

THE NAB, C/O VAN DER BEEK STAD DEENENHONDE <u>Afdeling Infrastructuur</u> Diens Rijkswateringen, Stedenbouw en Tuinbouw		STAD DEENENHONDE <u>Afdeling Infrastructuur</u> Diens Rijkswateringen, Stedenbouw en Tuinbouw	
STAD DEENENHONDE Stadsbestuur van Deenenhonde Postbus 1000 74 00 EN, NEDERLAND		STAD DEENENHONDE Stadsbestuur van Deenenhonde Postbus 1000 74 00 EN, NEDERLAND	
STAD DEENENHONDE Stadsbestuur van Deenenhonde Postbus 1000 74 00 EN, NEDERLAND		STAD DEENENHONDE Stadsbestuur van Deenenhonde Postbus 1000 74 00 EN, NEDERLAND	
STAD DEENENHONDE Stadsbestuur van Deenenhonde Postbus 1000 74 00 EN, NEDERLAND		STAD DEENENHONDE Stadsbestuur van Deenenhonde Postbus 1000 74 00 EN, NEDERLAND	

Afdeling infrastructuur
Dienst Ruimtelijke Ordening

Siedenbouw en Huisvesting
Administratief Centrum
Franz Courtenstraat 11
9200 Dendermonde
Tel. 052/25.11.35
Fax: 052/25.11.24

E-mail: stedenbouw@dendermonde.be

Gezien en goedgekeurd door de
gemeenteraad
In zitting van:

De stadsecretaris De burgemeester

R. VERTRIEST N. DE BATSELLIER

Opmerking: door : Studie bureau V.D.S. b.v.b.a.
PLANNING
Brulstraat 47
9450 Haaltert
tel : 053/830460
fax : 053/839954



Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Eegene

Afbakening en ontwikkeling lokaal bedrijventerrein Eegene

Toelichtingsnota

Stedenbouwkundige voorschriften

Uitgave	Datum
Versie 1	mei 2002
Versie 2	juni 2002
Versie 3	augustus 2002
Versie 4	september 2002
Versie 5	december 2002
Versie 6	januari 2003
Versie 7	april 2003
Versie 8	maart 2004

Studiebureau VDS,
planning BVBA

Stad Dendermonde

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Eegene

Maart 2004

Studiebureau "VDS planning" BVBA
Bruulstraat 47
9450 Haaltert

Tel.: 053/83.04.80
Fax.: 053/83.59.54
e-mail: planning@studiebureauvds.be

Inhoud

1	Toelichtingsnota.....	6
1.1	Inleiding	6
1.2	Bestaande structuur	6
1.2.1	Situering van het studiegebied	6
1.2.2	Bestaande structuur: begrenzing	7
1.2.3	Bestaande structuur: ruimtelijk	7
1.2.4	Bestaande structuur: functioneel	8
1.2.5	Bestaande structuur: juridisch	12
1.2.6	Probleemstelling.....	13
1.3	Planningscontext	15
1.3.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	15
1.3.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen, voorontwerp (PRS)	16
1.3.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dendermonde (RSD)	17
1.4	Gewenste structuur	19
1.4.1	Doelstellingen	19
1.4.2	Visie en ruimtelijke concepten	19
1.4.3	Bestemmingsplan, gewenste ruimtelijke structuur.....	20
1.4.4	Ruimtebalans.....	22
2	Stedenbouwkundige voorschriften	24
2.1	Algemene bepalingen	24
2.2	Bijzondere bepalingen (bestemmingen: juridische vertaling)	26
2.2.1	Artikel 1: Gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO	26
2.2.2	Artikel 2: Gebied voor land- en tuinbouw.....	29
2.2.3	Artikel 3: Buffergebied.....	31
2.2.4	Artikel 4: Wegenis.....	31

Inleiding

De afbakening en de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein van Eegene wordt vastgelegd in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, zoals bepaald in art. 37, 3° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Volgens art. 38 § 1 bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan de volgende delen:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Enkel het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

Deze nota bevat naast de stedenbouwkundige voorschriften de toelichtingsnota bij het grafisch plan en bij de stedenbouwkundige voorschriften. De toelichtingsnota heeft als dusdanig geen verordenende kracht. Ze heeft wel een waarde als inhoudelijk onderdeel van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

1 Toelichtingsnota

1.1 Inleiding

Het stadsbestuur Dendermonde wenst het bestaande bedrijventerrein Eegene te herstructureren. Via het RUP Eegene wenst de Stad het terrein verder te ontwikkelen tot een kwalitatief lokaal bedrijventerrein. Het uitvoeringsplan kadert in de realisatie van het Ruimtelijk Structuurplan Dendermonde.

Dit hoofdstuk vormt de toelichtingsnota bij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Eegene. De nota is als volgt opgebouwd.

In een eerste deel wordt de bestaande structuur van het plangebied onderzocht: de situering; de abakening; de ruimtelijke, de functionele en de juridische bestaande toestand en de probleemstelling.

De planningscontext, d.i. de relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Dendermonde komen in het tweede deel aan bod.

De gewenste ruimtelijke structuur van het gebied wordt in het derde deel gesitueerd: doelstellingen, visie en ruimtelijke concepten en bestemmingen.

1.2 Bestaande structuur

(zie bijgevoegd kaartblad: "bestaande toestand")

1.2.1 Situering van het studiegebied

Situering in de ruimere regio

(kaart 1)

Het studiegebied bevindt zich in het westen van de stad Dendermonde. Dendermonde is gelegen in de driehoek Gent-Antwerpen-Brussel en kent een oppervlakte van 5515 ha. De stad maakt deel uit van de provincie Oost-Vlaanderen en het arrondissement Dendermonde. Buurgemeenten zijn (kloksgewijs) Zele, Hamme, Buggenhout, Lebbeke, Aalst, Lede, Wichelen en Berlare.

Dendermonde is opgebouwd uit acht deelgemeenten: Appels, Baasrode, Dendermonde, Grembergen, Mespelare, Oudegem, Schoonaarde en Sint-Gillis.

Op macroschaal wordt de Dendermondse ruimte gekenmerkt door een aantal aspecten:

- de samenvloeiing van de Schelde en de Dender: op macroniveau hebben deze twee grote rivieren een belangrijke verbindende betekenis en vormen ze belangrijke verkeersassen over het water. Op lokaal niveau zijn het belangrijke barrières.
- de diversiteit in traditionele landschappen: Dendermonde wordt als een grensgebied aanzien van vier traditionele landschappen: 'Straatdorpengebied van Lokeren', 'Rupelstreek en Klein Brabant', 'Scheldevallei stroomafwaarts Gent' en 'Land van Wetteren-Lede'
- de centrale ligging binnen de Vlaamse Ruit: de Vlaamse Ruit is een concept dat geïntroduceerd werd in het RSV en dat een gebied omschrijft dat grofweg begrensd wordt door Antwerpen-Gent-Brussel en Leuven. De Vlaamse Ruit is gelegen binnen het Vlaams stedelijk kerngebied en is één van de structuurbepalende elementen in Noordwest-Europa.
- de centrumpositie ten opzichte van de buurgemeenten: Dendermonde oefent een aantrekkingskracht uit op de omliggende gemeenten voor commerciële en bovenlokale niet-commerciële voorzieningen.
- een aantal structuurbepalende weginfrastructuren: in de omgeving van Dendermonde zijn een aantal autowegen gesitueerd: de E17 Gent-Antwerpen, de E40 Gent-Brussel en de E19 Antwerpen-Brussel. Dendermonde is op dit netwerk aangesloten via de N41 en de N47.

Situering in de onmiddellijke omgeving

(kaart 2)

Het studiegebied is gelegen langs de N 416, de provincieweg Wetteren-Dendermonde. Het plangebied situeert zich langs deze oost-west as tussen Schoonaarde en Appels (zone Bevrijdingslaan-Eegene).

Door de relatief goede bereikbaarheid van de steenweg oefent deze een grote aantrekkingskracht uit voor de vesting van economische functies: ambachtelijke zones, baanwinkels en kleinhandel. Tussen Schoonaarde en Appels groeide een concentratie van baanactiviteiten. Ook de kantoren van DDS, het containerpark en een compostverwerkend bedrijf zijn in deze zone gesitueerd.

Ten noorden van het studiegebied ligt een voormalig vuilstort. Het studiegebied grenst in het noordwesten aan de Schelde. Ten zuiden van het plangebied liggen voornamelijk landbouwgronden. In het oosten grenst het gebied aan uitlopers van de kern van Appels.

1.2.2 Bestaande structuur: begrenzing

Het RUP behandelt een zone langs de N 416 (Eegene-Bevrijdingslaan) tussen Schoonaarde en Appels.

Het gebied wordt begrensd:

- in het zuiden door de buurtweg nr. 51
- in het noorden door de Schelde, het voormalig stort en de buurtweg nr. 45
- in het oosten door akkers en weilanden
- in het westen door akkers en weilanden en door de Paalstraat

Motivering begrenzing

Het noordelijk gedeelte is een aaneengesloten gebied en vormt ruimtelijk één geheel.

Ook de afbakening van het zuidelijk gedeelte is ingegeven door de bestaande ruimtelijke structuur. Het tuinbouwbedrijf hoort in principe niet thuis in het bedrijventerrein. Het sluit aan op het bestaande agrarische gebied. De overige begrenzing volgt grotendeels het bestaande bedrijventerrein van Eegene.

Het college beslist om de bedrijvigheid vanaf de Hofstraat te evalueren naar aanleiding van het sectoraal RUP zonevreemde bedrijven.

1.2.3 Bestaande structuur: ruimtelijk

Het gebied ten noorden van de N 416 wordt nagenoeg volledig ingenomen door activiteiten van openbaar nut. Op de eerste plaats bevindt er zich een vestiging van de intercommunale DDS, bestaande uit kantoren, een kringloopwinkel, een standplaats voor vrachtwagens, een overslagstation voor restafval, een behandelingsafdeling van oud papier en karton, een onderhoudsgarage, een technische werkplaats en weegbruggen. Daarnaast komen op het gebied de compostverwerkingsbedrijven van Verko, een opslagplaats voor houtafval en een containerpark voor. In het oosten bevindt zich een BMW-garage.

Het gebied ten zuiden van de N 416 wordt voornamelijk ingenomen door ambachtelijke bedrijvigheid.

Aan de straatzijde bevinden zich veelal de kantoren en toonzalen, de achterliggende percelen worden meer ingenomen voor opslagplaatsen en loodsen. De diverse bedrijven kenden een tamelijk ongestructureerde inplanting en uitbreiding. De KMO's werden aangetrokken door de relatief goede bereikbaarheid van de site. Het betreft veelal bedrijfjes die behoefte hebben aan veel ruimte voor parking, opslag of verkoop.

Binnen de ambachtelijke zone komen verspreid nog enkele vrijliggende percelen voor

In het studiegebied komen een 6-tal woningen voor. Het betreft veelal bedrijfswoningen en/of alleenstaande woningen met een kleine tuin.

In bijlage zijn een 30-tal foto's afgebeeld die een duidelijker beeld scheppen van de site.

1.2.4 Bestaande structuur: functioneel

Bedrijven¹

1. D.D.S. (DENDER, DURME, SCHELDE) INTERCOMMUNALE

Adres: Bevrijdingslaan 201, 9200 Dendermonde

Activiteiten: - Grondbeleid en woningbouw (22% van de omzet, 5% van de tewerkstelling),

- Huisvuilophaling (66% van de omzet, 58% van de tewerkstelling)

- Recreatie (2% van de omzet, 3% van de tewerkstelling)

- Productie G.F.T. – compost (zie Verko) (10% van de omzet, 15% van de tewerkstelling)

Ruimtelijke context: burelen (1395 m²), winkel en stockage (660 m²), productie (540 m²), stockage (1380 m²), parkeerruimte voor 101 plaatsen (ca. 600 m²)

Werknemers: in totaal zijn er 91 personen tewerkgesteld bij D.D.S.

Zonering gewestplan: industriegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, bosgebied

Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nrs. 589f, 580p, 580n

Milieuvergunningen: - dossiernr. 12/E/2: containerpark voor huishoudelijke afvalstoffen en K.G.A. gunstige beslissing bestendige deputatie d.d. 10-01-2002, tot 11-03-2012

- dossiernr. 211/E/11: installatie voor afvalverwerking en -bewerking
aktename bestendige deputatie d.d. 11-01-2001, tot 11-03-2012

- dossiernr. 211/E/12: warmtekrachtkoppelingsinstallatie
gunstige beslissing bestendige deputatie d.d. 07-06-2001, voor 20 jaar

- dossiernr. 211/E/13: uitbreiding van de afvalwaterzuiveringsinstallatie
gunstige beslissing bestendige deputatie d.d. 03-01-2002, tot 08-10-2008

Bouwovertredingen: geen

2. VERKO (VERENIGDE COMPOSTBEDRIJVEN) N.V.

Adres: Bevrijdingslaan 201, 9200 Dendermonde

Activiteiten: afvalverwerking (100% omzet en tewerkstelling)

Ruimtelijke context: productiehallen (13502 m²), overslagloods (1612 m²), wagenstelplaats (2440 m²), magazijn/garage (1270 m²), stockage in open lucht (8400 m²); totale oppervlakte 4 ha 96 a 90 ca

Werknemers: 15 personen

Zonering gewestplan: industriegebied, bosgebied

Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nrs. 580 h, 580k, 580l, 573d

Milieuvergunningen: - dossiernr. 693/E/1: composteren van GFT-afval in plaats van huishoudelijk afval

gunstige beslissing bestendige deputatie d.d. 1-12-1994, tot 12-03-2012

- dossiernr. 639/E/2: verhoging capaciteit, vermogen en oppervlakte

gebouwen

gunstige beslissing bestendige deputatie d.d. 19-06-1997, tot 11-03-2012

- dossiernr. 693/E/3: uitbreiding opslagruimte GFT-compost/groencompost
aktename bestendige deputatie d.d. 12-08-1999, tot 11-03-2012

- dossiernr. 693/E/4: uitbreiding van een composteringsbedrijf met trommelzeef
aktename bestendige deputatie d.d. 25-08-2009, tot 11-03-2012

- dossiernr. 693/E/6: toevoegen opslagplaats voor uitgerijpt compost
gunstige beslissing bestendige deputatie d.d. 10-01-2002, tot 8-10-2008

Bouwovertredingen: geen

3. B.M.W. MICHEL SIAU N.V.

Adres: Bevrijdingslaan 199, 9200 Dendermonde

Activiteiten: verkoop en herstellingen van auto's (100% omzet en tewerkstelling)

Ruimtelijke context: gebouwen (2300 m²), gebouwen specifiek voor de carrosserie (700 m²), parkeerruimte met 80 plaatsen

¹ De gegevens betreffende werknemers, activiteiten, e.d. werden door de bedrijven bezorgd.

Werknemers: 20 personen

Zonering gewestplan: industriegebied, bosgebied

Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nrs. 572h, 572n, 572m, 721, 566/2a

Milieuvergunningen: - dossiernr. 1223/E/3: werkplaats voor nazicht, onderhoud en herstel motorvoertuigen

gunstige beslissing schepencollege d.d. 10-07-2000, tot 18-09-2015 (klasse 2)

Bouwovertredingen: geen

4. DECORUM FURNITURE N.V.

Adres: Eegene 19, 9200 Dendermonde

Activiteiten: productie van massief houten meubelen

Ruimtelijke context: burelen, parkeerruimte, losplaatsen, houtmagazijn, diverse hallen, silo

Werknemers: /

Zonering gewestplan: gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO

Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie B nr. 11e

Milieuvergunningen: - dossiernr. 2273/E/1: assemblage en afwerking van massief houten meubelen

gunstige beslissing schepencollege d.d. 08-05-2000, voor 20 jaar

Bouwovertredingen: gemeentenr. 1980/01: aanleggen van een parkeerplaats voor auto's door het aanbrengen van een bodemverharding met fijne steenslag

Opmerking: het bedrijf Decorum Furniture n.v. verhuist en de gebouwen staan te koop aangeboden. Er is nog geen duidelijkheid omtrent een toekomstige koper.

5. DE HAUWERE B.V.B.A. / AUWERPRINT (WILKA VENNOOTSCHAP)

Adres: Eegene 15-17, 9200 Dendermonde

Activiteiten: drukkerij

Ruimtelijke context: bedrijfsgebouw, parking

Werknemers: /

Zonering gewestplan: gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO

Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie B nr. 16b

Milieuvergunningen: - dossiernr. 369/E/1: een drukkerij (De Hauwere b.v.b.a.)

gunstige beslissing bestendige deputatie d.d. 25-03-1993, voor 20 jaar

- dossiernr. 353/E/1-2: een zeef- en tampondrukkerij + opslag van afvalwater met grafisch afval (Auwerprint)

gunstige beslissing schepencollege d.d. 18-03-1993 en 05-02-2002, voor 20

jaar

Bouwovertredingen: geen

6. D-FENCE B.V.B.A. (LEDEGEN L.)

Adres: Eegene 11, 9200 Dendermonde

Activiteiten: - productie van poorten en hekwerk (99% van de omzet en 99,5% van de tewerkstelling)

- landbouwmachines (1% van de omzet en 0,5% van de tewerkstelling)

Ruimtelijke context: gebouwen (40 are 81 ca, parkeerruimte voor 8 auto's en 1 vrachtwagen, stockageruimte in open lucht (630 m²), bedieningsterrein voor transport (500 m²)

Werknemers: 10 personen

Zonering gewestplan: gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO

Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie B nr. 19a

Milieuvergunningen: - dossiernr. 1316/E/1: fabricage van poorten en hekwerk

gunstige beslissing schepencollege d.d. 18-12-2001, voor 20 jaar

Bouwovertredingen: geen

7. KINDERHOUT N.V.

Adres: Eegene 9, 9200 Dendermonde

Activiteiten: - fabricatie speeltoestellen (70% van de omzet, 80% van de tewerkstelling)

- fabricatie valdempende decoratieve snippers (15% van de omzet, 10% van de tewerkstelling)
- distributie onderdelen voor speelterreinen (15% van de omzet, 10% van de tewerkstelling)

Ruimtelijke context: administratieve gebouwen (200 m²), productiehallen (ca. 3000 m²), opslagruimte (ca. 1500 m²), parkeerruimte voor 20 plaatsen (700 m²), stockageruimte in open lucht (ca. 3000 m²); totale oppervlakte ca. 15000 m²

Werknemers: 19 personen

Zonering gewestplan: gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO

Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie B nrs. 20b, 29b, 39, 40

Milieuvergunningen: - dossiernr. 2273/E/1: maken van speeltuigen, herstellen paletten en recycleren houtafval
gunstige beslissing schepencollege d.d. 13-12-1999, voor 20 jaar (klasse 2)

Bouwovertredingen: geen

8. MESKENS-COOL VENNOOTSCHAP

Adres: Eegene 7, 9200 Dendermonde

Activiteiten: - groothandel in groenten (Meskens-Cool Primeurs b.v.b.a.)
- export van groenten (n.v. Meskens-Cool Export)
- kweken van groenten (b.v.b.a. Meskens-Cool)

Ruimtelijke context: administratieve gebouwen (50 m²), productiehal (550 m²), opslagruimte (840 m²), parkeerruimte met 4 plaatsen, stockageruimte in open lucht (625 m²).

Werknemers: 5 personen

Zonering gewestplan: gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO

Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie B nrs. 22b, 28c, 28e, 28g, 29h, 29e

Milieuvergunningen: - dossiernr. 350/E/1: wassen, sorteren en verpakken van wortelen
gunstige beslissing schepencollege d.d. 20-01-1993, voor 10 jaar (klasse 2)
- dossiernr. 1230/E/1: gekoelde opslagplaats voor plantaardige voedingsstoffen
gunstige beslissing schepencollege d.d. 10-07-1995, voor 20 jaar

Bouwovertredingen: geen

9. PAUL COOL – COOLSTORE N.V.

Adres: Eegene 5, 9200 Dendermonde

Activiteiten: koeling

Ruimtelijke context: gekoelde opslagplaats (koeling van wortelen)

Werknemers: geen

Zonering gewestplan: gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO

Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie B nr. 23d

Milieuvergunningen: - dossiernr. 1230/E/1: gekoelde opslagplaats voor plantaardige voedingsstoffen
gunstige beslissing schepencollege d.d. 10-07-1995, voor 20 jaar

Bouwovertredingen: geen

10. VAN STEEN C.V.B.A.

Adres: Eegene 1A, 9200 Dendermonde

Activiteiten: - vervoer en containerdienst
- grondwerken

Ruimtelijke context: /

Werknemers: /

Zonering gewestplan: gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO

Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie B nrs. 26p, 26r, 28f, 28g, 29f

Milieuvergunningen: - dossiernr. 587/E/2: opslag en sorteren van afvalstoffen
gunstige beslissing schepencollege d.d. 16-03-1998, voor 4 jaar

Bouwovertredingen: gemeentenr. 1980/01: aanleggen van een parkeerplaats voor auto's door het aanbrengen van een bodemverharding met fijne steenslag

11. VETA B.V.B.A. / VERTACK VENNOOTSCHAP

Adres: Bevrijdingslaan 212, 9200 Dendermonde

Activiteiten: - verkoop van keukens (50% van de omzet en de tewerkstelling)

- sanitair (35% van de omzet en de tewerkstelling)

- interieur (15% van de omzet en de tewerkstelling)

Ruimtelijke context: bedrijfsgebouwen (1000 m²), parkeerruimte voor ca. 40 plaatsen; totale oppervlakte 58 a 16 ca.

Werknemers: 4 personen

Zonering gewestplan: agrarisch gebied

Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nrs. 565d, 565c

Milieuvergunningen: geen

Bouwovertredingen: geen

12. TUINBOUWBEDRIJF

In het gebied bevindt zich een serre, gelegen afdeling 6 sectie B nr. 53d. De serre is in het gewestplan gelegen in gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO.

Aan de bedrijven werd via een enquêteformulier bijkomende gegevens opgevraagd (betreffende personeel, oppervlakte, profiel klanten en leveranciers, juridisch profiel, problemen, eventuele uitbreidingswensen,...). De resultaten hiervan zijn volledig opgenomen in bijlage.

Volgende knelpunten/nadelen werden door de bedrijven aangehaald:

- de compostactiviteiten van Verko vinden relatief dicht bij de woningen plaats (2 keer opgemerkt);
- de waterafvoer (rioleringen) is ontoereikend; de beek langs de N 416 is constant verstopt (1keer opgemerkt);
- eigenaars van niet-gebruikte stukken industriegrond willen hun grond niet verkopen of vragen een veel te hoge prijs (2 keer opgemerkt);
- er is een afremming van de vlotte circulatie, de manoeuvring en de parkeermogelijkheden voor vrachtwagens sinds de aanleg van grasstroken met drassige grond en het planten van bomen langs de N 416 (2 keer opgemerkt).

De bedrijven werd gevraagd naar hun uitbreidingswensen en -mogelijkheden:

- DDS: de huidige inrichting voldoet; er zijn nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden
- Verko: er zijn nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden
- Michel Siau: er is een dringende uitbreiding gewenst van de showroom, er zijn plannen voor een uitbreiding van ca. 500 m² tot 700 m²
- D-Fence: er is gebrek aan ruimte, er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden meer op de eigen grond, de vraagprijzen voor de aanpalende gronden liggen te hoog
- Kinderhout n.v.: voorlopig voldoet de huidige inrichting, gezien de evolutie en de groei kan dit op termijn wel een probleem vormen
- Meskens-Cool vennootschap: er is gebrek aan ruimte, er zijn niet voldoende uitbreidingsmogelijkheden, de vraagprijzen voor de aanpalende gronden liggen te hoog
- Veta b.v.b.a.: er is te weinig ruimte voor het opstarten van productie en voor het verruimen van de opslag, een uitbreiding is dringend gewenst, de gronden zijn reeds in het bezit doch de uitbreiding is gezien de huidige zonering niet mogelijk

Woningen

In het gebied worden een 6-tal woningen aangetroffen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en zonevreemde woningen.

Bedrijfswoningen komen voor bij volgende bedrijven:

- B.M.W. Michel Siau n.v.
Afdeling 2, sectie B nr. 566/2a, 572l (ligging in industriegebied)
- Veta b.v.b.a.
Afdeling 2 sectie B nr. 565c (ligging in agrarisch gebied)
- Van Steen
Afdeling 6 sectie B nr. 26r (ligging in gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO)
- de serre

Afdeling 6 sectie B nr. 53f (ligging in gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO)

Zonevrije woningen komen voor op volgende percelen:

- 10 c (ligging in agrarisch gebied)
- 552/2f (ligging in industriegebied)

Vrijliggende percelen

In het gebied komen diverse vrijliggende percelen voor:

- afdeling 6 Sectie B nr. 8f
zonering gewestplan: agrarisch gebied
eigenaar: particulier
- afdeling 6 sectie B nr. 10f
zonering gewestplan: agrarisch gebied
eigenaar: particulier
- afdeling 6 sectie B nr. 18m
zonering gewestplan: gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO
eigenaar: particulier
- afdeling 6 sectie B nr. 18p
zonering gewestplan: gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO
eigenaar: /
- afdeling 6 sectie B nr. 45a
zonering gewestplan: gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO
eigenaar: /
- afdeling 6 sectie B nr. 21a
zonering gewestplan: gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO
eigenaar: particulier
- afdeling 6 sectie B nr. 27c
zonering gewestplan: gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO
eigenaar: particulier
- afdeling 2 sectie B nr. 561a
zonering gewestplan: agrarisch gebied
eigenaar: VETA B.V.B.A.
- afdeling 2 sectie B nr. 568n, 568p
zonering gewestplan: gedeeltelijk industriegebied, gedeeltelijk bosgebied
eigenaar: /

In het gebied komen 3 vrijliggende percelen voor gelegen in agrarisch gebied. Aan de eigenaars van de landbouwpercelen werd schriftelijk bijkomende informatie opgevraagd. Er werd o.m. geïnformeerd of er reële landbouwactiviteiten worden uitgeoefend op het terrein, door wie de grond gebruikt wordt, en of het verdwijnen van de landbouwbestemming eventueel negatieve gevolgen zou kunnen teweegbrengen op de exploitatie van een landbouwbedrijf. Dit bleek voor geen enkel van de vrijliggende gronden het geval te zijn. Het perceel nr. 561a werd aangekocht door VETA b.v.b.a

Binnen het gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO komen een 6-tal vrijliggende percelen voor. Op twee ervan, nrs. 18p en 45a, worden bomen gekweekt. De overige terreinen liggen braak.

Het perceel nr. 568n-568p, gedeeltelijk gelegen in industriegebied en gedeeltelijk gelegen in bosgebied, wordt nu gebruikt als weide waar paarden gehouden worden.

1.2.5 Bestaande structuur: juridisch

Gewestplan

(kaart 3)

Het gewestplan waar Dendermonde deel van uitmaakt, werd goedgekeurd bij K.B. van 07/11/1978. Er werd geen gewestplanwijziging doorgevoerd. Het gewestplan deelt de gemeente op in verschillende gebieden en bepaalt de bestemmingen ervan.

In het plangebied komen verschillende bestemmingen voor.

In de zone ten noorden van de N 416 is het westelijke gedeelte ingekleurd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Het oostelijke gedeelte is bestemd als industriegebied. In het noorden grenst de industriezone aan bosgebied.

Ten zuiden van de N 416 is een zone voor ambachtelijke bedrijven of KMO voorzien. De overige percelen binnen het studiegebied ten zuiden van de N 416 zijn bestemd als agrarisch gebied.

Langs heen de N 416 aansluitend op het woongebied van Appels is het lint ingekleurd als woongebied met landelijk karakter.

De ruimtebalans in het studiegebied ziet eruit als volgt (bij benadering, afgerond):

Bestemming volgens het gewestplan	oppervlakte (in m ²)
Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	37.500
Industriegebied	54.200
Gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO's	134.800
Agrarisch gebied	15.500
Bosgebied	15.400
Totaal	ca. 255.000

tabel 1: ruimtebalans

Andere plannen

Type	In het gebied	Aangrenzend
BPA	Geen	-
Beschermd monument	Geen	Geen
Beschermd dorpsgezicht	Geen	Geen
Beschermd landschap	Geen	Geen
Vogelrichtlijngebied	Geen	De Scheldeloop
Habitatrichtlijngebied	Geen	Het Schelde-estuarium

1.2.6 Probleemstelling

Het studiegebied wordt geconfronteerd met diverse problemen:

Ruimtelijk:

- De bedrijvigheid in het noordelijk gedeelte is onvoldoende ingebufferd naar de nabije natuur, bewoning en open ruimte toe.
- Het zuidelijk gebied vormt momenteel een ongeordend geheel van bedrijfsgebouwen, loodsen, opslagplaatsen, toonzalen, kantoren, woningen, landbouwpercelen,.... De zone vormt een weinig georganiseerd baanlint. Er is geen duidelijk zichtbare begrenzing van het ambachtelijke gebied. Het gebied kent een lage ruimtelijke kwaliteit. Er is geen degelijke inbuffering van de ambachtelijke activiteiten.
- Het is onduidelijk wat de ontwikkelingsperspectieven en -mogelijkheden van het gebied zijn.

Functioneel:

- De compostactiviteiten van Verko vinden relatief dicht bij de woningen plaats; er waren in het verleden klachten van geurhinder.
- De waterafvoer (riolering) is ontoereikend. De beek langs heen de N 416 is regelmatig verstopt.
- De eigenaars van de nog vrijliggende percelen binnen de ambachtelijke zone willen hun grond niet, of slechts tegen een zeer hoge prijs, verkopen.
- De eigenaars van de zonevreemde woningen zijn onzeker over het statuut van hun eigendom.
- Het bedrijf Veta kan, wegens de ligging in agrarisch gebied, momenteel niet uitbreiden.
- De parkeermogelijkheden en de manoeuvreerruimte voor vrachtwagens langs heen de N 416 werd beperkt.
- De zichtrelatie op de N 416 is onvoldoende.
- Er is geen duidelijke ordening in het gebied, de percelering van de bedrijven vertoont grillige vormen.
- Er werden reeds een paar bouwovertreedingen vastgesteld.

Juridisch:

- De huidige gewestplanbestemmingen laten geen goede ordening van het gebied toe: de bestemmingsgebieden zijn relatief klein, ze volgen de perceelsgrenzen niet meer en zijn deels achterhaald (in het industriegebied komen openbaar nutsvoorzieningen en KMO voor, in de ambachtelijke zone bevindt zich een serre, diverse woningen liggen zonevreemd,...).
- De huidige gewestplanbestemmingen zijn te statisch en kunnen onvoldoende inspelen op toekomstige potentiële ontwikkelingen: wat bv. indien DDS uit het gebied voor openbaar nut zou trekken, wat als een gedeelte van het industriegebied zou vrijkomen,...?
- Er zijn momenteel onvoldoende voorschriften die de uniformiteit van het gebied in de hand werken: bv. maximum bouwhoogtes, voorbouwstroken,

1.3 Planningscontext

1.3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

(kaart 4)

Algemeen

In het RSV, goedgekeurd in 1997, werd een gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen uitgewerkt.

De uitgangsvisie hierbij is een duurzame ruimtelijke ontwikkeling voor Vlaanderen, gebaseerd op draagkracht en kwaliteit.

Vier basisdoelstellingen lagen aan de basis van de gewenste structuur:

- de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen
- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer

Elementen relevant voor het RUP Eegene

Dendermonde: structuurondersteunend kleinstedelijk gebied

Het begrip stedelijk gebied gaat over die gebieden waar een intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, recreëren,...), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren.

De structuurondersteunde gebieden op kleinstedelijk niveau vertonen nog een relatief sterke morfologische structuur met een stedelijk karakter (veelal als gevolg van hun historische ontwikkeling) en een goed functionerend stedelijk voorzieningenapparaat. Het ruimtelijk beleid in de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden is erop gericht de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan stedelijke voorzieningen en aan economische activiteiten. Dit aanbod kan -omwille van de aanwezigheid van een relatief sterke stedelijke kern- ook worden ingeplant op plaatsen binnen het stedelijk gebied die vandaag nog weinig stedelijkheid bezitten. Uitgangspunten van het beleid zijn groei, concentratie en verdichting.

De exacte afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Dendermonde dient vastgelegd in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Dendermonde: voor een deel behorend tot het buitengebied

Tegenover het stedelijk gebied plaatst het RSV het buitengebied. Het buitengebied is het gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overheeft. Elementen van bebouwing, woningen en bedrijfsgebouwen en infrastructuur zoals wegen of nutsvoorzieningen maken er ook deel van uit. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke en de agrarische structuur, de nederzittingsstructuur en de infrastructuur. De wisselwerking tussen deze structuren resulteert in een specifiek landschap. In het buitengebied is het beleid gericht op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijke structurerende elementen.

Aangezien het RSV stelt dat ook de meer landelijke zones binnen een stad tot het buitengebied kunnen behoren, behoort ook een deel van Dendermonde tot het buitengebied.

Dendermonde: economisch knooppunt

Door de selectie als stedelijk gebied wordt Dendermonde automatisch geselecteerd als economisch knooppunt. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen regionale en lokale

bedrijventerreinen. Regionale bedrijventerreinen mogen alleen in de economische knooppunten worden gerealiseerd. De provincie Oost-Vlaanderen bakt ze af voor de kleinstedelijke gebieden zoals Dendermonde. Gebieden die niet tot het stedelijk gebied behoren en ook geen economisch knooppunt zijn, mogen in principe slechts lokale bedrijventerreinen ontwikkelen. De gemeente zelf bakt de lokale bedrijventerreinen af.

Het RSV voorziet een taakstelling van 1715 ha bijkomend te bestemmen bedrijventerreinen voor Oost-Vlaanderen voorzien voor de periode 1994-2007. Niet de gehele oppervlakte moet binnen de planperiode effectief als bedrijventerrein gerealiseerd worden, een deel kan als reserveterrein bestemd worden.

De verdeling gebeurt volgens de 77-82/23-18 verhouding. Dit betekent dat tussen de 77% en 82% van de nieuwe bedrijventerreinen in Oost-Vlaanderen binnen stedelijke gebieden of economische knooppunten dient te worden gerealiseerd. 18% tot 23% van de nieuwe bedrijventerreinen mag in en aan de kernen van het buitengebied worden gerealiseerd. Daarnaast zijn er de bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven (regionale bedrijven, die morfologisch en ruimtelijke verweven zijn met de omgeving en die een specifieke sociaal-economische relatie hebben met de omgeving), die afgebakend worden door het Vlaams Gewest.

Lokale bedrijventerreinen

Lokale bedrijventerreinen kunnen door middel van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden ontwikkeld indien herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven binnen de eigen gemeente vanuit ruimtelijk oogpunt onvermijdelijk is, indien nieuwe lokale bedrijven worden opgericht of indien bedrijven op een bestaand lokaal bedrijventerrein willen uitbreiden tot buiten het bedrijventerrein. De volgende principes gelden voor de lokalisatie en inrichting:

- ontwikkeling mogelijk in een hoofddorp en in economische knooppunten
- verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op de gemeente
- een richtinggevende beperking van de oppervlakte tot 5 ha
- de kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven
- geen zuivere kleinhandelsbedrijven op lokale bedrijventerreinen
- aansluitend bij de kern of een bestaand bedrijventerrein
- ontsluiting via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire wegen of secundaire wegen
- uitwerking van de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

1.3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen, voorontwerp (PRS)

(kaart 5)

Algemeen

Het planproces met betrekking tot het provinciaal ruimtelijke structuurplan is nog volop lopende. In december 2002 werd een derde versie van het voorontwerp vrijgegeven.

Als algemene uitgangspunten bij het uitwerken van de visie op de gewenste structuur gelden:

- herstel van het evenwicht in de ruimtelijke ontwikkeling van de verschillende functies, door een gebiedsgerichte afweging en complementaire ontwikkelingsperspectieven
- omgaan met de eindigheid van de ruimte door verweving van functies en samengebruik van de ruimte
- de historische ruimtelijke context en de bestaande ruimtelijke structuur als aanknopingspunt en randvoorwaarde voor een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling
- het aanvaarden en aanwenden van de mobiliteit als ruimtelijk ordenend principe in een netwerksamenleving

Elementen relevant voor het RUP Eegene

Dendermonde in de deelruimte 'Dendersteden als stedelijke concentratiepunten in de ontwikkelingen tussen Gent en Brussel'.

De Dendersteden bezitten aanzienlijke potenties om terug aan belang te winnen als stedelijke gebieden tussen Gent en Brussel, elk op hun niveau en in functie van hun eigen ommeland. Het versterken van de centrale functie betekent dat deze steden terug winnen aan belang als economisch centrum en als woonconcentratie met de daarbij horende woonondersteunende functies (handel, voorzieningen,...).

Op economisch gebied betekent dit het herstel van de economische rol op basis van de bestaande ontsluitingspotenties en de bereikbaarheid vanuit het eigen ommeland.

Er worden bijkomende bedrijventerreinen voorzien voor de verdere ondersteuning van de economische rol van de Dendersteden. De omvang wordt afgestemd op het niveau van het betreffende stedelijke gebied en er wordt rekening gehouden met de ontsluitingspotenties van elke Denderstad.

Verdeling behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen

De provincie opteert voor een maximale ondersteuning van de lokale bedrijvigheid in het buitengebied, en stelt een verdeling voorop van 77% (1.320 ha) in de economische knooppunten en 23% (395 ha) in de niet-economische knooppunten.

Binnen de 77% kan de provincie voor de kleinstedelijke gebieden en de specifiek economische knooppunten een taakstelling bepalen. Voor Dendermonde bedraagt de taakstelling voor 1994-2007 58 ha. Dit pakket omvat zowel regionale als lokale bedrijventerreinen.

Het pakket van 23% voor lokale bedrijventerreinen buiten de economische knooppunten wordt niet doorgerekend naar een cijfermatige taakstelling voor de gemeenten. In principe staat 5 ha lokaal bedrijventerrein per hoofddorp voorop als richtcijfer voor de periode 1994-2007.

N 416 als secundaire weg II

De N 416 wordt door de provincie (in voorontwerp) geselecteerd als secundaire weg type II. Deze weg heeft als hoofdfunctie verzamelen op bovenlokaal niveau en als aanvullende functie verbinden op bovenlokaal niveau.

Selectie hoofddorpen en woonkernen

Voor Dendermonde werden Baasrode, Grembergen, Oudegem en Schoonaarde geselecteerd als hoofddorp. Appels is geselecteerd als woonkern.

1.3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dendermonde (RSD)

(kaarten 6 en 7)

Algemeen

De stad Dendermonde beschikt over een definitief ontwerp structuurplan, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 22/11/2000.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Dendermonde wordt verwoord in enkele steekwoorden:

- Dendermonde Centrumstad: de binnenstad van Dendermonde vervult een belangrijke centrumrol voor zowel de eigen inwoners als voor de omliggende gemeenten. De stad wenst deze rol als centrumgemeente te behouden en verder te ontwikkelen.
- Dendermonde Woonstad: het is de betrachting van Dendermonde om het aantal inwoners in de verstedelijkte zones van de stad opnieuw te doen toenemen.
- Dendermonde Werkstad: de werkgelegenheid dient zoveel mogelijk gestimuleerd te worden door het zorg dragen voor voldoende en goed gestructureerde bedrijventerreinen met goede verbindingen. Bovendien heeft Dendermonde, als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied, een bovenlokale opvangfunctie voor regionale bedrijven. Er dienen daarom voldoende mogelijkheden te zijn voor het Dendermondse bedrijfsleven zodat zij zich verder kunnen ontwikkelen, met inachtneming van de ruimtelijke, sociale en milieuraanvoorwaarden.

- Dendermonde Bereikbare Stad: de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur dient zoveel mogelijk geoptimaliseerd te worden. Daarbij dient de aandacht uit te gaan naar de herinrichting van de wegen ter verhoging van de leefbaarheid.
- Dendermonde Groene Stad en Water Stad: de combinatie van groen en water te Dendermonde is uniek. Dit kan nog beter gewaardeerd en gevaloriseerd worden.

Deze visies leiden tot een aantal doelstellingen::

- behoud van openheid, open ruimte en tegengaan versnippering
 - inbedden landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
 - realiseren van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
 - bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied
 - bundelen in de kernen
 - verder uitbouwen recreatie en toerisme
 - verstevigen economisch weefsel:
- Dendermonde beschikt reeds over een vrij groot aantal bedrijventerreinen. Op deze bedrijventerreinen bevinden zich zeer uiteenlopende activiteiten, variërend van grootschalige bedrijvigheid gericht op productie tot kleinschalige éénpersoonsbedrijven. Op de bedrijventerreinen vindt bovendien relatief veel verkoop plaats. Mede om de kwaliteit van het wonen en de open ruimte zoveel mogelijk te sparen, wordt ervoor gekozen de bestaande bedrijventerreinen te verdichten, de specifieke karakteristieken van de bedrijventerreinen uit te buiten en een selectieve uitbreiding via nieuwe zones te voorzien. Parallel hieraan zullen kleine achterhaalde bestemmingen van KMO-zones binnen het stedelijk weefsel worden omgezet naar woongebied.

Elementen relevant voor het RUP Eegene

Afbakening lokale bedrijventerreinen

Lokale bedrijven zijn be- en verwerkende bedrijven die een verzorgend karakter hebben ten aanzien van de omgeving, die wat schaal betreft aansluiten bij die omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijk gebied,...) en beperkt zijn van omvang.

Lokale bedrijventerreinen zijn terreinen die opvang bieden aan lokale bedrijven. In Dendermonde zijn een aantal grotere ambachtelijke zones geselecteerd: de ambachtelijke zones van Hoogveld en Eegene. Daarnaast zijn ook de bestaande industrieterreinen van Schoonaarde (gedeeltelijk regionaal bedrijventerrein) en Appels aangeduid als lokaal bedrijventerrein. De huidige tewerkstelling en bedrijvigheid situeert zich immers niet op regionaal niveau met overeenkomstige aantrekkingskracht. Bovendien is het gezien de situering van de terreinen niet wenselijk dat er zich in de toekomst grootschalige bedrijvigheid zal ontwikkelen. Tot slot wordt ook het terrein waarop momenteel 'Den Brandt' (Baasrode) is gevestigd, aangeduid als lokaal bedrijventerrein. Deze terreinen worden afgebakend in een gemeentelijk uitvoeringsplan.

De selectie van de ambachtelijke zone Eegene als lokaal bedrijventerrein wordt in de bindende bepalingen definitief vastgelegd.

Gewenste ontwikkeling lokaal bedrijventerrein Eegene

De inrichting en afbakening dient vastgelegd in een gemeentelijk uitvoeringsplan (bindend gedeelte).

De bedrijvigheid dient wat schaal en omvang betreft te passen in de omgeving. Het ontstaan van baanwinkels dient te worden tegengegaan. De kleinhandel dient teruggedrongen. De terreinen van DDS blijven als openbaar nutszone voor de toekomst behouden. Het voormalig stort wordt beplant met struiken (richtinggevend gedeelte).

In het structuurplan wordt geen uitbreiding voorzien van het lokaal bedrijventerrein Eegene.

Ontwikkeling van een bijkomend lokaal bedrijventerrein

Het richtinggevend gedeelte van het RSD stelt voor om de behoefte aan nieuwe lokale bedrijventerreinen op te vangen op twee terreinen: te 'Vlassenhout' (tussen de N 41 en Korte Dijkstraat) en als uitbreiding van het bedrijventerrein Schoonaarde. Ter compensatie voor deze bijkomende gronden voor lokale bedrijventerreinen wordt de ontwikkeling van de ambachtelijke zone aan de Zandvoortstraat te Grembergen opgegeven.

Herstructurering bestaande concentraties van baanwinkels

Dendermonde kent een sterke ontwikkeling van baanwinkels. De aantrekkingskracht van grootschalige kleinhandel is de laatste jaren nog toegenomen. Doordat dergelijke baanwinkels de concurrentiepositie van de binnenstad en ook de centra van andere gemeenten ondermijnt, is een te sterke uitbouw van de kleinhandelszones niet wenselijk.

Op de bedrijventerreinen buiten de kleinhandelszones is geen nieuwe kleinhandel toegestaan, met uitzondering van die kleinhandel waarbij verkoop en industrie, reparatie of opslag onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld garage, autoverhuur). Alle andere kleinhandelsactiviteiten dienen op termijn te verdwijnen van een lokaal of regionaal bedrijventerrein. Bij het vrijkomen kunnen deze gebouwen weer worden ingenomen door een lokaal of regionaal georiënteerd bedrijf.

N 416

Specifieke aandacht dient te worden besteed aan de ontsluiting van de ambachtelijke zone Eegene en DDS op de N 416.

Zandleemgebied Zuidwest

Het studiegebied is gelegen nabij het zandleemgebied Zuidwest. Deze zone werd geselecteerd als een gebied waar land- en tuinbouw nog relatief autonoom kan ontwikkelen. Het gebied heeft een belangrijke economisch-functionele kwaliteit voor de landbouw. In het gebied kunnen zowel grondloze en/of grondgebonden agrarische activiteiten voorkomen. Het is een homogeen prioritair gebied voor de landbouw.

Zonevreemde woningen

In het bindend gedeelte wordt aangegeven dat de Stad een gemeentelijk uitvoeringsplan zonevreemde woningen dient op te maken, dat de potenties en de ontwikkelingsmogelijkheden van alle zonevreemde woningen zal bekijken. Daarin mag de problematiek van woningen op bedrijfsterreinen en op openbare nutsterreinen niet vergeten worden.

In het richtinggevend gedeelte wordt aanvullend gesteld dat enkel woningen die in het verleden altijd behoorlijk vergund waren, kunnen worden opgenomen in het gemeentelijk uitvoeringsplan zonevreemde woningen. De bestemming dient te passen binnen de visie op de gewenste ruimtelijke structuur zoals verwoord in het structuurplan.

1.4 Gewenste structuur

(zie bijgevoegd kaartblad: "bestemmingsplan")

1.4.1 Doelstellingen

De belangrijkste doelstellingen bij de opmaak van het RUP zijn:

- het realiseren van een lokaal bedrijventerrein
- het creëren van een kwalitatieve ruimtelijke zone
- het voorzien van een duidelijke ordening in het gebied
- een betere begrenzing en inbuffering van de bedrijvigheid

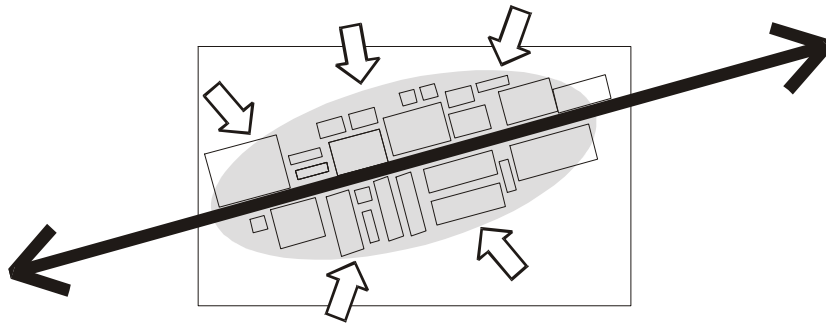
1.4.2 Visie en ruimtelijke concepten

Compact lokaal bedrijventerrein met een aantrekkelijk gezicht

Er wordt gestreefd naar een compact lokaal bedrijventerrein met een rationeel en kwalitatief ruimtegebruik. Door verdere opvulling van vrijliggende percelen, door bouwen in meerdere lagen,... dient zo nuttig mogelijk omgesprongen te worden met de ruimte in het bedrijventerrein.

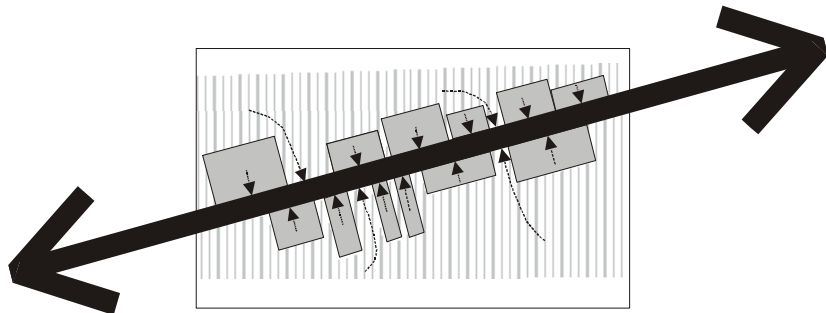
De gebouwen en constructies aan de zijde van de N 416 moeten een verzorgd en aantrekkelijk uitzicht krijgen. De gebouwen worden niet afgeschermd van de weg, maar vormen een

gefragmenteerde gevelwand. Opslag in open lucht wordt zoveel mogelijk aan het zicht van het openbaar domein onttrokken.



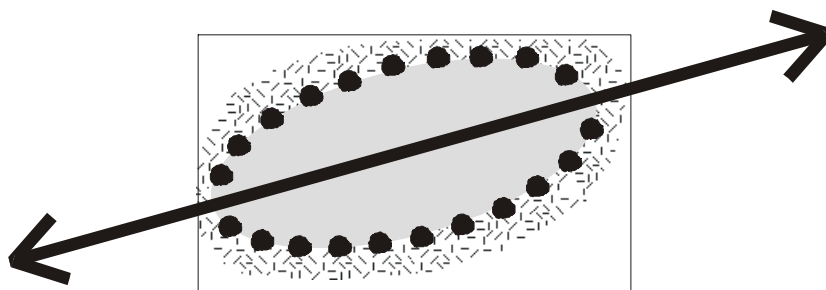
N 416 als drager van het lokaal bedrijventerrein

De N 416 vormt de dragende as waarlangs het bedrijventerrein langs beide zijden gestalte krijgt. Alle bedrijven ontsluiten rechtstreeks via de N 416, geselecteerd als secundaire weg II. De zichtrelatie op de N 416 dient gevrijwaard te worden. Ontsluiting van de bedrijven via de Paalstraat of via de buurtweg nr. 51 wordt vermeden. De zuidelijke zijde van het terrein behoudt zijn functie als achterzijde van het terrein.



Dicht groen scherm als gesloten buffer naar bewoning, natuur en open agrarisch gebied toe

De woonkwaliteit in de omgeving van het lokaal bedrijventerrein wordt gewaarborgd door de aanleg van degelijke groene buffers. Het bedrijventerrein wordt langs alle zijden, uitgezonderd naar de N 416 toe, als het ware begrensd door een groene strook. Op deze wijze wordt een degelijke lawaai-, geur- en visuele bescherming van de bedrijfsactiviteiten naar de omliggende woningen toe opgebouwd. De groenschermen creëren een beeld van geslotenheid. Door de buffer worden eveneens de naastliggende natuurelementen minimaal verstoord. Het relatief grootte vrijliggende perceel ten oosten van het noordelijk gedeelte van het lokaal bedrijventerrein wordt volledig als buffer ingenomen.



1.4.3 Bestemmingsplan, gewenste ruimtelijke structuur

Bestemmingen: inhoudelijke elementen

Er worden vier soorten bestemmingen gegeven aan het studiegebied.

Gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO

Het lokaal bedrijventerrein wordt bestemd als gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO.

Het gebied ten noorden van de N 416 wordt, met uitzondering van het buffergebied, volledig bestemd als gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO. Momenteel staan de terreinen van DDS ingekleurd als gebied voor openbaar nut, de terreinen van Verko en Michel Siau zijn ingekleurd als industriegebied. Deze bestemmingen zijn achterhaald en/of hypothekeren de toekomstige ontwikkelingen.

Door de inkleuring als ambachtelijk gebied wordt vermeden dat op het gebied industriële activiteiten kunnen gevestigd worden als de bestaande bedrijvigheid wordt stopgezet.

Tevens wordt vermeden dat, indien op termijn de openbaarnutsmaatschappijen uit het gebied wegtrekken, het gebied niet zou kunnen worden ingenomen door ambachtelijke bedrijven.

De invulling als gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO verzekert een optimale bezetting van het terrein.

Ten zuiden van de N 416 wordt het bestaande gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO grotendeels behouden. Het wordt beperkt uitgebreid, in het oosten met ca. 0,5 ha, in het westen met ca. 0,8 ha. Ter compensatie wordt een gedeelte van het bestaande gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO omgezet in gebied voor land- en tuinbouw (zie verder).

De oostelijke uitbreiding heeft als doel om het bedrijf Veta b.v.b.a. in de ambachtelijke zone op te nemen en dit bedrijf verdere mogelijkheden tot ontwikkeling te bieden. De opname van het bedrijf in het gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO zou het bedrijf de mogelijkheid bieden om via uitbreiding ruimte te voorzien voor productie en voor bijkomende opslag.

De westelijke uitbreiding wordt gerealiseerd om het gebied een duidelijke rechte begrenzing te geven.

Teneinde het lokaal karakter van de bedrijvigheid te waarborgen wordt een beperking van de perceelsoppervlakte opgelegd van 0,5 ha. Bestaande grotere bedrijven kunnen blijven bestaan. Indien deze bedrijven echter verkocht worden en er wordt een nieuwe activiteit uitgeoefend, dan moet de beperking van 0,5 ha gerespecteerd worden.

De oppervlaktebeperking geldt niet voor de activiteiten van openbaar nut.

Binnen het ambachtelijk gebied wordt gestreefd naar een zuinig ruimtegebruik. Hiertoe worden inrichtingsprincipes vooropgesteld. Het is de bedoeling dat een aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning hieraan tegemoet komt. Afwijkingen moeten duidelijk gemotiveerd worden.

Het gebied wordt zo ingericht en de gebouwen worden zo gebouwd dat maximaal de principes van rationeel watergebruik worden toegepast.

De landschappelijke kwaliteit van het bedrijventerrein wordt bewaakt.

Er wordt duurzaam materiaalgebruik nagestreefd en er wordt toegezien op de beeldkwaliteit van de gebouwen.

Bij de indiening van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor het gebied wordt een inrichtingsplan bijgevoegd. Het inrichtingsplan bespreekt de ontsluiting en de inplanting in de omgeving.

Gebied voor land- en tuinbouw

De serre en het achterliggende braakliggende terrein (behorend bij Decorum Furniture n.v.) krijgen een herbestemming tot gebied voor land- en tuinbouw. Momenteel maakt de zone deel uit van het gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO. Deze bestemming is voor het gebied achterhaald.

Door de omzetting van dit gebied van ca. 1,5 ha naar gebied voor land- en tuinbouw wordt het bovendien mogelijk om de beperkte creatie van nieuwe percelen voor ambachtelijke bedrijven ten oosten en ten westen van de bestaande ambachtelijke zone te compenseren.

In het gebied voor land- en tuinbouw wordt glastuinbouw uitdrukkelijk toegelaten, evenals para-agrarische bedrijvigheid en landbouw-aanverwante bedrijvigheid.
Dit nieuwe gebied voor land- en tuinbouw sluit aan op een omvangrijk landbouwgebied.

Buffergebied

Buffergebieden dienen om de hinder (visuele hinder, lawaaihinder, geurhinder) van de bedrijvigheid te beperken. Buffering gebeurt via groenaanplantingen, d.i. via het behoud, de aanleg en het beheer van bossen, hoogstamboomgaarden, struiken,... Er wordt bij voorkeur gewerkt met streekeigen begroeiing.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de interne en de externe buffering.

De interne buffering wordt niet verplicht opgelegd. De bedrijven kunnen steeds zelf bufferzones voorzien indien zij dit wenselijk achten.

De externe buffering wordt wel bindend vastgelegd. Er worden diverse externe buffers voorzien.

Ten oosten van het noordelijk gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO wordt het volledige perceel 568n-568p ingericht als bosbuffer. Het gebied wordt bestemd voor de aanleg en het beheer van een dicht bos als buffer tussen de ambachtelijke bedrijvigheid en de bebouwing in de Stuijstraat.

De noordelijke kant van het lokaal bedrijventerrein, ten noorden van DDS, sluit aan op een vroeger stort. Tussen het bedrijventerrein en het stort bevindt zich reeds een beboomde bufferstrook (buiten het plangebied). Er wordt een buffer voorgesteld van 10 m

In het noordoosten vormt de Schelde een duidelijke fysieke grens met het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein wordt afgeschermd door haar ligging in een talud. Langs de Schelde wordt het recreatief fietspad behouden.

Ten westen van DDS wordt een buffer voorzien van 10 m.

Het terrein ten zuiden van de N 416 krijgt in het westen, het zuiden en het oosten een buffer van ca. 10 m.

Wegenis

De ontsluiting voor het auto- en vrachtverkeer van het bedrijventerrein gebeurt via de N 416. De individuele bedrijven sluiten rechtstreeks aan op deze weg, geselecteerd als secundaire weg II.

Voldoende aandacht dient besteed aan een goede zichtrelatie op de N 416.

De inkleuring van de N 416 als wegenis in het RUP is een bevestiging van de bestaande toestand.

De Paalstraat, de Hofstraat en de buurtweg nr. 51 worden niet gebruikt als ontsluitingswegen voor het lokaal bedrijventerrein.

1.4.4 Ruimtebalans

De ruimtebalans in het gebied na de bestemmingswijziging ziet eruit als volgt (bij benadering, afgerond):

Bestemming volgens het uitvoeringsplan	oppervlakte (in m ²)
Gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO	201.000
Gebied voor land- en tuinbouw	15.000
Buffergebied	29.000
Wegenis	10.000
Totaal	ca. 255.000

tabel 3: ruimtebalans

Sinds 1994 werden geen bijkomende bedrijventerreinen via BPA, gewestplanwijziging of RUP op het grondgebied van Dendermonde gerealiseerd.²

De balans volgens het gewestplan is de volgende:

Bestemming volgens het gewestplan	oppervlakte (in m ²)
Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	37.500
Industriegebied	54.200
Gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO's	134.800

² Bron: Stad Dendermonde

Agrarisch gebied	15.500
Bosgebied	15.400
Totaal	ca. 255.000

Deze twee balansen kunnen vergeleken worden. De bedoeling is om na te gaan of er bijkomend bedrijventerrein wordt gerealiseerd.

Het bestaand bedrijventerrein heeft de volgende oppervlakte (hierbij wordt ook het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en het bosgebied gerekend rekening houdende met de bestaande inrichting van het bedrijventerrein): 241900 m²

Het nieuwe bedrijventerrein heeft de volgende oppervlakte (hierbij wordt ook het buffergebied en de wegenis in rekening gebracht): 237800 m².

Dit betekent dat geen bijkomend bedrijventerrein wordt voorzien.

Indien het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen niet in rekening kan gebracht worden komt dit op een toename van bedrijventerrein met 33400 m².

2 Stedenbouwkundige voorschriften

2.1 Algemene bepalingen

Toepassingsgebied

Deze stedenbouwkundige voorschriften horen bij het bestemmingsplan van het RUP Eegene. De algemene bepalingen zijn van toepassing voor zover er geen andere voorschriften in de bijzondere bepalingen zijn opgenomen.

Terminologie

- harmonische samenhang: het klaarblijkelijk verband tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken en materialen
- hoofdbestemming: hoofdbestemmingen zijn zones waarvoor meer dan 60 % van de oppervlakte van deze zone ingevuld wordt door deze bestemming
- nevenbestemming: nevenbestemmingen zijn zones waarvoor minder dan 40% van de oppervlakte van deze zone bestemd is voor deze bestemming.
- terrein: het terrein wordt gedefinieerd door de totale perceelsoppervlakte of de som der percelen binnen en buiten de zone.
- gebouw: bouwwerk van tamelijke of aanzienlijke grootte en in het algemeen vervaardigd uit duurzaam materiaal
- constructies: bouwwerken van beperkte aard zoals verlichtingspalen, reclamepanelen, e.d.
- bouwhoogte: deze hoogte wordt gemeten vanaf het maaiveld tot de kroonlijst

Algemene voorschriften

Vergunningen:

Vergunningen die verkregen kunnen worden ingevolge dit RUP brengen geen ontheffing mee van de verplichting tot aanvragen van vergunningen die door andere wetten of verordeningen zijn voorgeschreven

Wijzigingen van het bodemreliëf:

Wijzigingen van het bodemreliëf zijn slechts toegelaten voor zover deze noodzakelijk zijn voor de oprichting van een beplanting, constructie, gebouw of verharde oppervlakte. De reliëfwijzigingen dienen in directe relatie te staan tot beplantingen, constructies, gebouwen of verharde oppervlaktes die volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het onderhavig RUP vergunbaar zijn.

Bebouwingswijze:

Bij uitbreiding van bestaande gebouwen dient deze uitbreiding in harmonische samenhang met het hoofdgebouw te worden opgericht.

Indien nieuwe gebouwen worden voorzien, dient dit in harmonie met de omgeving en de aanpalende gebouwen te gebeuren.

Erfscheidingsen:

Het voorzien van een erfscheiding is niet verplicht. Wanneer geopteerd wordt toch een afsluiting op te richten en er geen bijzondere bepalingen omtrent de erfscheidingsen worden vermeld, dan geldt het volgende voorschrift:

- Alle draadafsluitingen en levende afsluitingen zijn toegelaten met een maximum hoogte van 2 m.

Bestaande erfscheidingen die niet in overeenstemming zijn met dit voorschrift kunnen enkel in stand worden gehouden.

2.2 Bijzondere bepalingen (bestemmingen: juridische vertaling)

2.2.1 Artikel 1: Gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Het ambachtelijk bedrijventerrein Eegene is bestemd voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen van lokaal belang met als hoofdactiviteit:

- ambachtelijke bedrijvigheid: o.m. productie en verwerking van goederen; onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten; op- en overslag; voorraadbeheer; garages; magazijnen.
- activiteiten van openbaar nut: o.m. het gemeentelijk containerpark, afvalverwerking, compostering en recyclage inbegrepen; kringloopwinkel; kantoren intercommunale.

Deze activiteiten worden beschouwd als hoofdbestemming.

Als nevenbestemming worden als activiteiten toegelaten:

- kantoren
- dienstverlening
- toegangen tot achterliggende percelen en woningen

Daarnaast zijn toonzalen, gekoppeld aan een productieactiviteit, van individuele bedrijven toegelaten.

Autonome kantoren, agrarische productie en nieuwe kleinhandelszaken zijn in het gebied niet toegelaten.

Bestaande kleinhandelszaken krijgen uitbreidingsmogelijkheden indien de uitbreiding mede tot doel heeft om productie op te starten. Het bouwvolume van de bebouwing kan uitbreiden met max. 50%. De verharde oppervlakte ten behoeve van de bestaande kleinhandelszaak kan uitbreiden met een maximum van 80%.

Eén woongelegenheid per bedrijf wordt toegelaten. Deze woning kan mede gebruikt worden voor activiteiten die aan het bedrijf verbonden zijn, vb. kantoor, ontvangstruimte, e.d.

Bij de oprichting van nieuwe bedrijven dient de woning verplicht te worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Bestaande bedrijfswoningen die los staan van het bedrijf worden behouden.

Het is niet mogelijk de bedrijfswoning door bv. verkoop van het bedrijf af te splitsen en de functionele band te verbreken.

Het nuttig bouwvolume van nieuwe bedrijfswoningen wordt beperkt tot 1000 m³.

2. bebouwingswijze

Bij verkoop van de percelen en de herverkaveling van de percelen en nieuwe vestigingen mogen deze percelen maximum 0,5 ha groot zijn.

De beperking van de perceelsoppervlakte is niet van toepassing op de openbaarsnutsactiviteiten.

Nieuwe gebouwen dienen op minimum 4 m van de perceelsgrens ingeplant te worden. Bestaande gebouwen die op minder dan 4 m van de perceelsgrens opgebouwd zijn, kunnen behouden blijven; bij heropbouw van deze gebouwen dient de 4 m-grens wel gerespecteerd te worden.

Mits akkoord van de aanpalende eigenaar is het toegelaten om halfopenbebouwing toe te laten. In dat geval kan gebouwd worden tot op de perceelsgrens. Nieuwe bebouwing op het aanpalende perceel dient aangesloten te worden op de wachtgevel die hierdoor wordt gerealiseerd.

Verder wordt geen beperking opgelegd naar de bebouwbare oppervlakte van de percelen toe.

Om functionele redenen wordt er geen beperking opgelegd wat betreft verharding. Deze verharding kan gebruikt worden als opslag in open lucht, parking, e.d.

Er worden geen specifieke eisen gesteld qua materiaalkeuze. De gebruikte materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving en met de aanpalende gebouwen.

Gebouwen en constructies dienen een verzorgde en aantrekkelijke structuur te hebben, met speciale aandacht voor de gevels die gericht zijn naar de N 416. Publiciteit wordt beperkt en maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen.

Er wordt een maximale bouwhoogte vastgelegd van 12 m (d.i. vanaf het maaiveld tot aan de kroonlijst). Er kan bijkomend een daknok voorzien worden tot maximaal 4 m boven de kroonlijst. Bestaande gebouwen met een bouwhoogte hoger dan 12 m kunnen op hun huidige hoogte heropgebouwd worden.

Voor de uitvoering van de activiteiten van openbaar nut is de beperking van de bouwhoogte niet van toepassing. In dit laatste geval wordt de toegelaten bouwhoogte geval per geval beoordeeld naar aanleiding van de stedenbouwkundige vergunning. De bouwhoogte van gebouwen voor openbaar nut wordt evenwel beperkt tot 20 m. Hiervan kan mits motivatie omwille van technische en/of ecologische redenen worden afgeweken.

Alle dakvormen zijn toegelaten.

Voor een hellend dak dient de dakhelling tussen 30° en 55° te zijn.

Met het oog op het zuinig ruimtegebruik worden inrichtingsprincipes vooropgesteld:

- bouwen in meerdere lagen
- ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten
- maximaal gebruik van de percelen
- zodanig inrichten van bedrijfsgebouwen dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik

Afwijkingen zijn gemotiveerd mogelijk op basis van:

- de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten
- de verplichtingen vanuit andere regelgevingen
- gefaseerde oprichting van bedrijven

Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de afwatering van het terrein en aan de principes van rationeel watergebruik:

- regen- en afvalwater dienen zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd te worden
- de bestaande open afwateringsstructuur in het gebied dient open gehouden te worden
- regenwater moet maximaal kunnen integreren in de bodem. Verhardingen moeten zoveel mogelijk waterdoorlatend zijn (tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan).

In verband met de opslag in open ruimte gelden de volgende beperkingen:

- maximum 6 m hoog
- minimum 6 m van de perceelsgrens
- maximum 60 % van de oppervlakte van het perceel

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dient een bijhorend inrichtingsplan te worden toegevoegd. Het inrichtingsplan bespreekt de ontsluiting en de inplanting in de omgeving.

Het aantal aansluitingen op de N 416 mag niet toenemen. Bij de ontsluiting van de bedrijven dient gestreefd te worden naar het zoveel mogelijk beperken van de rechtstreekse toegangen tot de N 416. Er dient gestreefd te worden naar gemeenschappelijke inritten e.d.

3. Bestaande woningen

De bestaande en vergunde ééngezinswoningen kunnen in stand gehouden worden.

Aan de bestaande en vergunde woningen zijn onderhouds-, instandhoudings-, verbouwings- en uitbreidingswerken toegelaten. Het herbouwen van de bestaande woningen of het bouwen van nieuwe woningen is niet toegelaten. Het uitbreiden van het aantal wooneenheden is niet toegelaten.

De onderhouds- en instandhoudingswerken zijn zowel toegelaten voor werken die geen betrekking hebben op de stabiliteit als werken die wel betrekking hebben op de stabiliteit (b.v. vervangen dakgebinte, heroprichten kromme muren, e.d.)

De uitbreidingswerken zijn, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, beperkt tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte, waarbij de uitbreiding een volumevermeerdering met 100 % niet mag overschrijden.

Het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw blijft behouden.

Op te heffen voorschriften

- Gebied voor openbaar nut zoals het begrensd is in het gewestplan
- Industriegebied zoals het begrensd is in het gewestplan
- Bosgebied zoals het begrensd is in het gewestplan
- Agrarisch gebied zoals het begrensd is in het gewestplan

2.2.2 Artikel 2: Gebied voor land- en tuinbouw

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

In het gebied voor land- en tuinbouw vormt de landbouw en de tuinbouw de hoofdfunctie. De sector kan er autonoom ontwikkelen vanuit de interne dynamieken van de land- en tuinbouw.

Naast volwaardige land- en tuinbouwbedrijven zijn in het gebied tevens glastuinbouw, para-agrarische bedrijvigheid en landbouw-aanverwante bedrijven toegelaten.

Eén woongelegenheden per bedrijf wordt toegelaten. Deze woning kan mede gebruikt worden voor activiteiten die aan het bedrijf verbonden zijn.

Bij de oprichting van nieuwe (landbouw)bedrijven dient de woning verplicht te worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

Het nuttig bouwvolume van nieuwe bedrijfswoningen wordt beperkt tot 1000 m³.

Ambachtelijke bedrijvigheid, autonome kantoren en kleinhandel zijn in het gebied niet toegelaten.

2. bebouwingswijze

Er is geen beperking van de perceelsoppervlakte van de bedrijven.

Nieuwe gebouwen dienen op minimum 4 m van de perceelsgrens ingeplant te worden. Bestaande gebouwen die op minder dan 4 m van de perceelsgrens opgebouwd zijn, kunnen behouden blijven; bij heropbouw van deze gebouwen dient de 4 m-grens wel gerespecteerd worden.

Verder wordt geen beperking opgelegd naar de bebouwbare oppervlakte van de percelen toe.

Om functionele redenen wordt er geen beperking opgelegd wat betreft verharding. Bij de aanleg van verharding dient voldoende rekening gehouden te worden met de afwatering van het gebied. Verhardingen moeten zoveel mogelijk waterdoorlatend zijn (tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan).

Er worden geen specifieke eisen gesteld qua materiaalkeuze. De gebruikte materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving en met de aanpalende gebouwen.

Gebouwen en constructies dienen een verzorgde structuur te hebben. Publiciteit wordt beperkt en maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen.

Er wordt een maximale bouwhoogte vastgelegd van 6 m (d.i. vanaf het maaiveld tot aan de kroonlijst). Er kan bijkomend een daknok voorzien worden tot maximaal 4 m boven de kroonlijst.

Alle dakvormen zijn toegelaten.

Voor een hellend dak dient de dakhelling tussen 30° en 55° te zijn.

De landschappelijke kwaliteiten van het gebied moeten zo goed mogelijk gewaarborgd zijn. Niet bebouwde of verharde delen van percelen moeten in nette staat van onderhoud gehouden worden.

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dient een bijhorend inrichtingsplan te worden toegevoegd. Het inrichtingsplan bespreekt de ontsluiting en de inplanting in de omgeving.

Op te heffen voorschriften

- Gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO zoals het begrensd is in het gewestplan

2.2.3 Artikel 3: Buffergebied

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Het buffergebied dient als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen moeilijk met elkaar te combineren zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

Een strook met een breedte van ca. 84 m die in het oosten aansluit op het noordelijk gedeelte van het lokaal bedrijventerrein wordt aangelegd en beheerd als een dicht beboste buffer.

Het buffergebied dient te bestaan uit streekeigen groenvoorzieningen met hierin voldoende variëteit aan beplantingssoorten. Het buffergebied mag zich niet manifesteren in het landschap als een homogene massa; ze dient in de landschappelijke omgeving te worden geïntegreerd en verweven.

De hoogte van de beplantingen dient te variëren; de minimumhoogte bedraagt 2 m.

In het gebied zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in artikel 99 §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Dit verbod is niet van toepassing op:

- het herbossen van de zones
- de eventuele aanleg en inrichting van taluds
- de aanleg, het inrichten of uitrusten van een doorkruising van de zone voor toegang voor voertuigen voor hulpdiensten met een breedte van maximum 10 m
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die noodzakelijk zijn voor de waterafvoer
- bestaande gebouwen of constructies. Bestaande gebouwen en constructies kunnen in stand worden gehouden. Functiewijzigingen van de bestaande gebouwen zijn mogelijk. Bij heropbouw kunnen de gebouwen niet meer in het buffergebied herbouwd worden.

De bebossing en beplanting van de bufferstroken dient te gebeuren door de bedrijven op wiens grondgebied de buffer voorzien is.

Naar aanleiding van de stedenbouwkundige vergunning zal een rangorde opgelegd worden betreffende welke werken eerst moeten uitgevoerd worden alvorens met andere werken kan gestart worden. De aanleg van de buffer zal in deze rangorde betrokken worden.

De Stad Dendermonde zal de brede buffer op het perceel 568n-568p realiseren, en dit in het plantseizoen volgend op de definitieve aanvaarding van het uitvoeringsplan.

Op te heffen voorschriften

- Bosgebied zoals het begrensd is in het gewestplan
- Industriegebied zoals het begrensd is in het gewestplan
- Agrarisch gebied zoals begrensd in het gewestplan
- Gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO, zoals begrensd in het gewestplan
- Gebied voor openbaar nutsvoorzieningen, zoals begrensd in het gewestplan

2.2.4 Artikel 4: Wegenis

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

De ontsluiting van de bedrijven gebeurt rechtstreeks op de N 416.

Er dient een goede zichtrelatie aanwezig te zijn vanuit het bedrijventerrein op de N 416. Dit wordt o.m. gerealiseerd door de bouwvrije strook, lage begroeiing en verzorgde voorkanten van bebouwing.

In de zone voor wegenis zijn alle constructies of gebouwen behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeerssignalisatie, naamborden, reclamepanelen en constructies ten behoeve van beplantingen verboden.

Het functioneren van de N 416 als secundaire weg II moet verzekerd blijven.

Op te heffen voorschriften

/

Geraadpleegde werken:

GIS-Vlaanderen, cd-rom Kadscan, -

GIS-Vlaanderen, cd-rom raster bestand gewestplannen, 1999

GIS-Vlaanderen, cd-rom topografische kaarten Oost-Vlaanderen 1/10.000, 2001

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 1997

Provincie Oost-Vlaanderen en Gedas, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (voorontwerp), 2001

Stad Dendermonde en Mens en Ruimte, Ruimtelijk Structuurplan Dendermonde, 2000

Opgemaakt door:

- Studiebureau "VDS planning"
Bruulstraat 47
9450 Haaltert

De stedenbouwkundige:

Ing. Jo Van de Sype,
ruimtelijk planner
zaakvoerder

- Stadsbestuur Dendermonde
Afdeling infrastructuur
Dienst stedenbouw, ruimtelijke ordening en huisvesting

De Stedenbouwkundigen

Mevr. Lieve Laureys
Stedenbouwkundig ambtenaar

Dhr. Tarcy Verstraeten
Stedenbouwkundig ambtenaar

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Dendermonde
in zitting van

de Secretaris

de Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat Onderhavig R.U.P. voor eenieder ter
inzage heeft gelegen op het gemeentehuis van Dendermonde van tot

de Secretaris

de Burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

de Secretaris

de Burgemeester

Administratie voor ruimtelijke ordening, huisvesting en monumenten en landschappen
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Brussel,

De Vlaamse Minister van Financiën en begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening