



TOELICHTINGSNOTA

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

“Houtzagerij Swennen”

VERSIE DEFINITIEVE AANVAARDING

Dossier: H0068

Datum: februari 2011

Opdrachtgever: stad Maaseik

Bestand: definitieve versie



Anteagroup nv
Jaarbeurslaan 25
3600 Genk

Anteagroup NV

Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden vervaelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. drukwerk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Anteagroup NV, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1	Aanleiding tot opmaak van het RUP	4
2	Situering van het plangebied	5
3	Bestaande feitelijke toestand	6
4	Juridische context.....	8
4.1	Gewestplan.....	8
4.2	Stedenbouwkundige vergunningen / attesten – planologische attesten.....	9
4.3	Verkavelingsvergunningen	10
4.4	Andere juridische gegevens	10
5	Planningscontext.....	11
5.1	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (B.V.R. 23/09/1997)	11
5.2	Relatie met het Provinciaal Structuurplan Limburg	11
5.3	Gemeentelijk structuurplan.....	12
5.4	Groensstructuurplan Bosbeek	14
5.5	Biologische waarderingskaart.....	15
5.6	Landschapsatlas.....	15
5.7	Landinrichtingsprojecten.....	15
5.8	Andere beleidsplannen	15
6	MER-screening	16
7	Watertoets	19
8	Conclusies	23
8.1	Knelpunten.....	23
8.2	Kansen.....	24
9	Visie	25
10	Gewenste toestand.....	27
11	Decretale verplichtingen in het RUP	29
11.1	Ruimtebalans.....	29
11.2	Register planbaten-planschade	30
11.3	Kapitaalschade - gebruikerscompensatie	31

Lijst met figuren

Figuur 1: Situering van het projectgebied op het stratenplan	5
Figuur 2: Situering van het plangebied t.o.v. de stad Maaseik (Bron NGL)	5
Figuur 3: Aanduiding van de plancontouren (Bron AGIV)	5
Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied (Bron AGIV).....	6
Figuur 5: Uitsnede gewestplan – (Bron: AGIV).....	8
Figuur 6: Bestaande structuur synthese (Bron GRS Maaseik)	12
Figuur 7: Gewenste ontwikkeling deelgebied 'Kern Neeroeteren (Bron GRS Maaseik)	14
Figuur 8: Biologische waarderingskaart – (Bron: AGIV).....	15
Figuur 9: Landschapsatlas – (Bron: AGIV).....	15
Figuur 10: Overstromingskaarten –(Bron: AGIV)	20
Figuur 11: Hellingen –(Bron: AGIV)	20
Figuur 12: Infiltratie –(Bron: AGIV)	21
Figuur 13: Grondwater –(Bron: AGIV)	21
Figuur 14: Schets van de gewenste toestand (Bron: houtzagerij Swennen)	27

1 Aanleiding tot opmaak van het RUP

Aanleiding voor de opmaak van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (verder RUP genaamd) is de regularisatie en sanering van de houthandel en houtzagerij 'Swennen', gelegen aan de Ziepstraat 4 te 3680 Maaseik. Voor deze zagerij en haar onmiddellijke omgeving gaat het over de kadastrale percelen met aanduiding Maaseik, 2^{de} afdeling, sectie C, nrs. 86A, 91K, 91L, 91N, 92B, 97P, 98, 99A, 100A, 101A, 126D.

Op 26 april 2005 werd door het Schepencollege een voorwaardelijk gunstig planologisch attest afgeleverd. De bezwaren van twee omwonenden en de GECORO (gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening) werden daarin weerlegd.

Het schepencollege volgt in haar beslissing het advies van de Gewestelijke Planologisch Ambtenaar, dit zijn tevens de voorwaarden voor het afleveren van een positief planologisch attest. Hier volgt een uittreksel van het beschikkend gedeelte van de goedkeuring van het planologisch attest door de gemeenteraad op 26-04-2005:

"Het bedrijf kan op de huidige locatie behouden blijven.

Korte termijn:

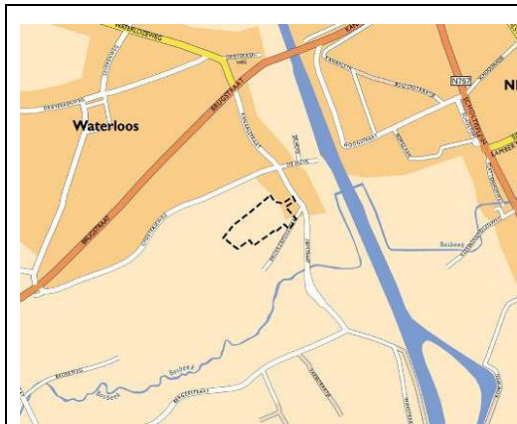
- *Als kortetermijnoplossing kan de verbouwing van de bestaande zagerij met uitbreiding voor een droogloods worden toegestaan. Voor de boomzaagloods dient een grotere ruimtelijke spreiding voorzien te worden waarbij er een bufferzone van 10 meter wordt gerealiseerd t.o.v. de aangrenzende bouwpercelen.*
- *de boomzaag moet worden ingeplant en een gesloten bedrijfsruimte.*
- *Het bedrijf kan enkel ontsloten worden via de Ziepstraat.*

Lange termijn:

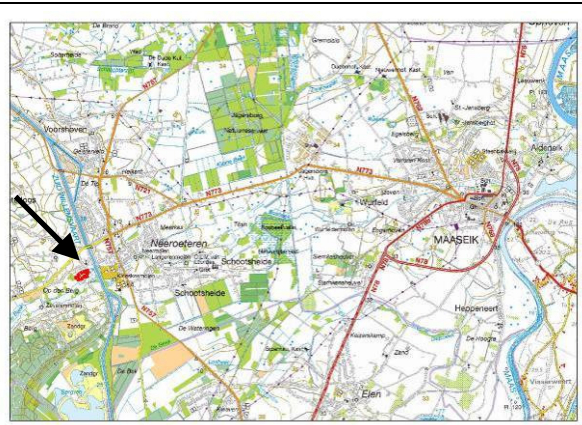
- *De lange termijnopties kunnen verder onderzocht worden in een BPA/RUP waarbij de perimeter van het bedrijf wordt vastgelegd, waarin de nabestemming wordt voorzien van de achterliggende opslagplaats (zie advies Land van AMINAL) en waarbij de herbestemming van de zonevreemde constructie wordt uitgeklaard. Voor de toekomstige bedrijfsactiviteiten moet er uitgegaan worden van een compactere bedrijfsopstelling waarbij een uitbreiding langs de Broekziepenstraat zeker niet aanvaardbaar is (woonstraat).*

De aanvrager dient zelf in te staan voor de bescherming tegen waterschade, wateroverlast door overstroming van de Witbeek nr. 53, waterloop van 2de categorie."

2 Situering van het plangebied



Figuur 1: Situering van het projectgebied op het stratenplan



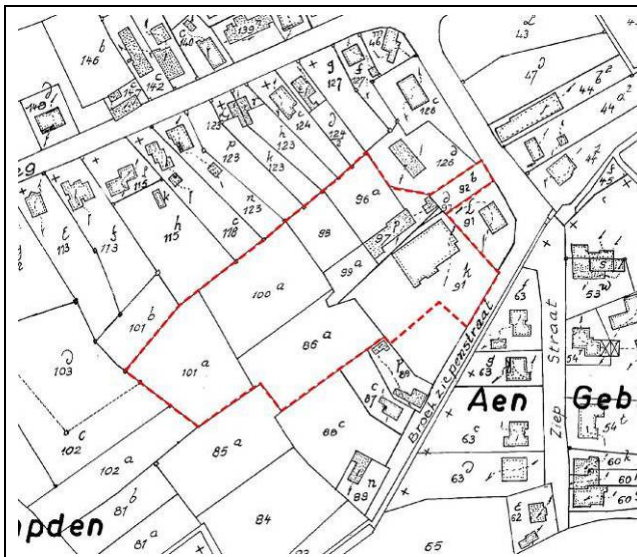
Figuur 2: Situering van het plangebied t.o.v. de stad Maaseik (Bron NGI)

Het plangebied is gelegen aan de rand van de woonkern Waterloo, nabij de kern van Neeroeteren (in de gemeente Maaseik).

De Zuid-Willemsvaart ligt onmiddellijk ten oosten van het plangebied, op een 100-tal meter.

Neeroeteren wordt ontsloten door de N773 en de N757. Het plangebied is ontsluitbaar via de Ziepstraat die overgaat in de Kanaalstraat en vervolgens uitkomt op de N773 (Brugstraat).

Begrenzing van het RUP



Figuur 3: Aanduiding van de plancontouren (Bron AGIV)

De grenzen van het plangebied worden deels gevormd door de Ziepstraat in het oosten en de Broekziepenstraat in het zuidoosten, verder worden de perceelsgrenzen van het bedrijf gebruikt.

Zowel langs de Ziepstraat, de Broekziepenstraat als de noordelijk gelegen Opoeterseweg bevindt zich lintbebouwing, aan de zuidwestelijke kant van het bedrijf bevinden zich landbouwpercelen.

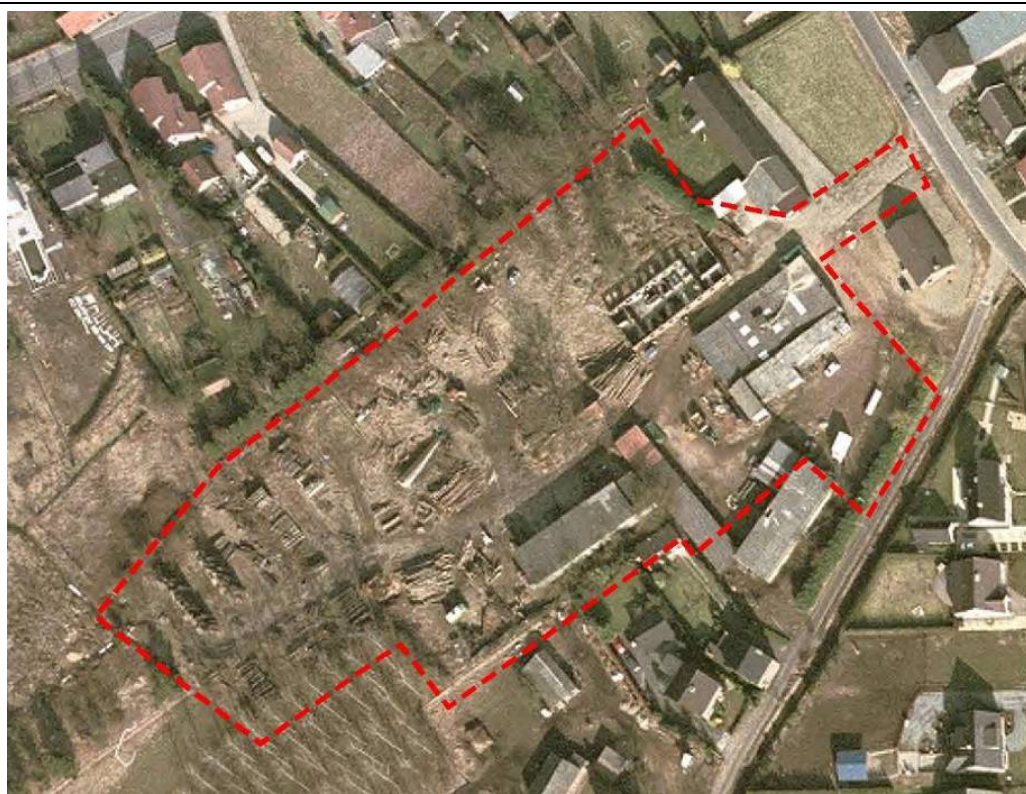
3 Bestaande feitelijke toestand

Historiek

Het bedrijf was oorspronkelijk gevestigd in de kern van Neeroeteren, nabij de ingang van het recreatieoord 'Hoge Kempen'. Daar het gemeentebestuur geluidshinder vreesde, werd met de eigenaar een herlokalisatie overeengekomen naar de huidige locatie. De aankoop van de oorspronkelijke werkhuizen en de hoeve dateert van 07-02-1991.

Omwille van het 'zonevreemd zijn' was het niet mogelijk om een vergunning te verkrijgen voor een aantal voorziene bouwwerken. Met het afleveren van een planologisch attest werd de basis aangereikt voor het noodzakelijke juridische kader voor de uitvoering van deze werken. De opmaak van dit RUP is een logisch gevolg van het afleveren van het planologisch attest.

Beschrijving van het terrein



Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied (Bron AGIV)

Het terrein is onverhard (afgezien van kiezelverharding op de toegangsweg) en heeft een oppervlakte van ongeveer 1,52 Ha. De aanwezige bebouwing is eerder laag (één bouwlaag) en veroorzaakt weinig visuele hinder, mede door de spreiding op het relatief grote terrein.

De ruimte die niet bebouwd is wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de opslag van hout.

Ten zuiden van het bedrijfsterrein bevinden zich een aantal woningen die door de korte perceelstructuur relatief dicht bij de bedrijfsgebouwen gelegen zijn. De klachten van overlast zijn afkomstig van een aantal van deze woningen. Twee woningen die recentelijk werden bijgebouwd aan deze straat, behoren toe aan de kinderen van de eigenaar van het bedrijf.

De Witbeek stroomt vanuit het achterliggende agrarische landschap (zuidwesten van de site) langsheen de Broekziepenstraat verder richting kanaal.

De woning op de hoek van de Ziepstraat en de Broekziepenstraat, met adres Ziepstraat 4, behoort toe aan Mechtildis Helena Verheyen, wonende Ziepstraat 17, en werd tot recent bewoond door een koppel, dat volgens de informatie van de heer Swennen onlangs verhuisd is. De woning staat feitelijk leeg.

De woning achteraan op perceel 126D, met als adres Ziepstraat 2, is bewoond.

Er werd heel recent een woning bijgebouwd op een perceel in de Ziepstraat, namelijk op een deel van perceel 126D, op lot 1 van de goedgekeurde verkaveling aldaar. Deze woning is nog niet bewoond (nog niet afgewerkt).

Aard van de activiteiten

Volledige boomstammen die bij het bedrijf worden geleverd, worden verzaagd en per kwaliteitscategorie gestapeld op het terrein. Het gaat om eiken en beuken: eikenhout wordt liggend gestapeld en beukenhout aanvankelijk staand maar na een drietal weken liggend onder een afdak. Vandaar de noodzaak van een open loods op het terrein.

Het verdere drogen gebeurt vervolgens in droogovens. Het hout wordt dan voor verdere verwerking verkocht, in het bedrijf wordt enkel hout gezaagd en gedroogd. Voor de verkoop voorziet het bedrijf de inrichting van een toonzaal met acclimatisatiekamers.

In de onmiddellijke omgeving is de houthandel van de broer van de eigenaar gevestigd, die plaatmateriaal en dakhout verkoopt.

Relatie tot de woonomgeving

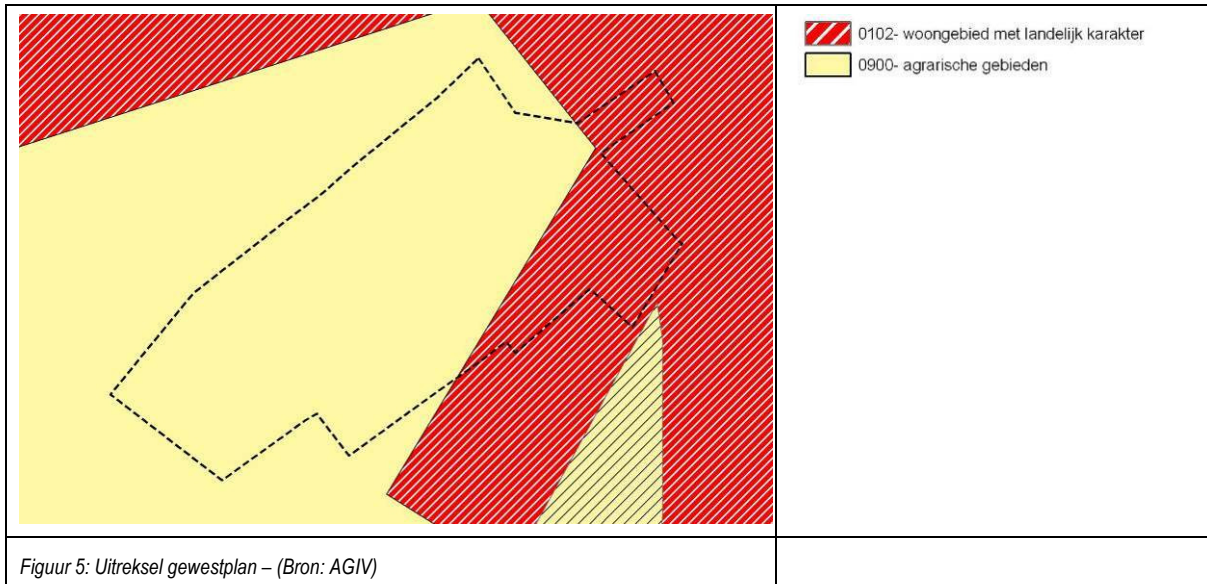
Op 18/06/1999 werd door de Afdeling Milieu-inspectie, Buitendienst Limburg, een geluidsmeting uitgevoerd, op vraag van onderzoeksrechter D. Meesen, bij of op een perceel van een eigenaar die klachten had over geluidsoverlast komende van de zagerij. Uit deze meting blijkt dat het geluidsniveau gesitueerd was tussen 45,1 dB(A) en 46,6 dB(A), met pieken tijdens het zagen van 47-49 dB(A). Er werd ook vermeld dat de meting gestoord werd door het lawaai van de vogels (pieken van 56dB(A)).

Verder bezitten de eigenaars van de zagerij een document, ondertekend door minstens 13 individuele personen, allemaal wonende binnen een straal van 50m van de terreinen van de zagerij, en waarin de ondertekenaars verklaren dat zij "*geen hinder ondervinden van de werkzaamheden (d.w.z. geen geluidshinder, damp- of stofhinder)*".

4 Juridische context

4.1 GEWESTPLAN

Het plangebied is gesitueerd op het gewestplan **Maasland (KB 01/09/1980)**.



Voor de eerste 50 m te rekenen vanaf de rooilijn ligt het plangebied in **woongebied met landelijk karakter**, het overige deel is gelegen in **agrarisch gebieden**.

Woongebied is bestemd voor wonen, handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf niet om redenen van een goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebieden moeten worden afgezonderd.

Woongebied met landelijk karakter in het bijzonder is bestemd voor wonen en agrarische bedrijven.

4.2 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN / ATTESTEN – PLANOLOGISCHE ATTESTEN

Stedenbouwkundige attesten

- 2000: 2 mei, dossier 877.4/1120: slopen onvergunde gebouwen + inplanting zagerijcomplex; gunstig attest;
- 2000: 30 oktober, dossier 877.4/1154: slopen onvergunde droogloodsen + vernieuwen bestaande vergunde houtzagerij en gewijzigde inplanting, gunstig advies van gemeente, negatief attest van RO-Limburg;
- 2005, 26 april, dossier 877.4/2005/001: sanering en regularisatie van een houthandel en houtzagerij, gunstig attest.

Stedenbouwkundige aanvragen

- 1976, 7 december, dossier 874.1/1967/1949: bouwen toonzaal – vergunning;
- 1996, 6 september, dossier 874.1/1992/188: Ministerieel Besluit over een aanvraag voor de regularisatie bedrijfsgebouwen, geweigerd door CBS op 11 april 1994, in beroep door BD op 5 november 1995 eveneens geweigerd – vergunning bij MB;
- 1996, 24 december, dossier 874.1/1996/767: bouwen schrijnwerkerij - vergunning;
- 2001, 12 februari, dossier 874.1/2000/335: functiewijziging van toonzaal naar woning - vergunning;
- 2004, 30 november, dossiers 874.1/2004/352 en 874.1/2004/354: bouwen eengezinswoning – vergunning voor beide woningen;
- 2005, 12 juli, dossier SV/B 7107/3105: Ministerieel Besluit in toepassing van art. 53 van het decreet van 1996:
 - o *Vernietiging van de beslissing van de Deputatie van 02/10/2003, houdende toekenning van een vergunning aan de heer Jos Swennen;*
 - o *Verlening van stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing van de bestaande zagerij met uitbreiding voor een droogloods, overeenkomstig ingediend plan;*
 - o *Geen stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de boomzaagloods.*
- 2005, 14 september, dossier 874.1/2002/095: Ministerieel Besluit over een aanvraag voor het verbouwen houtzagerij + regularisatie boomzaagloods, aanvraag eveneens vooraf geweigerd door CBS en BD - weigering;
- 2006, 9 januari, dossier 874.1/2005/327: slopen van een boomzaagloods, bouwen van een boomzaagloods en herbestemming van langgevelhoeve naar toonzaalruimte – vergunning; deze bouwwerken zijn gestart binnen twee jaar na de verlening van de vergunning in kwestie.

Bouwmisdrijven

- 1992, 20 november, dossier 876.1/92.19: bouwen bedrijfsgebouwen zonder vergunning, heropbouw van woning tot bedrijfsgebouw;
- 2001, 20 november, dossier 876.1/2001.07: oprichten meerdere constructies, reliëfwijzigingen en storten allerlei materialen.

Planologische attesten

- 2005, 9 maart: gedeeltelijk positief planologisch attest, afgeleverd door de planologische ambtenaar van de Vlaamse Overheid, de heer Ivo Palmers, met vermelding voor de aanpak op lange termijn dat er best een RUP wordt opgesteld dat enkele randvoorwaarden opneemt als bindende voorschriften.

Milieuvergunningen

- 1993, 29 november, dossier 35-752-2/93-045: milieuvergunning voor houtzagerij.

4.3 VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

In het plangebied komen geen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen voor:

4.4 ANDERE JURIDISCHE GEGEVENS

In het plangebied zijn komen geen juridische plandocumenten voor van de volgende aard:

BPA's;
RUP's;
VEN-gebieden;
vogelrichtlijn- en habitatgebieden;
beschermde monumenten en landschappen.

Na het raadplegen van de Atlas der Buurtwegen blijken er geen buurt- of voetwegen doorheen of langs het plangebied te lopen.

5 Planningscontext

5.1 RELATIE MET HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (B.V.R. 23/09/1997)

Richtinggevend gedeelte

Bij de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen, stelt het RSV dat de zonevreemde bedrijven deel uitmaken van de economische structuur en dat de individuele ontwikkelingsperspectieven afhankelijk zijn van de aard van het bedrijf en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Daar zijn geen algemeen geldende regels voor, in overweging dient te worden genomen: de ruimtelijke structuur, het ruimtelijk functioneren van een gebied, de gewenste ontwikkeling van het gebied, de aard en karakter van het bedrijf en haar activiteit. (*gewenste ruimtelijke structuur*, p. 455)

Ook in het buitengebied worden multifunctionele ontwikkelingen nagestreefd: een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar omgeving (bebouwde of onbebouwde). Hierbij wordt het principe van het goede nabuurschap aangehaald. (*gewenste ruimtelijke structuur*, p. 455)

5.2 RELATIE MET HET PROVINCIAAL STRUCTUURPLAN LIMBURG

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg, vastgesteld door de bestendige deputatie op 18-09-2002

Informatief gedeelte

Het projectgebied behoort bij het deelgebied 'open Maasland'.

Door zijn ligging in de Bosbeekvallei, door het Provinciaal Structuurplan geselecteerd als structurerend hydrografisch element, maakt het projectgebied deel uit van de deelruimte 'Drieparkengebied'. Dit vormt één van de grootste natuurgebieden van Vlaanderen waarbij de groene verbindingen tussen de parken als essentieel wordt geacht. Er dient een samenhangende ontwikkeling van vallei en omgeving nagestreefd te worden door gedifferentieerde typologieën en concepten.

Dit gebied is het belangrijkste gebied van de Limburgse natuurlijke structuur. In de Bosbeekvallei ligt de nadruk op de integratie van wonen en landbouw in het natuurlijk systeem.

De valleien van de Bosbeek en de Itterbeek zijn structurerend op provinciaal niveau. De doorgang van de Bosbeek door Maaseik is een beekdoorgang van provinciaal niveau

Nabij het plangebied snijden er twee wegen van gewestelijk belang: de N773 en de N757. Geen van beiden werd geselecteerd door het Provinciaal Structuurplan.

De Zuid-Willemsvaart heeft een bepaalde functie voor goederentransport. Deze functie dient maximaal geïntegreerd te worden met de recreatieve, de landschappelijke, de natuurlijke en de waterwinningsfunctie.

Maaseik heeft 5 bedrijventerreinen verspreid over de deelgemeenten Maaseik en Neeroeteren.

Het enige terrein met een gewenste aantrekkingskracht voor regionale industriële activiteiten ligt tussen Maaseik en Neeroeteren. Het huidige aanbod van Jagersborg bedraagt 17 ha uit te rusten gronden. Het terrein ligt echter geïsoleerd tussen Neeroeteren en Maaseik en is omgeven door landschappelijk waardevolle open ruimte gebieden. Een vogelrichtlijngebied begrenst Jagersborg in westelijke richting. Bijkomend nadeel is de unimodale ontsluiting via de weg. In Neeroeteren bestaat de mogelijkheid voor vrachtvervoer tot 1.000 ton via de Zuid-Willemsvaart.

Richtinggevend gedeelte

Op het gebied van zonevreemde bedrijven stelt het PRSP Limburg het volgende voorop:

In alle gemeenten van het buitengebied zijn nieuwe bedrijven van een beperkte omvang mogelijk als ze worden verweven in het woongebied en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Elementen met betrekking tot de draagkracht zijn: het verkeersaantrekkend karakter van het bedrijf, milieuaspecten zoals lawaai-, stof-, geur- en bodemhinder, de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de schaal en omvang van het bedrijf in verhouding tot de schaal en omvang van de omgeving. De kleinstedelijke gebieden en alle gemeenten van het buitengebied hebben de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen voor het herlokaliseren van (zonevreemde) bedrijven die binnen de gemeente voorkomen. (3.3 Visie op lokale bedrijventerreinen, P215).

5.3 GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN

Op 6 april 2006 werd het Ruimtelijke Structuurplan van de gemeente Maaseik definitief goedgekeurd door de bestendige deputatie.

Informatief gedeelte

Neeroeteren wordt aangeduid als één van de belangrijke woonkernen in de gemeente. Zowel de Zuid-Willemsvaart als de Bosbeek zijn belangrijke waterlopen die structurerend werken. De Bosbeekvallei snijdt door het Kempisch hoogplateau en komt ter hoogte van het plangebied in het open Maasland gebied. De Beekvallei loopt verder naar Maaseik en verbindt op die wijze de woonkernen Neeroeteren en Maaseik met elkaar.

De Zuid-Willemsvaart heeft zowel een transportfunctie als een recreatieve functie.

De wegen N773 en de N757 worden gezien als lokale verbindingswegen met een potentie voor het openbare busvervoer.



Figuur 6: Bestaande structuur synthese (Bron GRS Maaseik)

Op dit uittreksel van de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente Maaseik, situeert het plangebied zich in de zone waar de Bosbeekvallei en een strook lintbebouwing elkaar ontmoeten.

Deelgebied 'Activiteitenzone Zuid-Willemsvaart'

De activiteitenzone Zuid-Willemsvaart bestaat uit de kern Neeroeteren met daarmee samenhangend enkele bedrijventerreinen en lokale recreatiepolen. De kern Neeroeteren is gelegen aan de Zuid-Willemsvaart en heeft zich parallel aan het kanaal ontwikkeld. Tot deze deelruimte worden ook de kernen van Voorshoven en Berg gerekend. In het zuiden wordt de subdeelruimte begrensd door de natuurgebieden De Bek en De Wateringen. Naar het noorden en het oosten komt een zeer diffuse overgang voor naar landbouw die gepaard gaat met afnemende woondichtheden aan de randen. De grens naar het westen bestaat voor het grootste deel uit de Zuid-Willemsvaart. Een uitzondering hierop is een beperkte uitbreiding van de kern richting **Waterloos en Berg**. Deze beperkte uitbreiding gebeurde in een **landschappelijk en biologisch waardevol gebied**. Langs de Zuid-Willemsvaart bestaan duidelijke begrenzingen: in het noorden de KMO-zone Hoogegeestersveld en in het zuiden 't Eilandje. Hogere dichtheden komen voor in de kern van Neeroeteren die decentraal in het zuidelijk deel van het woonweefsel is gelegen. Neeroeteren beschikt nog over verschillende aansnijdbare binnengebieden (E1) en woonuitbreidingsgebieden (E2 - E7, F1, F2, G1 en G2) om aan kernverdichting te doen.

Deelstudies; zonevreemde bedrijven

Het GRS Maaseik heeft het bedrijf dat het onderwerp uitmaakt van dit RUP opgenomen in zijn inventarisatie van zonevreemde bedrijven. Er wordt gesteld dat het noodzakelijk is om de situatie verder te onderzoeken op microschaal:

"Het bedrijf Swennen Jos is gelegen aan de Ziepstraat 4 te Neeroeteren. Het bedrijf is een groothandel in hout. Het betreft hier deels woongebied met landelijk karakter en deels agrarisch gebied. Het bedrijf is gelegen in het groenstructuurplan Bosbeek. Momenteel zijn geen klachten betreffende burenhinder en verkeersafwikkeling gekend. Uitbreidingsbehoeften zijn niet gekend. Er zijn twee PV's bekend: één van 1992 voor het bouwen van loodsen en bedrijfsgebouwen zonder vergunning en één van 2001 voor het bouwen loodsen, opslag van hout, woongebouw, stapelen van materialen en aanleggen verhardingen zonder vergunning. Het bedrijf bestaat sinds 1982 maar verhuisde naar de Ziepstraat in 1990. Het heeft 3 werknemers (zaakvoerder en kinderen, die ter plaatse wonen). Jaarlijks leveren 12 vrachtwagens een lading boomstammen vanuit de streek van Florenville, Bouillon, afkomstig uit openbaar verkochte staatsbossen. Ze worden vervolgens verzaagd, in openlucht gestapeld en gedroogd. Verder nemen tot 10 camionettes per week en enkele particulieren de ruwe planken af. Het betreft geen productiezagerij.

Conclusie: Uitbreiding naar de open ruimte van de Bosbeekvallei is niet gewenst vanwege aansnijden aaneengesloten open ruimte van Bosbeekvallei" (GRS Maaseik, deel I, p99)."

Richtinggevend gedeelte

Over de gewenste ontwikkelingen rond zonevreemde bedrijven in het algemeen geeft het GRS het volgende aan:

De bedrijven worden getoetst aan de gewenste ruimtelijke structuur die wordt ontwikkeld in het structuurplan. Een deel van de lokale bedrijven zal in aanmerking komen voor een bestemmingswijziging terwijl een ander deel beter verplaatst wordt naar een lokaal bedrijventerrein. Maximale integratie in de omgeving dient te worden nagestreefd (Deel II p42)

Over de toekomstperspectieven van zonevreemde bedrijven aan de rand van natuurlijke dragers:

"Zonevreemde bedrijven gelegen in natuurlijke dragers en natuurlijke ankers. Lokale bedrijvigheid is niet gewenst in deze gebieden. Aan de randen van de dragers en de ankers is het mogelijk bestaande zonevreemde bedrijven te bestendigen zonder uitbreidingsmogelijkheden mits volgende randvoorwaarden: Het bedrijf grenst aan een woongebied, woonkern, woonlint, wooneiland of bedrijventerrein en is ermee verweefbaar naar functie en schaal. Het bedrijf tast niet de fundamentele kenmerken van het natuurlijk element aan." (deel II p44)

Houtzagerij Swennen bevindt zich aan de rand van een natuurlijke drager (Bosbeekvallei), maar voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

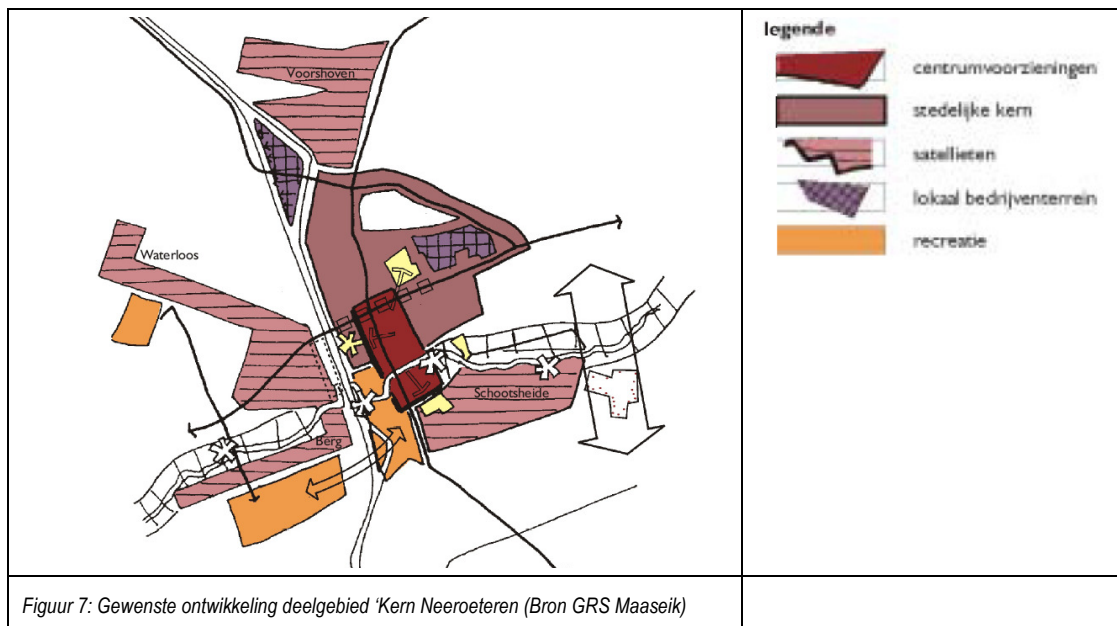
Deelgebied 'Activiteitenzone Zuid-Willemsvaart'

De visie rond de ontwikkeling van deze deelruimte wordt in het GRS als volgt weergegeven:

"De activiteitenzone Zuid-Willemsvaart heeft als ruimtelijke drager de bundel van kanaal en N757. Aan deze bundel hangt een activiteitendriehoek op waarbinnen ruimte voor groei is voor activiteiten eigen aan een hoofddorp".

Waterloos, waar het plangebied gelegen is, wordt geselecteerd als 'contrastkern', dit is een verfijning van de bestaande woonkernen.

De Bosbeek is een structurerend element in de deelruimte.



Op het kaartje met de aanduiding van de verschillende activiteitenzones worden de bestaande bedrijventerreinen Geisterveld (aansluitend aan de Zuid-Willemsvaart) en Klein Root aangeduid als lokaal bedrijventerreinen.

Het gedeelte waar het plangebied in gelegen is, wordt aangeduid als 'satelliet' bij de kern van Neeroeteren.

5.4 GROENSSTRUCTUURPLAN BOSBEEK

Het document dateert van 1990 en beperkt zich tot de directe omgeving van de waterloop. Een algemeen beleidskader wordt gegeven voor het valleigebied van de Bosbeek met betrekking tot landbouw, waterbeheersing, recreatie en bewoning. Dit wordt aangevuld met algemene inrichtings- en beheersmaatregelen in verband met natuur en landschap. De ruimtelijke relevante elementen worden kort besproken.

Binnen de vallei wordt geen schaalvergroting van de landbouw toegelaten. Er wordt gestreefd naar extensievere landbouwvoering. Bijkomende inplantingen van landbouwbedrijven en drainagewerken zijn niet gewenst. De marginale landbouwgronden dienen uit productie genomen en geïntegreerd te worden in het natuurgebied.

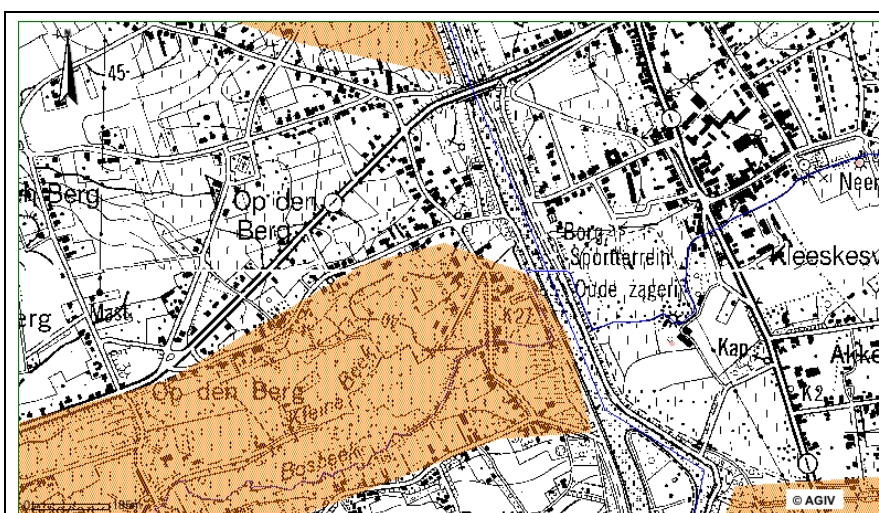
5.5 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART



Figuur 8: Biologische waarderingskaart – (Bron: AGIV)

Binnen het plangebied zijn er geen biologisch waardevolle gebieden terug te vinden.

5.6 LANDSCHAPSATLAS



Figuur 9: Landschapsatlas – (Bron: AGIV)

De 'vallei van de Bosbeek' wordt in de Vlaamse Landschapsatlas aangeduid als relictzone, zowel de Bosbeek als de Zuid-Willemsvaart worden beschouwd als lijnrelicten. Het plangebied bevindt zich volledig in de relictzone. Daar het bedrijf zich volledig in de rand van een woonwijk bevindt, leggen verdere ontwikkelingen van het bedrijf geen hypotheek op het bestaande landschap.

5.7 LANDINRICHTINGSPROJECTEN

Het projectgebied is gelegen in het landinrichtingsproject 'Noordoost Limburg'. Geen van de concrete inrichtingsprojecten zijn echter van toepassing op het plangebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar een voorkeurecht geldt.

5.8 ANDERE BELEIDSPANNEN

In het projectgebied bevinden zich geen natuurinrichtingsprojecten, faunistisch waardevolle gebieden.

6 MER-screening

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

De nieuwe regelgeving voorziet dat overheden die een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten willen opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moeten brengen.

In het kader van de wettelijke verplichting voor het RUP "Woonuitbreidingsgebied Vilsterbron" werd een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd (zie bijlage screening van de plan-MER-plicht: "Verzoek tot raadpleging").

Overeenkomstig hoofdstuk II artikel 3 §1 van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, werd op 20/01/2009 een adviesvraag geformuleerd aan de Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen (BGP) teneinde de te raadplegen adviesinstanties te kennen.

Door de Dienst BGP werd een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld.

Het betreft:

- Provinciebestuur Limburg, Ruimtelijk Ordening – Planning en Beleid
- Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg, Ruimtelijke Ordening Limburg
- Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg, Onroerend Erfgoed Limburg
- VMM, afdeling Operationeel Waterbeheer

Een verzoek tot raadpleging werd op 02/12/2009 verstuurd aan de aangegeven instanties. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ontvangen adviezen (voor de volledige adviezen zie bijlage screening van de plan-MER-plicht: "Adviezen"):

instantie	verzoek tot raadpleging verzonden	datum reactie	relaas reactie
Agentschap R-O Vlaanderen, afdeling Onroerend Erfgoed	2/12/09	15/12/09	Geen opmerkingen
Provincie Limburg, Ruimtelijke ordening, planning en beleid	2/12/09	16/12/09	Het RUP houdt maximaal rekening met de voorwaarden zoals opgelegd in het planologisch attest: - De perimeter van het bedrijf vastleggen - Aanleggen van een ruime groenbuffer - Een agrarische nabestemming voorzien van de achterliggende opslagplaats - Een compactere bedrijfsopstelling - De herbestemming van de zonevreemde constructie uitklaren - De toekomstige uitbreidingen langs de Broekziepstraat niet te aanvaarden Het RUP is geen uitvoering van de bindende bepalingen binnen het GRS. Bijkomend wordt opgemerkt dat er in het screeningsdocument geen gevolg gegeven werd aan de opmerkingen gemaakt tijdens het informeel overleg van 2009-7-7: - Het voorstel tot de uitbreiding van de perimeter van het RUP over twee percelen aan de Ziepstraat.

instantie	verzoek tot raadpleging verzonden	datum reactie	relaas reactie
			- Het voorstel om een koppeling van een kantoorfunctie aan de huidige woning van de zaakvoerder op perceel C91L te voorzien i.p.v. op perceel C91M. Elementen m.b.t. duurzaamheid komen niet aan bod in het screeningsdocument. Dit kan uitgebreid worden. Inhoudelijke opmerkingen worden gemaakt i.k.v. de plenaire vergadering. Reactie Soresma: De uitbreidingen zoals besproken op het overleg worden mee opgenomen in het RUP maar werden nog niet uitgetekend in het grafisch plan. De uitbreidingen zijn mee opgenomen in de beoordeling van de milieueffecten van het plan. p. 11: in hoofdstuk 2.2.3 'visie en invulling plangebied' wordt er wel melding gemaakt van de uitbreiding aan de kant van de Ziepstraat (perceel 91 L): Het RUP volgt het planologisch attest en tekent de uitbreiding in aan de kant van de Ziepstraat (perceel 91 L). Deze uitbreiding kan enkel bestaan uit een mogelijkheid tot kantoorruimte en/of woning. Deze uitbreiding werd echter nog niet ingetekend op meegestuurde voorlopig grafisch plan elementen van duurzaamheid: voornamelijk in de disciplines Oppervlakte en grondwater, Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie en Mens worden de principes van duurzaamheid beoordeeld. Er werd geen apart hoofdstuk aan besteed. Het RUP wordt positief beoordeeld op duurzaam waterbeheer, duurzame invulling en inkleding van het gebied en het gebruik van esthetisch en ecologisch aanvaardbare materialen. Naar onze mening wordt er voldoende aandacht besteed in het document aan de principes van duurzaamheid.
Agentschap R-O Vlaanderen, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar	2/12/09	4/12/10	De screening maakt voldoende inschatting van de (aanzienlijkheid van de) milieueffecten voor de discipline ruimtelijke ordening. Op 8 juli 2009 heeft met R-O Limburg, de provincie, de gemeente en het ontwerp bureau een overleg plaatsgevonden. Tijdens dit overleg werden een aantal bemerkingen en voorstellen gedaan die in de planmetscreeningsnota niet terug te vinden zijn. Er werd o.a. gesuggereerd de perimeter van het RUP te verruimen met de woning op de hoek van de Ziepstraat en de Broekziepstraat en het perceel ten noorden van de zone voor toegang naar het bedrijf. Er wordt opgemerkt dat de vergunning van de boomzaagloods inmiddels vervallen is zodat een nieuwe evaluatie inzake een compacte bedrijfsopstelling dient te gebeuren. Reactie Soresma: De uitbreidingen zoals besproken op het overleg worden mee opgenomen in het RUP maar werden nog niet uitgetekend in het grafisch plan. De uitbreidingen zijn mee opgenomen in de

instantie	verzoek tot raadpleging verzonden	datum reactie	relaas reactie
			beoordeling van de milieueffecten van het plan opmerking i.v.m. bouwvergunning boomzaagloods: deze loods is bijna operationeel, de bouwwerken werden gestart binnen de twee jaar na verlening van de bouwvergunning (9/01/06). Dit is bevestigd door de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar.
VMM, afdeling operationeel waterbeheer	2/12/09+4/01/10	08/01/10	De screeningsnota wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet Integraal Waterbeleid

Op basis van de ontvangen adviezen werd op 12/01/2010 een definitief screeningsdossier verzonden aan de Dienst Mer.

Op 21/01/2010 verstuurde de Dienst Mer haar beslissing: het voorgenomen plan geeft geen aanleiding tot aanzienlijke milieugevolgen en de opmaak van een planMER is niet nodig. Een kopie van de beslissing van de Dienst Mer is toegevoegd als bijlage (zie bijlage screening van de plan-MER-plicht: "Beslissing Dienst Mer").

7 Watertoets

Overstromingsgebieden

Opmerking vooraf:

Vanuit een duurzame en preventieve ruimtelijke ordening is het essentieel dat het in te vullen terrein vrij van overstromingen blijft.

Een overstroming van het terrein en van de daar gelegen gebouwen zal grote schade aan openbare en private eigendommen aanrichten. Overstromend water zal door het relatief vlakke reliëf ongehinderd de gebouwen kunnen binnenstromen. De daar gevestigde bedrijven en installaties zullen een hoge kost aan herstellingen krijgen. De aanleg van beschermende dijken en waterkeringen is geen duurzame optie, in het geval van een reëel, bewezen en algemeen overstromingsrisico, is het beter om het terrein niet te ontwikkelen.

Toetsing aan de overstromingskaarten

De watertoetskaarten zijn die kaarten die gevoegd zijn in bijlage bij het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006. Dit besluit bevat richtlijnen over de procedure van de watertoets, duidt de adviesinstanties voor vergunningen aan en geeft de vergunningverleners inhoudelijke richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. De inhoudelijke richtlijnen verwijzen geregeld naar de watertoetskaarten. Deze kaarten geven de toestand 20/07/2006 aan inzake overstromingsgevoeligheid.

Op 23 maart 2007 verscheen in het Belgisch Staatsblad het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 68-7 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst. Voor het raadplegen van de goedgekeurde kaart verwijst het besluit naar de website:

<http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/overstromingskaarten/>

Op die website bevindt zich ook een achtergronddocument bij deze kaart. Op de kaarten wordt een onderscheid gemaakt tussen effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied:

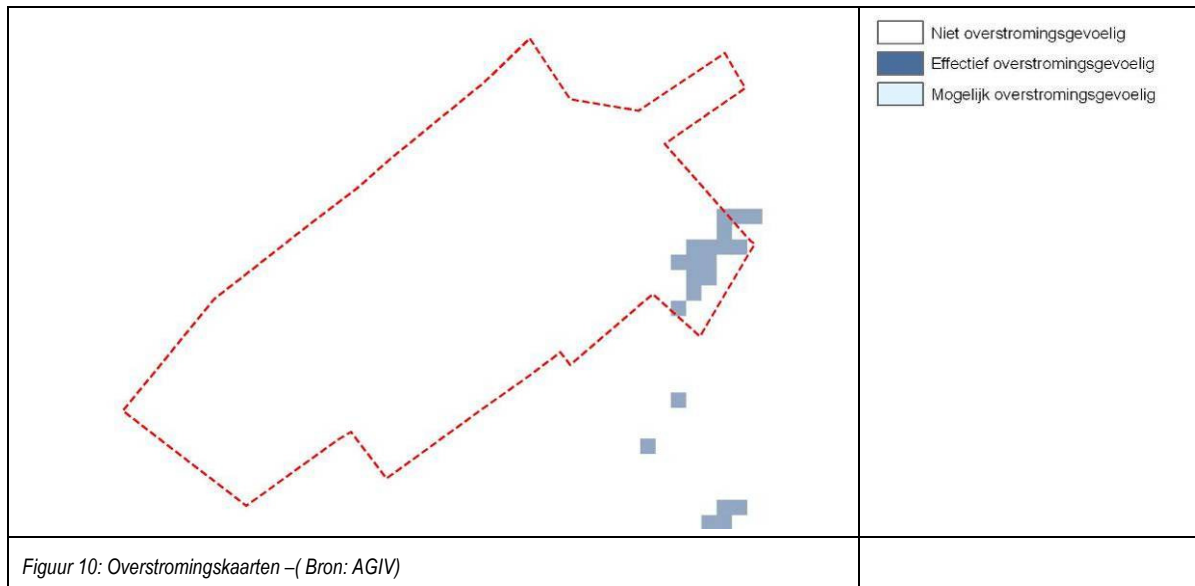
Effectief overstromingsgevoelig gebied:

De effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn enkel die gebieden die met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid overstromingsgevoelig zijn. Ze worden afgeleid via een omhullende contour van de gecorrigeerde versie van de recent overstroomde gebieden (ROG-05), de gemodelleerde overstromingsgebieden (terugkeerperiode <100 jaar) langs onbevaarbare waterlopen (eerste categorie en soms aangevuld met tweede categorie) (MOG-AWA), en de gemodelleerde overstromingsgebieden langs bevaarbare waterlopen (MOG-MOW). De ROG-05 kaart bevat alle gekarteerde overstromingen uit de periode 1988-2005 inclusief alle verbeteringsvoorstellen die in de voorbije jaren werden overgemaakt en gecorrigeerd aan de hand van het Digitaal Hoogte Model Vlaanderen (DHM). In totaal omvatten de effectief overstromingsgevoelige gebieden 67 755 ha of 5 % van het Vlaamse Gewest.

Mogelijk overstromingsgevoelig gebied:

De mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn die gebieden die overstromingsgevoelig zijn op basis van de van nature overstroombare gebieden (NOG, exclusief colluvia), de potentiële overstromingsgebieden (POG), en de mijnverzakkingsgebieden (MVG) die buiten de effectief overstromingsgevoelige gebieden vallen. Bovendien werden die gebieden weggelaten die zijn aangeduid als woongebied, openbaar nut, dienstverlening, recreatie, bedrijventerreinen en andere infrastructuur (excl. Uitbreidingsgebieden en reservegebieden) volgens het gewestplan, de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen tot september 2005. In totaal behoort 233 022 ha of 17 % van het Vlaamse Gewest tot het mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Toegepast op het terrein in kwestie geeft dit de volgende kaart:



Uit deze kaart blijkt dat het overgrote gedeelte van het toekomstig bedrijfsterrein vrij is van mogelijke overstromingen. Enkele hele kleine fragmenten van het plangebied, gelegen tegen de Broekziepenstraat aan, werden aangeduid als effectief overstromingsgevoelig (aangeduid in het donkerblauw op de kaart). Deze kleine fragmenten zijn eigenlijk gelegen op de perceelsgrenzen tussen het bedrijf en de woningen aan de Broekziepenstraat.

Vanuit de bestaande toestand van het bedrijf, de gekende toekomstplannen voor nieuwe gebouwen, en de normale eisen betreffende buffering en minimale afstanden tot de perceelsgrens, kan gesteld worden dat in de paar kleine fragmenten waarvan hier sprake is, geen gebouwen zullen worden opgetrokken.

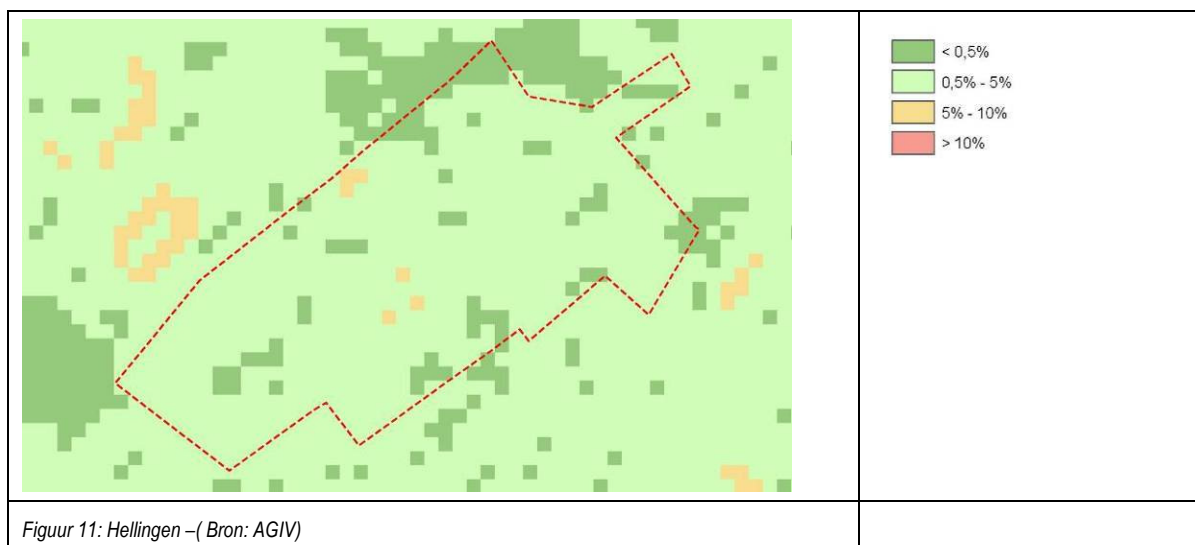
Recente overstromingen

Noch de gemeente Maaseik, noch de bevoegde brandweer, noch enig andere vorm van nuttige rapportage vermeldt een overstroming van een deel van het plangebied in de voorbije 20 jaar.

Erosie

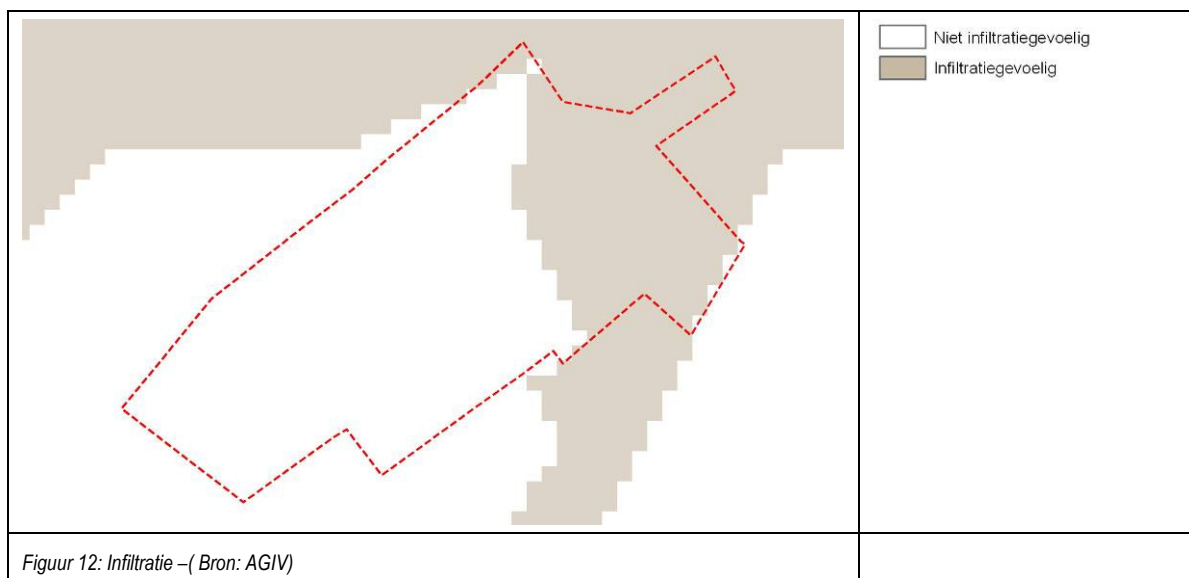
Het volledige plangebied is gelegen in de zone met aanduiding 'niet erosiegevoelig'.

Hellingen



De hellingspercentages die voorkomen op het plangebied zijn niet significant. Bijzondere maatregelen om de afstroom van hemelwater te beperken zijn niet vereist.

Infiltratie

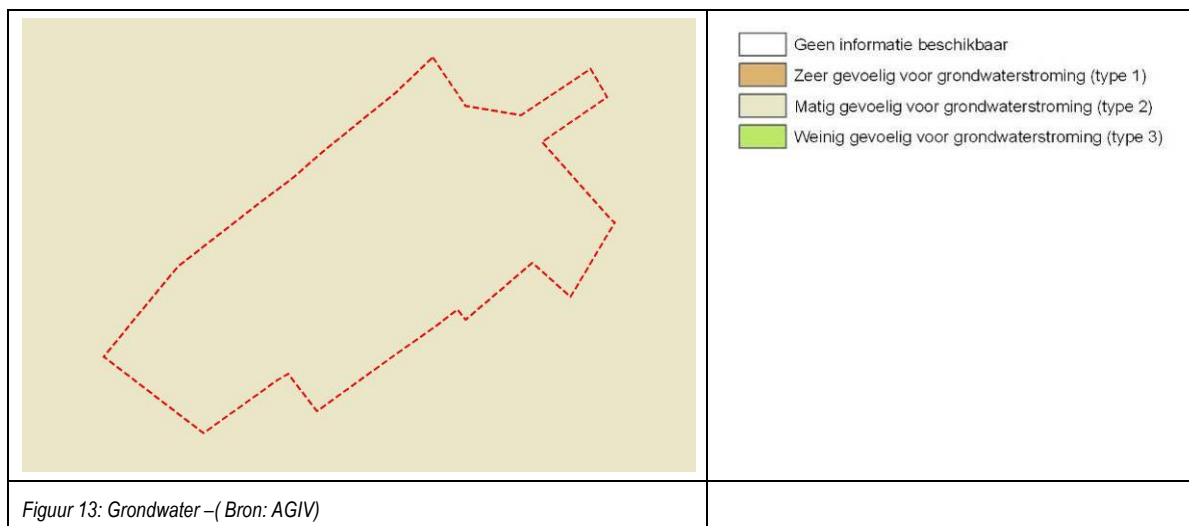


Een deel van het plangebied wordt aangeduid als 'infiltratiegevoelig'. Het gaat hier om een bodem die mogelijk een hoge grondwaterstand heeft en/of weinig waterdoorlatend is. Indien er op het terrein infiltratievoorzieningen worden aangelegd, moeten deze buiten de infiltratiegevoelige zone worden gelokaliseerd.

Winterbed

Het plangebied is niet gelegen in het winterbed van een nabijgelegen rivier.

Grondwater



Het volledige plangebied behoort tot type 2 'matig gevoelig voor grondwaterstroming'. Concreet betekent dit dat er een bijkomend advies dient te worden aangevraagd indien er een constructie wordt gebouwd met een diepte van meer dan 5m en meer dan 100 m lengte. Dit is bij het voorliggend plan niet het geval, verder advies of specifieke maatregelen zijn hier niet van toepassing.

Stedenbouwkundige verordeningen inzake afvoer van regenwater

Een stedenbouwkundige verordening is een reglement dat aanvullend op het decreet ruimtelijke ordening regels vastlegt over de bouwwijze.

De stedenbouwkundige verordeningen op het gebied van de afvoer van hemelwater moeten nageleefd worden. De verordening wordt getoetst bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening

De Vlaamse regering keurde dd. 01.10.2004 de verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goed. Ze trad in werking op 1 februari 2005. De verordening 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.

Deze verordening moet toegepast worden bij elke stedenbouwkundige aanvraag voor een gebouw, dat voldoet aan de nadere bepalingen in de verordening. Omdat deze verordening enkel bij een effectieve vergunningsaanvraag als toetsingskader gehanteerd wordt, zal ze geen directe impact hebben op de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. Onrechtstreeks is met deze verordening wel rekening gehouden, bv. bij het bepalen van de maximale hoeveelheid verharde oppervlakte op het terrein.

1.3.Eigenlijke watertoets conform het decreet van 18 juli 2003

De nieuwe bebouwing zal voornamelijk bestaan uit enkele behoorlijk omvangrijke gebouwen, doch alle opgetrokken in baksteen of hout. Hierdoor kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de impact op het lokale afwateringssysteem (regenwater) vrij groot zal zijn. Gepaste maatregelen zijn dan ook noodzakelijk om het regenwater dat op privaat domein valt, de nodige mogelijkheden te bieden om ter plaatse in te sijpelen. Hiertoe kunnen bv. in de voorschriften van het RUP verplichtingen opgenomen worden per perceel betreffende het aanleggen van buffervijvers, wadi, regenwaterputten, doorlaatbare verhardingen, enz.

De opvang en de afvoer van het hemelwater kunnen in overeenstemming met de recente verordeningen betreffende buffering van regenwater opgevangen worden.

1.4.Besluiten

- *Het integrale plangebied ligt zowel buiten een effectief, als buiten een mogelijk overstromingsgevoelig gebied;*
- *Vanuit een duurzame en voorkomende ruimtelijke ordening is een absolute beveiliging tegen overstromingen van het bedrijf noodzakelijk;*
- *Terreingebonden maatregelen ter beveiliging van de nieuwe infrastructuur en gebouwen en de directe omgeving tegen ongecontroleerde afvloeiing van regenwater zijn mogelijk en ook ten eerste aan te bevelen; zo moet worden vastgelegd dat de noodzakelijke verhardingen voor zwaar vervoer op de bedrijfszone zelf slechts in waterdoorlatende verhardingen mogen aangelegd worden;*
- *Vanuit een duurzame en eerlijke planning kan de infrastructuur voor regenwateropvang gebruikt worden in de algemene "landscaping" van het ganse terrein;*

8 Conclusies

8.1 KNELPUNTEN

Geluidshinder / geurhinder

Deze mogelijke bron van overlast is eigen aan de aard van het bedrijf. Indien men echter de voorwaarden die werden opgesteld bij het planologisch attest, secuur volgt, namelijk de zaaginstallatie in een gesloten gebouw plaatsen en voldoende groenbuffering voorzien, kan deze hinder tot een minimum worden herleid.

In de voorschriften kunnen maatregelen voor extra akoestische isolatie van bepaalde activiteiten worden opgenomen.

De aanwezige houtgeur is eigen aan het bedrijf en kan niet met ruimtelijke maatregelen worden verhinderd.

Verder wordt verwezen naar het reeds eerder opgestelde rapport inzake geluidsoverlast, dit op klacht van een omwonende.

Vervuiling van de bodem, de nabije beken

Dit is een milieuprobleem dat voornamelijk dient te worden opgelost in het kader van de VLAREM-wetgeving. Toch dient men hier bij de ruimtelijke inrichting van het bedrijf rekening mee te houden. Mogelijk vervuilende activiteiten dienen te worden ingeplant op een ruime afstand van de aanwezige beken.

Visuele hinder

Belangrijk voor een goede integratie in de omgeving is dat er over de landschappelijke kwaliteit gewaakt wordt. Dit kan door:

- Een hoge beeldkwaliteit voorop te stellen van de voorziene bedrijfsgebouwen;
- Een goede inplanting van de bedrijfsgebouwen met aandacht voor zichten vanuit de woonwijk en het achterliggende landschap;
- Voorzien van een hoogwaardige groene buffer;
- Een 'landscaping' van de bedrijfsite die de integratie in de omgeving bevordert.

Verkeersoverlast

Het aan- en afvoeren van hout in een woonwijk kan voor overlast zorgen. De frequentie van het vrachtverkeer bij de het bedrijf is gekend, en is niet van die mate dat belangrijke hinder kan verwacht worden. Er is slechts sprake van enkele (5-7) vrachtwagenbewegingen per week. Mogelijk zijn de draaicirkels van de wegen in de woonwijk niet aangepast aan zwaar vrachtverkeer. Dit laatste is een aandachtspunt voor de stad, maar vormt geen onderdeel van de voorschriften van dit RUP.

Beperkte uitbreidingsmogelijkheden

Indien het bedrijf op de lange termijn toch nog verdere uitbreidingen zou wensen, vormt dit op de huidige locatie een probleem. De beekvallei en het halfopen landschap westelijk van het bedrijf komen dan in gevaar.

Wateroverlast

De normale maatregelen betreffende de waterhuishouding zijn hier gewenst. Maximale infiltratie van hemelwater dient te worden nagestreefd door gebruik van open verhardingen en infiltratiebekkens. Bijkomende kelderruimtes worden afgeraden vanwege de nabijheid van de beek.

Brandveiligheid

De milieuvergunning die het bedrijf heeft, voorziet al een aantal maatregelen op het gebied van brandveiligheid. Op het ruimtelijk niveau kunnen afstandregels en het gebruik van brandvrije of brandvertragende materialen vooropgesteld worden.

8.2 KANSEN

Verweving van functies

In de structuurplannen op de verschillende niveaus wordt maximale verweving van functies vooropgesteld. Randvoorwaarde is dat de aard van de activiteiten verzoenbaar is met de functie wonen. Historische bedrijven met een ambachtelijk karakter en een beperkte omvang zoals de zagerij Swennen, zijn onder bepaalde voorwaarden verzoenbaar met een woonfunctie.

Renovatie van een leegstaande hoeve

Het principe van duurzaam ruimtegebruik wordt hier concreet gemaakt door de herinrichting van een oude leegstaande hoeve op het bedrijfsterrein tot toonzaal. Dit gebouw met hoge beeldkwaliteit kan als voorbeeldtypologie gebruikt worden voor de nog te realiseren bedrijfsgebouwen. Op die manier ontstaat er een uniformiteit in de gebouwen.

Het maken van een overgang van de woonwijk naar het achterliggende landschap

De zijde van het plangebied dat grenst aan het achterliggende landschap (en al in agrarisch gebied is gelegen), zal voornamelijk gebruikt worden voor de opslag van hout. Indien dit al natuurlijk ogend gegeven d.m.v. een landscaping met streekeigen gewassen verder vorm wordt gegeven, is deze site een goede oplossing voor de randafwerking van de woonwijk naar het achterliggende landschap toe. Het landschap wordt op die manier de wijk binnenge trokken en de omliggende woningen krijgen de impressie van een groene ruimte achter hun perceel. Vanuit het landschap wordt het zicht op de bebouwing van de woonwijk gebroken door een groene filter.

Bedrijfsvoering algemeen

Het huidige bedrijf kan volgens eerder genomen beslissingen, adviezen en aftoetsing aan het GRS op deze locatie blijven bestaan maar mits de volgende kanttekening ter verduidelijking.

Relatie GRS: het huidige RUP en de voorschriften daarin vervat worden NIET als een uitbreiding van het bedrijf in kwestie beschouwd:

Allereerst is vanuit het bedrijf zelf nooit een uitbreidingsvraag vooropgesteld bij de opstart van dit RUP, maar wel een kadering binnen diverse sectorale wetgevingen (milieu, ...) van de zagerij. Daarbij vroeg men rechtszekerheid voor het bedrijf, dat economisch gezien een gezond bedrijf is.

Verder past de toelating tot oprichten van bijkomend gebouwd volume volledig binnen de huidige bedrijfsvoering en – omvang, binnen het kaderen van het bedrijf in de wettelijke voorschriften inzake geluidsnormen en binnen reeds afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen. Immers, het bouwen van een gesloten zaagloods zal de geluidsproductie van het bedrijf doen verminderen. Het zal geen uitbreiding van de activiteiten met zich meebrengen. Zo kan ook gesteld worden dat de toelating om de toonzaal in te richten helemaal past binnen de huidige bedrijfsvoering, waar nog geen toonzaal voorhanden is, en dat deze gebouwen tot de normale bedrijfsruimten van een houtzagerij horen, zonder daarbij van uitbreiding van de activiteiten te spreken.

Tenslotte blijkt uit het onderzoek dat gevoerd is en de plannen van de bestaande toestand bij dit RUP, dat de grondoppervlakte (of perimeter) van het bedrijf niet toeneemt binnen het RUP. Het huidige grondgebruik blijft behouden, er kan zelfs besloten worden dat de netto-bedrijfsoppervlakte afneemt omdat een deel van de volgens de bestaande toestand geïnventariseerde percelen van het bedrijf nu als groenbuffer worden ingericht binnen de voorschriften van het RUP.

*Om deze redenen worden de visie en de voorschriften van dit RUP en de mogelijkheden die het bedrijf krijgt binnen de stedenbouwkundige voorschriften **NIET als bedrijfsuitbreiding beschouwd**. Er kan wel gesproken worden van het creëren van een aantal mogelijkheden tot kadering van het bedrijf binnen bestaande sectorale en bedrijfseconomische parameters.*

In die zin is het RUP dus geen afwijking op het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Bebouwing

De te realiseren bebouwing wordt gegroepeerd aansluitend bij de bestaande gebouwen, op het meest oostelijk deel van het terrein. Hierbij moet een uniformiteit in gebouwen worden voorzien.

De bestaande hoeve die gerenoveerd wordt tot toonzaal kan gebruikt worden als basistypologie voor de nieuw te realiseren bedrijfsgebouwen. Naast de typologie dient ook een zekere beeldkwaliteit te worden nagestreefd, de zogenaamde '*metalen dozen*' kunnen misschien wel op een bedrijventerrein de juiste typologie zijn, maar ze zijn omgevingsvreemd in een kleinschalige en traditioneel gebouwde woonwijk.

De gebouwen dienen te worden gegroepeerd, en wel aansluitend bij de reeds bestaande gebouwen op het bedrijfsterrein en de omliggende woonwijk. De inplanting van de bijkomende bedrijfsgebouwen dient verder zo te gebeuren dat een coherent stedenbouwkundig geheel ontstaat.

Het gesloten gebouw waarin de zaaginstallatie wordt geplaatst, dient van een goede akoestische isolatie te worden voorzien.

Gestapeld hout

De hoogte van de houtstapels mag de hoogte van de bedrijfsgebouwen niet overschrijden. De nodige constructies voor het stapelen worden uitgevoerd in natuurlijke materialen (hout) of hebben een onopvallende afwerking en kleur zodat ze geïntegreerd zijn in hun omgeving.

Verhardingen

Een open (keien) of halfopen (stenen, platen met open voeg) verharding wordt vooropgesteld als principe voor alle verhardingen op het bedrijfsterrein. Het achterliggend idee is dat maximale infiltratie van regenwater mogelijk blijft. Een verharding met gewapend gazon ('grasdallen') en een waterdoorlatende fundering is eveneens gewenst, doch kan onvoldoende draagkrachtig zijn voor de vrachtwagens en machines van de houtzagerij.

Landscaping

Zoals meer en meer de norm wordt voor bedrijven, wordt er een hoogwaardige groeninrichting van het terrein nagestreefd. Op die manier wordt er een hoogwaardige en representatieve bedrijfsomgeving tot stand gebracht die een meerwaarde vormt voor het bedrijf en zijn omgeving.

Door het doordachte gebruik van volumes met streekeigen groen, wordt een maximale integratie van het terrein in zijn omgeving beoogd. Hiermee wordt niet bedoeld dat het volledige terrein moet omzoomd worden met een buffer maar dat er een gefilterd zicht ontstaat door een spel van volumes en doorkijk.

Nabestemming

Over de eventuele nabestemming werd grondig overleg gepleegd met de zaakvoerder en met de hogere besturen.

Het is niet makkelijk om de stopzetting van een bedrijf (een bvba) t, hetgeen een juridisch-administratief item is uit de bedrijfswetgeving, te linken aan de effectieve bestemmingsverandering van gronden, hetgeen een ruimtelijk item is. Een concrete termijn uitgedrukt in relatie tot de stopzetting van het bedrijf, is een algemene en altijd toepasselijke term. Dit wil zeggen, wanneer het bedrijf "Houtzagerij Swennen" effectief de activiteiten stopzet, dan vervalt de bedrijfsbestemming en alle bijhorende bestemmingen in dit RUP, en worden de nabestemmingen actief. De beslissing om de activiteiten te stoppen, ligt dus volledig bij de zaakvoerder zelf.

Dit geeft het bedrijf voldoende zekerheid om verdere investeringen te doen inzake efficiënte bedrijfsvoering en maatregelen ter bescherming van het milieu.

10 Gewenste toestand

Naar aanleiding van het aangevraagde Planologisch Attest werd door de eigenaar samen met een architect een gewenste eindtoestand van het bedrijf uitgewerkt. Deze is hieronder schematisch terug te vinden.



In het RUP wordt maximaal rekening gehouden met deze visie op de toekomstige ontwikkeling van het houtzagerijbedrijf. Zo zal vastgelegd worden dat de zone voor bedrijvigheid in twee delen wordt opgesplitst: een zone waarin de bedrijfsgebouwen mogen opgetrokken worden en ene zone die louter voor stapeling in open lucht van het aangeleverde hout mag gebruikt worden.

Het RUP zal verder ook uitspraken doen over de woning en het perceel gelegen op de hoek van de Ziepstraat en de Broekziepenstraat: er wordt voorzien dat enkele meer representatieve functies horende bij het bedrijf, zoals kantoor of bedrijfswoning, hier mogen ingericht worden.

Er dient vermeld te worden dat in afwijking van de hierboven opgenomen schets er geen enkele bijkomende bedrijfsbebouwing zal toegelaten worden langs de Broekziepstraat, langs de bestaande woningen die daar gelegen zijn. Bedrijfsfuncties kunnen enkel in de zone die op het grafisch plan zo is ingekleurd, en op het perceel dat op de hoek van de Ziepstraat en de Broekziepstraat ligt (huidige woning).

Verder wordt getracht de randvoorwaarden opgesomd in het planologisch attest zo nauwkeurig mogelijk in te passen in de voorschriften van het RUP.

11 Decretale verplichtingen in het RUP

11.1 RUIMTEBALANS

Volgende ruimtebalans kan opgesteld worden bij dit RUP.

Bestemming	Bestaande toestand (m²)	Grafisch plan (m²)
<i>Woongebieden met landelijk karakter</i>	4060	0
<i>Agrarisch gebied</i>	13634	0
art 2.1: zone voor bedrijf – bebouwing en bedrijfsorganisatie		6790
art 2.2: zone voor bedrijf – stapeling hout		5361
art 2.3: zone voor representatieve bedrijfsfuncties		915
art 2.4: zone voor toegang bedrijf		382
art. 2.5. zone voor dichte buffer		3657
art 2.6: zone voor landschapsbuffer		589
<i>art 2.7.1.: nabestemming landbouw: 13634m²</i>		0
<i>art 2.7.2. nabestemming wonen: 4060m²</i>		0
Totaal	17.694	17.694

11.2 REGISTER PLANBATEN-PLANSCHADE

Conform de Vlaamse codex ruimtelijke ordening die op 1 september 2009 van kracht werd, dient er bij elk ruimtelijk uitvoeringsplan een register – al dan niet grafisch – te worden opgemaakt van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie.

Planschade

In artikel 2.6.1 §2 staat: “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°, 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.”

Binnen het plangebied liggen de volgende percelen die geheel of gedeeltelijk aan deze beschrijving zouden kunnen voldoen: de nrs. 91N en 91M.

Planbaten

In artikel 2.6.4 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening staan een aantal bepalingen in welke gevallen er op percelen planbaten dienen te worden betaald.

Binnen het plangebied liggen de volgende percelen die geheel of gedeeltelijk aan deze beschrijving zouden kunnen voldoen: de nrs. 86A, 91M, 97P, 96A, 98, 99A, 100A, 101A.

Register

Planschade		
Perceel	Bestemmingswijziging	Oppervlakte
91N	Zone voor dichte buffer/voor bedrijf	394 m ²
91M	Zone voor dichte buffer/voor bedrijf	2 919 m ²
Planbaten		
Perceel	Bestemmingswijziging	Oppervlakte
86A	Zone voor bedrijf/voor buffer	2 623 m ²
91M	Zone voor bedrijf/voor buffer	2 919 m ²
97P	Zone voor bedrijf/voor buffer	679 m ²
96A	Zone voor bedrijf/voor buffer	1 134 m ²
98	Zone voor bedrijf/voor buffer	986 m ²
99A	Zone voor bedrijf	504 m ²
100A	Zone voor bedrijf/voor buffer	2 799 m ²
101A	Zone voor bedrijf/voor buffer	2 737 m ²

11.3 KAPITAALSCHADE - GEBRUIKERSCOMPENSATIE

Een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van:

1° een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding « landbouw » valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding « reservaat en natuur », « bos » of « overig groen » valt;

2° een plan van aanleg dat een agrarisch gebied omzet naar een groengebied, een bosgebied of een parkgebied.

Deze regels worden vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Binnen het voorliggend RUP kunnen de volgende percelen misschien in aanmerking komen voor de toepassing van dit begrip:

Gebruikerscompensatie		
Perceel	Bestemmingswijziging	Oppervlakte
86A	Deels naar zone voor buffer	2 623 m ²
91M	Deels naar zone voor buffer	2 919 m ²
97P	Deels naar zone voor buffer	679 m ²
96A	Deels naar zone voor buffer	1 134 m ²
98	Deels naar zone voor buffer	986 m ²
99A	Deels naar zone voor buffer	504 m ²
100A	Deels naar zone voor buffer	2 799 m ²
101A	Deels naar zone voor buffer	2 737 m ²

COLOFON

Opdrachtgever:

Stad Maaseik

Contactpersoon opdrachtgever

Toon Geusens, stedenbouwkundige

Opdrachthouder:

Antea Group nv

Jaarbeurslaan 25

3600 Genk

Projectverantwoordelijke:

Roland Vanmuysen, ruimtelijk planner

Projectmedewerkers:

Wouter Impens

Datum:

Februari 2011