.

Verstoring door geluidshinder en geurhinder

Geluidsproducerende activiteiten dienen indien mogelijk plaats te vinden in afgesloten ruimtes om de effecten op de mens zoveel mogelijk te beperken. Aangezien de activiteiten voornamelijk beperkt blijven tot interne productie en opslag, zal vooral het af- en aanrijden van voertuigen en het laden en lossen van voertuigen geluidshinder met zich meebrengen. Het aantal transportbewegingen is en blijft zeer beperkt (max. 10 per dag) zodat er geen significant effect verwacht wordt op vlak van geluidshinder. In vergelijking met de referentiesituatie wordt er geen significant effect met betrekking tot geurhinder verwacht.

6.5.4

Conclusie en aanbevelingen

Rekening houdend met de voorziene maatregelen:

- Voorzien van een ruime groenbuffer rondom de bedrijfssite, bestaande uit streekeigen en standplaatsgeschikte soorten
- Beperken van het aantal transportbewegingen
- Onderbrengen van geluidsproducerende activiteiten in afgesloten ruimtes en de uitvoering van bijkomende maatregelen:
- enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.
- Er kan geoordeeld worden dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline 'mens' te verwachten zijn.

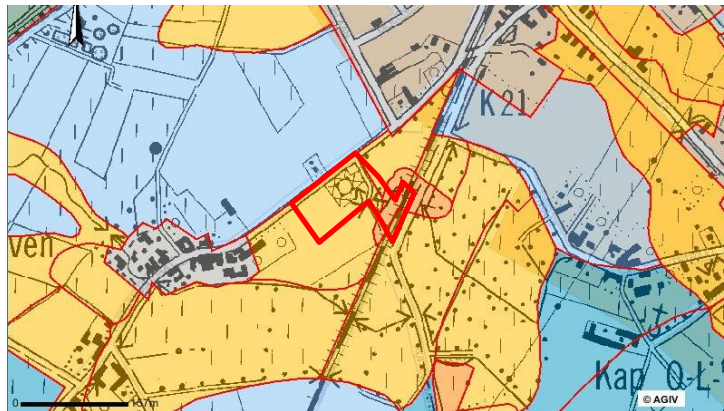
6.6 Bodem en water

6.6.1 Referentiesituatie

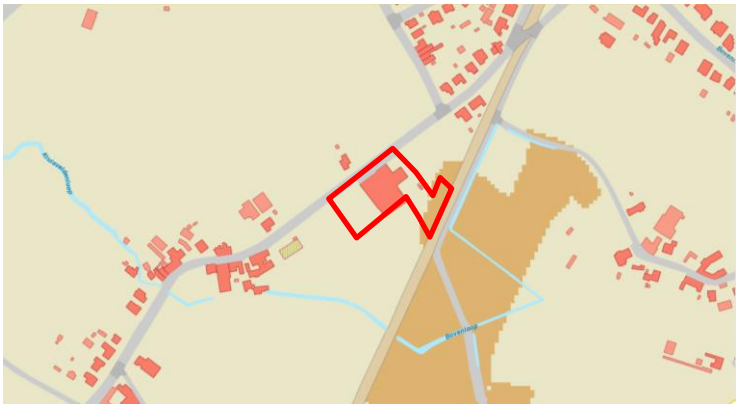
De vergunde toestand wordt als referentiesituatie genomen:

Een deel van de gebouwen werden opgericht voor 1959 en zijn vergund geacht, onderstaande vergunningen werden verleend:

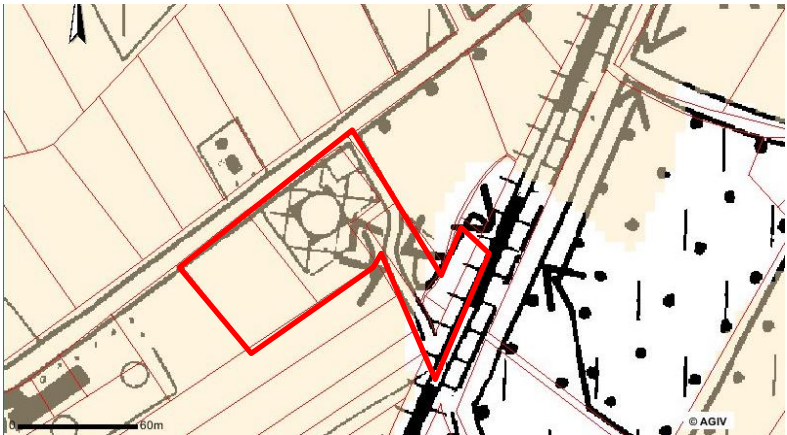
- 17/03/1959: 'uitvoeren van vergrotingswerken aan zuivelfabriek'
- 02/06/1961: 'uitbreiden van een zuivelfabriek'.
- 15/10/1964: 'bouwen van twee stapelplaatsen aan zuivelfabriek'.
- 23/12/1980: 'bouwen van een opslagplaats voor verpakkingsmateriaal en voedingswaren'.
- 16/01/1991: 'bouwen van een hoogspanningscabine'.



Kaart 12 Bodemkaart (Bron: agiv, september 2014)



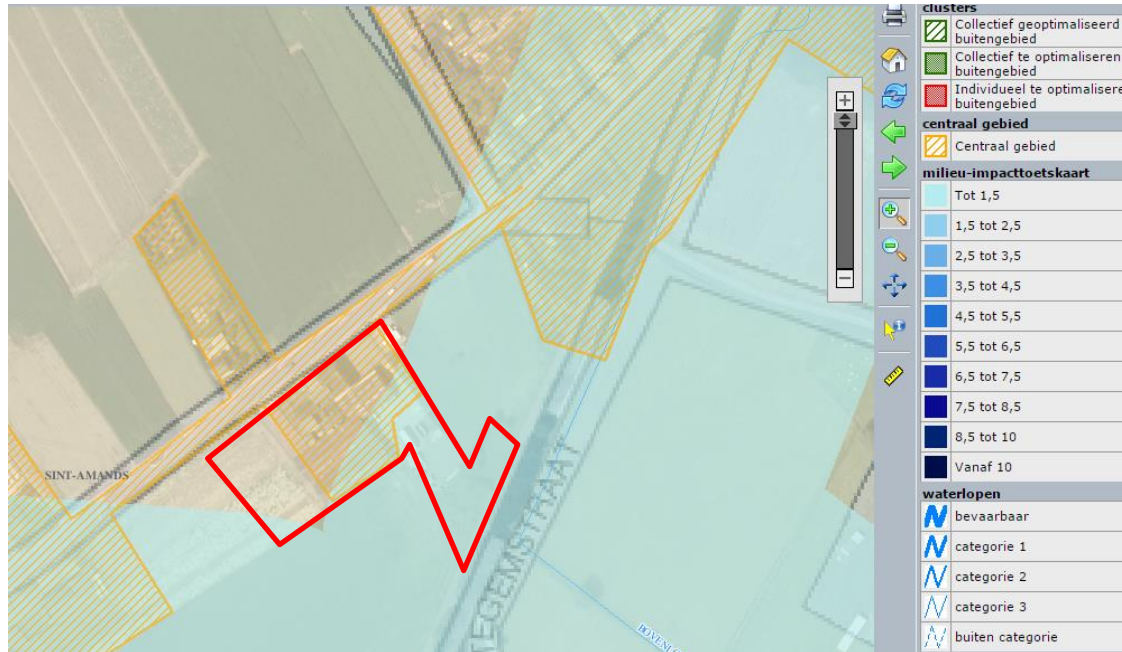
Kaart 13 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (geopunt, september 2014)



Kaart 14 Infiltratiegevoelige gebieden (agiv, september 2014)

Relevante elementen voor het RUP	
Bodemtype	De bodem is voornamelijk samengesteld uit Pcc (Matig droge licht zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont). Het zuidoostelijke gedeelte, tegen de spoorwegbedding is samengesteld als Natte licht zandleembodem (zonder profiel).
Reliëfkenmerken	Het plangebied is gelegen in een vrij vlak landschap. Het helt licht af in zuidelijke richting. Het plangebied is niet erosiegevoelig
Waterlooptype	Op 25m ten zuiden van het plangebied loopt de Kruisveldenloop (2 ^e Cat)
Waterhuishouding	Het zuidelijk gedeelte van het plangebied situeert zich in overstromingsgevoelig gebied. Het plangebied is infiltratiegevoelig met uitzondering van het zuidoostelijke gedeelte.

Tabel 3 Bodemkenmerken



Kaart 15 Rioleringskaart (Geoloket VMM, september 2014)

Er zijn geen bodemonderzoeken gekend binnen het plangebied.

Verder dient rekening gehouden te worden met volgende randwetgeving:

- milieuwetgeving
- verplichte watertoets en de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (d.d. 5/07/2013) bij stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.
- Zoneringsplan: de gebouwen bevinden zich nabij een centraal gebied. Er is dus riolering aanwezig waarop eventueel aangesloten kan worden.

6.6.2

analyse van de ingrepen - effecten

Volgende ingrepen leiden tot mogelijk significante effecten

- Infrastructuur binnen plangebied:
 - o Behoud bestaande bebouwing
 - o Aanleggen nieuwe bebouwing
 - o Aanleggen bijkomende verharding

- Activiteiten binnen plangebied:
 - o Wonen
 - o Bestendigen en uitbreiden van bedrijfsactiviteiten
 - o Verkeersafwikkeling
- Aanleggen van groenbuffer

Met betrekking tot de Met betrekking tot de discipline Bodem en Water kunnen bijgevolg volgende mogelijke significante effecten verwacht worden:

- Verstoring van de bodemlagen en het natuurlijk reliëf
- Verstoring van de waterhuishouding
- Verstoring van infiltratiemogelijkheden
- Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)
- Aantasting van de waterkwaliteit

6.6.3

Beoordeling van de effecten

Verstoring van de bodemlagen en het natuurlijk reliëf

Door het goedkeuren van het RUP zal een kader geboden worden om in een afgebakende zone bijkomende bebouwing en/of verharding te voorzien. Deze zullen slechts in beperkte mate gepaard gaan met verstoring van de bodemlagen. Bovendien wordt deze extra aanleg aansluitend voorzien aan de al bestaande gebouwen, waardoor ervan uit gegaan mag worden dat hier in het verleden al grondwerken hebben plaatsgevonden. Het behoud van de bestaande bedrijfsgebouwen geeft geen effect naar bodem en reliëf.

Het plangebied is in een vlak gebied gelegen. Na de goedkeuring van het RUP zijn er mogelijk bepaalde reliëfwijzigingen te verwachten in het plangebied, namelijk door de aanleg van verhardingen. Deze eventuele ophoging van het terrein blijft echter beperkt en zal het uitzicht van het gebied niet veranderen, zodat deze aanvaard kan worden.

Ten opzichte van de referentiesituatie zullen de effecten op de bodemlagen en het natuurlijk reliëf verwaarloosbaar zijn.

Verstoring van de waterhuishouding: verstoring van infiltratiemogelijkheden

Door de aanleg van bijkomende infrastructuur/verharding, worden de infiltratiemogelijkheden mogelijk verstoord. In vergelijking met de referentiesituatie is er echter geen impact, aangezien een landbouwbedrijf in agrarisch gebied (zoals mogelijk in de referentiesituatie) ook in bepaalde mate verharding kan aanleggen. Het systeem van infiltratie van hemelwater naar grondwater moet echter in evenwicht gehouden worden. Aangezien de gebouwen en verhardingen gelegen zijn op een bodem die infiltratiegevoelig is, dienen de verhardingen zoveel mogelijk te worden beperkt of te worden voorzien met een waterdoorlatend karakter. Bijkomende verhardingen mogen geen verdrogend effect genereren met bijvoorbeeld nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur elders. Infiltratie moet dus blijvend mogelijk zijn. Indien het water niet ter plaatse kan infiltreren, dan dient dit water te worden opgevangen en vertraagd afgevoerd. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing, waardoor geen negatief effect verwacht wordt in vergelijking met de referentiesituatie.

Verstoring van de waterhuishouding: verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Aangezien het plangebied niet gelegen is binnen een risicozone (NOG, ROG, risicozone op overstroming of overstromingsgevoelig gebied), lijkt de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd. Er is verder geen schadelijk effect te verwachten indien het hemelwater wordt afgekoppeld van de verharde oppervlakte, wordt opgevangen en nuttig herbruikt. Het overtollige regenwater dient ter plaatse te infiltreren. Aangezien het bedrijf grotendeels gelegen is op een bodem die infiltratiegevoelig is, dient de verharding zoveel mogelijk te worden beperkt of te worden voorzien in waterdoorlatende materialen. Indien deze maatregelen worden genomen, is er geen significant effect op het overstromingsregime te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie.

Verstoring van de waterhuishouding: aantasting van de waterkwaliteit

Aantasting van waterkwaliteit kan optreden door inbreng van vreemde stoffen. Oppervlaktewaterkwaliteit kan aangetast worden door lozing via zowel punt- als diffuse lozingen. Grondwaterkwaliteit kan aangetast worden door uitloging en lekken van verontreinigende stoffen in de bodem. De planinhoud voorziet niet in lozingen op het oppervlaktewater. Het afvalwater van het bedrijf kan geloosd worden op de riolering. Bij navolging van de milieuwetgeving wordt geen negatief effect verwacht in vergelijking met de referentiesituatie.

Waterparagraaf

Op basis van voorgaande getoetste elementen kan een beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets. De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een nadelig of schadelijk effect op het watersysteem indien er rekening gehouden wordt met een aantal maatregelen (zie conclusie).

6.6.4

Conclusie en aanbevelingen (remediërende maatregelen)

Het verder invullen van het plangebied heeft mogelijk beperkte effecten naar de bodem en het watersysteem indien geen grenzen gesteld worden voor de ontwikkeling. Door in het RUP al bepaalde uitgangspunten te hanteren en regels op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen de effecten naar bodem en water worden geminimaliseerd. Rekening houdend met de voorziene maatregelen:

- Beperken van verharde oppervlakte in functie van de waterhuishouding van het gebied, lokaal infiltreren van hemelwater, eventueel gebufferd afvoeren.
- Verharding zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen en volgende bijkomende maatregelen:
- Algemene voorschriften volgen m.b.t. het gescheiden afvoeren van hemelwater en afvalwater
- Beoordeling van individuele vergunningsaanvragen (watertoets)
- Voorzien van de mogelijkheid om een afvalwaterzuivering toe te laten in het plangebied.

Er kan geoordeeld worden dat aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline 'Bodem en Water' vermeden kunnen worden.

6.7 Fauna en flora

6.7.1 Referentiesituatie

De vergunde toestand wordt als referentiesituatie genomen:

Een deel van de gebouwen werden opgericht voor 1959 en zijn vergund geacht, onderstaande vergunningen werden verleend:

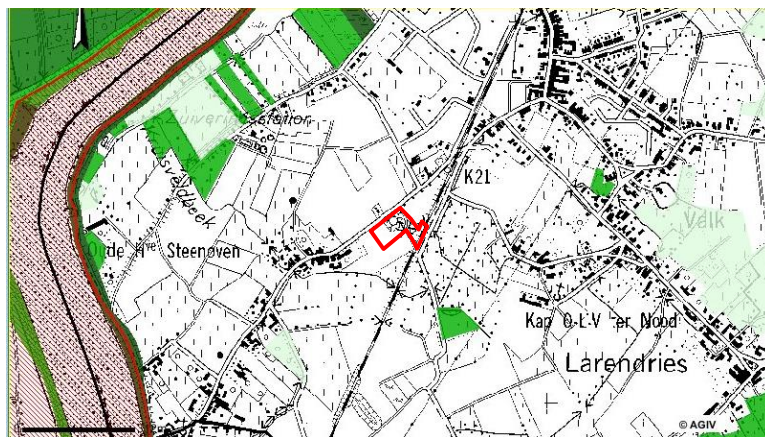
- 17/03/1959: 'uitvoeren van vergrotingswerken aan zuivelfabriek'
- 02/06/1961: 'uitbreiden van een zuivelfabriek'.
- 15/10/1964: 'bouwen van twee stapelplaatsen aan zuivelfabriek'.
- 23/12/1980: 'bouwen van een opslagplaats voor verpakkingsmateriaal en voedingswaren'.
- 16/01/1991: 'bouwen van een hoogspanningscabine'.

Volgende randvoorwaarden zijn van belang voor de beoordeling:

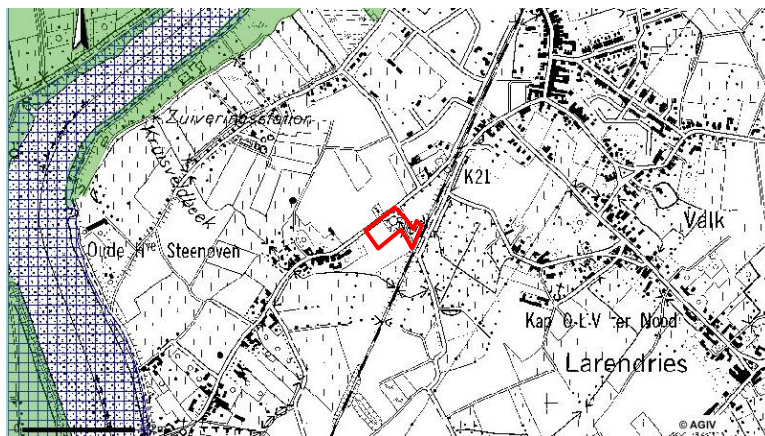
Binnen het plangebied zelf komen geen natuurwaarden voor. Op ongeveer 200m ten zuiden van het plangebied bevindt zich een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen: zeer soortenarme, vaak tijdelijke en ingezaaide graslanden, akkers op zandige bodem, soortenarm permanent cultuurgrasland, bomenrijen en soortenrijke sloten.

- Het plangebied is niet gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van een VEN/IVON of natuurreservaat gelegen. Op 1km bevindt zich een VEN-gebied "De vallei van de Boven zeeschelde van de Dender- tot de Rupelmonding".
- Op 25m ten zuiden van het plangebied situeert zich de Kruisveldenloop (2e categorie).
- Op ca. 800m bevindt zich een vogelrichtlijngebied "Durme en middenloop van de Schelde"
- Op ca. 600m strekt zich een habitat richtlijngebied uit "Schelde en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent."

Het plangebied is niet binnen het vogelrichtlijngebied gelegen. Tussen het plangebied en het vogelrichtlijngebied is een open ruimte gebied gelegen met een tweetal kleinschalige woonlinten. Het onderzoek naar de passende beoordeling wordt meegenomen in de beoordeling van mogelijke effecten in de discipline fauna en flora.



Kaart 16 Biologische waarderingskaart (bron: Agiv, september 2014)



Kaart 17 Natura 2000 gebieden (bron: agiv, september 2014)

6.7.2

analyse van de ingrepen - effecten

Volgende ingrepen leiden tot mogelijk significante effecten

- Infrastructuur binnen plangebied:
 - o Behoud bestaande bebouwing
 - o Aanleggen nieuwe bebouwing
 - o Aanleggen bijkomende verharding
- Activiteiten binnen plangebied:
 - o Wonen
 - o Bestendigen en uitbreiden van bedrijfsactiviteiten
 - o Verkeersafwikkeling
- Aanleggen van groenbuffer

Met betrekking tot de discipline 'Fauna en Flora kunnen bijgevolg volgende mogelijke significante effecten verwacht worden:

- direct biotoopverlies door ruimte beslag
- verstoring van ecologische basiskwaliteit voor fauna door toename van geluidshinder
- verstoring van ecologische basiskwaliteit voor fauna door toename van lichthinder
- verstoring door betreding
- eutrofiëring
- effecten op de speciale beschermingszones

6.7.3

Beoordeling van de effecten

Direct biotoopverlies door ruimtebeslag

Het plangebied neemt ruimte in beslag die anders voor landbouwdoeleinden is bestemd. Binnen landbouwgebied (referentiesituatie) zijn er geen garanties voor fauna en flora. In het plangebied zelf komen geen natuurwaarden voor. Op ongeveer 200m van het plangebied bevindt zich een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, samenhangend met de vallei van de Kruisveldbeek. Door het RUP kan bijkomende bebouwing en verharding worden gerealiseerd. Omheen de bedrijfssite wordt echter een ruime groenbuffer voorzien, zodat er geen direct biotoopverlies door ruimtebeslag te verwachten valt.

In de speciale beschermingszone wordt niet ingegrepen. Bijgevolg ontstaat naar aanleiding van de planinhoud geen biotoopverlies binnen de speciale beschermingszones die een bedreiging vormt voor de instandhouding van de soorten binnen de speciale beschermingszone.

Barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur

Het RUP veroorzaakt geen aantasting van de ecologische verbindingen en infrastructuur en vormt geen barrière element voor de voorkomende soorten in de Speciale beschermingszone. Door de realisatie van een effectieve groenbuffer rondom het terrein, en een ruime groenbuffer naar de spoorlijn toe, ontstaat er een toename aan ecologische infrastructuur en zijn er mogelijkheden voor een realiseren van een stapsteen in een ecologische verbinding.

Verstoring door betreding

Binnen het plangebied zelf, zijn geen soorten gekend die gevoelig zijn voor betreding. Het plangebied is niet gelegen binnen de SBZ, dus de opmaak van het RUP heeft geen gevolg voor betreding van soorten, voorkomende in de SBZ. Aldus wordt er geen significant effect verwacht met betrekking tot betreding in vergelijking met de referentiesituatie (landbouwgebied), waarin evenmin garanties kunnen geboden worden voor de natuurwaarden.

Verstoring van ecologische basiskwaliteit voor fauna door toename van geluidshinder

Geluidshinder is een effect op fauna dat veroorzaakt wordt door de activiteiten binnen het plangebied. Geluidsproducerende activiteiten dienen plaats te vinden in afgesloten ruimtes om de effecten op fauna en flora zoveel mogelijk te beperken. Ook de vervoersbewegingen kunnen geluidshinder met zich mee brengen. Aangezien het aantal transporten niet significant zal toenemen ten opzichte van de referentiesituatie, kan gesteld worden dat er geen significant effect verwacht wordt op vlak van geluidshinder. Ook in de speciale beschermingszones zijn geen soorten gekend die specifiek gevoelig zijn voor geluidshinder. Bovendien zijn deze SBZ op een afstand gelegen, waarbij geluidseffecten van de bedrijfsactiviteiten zelf, niet meer merkbaar zullen zijn ten opzichte van het aanwezige achtergrondgeluid. Ook in de speciale beschermingszone wordt er geen significant effect verwacht op vlak van geluidshinder.

Verstoring van ecologische basiskwaliteit voor fauna door toename van lichthinder

Lichthinder kan potentieel directe effecten hebben op fauna. Lichthinder kan een afname van populaties door barrièrewerking veroorzaken. Ook het broed- en foeragegedrag kan gewijzigd worden. Het is uitermate belangrijk dat de activiteiten in het plangebied geen bijzondere lichthinder veroorzaken. Om potentiële lichthinder te vermijden, is het wenselijk om de verlichting te beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk. Op deze manier kan de lichthinder naar de omgeving worden beperkt en wordt er geen significant effect verwacht ten opzichte van de referentiesituatie. In de speciale

beschermingszones zijn geen soorten gekend die specifiek gevoelig zijn voor lichthinder. Bovendien zijn deze SBZ op een ruime afstand gelegen. In de SBZ wordt er dus geen significant effect verwacht op vlak van lichthinder.

Eutrofiëring

Door toepassing van de milieureglementering i.v.m. lozingen kan ervan worden uitgegaan dat er geen indirecte impact van eutrofiëring kan ontstaan voor fauna en flora.

Effecten op de speciale beschermingszone

In Europese regelgeving wordt bepaald dat door de lidstaten instandhoudingsdoelstellingen voor de Speciale Beschermingszones moeten worden uitgewerkt. De lidstaten zijn verplicht ervoor te zorgen dat de habitattypen en de soorten waarvoor deze gebieden werden aangewezen in stand gehouden worden. De instandhoudingsdoelstellingen moeten aangeven in welke staat de habitats of soorten zich moeten bevinden om duurzaam te kunnen overleven

6.7.4

Conclusie en aanbevelingen

Rekening houdende met de voorziene maatregelen:

- Voorzien van een ruime groenbuffer rondom de bedrijfssite, bestaande uit streekeigen en standplaatsgeschikte soorten
- Beperken van het aantal transportbewegingen
- Onderbrengen van geluidsproducerende activiteiten in afgesloten ruimtes en de uitvoering van bijkomende maatregelen: enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.

Er kan geoordeeld worden dat aanzienlijke effecten met betrekking tot fauna en flora vermeden kunnen worden.

6.8

Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

6.8.1

Referentiesituatie

De vergunde toestand wordt als referentiesituatie genomen:

Een deel van de gebouwen werden opgericht voor 1959 en zijn vergund geacht, onderstaande vergunningen werden verleend:

- 17/03/1959: 'uitvoeren van vergrotingswerken aan zuivelfabriek'
- 02/06/1961: 'uitbreiden van een zuivelfabriek'.
- 15/10/1964: 'bouwen van twee stapelplaatsen aan zuivelfabriek'.
- 23/12/1980: 'bouwen van een opslagplaats voor verpakkingsmateriaal en voedingswaren'.
- 16/01/1991: 'bouwen van een hoogspanningscabine'.

Volgende randvoorwaarden zijn van belang voor de beoordeling:

- In de onmiddellijke omgeving komt één woning voor (langs Kuitegemstraat)
- In de omgeving van het bedrijf zijn landbouwgebruikspercelen voor de beroepslandbouw aanwezig. Deze percelen bestaan uit zowel akkerland als weiland.
- Op 1km ten westen van het plangebied situeert zich een beschermd landschap Scheldeschorren bij Moerzeke-Kastel.

- Op 500m ten noorden van het plan bevindt zich in de landschapsatlas de ankerplaats "Vlassenbroekse polder en polder van Kastel, Mariekerke en Sint-Amands (A14002)"
- binnen het plangebied komen geen relictten bouwkundig erfgoed voor.
- Op 600m ten westen van het plangebied bevindt zich het beschermde monument "hoeve opklimmend tot 1660 met bijgebouwen en boomgaard".



Kaart 18 geoloket onroerend erfgoed (2015)

Archeologie

Het RUP vormt een kader voor beperkte uitbreidingen van de bestaande gebouwen en dus voor projecten waar vergravingen van de bodem kunnen voorkomen. Het risico bestaat dus steeds dat archeologisch erfgoed in de bodem verstoord wordt, hoewel kan gesteld worden dat de bodem reeds sterk is aangetast door ploegen van de akker het verleden. De aanwezigheid van dergelijk erfgoed kan niet met zekerheid vastgesteld of ingeschat worden, in principe dient hier steeds een vooronderzoek (boringen of proefsleuven) uitsluitel over te geven.

Er bevinden zich geen vondsten in het plangebied volgens de Centrale Archeologische Inventaris (CAI, toestand oktober 2015). Het ontbreken van archeologische vindplaatsen in het plangebied geeft geen uitsluitel over het al dan niet aanwezig zijn van archeologische elementen. De Centrale Archeologische Inventaris is namelijk een inventaris van de tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Van wege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. Hiervoor is verder onderzoek nodig.

6.8.2

Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke significante effecten:

- Infrastructuur binnen plangebied:
 - o Behoud bestaande bebouwing
 - o Aanleggen nieuwe bebouwing (opslag en productieruimte)
 - o Aanleggen bijkomende verharding
- Activiteiten binnen plangebied:
 - o Bestendigen en uitbreiden van bedrijfsactiviteiten
 - o Wonen
 - o Verkeersafwikkeling

Effecten

Met betrekking tot de discipline 'Erfgoed en Landschap' kunnen bijgevolg volgende mogelijke significante effecten verwacht worden:

- wijziging van de ruimtelijke samenhang/landschappelijke structuur: versnippering van het landschap
- aantasting van landschappelijke relictwaarden
- wijziging van de landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit
- **vergravingen van de bodem**

6.8.3

Beoordeling van de ingrepen

Wijziging van de ruimtelijke samenhang/landschappelijke structuur: versnippering van het landschap

Het RUP wordt opgemaakt ter bestendiging van deze bestaande toestand. In vergelijking met de referentiesituatie, kunnen er door het RUP bijkomende constructies voorzien worden. Het voorzien van bebouwing en verharding kan de landschappelijke structuur aantasten als daar geen grenzen worden gesteld. De planinhoud voorziet bijkomende bebouwing aansluitend aan de reeds bestaande bebouwing. Hierdoor ontstaat er 1 compact geheel, waardoor de aantasting van de landschappelijke structuur beperkt blijft. Bovendien blijft de totale omvang van de bedrijfsgebouwen eerder beperkt, en vergelijkbaar met de bijgebouwen in de onmiddellijke omgeving. De bebouwing wordt niet dieper in het landschap ingeplant, zodat geen verdere versnippering ontstaat. Er wordt dus geen significant effect verwacht op de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke structuur.

Aantasting van landschappelijke relictwaarden

In de landschapsatlas strekt het plangebied zich 1km ten oosten uit een beschermd landschap uit, genaamd Scheldeschorren bij Moerzeke-Kastel. Dit gebied bevindt zich aan de overzijde van de Schelde, zodat er geen directe visuele relatie is tussen het plangebied en het beschermd landschap. Door de beperkte omvang heeft het bedrijf geen significante invloed op dit beschermd landschap. Evenmin wordt de ankerplaats "Vlassenbroekse polder en polder van Kastel, Mariekerke en Sint-Amands", die zich tot op 500m van het plangebied bevindt, aangetast.

Wijziging van de landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit

Door het RUP wijzigt de landschapsbeleving en de omgevingskwaliteit nauwelijks. Het RUP voorziet in de mogelijkheid tot behoud van de bestaande bedrijfsgebouwen die door hun bakstenen gevels en architectonische kenmerken een bakenfunctie vertolken in dit open landschap. Bijkomende bebouwing en verharding worden bovendien aansluitend voorzien aan de reeds bestaande bebouwing en dient volgens de voorschriften harmonie te vertonen met het bestaande, waardoor de aantasting van de landschapsbeleving en omgevingskwaliteit tot een minimum beperkt blijft. Het bedrijf is beperkt in omvang, waardoor er geen significante effecten verwacht worden op het vlak van landschapsbeleving/omgevingskwaliteit.

Vergravingen van de bodem

Uitvoering van het plan zal in beperkte mate vergraving met zich meebrengen (realisaties bijkomende bedrijfsgebouwen en – ruimten). Over het algemeen kan gesteld worden waar graafwerken dienen uitgevoerd te worden, er een risico bestaat op vergraving van archeologica. Dit mede door de aanwezigheid van archeologische vondsten in de buurt van het plangebied dient opgemerkt te worden dat deze percelen in onderhevig geweest zijn aan een zekere vorm van verstoring.

Thans is de kans op het verstoren van archeologische relictten nooit vooraf uit te sluiten zonder bijkomend diepgaand onderzoek. Indien archeologische vondsten voorkomen betekent dit steeds een significant negatief effect. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan dus enkel met verder onderzoek vastgesteld worden. Uiteraard dienen in het volledige plangebied de wettelijke handelingen bij het aantreffen van archeologische relictten zoals voorgeschreven in het Decreet op het Archeologisch Patrimonium opgevolgd te worden. Indien er rekening gehouden wordt met de vigerende wetgeving, zijn er geen significante effecten te verwachten.

6.8.4

Conclusie + aanbevelingen

Rekening houdend met de voorziene maatregelen:

- bijkomende bebouwing/verharding aansluitend voorzien aan de reeds bestaande gebouwen in één compact geheel;
- beperken van de omvang van de bedrijfsbebouwing;

kan geoordeeld worden dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline 'Landschap, Bouwkundig erfgoed en archeologie' te verwachten zijn.

6.9 Mobiliteit

6.9.1 Referentiesituatie

De vergunde toestand wordt als referentiesituatie genomen:

Een deel van de gebouwen werden opgericht voor 1959 en zijn vergund geacht, onderstaande vergunningen werden verleend:

- 17/03/1959: 'uitvoeren van vergrotingswerken aan zuivelfabriek'
- 02/06/1961: 'uitbreiden van een zuivelfabriek'.
- 15/10/1964: 'bouwen van twee stapelplaatsen aan zuivelfabriek'.
- 23/12/1980: 'bouwen van een opslagplaats voor verpakkingsmateriaal en voedingswaren'.
- 16/01/1991: 'bouwen van een hoogspanningscabine'.

Volgende randvoorwaarden zijn van belang voor de beoordeling

Relevante elementen voor het RUP	
Ontsluiting	Het bedrijf ontsluit rechtstreeks op de Kuitegemstraat. Er is één ontsluitingspunt voorzien.
Wegtype	De Kuitegemstraat is een lokale weg.
Wegprofiel	De Kuitegemstraat heeft een breedte van 6m en is ter hoogte van het plangebied voorzien van een vrijliggend fietspad aan de noordzijde van de weg.
Parking	Het bedrijf beschikt over voldoende parkeerruimte om 16 voertuigen te stallen op eigen terrein. Zonder daarbij de circulatie binnen het terrein te bemoeilijken. De parkeerruimte situeert zich zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde van het gebouwencomplex.
Vervoersdynamiek	Het bedrijf genereert momenteel 5 à 10 vrachtbewegingen per dag. Het bedrijf werkt met eigen vrachtvervoer en hanteert kleinere vrachtwagens. 75% van de productie wordt verdeeld in het binnenland. 25% is bestemd voor het buitenland. Het bedrijf trekt dagelijks een 16-tal personenwagens (personeel) aan. 80% van de personeelsleden zijn afkomstig van binnen de regio.

Tabel 4 mobiliteitskenmerken

De mobiliteit van en naar de site is beperkt tot de huidige verkeersbewegingen. Deze aantallen moeten als vrij constant aanzien worden naar de toekomst toe. Er zal dus geen significante bijkomende druk zijn.

6.9.2 Analyse van de ingrepen

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke significante effecten:

- Activiteiten binnen plangebied:
- Verkeersafwikkeling

Effecten

Met betrekking tot de disciplines 'mobiliteit' kunnen bijgevolg volgende mogelijke significante effecten verwacht worden:

- Verkeersgeneratie
- Impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid

6.9.3

Beoordeling van de effecten

Verkeersgeneratie

Het RUP heeft tot doel het ordenen van een gebied, waar reeds bestaande activiteiten voorkomen. De bestaande bedrijfsactiviteiten in deze zone genereren vervoersbewegingen. Er wordt niet voorzien in een toename van het personeelsbestand of het aantal klanten en leveranciers. Het RUP voorziet in de mogelijkheid tot de creatie van één bijkomende woongelegenheid voor een conciërge. De impact op de verkeersgeneratie van deze woongelegenheid is eerder miniem. Het aantal vervoersbewegingen zal dus niet significant toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid

De bedrijfssite ontsluit op de Kuitegemstraat, welke een lokale weg is. Het aantal transporten blijft beperkt tot maximaal 10 per dag, waardoor ook de negatieve impact op de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid in de omgeving zeer gering is. Bovendien hanteert het bedrijf een licht type vrachtwagen en voorziet de planinhoud niet in een toename van het aantal transporten. Aangezien het hier een lokale, weinig verkeersgenererende, verweefbare activiteit betreft, wordt er geen significant effect verwacht op de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid.

6.9.4

Conclusie en aanbevelingen

Mobiliteit is een belangrijk aandachtspunt. Door in het RUP bepaalde voorschriften in te schrijven, kunnen de effecten uit het oogpunt mobiliteit vermeden worden en kan er op sommige vlakken zelfs een verbetering ten opzichte van de referentiesituatie verkregen worden.

Rekening houdend met de voorziene maatregelen:

- beperking van het aantal transportbewegingen
- behoud van de bestaande toegang als hoofdtoegang

Er kan geoordeeld worden dat aanzienlijke effecten met betrekking tot mobiliteit vermeden kunnen worden.

6.10

Conclusie

Door de opname van het 't Boerinneke in het RUP zonevreemde bedrijven wordt een oplossing geboden om een zonevreemde situatie recht te zetten en te optimaliseren tot een goede inplanting waarbij hinder wordt geweerd. Ondanks dat dit RUP een herbestemming beoogt van agrarisch gebied naar een zone voor bedrijvigheid, is de milieu-impact door dit RUP beperkt. Indien de voorgestelde

maatregelen, zoals beschreven bij de verschillende disciplines, worden uitgevoerd, worden er geen bijzondere effecten op het milieu verwacht door de opmaak van dit RUP.

7

Watertoets

Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 bepaalt dat voor elk (ruimtelijk) plan de watertoets moet gebeuren, nl. nagaan of het plan geen schadelijk effect heeft op het natuurlijk watersysteem.

Het plangebied is niet van nature overstromingsgevoelig. De percelen situeren zich op 25m ten noorden van de bovenloop van de Kruisveldenloop.

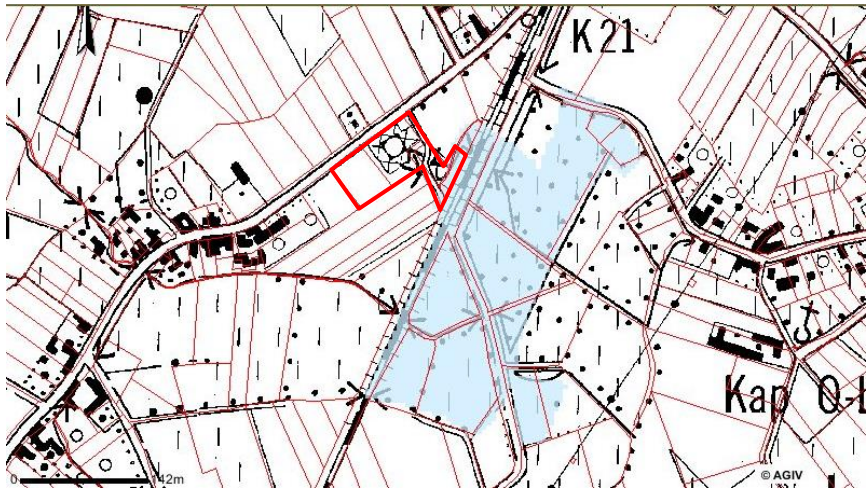
De bodem is infiltratiegevoelig. Dit betekent dat het gebruik van waterdoorlatende verhardingen het waterbergend vermogen van het perceel minimaal zal aantasten. Verhardingen waar een potentie tot verontreiniging van het hemelwater mogelijk is, dienen uitgevoerd in niet-waterdoorlatende materialen met een afvoer via een KWS (reeds aanwezig) naar de riolering. In het plangebied is vandaag al een riolering aanwezig.

Voor de huidige bebouwing is al een capaciteit aan hemelwaterputten met hergebruik van het hemelwater aanwezig. Het water wordt hergebruikt in functie van de bedrijfsvoering en het sanitair.

Uitbreidingen van bebouwing en verhardingen dienen te worden gecompenseerd conform de meest recente gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In het algemeen zijn, met betrekking tot de watertoets, volgende voorschriften van toepassing:

- De riolering voor nieuwbouw moet gescheiden gebeuren voor hemelwater en huisvuilwater. Het hemelwater moet voldoende opgevangen worden in regenwaterputten in verhouding tot de dakoppervlakte en conform de gewestelijke hemelwaterverordening.
- De verhardingsmaterialen moeten maximaal waterdoorlatend zijn, tenzij andere wetgeving dit niet toelaat.
- Voor hemelwater afkomstig van een dakoppervlakte of van verhardingen groter dan 40m², moet (conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening) met een systeem van infiltratie, vertraagde afvoer of buffering gewerkt worden, om te zorgen dat regenwater niet in grote hoeveelheden naar de riolering wordt verplaatst.



Kaart 19 Overstromingsgevoelige gebieden

Volgens de weergave op de kaart van Recent Overstroomde Gebieden of Natuurlijk Overstroomde Gebieden, ligt het bebouwbare gedeelte van het RUP-voorstel niet in een watergevoelig gebied. Enkel het meest zuidelijke gedeelte van het plangebied, dat wordt ingericht als groenbuffer, situeert zich in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

8

Ruimtebalans - Planbaten/Planschade - Herbevestigd agrarisch gebied

8.1

Ruimtebalans

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen aan van bestemmingszones binnen het gebied van het RUP (ruimtebalans).

't BOERINNEKE NV

Van/naar	Zone voor agrarisch gebied	Zone Ambachtelijke bedrijvigheid	Buffergebied
	-7453m²	+5898m²	
			+1555m²
Totaal	-7453m²	+5898m²	+1555m²

Tabel 5 Ruimtebalans

8.2 Planbaten/Planschade

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex dient er in het RUP in voorkomend geval, een register opgenomen te worden, 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.

Om een beeld te krijgen van de percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie wordt de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP vergeleken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien. Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen volgende delen in aanmerking voor planbaten:

- van landbouw naar bedrijvigheid

8.3 Herbevestigd agrarisch gebied

Het RUP neemt een minimaal deel Herbevestigd Agrarisch Gebied in. Er wordt ca. 0,25ha bijkomend agrarisch gebied aangesneden. Er wordt onderzocht in welke mate deze oppervlakte kan worden gecompenseerd in Sint-Amands. Hiervoor zal het GRS als nuttig instrument kunnen gebruikt worden.

B. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
Artikel 1 ALGEMENE BEPALINGEN	
1.1. OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN De voorschriften en bepalingen van het gewestplan (agrarisch gebied) worden opgeheven bij de inwerkingtreding van onderhavig gemeentelijk RUP	
1.2. VERORDENENDE KRACHT VAN DE DIVERSE ELEMENTEN OPGENOMEN IN ONDERHAVIG GEMEENTELIJK RUP De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.	<i>De toelichting bij de voorschriften in de rechterkolom en schuin gedrukt dienen als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden samen met de stedenbouwkundige voorschriften. Hierin zijn ook definities opgenomen. Deze bepalingen en definities zijn richtinggevend. Er kan dus, mits voldoende motivatie, van afgeweken worden.</i>

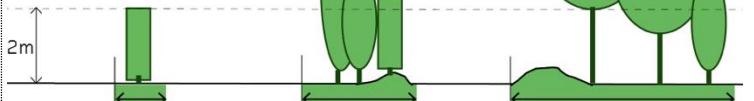
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.3. Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP zal, naast de toetsing aan de bestemming- en inrichtingsvoorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria: - Zuinig en compact ruimtegebruik - Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik - Landschappelijke integratie - Waterbeheersing De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient via de motiveringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan.	<i>De reeds voorziene beschrijvende nota in de procedure van aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria. Indien uit het dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning blijkt dat niet voldaan is aan onder meer deze criteria, dan kan het dossier als onvolledig worden beschouwd. Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande ze voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.</i>
1.4. Inrichtingen van openbaar nut Het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende strook. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen aangetoond kunnen worden door een omstandige verklarende verantwoordingsnota.	<i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...</i>
Artikel 2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN	
't BOERINNEKE	
Artikel 2.1. ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID	
1. Bestemming De zone is bestemd voor: - ambachtelijk bedrijvigheid Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:	<i>Ambachtelijke bedrijven zijn kleinschalige bedrijven waar handwerk primeert, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit. Om te bepalen of een bedrijf al dan niet kleinschalig is kan verwezen worden naar de ruimte behoefte, omzet, aantal personeelsleden, mogelijke</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
- kantoren ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteiten van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover ze geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. - Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Ze dienen op kwalitatieve wijze te worden gerealiseerd, en te beschikken over voldoende lichtinval en luchtkwaliteit. In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid (na einde exploitatievergunning, faillissement enz.) of vernieuwde invullingen van de huidige activiteiten (na herstructurering van de bestaande activiteiten) zijn volgende soorten bedrijven/activiteiten niet toegelaten: - grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven; - distributie en groothandel; - afvalverwerking met inbegrip van recyclage; - verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen; - <i>Seveso</i>-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid 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 de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'; - bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn; - bedrijven die alleen en uitsluitend zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren;	<i>ongemakken die het bedrijf veroorzaakt voor de omgeving.</i>
2. Inrichting 2.1. Inplanting van de gebouwen De bebouwing wordt uitgevoerd als één compact en	<i>Bedoeling van het voorschrift is om conform het GRS een</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
geclusterd geheel. De bebouwing mag maximum 70% van de aangeduide zone beslaan. De bebouwing in te planten volgens bestaande voorgevelbouwlijn en/of in het verlengde ervan. Aan de straatzijde is de bestaande voorgevel de uiterste bouwlijn. De afstand tot de overige perceelsgrenzen moet steeds minstens gelijk zijn aan de kroonlijsthoogte van de bebouwing. Bestaande bebouwing hiermee niet in overeenstemming kan behouden blijven. De bestaande en nieuwe gebouwen moeten van hoogstaande architecturale kwaliteit zijn en dienen maximale harmonie met de bestaande bebouwing na te streven. Naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvragen, wordt steeds een inrichtingsstudie gemaakt en bijgevoegd voor zowel de bebouwing, de niet-bebouwde delen als de buffers.	<i>ruimtelijk baken voor dit bedrijf te maken als referentie voor de Kuitegemkouter.</i>
2.2. Aantal bouwlagen Maximaal 2 bouwlagen.	
2.3 Dakvorm en bouwhoogte De dakvorm van de gebouwen is vrij. De maximale kroonlijsthoogte aan de straatzijde is beperkt tot 9m. De maximale nokhoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet hoger zijn dan 12m.	
2.4 Bakenfunctie: typerende elementen Het huidige bebouwingscomplex bevat typerende elementen die de geschiedenis van de plek en het ambachtelijk karakter in zich dragen. Het behoud van deze typerende elementen staat voorop. Het gaat om onderstaande elementen: - straatgevel, - ronde bakstenen schoorsteen,	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
Het verbouwen of herbouwen van deze elementen is enkel mogelijk minst grondige afweging op basis van onderbouwde motivatienota. Een motivatienota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De nota verduidelijkt zowel de bestaande toestand als de in de bouwaanvraag voorgestelde realisatie. De nota geeft ten minste inzicht in: - lijnstelling of inplanting; - gevelopbouw (openingen, trappen, kroonlijst,...); - materiaalgebruik;	
2.5 Architectuur en beeldkwaliteit Elk gebouw dient de nodige aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving en dienen harmonie na te streven met de bestaande bebouwing. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal o.m. worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: - zorgvuldig ruimtegebruik; - een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen. Gezien de bebouwing goed zichtbaar is door de openruimte ligging moeten de gevels op kwalitatieve wijze ingericht worden. - inpassing van het nieuwe volume tussen bestaande gabariten; - materiaalgebruik; - gevelopbouw & dakvorm;	<i>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan o.m. gebeuren door het beperken van het aantal verschillende materialen.</i>
2.6 Publiciteit Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven het gebouw.	

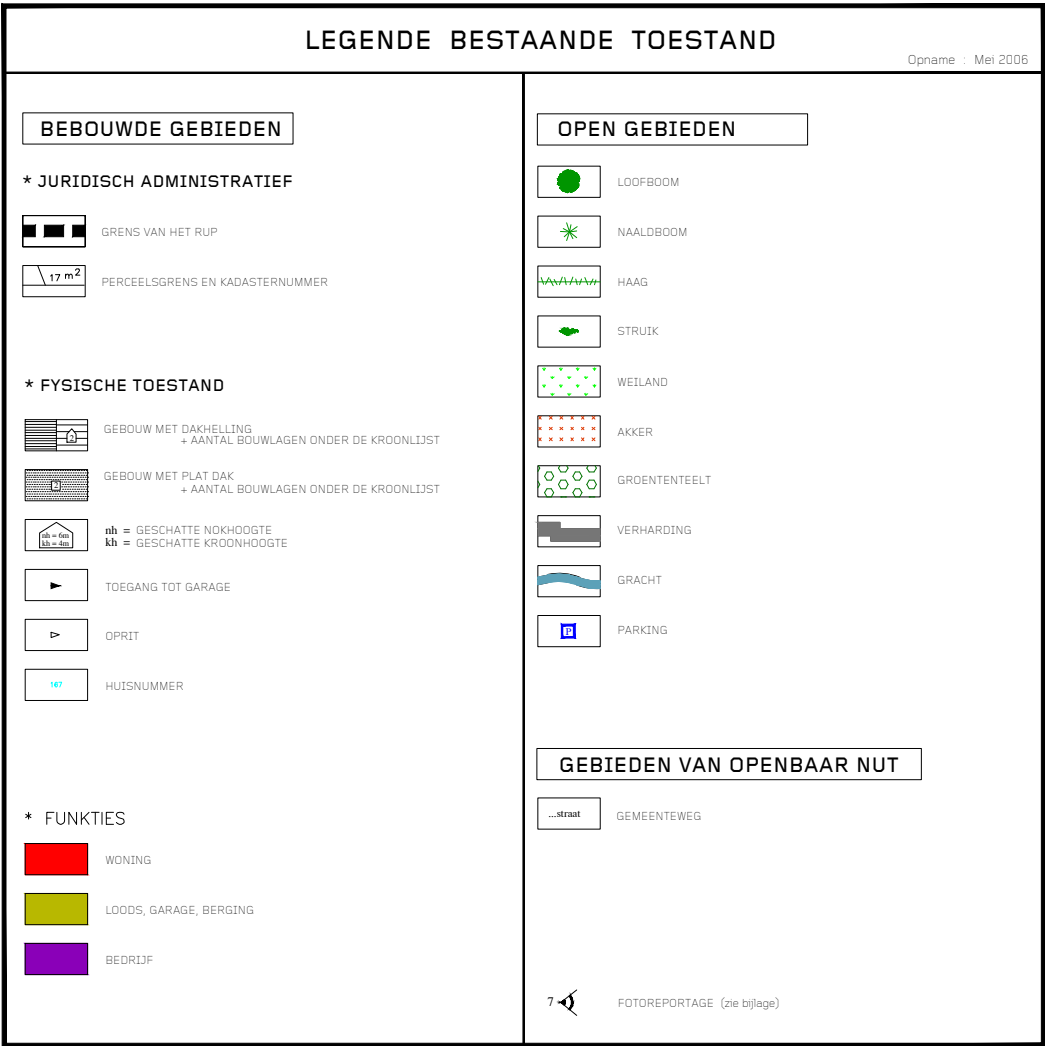
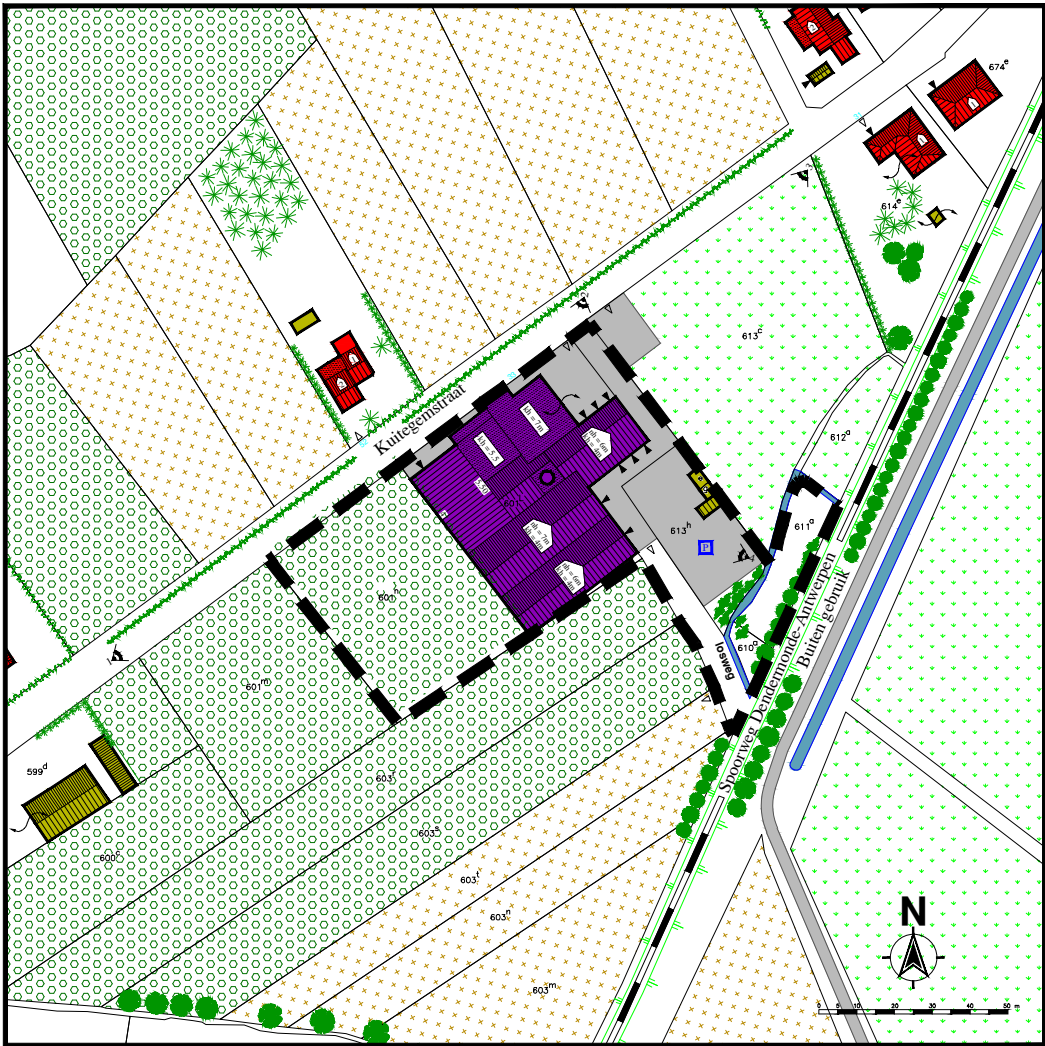
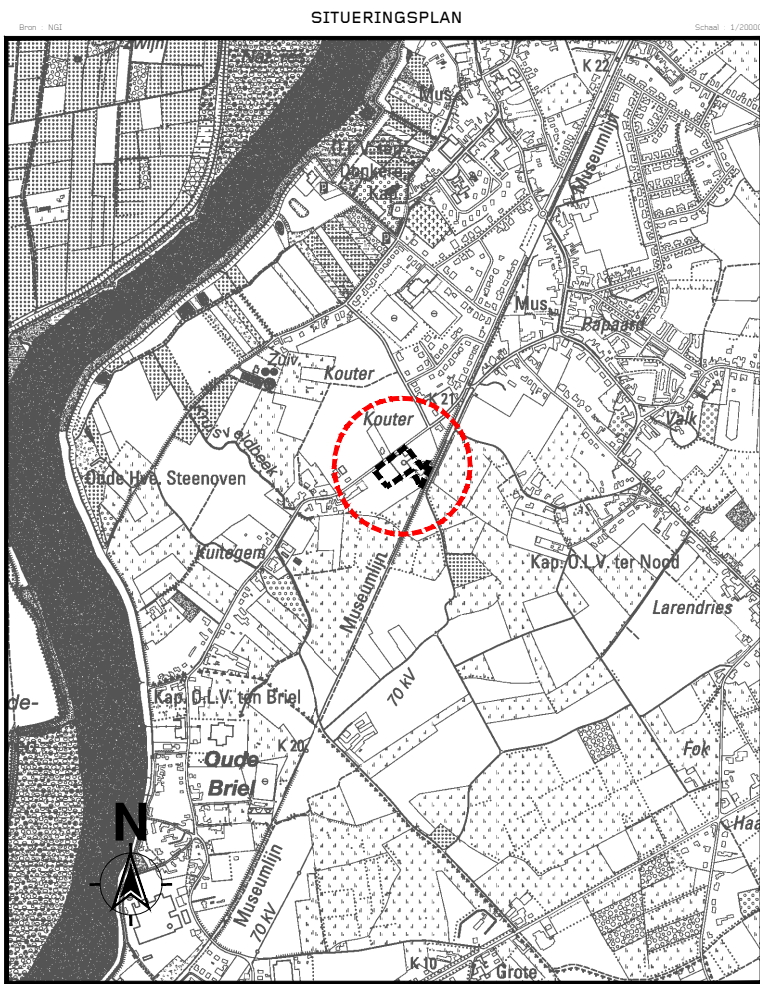
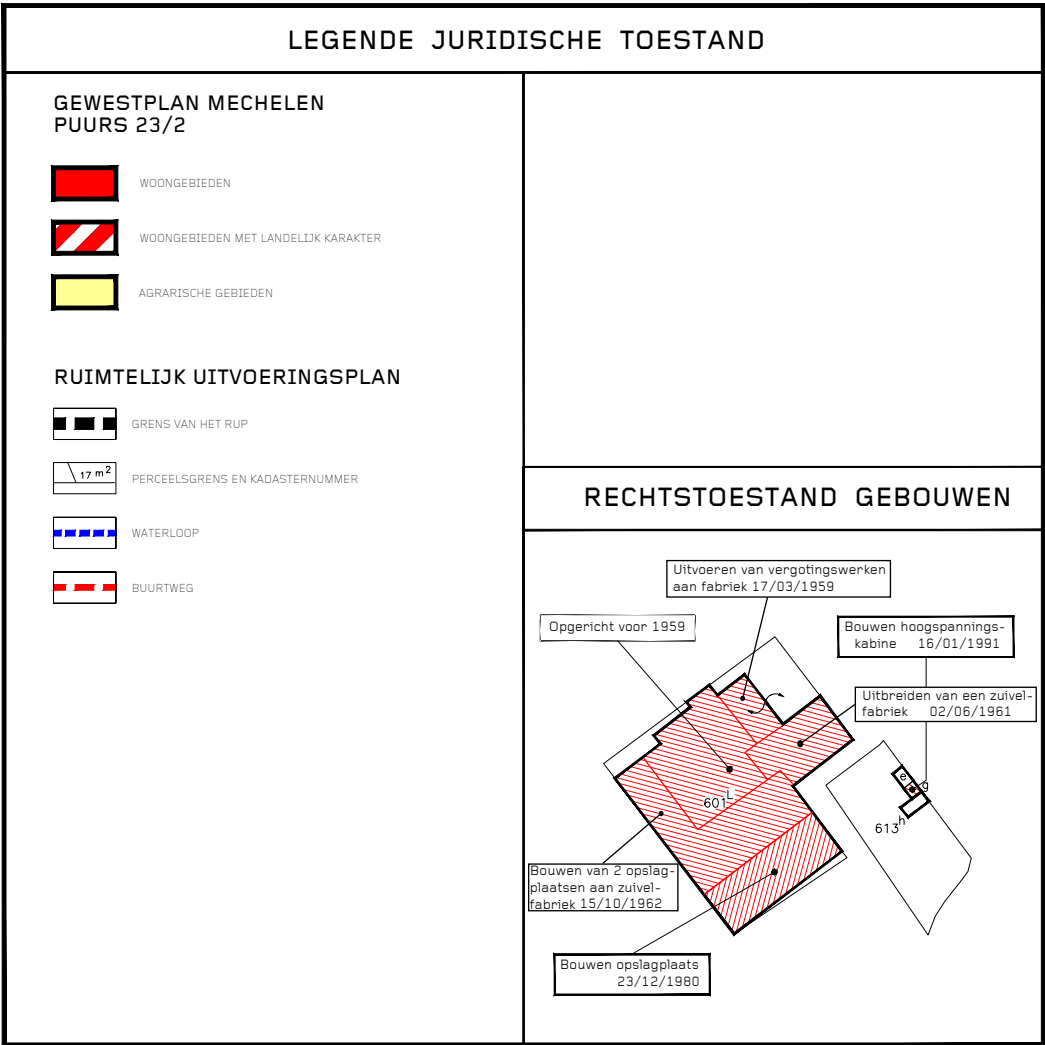
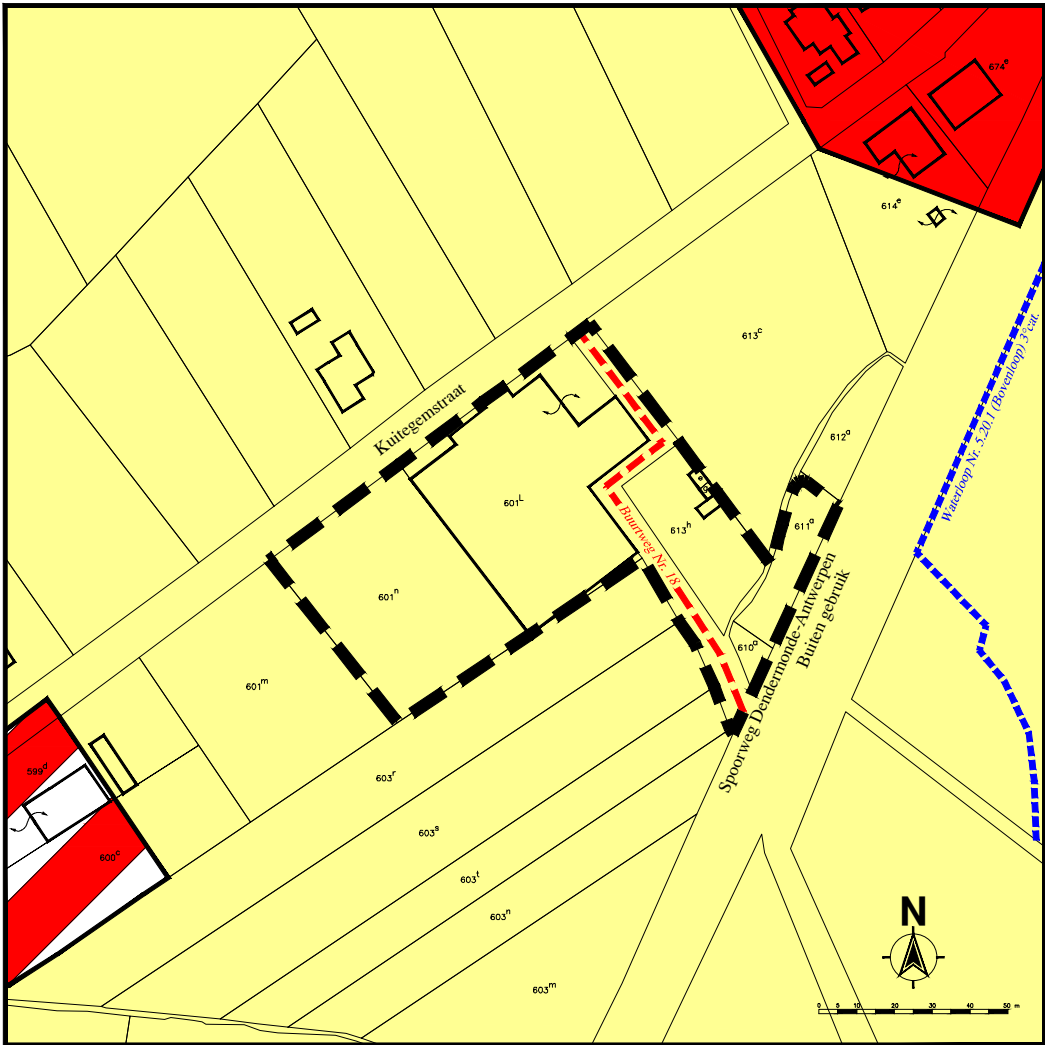
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
2.7 Parkeren Het bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Er moet minstens 1 hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen ingericht worden (groepeerbaar volgens definitief ontwerp). Het bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.	<i>Huidige verkeerssituatie:</i> - <i>de eigen transportbewegingen bedragen 5 à 10 per dag. Het aantal personenwagens (personeel) bedraagt tussen de 14 en de 18.</i> - <i>Het bedrijf heeft een voldoende ruime parking op eigen terrein zodat de omgeving niet belast wordt met parkeren op openbaar domein.</i>
2.8 Inrichting van de niet- bebouwde delen De niet-bebouwde delen zijn enerzijds bestemd voor de aanleg van verharding ten behoeve van de bedrijvigheid, nl circulatie, parkeergelegenheid en wegenis naar de achtergelegen akkers, en anderzijds voor groenaanleg. Zij moeten als dusdanig worden gehandhaafd. Tenzij andere wetgeving dit verbiedt (infiltratie/buffering), mag de niet-bebouwde oppervlakte voor 70% verhard worden. In geval van aanplantingen, dienen deze ten laste van de aanvrager aangelegd te worden ten hoogste één plantseizoen na het beëindigen van de bouwwerken. Draai- en keerbewegingen van zwaar verkeer moeten zoveel mogelijk op het eigen terrein uitgevoerd worden. Naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvragen, wordt steeds een inrichtingsstudie gemaakt en bijgevoegd voor zowel de bebouwing, de niet-bebouwde delen als de buffers.	
2.9 Opslag van goederen De opslag van goederen dient maximaal binnen het	<i>Richtinggevend wordt meegegeven dat de hoogte van de opslag van goederen in open lucht een maximum hoogte heeft van 2m.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
bedrijfsgebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden: - De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Het bedrijf dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen. - Opslag in de groenbuffer of groene onbebouwde ruimtes is niet toegelaten. - De opslag dient aan het zicht onttrokken te worden zowel vanuit Kuitegemstraat als vanuit de spoorweg.	
Artikel 2.2 ZONE VOOR BUFFER	
1. Bestemming Het gebied dat is aangeduid als buffer, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijfsperceel en de aanpalende functies.	<i>Een buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen het bedrijfsperceel en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebiedsspecifieke moeten worden ingevuld.</i>
2. Inrichting Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen die standplaats geschikt zijn. De buffer dient voldoende onderhouden te worden en heraanplanting bij uitval is verplicht. Het aanleggen van groentaluds en of natuurlijke waterberging (wadi, vijver, gracht,...) is eveneens toegelaten. De bufferinrichting zal steeds mee aangeduid zijn op de stedenbouwkundige aanvraag in de naastgelegen zone (globale inrichtingsstudie). De beplanting bestaat voornamelijk uit streekeigen groen. Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De concrete invulling van de buffer varieert afhankelijk van de breedte van de bufferstrook (zie streefbeeld).	<i>De groene buffer maakt het mogelijk om aan een landschappelijke vorm van waterberging en infiltratie te doen.</i> Streefbeeld buffers (2m, 5m en 10m) - hoogstammig groen - laagstammig groen - struiken - beplante taluds - struiken - laagstammig groen - hagen - beplante taluds - haag 

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
De aanplantingen dienen ten laste van de aanvrager aangelegd te worden ten hoogste één plantseizoen na de goedkeuring van het RUP. Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of omwille van waterbeheersingswerken. Volgende werken zijn absoluut verboden: - verhardingen, constructies, gebouwen; - inrichten van opslagplaatsen van materialen, producten, waren en van schroot; - aanleg van parkeerplaatsen voor voertuigen; - elke vorm van publiciteit of mededeling.	

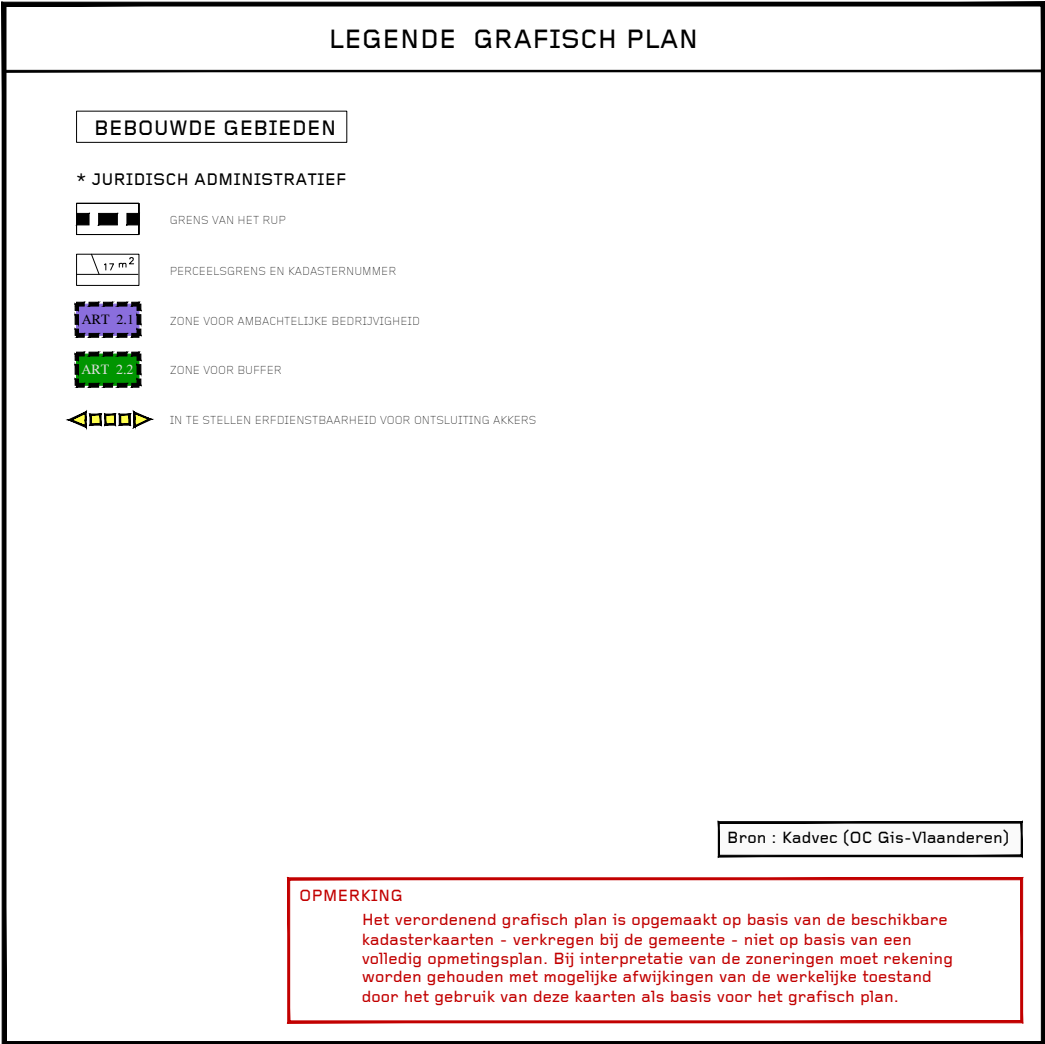
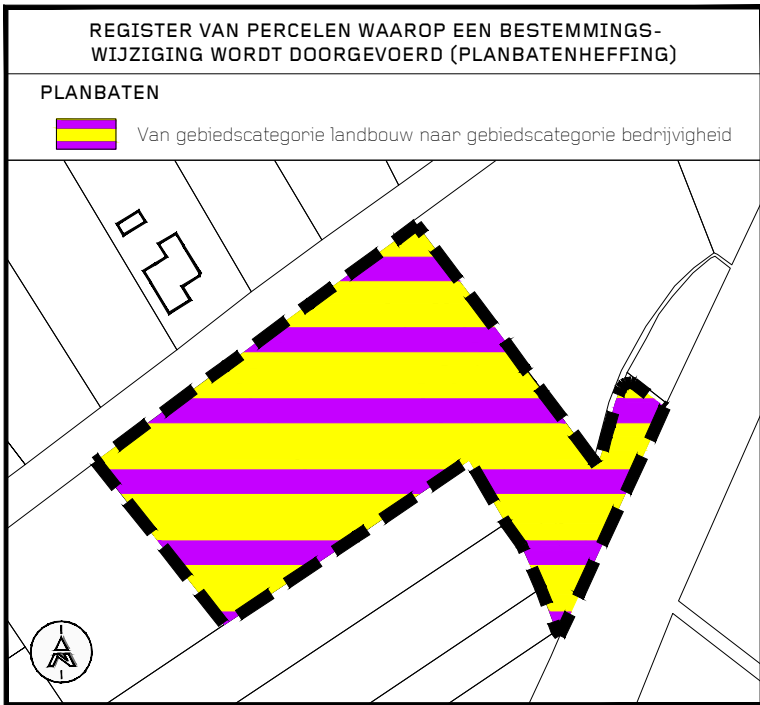
SumColofon

Datum	Opgesteld te Gent, juli 2015	
Projectleider	Sally Lierman, architect-ruimtelijk planner Boris Huyghebaert, geograaf – Stedenbouwkundige	
Projectmedewerkers	Arnout De Waele, geograaf – ruimtelijk planner Philippe Marchand, Graficus	
SumContact	Waterloolaan 90 B-1000 Brussel T: +32 2 512 70 11 F: +32 2 512 31 90 BRUSSEL@SUM.BE	Dendermondsesteenweg 50 B-9000 Gent T: +32 9 225 54 8 F: +32 9 223 98 92 GENT@SUM.BE



RUIMTEBALANS

BESTEMMING (CATEGORIE)	OPPERVLAKTE GEWESTPLAN	OPPERVLAKTE RUP	BALANS
LANDBOUW	74a53ca	0	-74a53ca
BEDRIJFVIGHEID	0	58a98ca	+58a98ca
BUFFER	0	15a55ca	+15a55ca
TOTAAL	74a53ca	74a53ca	0



6002 Gemeente St.Amands R.U.P. Zonevreemde bedrijven

Sum Research
Urban Consultancy

opdrachtgever: Gemeentebestuur van St.Amands

locatie: Vlaams Gewest Provincie Antwerpen Gemeente St.Amands

opgemaakt door: SumResearch
waterloaan 90, 1000 Brussel t +32 2 512 70 11, f +32 2 512 31 90, brussel@sum.be
Dendermondesteenweg 50, 9000 Gent t +32 9 225 54 60, f +32 9 223 98 92, gent@sum.be

neven: S. Lierman, ruimtelijk planner

plantitel: Grafisch plan 't Boerinneke
schaal: 1 / 2000

gezien en (voorlopig) vastgesteld

op bevel van de burgemeester de secretaris gemeentezegel
gezien en goedgekeurd

de deputatie

versie	datum	wijziging
A.	05.08	Terrainopname
B.	11.08	Eerste versie
C.	09.14	Tweede versie
D.		
E.		