

Inhoud

1	<u>ONDERZOEK BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND</u>	<u>2</u>
1.1	BASISGEGEVENS.....	2
1.2	JURIDISCH KADER	3
1.3	PLANNINGSCONTEXT	3
2	<u>BESTAANDE RUIMTELIJK STRUCTUUR.....</u>	<u>6</u>
2.1	KENMERKEN VAN DE BEDRIJVEN	6
2.2	RUIMTELIJKE KENMERKEN VAN DE OMGEVING	9
2.3	WATERTOETS	10
3	<u>RANDVOORWAARDEN OPMAAK RUP</u>	<u>12</u>
3.1	RANDVOORWAARDEN VANUIT HET PLANOLOGISCH ATTEST	12
3.2	RANDVOORWAARDEN VANUIT HET GRS	13
4	<u>VISIE EN GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN.....</u>	<u>14</u>
4.1	VISIE.....	14
4.2	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	14

INLEIDING

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Eekhoekstraat – Van De Velde nv' wordt opgemaakt ter bestemming en uitbreiding van het bedrijf Van De Velde nv (exploitatie van een benzinstation). Het gemeentelijk RUP vormt de uitvoering van:

- het gunstig planologisch attest dat het bedrijf verkregen heeft (09/08/2006).
- het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Laarne dat op 29 april 2004 werd goedgekeurd.

Het bedrijf is gelegen in Laarne, langsheen de Eekhoekstraat. Deze weg is een lokale verbindingsweg tussen de afrit van de R4 en de gemeente Laarne. Het bedrijf is gelegen in het gehucht Eekhoek.

1 ONDERZOEK BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND

1.1 BASISGEGEVENS

Naam bedrijf	Benzinestation Van De Velde nv
Adres	Eekhoekstraat 19 9270 Laarne
Kadasternummers	Laarne, 1° afdeling, sectie C nrs. 861C, 861/H2, 861/M2, 861/N2
Stedenbouwkundige vergunningen	<ul style="list-style-type: none"> - 06/06/1989: verbouwen van benzinestation met woning - 04/05/2005: verplaatsen en vernieuwen van pompinstallatie met bijhorende terreinaanlegwerken + slopen bestaande luifel en oprichten van een nieuwe.
Milieuvergunningen	<p>30/11/1989 (voor 15 jaar):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 ingegraven benzinehouders (3 x 50.000 liter en 1x 20.000 liter) en 1 ingegraven dieselhouder (16.000liter) <p>12/08/2004 (voor 20 jaar):</p> <ul style="list-style-type: none"> - lozen van bedrijfsafvalwater met een debiet van 16m³/jaar in het oppervlaktewater - lozen van huishoudelijk afvalwater met een debiet van 100m³/jaar in de openbare riolering - compressoren en koelinstallaties met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 16,07 kW - de opslag van max. 1500kg corrosieve, oxiderende, schadelijke en irriterende stoffen - de opslag van 24.000 liter benzine (15.000 liter loodvrije benzine 98 en 9000 liter loodvrije benzine 95) in drie ondergrondse ingekelderde dubbelwandige houder van resp. 12.000, 9000 en 3000 liter - de opslag van 34.500 liter diesel in drie ondergrondse ingekelderde dubbelwandige houders van resp. 2x 15.000 en 1x 4.500 liter. - De opslag van max. 1500 liter olie in kleinverpakking - 16 verdeelslangen - De opslag van max. 500 liter koelvloeistof.

1.2 JURIDISCH KADER

Type	Binnen het plangebied
Gewestplan	Gentse en Kanaalzone (K.B. 14.09.1977) Agrarisch landschappelijk waardevol gebied
BPA	-
Beschermd monument	-
Beschermd landschap	-
Beschermd dorpsgezicht	-
Vogelrichtlijngebied	-
Habitatrichtlijngebied	-
Verkavelingsvergunning	-
Waterwingebied	-

1.3 PLANNINGSCONTEXT

Type	Inhoudelijke elementen
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (23/09/1997)	<p>Laarne behoort in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen tot het buitengebied.</p> <p>Overeenkomstig het richtinggevend gedeelte van het RSV blijven de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van bestaande, historisch gegroeide economische activiteiten zoals KMO's en/of familiale bedrijven gegarandeerd, dit onder meer door de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ontwikkeling en de uitbreiding ter plaatse van bstaande bedrijven (RSV, p438-439)</p> <p>Volgende principes staan voorop bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen (RSV pg.453):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen. - Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek,...) 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 overschreden worden - Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische

	<p>activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd.</p>
<p>Provinciaal Structuurplan (18/02/2004)</p>	<p>Laarne ligt in de deelruimte Oost-Vlaams kerngebied. De volgende ruimtelijke principes worden gehanteerd in het Oost-Vlaams kerngebied (PRS pg.254) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een stedelijk lichaam met omgevende dorpen - Openbaar vervoer, de relatie tussen stad en dorpen - Open ruimte als band tussen stad en buitengebied - Regionale tewerkstelling op goed ontsloten locaties <p>Zowel Laarne als Kalken werden aangeduid als hoofddorp. Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt.</p> <p>Het bedrijf is niet gelegen in een ankerplaats maar wel in een relictzone.</p>
<p>Gemeentelijk Structuurplan (29 /04/2004)</p>	<p>Er dient voor ruimtelijk verspreide bedrijven een (gebieds-)gerichte oplossing geboden te worden. Hiervoor worden volgende basisprincipes naar voor geschoven:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Waar mogelijk dient bedrijvigheid geconcentreerd te worden ▪ Wanneer de aard en het karakter van het bedrijf en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving het toelaten moeten de bedrijven voldoende ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden geboden worden; ▪ De problematiek van de geïsoleerde bedrijven dient gebiedsgericht aangepakt te worden. <p>De bedrijvensites dienen landschappelijk/stedenbouwkundig op de juiste manier worden ingeplant of worden geherstructureerd. Enkel op die manier kunnen gebieden hun schoonheid, herkenbaarheid en eigenheid terugkrijgen, behouden of versterken.</p> <p>In de gewenste nederzettingsstructuur behoort de woongroepering waarin het benzinestation gelegen is tot de rurale woongebieden type A. Dit zijn woongebieden die behoren tot de multifunctionele ruimte Laarne-Kalken.</p> <p>Het beleid voor handelszaken en bedrijven wordt als volgt gedefinieerd:</p> <p>De handelszaken in deze geselecteerde rurale gebieden, kunnen behouden blijven maar worden beleidsmatig niet gestimuleerd.</p> <p>Bestaande vestigingen in de multifunctionele ruimte krijgen alle kansen om hun activiteiten op een volwaardige manier te kunnen ontwikkelen. Bij uitbreiding van bestaande bedrijven moet naast het vergroten van de economische vitaliteit ook de ruimtelijke kwaliteit een positieve impuls krijgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De activiteiten van zowel bestaande als nieuwe bedrijven moeten uitdrukkelijk lokaal en kleinschalig van aard zijn (zwak dynamisch). ▪ De aard van de bedrijvigheid moet verweefbaar blijven met andere functies binnen de deelruimte, d.w.z. dat er geen grote overlast mag veroorzaakt worden voor de omliggende functies. ▪ Uitbreiding kunnen enkel gebeuren op schaal van de omgeving.

	<ul style="list-style-type: none">▪ Een vlotte en veilige verkeersafwikkeling moet gegarandeerd worden of blijven.▪ Bedrijven welke niet verenigbaar zijn met de andere functies van de multifunctionele ruimte moeten zich in het lokaal bedrijventerrein vestigen.▪ Iedere uitbreiding moet samengaan met ruimtelijke kwaliteitswinst, wat o.a. inhoudt dat er aan landschaps- en natuurontwikkeling gedaan wordt, dat verwaarloosde en overtollige bebouwing gesaneerd of gesloopt wordt en dat er inspanningen gebeuren om de uitstraling van het erf te verbeteren.
--	--

2 BESTAANDE RUIMTELIJK STRUCTUUR

2.1 KENMERKEN VAN DE BEDRIJVEN

- **Economische kenmerken van het benzinestation Van De Velde nv**

Positionering binnen de sector

De n.v. Benzinestation Van De Velde is een familiebedrijf dat in de loop van 35 jaar een beperkte keten van 3 service-stations heeft uitgebouwd rondom de belangrijkste uitvalswegen van de gemeente Wetteren en Laarne. Deze wegen vormen tevens belangrijke verbindingswegen met de autosnelwegen. De nadruk van deze service-stations ligt op een ver doorgedreven dienstverlening (bvb. door o.m. bediening aan de pomp).

Oorspronkelijk werd binnen de sector 70% van de inkomsten van een benzinestation gehaald uit de verkoop van benzine aan de pomp en 30% door het aanbieden van nevendiensten en –producten, op heden is dit omgekeerd en wordt nog slechts 30% van de inkomsten gehaald uit de verkoop van benzine. De n.v. Benzinestations Van De Velde wenst zich dan ook in de toekomst te profileren als een bemand station waar de klant ook een uiteenlopend gamma van (neven-)producten en (neven)diensten aangeboden krijgt.

Tewerkstelling

De n.v. Benzinestation Van De Velde heeft 4 werknemers in dienst, daarnaast zijn in de onderneming ook 3 zaakvoerders voltijds aanwezig. Sedert 2003 is er tevens een deeltijds arbeider in dienst die instaat voor de nodige onderhoudswerken.

Tenslotte dient opgemerkt te worden dat het bedrijf reeds herhaaldelijk een beroep deed op interim-werknemers, dit al naargelang de behoeften van het bedrijf (voornamelijk voor het voorzien van voldoende permanentie op zaterdag).

Omzet

De omzet van het bedrijf (3 benzinestations) bedroeg in 2004 meer dan 4.100.000 Euro. De omzet van het benzinestation aan de Eekhoekstraat bedroeg in 2004 iets meer dan 1.225.000 Euro.

- **Mobiliteitsprofiel**

Het bedrijf is gelegen langsheen de Eekhoekstraat, een lokale verbindingsweg tussen de kern van Laarne, de op-en afrit van de R4 en de kern van Heusden. Langsheen deze weg werden in februari 1999 per dag 7262 voertuigen geteld.

Uit berekeningen van de n.v. Benzinstation Van De Velde is gebleken dat ongeveer 2% van de voorbijrijdende wagens tanken aan het servicestation. Indien dit wordt getoetst aan de laatste berekening van 2004 (o.a. gebaseerd op de verkoop van het aantal liter benzine in 2004 en de gemiddelde afname per wagen, zo'n 30 liter per tankbeurt) blijkt dat er dagelijks zo'n 145 wagens per dag tanken aan het service-station.

Het aantal voertuigbewegingen van het eigen personeel en de bestuurders beperkt zich tot een 10-tal bewegingen per dag. Hierin is ook de bevoorrading van het tankstation begrepen nu de n.v. Benzinstation Van De Velde over een eigen vrachtwagen beschikt voor de bevoorrading van benzine.

- **Historische context**

In 1968 bouwde de heer Rene Van De Velde een benzinstation langsheen de Lange Meire te Laarne. Het benzinstation werd aangesloten bij de Texaco-groep, die op dat ogenblik over een vertegenwoordiger wenste te beschikken in elke gemeente of stad.

Oorspronkelijk was de activiteit van het service-station voornamelijk gericht op het verkopen van benzine aan de pompen. Vanaf 1972 werd het station uitgebreid met een smeestation. Drie jaar later startte de heer Jan Van De Velde, zoon van de heer Rene Van De Velde, een garage en een verdeelpunt van Toyota op deze bedrijfssite. Deze garage werd in 1978 afgesplitst van het service-station.

In september 1988 kochten de broers Marc en Paul Van De Velde een tweede servicestation met bijhorende garage en carrosserie gelegen aan de Eekhoekstraat 19 te Laarne. Gelet op de lamentabele toestand waarin de exploitatie, na het faillissement van de vorige eigenaar, zich bevond, wenste de n.v. Benzinstation Van De Velde het station te renoveren, zij het dat de garage en de carrosserie-activiteit niet zou worden gereactiveerd. Daartoe werd de nodige vergunningen aangevraagd en bekomen. Bij de exploitatie werd de nadruk gelegd op een kwalitatief servicestation met een goede dienstverlening.

In 1999 werd een derde benzinstation geopend te Wetteren, Nieuwe Brug 1. Gelet op de grootte van het perceel werd in 2002 beslist dit service-station uit te breiden met een self car-wash.

Met de hernieuwing van de milieuvergunning in 2004 wenst de n.v. Benzinstation Van De Velde gebruik te maken om het station ingrijpend te vernieuwen. Die modernisering was immers absoluut noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de huidige milieu- en veiligheidsnormen.

- **Ruimtegebruik**

Het bedrijfsperceel is ca 1640m² groot. Hiervan wordt 550 m² ingenomen door bebouwing:

- 160m² door de shop en de woning. De oppervlakte van de shop bedraagt 96m².
- 290m² door de oude werkplaats

De oude werkplaats werd door de vorige eigenaar gebruikt voor de carrosserie-activiteit. Na de verkoop aan de huidige eigenaars in 1988 werd deze activiteit niet verder gezet en werd deze loods enkel sporadisch als stapelplaats gebruikt.

▪ **Schaal, visuele en vormelijke aankleding**

De omgeving van het bedrijf kenmerkt zich als een woonomgeving. De Eekhoekstraat vormt een woonlint en ook in de nabijheid van het benzinstation bevindt er zich een woonwijk (tussen Eekhoekstraat en Vagevuurstraat).

In het oosten grenst het bedrijf aan de Eekhoekstraat. Ten zuiden en ten noorden grenst het perceel aan woningen. Ten westen (achterzijde) van het perceel bevindt zich de tuin van een woningen gelegen in de Vagevuurstraat.

De activiteiten op het bedrijfsperceel concentreren zich door de aard van de activiteiten langs de straatzijde. Door het bouw van een nieuwe woning met shop in 1989 en door de recente bouw van een nieuw pompeiland kreeg het bedrijf een moderne en kwalitatieve uitstraling. Enkel de oude werkplaats/garage die men wil slopen zorgt voor een negatieve beeldkwaliteit. Het achterliggend deel van het perceel wordt niet gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

▪ **Ruimtelijke vraag van het bedrijf**

Met de hernieuwing van de milieuvergunning in 2004 wenst de n.v. Benzinstation Van De Velde gebruik te maken om het station ingrijpend te vernieuwen. Die modernisering was immers absoluut noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de huidige milieu- en veiligheidsnormen.

De exploitant legde in het verleden zichzelf steeds strengere maatregelen op dan volgens de milieureglementering strikt noodzakelijk was. Zo o.m. werden alle ondergrondse tanks in een betonnen buffer geplaatst om elk risico op bodemverontreiniging te vermijden.

Naast de modernisering van het benzinstation wenst de exploitant een nieuw shop onder te brengen.

Korte termijn

Herinrichten pompeiland

De herinrichting van het pompeiland is noodzakelijk omdat het bestaande sterk verouderd is. Met het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning d.d. 04/05/2005 werd reeds de goedkeuring verkregen om deze werken uit te voeren. Ondertussen werd reeds een nieuw pompeiland aangelegd.

Inplanten van een shop in de leegstaande werkplaats

Het inplanten van de shop in de leegstaande werkplaats is om twee redenen noodzakelijk:

- Door het verplaatsen van het pompeiland, is het noodzakelijk om de shop ook te verplaatsen tot voor het pompeiland.
- De bestaande ruimte is te klein geworden. Er is voldoende ruimte nodig om de nodige producten te kunnen uitstallen. Daarenboven dient opgemerkt te worden dat het assortiment van producten steeds groter wordt. Vanuit de Texaco-groep wordt eveneens een beleid gevoerd waarbij de verkoop van diesel/benzine slechts 30% (i.p.v. de vroegere 70%) uitmaakt en de verkoop van nevenproducten op heden zo'n 70% (i.p.v. de vroegere 30%) van de omzet bedraagt. Enkel benzinestations die deze omschakeling kunnen maken, blijven financieel interessant voor de Texaco-groep.

Het voorzien van de nodige administratieve ruimte

De administratie van het bedrijf gebeurt momenteel in de privé-woning van één van de zaakvoerders. Nu deze woning geen deel uitmaakt van het bedrijfsterrein en deze woning niet de voorzieningen biedt om een degelijke administratie te voeren, wenst de n.v. Benzinestation van de Velde over de nodige administratieve ruimte te beschikken bij het bedrijfsterrein.

Het realiseren van een groenzone

Door het realiseren van een groenzone omheen het bedrijf, wenst het bedrijf de visuele impact op de onmiddellijke omgeving tot een minimum te herleiden. Door het voorzien van voldoende groen – voornamelijk aan de straatzijde van het terrein, kan het pompstation zich perfect integreren in de woonomgeving.

Lange termijn

Verdere inrichting van de werkplaats met het oog op een goede dienstverlening.

Op lange termijn – over een tijdspanne van 10 jaar – wenst de n.v. benzinestation Van De Velde in de mogelijkheid te zijn om de werkplaats verder in te richten voor het verlenen van bijkomende diensten. Er wordt hierbij gedacht aan een self-car wash.

Verdere optimalisering van de het volledige bedrijfsterrein

Voor de uitbreidingsbehoefte op lange termijn wordt voorzien in een voldoende ruime zone voor nijverheidsgebouwen alsook het bestendigen van een voldoende ruime zone als parkeerplaats, laad- en losplaats. De n.v. Benzinestation Van De Velde wenst immers naar de toekomst toe in te staat te zijn in te spelen op de vraag van hun cliënteel naar eventuele bijkomende dienstverlening, bijkomende producten edm.

2.2 RUIMTELIJKE KENMERKEN VAN DE OMGEVING

Het bedrijf is gelegen in het gehucht Eekhoek dat gelegen is tussen de kern van Laarne en de afrit van de R4. Het gehucht werd bestemd als woongebied op het gewestplan. Het bedrijf is

gelegen in een lintvormige uitloper (in agrarisch gebied volgens het gewestplan) ervan richting Laarne.

Zowel langs de zijde van het bedrijf als langs de overzijde van de straat komen woningen voor. Het geheel heeft de uitstraling van een woonlint. Het bedrijf is in dit woonlint geïntegreerd en neemt geen grotere oppervlakte in dan de overige woningen.

Vermits het bedrijf omgeven is zowel langs beide zijkanten als langs de achterzijde door woningen kan niet gesteld worden dat het een aansnijding van het agrarisch gebied is of dat de activiteiten storend zijn voor de open ruimte.

Gezien de aard van de activiteiten is de ligging langs een lokale verbindingsweg (Eekhoekstraat) noodzakelijk. Deze weg bestaat uit twee rijvakken met aan de overzijde een aanliggend fietspad. Het mobiliteitsprofiel van de bedrijfsactiviteit overstijgt de categorisering van deze weg niet.

Op 250 meter van het benzinestation bevindt zich het Kasteel van Laarne. Hoewel het benzinestation opgenomen is in de relictzone ervan (niet in de ankerplaats) is er geen enkele visuele relatie met het kasteel. Dit komt omdat het benzinestation volledig omgeven is met woningen.

2.3 WATERTOETS

▪ Bestaande toestand

Het plangebied ligt in het Beneden-Schelde bekken. In of langs het plangebied komen geen gecategoriseerde waterlopen voor.

De bodem bestaat uit matig droge zandgronden.

De bestaande toestand van het plangebied wordt getoetst aan volgende watertoetskaarten:

- Overstromingsgevoeligheid plangebied: niet overstromingsgevoelig
- Infiltratiegevoeligheid plangebied: infiltratiegevoelig
- Grondwaterstromingsgevoeligheid: matig gevoelig voor grondwaterstroming
- Winterbedkaart: geen winterbeddings
- Hellingenkaart: het plangebied is vlak (50% van de opp. <0,5% helling en 50% tussen 0,5% en 5%)
- Erosiegevoeligheid: niet erosiegevoelig

- **Effecten op de waterhuishouding en de waterlopen**

- Geringe toename van de verharde oppervlakte

- De maximale oppervlakte die kan verhard worden is 595m² (door bebouwing en verhardingen). Dit is slechts 45m² meer dan de huidige bebouwde oppervlakte (550m²).

- De verharde oppervlakte aan de straatzijde blijft gelijk.

- **Milderende maatregelen**

- Maximale retentie van hemelwater aan de bron

- De vigerende wetgeving inzake retentie en hergebruik van hemelwater dient toegepast te worden. 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.

3 RANDVOORWAARDEN OPMAAK RUP

Bij de opmaak van het RUP worden voor het betrokken bedrijf randvoorwaarden opgelegd. Deze zijn afkomstig van het advies van het planologisch attest en van het GRS.

3.1 RANDVOORWAARDEN VANUIT HET PLANOLOGISCH ATTEST

Er werd voor het bedrijf een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd. Hierbij werden volgende standpunten ingenomen:

Naar aanleiding van het goedgekeurd planologisch attest werd beslist tot de opmaak van een RUP voor het betreffende gebied. Het gedeeltelijk positief planologisch attest werd op 9 augustus 2006 afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Hierbij werden volgende standpunten ingenomen:

M.b.t. tot het behoud op de huidige locatie:

Aangezien het een bestaand bedrijf betreft en er voorafgaand een uitbating van garage-werkplaats aanwezig was, is het college van oordeel dat het bedrijf op de huidige locatie kan bestendig worden. Het bedrijf is gelegen aan een weg van doorgaand verkeer zodat kan gesteld worden dat het bedrijf geen grotere verkeersdynamiek zal teweeg brengen.

M.b.t. tot de uitbreiding op korte termijn:

De leegstaande werkplaats kan verbouwd worden tot winkel horend bij het tankstation tot het dubbele van de bestaande toestand en de bestaande winkel kan verbouwd worden tot administratieve ruimte horend bij het tankstation.

M.b.t. tot de uitbreiding op lange termijn:

Betreffende de verder uitbreiding van de handelszaken nl. een tankstation en zijn complementaire activiteiten.

Indien aan de bestaande werkplaats grote verbouwingswerken worden uitgevoerd of wordt afgebroken dient een bouwvrije zijstrook voorzien te worden zodat overal een groenbuffer op eigen terrein aangelegd worden. Aangezien de huidige inplanting versnipperd is strekt het tot aanbeveling dat de woning, het tankstation en de complementaire activiteiten fysisch één geheel vormen. De uitbreidingen zullen onderzocht worden in een RUP.

3.2 RANDVOORWAARDEN VANUIT HET GRS

Vanuit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werden volgende ontwikkelingsperspectieven aangeboden voor zonevreemde bedrijven:

- De activiteiten van zowel bestaande als nieuwe bedrijven moeten uitdrukkelijk lokaal en kleinschalig van aard zijn (zwak dynamisch).

De activiteiten overschrijden het lokale niveau van de kern niet. De meeste wagens die komen tanken zijn afkomstig uit de gemeente zelf.

- De aard van de bedrijvigheid moet verweefbaar blijven met andere functies binnen de deelruimte, d.w.z. dat er geen grote overlast mag veroorzaakt worden voor de omliggende functies.

De hinder van het bedrijf voor de omwonenden blijft beperkt vermits er geen productie of dergelijke meer is. Enkel het aan- en afrijden van wagens naar het pompstation zou voor enige hinder kunnen zorgen. Door het voorzien van meer circulatieruimte en parkeerplaatsen op het terrein zelf wordt het aan- en afrijden verkeersveiliger gemaakt.

- Uitbreidingen kunnen enkel gebeuren op schaal van de omgeving.

Er is geen uitbreiding van het bedrijfsperceel voorzien. Ook de uitbreiding van de shop zal gebeuren binnen de reeds bestaande volumes (ze worden wel herschikt). De uitbreiding van de shop zal niet leiden tot een grote toename van het aantal klanten vermits het bezoek van de shop afhankelijk is van het aantal klanten die komen tanken.

- Een vlotte en veilige verkeersafwikkeling moet gegarandeerd worden of blijven.

Dergelijke activiteit is genoodzaakt om aan een lokale verbindingsweg te liggen vanwege de voldoende passage van voertuigen. Door het voorzien van meer circulatieruimte en parkeerplaatsen op het terrein zelf wordt het aan- en afrijden verkeersveiliger gemaakt. Er dient speciale aandacht te gaan naar de in- en uitrit.

- Bedrijven welke niet verenigbaar zijn met de andere functies van de multifunctionele ruimte moeten zich in het lokaal bedrijventerrein vestigen.

De hinder van het bedrijf voor de omwonenden blijft beperkt vermits er geen productie of dergelijke meer is. Dergelijk bedrijf kan zich niet op een lokaal bedrijventerrein vestigen vermits dergelijk bedrijf zich op een zichtlocatie wil vestigen.

- Iedere uitbreiding moet samengaan met ruimtelijke kwaliteitswinst, wat o.a. inhoudt dat er aan landschaps- en natuurontwikkeling gedaan wordt, dat verwaarloosde en overtollige bebouwing gesaneerd of gesloopt wordt en dat er inspanningen gebeuren om de uitstraling van het erf te verbeteren.

De geplande werken zullen aanleiding geven tot een ruimtelijke kwaliteitswinst. Er wordt een nieuw pompeiland aangelegd en ook de zone er rond krijgt een nieuwe aanblik. De oude werkplaats wordt afgebroken en wordt vervangen door een nieuw gebouw waarin de shop wordt ondergebracht. Hierdoor is het eveneens mogelijk een buffer aan te leggen tussen het bedrijf en de woning ten zuiden ervan.

Als conclusie van deze afweging kan gesteld worden dat het bedrijf kan bestendig worden en dat een uitbreiding kan toegestaan worden gezien de hinder zeer beperkt zal blijven.

4 VISIE EN GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

4.1 VISIE

Gezien de aard van de activiteiten, de nood aan nieuwe ruimte en gezien de historische aanwezigheid van het bedrijf in het dorp Laarne, is het wenselijk het zonevreemd benzinestation 'Van De Velde' te bestendigen. Om het bedrijf in de toekomst zo goed mogelijk te laten functioneren en daardoor zijn concurrentiepositie binnen de sector te laten behouden worden uitbreidingsmogelijkheden gegeven.

Bij de inrichting van het bedrijventerrein moet gestreefd worden naar een zuinig ruimtegebruik, een maximaal mogelijke ruimtelijke kwaliteit, een optimale functionele organisatie en een goede integratie in het omringende woonweefsel.

4.2 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

- **Nieuwe gebouwen en constructies moeten zorgen voor een aantrekkelijker beeld**

Er wordt een aantrekkelijker beeldkwaliteit geleverd op twee manieren:

- Via de aanleg van een nieuw pompeiland: deze aanleg is al achter de rug en werd verkregen via een stedenbouwkundige vergunning d.d. 04/05/2005. Naast een betere beeldkwaliteit heeft de heraanleg van het pompeiland ook nog andere voordelen. De nieuwe ondergrondse tanks werden gebouwd conform de recentste milieu-richtlijnen. Ook de inplanting iets meer naar achteren toe op het perceel zorgt ervoor dat het op- en afrijden van de site alsook de leveringen van brandstoffen verkeersveiliger kan gebeuren. Ook de heraanleg van de zone rond het pompeiland en gelegen voor de gebouwen draagt hiertoe bij.
- In de beoordeling van het planologisch attest werd gesteld dat het tot aanbevelen strekt dat de woning, het tankstation en de complementaire activiteiten fysisch één geheel vormen. Dit idee werd gevolgd waarbij met volgende elementen rekening werd gehouden:
 - De af te breken werkplaats dient bij heropbouw gekoppeld te worden aan het bestaande gebouw (shop + woning). Hierdoor wordt meer eenheid gecreëerd tussen de bebouwing. Het moet mogelijk zijn

bebouwing te voorzien tot voor het volledige tankeiland. Dit is noodzakelijk om de afstand tussen shop/kassa en de pompen beperkt te houden. De afstand van de bebouwbare zone tot de zuidelijke perceelsgrens bedraagt 4m.

- De zone ingetekend op het bestemmingsplan voor deze bebouwing is net iets kleiner dan de bestaande bebouwde oppervlakte op het perceel.
- De maximale winkeloppervlakte wordt beperkt tot max. 100% van de bestaande bruto winkeloppervlakte (96m² netto-oppervlakte) zijnde max. 200m² omdat het lokale karakter niet mag overschreden worden. De overige ruimte kan ingenomen worden als stapelplaats of voor het stallen van voertuigen.
- In het gebouw kan eveneens één woning geïntegreerd worden.
- Vermits de huidige doorsteek tussen de bestaande twee gebouwen verdwijnt, is het noodzakelijk een toegang tot de achterliggende gebouwen/terreinen (bvb. voor het stallen van de vrachtwagen) te voorzien langs de zuidelijke perceelsgrens.
- Er kan slechts een doorgang voorzien worden van max. 3 meter. Een bredere doorgang (die mogelijks kan geadviseerd worden door de brandweer) is niet mogelijk omwille van de noodzakelijke nauwe binding tussen benzinepomp en de kassa/shop. Een doorgang van 3 meter is reeds een duidelijke verbetering t.o.v. de bestaande toestand.
- Dit zorgt ervoor dat buffer slechts beperkt is tot 1m. Om een effectieve visuele en geluidsbuﬀer te creëren is het wenselijk de bestaande muur op de perceelsgrens te behouden (zie verduidelijking via schets op volgende pagina). Dit wordt vanuit volgende redenen gemotiveerd:
 - Een muur is de meest effectieve geluidsbuﬀer die mogelijk is.
 - Deze muur staat er reeds meer dan 50 jaar.
 - De leefruimten van de naastgelegen woning situeren zich langs de andere zijde van de woning zodat deze muur geen afbreuk doet aan de leefkwaliteit.
 - De muur kan men laten begroeien met klimplanten teneinde een groen scherm te creëren.

▪ **Betere buffering rond het terrein**

De type bedrijfsactiviteiten zijn van die aard dat een passende buffering noodzakelijk is. Er werd bijzondere aandacht besteed bij het inkleden van de bedrijfssite:

- Er wordt een buffer van 3 à 5 meter rondom het terrein (waar mogelijk) voorzien. Indien de buffer slechts 1 meter is, wordt deze aangeplant met een dichte haag.
- De zone die gelegen is achter de bedrijfsgebouwen/verhardingen dient een groene inrichting te krijgen. Deze groene inrichting kan een polyvalent gebruik krijgen: tuin,

zone voor hobbylandbouw (bvb. grasweide voor schapen), aanleg van een bufferbekken voor de opvang van regenwater,... Deze zone kan niet als opslagruimte gebruikt worden. Op die manier ontstaat tussen de bedrijfsgebouwen en de achterliggende woning een groene strook van ongeveer 25 meter. De bedrijfssite wordt langs de achterzijde afgeschermd t.o.v. de versnipperde open ruimte.

