

voorontwerp  
gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

## **Brandstofhandel Hogeweg 37**

bijlage III  
toelichtingsnota

## colofon



## samenstelling en ontwerp

Gemeente Berlare  
Technische dienst

# gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

## Brandstofhandel Hogeweg 37

Provincie Oost-Vlaanderen

Gemeente Berlare

Dit plan werd opgesteld door erkende ruimtelijke planner:

Kristof Van Peteghem

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van 23/11/2012 houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Brandstofhandel Hogeweg 37

Frank Lippens  
gemeentesecretaris

Katja Gabriëls  
voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van 02/12/2012 tot 30/01/2012

Frank Lippens  
gemeentesecretaris

Katja Gabriëls  
burgemeester wn

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van 29/02/2012 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Brandstofhandel Hogeweg 37

Frank Lippens  
gemeentesecretaris

Katja Gabriëls  
voorzitter gemeenteraad



# 1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave.....	5
2	Inleiding.....	6
2.1	Algemeen.....	6
2.2	Historiek.....	6
2.3	Situering en afbakening van het plangebied.....	7
2.4	Leeswijzer.....	10
3	Toelichting.....	11
3.1	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	11
3.2	Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen.....	12
3.3	Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Berlare.....	12
3.4	Bestaande toestand.....	14
3.5	Gewenste ruimtelijke structuur.....	18
3.6	inname herbevestigd agrarisch gebied.....	19
3.7	Watertoets.....	20
3.8	Ruimtebalans.....	23
3.9	Conclusie dienst Milieueffectrapportering.....	23
3.10	Op te heffen bepalingen.....	25
3.11	Register van percelen waarvoor planschade of planbaten kan verschuldigd zijn ..	25
3.12	Voorstel beplantingsplan.....	26

## 2 Inleiding

### 2.1 Algemeen

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

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

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

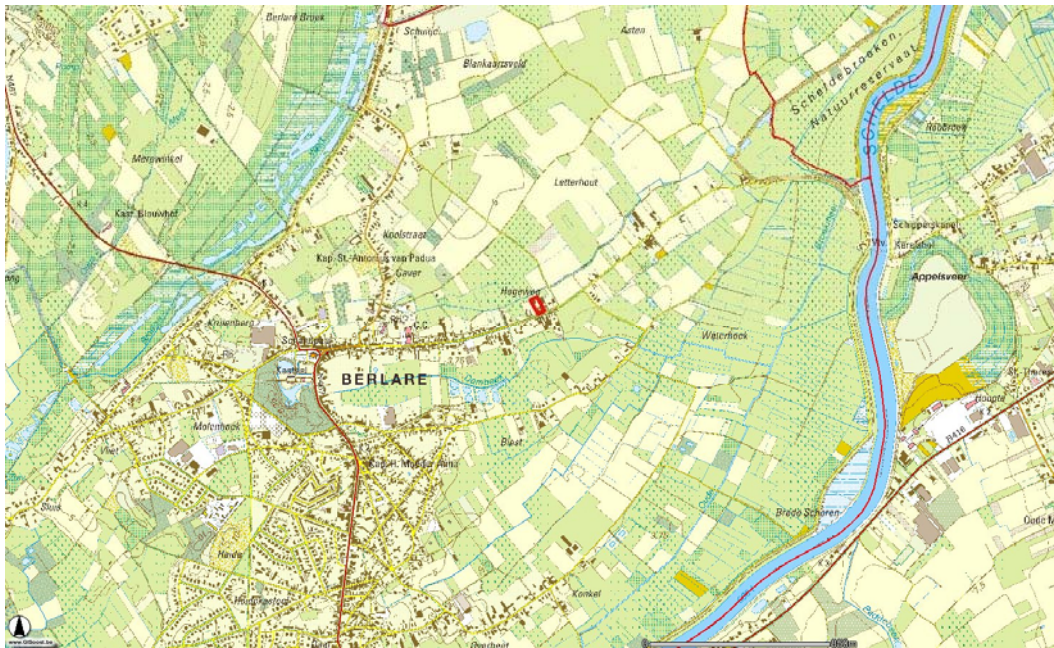
Het grafisch plan (Bijlage I) en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage II) hebben verordenende kracht. De teksten en plannen van de toelichtingsnota (Bijlage III) hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gemeentelijk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

### 2.2 Historiek

In het plangebied is een historisch gegroeide brandstofhandel aanwezig. Daarnaast zijn er meer recent ook ter plaatse grondwerkactiviteiten toegevoegd. Hiervoor werd het achterliggende perceel vooral gebruikt. De zaakvoeder van beide bedrijven is dezelfde. In de aanvraag voor het planologisch attest geeft de zaakvoerder zelf aan dat de grondwerkactiviteiten worden verhuisd.

Op het terrein zijn verschillende onvergonde constructies aanwezig en gebeurde ook onvergonde activiteiten en opslag. Dat heeft zijn impact op de omgeving. In het planologisch attest uit 2010 wordt dan ook duidelijk gesteld dat de activiteiten moeten worden beperkt tot die van een kleinschalige brandstofhandel.

## 2.3 Situering en afbakening van het plangebied



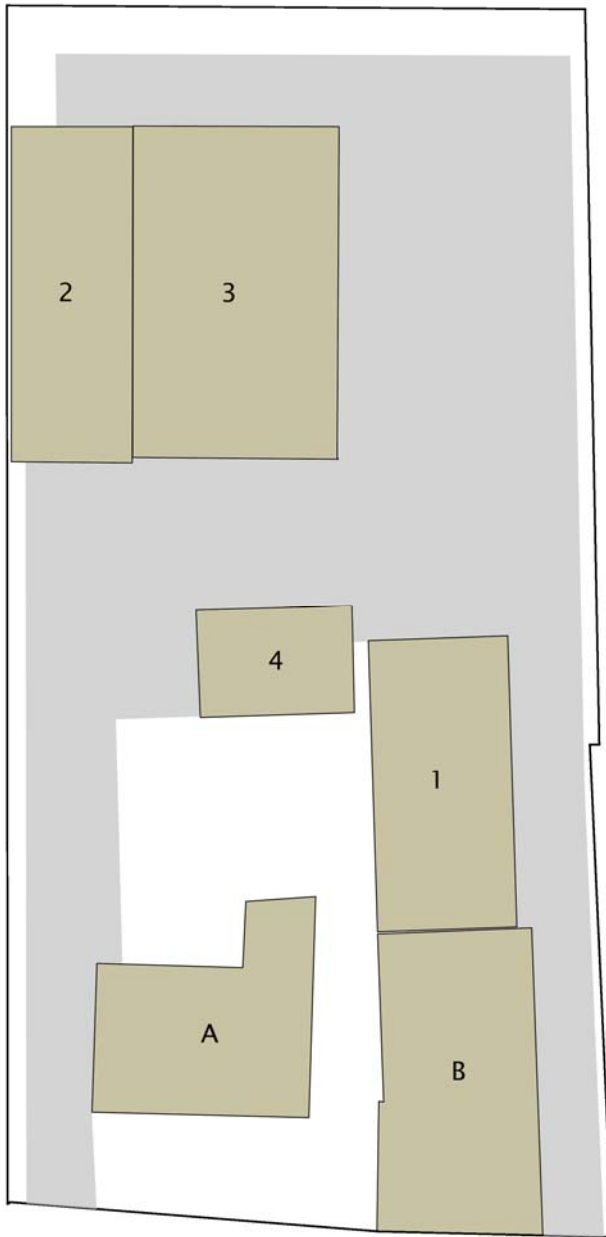
Topografische kaart; Bron GisOost

Het plangebied bevindt zich in de Hogeweg 37 te 9290 Berlare. Het omvat een bedrijfsterrein met de bedrijfswoning en ook de meergezinswoning ernaast op nummer 39. Het bedrijf is een historisch gegroeide brandstofhandel.

De omgeving bestaat uit een open landbouwgebied ten noorden en een landelijk woonlint rond de Hogeweg. De bebouwing in de straat is divers.



Luchtfoto met aanduiding plangebied; Bron GisOost



Weergave gebouwen en verharding; Bron: aanvraag planologisch attest

Het plangebied volgt het plangebied dat werd afgebakend in het planologisch attest. De totale bedrijfslocatie bestaat dus uit een bedrijfswoning (A) en een meergezinswoning (B) met aan weerszijden verharding en achterliggend tankenpark (4), een kleine loods (1)(8,5x18m), noordwestelijk een grote loods die uit twee delen bestaat (2 en 3) (20,5x21m) en verharding in beton. De grote loods achteraan (3) is niet vergund, het oude gedeelte links ervan (2) wordt vergund geacht. Ook het tankenpark (4) is niet vergund. Bijna het gehele plangebied is verhard, ook een groot deel daarvan is onvergund (meer over de geldende vergunningen in het gebied bij 3.4 bestaande toestand). In totaal bestaat het bedrijf uit ongeveer 750m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte. meergezinswoning, verharding en tankenpark niet meegerekend.



Foto's van het plangebied:

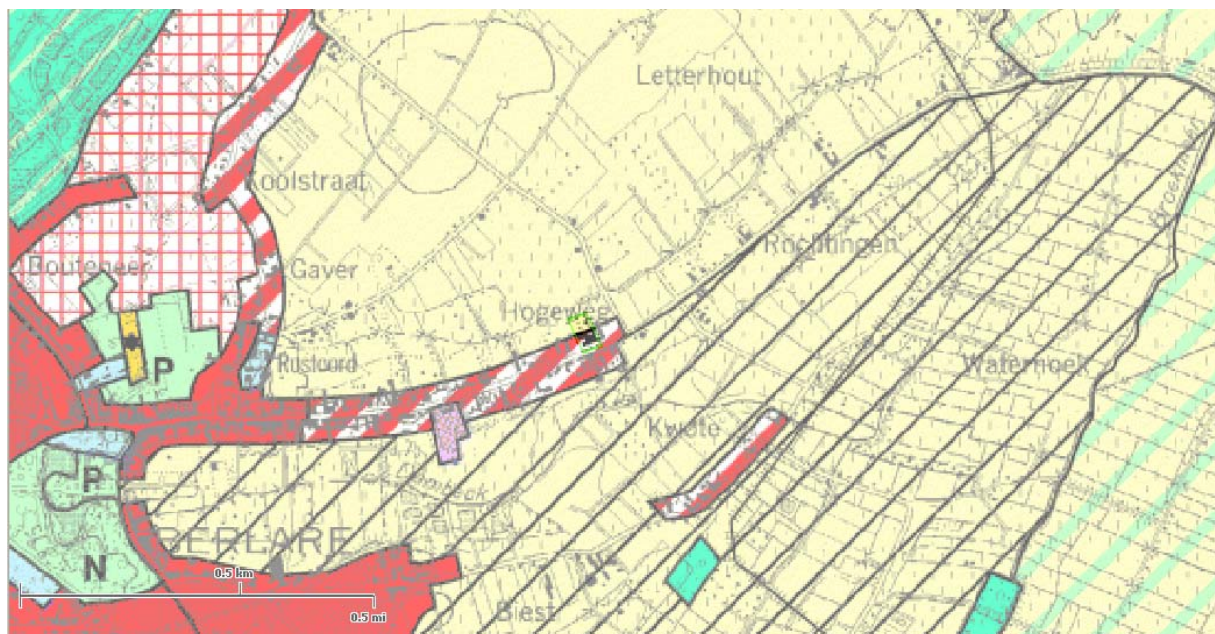




Kadasterplan met aanduiding van de betrokken percelen

De percelen 1<sup>ste</sup> afd. sie. B nrs. 481H, 478E en 478F zijn de grootste percelen in het plangebied. Noordelijk van de site sluit in T-vorm het perceel 1<sup>ste</sup> afd. sie. B nr. 480B aan. Dit perceel ligt slechts een klein stukje in het plangebied.

Volgens het gewestplan is het plangebied gelegen in woongebied met landschappelijk karakter en in agrarisch gebied vanaf 50m van de weg.



Gewestplan

## 2.4 Leeswijzer

Het dossier bevat:

- I een grafisch verordenend plan

- II een tekstbundel met de stedenbouwkundige voorschriften
- III een tekstbundel met de toelichtingsnota

## 3 Toelichting

### *3.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)*

Volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is Berlare gelegen in het buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied gaan uit van het tegengaan van de versnippering van het buitengebied, het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerd gehelen en het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk beleid wordt er afgestemd op het fysisch systeem.

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

- Maximale verweving van de economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen; goed nabuurschap is afhankelijk van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de aard van het bedrijf en de bedrijfsactiviteit;
- Alle mogelijkheden en voorzieningen voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; de ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten, deze wordt gebied per gebied bepaald; historisch gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht;
- Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed worden ingeschat evenals bedrijfseconomische implicaties volgens het principe van de best beschikbare technologie zonder overmatige kost;

De afweging per bedrijf gaat verder in op de volgende aspecten:

- Het bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel
- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten

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

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen ligt het bedrijf in de deelgebieden 'Scheldevallei als groene slagaders van Vlaanderen' en 'oostelijk rastergebied'.

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

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

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

### ***3.3 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Berlare***

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Berlare werd op 24 januari 2008 door de deputatie goedgekeurd. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan staat dat de gemeente één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen 'zonevreemde bedrijven' maakt (met inbegrip van bedrijven zoals horeca, kleinhandel e.d.) naar gelang de noodzaak.

Het is van belang verweving tussen de aanwezige economische activiteiten en de bewoning na te streven. Verschillende bedrijven hebben zich in de kern van Berlare gevestigd (al dan niet op een bedrijventerrein) en het is niet opportuun deze te verwijderen. De bestaande kleine ambachtelijke zones in de kern van Berlare aan Galgenberg, de Sarosstraat, Hogeweg en Overheet kunnen behouden blijven. Waar nodig dient extra aandacht besteed te worden aan een betere integratie binnen het woonweefsel en dienen indien mogelijk uitbreidingsmogelijkheden voorzien te worden.

In Berlare worden de Hoogstraat, Bollewerkstraat, Galgenbergstraat, Bosstraat, Pater Heirmansstraat, Bergstraat, Bunderstraat, Pastoor Christiaensstraat en Overheet als lokale ontsluitingsweg weerhouden.

De ontwikkelingsperspectieven voor bedrijven en de economische activiteiten niet gelegen op de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Voor het begrip 'ruimtelijke draagkracht' kunnen geen algemeen geldende principes of maatstaven gebruikt worden. De ruimtelijke draagkracht zal afhankelijk zijn van de bestaande ruimtelijke structuur, van de gewenste ruimtelijke structuur en van de aard en functie van het bedrijf in kwestie.

Van de zonevreemde bedrijven kan bedrijf per bedrijf uitgemaakt worden of ze kunnen blijven bestaan, eventueel onder bepaalde voorwaarden, of dat het aangewezen is dat de bedrijven worden geherlokaliseerd. De bedrijven kunnen hiertoe ondergebracht worden in 6 categorieën. Door de categorisering worden ontwikkelingsperspectieven geboden, voor de bedrijven in eerste instantie, maar evenzeer voor de omgeving van de betrokken bedrijven. Categorie 1 sluit het beste aan bij de situatie van de brandstofhandel. Concreet zegt het GRS daarover: De bestaande en vergunde activiteiten van het bedrijf in hun bestaande vorm kunnen worden voortgezet op de bestaande locatie. Deze bedrijven kunnen dus in principe blijven verder werken, met de uitspraak dat herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen. De bedrijven mogen niet uitbreiden. Instandhoudingswerken of ingrepen t.b.v. milieu en veiligheid zijn wel mogelijk. Bij stopzetting van de activiteiten wordt geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheid toegelaten. De stopzetting van de zonevreemde bedrijfsactiviteiten op de betrokken locatie treedt in:

- indien er geen nieuwe vergunning wordt afgeleverd
- indien de uitbater beslist de uitbating op deze plaats stop te zetten Deze categorie betekent in feite dat een 'uitdoofbeleid' ten aanzien van het bedrijf op deze locatie wordt gevoerd. Stopzetting impliceert ook dat er op dat moment een nabestemming intreedt voor het betrokken terrein. Deze nabestemming zal in principe conform de gewestplanbestemming zijn.

Bij de beoordeling van de bestaande (zonevreemde) bedrijven en de toekenning van de categorisering wordt uitgegaan van volgende criteria:

In de eerste plaats wordt nagegaan in welke ruimte het bedrijf zich bevindt.



Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Berlare

Het plangebied sluit aan bij de kern van Berlare:

Deze kern is geselecteerd als hoofddorp, zonevreemde bedrijven die hiervan deel uitmaken worden op vlak van uitbreidingsmogelijkheden in principe niet beperkt. Er dient steeds voldoende aandacht besteed te worden aan de relatie tot het woonweefsel in deze kernen die de hoofdfunctie vormt in deze omgeving. De bedrijvigheid mag het woonweefsel niet in gevaar brengen, mag ook geen aantasting van de rond de kern liggende open ruimte als gevolg hebben en mag geen verdere verlinting in de hand werken. Bovendien dient er voor de bedrijven in de directe omgeving van kwetsbare gebieden speciale aandacht uit te gaan naar de relatie bedrijvigheid – natuurontwikkeling. Alle classificaties zijn in principe mogelijk.

Naast de afweging in de verschillende deelruimten dient naar aanleiding van de opmaak van het RUP zonevreemde bedrijven, elk bedrijf eveneens specifiek afgewogen te worden, hierbij dient rekening gehouden te worden met volgende criteria:

#### Juridisch–planologische criteria

- Bestemmingstoestand
- Vergunningstoestand

#### Structureel–ruimtelijke criteria

- Nabijheid van gelijkaardige bedrijven
- Nabijheid woonkern
- Ontsluiting
- Inpasbaarheid in de landschappelijke structuur
- Milieuhinder
- Visuele impact
- Nabijheid van een landschappelijk en/of biologisch waardevol element, al dan niet beschermd

#### Socio–economische criteria

- Economische typering
- Eigendomsstructuur
- Herlocalisatiemogelijkheden

#### Beleidsmatige criteria

- Afstemming tegenover de gewenste open ruimtestructuur, verkeersstructuur en de globale gewenste ruimtelijke structuur

Deze criteria en het aan de verschillende deelruimten gekoppelde beleid kunnen naar aanleiding van de opmaak van het RUP zonevreemde bedrijven nog verder verfijnd en aangevuld worden.

### ***3.4 Bestaande toestand***

Historiek stedenbouwkundige aanvragen op het terrein:

- Dossier sted. verg. 12/12/1972  
ref. gemeente B/1972/967  
Onderwerp: Bouwen van een woning  
Vergund cbs 06/02/1973
- Dossier sted. verg. 18/05/1984  
ref. gemeente B/1984/1245  
Onderwerp: Uitbreiding open berging  
Geweigerd cbs 14/08/1984
- Dossier sted. verg. 17/09/1984  
ref. gemeente B/1984/1291  
Onderwerp: Bijbouwen van een open berging  
Geweigerd cbs 08/01/1985
- Dossier sted. verg. 02/11/1998  
ref. gemeente B/1998/4030  
Onderwerp: Bouwen garage  
Vergund cbs 01/12/1998
- Dossier sted. verg. 28/10/2002  
ref. gemeente B/2002/4864  
Onderwerp: Slopen woning en bouwen van een meergezinswoning  
Vergund cbs 07/01/2003
- Vaststelling bouw misdrijf op 17/04/2008 door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur  
ref. gemeente M/2008/461  
Onderwerp: Stockeren van bouw materiaal en materieel in agrarisch gebied (inbreuk tegen DRO art.99 §1, 5°)  
PV DE.66.RW.200005-2008
- Dossier sted. verg. 10/06/2008  
ref. gemeente B/2008/89  
Onderwerp: Regulariseren van het inkuipen van mazouttanks  
Geweigerd cbs 09/12/2008

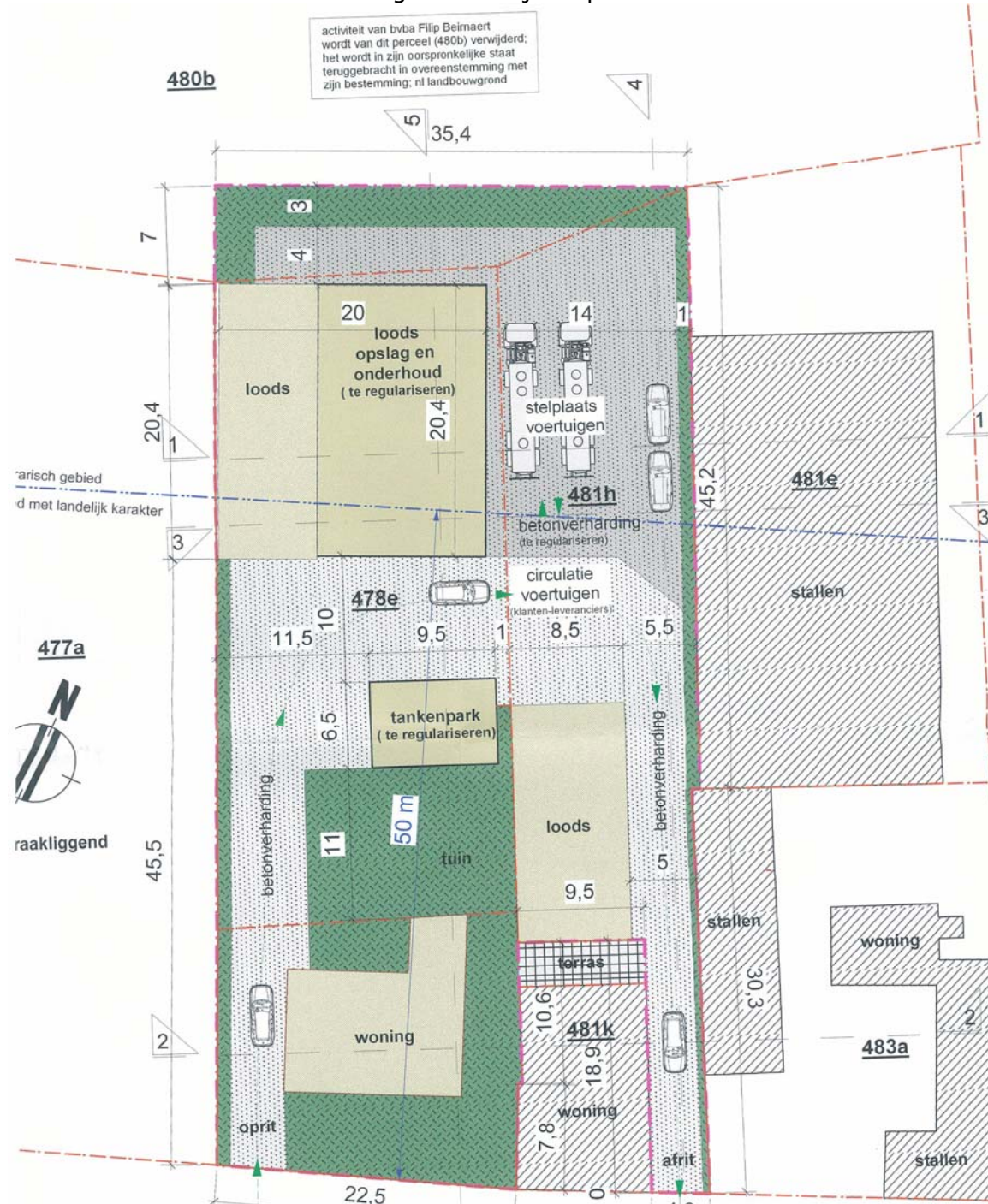
Op 23/01/2010 werd een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd voor de brandstofhandel Paul De Backer bvba. De aanvraag betrof de regularisatie van een loods, een tankenpark en verharding ten behoeve van de exploitatie van een brandstoffenhandel.

Het attest werd verleend onder de volgende voorwaarden:

- de te regulariseren loods en oude annex links wordt verwijderd. Indien nodig kan een minder grote en esthetisch verantwoorde loods (te vlg. met de vergunde loods vooraan) worden voorzien op min. 4 meter van de perceelsgrenzen;
- het perceel 480B moet in zijn oorspronkelijke staat worden hersteld;
- er vindt geen individuele verkoop aan klanten plaats in de zone achter de bedrijfswoning;
- er wordt een afdoende buffer voorzien ten opzichte van de links aanpalende kavel;
- er wordt een afdoende groenbuffer voorzien ten opzichte van het achterliggende landschap;

– er wordt voldaan aan de geldende milieuvorwaarden, de bepalingen inzake integraal waterbeleid en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften alsook aan de voorwaarden van het polderbestuur.

Deze voorwaarden worden in acht genomen bij de opmaak van het RUP.



Plan uit de aanvraag planologisch attest

Het planologisch attest betekent dat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden opgesteld. De bestaande milieuvergunning klasse II uit 1992 loopt nog tot 12 mei 2012. De vergunning geldt voor de opslag van gasolie, steenkool, propaan, butaangas en het lozen van huisafvalwater.





### ***3.5 Gewenste ruimtelijke structuur***

De huidige bedrijfsactiviteiten van de brandstofhandel zijn historisch gegroeid. Hetgeen vergund is, is kleinschalig en heeft geen al te grote impact op de omgeving. Deze argumenten maken dat het wenselijk is de mogelijkheid te voorzien om de activiteiten verder te zetten.

Om de impact op de omgeving te beperken worden enkele maatregelen voorzien. Daarbij gaat het om buffers, beperken van de toegangswegen en beperken van de toelaatbare activiteiten.

Andere constructies en activiteiten dan degenen die dienen voor het uitbaten van een kleinschalige onderneming zijn evenwel niet gewenst. Het meest aangewezen is om de mogelijke bedrijfsactiviteiten te beperken, om de omgeving niet te belasten.

#### **Omgeving**

De omgeving bestaat uit woongebied met een landelijk karakter, zeer divers qua typologie, maar steeds kleinschalig. Het achterliggend agrarisch gebied is een open gebied met wijds zicht, waardoor een degelijke buffering gewenst is. Ook naar de burens toe is buffering wenselijk. Er wordt beplant met streekeigen soorten om op deze manier ook in de natuurlijke omgeving in te passen.

#### **De grote loods**

In het planologisch attest werd gevraagd om de grote loods die niet vergund is, te verwijderen. In de Hogeweg zijn verschillende bedrijven gevestigd. Naast het plangebied is een zone-eigen landbouwbedrijf waarbij de stal vergelijkbaar is met de grote loods in het plangebied qua inplanting. Met een voldoende buffering kan de loods geïntegreerd worden in de omgeving. De annex bij de grote loods wordt vergund geacht en zorgt ook niet voor hinder naar de omgeving toe. Rekening houdend met de ruimtelijke context valt de grote loods met annex dus te verantwoorden en moeten geen specifieke voorschriften voorzien worden om de regularisatie te verhinderen. Daarom wordt in het RUP, in tegenstelling tot het planologisch attest, gekozen om de mogelijkheid te laten voor regularisatie van de loods.

#### **Voertuigen**

De inpassing aan de straatzijde gebeurt door het voorzien van een bedrijfswoning. Daarbij is ook belangrijk dat geen vrachtwagens langs de weg geparkeerd staan. Die verstoren het straatbeeld en kunnen voor hinder zorgen.

Om de hinder van voertuigen te beperken en voor de verkeersveiligheid, is het aangewezen om het aantal ontsluitingen te beperken tot één. Op deze manier kan ook de verharding van het terrein wat teruggeschroefd worden.

#### **Bestemming**

In het plangebied kunnen drie functies onderscheiden worden: wonen, bedrijvigheid en buffer. Het wonen slaat op de meergezinswoning die zich rechts aan de straatzijde bevindt.

De bewoners hebben geen link met de bedrijvigheid. De andere woning hoort wel bij de bedrijfsactiviteiten. De bedrijfswoning samen met de loodsen vormen de zone voor bedrijvigheid. Achteraan is een afdoende buffer nodig voor de scheiding met de open ruimte. De buffer wordt voorzien achter de huidige grote loods.

De bedrijfslocatie is zonevreemd, gelet op de bestaande omgeving is het dan ook opportuun om een uitdovend karakter toe te voegen in de vorm van een nabestemming. Indien de bedrijfsactiviteiten worden stopgezet kan het gebied terug overgaan naar wonen en agrarische bestemming. De overgang naar deze bestemming kan best gebeuren gelijktijdig met de afbraak van de loodsen. Het is niet wenselijk om bedrijfsloodsen te behouden als de functie overgaat van bedrijvigheid naar wonen.

### **Conclusie**

De gewenste ruimtelijke structuur kan dus worden samengevat als: één lokaal bedrijf dat zich inpast in de omgeving. Daarbij hoort ook een bedrijfswoning aan de straatzijde en één ontsluiting.

Waar de meergezinswoning aanwezig is kan best iets van tuin voorzien worden. De woning verdient ook een buffering van de bedrijfsactiviteiten.

De bestemming kan best voorzien dat bestaande gebouwen in stand kunnen gehouden worden, maar op termijn moet het plangebied naadloos aansluiten bij de omgeving.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heeft als bedoeling om te zorgen dat duidelijk wordt afgelijnd wat de mogelijkheden zijn voor het plangebied. Een kleinschalig bedrijf blijft mogelijk. Indien wordt gekozen om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten, kan het plangebied omgevormd worden tot woongebied indien de bedrijfsgebouwen worden afgebroken. De nabestemming treedt in werking pas als gezorgd wordt dat de bedrijfsgebouwen afgebroken zijn. Op deze manier kunnen vergunde zonevreemde gebouwen vermeden worden.

### ***3.6 Inname herbevestigd agrarisch gebied***

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

Het enige alternatief is het stopzetten van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie. Daarbij komt dat de inname gaat over een zeer beperkte oppervlakte.

Het RUP zorgt enkel voor een bestendiging van de bestaande situatie. Daarbij gaat een klein stuk agrarisch gebied tijdelijk over naar bedrijvigheid. De nabestemming zorgt dat het plangebied opnieuw deels agrarisch gebied wordt zoals op het gewestplan aangegeven. De

voorschriften van het RUP zorgen voor een betere buffering naar het achterliggend landbouwgebied. De impact op het agrarisch gebied zal dus beperkt worden, zowel in de tijd als ruimtelijk. Bijgevolg is de inname van herbevestigd agrarisch gebied in dit geval te verantwoorden.

### ***3.7 Watertoets***

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

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

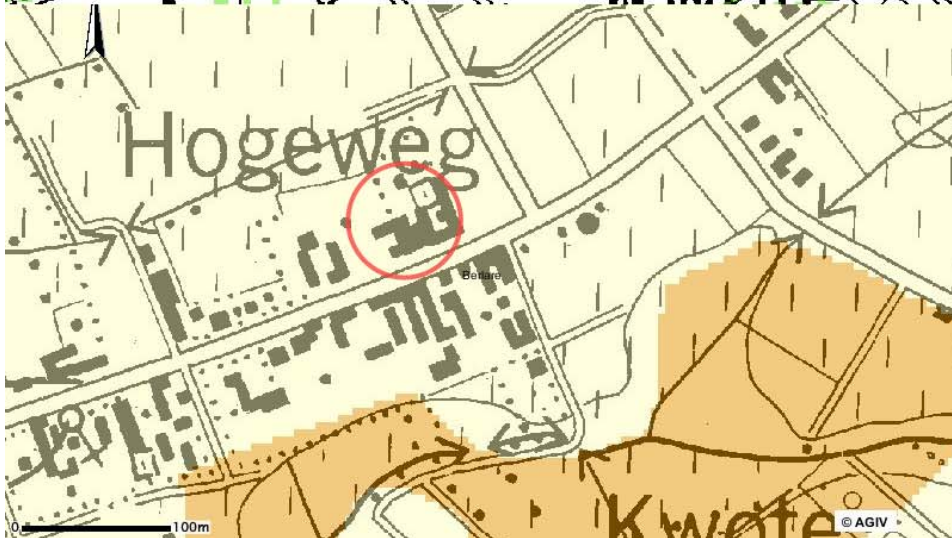
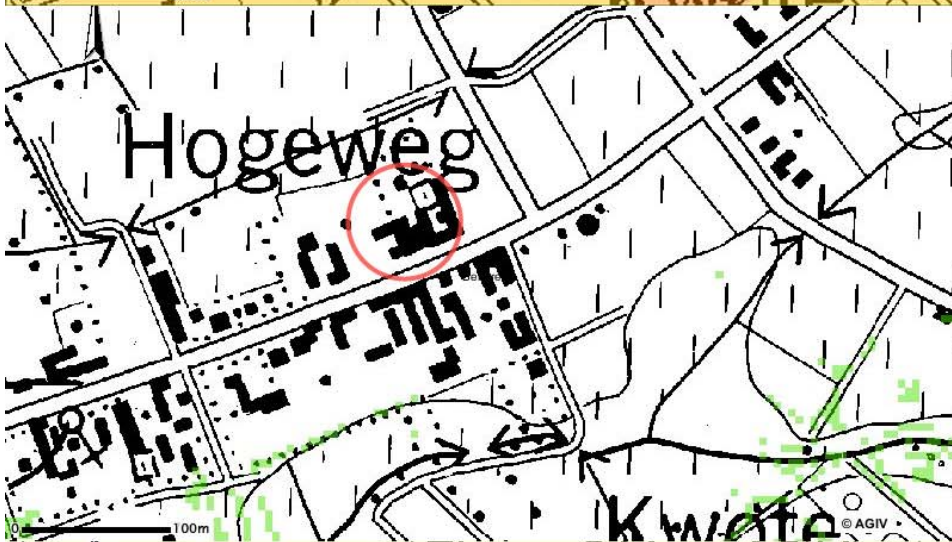
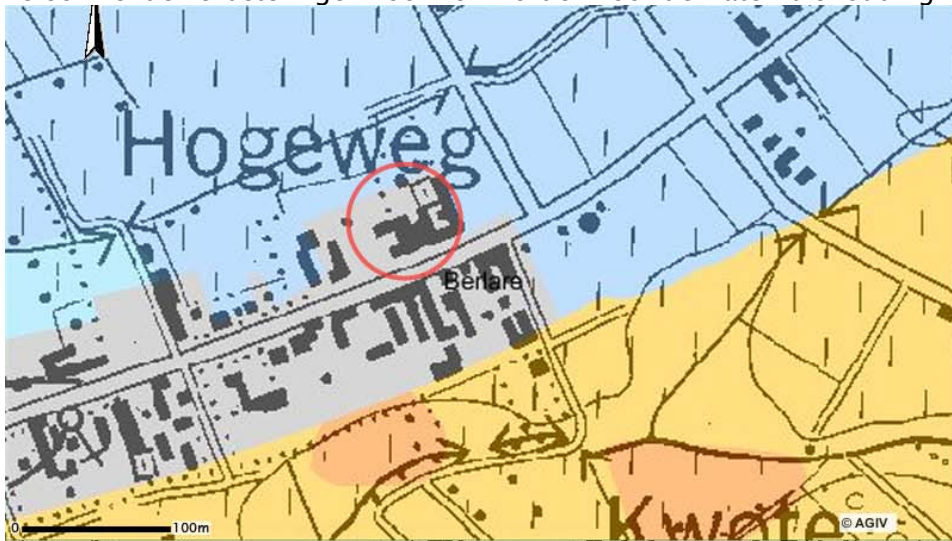
De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of zoveel mogelijk wordt beperkt. Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort. Om die eventuele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

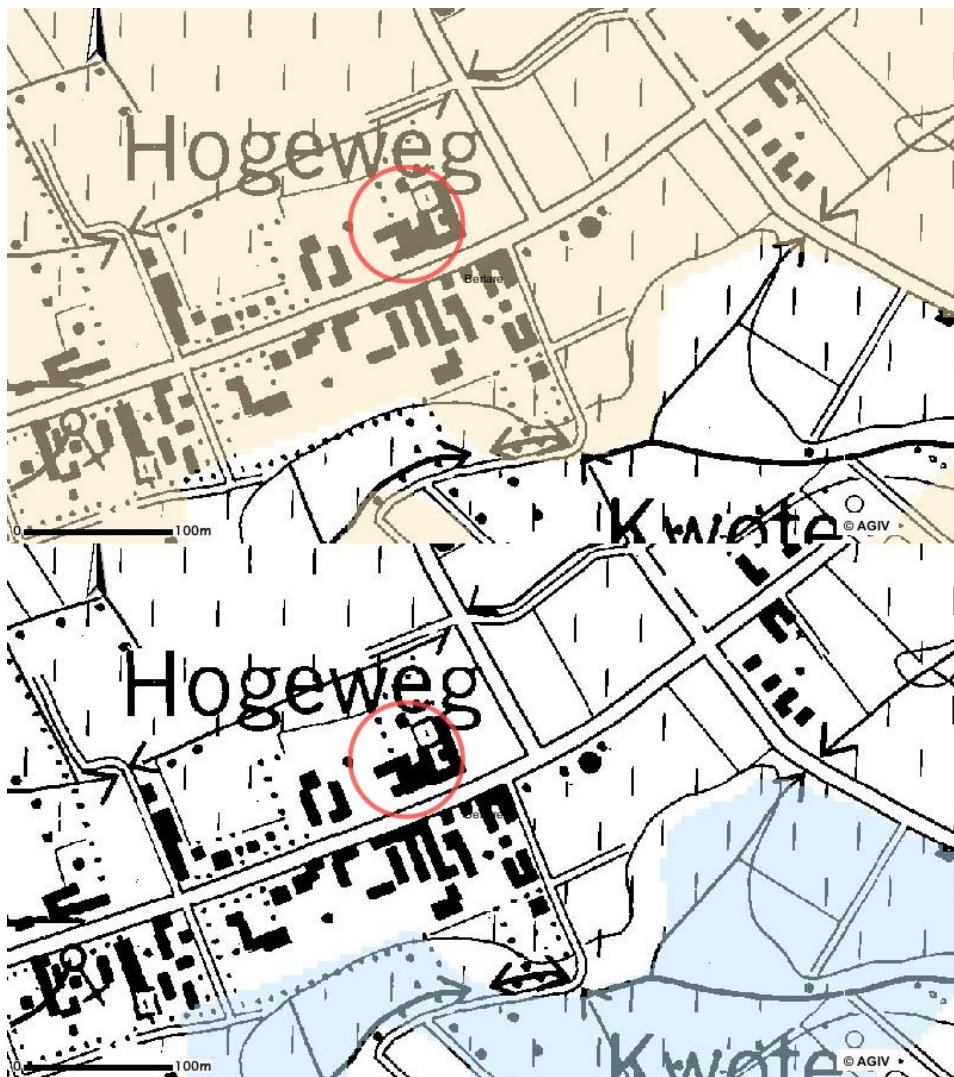
Binnen het deelgebied zijn geen noemenswaardige niveauverschillen. Op de bodemkaart is het gebied aangeduid als een gebied met een matig droge zandbodem. De zandige bodem heeft een goede infiltratiecapaciteit.

Volgens de watertoetskaarten is het plangebied en omgeving niet erosiegevoelig, slechts matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet overstromingsgevoelig. Volgens de overstromingskaarten is het deelgebied, en de onmiddellijke omgeving ervan, niet gelegen in een van nature overstroombaar of recent overstroomd gebied, noch in een risicozone voor overstromingen.

Omdat het terrein nu voor een groot deel verhard of bebouwd is, wordt de infiltratie en retentie beperkt. In het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt duidelijk gekozen om de verharding te beperken waar mogelijk. Daarnaast wordt ook een groenbuffer voorzien aan de noordzijde van het plangebied, deze werkt ook als buffer naar de waterloop ten noorden van het plangebied. Reliëfwijzigingen worden niet toegelaten om de natuurlijke waterafstroom niet te verstoren.

Ten opzichte van de huidige situatie zonder ruimtelijk uitvoeringsplan zullen dus verschillende verbeteringen voorzien worden voor de waterhuishouding.





Kaarten van de watertoets(in volgorde): Bodem, erosiegevoeligheid, grondwaterstromingsgevoeligheid, infiltratiegevoeligheid, overstromingsgevoeligheid.

### **3.8 Ruimtebalans**

Uitgedrukt in hectare, afgerond op 0,01 ha

Bestemmingscategorie	Huidige gewestplan- bestemmingen in het plangebied	Huidige bestemmingen volgens BPA	Bestemmingen in het nieuwe gemeentelijk RUP	Vershil
Wonen	0.18		0.04	-0.14
Bedrijvigheid			0.20	+0.20
Recreatie				
Landbouw	0.08			-0.08
Bos				
Reservaat en natuur				
Overig groen			0.2	+0.2
Lijninfrastructuur				
Gemeenschaps/nutsvoorz.				
Ontginning en waterwinning				

Hierbij dient opgemerkt te worden dat na het in werking treden van de nabestemming, opnieuw de oorspronkelijke waarden van het gewestplan zullen kloppen.

### **3.9 Conclusie dienst Milieueffectrapportering**

De screeningsnota werd ter advies overgemaakt aan een door de dienst Begeleiding gebiedsgerichte planprocessen opgemaakte selectie van instanties. Geen enkele van deze instanties acht het nodig om een plan-MER op te maken.

De dienst MER is van mening dat het screeningsdossier de nodige informatie bevat over het voorgenomen plan en dat de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken werden. De dienst MER concludeert dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat derhalve de opmaak van een plan-MER niet nodig is. Op 31 augustus 2011 werd deze beslissing overgemaakt.

Vlaamse overheid



GEMEENTEBESTUUR BERLARE
/ 2 SEP. 2011
INGEKOMEN AFD. ... <i>C.L.</i> ...NR. ... <i>m.e. 38</i>



Departement Leefmilieu, Natuur  
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst Mer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL

AANGETEKEND

College van Burgemeester en Schepenen van Berlare  
Dorp 22  
9290 Berlare

uw bericht van  
23 augustus 2011

uw kenmerk

ons kenmerk  
LNE/MER/OHPL1102

bijlagen  
-

vragen naar / e-mail  
bart.fobe@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer  
02/553.78.79

Datum  
31/08/11

**Betreft :** Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP brandstofhandel Hogeweg 37 Berlare  
Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals  
aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse  
Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's  
("PlanMER-besluit")  
**Beslissing**

Geachte,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het planMER-decreet het  
screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een  
planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL1102 bij de administratie behandeld.

Zoals in uw dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante  
milieudisciplines op voldoende wijze besproken.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde  
onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn. Wel bevatten de adviezen  
diverse voorstellen hoe het plan te verbeteren is.

**Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot  
aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.**

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u  
dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling  
van het plan.

Gelieve te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de betrokken gemeente(s), via de website van de  
gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd  
kunnen worden op de website van de Dienst Mer : [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER.  
Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het  
departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het  
voortontwerp van RUP.

Hoogachtend,

Ann Theunissen,  
Diensthoofd



### 3.10 Op te heffen bepalingen

De bepalingen van het Gewestplan Dendermonde (K.B. 7/11/1978) woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied vanaf 50m van de rooilijn.

### 3.11 Register van percelen waarvoor planschade of planbaten kan verschuldigd zijn

Er is geen planschade mogelijk

Percelen	Huidige bestemming volgens Gewestplan of BPA	Nieuwe bestemming volgens RUP Brandstofhandel Hogeweg 37
<b>Planschade</b>		
n.v.t.		
<b>Planbaten</b>		
1e B 0478E	Agrarisch gebied	bedrijvigheid
1e B 0481A (deel)	Agrarisch gebied	bedrijvigheid
1e B 0480B (deel)	Agrarisch gebied	bedrijvigheid

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

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

### 3.12 Voorstel beplantingsplan

(planten in voorjaar vanaf maart)

De haag: *Fagus sylvatica*

– 4 beukjes per meter met minimumhoogte van 1 m bij aanplanten ( $\pm 100$  st.)

De buffer:

– hoogstammige bomen op 4–5m plantafstand met minimale stamomtrek bij aanplant van 8–10 cm ( $\pm 7$  st.)

– struiken op 1m plantafstand met minimum plantformaat van 60–80cm ( $\pm 70$  st.)  
(bij voorkeur sleedoorn = *Prunus spinosa* of meidoorn = *Crataegus monogyna*)

