

SumResearch

Urban Consultancy

6002 – Gemeente Sint-Amands
Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Zonevreemde Bedrijven"
Definitieve vaststelling - mei 2016

Toelichtingsnota – Milieueffectenrapportage – Verzoek tot raadpleging – Stedenbouwkundige voorschriften

DE ONTWERPER

RUIMTELIJK
PLANNER Gent,
12.05.2016

GEZIEN EN DEFINITIEF VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 24/05/2016

BURGEMEESTER

P. Van Hoeymissen

SECRETARIS

H. Lejon

GEMEENTEZEGEL



SumResearch

Urban Consultancy

**6002 – Gemeente Sint-Amands
Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Zonevreemde Bedrijven"**

Definitieve vaststelling - mei 2016

Toelichtingsnota – Milieueffectenrapportage – Verzoek tot raadpleging – Stedenbouwkundige voorschriften

DE ONTWERPER

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

RUIMTELIJK
PLANNER **Gent,**
12.05.2016

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	47
6.8.3	Beoordeling van de ingrepen	48
6.8.4	Conclusie + aanbevelingen	49
6.9	MOBILITEIT	49
6.9.1	Referentiesituatie	49
6.9.2	Analyse van de ingrepen	50
6.9.3	Beoordeling van de effecten	50
6.9.4	Conclusie en aanbevelingen	50
6.10	CONCLUSIE	51
7	WATERTOETS	51
8	RUIMTEBALANS - PLANBATEN/PLANSCHADE - HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	52
8.1	RUIMTEBALANS	52
8.2	PLANBATEN/PLANSCHADE	53
8.3	HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	53

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>	47
<i>Kaart 20 Overstromingsgevoelige gebieden</i>	52
<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>	52
<i>Figuur 1 - Beelden huidige toestand inpakhal & productiehal (2014)</i>	27
<i>Figuur 2 Goedgekeurd ontwerp inrichting kruispunt met kunstwerk (september 2014)</i>	30

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>
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>

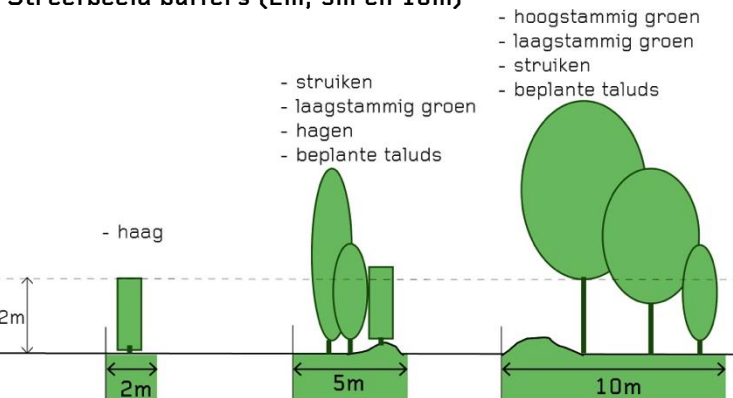
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
Artikel 2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN	
't BOERINNEKE	
Artikel 2.1. ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVGHEID	
1. Bestemming De zone is bestemd voor: - ambachtelijk bedrijvigheid Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten: - kantoren ondergeschikt en gekoppeld 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	<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 ongemakken die het bedrijf veroorzaakt voor de omgeving.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
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;	
2. Inrichting 2.1. Inplanting van de gebouwen De bebouwing wordt uitgevoerd als één compact en 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>Bedoeling van het voorschrift is om conform het GRS een 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.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
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, 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	<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>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
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;	
2.6 Publiciteit Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven het gebouw.	
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.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
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 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. - Buitenopslag niet toegestaan in de uitbreidingszone ten westen van de huidige gebouwen.	<i>Richtinggevend wordt meegegeven dat de hoogte van de opslag van goederen in open lucht een maximum hoogte heeft van 2m.</i>
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	<i>De groene buffer maakt het mogelijk om aan een</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
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). De buffer moet aangelegd en onderhouden worden door de eigenaar/bouwheer van het bedrijf. De buffer moet aangelegd worden ten hoogste één plantseizoen na de goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning die voorziet in de uitbreiding van het bedrijf. 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 en waterbeheersingswerken zijn toegelaten voor zover het bufferende karakter niet wordt aangetast. Volgende werken zijn absoluut verboden in de zone voor buffer: - verhardingen, constructies, gebouwen; - inrichten van opslagplaatsen van materialen, producten, waren en van schroot; - aanleg van parkeerplaatsen voor voertuigen; - elke vorm van publiciteit of mededeling; Binnen de groenbuffer aansluitend op de westelijke uitbreidingszone geldt daarnaast ook een strikt verbod op de aanleg van brandwegen.	<i>landschappelijke vorm van waterberging en infiltratie te doen.</i> Streefbeeld buffers (2m, 5m en 10m)  <i>De controle op de uitvoering van de groenaanleg wordt geregeld door de gemeente</i>