

Gemeente Brakel RUP Industrieterrein

Toelichtingsnota



Gemeente Brakel
Marktplaats 1
9660 Brakel

Sweco Belgium nv
Brussel, juni 2018

Verantwoording

Titel : RUP Industrieterrein

Subtitel : Toelichtingsnota

Projectnummer : 7823710002

Referentienummer : 7823710002_04_tn

Revisie :

Datum : Juni 2018

Auteur(s) : Patrick Roothaer, Tin Meylemans
E-mail adres : patrick.roothaer@swecobelgium.be

Gecontroleerd door : Patrick Roothaer

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door :

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Sweco Belgium nv
Arenbergstraat 13, bus 1
B-1000 Brussel
T +32 2 383 06 40
F +32 2 513 44 52
info@swecobelgium.be

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Situering en afbakening van het plangebied	5
1.2	Aanleiding tot de opmaak van het RUP	5
2	Ruimtelijke context.....	6
2.1	Beschrijving van de omgeving van de bedrijvenzone	6
2.2	De bedrijvenzone	8
2.3	Beschrijving van het plangebied.....	10
3	Planningscontext	12
3.1	Bovenlokale structuurplannen	12
3.2	Juridische context	14
3.3	Landschapsatlas	17
3.4	Planologisch attest NV Aldi	17
4	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	18
4.1	Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	18
4.2	Relevante ruimtelijke concepten.....	18
4.3	Relevante elementen uit de gewenste open ruimte structuur	19
4.4	Gewenste ruimtelijk-economische structuur.....	19
4.5	Relevante elementen uit de andere deelstructuren.....	20
4.6	Goedkeuringsbesluit bestendige deputatie.....	20
5	Nadere uitwerking van de doelstellingen en visievorming	21
5.1	Aanleiding tot de opmaak van het RUP: planologisch attest Aldi.....	21

5.2	Uitbreiding van de scope: problematiek van kleinhandel op een KMO-zone	21
5.3	Bestaande kleinhandel in KMO-zone in relatie tot de winkels in de kern.....	21
5.4	Bestaande kleinhandel in KMO-zone in relatie tot de behoefte aan lokale bedrijvigheid.....	24
5.5	Visie op de gewenste ontwikkeling van de kleinhandel: een ontdebeld structuur.....	25
5.6	Mogelijkheden voor kleinhandel volgens deelzone.....	25
5.7	Afwegingskader voor grootschalige detailhandel.....	30
5.8	Mogelijkheden voor lokale bedrijvigheid	32
5.9	Buffering.....	32
5.10	Ontsluiting	32
6	Toelichting bij het grafisch plan en verordenende bepalingen.....	34
6.1	Afbakening van het plangebied	34
6.2	Zone voor lokale bedrijvigheid en kleinhandel	34
6.3	Groenbuffer (overdruk).....	36
7	Decretale bepalingen.....	38
7.1	Watertoets	38
7.2	Op te heffen bepalingen.....	39
7.3	Register	40
7.4	Onderzoek tot mer	40

1 Inleiding

1.1 Situering en afbakening van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen van het industrieterrein gelegen langs de N493, de Geraardsbergsestraat. Ten westen van het centrum van Brakel sluit de N493 aan op de N8, die Geraardsbergen met Ninove verbindt.

De Geraardsbergsestraat vormt de zuidelijke grens van de kern van Brakel. Het centrum van de kern ligt ongeveer 400 meter ten noorden van het industrieterrein. Ten zuiden van de Geraardsbergsestraat ligt de deekern Oprokel. Het centrum van deze kern ligt op circa 300 meter ten westen van het industrieterrein.

Het eerste deel van het plangebied ligt aan de noordwestelijke rand van de bedrijvengroep. Het grenst aan de Geraardsbergsestraat en de woonwijk rondom de Edgar Tinelstraat. Het bestaat uit 3 percelen. Het meest noordelijke is ingenomen door het warenhuis Aldi, het meest zuidelijke door de doe-het-zelf zaak Brico Plus (Handy Home). Het perceel tussen beide winkels in is niet bebouwd. Het tweede deel van het plangebied ligt aan de zuidoostelijke rand van het industrieterrein, tussen de Industrielaan en het Mijnerwerkerspad. In dit gedeelte is de kleinhandelszaak Aveve gevestigd.

1.2 Aanleiding tot de opmaak van het RUP

De rechtstreekse aanleiding voor de opmaak van het RUP is het positief planologisch attest dat op 18 juli 2011 door het college van de gemeente Brakel werd afgeleverd aan de N.V. Aldi voor de locatie langs de Geraardsbergsestraat. Conform de bepalingen uit de Codex is de gemeente verplicht om na de afgifte van een positief planologisch attest een RUP voor de site op te maken.

Zuivere kleinhandel in een KMO-zone is een zonevreemde activiteit. Dit was de aanleiding voor de N.V. Aldi om voor de winkel in Brakel een planologisch attest aan te vragen. Op de industriezone zijn naast de Aldi echter nog andere detailhandelszaken aanwezig. Daarom heeft de gemeente beslist om het RUP uit te breiden naar de globale problematiek van de kleinhandel op de KMO-zone. De scope is evenwel beperkt tot de 'pure' detailhandel. Kleinhandel als complementaire activiteit aan een andere (zone-eigen) hoofdactiviteit en gemengde klein- en groothandel maken geen onderwerp uit van dit RUP. Op basis van deze visie werden 3 kleinhandelszaken geselecteerd om in dit RUP op te nemen: de Aldi, de Brico en de Aveve.

2 Ruimtelijke context

2.1 Beschrijving van de omgeving van de bedrijvenzone

Beide plangebieden maken deel uit van een bedrijventerrein tussen de kernen van Nederbrakel en Oprekel. De bedrijvenzone wordt omringd door zowel residentiële gebieden en open ruimte. Ten noordoosten bevindt zich de kern van Nederbrakel. Dit is de belangrijkste kern van de gemeente en tevens het administratieve en commerciële hart van Brakel.

De Geraardsbergsestraat vormt min of meer de zuidelijke grens van deze kern. De bebouwing langs deze straat is zeer gevarieerd, zowel qua functies als qua typologie. Wonen en handel zijn de dominerende functies. Aan de zuidwestelijke zijde van de straat, aansluitend bij het industrieterrein, domineren de bedrijfsfuncties. Op de hoek met de Industrielaan liggen twee bedrijven. Tussen het bedrijf op de hoek en de Aldi is er een vrijliggend perceel. Vlakbij de Aldi, die is opgenomen in dit RUP, is de Colruyt een tweede kleinhandelszaak. Tussen beide winkels staan 5 kleine woningen in gesloten bebouwing. Aan de noordoostelijke zijde van straat staan hoofdzakelijk woningen in gesloten bebouwing en

gegroepeerde bebouwing in de achterliggende zone. Deze kant sluit qua functie en typologie aan bij het centrum van Brakel. Een specifieke functie is het zwembad, tegenover het plangebied.

Ten noordwesten van het plangebied bevinden zich woonwijken met eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing. Deze wijken vormen een continu bebouwd gebied tussen de kernen van Brakel en Oprekel. De woonwijk langs de Edgar Tinelstraat grenst onmiddellijk aan de bedrijvenzone en ook aan het noordwestelijke deel van het plangebied.

Ten zuidoosten van de bedrijvenzone begint de open ruimte. Het Mijnerkerspad is de grens tussen de open ruimte en de bedrijvenzone. Deze weg bevindt zich op een talud, en volgt het tracé van een oude spoorlijn.



Geraardsbergsestraat



Geraardsbergsestraat met eengezinswoningen rechts
vooraan



Mijnwerkerspad



Mijnwerkerspad op talud



Edgar Tinelstraat



Woonwijk Edgar Tinelstraat

2.2 De bedrijvenzone

Het bedrijventerrein tussen Nederbrakel en Opbrakel heeft een totale oppervlakte van 26 ha. Vanaf de Geraardsbergsestraat strekt het zich in zuidwestelijke richting uit over een afstand van bijna 1 kilometer. In de andere richting varieert van de breedte van 200 tot circa 380 meter.

De Industrielaan is de centrale ontsluitingsweg doorheen de bedrijvenzone. Deze laan sluit aan op de Geraardsbergsestraat. Ze volgt het tracé van de Zwalmbeek / Dorenbosbeek, die in de bedrijvenzone overwelfd is. Bijna alle percelen worden ontsloten via de Industrielaan. Het Aldi warenhuis binnen het plangebied van het RUP is één van de weinige uitzonderingen hierop. De winkel wordt rechtstreeks via de Geraardsbergsestraat ontsloten.

Het bedrijventerrein kan min of meer in twee deelzones gesplitst worden. Het noordoostelijke deel sluit aan bij de Geraardsbergsestraat en de kern van Nederbrakel. Het heeft een gemengde invulling want naast bedrijvigheid zijn er ook kleinhandel en voorzieningen. Voorbeelden zijn een keuringsstation, een tankstation, het terrein van de rijschool en het containerpark. Dit noordoostelijke deel is praktisch volledig benut. Het zuidwestelijke deel ligt aan de kant van de kern van Opbrakel. Dit deel werd recentelijk grotendeels ingevuld, hoofdzakelijk met vestigingen van lokale bedrijven. Ongeveer 4 ha van de bedrijvenzone is nog niet ingevuld.



Industrielaan



Hoek Industrielaan met Geraardsbergsesteenweg



Containerpark



Lokale bedrijven op de bedrijvenzone



Lokale bedrijven op de bedrijvenzone



Noordelijke rand bedrijventerrein

2.3 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen. Een eerste bevat de terreinen van de kleinhandelszaken Aldi en Brico Plus met het braakliggend terrein dat tussen beide gelegen is.

De Aldi wordt ontsloten via de Geraardsbergsestraat. De inrit bevindt zich naast 5 gegroepeerde woningen, geïsoleerd tussen het terrein van de Aldi en van de Colruyt. Het terrein van de Aldi is volledig verhard. De geasfalteerde parking bevindt zich vooraan op het terrein. De parkeerstroken worden gescheiden door middel van lage hagen. Ook op de perceelsgrenzen bevinden zich hagen. Deze toestand was echter voor de verbouwingswerken werden aangevat. Het terrein was niet meer betreedbaar tijdens een recent plaatsbezoek (september 2012). Het gebouw bevindt zich achteraan op het perceel. Het bevat slechts 1 verdieping is circa 3 meter hoog. Ten oosten van het terrein bevindt zich nog een braakliggend perceel begroeid met gras. Dit bevindt zich niet meer in het plangebied.

De Brico Plus wordt ontsloten langs de Industrielaan en heeft een geasfalteerde parking aan de voorkant van het gebouw. De parking biedt een 30 tal plaatsen. Naast het gebouw is een verhard gedeelte afgebakend en wordt gebruikt als stockeerruimte in open lucht. Het overige deel van het terrein is begroeid met gras. Het gebouw bevindt zich ongeveer in het midden van het terrein, zodat er een afstand is tussen de achtertuinen van de woningen in de Edg. Tinelstraat en het gebouw van de Brico Plus.

Het braakliggende terrein in het plangebied is begroeid met gras. De Edg. Tinelstraat geeft uit op dit terrein. Er staat een grote treurwilg op de perceelsgrens ter hoogte van het einde van deze straat.

Een tweede deel bevat de terreinen van de kleinhandelszaak Aveve, die ontsloten wordt via de Industrielaan. Het gebouw sluit aan bij de garage 'Moderne'. Het gebouw van Aveve bestaat uit twee delen. Een eerste loods met een zadeldak (hoogte 5 meter), waarin zich de toegang tot de winkel bevindt. Het tweede aangrenzende gebouw heeft een plat dak en is 6 meter hoog. Dit gebouw wordt gebruikt als stockeerruimte. Het sluit aan op een ruimte in open lucht waar ook verkoopsartikelen worden uitgesteld.

Vóór de beide gebouwen is het terrein verhard. Een gedeelte wordt gebruikt als parking (een 10 tal plaatsen), een ander als opslag van verkoopsartikelen. Ten oosten van het gebouw bevindt zich een talud, waarop de voetgangers- en fietsersweg 'Mijnwerkerspad' loopt. Dit vormt tevens de overgang naar de open ruimte. Het talud is begroeid met hoogstammen en struiken. Vanaf de Mijnwerkerspad is er geen toegang mogelijk tot de Aveve. Aan de achterkant van beide gebouwen is het terrein eveneens verhard. Hier wordt allerlei materiaal opgeslagen.

Verder zuidwaarts, buiten het plangebied van het RUP, is er nog een secundaire toegang tot de loods vanaf de Industrielaan. Dit is waarschijnlijk bedoeld voor leveringen. De uiterst zuidelijke rand lijkt niet in gebruik door de winkel en bestaat uit struweelopslag. Eveneens aan de zuidelijke rand van het perceel meandert de Dorenbosbeek alvorens overwelfd te worden door de Industrielaan.



Site Aldi (in verbouwing)



Vrij perceel tussen Aldi en Brico Plus



Vrij perceel tussen Aldi en Brico Plus



Brico Plus (vroeger Selfix)



Ingang van de Aveve winkel



Achterzijde Aveve

3 Planningscontext

3.1 Bovenlokale structuurplannen

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Brakel is gelegen in het buitengebied. Dat is het gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overheeft. Elementen van bebouwing, woningen of bedrijfsgebouwen, en infrastructuren, zoals wegen of nutsvoorzieningen, die functioneel (wonen, verplaatsen, dienstverlening, ...) met de open ruimte verbonden zijn, maken er ook deel van uit. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur. Afhankelijk van de wisselwerking tussen deze diverse structuren krijgen we een ander beeld, een ander specifiek landschap. De ruggengraat van dit landschap vormt het fysische systeem.

Doelstellingen vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn:

- het vrijwaren van het buitengebied voor essentiële functies: een dynamische en duurzame ontwikkeling wordt gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied aan te tasten;
- het tegengaan van versnippering van het buitengebied door bebouwing en infrastructuren;
- het bundelen van de ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen, waarbij de natuurlijke en landbouwstructuur elkaar kunnen overlappen.
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied: integraal waterbeheer, rivier- en beekvalleien, het landbouweconomisch systeem en de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de karakteristieke landschapselementen en -componenten (diversiteit / herkenbaarheid);
- het op elkaar afstemmen van de ruimtelijke ordening en het milieubeleid op basis van het fysische systeem;
- het bufferen van de natuurfunctie in het open gebied.

Volgens de functioneel-hiërarchische benadering kan Brakel niet beschouwd worden als kleine stad. Bovendien is Brakel beperkt ontsloten. In het groot aaneengesloten gebied in het buitengebied, met name de Vlaamse Ardennen is het wenselijk de groei van wonen en werken voornamelijk op te nemen in de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden Oudenaarde en Ronse en de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau Zottegem en Geraardsbergen, die allen over een beter uitrustingsniveau beschikken.

3.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan van de provincie Oost Vlaanderen¹ wordt de gemeente Brakel opgenomen in de deelruimte ‘Zuidelijk Openruimtegebied’. Het beleid is gericht op het leefbaar maken als openruimtegebied en verdere verstedelijking te voorkomen. De volgende ruimtelijke principes worden vooropgesteld:

- Het fysisch systeem als kapstok voor de landschapsvormende functie bos, natuur en landbouw
- Behoud en versterking van het hiërarchisch spreidingspatroon en de cultuurhistorische waarde van de nederzettingen
- De kleine steden als ontwikkelingspolen in de regio
- Een ontsluitingssysteem gericht op leefbaarheid van de stedelijk-economische structuur en op het vrijwaren van het rustig karakter van het buitengebied

In het Zuidelijk Openruimtegebied liggen de kleinstedelijke gebieden van Oudenaarde, Ronse, Zottegem, Ninove en Geraardsbergen gelijkmatig verspreid. Ze hebben elk hun eigen ommeland van eerder kleine landelijke dorpen. Brakel vult als goed uitgeruste kern dit net van steden aan.

Nederbrakel en Opbrakel worden geselecteerd als hoofddorp. Het beleid t.o.v. de hoofddorpen en woonkernen is complementair aan het stedelijkgebiedbeleid. Om de stedelijke gebieden te versterken is, gelet op de huidige trends, een afremmend beleid inzake wonen en bedrijvigheid in het buitengebied noodzakelijk. Om de leefbaarheid van de hoofdfuncties van het buitengebied (landbouw, bos, natuur) te behouden, wordt de verdere groei van de linten en verspreide bebouwing tegengegaan. De lokale groei inzake wonen en werken in het buitengebied moet worden geconcentreerd in de hoofddorpen en woonkernen.

¹ Goedkeuring Vlaamse regering van 18 februari 2004, B.S. 10 maart 2004

De Dorenbosbeek is geselecteerd als bovenlokale ecologische infrastructuur. Dit zijn grensoverschrijdende lijnvormige ecologische structuren die te beperkt zijn om tot een VEN of natuurverbindingsgebied te horen.

De N8 Oudenaarde – Brakel – Ninove is geselecteerd als een secundaire weg type 2.

3.1.3 Tweede partiële herziening van het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

De partiële herziening van het PRS² betreft vooral wijzigingen op het vlak van wonen en bedrijvigheid. In het kader van dit RUP zijn de wijzigingen betreffende kleinhandel relevant.

Binnen het ruimtelijk beleid voor nieuwe detailhandel worden nieuwe vestigingen van geïsoleerde kleinhandel buiten de kernen van het buitengebied uitgesloten. Kleinhandel moet, als woonondersteunende voorziening, deel uitmaken van de nederzettingsstructuur. Bovendien moeten nieuwe ontwikkelingen worden afgestemd op het niveau en de draagkracht van de kern. Bijgevolg moet **nieuwe grootschalige detailhandel** gesitueerd worden in de stedelijke gebieden. Daarvoor kunnen desgevallend specifieke zones voor kleinhandel bestemd en ingericht worden.

Voor de definitie van grootschalige detailhandel wordt verwezen naar de omzendbrief RO 2011/01 betreffende het afwegingskader voor grootschalige detailhandel. Het gaat om individuele distributie-eenheden

² Ministeriële goedkeuring van 18 juli 2012, B.S. 7 augustus 2012. De eerste partiële herziening van het PRS voerde een beleidskader voor windmolens in en is niet relevant in het kader van dit RUP.

van (meer dan) 1.000 m² bruto vloeroppervlakte waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan diewelke in de handel gebruikelijk zijn. Ook concentraties van groot- en/of kleinhandel, al dan niet onder één dak, waarbij de totale vloeroppervlakte meer is dan 1.000 m², wordt beschouwd als grootschalige detailhandel. In de bruto vloeroppervlakte worden alle delen van het gebouw meegerekend, inclusief de fysiek en/of bouwtechnisch aansluitende constructies. Publiek toegankelijke en verharde parkings worden echter niet meegerekend.

Dit impliceert dat in de hoofddorpen bijkomende ruimte voor kleinhandel tot 1.000 m² kan voorzien worden. Deze voorzieningen hebben een woonondersteunende functie voor het hoofddorp en voor de desbetreffende gemeente. Bijkomende voorzieningen moeten planmatig getoetst worden aan:

- Het bestaande handelsapparaat en de omvang van de gemeente (aantal huishoudens);
- De nog bestaande mogelijkheden om kleinhandel te realiseren in het bestaande woonweefsel.

Er moet ook rekening gehouden worden met:

- De ruimtelijke draagkracht van de kern en van de omgeving;
- De impact op de mobiliteit;
- De bereikbaarheid en ontsluiting;
- De verweefbaarheid en inpassing in de omgeving.

In woonkernen moet de oppervlakte van bijkomende kleinhandel beperkt blijven. Een oppervlakte van 400 m² per handelsentiteit is richtinggevend.

Voor de **bestaande grootschalige detailhandel buiten de stedelijke gebieden** wordt een restrictief beleid gevoerd. Niettemin kunnen deze

handelszaken nog beperkt uitbreiden om hun voortbestaan te garanderen. Beperkte uitbreidingen in het buitengebied moeten rekening houden met:

- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving;
- De situering binnen de nederzettingsstructuur;
- De mogelijkheden tot interne herstructurering en efficiënt ruimtegebruik;
- De ruimtelijke en functionele impact van de uitbreiding, verdere verlinting moet vermeden worden;
- Verweefbaarheid en inpassing in de omgeving;
- Mobiliteitskenmerken van de locatie, waarbij een uitbreiding geen verkeersproblemen mag veroorzaken;
- De verkeersveiligheid;
- de duidelijke en kwalitatieve begrenzing ten opzichte van de omgevende open ruimte.

De uitbreiding mag niet de creatie van een groter klantenbereik tot doel hebben.

3.2 Juridische context

3.2.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Brakel behoort tot het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij KB van 24 februari 1977. Het plangebied ligt voor het overgrote deel in zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en voor een klein deel in parkgebied.

Er zijn geen algemene of bijzondere plannen van aanleg van kracht. Er zijn evenmin gewestelijke, provinciale of gemeentelijk RUP's van toepassing op het plangebied.

3.2.2 Wegen en water

De Zwalmbeek / Dorenbosbeek stroomt doorheen de bedrijventzone doch niet door de plangebieden zoals opgenomen in het RUP. Ten zuiden van het plangebied 'Aveve' stroomt de Verrebeek in de Zwalmbeek. Beide waterlopen zijn gecategoriseerd als 2^{de} categorie.

Doorheen de deelgebieden lopen geen buurt- of voetwegen opgenomen in de atlas. De Industrielaan volgt min of meer het tracé van de voetweg nr. 2 volgens de atlas. Ook de Geraardsbergsestraat is opgenomen in de atlas der buurt- en voetwegen als een bestaande steenweg.

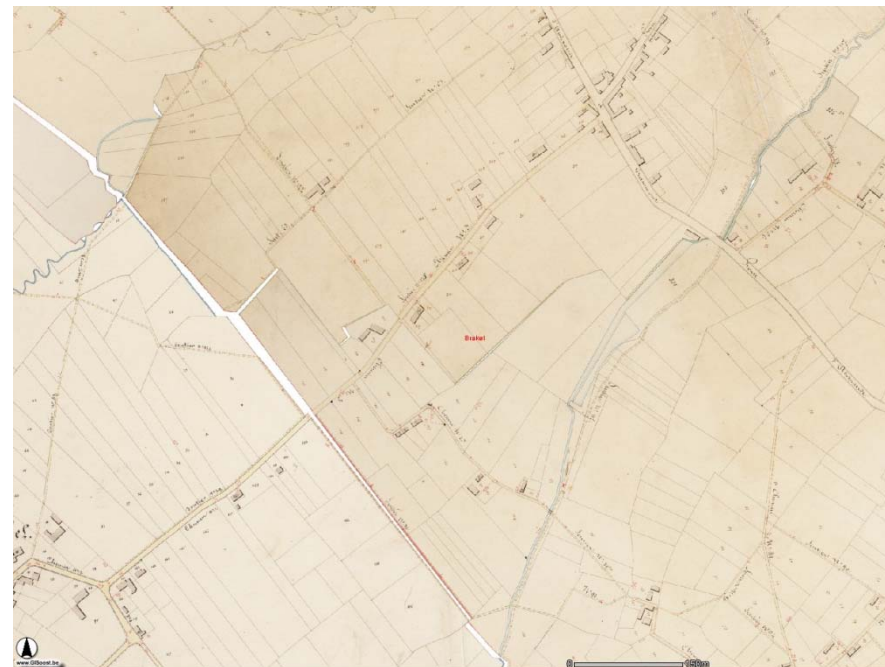
Langs gewestwegen moet rekening worden gehouden met de vigerende wetgeving betreffende de rooi- en bouwlijnen.

3.2.3 Beschermingen en klasseringen

Het plangebied ligt niet in VEN-gebied. Ten zuidoosten van het industrieterrein is het VEN-gebied 'de Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen' gelegen. Het bevindt zich op circa 200 meter van het plangebied met Brico Plus en Aldi en grenst aan het terrein van de Aveve.

Het habitatrichtlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen' bevindt zich ten zuidoosten, en grenst aan het terrein van de kleinhandelszaak Aveve.

figuur 1: uittreksel uit de atlas der buurtwegen



Bron: provincie Oost-Vlaanderen

Het plangebied bevindt zich niet in een beschermd dorps- of stadsgezicht. Ten zuiden van het industrieterrein bevindt zich het beschermde dorpsgezicht de ‘Verrebroekmolen en zijn onmiddellijke omgeving’. Dit beschermd dorpsgezicht bevindt zich in de Oude Pastorijstraat en op ongeveer 580 meter van het gebouw van Aveve. De Verrebroekmolen is zelf beschermd als monument.

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor grondwaterwinning of in een oppervlaktewaterwingebied, noch zijn er in de onmiddellijke omgeving dergelijke zones.

3.2.4 Bouwkundig erfgoed

Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving zijn er gebouwen die voorkomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De inventaris vermeldt de Ruygerswatermolen, net naast de site van de Aldi, doch dit gebouw werd inmiddels gesloopt.

3.2.5 Recht van voorkoop

In het plangebied geldt geen recht van voorkoop. Voor de Sint-Pieterwijk en een aangrenzend gebied ten zuidoosten geldt een voorkooprecht ‘natuur’. Het betreft een voorkoopperimeter voor Vlaamse en erkende natuurreservaten en voor VEN-gebied. De begunstigde is in beide gevallen de VLM.

3.2.6 Polders en wateringen

Het plangebied is niet gelegen in een polder of waterring.

3.2.7 Stedenbouwkundige vergunningen

Binnen het plangebied zijn verschillende kleinhandelszaken hoofdzakelijk vergund. De vergunningstoestand van de Aldi vestiging volgt uit de afgifte van het gunstig planologisch attest (d.d. 18/07/2011) en de daaropvolgende vergunning voor het uitbreiden en verfraaien van de handelszaak en parking (d.d. 31/01/2012).

De bvba Brico Plus verkreeg op 4 december 1995 een bouwvergunning voor het bouwen van een winkelruimte op perceel C 396d. De bouw van een winkel werd vergund op basis van een stedenbouwkundig attest nr. 2, waarvoor het gemeentebestuur op 17 januari 1995 een gunstig advies uitbracht. Op 22/05/1995 werd de socio-economische vergunning ter zake verleend, voor een netto-handelsoppervlakte van 1.200 m².³

Op 23/01/1995 werd een ‘stedenbouwkundig attest nr. 2’ afgeleverd voor het bouwen van een winkelruimte van ca. 1.500 m² op het braakliggend stuk grond tussen de ALDI-vestiging en Brico Plus.⁴

De AVEVE is gevestigd in een geacht vergund gebouw. De kleinhandelsfunctie is echter niet vergund.

³ Bron: Charlier Consult: ‘Verantwoordingsnota: Integratie en ontwikkelingsmogelijkheden van Brico Plus in het Gemeentelijk RUP ‘Industrieterrein’.

⁴ idem

3.3 Landschapsatlas

Het plangebied maakt deel uit van de relictzone 'Vlaamse Ardennen'. De ankerplaats 'Trimpontbos en Haeyensbos' grenst ten zuiden aan het terrein van de Aveve. Het plangebied van de Aveve grenst aan het lijnrelict Dorenbosbeek. Ten oosten van dit deelplan bevindt zich het lijnrelict 'Oude spoorwegberm Strijpen – Opbrakel'.

3.4 Planologisch attest NV Aldi

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 18 juli 2011 een gunstig planologisch attest afgeleverd aan de NV Aldi. Het planologisch attest is gunstig betreffende het behoud op de huidige locatie.

De aangevraagde werken op korte termijn voorzien in een optimalisatie van het bestaande winkelpand. De verkoopsruimte wordt uitgebreid met 260m² en het magazijn met 114 m². Er worden tevens 21 extra parkeerplaatsen gecreëerd. Het college heeft beslist dat deze werken op korte termijn voor vergunning in aanmerking komen.⁵

De werken op lange termijn omvatten een tweede uitbreiding met 195 m² bijkomende winkelloppervlakte en 161 m² extra opslagruimte. De totale bebouwde oppervlakte van de winkel neemt hierdoor toe tot 1.902 m². Er wordt ook een herschikking van de parking vooropgesteld. De gevraagde werken op lange termijn worden gunstig geadviseerd. Het college verbindt er zich evenwel toe dat ze bij de opmaak van een RUP de problematiek van handelszaken op het bedrijventerrein zal onderzoeken voor de volledige bedrijvenszone en dit zal koppelen aan enerzijds de behoefte aan lokale bedrijvigheid en anderzijds een globale visie op detailhandel.

⁵ Deze vergunning is inmiddels verleend dd. 31/01/2012

4 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

4.1 Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Als toekomstvisie wordt er geopteerd voor het versterken van Brakel als een leefbare woongemeente omringd door een kwaliteitsvolle open ruimte. De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Brakel vormt het aanknopingspunt voor het formuleren van zes basisdoelstellingen voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

- Versterken en verdichten van de kernen van Brakel:
- Open ruimte kwaliteiten van Brakel opwaarderen
- Verbeteren van de verkeersleefbaarheid en de bereikbaarheid van Brakel
- Leefbaarheid van de grondgebonden landbouw garanderen
- Uitbouw van een volwaardige natuurlijke structuur
- Toerisme en recreatie uitbouwen

4.2 Relevante ruimtelijke concepten

Volgende ruimtelijke concepten zijn belang voor het RUP:

- Optimalisatie en uitbreiding van het bestaande lokale bedrijventerrein
- Valleigebieden als drager voor de natuurlijke structuur

4.2.1 Optimalisatie en uitbreiding van het bestaande lokale bedrijventerrein

Brakel beschikt over één groot bedrijventerrein dat nog niet volledig is ingevuld. Er moet gestreefd worden om enkel dit terrein volledig te benutten. Na optimalisatie van het bestaande terrein is een beperkte groei mogelijk mits een duidelijke aflijning naar de omgeving toe.

De commerciële voorzieningen en diensten worden bij voorkeur gelokaliseerd in de centra van de kernen. Dit houdt onder meer in dat een verdere ontwikkeling van al of niet commerciële diensten en kleinhandel buiten de kernen afgezwakt moet worden.

4.2.2 Valleigebieden als drager voor de natuurlijke structuur

De valleien zijn van oudsher de groene aders tussen akkers en weiden en zijn vandaag de dag nog altijd ecologisch zeer belangrijk. De gemeente wenst deze dan ook te behouden, te versterken en eventueel te herstellen als groene aders. Het niet bebouwde karakter van deze valleien dient behouden te blijven omwille van het in stand te houden of het ontwikkelen van ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteiten.

De economische functie van de landbouw in de beekvalleien zal een minder belangrijke rol spelen en zal eerder een natuurondersteunend en landschapsverzorgende taak vervullen. De structurerende beekvalleien zijn:

- de Zwalmvallei met bovenloop
- de Trimpont en Terkleppebeek

4.3 Relevante elementen uit de gewenste open ruimte structuur

De principes die worden aanbevolen zijn:

- Valleigebieden als drager voor natuurlijk structuur
- De structurerende zuidelijke heuvelrug als drager voor de bosgordel van de Vlaamse Ardennen
- De koutergordel als drager de agrarische structuur

Het plangebied bevindt zich in of grenst aan een aantal landschappelijke en natuurlijke elementen die worden aangeduid in het structuurplan: het prioritaire gebied P9 'Spoorwegberm Strijpen – Opbrakel' en de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang E1 'Vallei van de omgeleide Dorrebeek'.

Prioritaire gebieden voor natuur zijn de waardevolste natuurlijke gebieden. Ze bevatten de grootste natuurrijkdom en/of de hoogste kansen om de natuur te ontwikkelen. Het zijn gebieden waar de natuurfunctie bovengeschied is aan de andere functies en natuur als hoofdgebruiker voorkomt. Hier zijn land- en tuinbouwactiviteiten gebonden aan belangrijke natuurgerichte randvoorwaarden. Het beleid dat de gemeente wenst te voeren in de prioritaire gebieden voor natuur is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde of het herstel en de ontwikkeling van een hogere biologische waarde. Om de biologische waarde en samenhang

ruimtelijk te ondersteunen zal het gemeentelijk beleid het niet-bebouwd karakter in stand houden.

Ecologische infrastructuur zijn lineaire elementen die bijkomend het aaneensluiten van de prioritaire gebieden garanderen. Dit zijn gebieden waar de natuurfunctie ondergeschikt is aan de andere functies (vnl. landbouw). Enkel de basiskwaliteit en natuurverbindingstroken worden er in stand gehouden. Het zijn kleinere natuur- en boscomplexen die deel uitmaken van de ecologische infrastructuur. Het beleid bestaat voornamelijk uit het beschermen en creëren van kleine landschapselementen (weidepoelen, hagen, bermen, bomenrijen,...)

4.4 Gewenste ruimtelijk-economische structuur

Algemeen wordt verwevenheid als ruimtelijk principe gehanteerd. Vooral voor bedrijven die gelokaliseerd zijn in en nabij de woonkernen of dorpen, dient gestreefd te worden naar een verdere verweving rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht van de kern.

Specifiek voor het bedrijventerrein wenst men het huidige terrein te optimaliseren. Men wenst het bestaande bedrijventerrein voldoende te bufferen ten opzichte van de omliggende bebouwing, landschappen en de beschermde site van de Verrebeekmolen.

Inzake de zonevreemde kleinhandel vermeld het GRS dat deze hun huidige locatie kunnen behouden, gezien het gebrek aan alternatief binnen de kern van Brakel. De visie voor het kleinhandelsapparaat in het centrum van Brakel stelt dat verwevenheid van verschillende winkeltypen en andere centrumfuncties verder gestimuleerd moet worden.

4.5 Relevante elementen uit de andere deelstructuren

De Geraardsbergsestraat is tot aan het kruispunt met de Industrielaan een secundaire weg. Het gedeelte van de Geraardsbergsestraat ten zuidoosten van het kruispunt met de Industrielaan is in het GRS geselecteerd als lokale weg type 1 (lokale verbindingsweg). De Geraardsbergsestraat maakt tevens deel uit van het functionele fietsroutenetwerk.

Dankzij de omleidingsweg is de bedrijvenzone langs de N8 bereikbaar zonder het centrum van Brakel te belasten.

De Mijnwerkerspad is geselecteerd als voetgangers- en fietsersverbinding binnen de gewenste ruimtelijke structuur voor de deekern Nederbrakel.

Niettegenstaande de uitgesloten passages, geeft het GRS nog steeds een beleidskader voor het behoud van de grootschalige detailhandel op het bedrijventerrein. Zo vermeldt pagina 38 van het richtinggevend deel dat bestaande grootschalige detailhandelszaken behouden kunnen blijven op de huidige locatie, gezien het gebrek aan alternatief binnen de kern van Brakel.

4.6 Goedkeuringsbesluit bestendige deputatie

De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen heeft in de zitting van 25 mei 2011 het GRS van Brakel definitief goedgekeurd, evenwel met uitsluiting van enkele passages. In het kader van dit RUP zijn de passages betreffende de kleinhandel op de bedrijvenzone relevant. Hierdoor kan op basis van het kracht zijnde GRS geen planningsinitiatief genomen worden voor de schaalvergroting van de bestaande detailhandel, noch voor de vestiging van nieuwe detailhandel op de ambachtelijke zone, ook niet in het gedeelte dat grenst aan de N8.

Tevens werd een strijdigheid vastgesteld tussen enerzijds de optie om grootschalige detailhandel toe te laten op de bedrijvenzone en anderzijds het streven naar een versterking van het winkelgebied in de kern van Brakel. Daarom moet bij de opmaak van een RUP voor kleinhandel wordt vastgelegd hoe met de kleinhandel in de kern zal worden omgegaan om deze tegenstrijdigheid in de visie weg te werken.

5 Nadere uitwerking van de doelstellingen en visievorming

5.1 Aanleiding tot de opmaak van het RUP: planologisch attest Aldi

De rechtstreekse aanleiding voor de opmaak van het RUP is het positief planologisch attest dat op 18 juli 2011 door het college van de gemeente Brakel werd afgeleverd aan de N.V. Aldi voor de locatie langs de Geraardsbergsestraat. Conform de bepalingen uit de Codex is de gemeente verplicht om na de afgifte van een positief planologisch attest een RUP voor de site op te maken.

5.2 Uitbreiding van de scope: problematiek van kleinhandel op een KMO-zone

Zuivere kleinhandel in een KMO-zone is een zonevreemde activiteit. Dit was de aanleiding voor de N.V. Aldi om voor de winkel in Brakel een planologisch attest aan te vragen. Op de industriezone zijn naast de Aldi echter nog andere detailhandelszaken aanwezig. Daarom heeft de gemeente beslist om het RUP uit te breiden naar de globale problematiek van de kleinhandel op de KMO-zone. De scope is evenwel beperkt tot de 'pure' detailhandel. Kleinhandel als complementaire activiteit aan een andere (zone-eigen) hoofdactiviteit, groothandel en gemengde klein- en groothandel maken geen onderwerp uit van dit RUP. Op basis van deze

visie werden 3 kleinhandelszaken geselecteerd om in dit RUP op te nemen: de Aldi, de Brico Plus en de Aveve.

5.3 Bestaande kleinhandel in KMO-zone in relatie tot de winkels in de kern

5.3.1 Locatie en kenmerken van de kleinhandel in de kern

Volgens de beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur in het GRS zijn de kernfuncties geconcentreerd langs de as Kasteelstraat / Hoogstraat / Neerstraat, de Wielendaalstraat, de Serpentstraat en rondom de markt. Deze eerste as, het oude tracé van de N8 voor de aanleg van de omleidingsweg op de oude spoorwegberm, is zeer lang. Ze strekt zich uit van de rotonde op de N8 tot aan het kruispunt van de Neerstraat met de Brusselsestraat.

Een nadere analyse leert dat binnen dit gebied met kernfuncties het winkelaanbod eerder beperkt en zeer verspreid is (figuur 2). De grootste aantal winkels komt voor op de as Hoogstraat / Neerstraat. Hier vinden we 24 winkels, met een kleine concentratie aan de zuidzijde van de straat, tussen de Stationsstraat en de Gauwstraat. In de Kasteelstraat zijn er een achttal winkels. Het winkelaanbod in de Wielendaalstraat, de Serpentstraat en rondom de markt is beperkt.

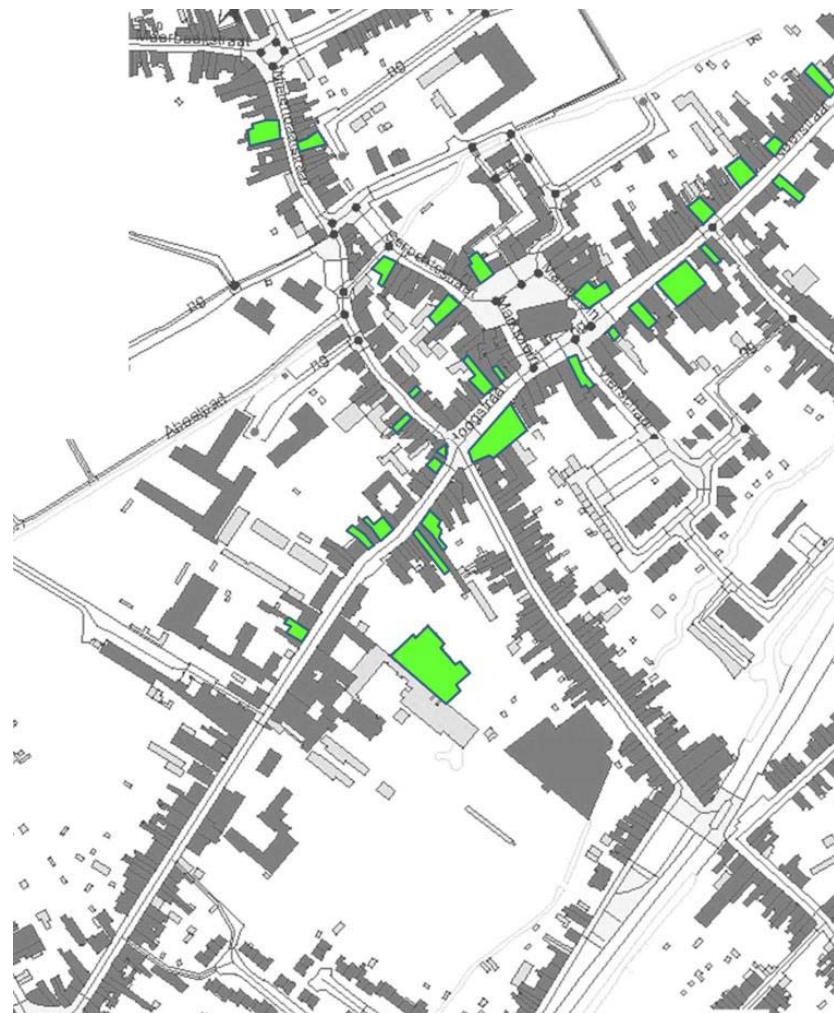
De meeste winkels zijn kleinschalig. Het aanbod beperkt zich tot convenience en shopping. Conveniencegoederen zijn producten die zeer frequent en probleemloos worden aangekocht en die een veeleer geringe geldwaarde hebben. Dit zijn goederen die mensen geregeld kopen voor dagelijks of wekelijks gebruik. Voorbeelden zijn bakkerij, dagbladhandelaar. Shoppinggoederen worden periodisch aangekocht en hebben een gemiddelde geldwaarde. Het betreft bijvoorbeeld kleding, schoeisel, textiel en huishoudartikelen.

Grootwarenhuizen verkopen zowel conveniencegoederen als shoppinggoederen. In de Kasteelstraat vinden we de enige grootschaliger winkel, een AD Delhaize supermarkt.

Specialitygoederen worden slechts zelden aangekocht doch vertegenwoordigen per aankoopbeurt een groot bedrag. Het betreft onder andere meubelen, elektrohuishoudartikelen, audiovisuele artikelen, uurwerken en juwelen. Het aanbod aan dergelijke winkels is beperkt.

Omdat de meeste winkels kleinschalig zijn, zien we een sterke verweving van kleinhandel met wonen. Bijna alle winkels bevinden zich in de gesloten bebouwing, op het gelijkvloers van een woning of appartementsgebouw. Ze beschikken niet over eigen parkeervoorzieningen. De enige uitzondering is opnieuw het warenhuis in de Kasteelstraat. Dit gebouw staat in tweede bouworde ten opzichte van de straat en heeft een grote eigen parking. Het is een monofunctioneel gebouw, het winkelen is niet verweven met andere functies.

figuur 2: inventaris kleinhandel in het centrum van Brakel



Bron: eigen verwerking, oktober 2012

5.3.2 Problematiek van grootschalige detailhandel in de kern

Bovenstaande analyse toont aan dat de kleinhandel in het centrum van Nederbrakel sterk verweven is met het wonen en met andere centrumfuncties. Het gaat hoofdzakelijk om kleine winkels op het gelijkvloers van woningen of appartementsgebouwen, zonder eigen parkeervoorzieningen. De kleinhandel op de bedrijvenzone is van een andere aard en schaal. Het gaat om grote winkels ondergebracht in monofunctionele gebouwen met industrieel karakter. De winkels hebben hun eigen voorzieningen voor parkeren maar ook voor bijvoorbeeld buitenopslag en laden en lossen.

Vanwege hun kenmerken zou het onderbrengen van het type winkels op de bedrijvenzone in het centrum tot verschillende problemen leiden. Dit heeft te maken met zowel de aard van de infrastructuur als het mobiliteitsprofiel. Volgende aspecten spelen hierbij een rol:

- Grootschaligheid versus kleinschaligheid
Het type van winkels op de bedrijvenzone heeft nood aan grote oppervlaktes, zowel voor verkoop als voor opslag. Dit resulteert in grote bouwvolumes. Dergelijke volumes zijn moeilijk te integreren in een kleinschalig en fijnmazig weefsel van een dorpskern.
- Monofunctionaliteit versus verwevenheid
Typisch in kernen is de multifunctionaliteit waarbij verschillende functies en activiteiten verweven voorkomen. Deze verwevenheid situeert zich op verschillende schaalniveaus, van dat van de kern als geheel, over dat van het bouwblok tot op het niveau van het individueel gebouw. Dat laatste aspect heeft betrekking op het principe van 'wonen boven winkels'. Bij het type van winkels dat we aantreffen op de bedrijvenzone is het combineren van wonen met winkels op gebouwniveau niet of moeilijk haalbaar. Dit geldt des te meer als hieraan de problematiek van parkeren en leveren gekoppeld wordt.

- Privatieve versus openbare ruimte

Het type van winkels als Aldi en Brico Plus is sterk gericht op autobereikbaarheid. Dit houdt verband met het koopprofiel. In dergelijke winkels koopt met ofwel grote hoeveelheden ofwel grote goederen. Daarom hebben dergelijke winkels nood aan veel parkeerplaatsen. Het aspect van leveringen is hiermee verbonden. Goederen worden aangeleverd met grote vrachtwagens. Indien parkings en laad- en loszones niet op eigen terrein kunnen voorzien worden, moet hiervoor een deel van de publieke ruimte worden gereserveerd. In een centrum betekent dit dat er in de nabijheid voldoende parking moet voorzien worden. tevens moet vlakbij de winkel een laad- en loszone voorbehouden zijn.

Voor zover er, rekening houdend met bovenstaande overwegingen, geschikte locaties voor grootschalige detailhandel in de kern zouden gevonden worden, rest nog het probleem van de vergunbaarheid binnen het juridisch-planologisch kader. Voor het grootste deel van het kernwinkelgebied is het BPA nr. 2 Centrum – Nederbrakel van toepassing, in het bijzonder de bestemmingszones 'winkel en woningbouw' en 'zone voor achtergebouwen'. In de zone voor 'winkel en woningbouw' varieert de toegelaten bouwdiepte tussen 12 en 15 meter. langs de Hoogstraat / Neerstraat ligt achter deze strook een zone voor achtergebouwen. Strikt genomen is volgens de voorschriften van het BPA de bestemming kleinhandel niet toegelaten in deze zone. Bergplaatsen, al dan niet voor auto's, kunnen wel toegelaten worden. Bijkomende voorwaarde is dat de bestemming gebonden moet zijn aan een woning of winkel in de aanpalende zone langs de straat. Op basis van het bestaande BPA lijkt het dus moeilijk om de nodige vergunningen te krijgen voor de inplanting van grootschaliger winkelpanden. Het BPA bevat met andere woorden verschillende garanties om de kleinschaligheid van het centrum te behouden.

5.3.3 Conclusie

Om bovenstaande redenen is de inplanting van grootschalige kleinhandelszaken op een goed ontsloten locatie aansluitend bij de kern beter dan het integreren van deze winkels in een kern. De locatie van de winkels Aldi, Brico Plus en Aveve, maar bijvoorbeeld ook van de Colruyt, eveneens langs de Geraardsbergsesteenweg, voldoet aan deze voorwaarden. Dit motiveert de optie tot opheffing van de zonevreemdheid van de bestaande kleinhandel op de bedrijvenzone.

5.4 Bestaande kleinhandel in KMO-zone in relatie tot de behoefte aan lokale bedrijvigheid

De bestaande geïnventariseerde kleinhandel op de bedrijvenzone neemt slechts een klein deel van de totale oppervlakte van de bedrijvenzone in. Het betreft 3 percelen met een gezamenlijke oppervlakte van ca 1,7 ha of 7% van de oppervlakte van de 26 ha grote KMO-zone.

De behoefteraming voor bedrijvigheid in het informatief deel van het GRS concludeert dat er een concrete behoefte aan bedrijventerreinen is voor slechts 2 bedrijven. Eén van deze bedrijven heeft nood aan 2,5 ha en hoort dus in principe thuis op een regionaal bedrijventerrein in een stedelijk gebied of economisch knooppunt. Deze lage behoefte heeft wellicht twee oorzaken:

- In 2003 werd een sectoraal BPA zonevrije bedrijven goedgekeurd. Hierin werden 12 bedrijven opgenomen. In aanvullingen van respectievelijk 2007 en 2008 werden nog 2 bedrijven opgenomen. Dit betekent dat voor 14 bedrijven er een oplossing op de huidige locatie werd gevonden en er voor deze bedrijven geen herlokalisatiebehoefte naar een bedrijventerrein is.

- Ongeveer de helft van de bedrijvenzone tussen Nederbrakel en Opbrakel werd nog maar recent ontwikkeld. Dit betekent dat een groot deel van de bestaande behoefte op een nieuw gedeelte van het bedrijventerrein kon worden opgevangen.

Met de recente uitbreiding is de KMO-zone grotendeels ingevuld. Er rest nog ongeveer 6 ha. Daarvan zou 2 ha niet ontwikkelbaar zijn omdat het gelegen is in habitatgebied. Er is dus nog een resterend aanbod van 4 à 6 ha. Omdat het om een lokaal bedrijventerrein gaat, komt dit overeen met een resterend aanbod voor 8 à 10 (lokale) bedrijven.

Bovendien zal het RUP niet voorzien in een herbestemming maar in een bijkomende bestemming om kleinhandel mogelijk te maken. Hierdoor blijven de gronden theoretisch beschikbaar voor lokale bedrijvigheid, bijvoorbeeld indien de huidige kleinhandel zou herlokalisatie of stopgezet zou worden. Het RUP wordt eveneens beperkt tot bestaande 'zuivere' detailhandelsvestigingen, waardoor er geen gevaar bestaat dat op termijn andere bedrijven zullen moeten wijken voor kleinhandel. Uitzondering hierop is het vrije perceel tussen de Aldi en de Brico Plus. Dit wordt gemotiveerd in § 5.6.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het bestendigen van de kleinhandel op 3 percelen in de KMO-zone, overeenkomend met 1,7 ha of 3 theoretische bedrijfskavels, geen hypotheek legt op de verdere ontwikkeling van de lokale bedrijvigheid in Brakel. Dit onder de randvoorwaarde dat Brakel als buitengebiedgemeente en buiten de economische knooppunten enkel moet kunnen instaan voor de opvang van de behoefte aan terreinen voor lokale bedrijven.

5.5 Visie op de gewenste ontwikkeling van de kleinhandel: een ontdubbelde structuur

In de globale visie op de kleinhandel in Brakel wordt de kleinhandelsstructuur ontdubbeld in enerzijds een kernwinkelgebied in het centrum van Nederbrakel en anderzijds een randwinkelzone langs de Geraardsbergsestraat, tussen de centra van Nederbrakel en Opbrakel.

In het kernwinkelgebied wordt kleinschalige detailhandel verweven met andere centrumfuncties en geïntegreerd in de typologie van de centrumbebouwing. Verweving wordt nagestreefd op alle schaalniveaus: de kern, het bouwblok en het gebouw. Het type van handel en de schaal van de winkel passen zich aan de omgeving aan. Ondersteunende verkeersvoorzieningen voor parkeren en leveringen worden collectief georganiseerd binnen het publiek domein.

De randwinkelzone biedt plaats aan een beperkt aantal grootschalige kleinhandelszaken. Op mesoniveau is er sprake van verweving. Monofunctionele winkelzones worden vermeden. Op gebouw niveau is er geen verweving. De schaal van de winkel en de typologie van de bebouwing kunnen optimaal afgestemd worden op het type van kleinhandel. Parking en zones voor levering worden individueel op het eigen terrein georganiseerd.

De term 'randwinkelzone' refereert naar de ligging aan de rand van de kern van Nederbrakel. In andere opzichten gaat het echter evengoed om een centraal gelegen gebied. Het ligt centraal binnen de gemeente Brakel, tussen de kernen van Nederbrakel en Opbrakel. Deze twee kernen vormen samen het hoofddorp en omvatten het merendeel van de inwoners in de gemeente (56% van het totaal aantal inwoners). Tegelijk ligt het langs de N8, een belangrijke lokale en bovenlokale verbindingsweg. Hierdoor is de zone vlot bereikbaar met de auto en met het openbaar vervoer. Een belangrijk bijkomend voordeel is dat het vrachtverkeer de zone vlot kan

bereiken. De directe aansluiting op de omleidingsweg is hierbij een pluspunt.

De Kasteelstraat vormt de fysieke verbinding tussen de randwinkelzone en het kernwinkelgebied. In deze straat zijn er naast enkele winkels diverse diensten en gemeenschapsvoorzieningen aanwezig. De randwinkelzone is dus effectief verbonden met het centrum van de gemeente en geen geïsoleerde ontwikkeling in een afgelegen gebied. De Opbrakelstraat en/of de Ronsestraat vormen de verbinding met Opbrakel.

Een essentieel element in de visie is de complementariteit tussen beide zones. De randwinkelzone kan enkel dienen voor grootschaliger winkels, die, om redenen die eerder werden aangehaald, beter niet in het kernwinkelgebied worden ingeplant. De kleinschalige winkel blijft thuishoren in het centrum. In centrum is er ook een vollediger en veelzijdiger aanbod. De voorschriften van het RUP moeten vermijden dat er zich een verschuiving zou voordoen. Aanvullend daaraan mag geen kader gecreëerd worden voor de ontwikkeling van een nieuw winkelcentrum. Het aanbod in de randwinkelzone blijft beperkt tot enkele winkels die geen concurrentie betekenen voor de kleinhandel in het centrum. Het toelaten van de bestemming kleinhandel op de bedrijvenzone blijft daarom beperkt tot de bestaande 'zuivere' detailhandel.

5.6 Mogelijkheden voor kleinhandel volgens deelzone

In voorgaande paragrafen wordt gemotiveerd waarom op de geselecteerde percelen, naast bedrijvigheid, ook kleinhandel kan worden toegelaten. De functie kleinhandel wordt een bijkomend toegelaten bestemming, naast lokale bedrijvigheid. Het RUP voorziet dus geen bestemmingswijziging maar een uitbreiding van de toegelaten bestemmingen. Dit betekent ook dat de zones theoretisch beschikbaar blijven voor bedrijvigheid, bijvoorbeeld bij herlokalisatie van de bestaande winkel.

Daarentegen kan niet elk type kleinhandel vergund worden binnen het plangebied. Enkel grootschalige detailhandel, die moeilijk kan verweven worden met de centrumbebouwing, kan op het bedrijventerrein worden toegelaten. De ondergrens voor handelszaken wordt vastgelegd op 800 m² bruto grondoppervlakte. Deze bepaling sluit kleine winkels op het bedrijventerrein uit. Kleine winkels horen immers thuis in de kern. Tevens is het verboden een bestaande winkel op te delen in verschillende eenheden of units omdat via deze ‘omweg’ er toch kleine winkels op het bedrijventerrein zouden kunnen komen. Anderzijds worden te grootschalige handelszaken eveneens uitgesloten. Deze horen immers thuis in de stedelijke gebieden of in speciaal daarvoor aangeduide kleinhandelszones. De vloeroppervlakte wordt beperkt tot 1.000 m² per nieuwe handelszaak. Latere uitbreidingen zijn slechts in beperkte mate mogelijk. Ze moeten noodzakelijk zijn omwille van milieuvoorwaarden, gezondheids- of veiligheidsredenen of het verbeteren van de toegankelijkheid. Dergelijk uitbreidingen zijn beperkt tot 10% van het bestaande volume. Ze kunnen dus niet leiden tot schaalvergroting maar laten toe het voortbestaan van de winkels ook op lange termijn te kunnen garanderen.

Het plangebied bestaat uit drie deelzones. De eerste en tweede deelzone bevatten de terreinen van de kleinhandelszaken Aldi en Brico Plus met het braakliggend terrein dat tussen beide in gelegen is. Deze deelzone ligt aan de noordwestelijke rand van de bedrijvenzone. De derde deelzone bevat de terreinen van de kleinhandelszaak Aveve. Dit deel grenst aan de open ruimte ten zuidoosten van de bedrijvenzone. Voor de concrete mogelijkheden voor kleinhandel gelden verschillende visies. Dit is een gevolg van het verschil in ligging en van de verschillende planologische context.

5.6.1 Deelzone A: Aldi

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 18 juli 2011 een gunstig planologisch attest afgeleverd aan de NV Aldi. Het planologisch attest is gunstig zowel betreffende het behoud op de huidige locatie, de gewenste uitbreiding op korte termijn als de gewenste uitbreiding op lange termijn. In het kader van behoorlijk bestuur van de gemeente en rechtszekerheid voor de onderneming, moet het RUP een juridisch-planologisch kader vormen voor de goedgekeurde visie op lange termijn. Het RUP laat daarom kleinhandel toe met een oppervlaktebeperking tot 1.000 m² vloeroppervlakte, uit te breiden tot 2.000 m² voor bestaande vestigingen.

Deze uitbreiding is ook ruimtelijk te verantwoorden, zie de toepassing van het *‘afwegingkader voor de uitbreiding van bestaande grootschalige detailhandel buiten de stedelijke gebieden’* hierna. Hierdoor wordt het voor de bestaande winkel mogelijk om op termijn uit te breiden tot 1.902 m², zoals opgenomen voor de ontwikkeling op lange termijn in het afgeleverde planologisch attest. Het aantal kleinhandelszaken blijft beperkt tot 1. De nieuwbouw van één winkel is mogelijk. In dit geval is de winkel evenwel beperkt tot 1.000 m² vloeroppervlakte.

5.6.2 Deelzone B: Brico Plus

De bestaande handelszaak Brico Plus is zowel qua gebouw als qua functie vergund. Het RUP voorziet daarom het behoud van de handelsfunctie. Het huidige winkelgebouw heeft een oppervlakte van 1.440 m². In functie van een verdere exploitatie en groei is een uitbreiding van de winkel tot 2.000 m² vloeroppervlakte mogelijk.

De toegelaten uitbreiding staat in eerste plaats in het teken van de voortzetting van de bestaande handelsactiviteiten. Dit wordt als volgt gemotiveerd.⁶

Vandaag heeft Brico Plus een bruto vloeroppervlakte van 1.440 m². Volgens de statistische gegevens van de FOD Economie (E5-Dienst Planologie van de handel) liggen de gemiddelde netto handelsoppervlakten voor een zaak van het ordeniveau van Brico Plus gemiddeld hoger (cijfers 31/12/2013). Op Oost-Vlaams niveau worden volgende kencijfers weergegeven:

- Brico: 2.577 m² NVO
- Gamma: 2.183 m² NVO
- Hubo: 2.274 m² NVO.

Uit cijfers van Locatus blijkt dat voor de sector 'Doe-Het-Zelf' per 1.000 inwoners in België gemiddeld 187 m² handelsvloeroppervlakte beschikbaar is (Locatus Retail Facts 2011, Kengetallen over de Belgische detailhandel). Voor 14.500 inwoners (Brakel) is dus op grond van dit gemiddelde een behoefte aan ruim 2.700 m² Doe-Het-Zelf.

Brico Plus tracht deze behoefte in te vullen maar stoot op de grenzen van de huidige mogelijkheden binnen de bestaande bebouwing, hetgeen bv. op het vlak van interne mobiliteit tot problematische situaties aanleiding geeft.

De handelszaak heeft voor de bestendiging en voortzetting van de bestaande bedrijvigheid op de site nood aan bijkomende uitbreidingsmogelijkheden. Deze uitbreidingsnood is niet gelinkt aan

nieuwe activiteiten, doch enkel gericht op een optimalisatie van de gebouwen en interne bedrijfsvoering, hetgeen ook deels samenhangt met de herschikking van de site in functie van de nieuwe ontsluiting.

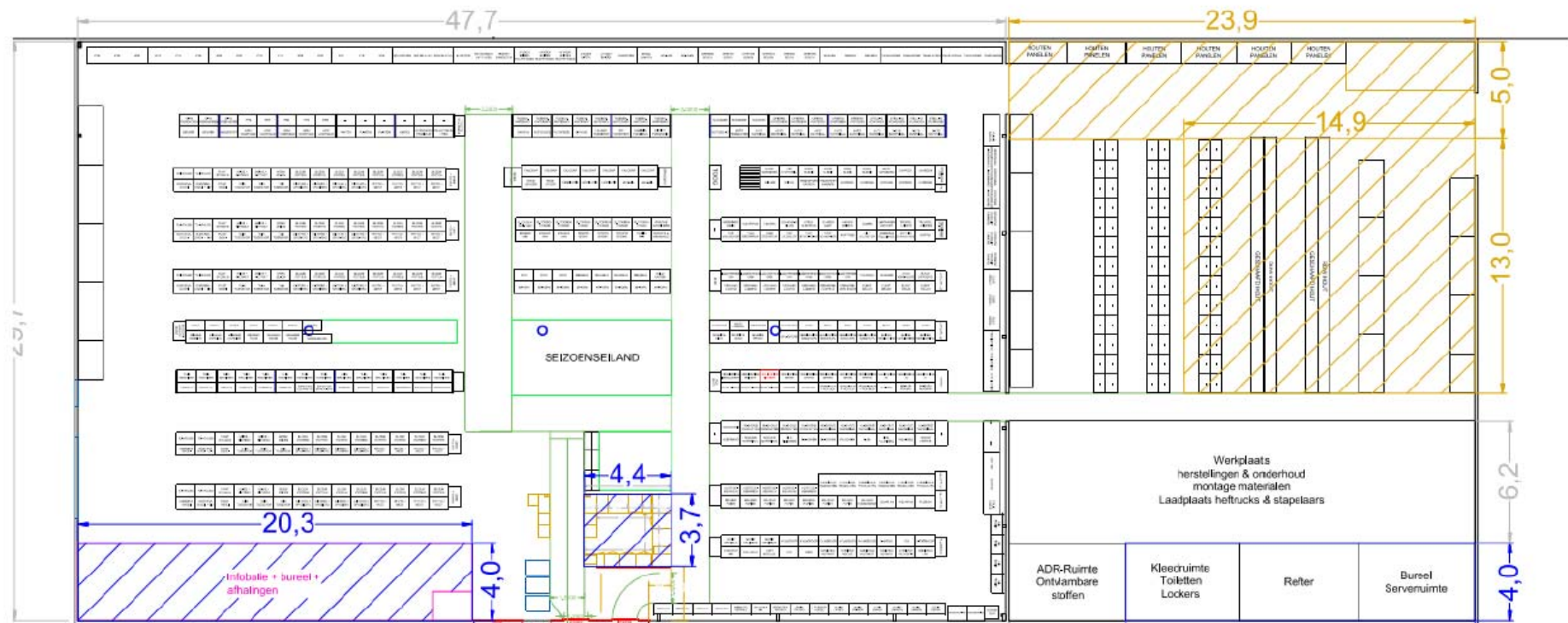
Er wordt een uitbreiding voorzien in noordoostelijke richting, over dezelfde breedte van de bestaande handelszaak, met een lengte van 23,90 m op 29,70 m, uitgevoerd in dezelfde materialen.

In eerste instantie wordt de bestaande houtzagerij, die nu ongelukkig midden in de winkel gesitueerd is en te klein is voor allerhande toepassingen, geherlokaliseerd en uitgebreid. Klanten kunnen er houtwerk op maat laten zagen, waarbij ze het eindproduct (bv. een kast, een keuken, een vestiaire, ...) thuis zelf verder afwerken. De activiteit dient, omwille van de activiteiten, voldoende te kunnen afgeschermd worden van het cliënteel. De noodzakelijke materialen (voornamelijk hout) worden in bulk geleverd en nemen aldus veel plaats in. Het valt daarbij aan te stippen dat deze houtzagerij een economische activiteit is die uitermate aansluit bij het bedrijfsaspect van de omgeving en de facto los staat van het eigenlijke retailgebeuren. Een en ander onderbouwt dat de houtzagerij functioneel niet meegerekend dient te worden in de netto handelsoppervlakte.

In tweede instantie wordt een werkplaats voorzien voor het herstellen en onderhouden van werkmaterialen, zowel de eigen materialen als die materialen van het cliënteel. Het betreft opnieuw geen nieuwe activiteit, doch een activiteit die een beter afgeschermd werkruimte vraagt. De locatie zal tevens doen als opslagplaats voor de materialen die vandaag buiten gestapeld worden. Ook deze bedrijfsmatige activiteit participeert niet in de netto handelsoppervlakte.

In derde instantie wordt voorzien in aangepaste personeelsruimtes, een ADR-ruimte voor ontvlambare producten en burelen.

⁶ Onderstaande paragrafen, in cursief weergegeven, inclusief figuur werden overgenomen uit Charlier Consult: 'Verantwoordingsnota: Integratie en ontwikkelingsmogelijkheden van Brico Plus in het Gemeentelijk RUP Industrierrein'.



Het valt ten slotte aan te stippen dat de uitbreidingszone samen valt met de zone waarvoor een winkelruimte werd gefiatteerd via het stedenbouwkundig attest van 23/01/1995. Er werd reeds eerder geoordeeld dat deze uitbreiding de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.

De uitbreiding voorziet geen bijkomende verkoopsoppervlakte en zal dus niet resulteren in het creëren van een groter klantenbereik.

Deze uitbreiding is ook ruimtelijk te verantwoorden, zie de toepassing van het 'afwegingkader voor de uitbreiding van bestaande grootschalige detailhandel buiten de stedelijke gebieden' hierna.

Het aantal kleinhandelszaken blijft beperkt tot 1. De nieuwbouw van één winkel is mogelijk. In dit geval is de winkel evenwel beperkt tot 1.000 m² vloeroppervlakte.

5.6.3 Deelzone C: AVEVE

In deelzone C gaat het om een niet-vergunde kleinhandelszaak. Het gebouw is wel (geacht) vergund. De winkel is dus feitelijk aanwezig doch juridisch-planologisch gezien niet bestaand. Om hiervoor tot een oplossing te komen, werden in de periode 2013-2014 verschillende alternatieven onderzocht, in overleg met de exploitant en betrokken eigenaren.

Alternatief 1: herlokalisatie van de winkel naar het perceel tussen Aldi en Brico Plus.

Dit wordt beschouwd als een ruimtelijk gunstige oplossing, waarbij een beperkte bundeling en concentratie van handel ontstaat, langs de Geraardsbergsesteenweg, aansluitend bij de kern van Brakel en vlot bereikbaar vanuit de verschillende kernen binnen de gemeente, ook met de fiets en het openbaar vervoer. Uit overleg is echter gebleken dat deze

oplossing op korte termijn niet realiseerbaar is omdat de grond niet verworven kan worden. Ook de praktische en financiële haalbaarheid zijn een probleem.

Alternatief 2: herlokalisatie van het verkoopsgedeelte naar het perceel tussen Aldi en Brico, behoud van de huidige site voor als magazijn.

In deze configuratie moet een strikte scheiding gemaakt worden tussen het verkoopsgedeelte en het magazijn. De winkel op het nieuwe gedeelte wordt beperkt tot 1.000 m². Ook deze oplossing stuit op het probleem van de grondverwerving. Bovendien ligt ze organisatorisch niet voor de hand.

Alternatief 3: behoud van een kleinere winkel op de huidige locatie.

In dit alternatief verkleint de oppervlakte detailhandel van ongeveer 2.000 m² nu naar maximaal 1.000 m². Bovendien geldt de mogelijkheid voor kleinhandel enkel voor de (feitelijk) bestaande winkel, niet voor andere kleinhandelszaken.

Uiteindelijk bleek binnen een redelijke termijn enkel alternatief 3 haalbaar. De keuze houdt naast de ruimtelijke aspecten ook rekening met de uitvoerbaarheid en haalbaarheid. Er moet bij de betrokkenen voldoende draagvlak zijn om de oplossing op plan ook te realiseren. Tenslotte mag ook een aspect als lokale werkgelegenheid niet uit het oog worden verloren. Uit de toepassing van het afwegingkader blijkt dat deze optie ook ruimtelijk kan verdedigd worden. De winkel, die qua ontsluiting praktisch uitsluitend gericht is op autoverkeer, blijft vlot bereikbaar via de Industriezone. Gezien het mobiliteitsprofiel is een ligging verder van de kern en de Geraardsbergsesteenweg geen probleem omdat (in tegenstelling tot bijvoorbeeld een supermarkt) weinig mensen met de fiets of het openbaar vervoer komen. Bovendien moet bij de beoordeling steeds voor ogen worden gehouden dat de kleinhandel geen nieuwe functie is maar een bijkomende functie ten opzichte van de basisbestemming 'lokale bedrijvigheid' die ook nog steeds toegelaten is.

5.7 Afwegingskader voor grootschalige detailhandel

Bij gebrek aan een afwegingskader in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, wordt rekening gehouden met het *afwegingskader voor de uitbreiding van bestaande grootschalige detailhandel buiten de stedelijke gebieden* uit het addendum van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

5.7.1 Deelzones A en B

Ruimtelijke draagkracht van de omgeving	De zone ligt aan de rand van de kern van Brakel en maakt deel uit van een ruime bedrijvenzone. De functie 'bedrijvigheid' is bepalend voor de schaal van het gebied en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.
Situering binnen de nederzettingsstructuur	De zone ligt aan de rand van het centrum van Brakel en is verweven met de nederzettingsstructuur van de dubbelkern Brakel – Opbrakel. Zowel langs de N493 als aan de noordwestelijke rand vloeit de zone over in de nederzettingsstructuur. Ten opzichte van de aangrenzende woonwijk wordt een buffer opgelegd.
Interne herstructurering en efficiënt ruimtegebruik	De kleinhandelsfunctie maakt efficiënt en duurzaam gebruik van bestaande industriële gebouwen. De uitbreiding van de bestaande kleinhandelsvestigingen is de enige mogelijkheid om het tussenliggende onbebouwde perceel te kunnen benutten. Dit perceel kan immers niet ontsloten worden, tenzij door de aangrenzende woonwijk via de Edgar Tinelstraat, wat niet wenselijk is. Het nuttig aanwenden van het ingesloten tussenliggende perceel is een vorm van inbreiding en dus een illustratie van duurzaam en efficiënt ruimtegebruik binnen de bestaande interne structuren.
Ruimtelijke impact van de uitbreiding	De ruimtelijke impact wordt beperkt door de begrenzing op de uitbreidingsmogelijkheden. De schaal van de handelszaken wordt beheerst en er is een overgang naar de aangrenzende woonwijk. Bovendien wordt aan deze zijde een buffer opgelegd. Andere bedrijfsgebouwen op de KMO-zone zijn groter dan wat het RUP toelaat qua omvang van de handelszaken.
Functionele impact van de uitbreiding	De functionele impact op de ruimte voor lokale bedrijvigheid is onbestaande omdat de uitbreidingen gebruik maken van een ingesloten perceel dat binnen de bestaande kavelstructuur niet ontsloten kan worden. De bestaande handelszaken vormen qua schaal en type geen concurrentie voor het handelscentrum in de kern.
Verweefbaarheid en inpassing in de omgeving	De verschijningsvorm van het type handelszaken sluit eerder aan bij de typologie van de industriële bebouwing dan bij de kenmerken van de centrumbebouwing in het dorp. De dimensies van enkele bestaande bedrijfsgebouwen zijn bepalend voor de schaal van de zone. Ook naar aard van de activiteiten zijn de functies bedrijvigheid en kleinhandel te verweven. Er is zelfs sprake van een zekere complementariteit in gebruik omdat de pieken in de klantenaantallen van de kleinhandel niet samenvallen met de traditionele werkuren in de bedrijven.
Mobiliteitskenmerken van de locatie	De zone is goed ontsloten via de N493 en de omleidingsweg rond Brakel. De deelzone wordt zowel ontsloten via een rechtstreekse toegang op de gewestweg als via de interne wegenis van de bedrijvenzone. De ontsluiting veroorzaakt geen overlast in de aangrenzende woonwijken en loopt niet langs kwetsbare functies zoals scholen.
Verkeersveiligheid	De ontsluiting doorsnijdt geen routes voor langzaam verkeer. De ontsluiting loopt niet langs kwetsbare functies zoals scholen. Via de N493 zijn de winkels bereikbaar met de fiets en het openbaar vervoer.
Begrenzing ten opzichte van de open ruimte	De deelzone wordt aan alle zijden omringd door bebouwing. er is geen aangrenzende open ruimte

5.7.2 Deelzone C

Ruimtelijke draagkracht van de omgeving	De zone ligt aan de rand van de kern van Brakel en maakt deel uit van een ruime bedrijvenzone. De functie 'bedrijvigheid' is bepalend voor de schaal van het gebied en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Ten opzichte van de open ruimte vormt het aangrenzende en hoger gelegen fiets- en wandelpad een duidelijke begrenzing. Het RUP voorziet tevens een groenbuffer ten opzichte van de open ruimte. De functie 'bedrijvigheid' heeft een potentieel grotere impact op de ruimtelijke draagkracht van de aangrenzende open ruimte dan de functie 'kleinhandel' (afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid).
Impact op de mobiliteit	Bijkomend verkeer van een naar de kleinhandel kan volledig geleid worden door de bestaande bedrijvenzone. Via de Industrielaan is er een rechtstreekse aansluiting op de gewestweg N493 (Geraardsbergsestraat). Beide wegen hebben voldoende capaciteit om bijkomend verkeer op te vangen. De verkeerstoename zal bovendien beperkt zijn omdat de verkoopsoppervlakte van de kleinhandel beperkt is tot 2 x 1.000 m ² vloeroppervlakte. Er is sprake van een zekere complementariteit van mobiliteitsprofielen omdat de verkeerspieken van kleinhandel niet samenvallen met deze van bedrijven.
Bereikbaarheid en ontsluiting	De zone is goed ontsloten via de Industrielaan, de N493 en de omleidingsweg rond Brakel. De deelzone wordt zowel ontsloten via een rechtstreekse toegang op de gewestweg als via de interne wegenis van de bedrijvenzone. De ontsluiting veroorzaakt geen overlast in de aangrenzende woonwijken en loopt niet langs kwetsbare functies zoals scholen.
Verweefbaarheid en inpassing in de omgeving	De opgelegde schaal van de handelszaken (800 tot 1.000 m ²) sluit eerder aan bij de typologie van de industriële bebouwing dan bij de kenmerken van de centrumbebouwing in het dorp. De dimensies van enkele bestaande bedrijfsgebouwen zijn bepalend voor de schaal van de zone. Ook naar aard van de activiteiten zijn de functies bedrijvigheid en kleinhandel te verweven.

5.8 Mogelijkheden voor lokale bedrijvigheid

Qua bedrijvigheid blijven de deelzones bestemd voor lokale bedrijvigheid. Het is een gemengd bedrijventerrein. Enkel autonome kantoren en agrarische bedrijvigheid worden uitgesloten. Autonome kantoren zijn een personeelsintensieve vorm van bedrijvigheid die kan verweven worden in de kernen of die bij een grotere omvang thuishoort op plaatsen die goed ontsloten zijn via het openbaar vervoer zoals de stationsomgevingen in de stedelijke gebieden. Agrarische bedrijvigheid hoort thuis in specifieke bedrijvenzones die sterk verbonden zijn met de open ruimte structuur. Een laatste beperking qua type bedrijvigheid is het verbod op SEVESO-bedrijven vanwege de directe nabijheid van centra en woonwijken.

Hierbij wordt opgemerkt dat de bestemming lokale bedrijvigheid eveneens groothandel toelaat. De bijkomende bestemmingsvoorschriften hebben daarom enkel betrekking op kleinhandel.

Voor de toegelaten bebouwing gelden enkele beperkingen. Zo wordt de bouwhoogte beperkt tot 8 meter en de grondoppervlakte van een individueel gebouw tot 2.000 m². De bebouwbare oppervlakte is beperkt tot 70% van het plangebied. Deze bepalingen moeten te grootschalige ontwikkelingen uitsluiten en hierdoor grote schaalbreuken met de aangrenzende woonwijk vermijden.

5.9 Buffering

Er wordt gestreefd naar een zo efficiënt mogelijke benutting van de beschikbare ruimte en een flexibele invulling van de terreinen. De aangrenzende woonwijk stelt randvoorwaarden. Het bestaande gewestplan voorziet geen buffer tussen de wijk en de bedrijvenzone. In principe moet een KMO-zone gebufferd worden op het eigen terrein. Dit principe wordt hier aangehouden.

De breedte van de buffer is gebaseerd op het ontwerp voor de Aldi-vestiging volgens het goedgekeurde planologisch attest. Dit ontwerp voorziet een groenstrook van 4 meter breed aan de kant van de woningen, verminderd tot 2 meter over de eerste 50 meter langs de Geraardsbergsestraat omdat het perceel daar smaller is.

De groenbuffer langs het Mijnwerkerspad moet het fiets- en wandelpad afschermen van de bedrijven- en kleinhandelszone en bijdragen tot de landschappelijke afwerking van de zone ten opzichte van de open ruimte. De buffer is 4 meter breed. Vanaf 10 meter achter het gebouw verbreedt ze. De bestaande loods valt deels in de buffer. Voor dit deel kunnen enkel onderhouds- en instandhoudingswerken worden vergund. Alle vormen van verbouwingen, uitbreidingen, herbouwen of nieuwbouw moeten de volledige breedte van de bufferstrook respecteren.

5.10 Ontsluiting

Er is een goede aansluiting op het lokale en bovenlokale wegennet. In het kader van het verbreden en verdiepen van het gemeentelijk mobiliteitsplan werd in 2012 een eerste concept beleidsplan gemaakt. In de nota wordt vastgesteld dat de industriezone goed ontsloten is via de Industrielaan en de omleidingsweg N8c. De Industrielaan is een lokale weg type IIb. Ze dient specifiek voor de ontsluiting van de industriezone. De omleidingsweg N8c is een secundaire weg type II. Deze vervullen een verbindings- en verzamel functie op zowel bovenlokaal als lokaal niveau. De N8c heeft een zeer belangrijke rol om het centrum en de centrumstraten zoveel mogelijk te ontlasten. Alle doorgaand verkeer moet deze route volgen in plaats van gebruik te maken van de (vroegere) doortocht.

De omleidingsweg N8c heeft echter enkele kritische punten dicht bij elkaar: de winkels Colruyt en Aldi en de industriezone (met onder andere het containerpark en het keurings- en examencentrum, ...). Vooral het

links afslaande verkeer naar de winkels en de industriezone zorgt op drukke momenten voor doorstromingsproblemen.

In de huidige situatie wordt deelzone A (Aldi) rechtstreeks ontsloten op de Geraardsbergsestraat. Het RUP behoudt deze ontsluitingsmogelijkheid, doch legt ze niet verordenend vast. In functie van de verkeersdoorstroming en de verkeersveiligheid op de gewestweg is het immers wenselijk het aantal rechtstreekse aansluitingen te beperken.

Voor de ontsluiting van deelzone A zijn volgende alternatieven mogelijk:

- De parking in deelzone A niet rechtstreeks ontsluiten via de Geraardsbergsestraat maar intern via de bedrijvenzone en de Industrielaan. Dit reduceert het aantal aansluitingen op de Geraardsbergsestraat en komt de veiligheid en verkeersdoorstroming op deze weg ten goede. Dit vereist evenwel een gemeenschappelijke parking of op zijn minst een gemeenschappelijk ontsluiting van de parkings in de zones A en B. Het RUP maakt het combineren van parking bij verschillende kleinhandelsvestigingen mogelijk doch niet verplicht.
- De parking in deelzone A combineren met de parking van de aangrenzende kleinhandel (vestiging Colruyt, buiten het plangebied van het RUP). Dit reduceert eveneens het aantal aansluitingen op de Geraardsbergsestraat en komt de veiligheid en verkeersdoorstroming op deze weg ten goede. Het RUP maakt het verbinden van beide parkings mogelijk doch niet verplicht. Er is zelfs een mogelijkheid om beide parking op termijn te ontsluiten via de Ronsestraat wat de verkeerssituatie op de Geraardsbergsestraat aanzienlijk zou verbeteren.

Daarnaast zijn er ingrepen mogelijk om de huidige situatie te verbeteren:

- Het verbieden van links afslaand verkeer op de Geraardsbergsestraat ter hoogte van het plangebied, zal de doorstroming van het verkeer verbeteren. Dit kan eenvoudig gerealiseerd worden door een aangepaste signalisatie en wegmarkering zoals volle witte lijn ter

hoogte van de inrit van de parking van de huidige Aldi-vestiging en/of ter hoogte van het kruispunt met de Industrielaan. Het afslagverbod kan ook afgedwongen worden door het aanbrengen van een verhoogde middenberm. Aangezien de N8c een gewestweg is vallen de overwogen maatregelen niet onder de bevoegdheid van de gemeente. De ingrepen liggen tevens buiten het plangebied van het RUP en kunnen dus evenmin via de verordenende bepalingen van het RUP afgedwongen worden.

- Een mogelijk bijkomende maatregel is de aanleg van een rond punt ter hoogte van het kruispunt van de Industrielaan met de Spoorwegstraat (of verder oostelijk). Hierdoor ligt de zone tussen twee rotondes en kunnen links afdraaiende bewegingen vermeden worden door telkens door te rijden naar het meest nabije rond punt om zo op het tegenoverliggende rijvak te komen. Deze oplossing is in het kader van deze mer-screening te beschouwen als een suggestie die mogelijks verder onderzocht kan worden. Ook hierbij geldt dat de N8c een gewestweg is waardoor de overwogen maatregelen niet onder de bevoegdheid van de gemeente vallen. De overwogen ingreep ligt tevens buiten het plangebied van het RUP en kan dus evenmin via de verordenende bepalingen van het RUP afgedwongen worden.

De deelzones A en B grenzen ook aan de Edgar Tinelstraat, een lokale ontsluitingsweg van de aangrenzende woonwijk. Het is niet wenselijk om de bedrijven- en kleinhandelszone langs de deze straat en wijk te ontsluiten. Dit wordt dan ook expliciet verboden door het RUP.

De deelzones B en C blijven ontsloten worden via de Industrielaan.

6 Toelichting bij het grafisch plan en verordenende bepalingen

6.1 Afbakening van het plangebied

Het plangebied heeft betrekking op die delen van de bestaande KMO-zone die ingenomen worden door autonome kleinhandel. Het betreft de percelen ingenomen door het warenhuis Aldi, de doe-het-zelf zaak Brico Plus (voorheen Brico) en de kleinhandelszaak Aveve. Het RUP dient tevens ter uitvoering van het gunstig planologisch attest verkregen door de NV Aldi voor de bestaande vestiging langs de Geraardsbergsesteenweg. Beide percelen die deel uitmaken van de aanvraag tot planologisch attest worden opgenomen in het RUP.

De combinatie van beide doelstellingen leidt tot een plangebied dat bestaat uit 3 deelzones. Het noordwestelijke deelplan betreft de deelzone A en B met het Aldi warenhuis en de doe-het-zelf zaak Brico Plus, samen met het tussenliggende onbebouwde perceel. Het zuidoostelijke deelplan C heeft betrekking op het perceel van de kleinhandelszaak Aveve.

In principe heeft het RUP enkel betrekking op gronden die volgens het gewestplan bestemd zijn als 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's'. Omdat de afbakening van de plangebieden echter de perceelsgrenzen (volgens het GRB) volgt, valt er aan de zuidoostelijke rand een smalle strook parkgebied binnen de grenzen van het RUP.

De afbakening van het RUP grenst gedeeltelijk aan het habitatrictlijngebied BE 2300007 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen'. Dit gedeelte van de plangrens wijkt dus af van de perceelsgrenzen.

6.2 Zone voor lokale bedrijvigheid en kleinhandel

Door de bestemmingswijziging in het RUP wordt de gewestplanbestemming 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's' uitgebreid en verfijnd. Voor wat betreft lokale bedrijvigheid zijn de voorschriften voor de drie deelzone identiek. Voor kleinhandel gelden specifieke bepalingen per deelzone, naast enkele algemene bepalingen die gelden voor alle drie de deelzones.

6.2.1 Lokale bedrijvigheid

De verfijning gebeurt door te specificeren dat de bedrijvigheid lokaal moet zijn. Tevens worden autonome kantoren, agrarische productie en Seveso-bedrijven uitgesloten. Dit laatste betreft zowel hoge drempel als lage drempel inrichtingen.

De inrichtingsvoorschriften beperken het bebouwingspercentage tot 70%. Het minimaal groenpercentage bedraagt 10%. De delen van de zone die niet als groenzone moeten worden ingericht en ook niet bebouwd worden mogen verhard worden in functie van de bestemming. In het algemeen moet de niet-bebouwde en niet-verharde ruimte ingericht worden als groen- of bufferzone. Deze verplichting vermijdt dat delen van het terrein braak blijven of er onverzorgd bij liggen.

Gebouwen worden ingeplant op minstens 4 meter achter de rooilijnen langs de straten. Langs de gewestweg moet rekening gehouden worden met de vigerende wetgeving betreffende de rooi- en bouwlijnen. Voor zover rekening wordt gehouden met de bouwvrije bufferstroken en de achteruitbouwstrook langs de straten, is de inplanting van de gebouwen vrij. Dit betekent ook dat gebouwen op de perceelgrens mogen worden ingeplant. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om winkels of bedrijfsgebouwen aaneen te bouwen. Dit kan leiden tot een intensiever ruimtegebruik.

Om te grootschalige gebouwen te vermijden, zijn er beperkingen op de afmetingen.

6.2.2 Algemene bepalingen betreffende kleinhandel

Door de uitbreiding van de bestemmingsvoorschriften wordt naast bedrijvigheid ook autonome kleinhandel mogelijk. Enkel een beperkt aantal grotere winkels, die moeilijk kan verweven worden met de centrumbebouwing, kan worden toegelaten. De voorschriften sluiten uit dat kleine winkels zich op het bedrijventerrein zouden vestigen. Kleine winkels horen immers thuis in de kern. De ondergrens voor handelszaken wordt vastgelegd op 800 m² bruto vloeroppervlakte. De bovengrens is afhankelijk van de deelzone.

De bepaling van de bruto vloeroppervlakte is gebaseerd op de definitie uit de omzendbrief RO 2011/01 betreffende grootschalige detailhandel gehanteerd: *“het geheel van stedenbouwkundig vergunde delen van het gebouw of gebouwencomplex al dan niet in meerdere bouwlagen, inclusief daaraan fysiek aansluitende en/of bouwtechnisch aansluitende constructies, met uitzondering van de delen van de verharding die tijdens openingsuren publiek toegankelijk zijn en bedoeld voor parkeren”*. Hieruit wordt afgeleid dat de totale vloeroppervlakte van de winkel moet gerekend worden, dus inclusief opslagruimte, magazijnen, technische ruimte maar ook bijvoorbeeld niet-overdekte opslag of verkoopsruimte. Enkel verhardingen bedoeld voor parkeren worden niet meegerekend. Het RUP verduidelijkt hierbij dat ook eventuele huisvesting (voor bewaking of zaakvoerder) niet moet verrekend worden in de bruto vloeroppervlakte.

Onafhankelijk van de bestaande winkeloppervlakte kan een uitbreiding van het bestaande (vergunde) volume toegelaten worden met maximaal 10%. Er moet hiervoor echter aangetoond worden dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van het voldoen aan voorwaarden op het gebied van milieu, veiligheid of gezondheid of omwille van het verbeteren van de toegankelijkheid voor personen met een beperkte mobiliteit. Deze bepaling moet toelaten dat winkels in de toekomst kunnen voldoen aan eventuele nieuwe of strengere wettelijke normen of vereisten.

Handelszaken moeten voldoen aan een parkeernorm. Per 100 m² bruto vloeroppervlakte moeten 5 parkeerplaatsen worden voorzien.

6.2.3 Specifieke bepalingen voor kleinhandel in deelzone A

Het aantal kleinhandelszaken is beperkt tot 1, de winkeloppervlakte tot 1.000 m². De bestaande vergunde winkel kan echter uitbreiden van ca. 1.460 m² in de huidige toestand tot 2.000 m² vloeroppervlakte. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bepalingen van het planologisch attest.

Met bestaande winkel wordt bedoeld een winkel die op het moment van inwerkingtreding van het RUP effectief aanwezig was en geëxploiteerd worden. Indien in de deelzone een nieuwe winkel gebouwd zou worden, kan deze dus geen gebruik maken van de uitbreidingsmogelijkheid tot 2.000 m².

Hierbij moet het begrip 'nieuw' stedenbouwkundig worden geïnterpreteerd. Er is dus sprake van een nieuwe winkel van zodra een vergunning wordt verleend voor het nieuw bouwen van een winkel. Het louter wijzigen van de exploitatie wordt dus niet beschouwd als een nieuwe winkel.

6.2.4 Specifieke bepalingen voor kleinhandel in deelzone B

Het aantal handelszaken is beperkt tot 1, de winkeloppervlakte tot 1.000 m². De bestaande vergunde winkel kan echter uitbreiden van ca. 1.440 m² in de huidige toestand tot 2.000 m².

Met bestaande winkel wordt bedoeld een winkel die op het moment van inwerkingtreding van het RUP effectief aanwezig was en geëxploiteerd worden. Indien in de deelzone een nieuwe winkel gebouwd zou worden, kan deze dus geen gebruik maken van de uitbreidingsmogelijkheid.

Hierbij moet het begrip 'nieuw' stedenbouwkundig worden geïnterpreteerd. Er is dus sprake van een nieuwe winkel van zodra een vergunning wordt verleend voor het nieuw bouwen van een winkel. Het louter wijzigen van de exploitatie wordt dus niet beschouwd als een nieuwe winkel.

6.2.5 Specifieke bepalingen voor kleinhandel in deelzone C

Hier wordt kleinhandel enkel toegelaten in functie van de bestaande handelszaak in deze deelzone. Met bestaande winkel wordt bedoeld een

winkel die op het moment van inwerkingtreding van het RUP effectief aanwezig was en geëxploiteerd worden. Het (geacht) vergund karakter is hierbij dus geen voorwaarde.

Hieruit volgt dat in deze zone slechts 1 winkel kan worden toegelaten. De winkeloppervlakte bedraagt maximaal 1.000 m².

Vanwege de ligging aan de rand van de bedrijvenzone, vlakbij de open ruimte, een habitatrictlijngebied en de beekvallei, gelden extra randvoorwaarden voor de buitenruimte. Buitenverkoop en buitentoonzalen worden expliciet verboden, buitenopslag is wel toegelaten maar beperkt in hoogte tot maximaal 4 meter (dit geldt ook voor bedrijven).

Een aandachtspunt bij de inrichting van deelzone is het beperken van negatieve effecten ten gevolge van licht en geluid op de aangrenzende VEN- en habitatrictlijngebieden.

6.3 Groenbuffer (overdruk)

Ten opzichte van de aangrenzende woonwijk rond de Edgard Tinelstraat wordt een groenbuffer aangeplant. Deze groenbuffer zorgt voor een fysiek en visuele afscheiding tussen de woningen en de bedrijvenzone. De buffer heeft een verplichte minimumbreedte van 4 meter. Aan de kant van de Geraardsbergsestraat versmalt het plangebied. Hier wordt de minimumbreedte teruggebracht tot 2 meter zodat ook het smalste deel van de bedrijvenzone op een efficiënte manier kan benut worden.

De groenbuffer mag niet onderbroken worden, tenzij dit vereist zou zijn om een brandweg aan te leggen.

Het is eveneens toegelaten om de buffer te onderbreken om een verbinding te maken tussen de parking in deelzone A en de aangrenzende parking (van

de Colruyt winkel), buiten het plangebied van het RUP. Dit met het oog op het reduceren van het aantal rechtstreekse aansluitingen op de gewestweg N8c.

Aan de kant van het Mijnwerkerspad moet een groenbuffer de bedrijfs- en kleinhandelszone afschermen van het aangrenzende habitatgebied en de achterliggende open ruimte. Ze dient tevens als fysieke scheiding tussen de zone en de wandelroute via het Mijnwerkerspad.

7 Decretale bepalingen

7.1 Watertoets

De Zwalmbeek / Dorenbosbeek stroomt doorheen de bedrijvenzone doch niet door de plangebieden zoals opgenomen in het RUP. Ten zuiden van het plangebied 'Aveve' stroomt de Verrebeek in de Zwalmbeek. Beide waterlopen zijn gecategoriseerd als 2^{de} categorie.

Het noordwestelijke plangebied ligt gedeeltelijk in effectief overstromingsgevoelig en gedeeltelijk in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. het zuidoostelijk plangebied ligt volledig in mogelijk overstromingsgevoelig gebied maar buiten de effectief overstromingsgevoelige gebieden.

Ten opzichte van de huidige toestand kan in het plangebied bijkomende bebouwing en verharding gerealiseerd worden. Het centrale, nog onbebouwde perceel, kan bijkomend bebouwd worden. De andere delen van de plangebieden zijn reeds grotendeels bebouwd of verhard.

Elk bouwproject moet voldoen aan de gewestelijke en provinciale verordeningen ter zake. Resterend hemelwater wordt bij voorkeur gebufferd op het terrein waarna het gecontroleerd wordt afgevoerd naar een gracht of beek.

Bovendien moet bebouwing steeds voldoen aan de gewestelijke en provinciale verordeningen betreffende hemelwaterputten en afkoppeling van hemelwater. Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Ook de plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden (Art 2 van het besluit).

Vanwege de ligging in overstromingsgevoelig gebied, bevat het RUP specifieke verordenende bepalingen voor bouwen in effectief overstromingsgevoelig gebied. Bebouwing in effectief overstromingsgevoelige zones zoals aangeduid op de watertoetskaarten moet voldoen aan volgende principes van het 'overstromingsveilig bouwen':

- Ondergrondse ruimtes voor opslag zijn verboden;
- Ondergrondse stookolietanks zijn verboden;
- De waterafvoer van een gebouw moet steeds verzekerd zijn;
- De vloerhoogte van de benedenverdieping bevindt zich minstens 0,30 meter boven het maaiveld van het omliggende terrein;
- Terreinophogingen zijn beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw.

Het compenseren van alle ingenomen ruimte voor water is verplicht.

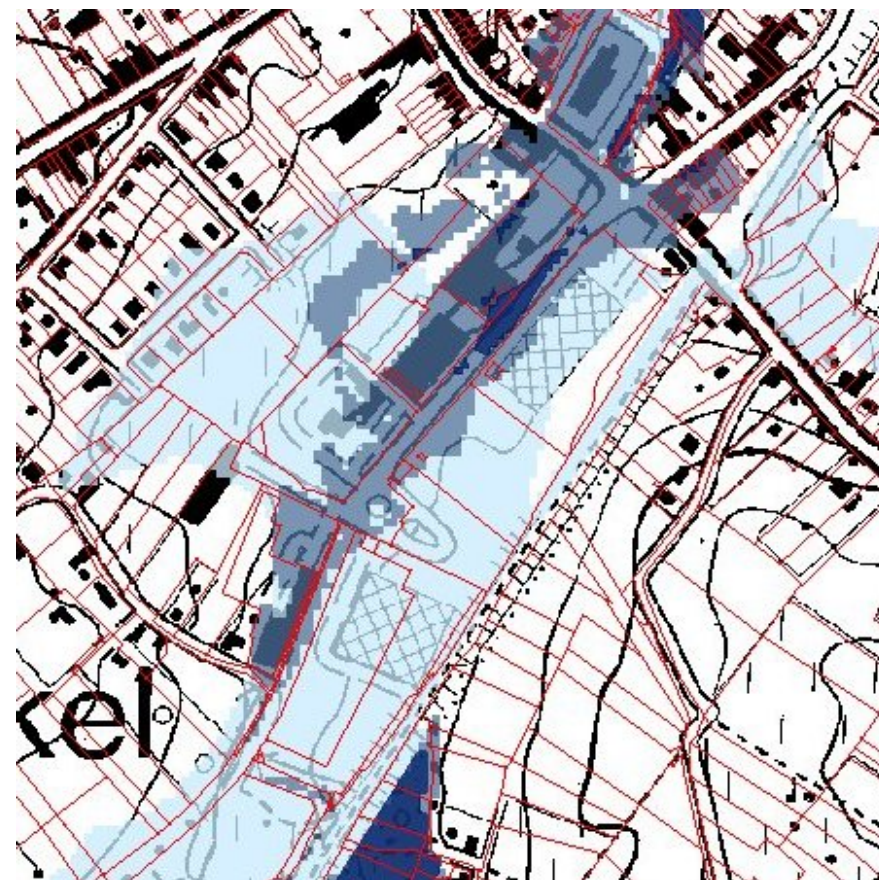
Rekening houdend met de kenmerken van het gebied; de verordenende bepalingen voor de verschillende zones in het RUP en de specifieke voorschriften die het 'overstromingsveilig bouwen' en het compenseren van alle ingenomen ruimte voor water verplichten in de effectief overstromingsgevoelige gebieden, worden geen significante effecten op de waterhuishouding verwacht.

7.2 Op te heffen bepalingen

Door middel van dit deel-RUP worden volgende voorschriften opgeheven: het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij KB van 24 februari 1977,

- Art 8 § 2.0. De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

figuur 3: overstromingsgevoelige gebieden



Bron: AGIV, watertoetskaart 2011



- Art 8 § 2.1.3. De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard.
- Art 14 § 4.4. De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

7.3 Register

In artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke uitvoeringsplannen een register op te nemen van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Codex, 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.

Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1° van de Codex, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen. Het RUP voert geen bestemmingswijzigingen door die mogelijks aanleiding geven tot een planschadevergoeding.

Volgens Artikel 2.6.4 van de Codex is een planbatenheffing verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel bepaalde bestemmingswijzigingen doorvoert. De bestemmingswijzigingen worden in datzelfde artikel

opgesomd. Het RUP voert bestemmingswijzigingen door die mogelijks aanleiding geven tot een planbatenheffing op volgende percelen: 374 y (bestemmingswijziging van gebiedscategorie 'overig groen' naar 'bedrijvigheid').

Bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften hebben enkel betrekking op agrarische gebieden die worden omgezet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen" valt en op extra beperkingen die aan de agrarische gebieden worden opgelegd. Het RUP geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijzigingscompensatie of een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

7.4 Onderzoek tot mer

Een ruimtelijk uitvoeringsplan vormt het kader voor het toekennen van stedenbouwkundige vergunningen. Het RUP valt dus onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

De project-m.e.r.-plicht wordt afgetoetst op basis van het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, meer bepaald de bijlagen 1 en 2 aan het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 en aan de omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011.

Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, of voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011. In het plangebied liggen geen speciale beschermingszones. Het plangebied grens wel aan habitatgebied. Het plan heeft slechts betrekking op een klein gebied op lokaal niveau en

beoogt een kleine wijziging ten opzichte van de bestaande toestand. De realisatie van het plan zal geen betekenisvolle effecten hebben op een speciale beschermingszone waardoor een passende beoordeling niet nodig is. Het RUP is derhalve screeningsgerechtigd.

Overeenkomstig artikel 4.2.6 §1 van het planMER-decreet werd een onderzoek tot m.e.r. of 'screening' ingediend worden teneinde de Dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER.

Rekening houdende met de kenmerken van het plan, de kenmerken van de omgeving en de resultaten van de mer-screening, blijkt dat mogelijke negatieve milieueffecten niet aanzienlijk zullen zijn. Er kan worden besloten dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt.

De beslissing tot ontheffing van de plan-MER-plicht is hierna ingevoegd.

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Marktplaats 1
9660 BRAKEL

uw bericht van 7/02/2018	uw kenmerk	ons kenmerk Omg/MER/SCRPL17073	bijlagen /
vragen naar/e-mail Melanie Franck Melanie.franck@vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 03 53	datum 20/2/2018

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Industrieterrein in Brakel.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens hoofdstuk II, titel IV van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd, het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007, zoals herhaaldelijk gewijzigd, en artikel 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, B.S. 28 maart 2017

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Met uw email van 7 februari 2018 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17073 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel de bestaande bestemming als lokaal bedrijventerrein te behouden, en voor de drie deelzones uit te breiden met een bijkomende bestemming i.f.v. kleinhandel, alsook een aantal bijkomende randvoorwaarden betreffende grootte vloeroppervlakte, ontsluiting en buffering.



pagina 1 van 3

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Eén adviesinstantie (departement MOW) heeft opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. Op 23 mei 2017 werd een eerste versie van het screeningsdossier ingediend. Op 13 juli 2017 liet de dienst Mer weten dat er onvoldoende was tegemoetgekomen aan een aantal vragen uit het advies van het departement MOW. Op 29 november 2017 werd een tweede versie van het screeningsdossier bezorgd. Deze tweede versie bevatte nog een paar onduidelijkheden. Op 7 februari 2018 werd een derde versie van het screeningsdossier bezorgd. De opmerkingen werden nu op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in het screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Sinds 1 mei 2017 is het "decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" in werking. Artikel 25 van het bijhorende "besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen" stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief.

1^o uiterlijk op 30 april 2017 het verzoek tot raadpleging bezorgd is aan de adviesinstanties;

2^o uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.

Aan de 1^{ste} voorwaarde is voldaan. Ook aan de tweede voorwaarde moet voldaan worden. Indien uiterlijk op 31 december 2018 geen plenaire vergadering wordt gehouden, moeten de m.e.r.- en RUP-procedure opnieuw gestart worden volgens de geïntegreerde procedure zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals deze van toepassing is sinds 1 mei 2017.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Lelieur
(Signature)

Digitaal ondertekend door
Liesbeth Lelieur
Datum: 2018.02.20 16:47:23
48180

Liesbeth Lelieur
Diensthoudend Mer

