

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

Nr.RP 2.26/34040/103.1

Brussel, 31.07.2007

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

(get.) Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

(get.) Leus Marleen

assistent



van goedkeuring onthouden

Stad Waregem

Sectoraal BPA zonevremde bedrijven – Fase III



Februari 2007

6 Bedrijf Arbowar (nr.146)

6.1 Weergave feitelijke toestand

De feitelijke toestand wordt weergegeven a.h.v. volgende figuren:

→ figuren 9-10-11-12 : *Feitelijke en juridische toestand: gewestplan – luchtfoto – goedgekeurd BPA Fase I – plan bestaande toestand*

Coördinaten & basisgegevens :

Bedrijfsadres: Driesstraat 80
BE – 8790 Waregem

Kadastrale sectie plangebied: 34452 B nrs. 176E, 180F, 185C, 187A

Oppervlakte plangebied: 2ha 55a

Korte bedrijfsvoorstelling

Het bedrijf Arbowar startte met aanleg van tuinen in 1968.

Sindsdien is het bedrijf uitgegroeid tot een volwaardig bedrijf voor omgevings- en tuininfrastructuurwerken. De activiteiten bestaan uit het aanleggen en onderhoud van tuinen, parken, sportvelden, opritten,.... De nodige milieuvergunningen werden doorheen de jaren aangevraagd en bekomen.

De afgelopen jaren valt een duidelijke evolutie te bemerken in de aanleg en het onderhoud van tuinen. Tuinaanleg is meer geworden dan het planten van bomen en struiken, bloemen, en het zaaien van gras. Meer en meer wordt gevraagd dat grote terrassen en verhardingen, waterpartijen, enz. worden aangelegd, en vermindert het aandeel bloemen en struiken zeer sterk. De klanten verlangen onderhoudsvriendelijk tuinen, waardoor de beplantingsgraad daalt en de plaatsing van verhardingen sterk stijgt.

Ook bedrijven en openbare besturen doen meer en meer een beroep op professionele tuinaanlegbedrijven - zoals Arbowar - om parkings groen in te kleden, om groenpartijen aan te leggen, om omgevingswerken uit te voeren, enz.

Als professioneel bedrijf speelt Arbowar volop op deze trend in, teneinde het bestaan van het bedrijf blijvend te verzekeren, en de werkgelegenheid verder te kunnen garanderen. Dankzij deze inspanningen zijn de activiteiten van Arbowar positief geëvolueerd de afgelopen jaren.

Vraag tot wijziging van bestemming: van zone voor tuinbouw naar zone voor tijdelijk stapelen van tuinmaterialen en grondstoffen

Huidige zonering binnen het vigerende BPA – implementatie op het terrein

Arbowar beschikt over 2 loodsen waarin het rollend materiaal, zoals een bulldozer, graafmachines, bestelwagens en vrachtwagens, staat. Er kunnen occasioneel aanpassingen van houten constructies (bv. afsluitingen) gebeuren. Er is hiervoor een aparte ruimte voorzien in de loods. Klein onderhoud van het materiaal wordt ook zelf uitgevoerd, evenals kleine, beperkte herstellingswerken. Daarnaast is er ook een kantoorgebouw met parking voor de wagens van de werknemers. Dit alles is gelegen in de zone voor bedrijvigheid.

Op het terrein wordt ook een voorraad van de noodzakelijke grondstoffen voor het uitvoeren van de activiteiten (teelaarde, compost, diverse soorten zand, meststoffen, klinkers, kasseien, ...) bewaard. Deze voorraad wordt voortdurend gebruikt bij de werken, en wordt geregeld aangevuld. Het gaat hier dus niet om een 'strategische' voorraad, die er jaren blijft liggen zonder gebruikt te worden. Verder kunnen er planten en materialen worden geleverd, om aansluitend gebruikt te worden bij de klanten. Het tijdelijk stockeren van deze materialen gebeurt nu nog grotendeels binnen de zone voor bedrijvigheid.

Achteraan (ten westen van de loods) is er een terrein dat is bestemd als zone voor tuinbouw. Volgens het huidige BPA is deze zone bestemd voor de opslag van groen (bomen, planten, bloemen, ...) in open lucht. Volgens de voorschriften mag max. 25 % verhard worden, dit in functie van de zopas vermelde opslag. Dergelijke grote zone voor de opslag van bomen, planten en bloemen is in de huidige bedrijfsvoering niet langer noodzakelijk, gezien het overgrote deel van de planten en bomen rechtstreeks van de kwekers wordt geleverd op de werf.

Dit is de gangbare manier van werken in de tuinaanleg. De evolutie in de tuinaanleg brengt met zich mee dat meer en meer activiteiten rechtstreeks bij de klant ter plaatse worden uitgevoerd. De aanleg van tuinen, verhardingen, omheiningen, ... gebeurt immers bij de klanten zelf; de meeste materialen worden rechtstreeks naar de klant getransporteerd. Dit beperkt de toe- en afvoer en stapelruimte bij Arbowar.

Door deze evolutie heeft Arbowar een steeds grotere nood aan een tijdelijke stapelplaats voor tuinmaterialen en grondstoffen. Dit is mogelijk binnen de contouren van het huidige BPA en vraagt geen uitbreiding van de oppervlakte.

De steeds strenger wordende milieuwetgeving in Vlaanderen heeft ervoor gezorgd dat Arbowar geconfronteerd wordt met een stijgende ruimtelijke inname door opslagplaatsen van diverse stoffen en materialen. Meer en meer grondstoffen, zoals grasafval, groen, houtafval, teelaarde, aarde vermengd met stenen, enz. moeten gescheiden worden opgeslagen, dit conform de bepalingen van het Afvalstoffendecreet en het Vlarea. Tevens leggen de Vlarem II milieuvorwaarden op dat deze opslag moet gebeuren op een verharde én vloeiendvrije bodem.





De belangrijkste noodzaak tot uitbreiding van opslagruimte is er gekomen ten gevolge van de regelgeving inzake het zgn. 'grondverzet' (Vlarebo, Hst. X). Sinds 2002 wordt Vlaanderen geconfronteerd met een stringente regelgeving bij het uitgraven van grond, en kan grond enkel nog worden gebruikt na de nodige analyses en kwaliteitscontroles. Deze regelgeving heeft tot gevolg dat de aarde uitgraven bij tuinaanleg en omgevingswerken dient te worden geanalyseerd en gecontroleerd.

Zeker bij kleine partijen aarde betekent dit dat Arbowar de partijen aarde eerst naar het eigen terrein moet brengen, alvorens de aarde verder kan worden gebruikt. Elke partij dient immers te worden onderworpen aan een kwaliteitscontrole. Pas na kwaliteitscontrole kan met zekerheid worden bevestigd dat de grond niet-verontreinigd is, en kan een kleine partij met andere partijen grond worden vermengd voor verder gebruik. Hierbij wordt beroep gedaan op erkende laboratoria, die de zgn. Technische Verslagen afleveren. Deze werkwijze wordt volledig geregeld door het Vlarea (zie hierboven) en het Vlarem I en II (de regeling inzake TOP (tussentijdse opslagplaatsen van uitgegraven bodem) en dient gevolgd te worden door Arbowar.

Het wordt duidelijk dat deze verplichtingen Arbowar dwingen te beschikken over een voldoende groot terrein. Het stockeren van kleine partijen grond kan onmogelijk gebeuren bij een externe firma. Bovendien dient deze opslagruimte voorzien te zijn van een vloeiendvrije verharding, dit om mogelijke bodemverontreiniging te voorkomen. Zonder deze mogelijkheid wordt het voor Arbowar bijzonder moeilijk om de tuin- en omgevingswerken nog verder te kunnen uitvoeren. Ook om praktische redenen (bv. opscheppen van aarde) is een verharding van zone belangrijk.

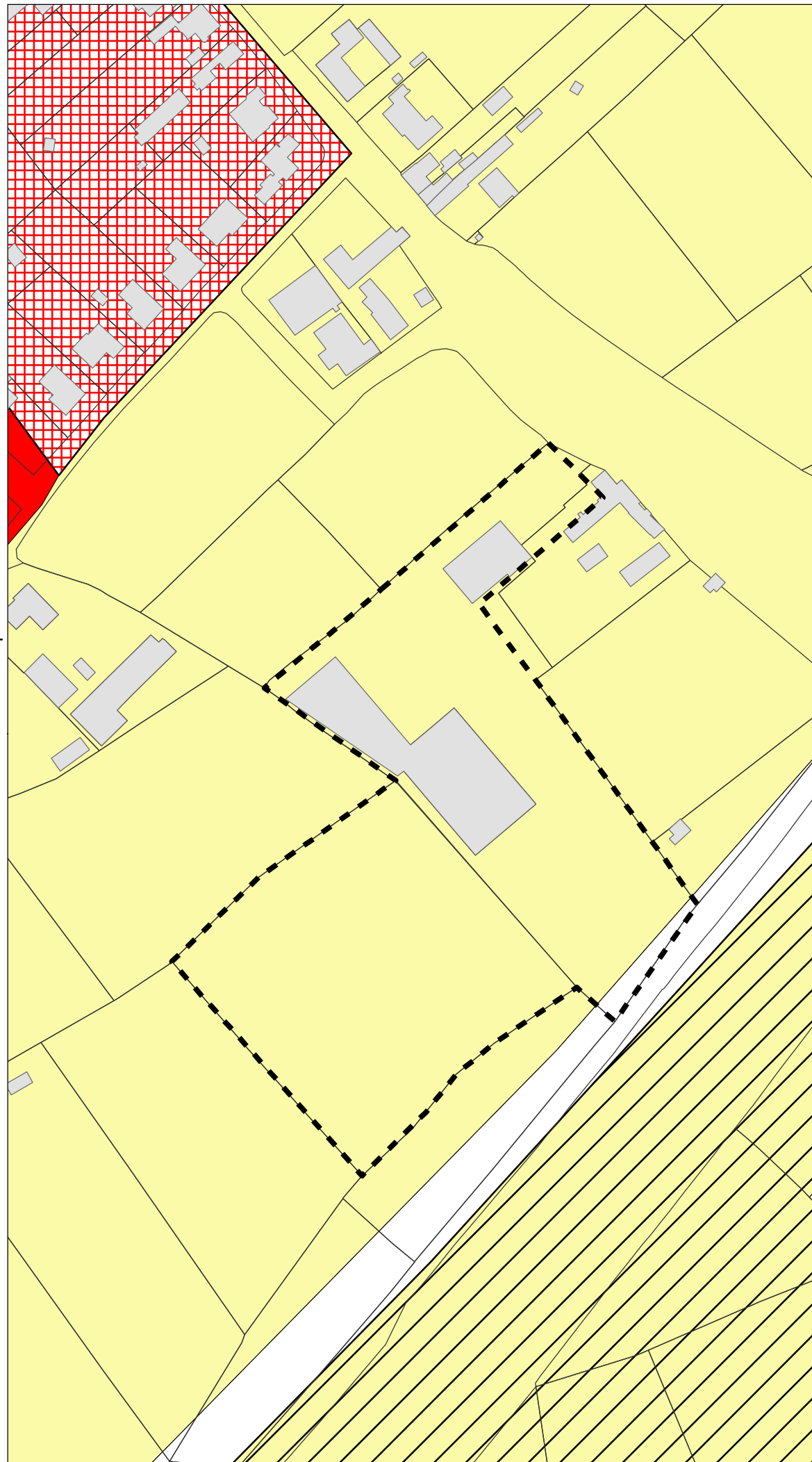
Dit tijdelijk stapelen van tuinmaterialen en grondstoffen, zoals grasafval, groen, houtafval, teelaarde, aarde vermengd met stenen, kan perfect gebeuren binnen de huidige zone voorzien voor tuinbouw. De evoluties in wetgeving en praktijk maken het wel noodzakelijk om deze zone te kunnen verharderen. Bovendien moet de stapeling van materialen, zoals aarde, kunnen gebeuren tot een gebruikelijke hoogte van 8 à 9 m (maximale top). Het is geenszins de bedoeling dat op deze zone gebouwen worden opgetrokken; maar enkel dat er een zone is die volledig kan worden gebruikt voor de opslag van diverse materialen (steenslag, zand, groenafval, compost, aarde, aarde vermengd met steenbrokken, enz) zoals hierboven toegelicht. Dit alles in functie van een regelmatige ophaling van deze materialen.

figuur 9 - gewestplan

-  grens plangebied
-  woonuitbreidingsgebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarisch gebieden

figuur 10 - luchtfoto

0 12,5 25 50
m.



Arbowar wil benadrukken dat ze enkel niet verdachte en niet-verontreinigde grond aanvaardt, afkomstig van eigen werken. Om elk risico op contaminatie te voorkomen, dient de bodem wel per werk apart te worden opgeslagen. Arbowar heeft geenszins de bedoeling om niet-gecontroleerde uitgegraven bodem langdurig te stockeren, en a.h.w. een professionele afvalverwerking op te starten.

Groenschermen rond het bedrijf zijn reeds deels aanwezig, en worden aangevuld tot een volledig groenscherm rondom het bedrijf. Er werd een berm van een 7-tal meter aangelegd parallel met de E17. Het terrein van Arbowar ligt ook zo'n 2 m lager dan het niveau van de E17. Op deze wijze is het geheel goed afgeschermd t.o.v. de E17. Indien gewenst is het bedrijf bereid een berm aan te leggen tussen de zone voor tijdelijk stapelen van tuinmaterialen en grondstoffen en de aanpalende agrarische gronden.

Het is geenszins de bedoeling om de bestaande activiteiten op te tillen tot een quasi industriële schaal; er is enkel een nood aan verharde opslagzone die voldoet aan de eisen inzake milieuwetgeving (o.a. vloeistofdichte verhardingen). In de toekomst en in functie van de evoluties in de tuinaaneming bestaat bovendien de kans dat Arbowar weer meer planten, struiken en bomen zal kweken. In de voorschriften wordt daarom de mogelijkheid voorzien om op de tijdelijke stapelplaats eveneens deze activiteit nog toe te laten.

Een verplaatsing van de activiteiten is zo goed als onmogelijk, gezien het uiterst beperkte aanbod van geschikte bedrijfsterreinen. Bovendien zou dit een zeer zware financiële impact op het bedrijf hebben. Ook voor de werknemers meestal woonachtig in Waregem zelf kan dit een grotere verplaatsing vragen, en is het niet zeker of elke werknemer deze wel zou willen maken.

Verplaatsingen in kader van de bedrijfsvoering

Het verkeer van en naar Arbowar is relatief beperkt. Vele materialen worden rechtstreeks geleverd bij de klanten. Per week worden zo'n 5-tal leveringen met een vrachtwagen geleverd op het bedrijf zelf. De verplaatsingen van het personeel situeren zich hoofdzakelijk 's morgens en 's avonds (en eventueel over de middag). In totaal gaat dit telkens om zo'n 20-tal bewegingen met bestelwagens en lichte vrachtwagens. De ontsluiting gebeurt op een verkeersveilige wijze, rechtstreeks van het bedrijf naar de Bergstraat en de Nokerseweg. Het verkeer dient absoluut niet te passeren door de smalle straten (o.a. Bessemstraat en Felix Verhaegestraat) van de aanpalende woonwijken om de ring (zuideraan) rond Waregem te bereiken.

6.2 Weergave juridische toestand

Type plan	referentie
Gewestplan	Volgens het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) ligt het plangebied in agrarisch gebied
BPA	Het plangebied van het bedrijf volledig opgenomen in het goedgekeurde sectorale BPA Fase I (M.B.10.01.2002)
RUP	geen
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	geen
beschermd monumenten, beschermd stads- en dorpsgezichten,	geen
Andere	geen

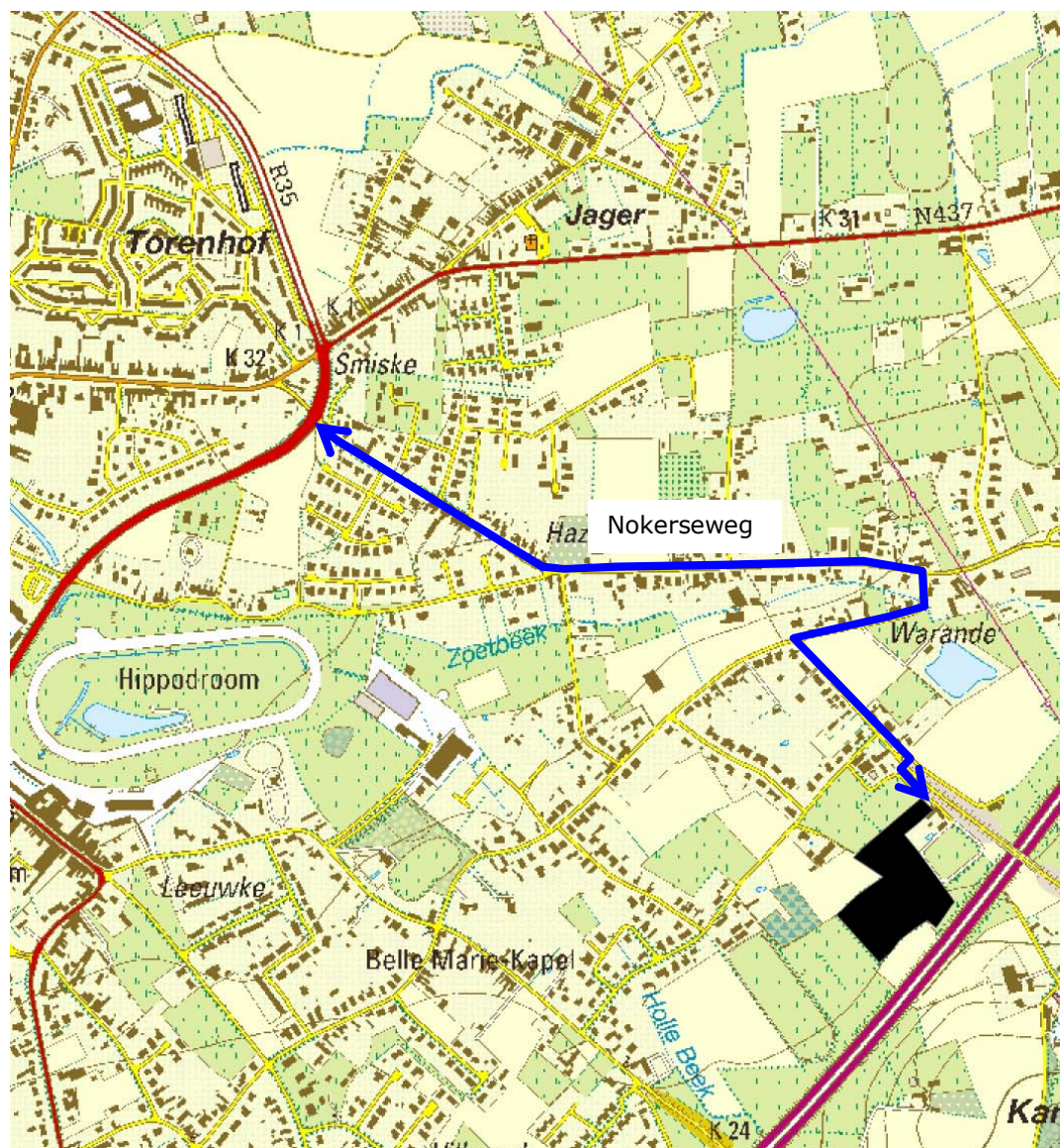
Bouwvergunningen:

- Bouwen van serrecomplex en bergplaats 28/04/1970
- Het inrichten van een terrein voor een tussentijdse opslagplaats van uitgegraven grond (TOP) 06/07/2006
- Verbouwen en uitbreiden van burelen 27/07/2006

Milieuvergunningen:

Looptijd	22 mei 1997 t.e.m. 22 mei 2017
	Rubrieken:
Ingezette middelen	15.1.1, 15.2, 15.4.1, 17.3.9.1, 19.3.1
Opgeslagen stoffen	17.3.2.2, 17.3.3.2, 17.3.4.2, 17.3.5.1, 17.3.6.1b, 17.3.7.1.
Lozing afvalwater	3.2, 3.6.2.1




Looptijd	29 juni 2006 t.e.m. 29 juni 2026
	Rubrieken:
Ingezette middelen	15.1.2
Opgeslagen stoffen	61.2.1
Lozing afvalwater	3.1.1, 3.6.1



SECT BPA deelplan nr 146

figuur 11 - goedgekeurd BPA fase I

bouwzone voor bedrijfsgebouwen

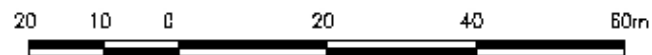
-  zone voor bedrijvigheid
-  zone voor groenscherm
-  zone voor tuinbouw

begeers

ops. bpa : 68a

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHV)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
N^o. RP 2.26/34040/101.1 Brussel, 10.01.2002
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening
(gec.) Dirk VAN MECHELEN



Fotoreportage



Zicht op aangrenzende woning en de toegangsweg tot het bedrijf



Zicht op de betonnen stapelbakken voor materialen in kader van de tuinaanneming



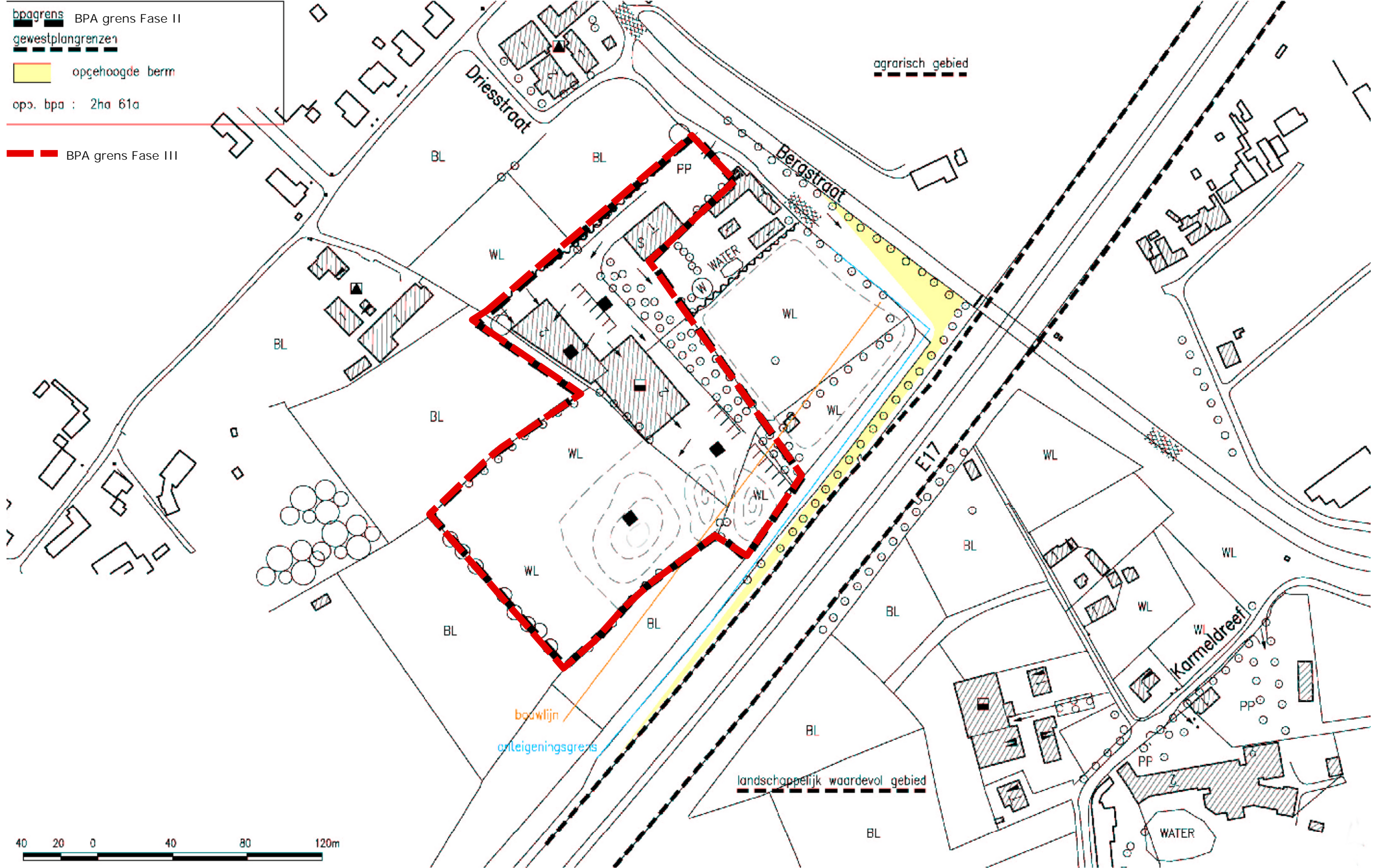
Zicht op de twee hogere bedrijfsloodsen



Zicht op het bedrijfsperceel, waar de tuinmaterialen tijdelijk worden gestapeld

SECT BPA deelplan nr 146

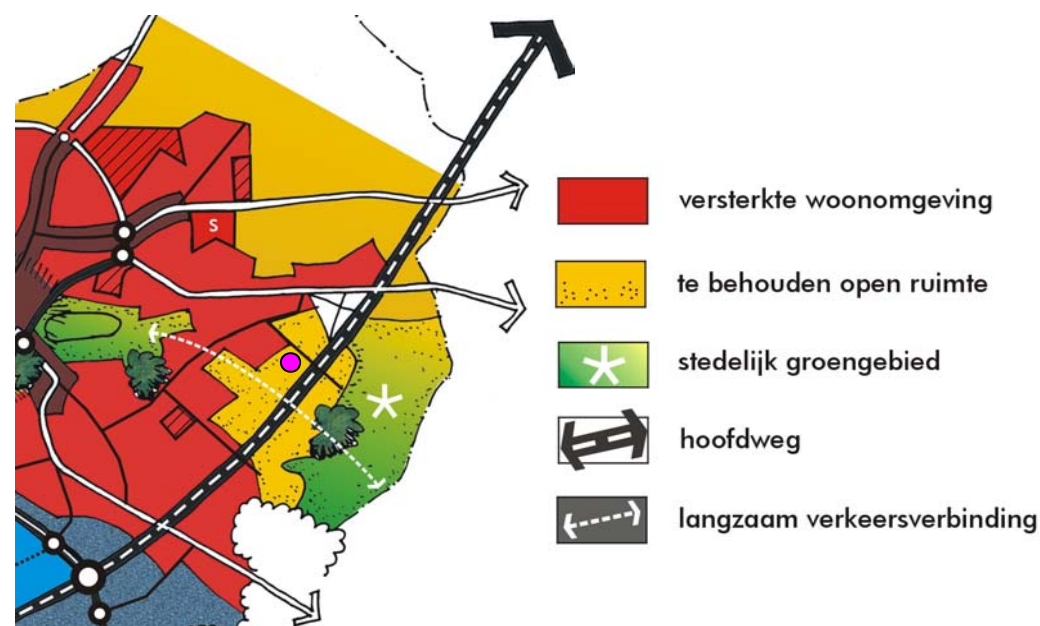
figuur 12 - bestaande toestand



6.3 Ruimtelijke afweging

Ruimtelijke afweging

Het bedrijf is gelegen ten zuidoosten van de bebouwde woonomgeving rondom de stadskern van Waregem, nabij de autoweg E17, in een agrarisch gebied afgesneden van de grotere open-ruimtegebieden rondom Waregem. Deze drassige agrarische gronden zijn van weinig betekenis voor de landbouw, maar de gronden hebben enkel betekenis als grasweiden voor paarden nabij het Bloso-ruiterscentrum.



Bron: Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Waregem

● Aanduiding bedrijf Arbowar

Via de ruimtelijke afweging werd het bedrijf Arbowar ingedeeld onder de **categorie 2**.

Onderstaande argumentatie kan hiervoor worden aangehaald:

- Het bedrijf ontsluit langs een lokale weg → in principe geldt in dit geval een maximale categorie 2, zijnde een bedrijf met ruimere uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en zonevreemde uitbreidingen tot maximaal 50 % zijn mogelijk. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten bijkomende beperkingen opgelegd: er worden geen activiteiten toegelaten die qua verkeersgeneratie de draagkracht van de omgeving zouden overschrijven. (zie GRS RD – pag.218-219)
- Het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied → in principe geldt in dit geval een maximale categorie 2, zijnde een bedrijf met ruimere uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en zonevreemde uitbreidingen tot maximaal 50 % zijn mogelijk. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten bijkomende beperkingen opgelegd: enkel laagdynamische activiteiten worden toegelaten. (zie GRS RD – pag.218-219)

Door een combinatie van bovenstaande toetsingscriteria kan een globale gebiedsgerichte categorisering worden vooropgesteld. Voor de uitbreidingsvraag van het bedrijf Arbowar leidt deze combinatie tot een categorie 2.

Door de herbestemming van een bestaande zone binnen het vigerende BPA wordt de huidige bedrijvigheid niet uitgebreid. De voorschriften worden wel verruimd in functie van de bedrijfsactiviteiten. De zone voor tuinbouw wordt herbestemd tot zone voor tijdelijk stapelen van tuinmaterialen en grondstoffen. In deze zone wordt de stapelhoogte verhoogd tot 8m en omwille van milieutechnische aspecten mag de zone worden verhard.

Met deze herbestemming kan het bedrijf voldoen aan de specifieke eisen omtrent het grondverzet en kan het bedrijf in optimale omstandigheden haar werkzaamheden voortzetten.

In de verordenende voorschriften worden de nodige randvoorwaarden vastgelegd:

- om geen belemmering te vormen voor de toekomstige ontwikkelen in het gebied,
- om een landschappelijke inkleding van de bedrijfsactiviteiten te verzekeren,
- en om de uitbreiding als maximaal en eenmalig te beschouwen.

Ruimtebalans

Bestemmingswijziging binnen sectoraal BPA:

Wijziging van zone voor tuinbouw (Fase I) naar zone voor tijdelijk stapelen van grondstoffen en puin (Fase III): 1ha 76a

SECT BPA deelplan nr 146

figuur 13 - bestemmingsplan

-  plangebied
-  bouwzone
-  zone voor bedrijvigheid
-  zone voor groenscherm
-  zone voor tijdelijk stapelen van grondstoffen in functie van tuinbouwactiviteiten

-  van goedkeuring onthouden

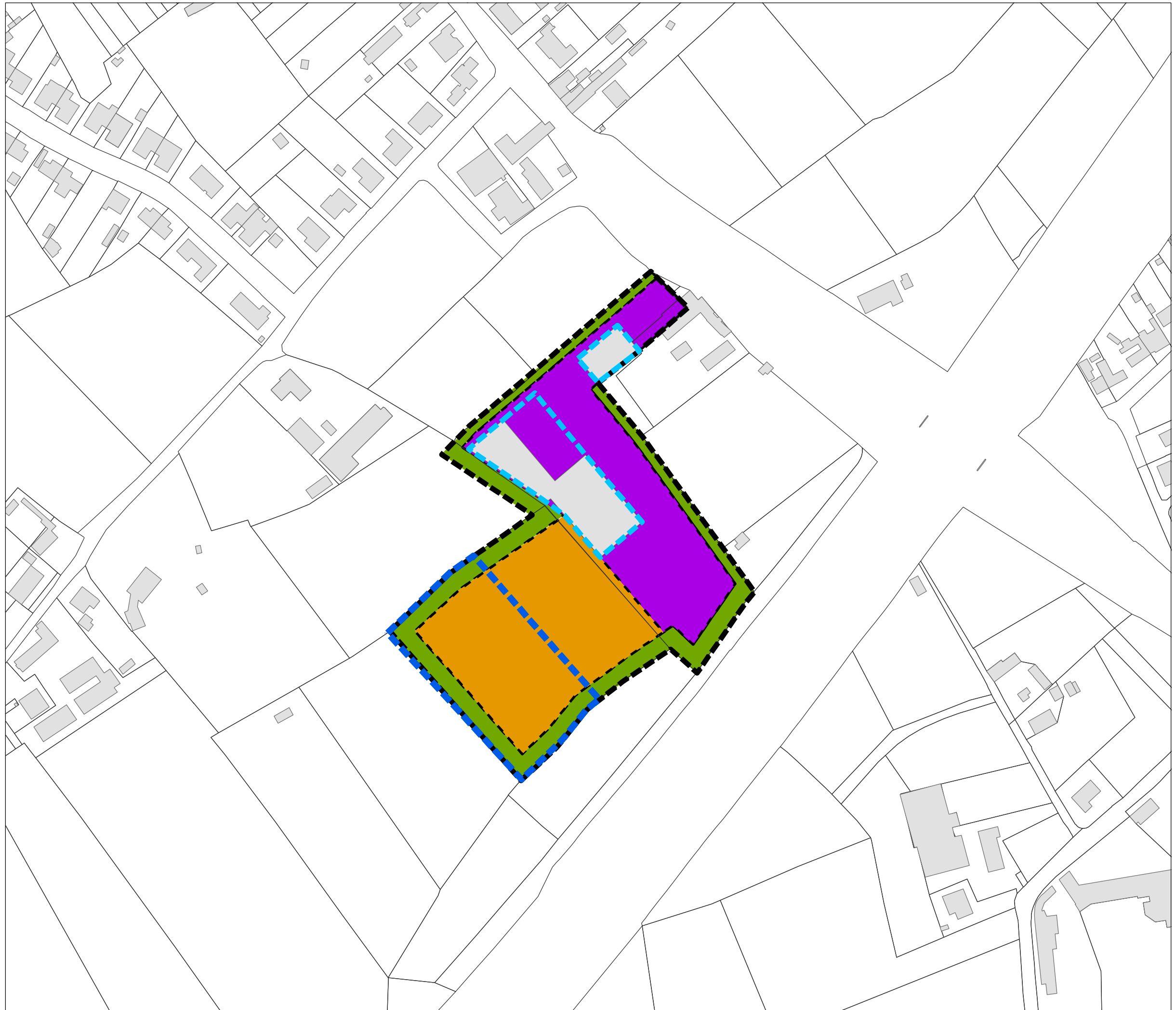
ADMINISTRATIEVE RUIMTELIJKE ORDENING,
HUISVESTING, MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
(AROHM) Nr. RP 2.26/34040/103.1
Brussel, 31.07.2007
De Vlaamse Minister van Financiën en Begroting
en Ruimtelijke Ordening, (get.) Dirk Van Mechelen

Voor eensluidend afschrift
(get.) Leus Marleen
assistent

oppervlakte: 2 ha 55 a



1:2.000



6.4 Verordenend bestemmingsplan

→ figuur 13: Verordenend grafisch plan voor het bedrijf Arbowar

6.5 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Zone 1: zone voor bedrijvigheid

Bestemming

- Deze zone is bestemd voor het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten in functie van tuinaanneming gekoppeld aan omgevings- en tuininfrastructuurwerken. Detailhandel is niet toegestaan.

Inrichting

- Bedrijfsgebouwen mogen enkel binnen de bouwzones voor bedrijfsgebouwen, zoals aangeduid op plan, ingeplant worden.
- De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 8m.
- De voorziene uitbreiding van de bebouwing, opgenomen in het plangebied, wordt als eenmalig beschouwd. De begrenzing van de zone wordt als maximaal beschouwd.
- De niet-bebouwde delen van de zone voor bedrijvigheid zijn bestemd voor opritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, groenschermen en stapelen in open lucht. Ook (ondergrondse) constructies, in functie van de milieuwetgeving en/of noodzakelijk voor een degelijke bedrijfsuitbating, zijn toegelaten buiten de zone voor bedrijfsgebouwen.
- De niet-bebouwde delen mogen volledig worden verhard.
- De maximale stapelhoogte bedraagt 8m.

Zone 2: zone voor groenscherm

Bestemming

- Binnen deze zone dient een effectief groenscherm gerealiseerd te worden met een minimale breedte zoals aangeduid op het plan.

Inrichting

- De samenstelling van het groenscherm moet bestaan uit een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen, struiken en bodembedekkers. De minimale breedte van het effectieve hoogstammige groenscherm bedraagt 5m. Bomen moeten geplant worden op minimaal 2m van de perceelsgrens. De beplanting moet zo gekozen worden dat de visuele afschermfunctie ook tijdens de winterperiode gewaarborgd wordt.
- Binnen de zone mogen groenbermen, beplant met hoog- en laagstam groen, worden aangelegd.
- Verhardingen en doorritten voor gemotoriseerd verkeer zijn niet toegestaan. Er mogen ook in geen geval nieuwe gebouwen opgericht worden binnen deze zone.
- Bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag van het bedrijf dient op het inrichtingsplan een gedetailleerde aanduiding van de beplanting van het groenscherm worden weergegeven.
- De ontworpen groenschermen dienen ten laatste aangelegd te worden in het plantseizoen volgend op het jaar waarin de stedenbouwkundige vergunning voor het deelplan wordt goedgekeurd.

Zone 3: zone voor tijdelijk stapelen van grondstoffen in functie van de tuinaanneming

Bestemming

- Deze zone is bestemd voor het tijdelijk stapelen van grondstoffen en tuinmaterialen in functie van de tuinbouwactiviteiten, zoals grasafval, groen, houtafval, teelaarde, aarde vermengd met stenen,... De begrenzing van de zone wordt als maximaal beschouwd.
- In de zone is het toegelaten om planten, struiken en bomen te kweken in functie van de tuinaanneming.

Inrichting

- De zone mag worden verhard.
- De maximale stapelhoogte bedraagt 8m.