

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

directie : Infrastructuur
dienst : Ruimtelijke ordening

Vragen Katrien Coremans - Hilda Stoop
Telefo 016/26.75.07 - 016/26.75.85
e-mail Katrien.coremans@vlaamsbrabant.be
Dossier PRJ-2009-03-RUP-PLA3
Ons /
datum maart 2012



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT



Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan
De Slaapadviseur' - Gemeente Ternat

0. INHOUDSTAFEL

0. INHOUDSTAFEL	02
TOELICHTINGSNOTA	03
1. LEESWIJZER	04
2. INLEIDING	05
2.1. Aanleiding	05
2.2. Situering	05
3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	08
3.1. De omgeving van het plangebied	08
3.2. Een beschrijving van het plangebied	08
4. BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND	09
4.1. Bestaande feitelijke toestand	09
4.2. Bestaande juridische toestand	09
5. JURIDISCH KADER VAN HET PLANOLOGISCH ATTEST	19
5.1. Inhoud van de aanvraag	19
5.2. Voorwaarden gekoppeld aan het attest	19
6. RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN	20
6.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	20
6.2. Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)	21
6.3. Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Ternat (GRS)	22
6.4. Specifiek economisch knooppunt Ternat	23
7. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	24
8. WATERTOETS	25
8.1. Algemeen kader	25
8.2. Toepassing op het PRUP	25
9. PLAN-MER	27
10. REGISTER VAN PERCELEN MET MOGELIJKE PLANBATEN, PLANSCHADE EN COMPENSATIES IN HET GROND-EN PANDENDECREET	28
VERORDENEND DEEL: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN GRAFISCH PLAN.	30
11. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	32
12. OP TE HEFFEN BEPALINGEN	37
13. VERORDENENDGRAFISCH PLAN	38
14. BIJLAGEN	40
14.1. Bijlage 1: Besluit van de Deputatie aangaande het voorwaardelijk positief planologisch attest.	40
14.2. Bijlage 2: Ontheffingsbeslissing plan-MER door de dienst MER van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie.	41

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

directie : Infrastructuur
dienst : Ruimtelijke ordening

Vragen Katrien Coremans - Hilda Stoop
Telefoon 016/26.75.07 - 016/26.75.85
e-mail Katrien.coremans@vlaamsbrabant.be
Dossier PRJ-2009-03-RUP-PLA3
Ons /
datum maart 2012



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT



Toelichtingsnota

De Slaapadviseur' - Gemeente Ternat

1. LEESWIJZER

Voorliggend document bevat de beschrijving van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'De Slaapadviseur' te Ternat. Na een globale inleiding wordt ingegaan op de bestaande toestand, de gewenste ontwikkeling en de eigenlijke stedenbouwkundige voorschriften horende bij het grafisch plan.

Hoofdstuk 2 geeft de inleiding weer met de aanleiding voor de opmaak en de situering van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Hoofdstuk 3 en 4 geven inzicht in de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving en het plangebied en bevatten een overzicht van de relevante juridische elementen.

Hoofdstuk 5 geeft beknopt de inhoud van het planologisch attest weer, alsook de voorwaarden die bij de goedkeuring ervan gesteld zijn.

Hoofdstuk 6 duidt de relatie met de relevante elementen uit de diverse ruimtelijke plannen aan.

Hoofdstuk 7 geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijf weer, gekaderd binnen de randvoorwaarden van de ruimtelijke structuurplannen en het afgeleverde voorwaardelijk positieve planologisch attest.

Hoofdstuk 8 onderwerpt de planopties aan de watertoets.

Hoofdstuk 9 vermeldt de ontheffing van plan-MER door de dienst mer.

Hoofdstuk 10 geeft het register weer van percelen met mogelijke planbaten, planschade en compensaties in het grond-en pandendecreet.

Hoofdstuk 11 bevat de stedenbouwkundige voorschriften horende bij het in hoofdstuk 13 toegevoegde grafisch plan.

Hoofdstuk 12 vermeldt de op te heffen bepalingen.

Het voorliggend document maakt integraal deel uit van de besluitvorming.

2. INLEIDING

2.1 Aanleiding

Op 26 juni 2008 besliste de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant om een voorwaardelijk positief planologisch attest af te leveren aan de firma 'De Slaapadviseur' te Ternat.

Conform artikel 4.4.26 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de provincie ertoe gehouden om een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) op te stellen voor de toegestane ruimtelijke ontwikkelingen uit het planologisch attest.

2.2 Situering

Het bedrijf 'De Slaapadviseur' situeert zich ten noorden in de gemeente Ternat. Het bedrijf is gelegen langs de Assesteenweg, ten noorden van het afrittencomplex nr.20 van de E40. Oostelijk bevindt zich achter een woonlint langs de Assesteenweg een ambachtelijke bedrijvenzone. De Slaapadviseur is gelegen in agrarisch gebied.

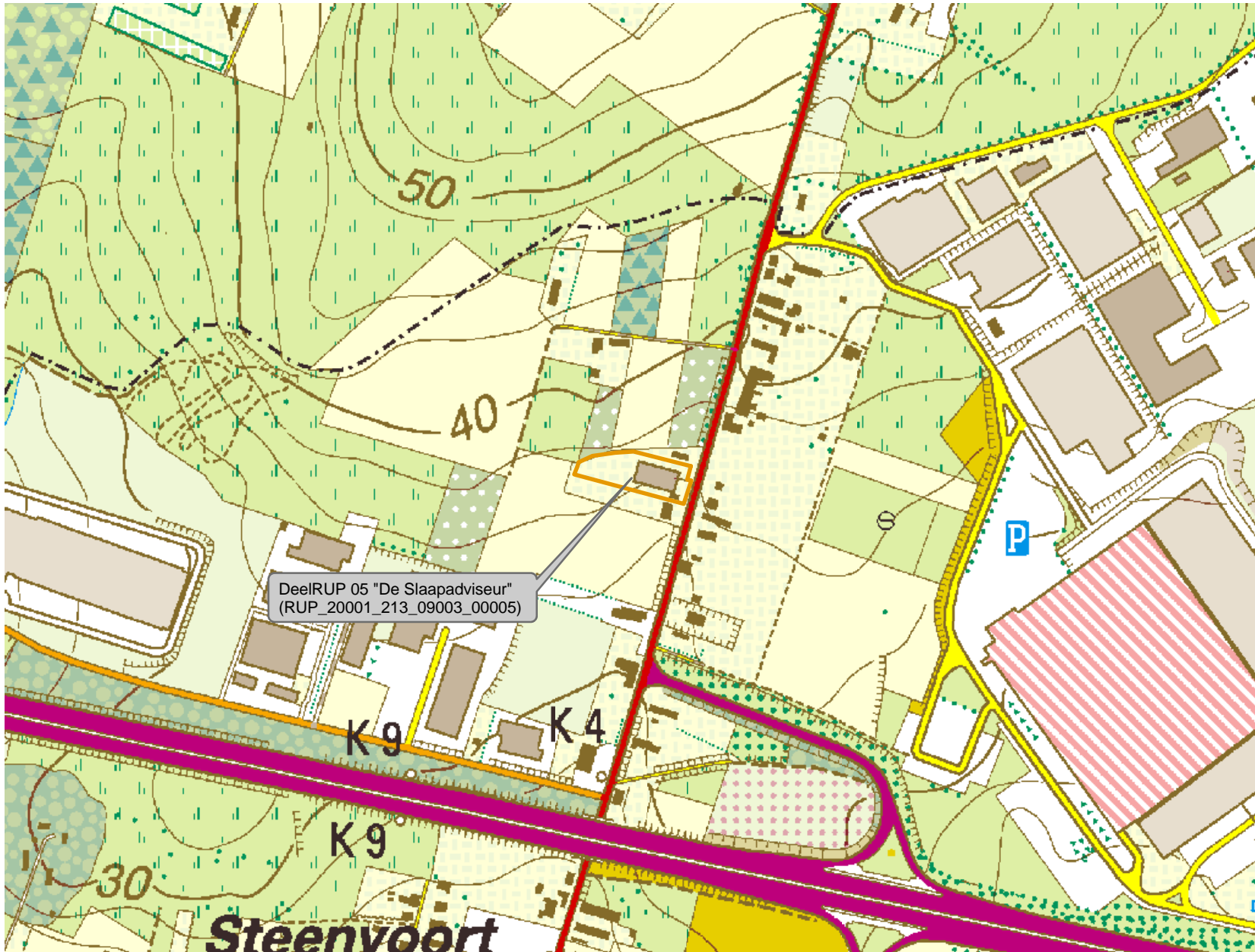
De bedrijfsactiviteiten bestaan uit de verkoop van matrassen, bedden en slaapkamerartikelen. De vestiging van de bvba 'De Slaapadviseur' in Ternat is één van de drie vestigingen van het familiebedrijf. De maatschappelijke zetel is gevestigd te Elsene. De vestiging in Ternat heeft enkel een toonzaal-en winkelfunctie.

In 2000 werd het handelspand aan de Assesteenweg door de huidige eigenaars gekocht en werd 'De Slaapadviseur' geopend met een verkoopsoppervlakte van +/- 900 m².


Om een voldoende aanbod te kunnen bieden aan het cliënteel van de handelszaak, heeft de Slaapadviseur behoefte aan bijkomende toonzaaloppervlakte en een herinrichting van de bestaande winkelruimte. Om de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren is een bestemmingswijziging nodig die de uitbating en uitbreiding van 'De Slaapadviseur' mogelijk maakt.

PRJ 2009-003: PRUP - Planologische attestaten - fase 3

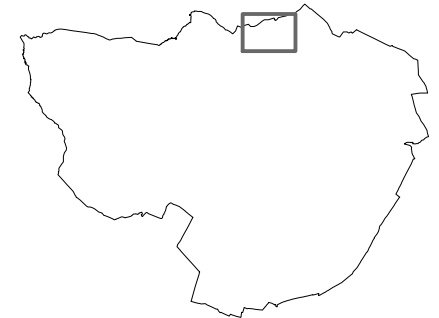
DeelRUP 05 "De Slaapadviseur" (RUP_20001_213_09003_00005) - Topografische kaart (NGI 10)



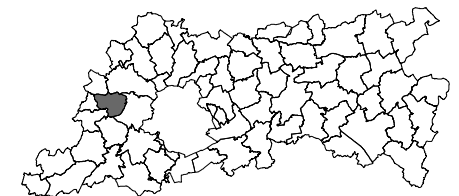
Legende

 projectgebied: DeelRUP 05 "De Slaapadviseur" (RUP_20001_213_09003_00005)

situering projectgebied



situering Ternat



datum: augustus 2010

schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eyllen




PRJ 2009-003: PRUP - Planologische attestaten - fase 3

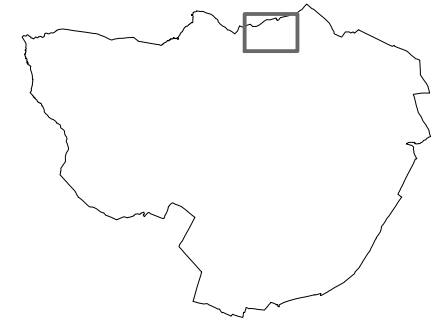
DeelRUP 05 "De Slaapadviseur" (RUP_20001_213_09003_00005) - Orthofoto



Legende

 projectgebied: DeelRUP 05 "De Slaapadviseur" (RUP_20001_213_09003_00005)

situering projectgebied



situering Ternat



datum: augustus 2010

schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eyllen



3.BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

3.1. De omgeving van het plangebied

Het bedrijf 'De Slaapadviseur' is in het noorden van de gemeente Ternat gelegen. Het bedrijf is gelegen langs een belangrijke ontsluitingsweg, de Assesteenweg, die tevens een oud Romeins relict vertegenwoordigt. Het afrittencomplex nummer 20 van de E40 is vlakbij. Ook het station van Ternat is niet veraf.

Hoewel dit bedrijf een zonevreemd karakter heeft, wordt de directe omgeving van het bedrijf gekarakteriseerd door het grootschalige regionale bedrijventerrein aan de overzijde van de straat. Deze bedrijven worden gescheiden van elkaar door een strook woningen. Ten zuiden van 'de Slaapadviseur' aan dezelfde zijde van de steenweg bevindt zich eveneens een bedrijventerrein. In de directe omgeving bevinden zich een aantal woningen en aan de overzijde bevindt zich eveneens een bedrijf. In de directe nabijheid van het bedrijf bevinden er zich geen waardevolle landschappen of relicten.

3.2 Een beschrijving van het plangebied

De ontsluiting van het bedrijf gebeurt rechtstreeks via de Assesteenweg. Er is zowel gelegenheid tot parkeren vooraan aan de winkel als achteraan aan de handelszaak. Er wordt parkeermogelijkheid voorzien voor een 15-tal wagens.

Met de afgifte van een planologisch attest werd het mogelijk de winkelruimte en de naastliggende woning te integreren in elkaar en om te vormen tot 1 grote winkelruimte. Naast de toonzaal bevinden er zich in het handelspand nog een onthaal, een bureauruimte, een vergaderruimte op de eerste verdieping en sanitair. Achteraan aan het bedrijf heeft men een wijds zicht op de omliggende omgeving. Naar aanleiding van de aflevering van het planologisch attest, dient deze tuinzone te worden aangeplant met streekeigen groen.

Naast de handelszaak bevindt zich een woning, die door middel van een afgesloten toegangsweg gescheiden is van 'de Slaapadviseur.' Aan de overzijde van de straat bevinden zich nog een aantal woningen. Op de Assesteenweg bevinden zich heel wat kleinhandelszaken.



Foto bovenaan: vooraanzicht 'De Slaapadviseur'
Foto links onder: toerit tot de parking achteraan de winkel
Foto rechts onder: ontsluiting langs de Assesteenweg





Foto links bovenaan: parking achteraan de winkel
Foto rechts bovenaan: achteraanzicht 'De Slaapadviseur'
Foto onderaan: groene zone grenzend aan de parking.

4. BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

4.1. Bestaande feitelijke toestand

Zie kaart bestaande feitelijke toestand - situering op de topografische kaart

Zie kaart bestaande feitelijke toestand - situering op de luchtfoto

Zie kaart bestaande feitelijke toestand - situering op het kadasterplan

4.2. Bestaande juridische toestand

Zie kaart bestaande juridische toestand - situering op het gewestplan en BPA's

Zie kaart bestaande juridische toestand - vergunningstoestand

type plan	in het gebied	in omgeving
gewestplan(nen)	gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse	gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse
gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	RUP zonevreemde bedrijven Asse (deelRUP: Elesco)
algemene plannen van aanleg	geen	geen
bijzondere plannen van aanleg	geen	geen
verkavelingsvergunningen	VK 7/1986-296V94: 20/08/1986 + wijziging VK 28/1989- 28/02/1990: vervallen	
ankerplaats	geen	Vrijhoutbos en Moretteberg
beschermd monumenten	geen	
beschermd stads- en dorpsgezichten	geen	
beschermd landschappen	geen	relict Bellebeek-Molenbeek-Zuid relict Houwijk-Hoogpoort-Vrijberg-Nieuwe Molenbeek-Keerlemeers
buurt- en voetwegen	geen	
rooilijnenplan		
vogelrichtlijngebieden	geen	geen
habitatrichtlijngebieden	geen	
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	geen	
natuurreservaten	geen	
bosreservaten	geen	
beschermingszones grondwaterwinning	geen	
bevaarbare waterlopen	geen	
onbevaarbare waterlopen	geen	

4.2.1 Vergunningtoestand

Zie kaart bestaande juridische toestand - vergunningtoestand

Stedenbouwkundige vergunningen

Het bestaande handelspand (nr.24) en het aanpalende pand (nr.26) werden als degelijk vergund aangekocht in 2000. Het oorspronkelijke handelsgebouw met woning, kantoren, opslag en een toonzaalruimte verkreeg een vergunning dd. 16 januari 1991. Het aanpalende pand (nr. 26) verkreeg op 18 augustus 1993 een vergunning voor de verbouwing tot restaurant.

Er werd op 10 maart 2009 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat voor de verbouwing van de winkel in navolging van het voorwaardelijk positief afgeleverde planologisch attest van 26 juni 2008. Het pand op nr. 26 werd hierbij afgebroken. Volgende voorwaarden werden opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing van de winkel:

-Om de privacy van de bewoners van het linksaanpalend pand te beschermen dient langs de linkerperceelsgrens, vertrekkende achter de winkel en tot de geplande tuinzone, een bufferzone van minimum 3,00 m breedte aangelegd worden. De aanplanting bestaat uit inheemse planten en struiken.

-De voorziene buffer achteraan het perceel aan te leggen in het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

Milieuvergunning

Er zijn geen geldende milieuvergunningen van toepassing.

4.2.2 Eigendomsstructuur

Het perceel waarop de bestaande winkel gevestigd is, is kadastraal gekend als Ternat, sectie A, nr. 674 a2 en is eigendom van:

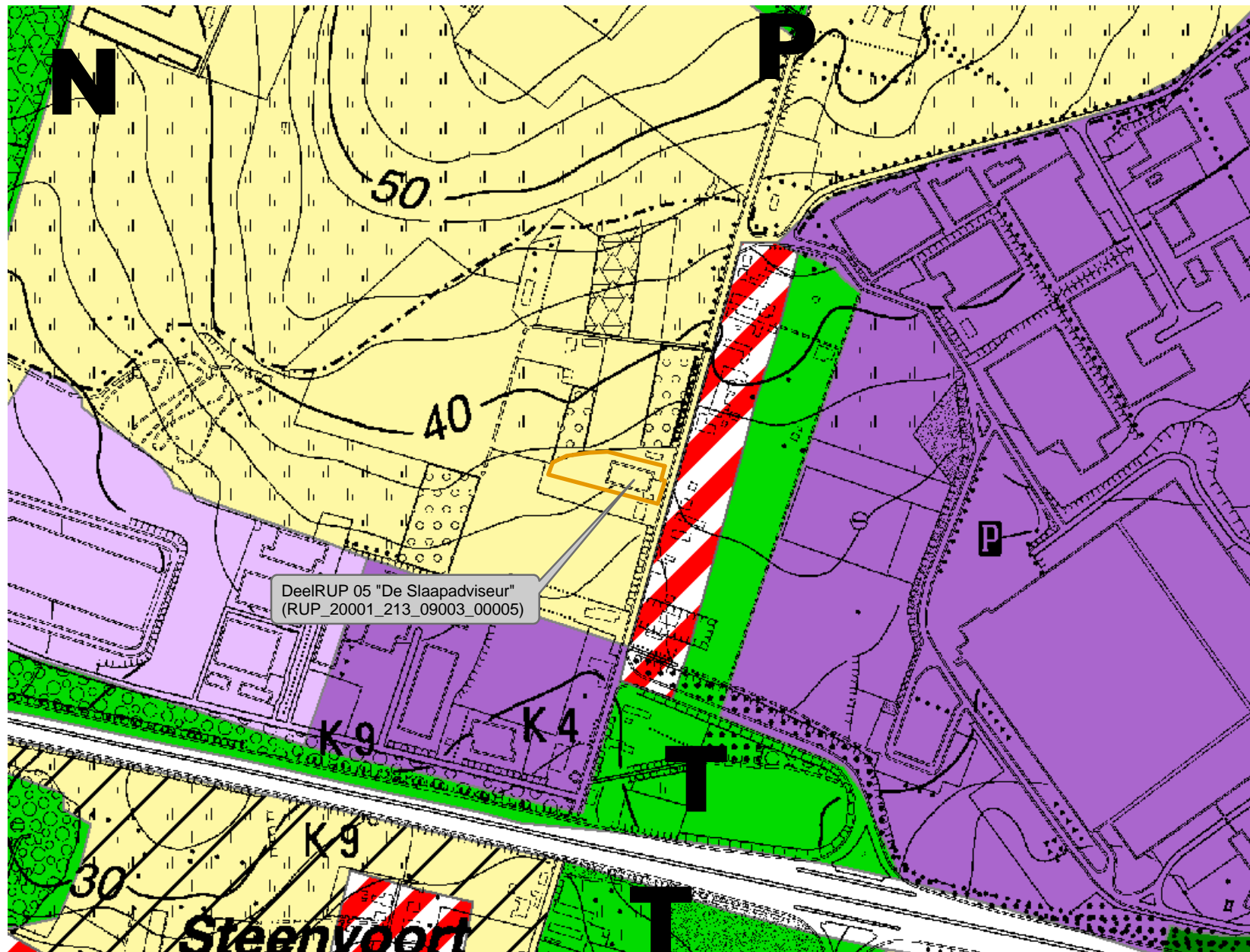
1. NV Imovac, Elsene, Gewijde Boomstraat 16- NN 436.578.588 voor 99/100 VE.
2. Van Rossum Réne Francis en echtgenote Colphijn Madeleine, Rododendronlaan 1 voor 1/100 VE.

Het aanpalende perceel waarop de uitbreiding van de bestaande winkel gepland is, is kadastraal gekend als Ternat, sectie A, nr. 674 p en is eigendom van:


3. BVBA L'Univers du sommeil, Elsenesteenweg 113-117, Elsene - NN 422.316.224 voor 1/1 VG
4. NV Imovac, Elsene, Gewijde Boomstraat 16 - NN 436.578.588 voor 1/1 BE.

PRJ 2009-003: PRUP - Planologische attestaten - fase 3

DeelRUP 05 "De Slaapadviseur" (RUP_20001_213_09003_00005) - Gewestplan



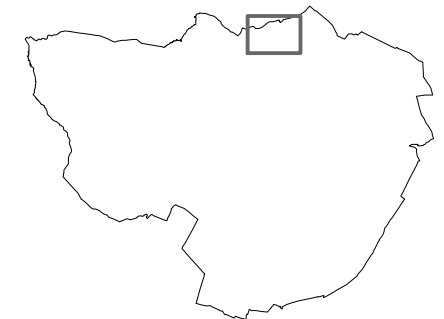
Legende

 projectgebied: DeelRUP 05 "De Slaapadviseur" (RUP_20001_213_09003_00005)

Gewestplanbestemmingen

-  0102- woongebied met landelijk karakter
-  0500- parkgebieden
-  0600- bufferzones
-  0700- groengebied
-  0701- natuurgebied
-  0800- bosgebieden
-  0900- agrarische gebieden
-  0901- landschappelijk waardevolle gebieden
-  1000- industriegebieden
-  1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  1500- bestaande autosnelwegen

situering projectgebied



situering Ternat



datum: augustus 2010

schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eyllen




DeelRUP 05 "De Slaapadviseur" (RUP_20001_213_09003_00005) - Biologische waarderingskaart (BWK) en Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)









DeelRUP 05 "De Slaapadviseur"
(RUP_20001_213_09003_00005)


Legende

 projectgebied: DeelRUP 05 "De Slaapadviseur" (RUP_20001_213_09003_00005)

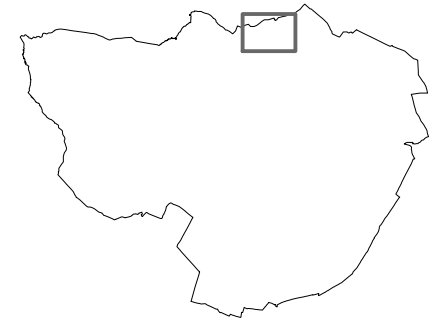
Biologische waarderingskaart (BWK)

-  Biologische waarderingskaart fauna
-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol

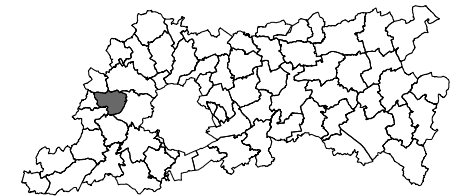
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)

 Grote eenheid natuur

situering projectgebied



situering Ternat



datum: augustus 2010

schaal: 1:5.000

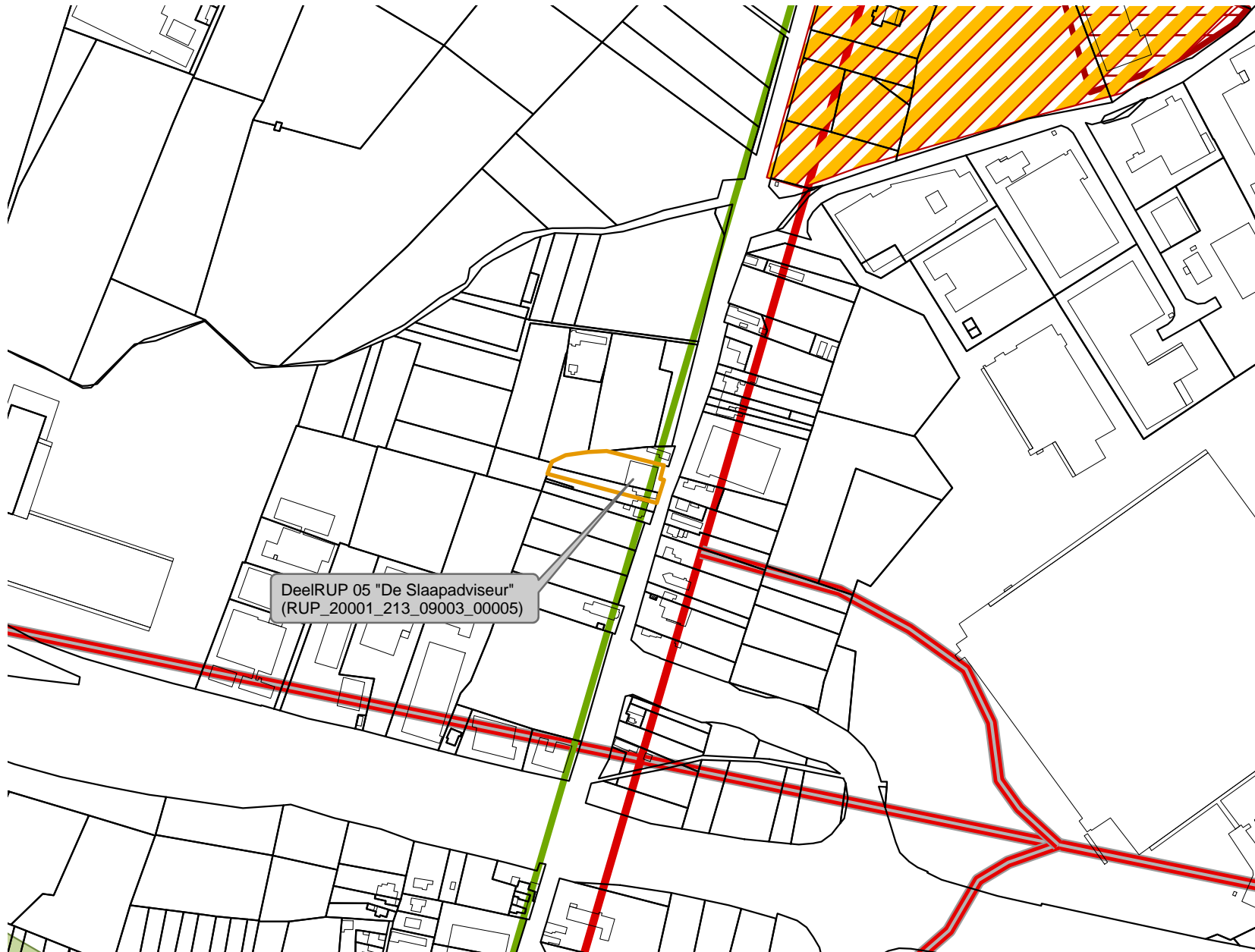
0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eyllen




PRJ 2009-003: PRUP - Planologische attestaten - fase 3

DeelRUP 05 "De Slaapadviseur" (RUP_20001_213_09003_00005) - Landschapsatlas + RUP




Legende

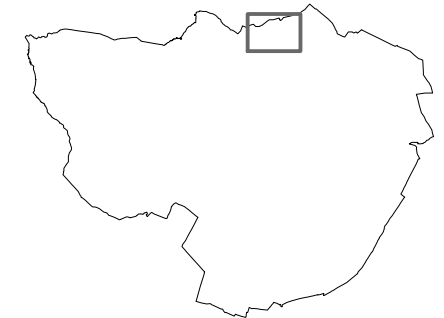
 projectgebied: DeelRUP 05 "De Slaapadviseur" (RUP_20001_213_09003_00005)

Landschapsatlas

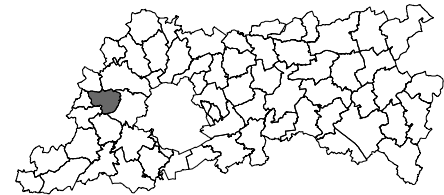
-  Puntrelicten
-  Lijnrelicten
-  Ankerplaatsen
-  Vlakrelicten
-  Grenzen Traditionele Landschappen
-  autoweg
-  historisch lijnelement

 gemeentelijk goedgekeurd RUP (RUP "Zonvremde bedrijven - 16/170 Elesco")

situering projectgebied



situering Ternat



datum: augustus 2010

schaal: 1:5.000

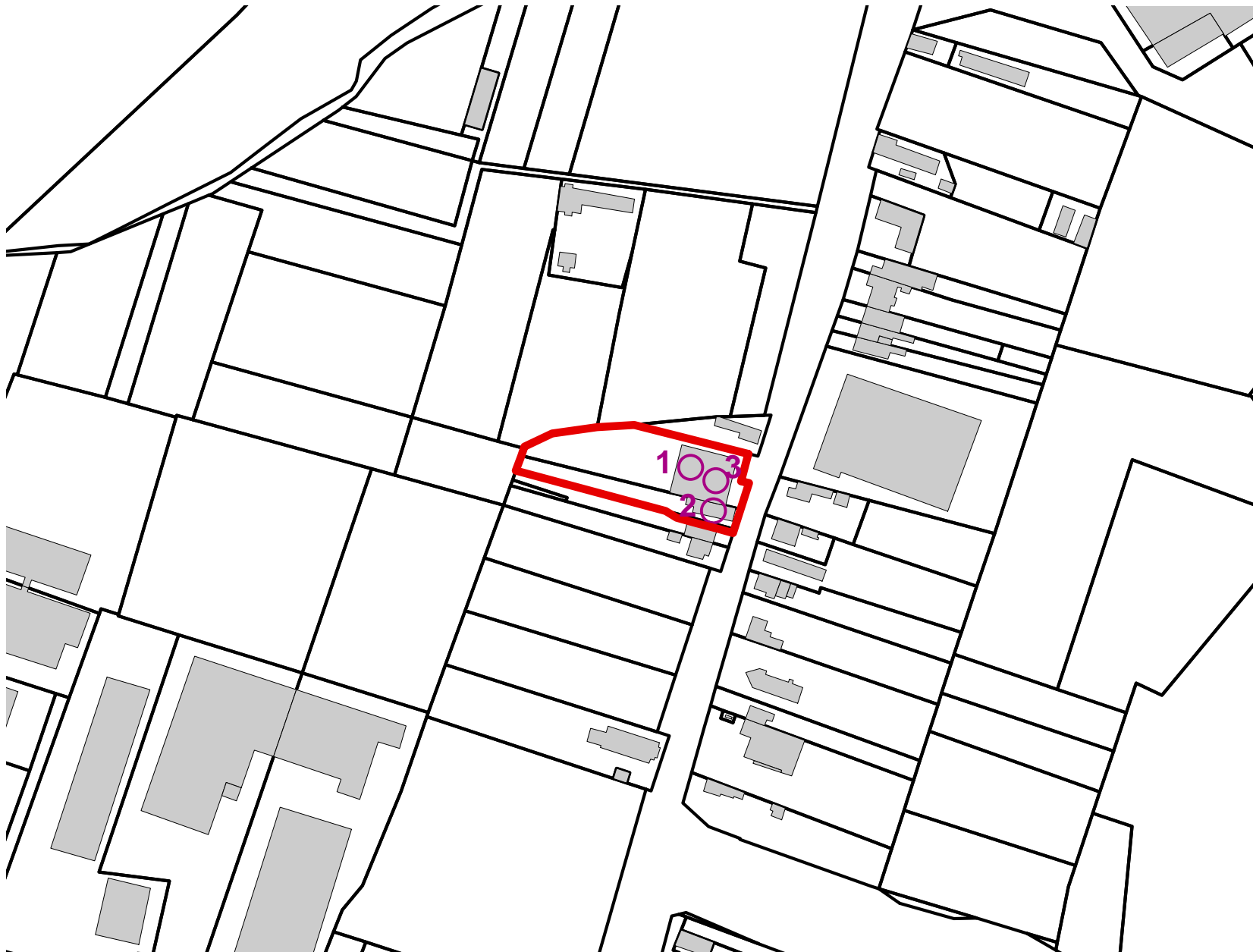
0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eylen



PRJ 2009-003: PRUP - Planologische attestaten - fase 3

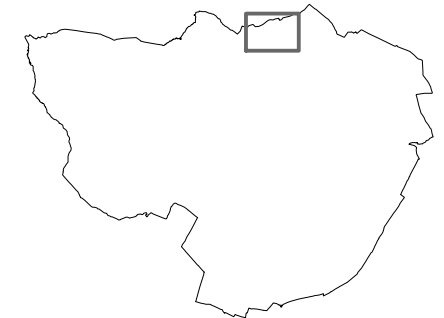
DeelRUP 05 "De Slaapadviseur (bis)" (RUP_20001_213_09003_00005) - Vergunningstoestand



Legende

-  projectgebied: DeelRUP 05 "De Slaapadviseur (bis)" (RUP_20001_213_09003_00005)
-  01 16.01.1991: handelsgebouw met woning, kantoren, opslag en toonzaalruimte
-  02 18.08.1993 verbouwing tot restaurant
-  03 10.03.2009 verbouwing van de winkel

situering projectgebied

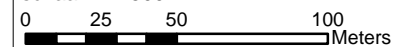


situering Ternat



datum: januari 2011

schaal: 1:2.500



5. JURIDISCH KADER VAN HET PLANOLOGISCH ATTEST

De opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan resulteert uit het positief planologisch attest dat op 26 juni 2008 werd afgeleverd door de deputatie.

Het voorwaardelijk positief planologisch attest is bijgevoegd in bijlage.

5.1 Inhoud van de aanvraag

De aanvraag voorzag op korte termijn (binnen een periode van 2 jaar):

- Een uitbreiding met 300m² à 400 m² vloeroppervlakte. Dit is exclusief de gangpaden tussen de verschillende opstellingen
- Een uitbreiding van de parkeerruimte met een 5-tal plaatsen, voldoende om de groei van het klantenbestand op te vangen. De klanten komen immers verspreid over de dag waardoor een beperkte parking volstaat.

5.2 Voorwaarden gekoppeld aan het attest

Het positief planologisch attest werd afgegeven met de volgende voorwaarden voor de behoeften op korte termijn:

- een kwalitatieve buffering te voorzien naar de achterliggende open ruimte door de achterliggende tuin in te richten met inheemse beplanting rekening houdend met het reliëf;
- maximaal 15 parkeerplaatsen op het terrein te voorzien;
- de nodige voorwaarden in te bouwen in het ruimtelijk uitvoeringsplan dat in uitvoering van een gunstig afgeleverd planologisch attest wordt opgemaakt om te voorkomen dat het mobiliteitsprofiel te sterk zou wijzigen.

6. RELATIE MET DE BESTAANDE RUIMTELIJKE PLANNEN

6.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) geeft een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Vlaanderen. Ternat wordt door het RSV geselecteerd als een specifiek economisch knooppunt. Ternat wordt niet alleen integraal gerekend tot het buitengebied, het is tevens gelegen binnen de Vlaamse Ruit, een structuurbepalende stedelijke regio van internationaal belang.

Het RSV brengt Ternat onder binnen de Vlaamse Ruit, een stedelijk netwerk op internationaal niveau. In dit stedelijk netwerk worden stedelijke en economische ontwikkelingen gestimuleerd, rekening houdende met de eigenheid van het stedelijk netwerk. De inplanting van nieuwe activiteiten zal gebeuren volgens het principe van gedeconcentreerde bundeling waarbij de bestaande stedelijke en economische structuur als basis genomen wordt. Aldus wordt de groei selectief en geconcentreerd opgevangen en wordt een afwenteling van activiteiten naar het buitengebied voorkomen. De uitwerking van het stedelijk netwerk Vlaamse Ruit zal gebeuren door het Vlaams Gewest en moet leiden tot een ruimtelijke visie voor het stedelijk netwerk als geheel en een visie op de internationale dimensie van de Vlaamse Ruit in het bijzonder.

De gemeente Ternat wordt echter integraal gerekend tot het buitengebied. De structuurbepalende functies van het buitengebied zijn natuur en bos, landbouw, wonen en werken. Het te voeren ruimtelijk beleid in het buitengebied is gericht op het behoud, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijkste structuurbepalende elementen. Dit kan alleen vanuit een integrale, samenhangende ruimtelijke visie op de ruimte in het algemeen en op het buitengebied in het bijzonder.

In het RSV wordt Ternat, omwille van haar tewerkstellingsfunctie, opgenomen in de lijst van de specifiek economische knooppunten. In deze strategische plaatsen in Vlaanderen worden economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd. Hierbij worden de economische potenties geoptimaliseerd binnen de bestaande economische structuur. Daarnaast wordt een ruimtelijk gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen gecreëerd in de economische knooppunten zodat ruimtelijke en economische strategieën elkaar kunnen ondersteunen. Van belang hierbij zijn vooral de ligging ten aanzien van Brussel en de aanwezigheid van de A10/E40-autosnelweg.

Het plangebied is gesitueerd in de regio Zenne, Dijle en Pajottenland. Op 24 april 2009 heeft de Vlaamse Regering een beslissing genomen over de gebieden waarvoor het gewestplan herbevestigd wordt en een operationeel uitvoeringsprogramma opgesteld wordt. Het plangebied van het RUP 'De Slaapadviseur' behoort tot deelruimte 8 'Land van Asse en Ternat' en behoort tot het actiegebied 'Nieuwermolen-Vrijhout, Overnelle-Moretteberg en vallei van de Overnellebeek'. In deze gebieden worden de volgende acties voorgesteld:

- Het versterken van de natuur- en bosstructuur omgeving kasteel Nieuwermolen-Vrijhout;
- Het nader uitwerken van de verweving landbouw, natuur en bos in de vallei van de Nieuwermolenbeek;
- Het nader uitwerken van de verweving landbouw, natuur en bos in de omgeving Overnelle-Moretteberg;
- Het nader uitwerken van de verweving landbouw, natuur en bos in de vallei van de Overnellebeek;

Deze processen op Vlaams niveau zullen afgestemd worden met de provinciale planinitiatieven van het economisch knooppunt Ternat en het kleinstedelijk gebied Asse.

6.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)

Ternat behoort tot de deelruimte 'Verdicht netwerk'. Deze deelruimte wordt ingedeeld in subgebieden waarvoor specifieke ontwikkelingsperspectieven gelden. Ternat behoort tot het subgebied Aalst-Ninove-Brussel. Dit gebied krijgt de rol van een doorgangsgebied met verblijfskarakter en dient de residentiële druk op de omliggende open-ruimtegebieden op te vangen. Wonen, werken en recreëren gebeuren er in een verstedelijkte open ruimte.

De provincie Vlaams-Brabant geeft een verdere invulling aan Ternat als specifiek economisch knooppunt. De ontwikkeling van Ternat als economisch knooppunt dient verder ontwikkeld te worden in samenhang met Asse en de activiteitenpool Zellik. De lokalisatie van economische activiteiten zal rekening houden met de potenties die de E40 met zich meebrengt en de aanwezige waardevolle openruimtefragmenten.

Het specifiek economisch knooppunt Ternat wordt gekenmerkt door een gefragmenteerd gebruik en verregaande versnippering. De bedrijvigheid is aan beide zijden van de E40 gelegen. De diversiteit van de activiteiten is er zeer hoog. 10 à 20 bijkomende bedrijventerreinen zullen ter hoogte van het station en de bestaande bedrijvenzone aan de noordzijde van de E40 (eventueel deels op grondgebied van Asse) gezocht worden, voornamelijk voor de kleinere ambachtelijke en logistieke regionale bedrijven.

6.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ternat (GRS)

De gemeente doet de volgende suggesties voor de opbouw van het aanbod aan bedrijvigheid in de gemeente:

- De gemeente wil voorzien in een beperkte uitbreiding van de bestaande bedrijvzones
- De gemeente wil de bestaande zones verder afwerken en optimaal benutten.
- De gemeente wil ruimte bieden aan zonevreemde bedrijven deels door hun behoud ter plaatse, deels door ruimte te voorzien voor herlokalisatie.
- De gemeente streeft verweving met andere functies na.
- De gemeente wil de stationsomgeving benutten in de creatie van bijkomende tewerkstelling.

De gemeente wenst in de eerste plaats de 'Activiteitenzone Essenestraat', waaronder De Slaapadviseur zich bevindt, beperkt uit te breiden en dit omwille van volgende elementen:

- Er is voldoende beschikbare ruimte aanwezig om de uitbreiding naadloos te laten aansluiten bij de bestaande bedrijvigheid tot een compact geheel.
- De zone ligt vlakbij het op-en afrittencomplex van de E40 en kan via de Assesteenweg of de Essenestraat vlot ontsloten worden naar de E40.
- Er zijn mogelijkheden om het geheel landschappelijk-visueel te integreren in de omgeving met een minimum aan middelen. Daarbij kan de visuele begrenzing van de bestaande heuvelrug als een fysieke barrière worden aangewend. De heuvelrug biedt de mogelijkheid om het achtergelegen gebied op het grondgebied van Asse af te scherm.

Deze uitbreiding zal uitsluitend dienen om zonevreemde lokale bedrijven te herlokaliseren (minstens 1,14 ha). De bestaande bedrijven kunnen in deze zone behouden blijven. Bij nieuwe vestigingen gaat de voorkeur uit naar niet milieuvriendelijke lokale bedrijvigheid. Deze activiteitenzone wordt een KMO-zone.

De activiteitenzone Essenestraat staat eveneens vermeld in het bindend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

6.4 Specifiek Economisch knooppunt Ternat.

Ternat wordt in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geselecteerd als specifiek economisch knooppunt omwille van zijn belangrijke impact op de werkgelegenheid. Binnen het netwerk van de Vlaamse Ruit krijgen deze economische knooppunten vooral een rol in de logistieke activiteiten en in de distributie, waardoor een goede ontsluiting via de weg, een essentieel gegeven vormt. Voor een specifiek economisch knooppunt dient de provincie de regionale bedrijventerreinen af te bakenen.

In het beleid dat de provincie hieromtrent voert, wordt gesteld dat de ontwikkeling van het specifiek economisch knooppunt Ternat in samenhang met Asse en de Activiteitenpool Zellik dient te gebeuren. De lokalisatie van economische activiteiten zal rekening houden met de potenties die de stationsomgeving met zich meebrengen, maar zal rekening houden met de aanwezige waardevolle openruimtefragmenten.

Momenteel is er vanuit provinciaal niveau een onderzoek gaande voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor nieuwe bedrijvigheid in Ternat. De doelstelling van het voorgenomen plan betreft de uitbreiding, met een streefcijfer van om en bij de 20 ha, van de bestaande bedrijvzones in het specifiek economisch knooppunt Ternat. Deze uitbreiding zou aansluiting moeten vinden bij de bestaande bedrijvzones ten behoeve van regionale bedrijvigheid.

In de planMER worden er 3 verschillende scenario's besproken in verband met de uitbreiding van de bedrijvigheid in Ternat. Enkel in scenario 1 en in scenario 3 behoort 'De Slaapadviseur' tot een uitbreidingsgebied van bedrijvigheid. Het betreft hier een gebied bestemd voor regionaal bedrijventerrein. In hoeverre dit kan samengaan met het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'De Slaapadviseur', zal in een verdere fase van de ontwikkeling van het specifiek economisch knooppunt Ternat moeten bekeken worden.

7. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Het voorzien van een bestending van de huidige bedrijfsactiviteit.

Het bestendigen van de huidige bedrijfsactiviteit, zijnde het verkopen van bedden, matrassen en slaapartikelen, kan op de huidige locatie verantwoord worden door de ligging van het bedrijf. Aangezien het bedrijf gelegen is aan een cluster van regionale bedrijven en het nauwelijks hinder veroorzaakt voor de onmiddellijke omgeving, is de bestending van de 'Slaapadviseur' hier te verantwoorden.

Het bedrijf is goed ontsloten door de ligging langs de bovenlokale verbindingsweg, de Assesteenweg, waardoor het lokale wegennet niet gehinderd wordt door doorgaand verkeer. Het bedrijf is op deze locatie gevestigd sinds 2000. (binnen een bestaand bedrijfsgebouw dat dateert van 1991) De bebouwing op de bedrijfssite is hoofdzakelijk vergund.

Binnen het voorliggend plan zal de bestending van de huidige bedrijfsactiviteit worden toegestaan, namelijk de verkoop van bedden, matrassen en slaapartikelen. Ook nevenactiviteiten zoals kantoren, een refter en sanitaire voorzieningen zijn toegestaan.

Het begrenzen van de maximaal toelaatbare uitbreiding.

In overeenstemming met de draagkracht van het gebied wordt, conform de voorwaarden van het planologisch attest, de bestaande woning afgebroken en aansluitend bij het bestaande bedrijfsgebouw op de plaats van de vroegere woning, een uitbreiding van de toonzaal gerealiseerd. Eveneens wordt er achteraan een volumevergroting van de toonzaal uitgevoerd en wordt er op de verdieping een extra volume toegevoegd. De nieuwe ruimtes zijn noodzakelijk om aan de recente behoeften van de handelszaak te kunnen voldoen.

Het respecteren van de landschappelijke inpassing.

Conform de voorwaarden van het planologisch attest wordt aan de achterzijde van de handelsruimte een bufferzone voorzien waarbij een aanplant voorzien wordt met streekeigen groen. Zo wordt het bedrijf ingekaderd in het omliggende landschap. Bovendien wordt er een bufferstrook voorzien die de woning en de tuin van de aanliggende buur buffert ten opzichte van de parking van het bedrijf. Deze buffer zal minimum 3 m breed en 2 m hoog zijn en zal worden aangeplant met streekeigen groen.

Aan de straatzijde is de landschappelijke impact beperkt aangezien aan de overzijde van de Assesteenweg reeds grootschalige bedrijfsgebouwen aanwezig zijn.

Het respecteren van bouwvrije zones.

Ten aanzien van de Assesteenweg wordt de huidige bouwvrije strook gerespecteerd doordat de toekomstige bebouwing op dezelfde lijn als de huidige toonzaal wordt opgebouwd. De bestaande woning wordt afgebroken en op deze plaats wordt de toonzaal meer naar achteren toe gebouwd. Omwille van de brandveiligheid werden rondom de gebouwen voldoende ruime bouwvrije stroken voorzien met een minimumbreedte van 4 m

Het voorzien van een gepaste verkeersontsluiting.

Conform de voorwaarden opgelegd bij de afgifte van het planologisch attest, kunnen er maximaal 15 parkeerplaatsen op het terrein, horende bij de winkel, voorzien worden om de omgeving niet te fel te belasten met verkeersoverlast.

8. WATERTOETS

8.1 Algemeen kader

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets wordt genoemd.

8.2. Toepassingen op het PRUP

De bedrijfssite van 'De Slaapadviseur' is niet gelegen binnen een risicozone voor overstromingen of binnen een overstromingsgevoelig gebied.

Het huidige waterbergend vermogen van de site wordt maximaal gevrijwaard. Doordat in voorliggend PRUP de aanleg van een tuinzone met streekeigen groen moet voorzien worden, zullen mogelijkheden voor infiltratie van regenwater gecreëerd worden. Bovendien dient de aanleg van de parking voorzien te worden in waterdoorlatende materialen. Voor de afkoppeling van hemelwater is de provinciale verordening van 19 juli 2005 van toepassing.


Om bovenstaande redenen kan geconcludeerd worden dat er geen bijkomende schadelijke effecten worden gecreëerd met voorliggende planoptie en dat infiltratiemogelijkheden gecreëerd worden.

PRJ 2009-003: PRUP - Planologische attestaten - fase 3

DeelRUP 05 "De Slaapadviseur" (RUP_20001_213_09003_00005) - Natura 2000 en watertoets



Legende


 projectgebied: DeelRUP 05 "De Slaapadviseur" (RUP_20001_213_09003_00005)

Natura 2000

 habitatrichtlijngebied

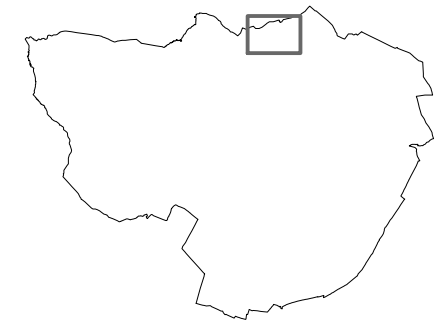
watertoets

 waterlopen

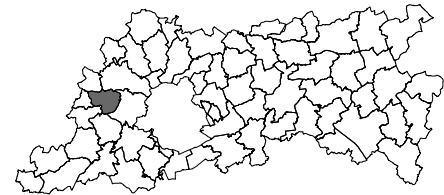
 mogelijk overstromingsgebied

 effectief overstromingsgebied

situering projectgebied



situering Ternat



datum: augustus 2010

schaal: 1:7.500

0 25 50 100 150 200 250
Meters

auteur: Kris Van Eylen



9. PLAN-MER

Voor het RUP werd een onderzoek tot milieueffectenrapportage gemaakt, overeenkomstig de bepalingen van het D.A.B.M. en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectenrapportage over plannen en programma's.

Op 8 maart 2011 heeft de bevoegde administratie op basis van het ingediende screeningsdossier beslist dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

10. REGISTER VAN PERCELEN MET MOGELIJKE PLANBATEN, PLANSCHADE EN COMPENSATIES IVM HET GROND-EN PANDENDECREET.

Zie kaart: planbaten-planschade

In uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in voege sinds 1 september 2009, wordt een register opgesteld van de percelen gelegen in het RUP waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding (art. 2.6.1 VCRO), planbatenheffing (art. 2.6.4 VCRO) of compensaties zoals vermeld in het grond- en pandenbeleid (bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften – respectievelijk boek 6, titel 2 en 3 van het decreet grond- & pandenbeleid van 27 maart 2009.)

Met dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen de voorgestelde bestemmingswijzigingen mogelijk aanleiding geven tot planbatenheffing ingevolge bestemmingsvoorschriften voor volgend perceel:


- Ternat: 1e afdeling - sectie A, nr. 674 a2 en sectie A, nr. 674 p

PRJ 2009-003: PRUP - Planologische attestaten - fase 3

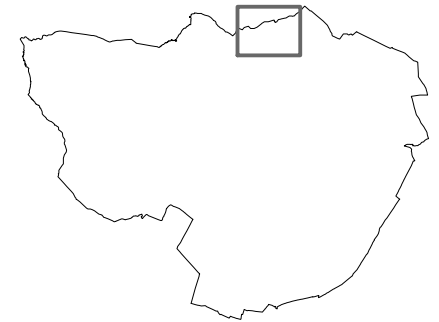
DeelRUP 05 "De Slaapadviseur" (RUP_20001_213_09003_00005) - Mogelijke planbaten



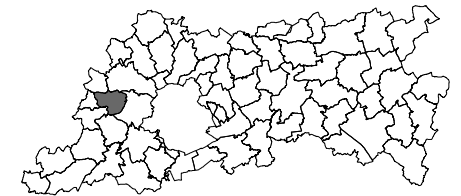
Legende

Mogelijke planbaten
(Vlaamse Codex RO art.2.6.4.)
 landbouw -> bedrijvigheid

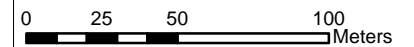
situering projectgebied



situering Ternat



datum: juli 2011
schaal: 1:2.500



PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

directie : Infrastructuur
dienst : Ruimtelijke ordening

Vragen Katrien Coremans - Hilda Stoop
Telefoo 016/26.75.07 - 016/26.75.85
e-mail Katrien.coremans@vlaamsbrabant.be
Dossier PRJ-2009-03-RUP-PLA3
Ons /
datum maart 2012



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT



Verordenend deel: stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan **De Slaapadviseur' - Gemeente Ternat**

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan werd, in toepassing van artikels 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot instelling van het register van ruimtelijke planners, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van volgende ruimtelijke planners opgenomen in het register :

Katrien Coremans
ruimtelijk planner

Definitief vastgesteld door de Provincieraad op 22 mei 2012

Van raadswege:


Marc COLLIER
provinciegriffier


Vic LAUREYS
voorzitter

11. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Algemeen	<p>Binnen de perimeter van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan is slechts één bedrijf toegestaan en moeten de gebouwen en constructies in harmonie zijn met het landschap.</p> <p><u>Schaal en maatvoering</u> De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p> <p><u>Groenvoorzieningen</u> Voor de groenvoorzieningen dient steeds gebruik gemaakt te worden van streekeigen en standplaatsgebonden groenvoorzieningen.</p> <p><u>Verhardingen</u> Alle aangelegde verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen, tenzij dit om milieutechnische redenen ongewenst is.</p> <p><u>Water</u> De opvang van hemelwater dient te gebeuren conform de meest recentelijke gewestelijke, provinciale en/of gemeentelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p> <p><u>Publiciteit</u> Publicitaire voorzieningen zijn toegelaten op het bedrijfsperceel. Voor publiciteit geldt: De totale oppervlakte van de reclameborden wordt beperkt tot 20 m² (alles inbegrepen, zowel reclame op borden aan de gevels als borden op het terrein). Verlichte reclame is niet toegelaten. Inplanting: op minstens 5 m van de perceelsgrenzen en op minstens</p>	

	<p>3m van de rooilijn (minimum 10 m uit de as van de weg) Enkel eigen bedrijfsgerichte publiciteit is toegelaten.</p>	
--	---	--

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bufferzone.</p>  <p>Dit gebied wordt in navolging van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding bedrijvigheid, subcategorie: buffer voor bedrijvzone</p>	<p><u>§1. bestemming</u> Deze zone is bestemd voor de aanleg van groenbuffer naar de aanpalende burelen toe. Binnen deze zone zijn alle vormen van bebouwing, verharding en opslag verboden.</p> <p><u>§2. Inrichting</u> De zone wordt aangeplant met streekeigen buffergroen waarbij deze langs de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3,00 m breed en 2,00 m hoog dient te zijn. De overige oppervlakte van de bufferzone kan als een tuin, zonder bebouwing of verhardingen worden aangelegd. Deze zone wordt verplicht aangelegd en onderhouden met streekeigen groen.</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn toegestaan in deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Werken en handelingen in functie van onderhoud van de bufferzone. • Het plaatsen van afsluitingen. Deze afsluiting kan bestaan uit <ul style="list-style-type: none"> - streekeigen hagen van maximaal 2,50 m - Draad- en/of metaalafsluiting van maximaal 2,50 m hoog, al dan niet gecombineerd met levende groenaanplanten • werken ter buffering en opvang van hemelwater. <p>Het stockeren van goederen of materialen is niet toegelaten in deze zone.</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het plangebied na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de bufferzone integraal beplant zijn.</p> <p>Wanneer er in het kader van een planologisch attest reeds een stedenbouwkundige vergunning is afgegeven is, moet de bufferzone in het plantseizoen volgend op de goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, integraal beplant zijn.</p>	

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Zone voor kleinhandel</p>  <p>Dit gebied wordt in navolging van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding bedrijvigheid, subcategorie: kleinhandel</p>	<p><u>§1. bestemming</u></p> <p>Deze zone is bestemd voor kleinhandel. Dit omvat zowel de verkoopsruimte als de ruimte voor de administratie in functie van de verkoop.</p> <p>In deze zone kunnen ook wagens van bezoekers van de handelszaak geparkeerd worden.</p> <p><u>§2. Inrichting</u></p> <p>Volgende randvoorwaarden worden opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale bruto bebouwbare grondoppervlakte in deze zone is 1000 m² • De maximale vloeroppervlakte is beperkt tot maximaal 1500 m² • De verkoopsoppervlakte is beperkt tot maximaal 1400 m². • De in-en uitgang voor klanten bevindt zich in de gebouwen voor kleinhandel. Het gebouw dient één aaneensluitend geheel te vormen. • Aan beide perceelsgrenzen dient een bouwvrije strook van 4 meter gerespecteerd te worden. • Aan de voorzijde van het perceel dient een bouwvrije zone van 6 meter gerespecteerd te worden. <p>Er is maximaal 1 in-en uitrit toegestaan die wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen. De breedte voor de op-en afrit is minimaal 4 m en maximaal 6 m. De in-en uitrit van de achterliggende parking dient voorzien te worden aan de rechterkant van het gebouw.</p> <p>In de niet-bebouwde delen van de zone voor kleinhandel kunnen parkeergelegenheden voorzien worden. Deze parking is bestemd voor het parkeren van de wagens van de bezoekers en het personeel van de handelszaak.</p>	

	<p>Opgelet: binnen het gehele plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'De Slaapadviseur' mogen maximaal 15 parkeerplaatsen voor 15 personenwagenequivalenten aanwezig zijn. Er dient minimaal 1 parkeerplaats voorzien te worden voor mindervaliden.</p> <p><i>Materiaalgebruik</i> Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale esthetische integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in de omgeving.</p> <p>Voor alle gebouwen en constructies zijn slechts 2 bouwlagen mogelijk en geldt een maximale kroonlijsthoogte van 8m en een maximale nokhoogte van 11 m. De hoogte van bestaande vergunde gebouwen kan behouden blijven en instandgehouden worden. Dit mag niet leiden tot de inrichting van een bijkomende bouwlaag.</p> <p>De gehele parkeerzone mag verhard worden. De gebruikte verhardingen moeten bestaan uit waterdoorlatende materialen. Het gebruik van niet-waterdoorlatende materialen is niet toegestaan.</p>	<p>Door het beperken van het aantal parkeergelegenheden wordt het laagdynamische karakter van de handelszaak benadrukt.</p> <p>De materiaalkeuze dient te gebeuren in functie van harmonie en homogeniteit.</p> <p>Het voorzien van waterdoorlatende materialen voor de parking, zorgt voor een maximale afwatering van het hemelwater.</p>
--	---	---

12. OP TE HEFFEN BEPALINGEN

Bij de inwerkingtreding van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied de voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB van 7 maart 1977) opgeheven.

13. GRAFISCH PLAN

Zie verordenend grafisch plan


PRJ 2009-003: PRUP - Planologische attestaten - fase 3


DeelRUP 05 "De Slaapadviseur (bis)" (RUP_20001_213_09003_00005) - Verordenend grafisch plan



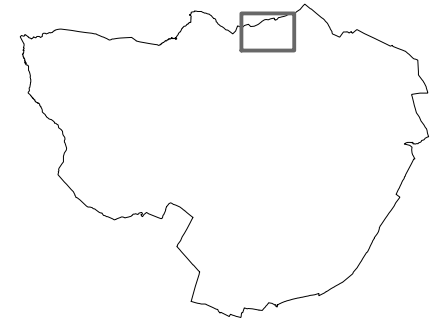
Legende

Bestemmingen

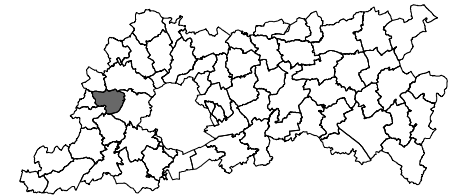
 Zone voor buffer

 Zone voor kleinhandel

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2011

schaal: 1:1.000



14. BIJLAGEN

14.1. Bijlage 1: Besluit van de deputatie aangaande het positief planologisch attest.

Directie infrastructuur
Dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Roland Willems
Tel/Fax 016-26 75 37/016-26 75 85
E-mail roland.willems@vlaamsbrabant.be
Dossiernummer PLA-2008002
Ons kenmerk IST-RO-PLA-TNT-080617-2008002-slaapadviseur-ternat-rw
Datum 17-06-2008



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

Bedrag
Begrotingsartikel
Juridische basis

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

Betreft: TERNAT - Aanvraag planologisch attest De Slaapadviseur (A l'univers Du Sommeil) - advies ikv openbaar onderzoek

POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST

De deputatie heeft de aanvraag, ingediend door de heer René VAN ROSSUM, Elsenesteenweg 115, 1050 Brussel, van de gedelegeerd planologisch ambtenaar ontvangen op 11 februari 2008.

De aanvraag werd bij de gedelegeerd planologisch ambtenaar ingediend op 24 januari 2008.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Assesteenweg 24-26, 1740 Ternat en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A nummer(s) 674a2 en 674p.

De deputatie heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Voor het terrein gelden momenteel de volgende planologische voorschriften: landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde.

De deputatie heeft het advies ingewonnen van de onderstaande instellingen en administraties. De adviezen worden als bijlage bij het attest gevoegd.

instelling of administratie	datum adviesaanvraag	datum advies
Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame landbouwontwikkeling	29 februari 2008	17 maart 2008
Departement RWO, Ruimtelijke Planning	29 februari 2008	12 mei 2008
Provinciale dienst Mobiliteit	29 februari 2008	5 maart 2008
Agentschap economie, Entiteit ruimtelijke economie	29 februari 2008	/
Gemeentebestuur Ternat	29 februari 2008	/
PROCORO	24 juli 2007	/

De deputatie heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden van 12 maart 2008 tot en met 10 april 2008.

Er werden tijdens dit openbaar onderzoek geen bezwaren ingediend.

Bij de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening werden vier (4) adviezen ingediend.

De deputatie heeft kennis genomen van het advies, uitgebracht na bundeling en coördinatie van alle bezwaren, adviezen en opmerkingen, van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, uitgebracht op 26 mei 2008.

Het advies luidt als volgt:

De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening verleent een:

- - gunstig advies inzake de bestemming van het bedrijf op zijn huidige locatie op voorwaarde dat een kwalitatieve buffering wordt voorzien naar de achterliggende open ruimte door de achterliggende tuin in te richten met inheemse beplanting rekening houdend met het reliëf;
- - gunstig advies inzake de uitbreiding op korte termijn op voorwaarde dat er maximaal 15 parkeerplaatsen op het terrein voorzien worden.

In het ruimtelijk uitvoeringsplan dat in uitvoering van een gunstig afgeleverd planologisch attest wordt opgemaakt dienen de nodige voorwaarden ingebouwd te worden om te voorkomen dat het mobiliteitsprofiel te sterk zou wijzigen.

De deputatie heeft kennis genomen van het advies van de provinciale dienst Mobiliteit en Wegen (Cel mobiliteit), uitgebracht op 5 maart 2008.

Het advies luidt als volgt:

De dienst MOW (Cel mobiliteit) heeft geen bemerkingen bij dit dossier.

De deputatie heeft kennis genomen van het advies van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame landbouwontwikkeling, uitgebracht op 17 maart 2008:

Het advies luidt als volgt:

Gelet op het feit dat het bedrijf zich eerder recentelijk heeft gevestigd in bestaande gebouwen en er een zonevreemde activiteit uitbaat, gelet op het feit dat de vergunningstoestanden van de gebouwen en de verharding niet gekend zijn en gelet op het feit dat de aanvraag een aanzienlijke uitbreiding betreft van 300 à 400 m², kan geen gunstig advies gegeven worden voor het voorstel. Een uitbreiding van het bedrijf vergroot de druk op het agrarisch gebied in de omgeving.

De deputatie heeft kennis genomen van het advies van de gedelegeerd planologisch ambtenaar, uitgebracht op 12 mei 2008.

Het advies luidt als volgt:

Gelet op de vergunningstoestand kan het vergunde deel van het bedrijf op de percelen 674p en 674a² bestemd worden op de huidige locatie.

De uitbreiding van het bedrijf dient te worden afgewogen ten aanzien van de gebiedsgerichte visie die de provincie zal ontwikkelen voor betreffend economisch knooppunt om de regionale bedrijventerreinen in dit specifieke economische knooppunt af te bakenen. De relatie van het bedrijf ten aanzien van het door de provincie geselecteerde kleinhandelslint is eveneens van belang bij de afweging.

De gevraagde uitbreiding op korte termijn wordt ongunstig geadviseerd. Er moet vermeden worden dat een nieuwe vergunningsbasis zou ontstaan voor werken en handelingen die mogelijk niet overeenstemmen met de nog te ontwikkelen visie voor het specifiek economisch knooppunt. Daarom wordt voorgesteld voor de verdere afweging van de korte termijn behoeften (Er zijn geen behoeften op lange termijn geformuleerd.) te verwijzen naar het planproces van het in uitvoering van het planologisch attest op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan.

De deputatie motiveert haar standpunt als volgt (met minstens bespreking van alle adviezen van de instellingen en administraties, van het advies van de bevoegde commissie voor advies, van de bezwaren, en van het advies van de gedelegeerd planologisch ambtenaar en een evaluatie van de ruimtelijke behoeften op korte termijn en op lange termijn):

Algemeen standpunt:

Het bedrijf De Slaapadviseur (A l'univers du sommeil) is gespecialiseerd in de verkoop van bedden, matrassen en slaapkamerartikelen. Het huidige bedrijfsperceel bevindt zich volgens het gewestplan volledig binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied en heeft een oppervlakte van 19a 35ca. Hierop bevindt zich een toonzaal (2 bouwlagen) met parkeerruimte, zowel vooraan als achteraan. De aanvraag heeft betrekking op een uitbreiding van de verkoopsoppervlakte door uitbreiding van de bestaande toonzaal op de verdieping en door uitbreiding op het naastliggende terrein dat een oppervlakte heeft van 7a 36ca, en eveneens op het gewestplan ingekleurd staat als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit perceel is eigendom van De Slaapadviseur (A l'univers du sommeil).

In 2006 realiseerde de aanvrager een omzet van meer dan 250.000 euro in het boekjaar dat de aanvraag voorafgaat. Het aantal werknemers bedraagt 17 en specifiek in de vestiging te Ternat 2 personen. Het bedrijf beschikt over volgende stedenbouwkundige vergunningen: de toonzaal heeft een vergunning van 1991 als handelsgebouw. De vergunningstoestand van de parkings is niet gekend, het aanpalende gebouw wordt vergund geacht (gebouwd in de jaren '30). Het bedrijf is niet onderworpen aan de milieuvergunningsplicht.

De bedrijfssite bevindt zich op een kleine 300 meter van oprit 20 van de E40 en ontsluit rechtstreeks op de Assesteenweg (N285). In het zuiden sluit de site aan bij een klein bedrijventerrein. Ten noorden bevindt zich een klein open ruimte gebied rond het kasteel 'De Morette'. Aan de overzijde van de Assesteenweg bevindt zich een bestaand grootschalig bedrijventerrein (Vitseroel) waarop zich de Ikea-vestiging Ternat bevindt. Dit bedrijventerrein ontsluit op de N285 via een rotonde die zich ten noorden van de bedrijfssite van De Slaapadviseur bevindt.

Het huidige mobiliteitsprofiel is eerder beperkt (2 personeelsleden, maximaal 5 klanten tegelijk in de winkel, leveringen aan de winkel 2 à 3 maal per week). De leveringen vanuit de winkel gebeuren vanuit een andere vestiging.

De uitbreiding van de verkoopsoppervlakte zal een beperkte invloed hebben op het mobiliteitsprofiel (2 extra personeelsleden, verwachte groei van het klantenbestand tot 50% in 5 jaar). De bijkomende mobiliteitsoverlast zal al bij al beperkt blijven.

Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de huidige locatie

Het plangebied (zowel voor de bestaande toestand als voor de gevraagde uitbreidingen) is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De bedrijfssite bevindt zich op een kleine 300 meter van oprit 20 van de E40 en ontsluit rechtstreeks op de Assesteenweg (N285). In het zuiden sluit de site aan bij het bedrijventerrein 'Essenesteeweg' waarvoor in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een oriëntering op ontwikkeling van lokale bedrijvigheid wordt voorgesteld. Ten noorden bevindt zich een eerder klein open ruimte gebied rond het kasteel 'De Morette'. Aan de overzijde van de Assesteenweg bevindt zich de grootschalige gemengde bedrijventone 'Vitseroel' waarop zich de Ikea-vestiging Ternat bevindt. Dit bedrijventerrein ontsluit op de N285 via een rotonde die zich ten noorden van de bedrijfssite van De Slaapadviseur bevindt.

Het bedrijf kent een behoorlijke vergunningstoestand, de gebouwen zijn vergund of vergund geacht, de vergunningstoestand van de parkings is niet gekend. De vergunningstoestand van het gebouw op perceel 674p als handelsbestemming is eveneens niet gekend. De impact van de bestaande vestiging op de open ruimtestructuur mits het opleggen van een voldoende kwalitatieve buffering is eerder beperkt. Er kan ingestemd worden met het behoud van het bedrijf op de huidige locatie, op voorwaarde dat de achterliggende tuin wordt aangeplant met inheemse beplanting en er bij de inrichting maximaal gebruikt wordt gemaakt van het reliëf.

De gemeente stelt een ontwikkelingsperspectief voorop waarbij de activiteiten langs de Assesteenweg beheerst en gestructureerd worden binnen een activiteitenstrip die aangeduid wordt voor het deel van de Assesteenweg tussen de Processiestraat (ter hoogte van het station van Ternat) en de E40. De bedrijfssite valt buiten deze selectie. De site valt wel binnen de zone die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangeduid wordt als een mogelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Essenesteenweg in functie van lokale bedrijvigheid. Samen met het behoud van grootschalige detailhandel in het bedrijventerrein Vitseroel aan de overzijde van de Assesteenweg, lijkt een behoud en beperkte uitbreiding van de kleinhandelsontwikkelingen op de strip tussen de E40 en de ontsluiting van de bedrijvzone Vitseroel aanvaardbaar.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn

Op korte termijn wenst men de bestaande oppervlakte uit te breiden door het bestaande gebouw op het perceel 674p af te breken en op dezelfde plaats een nieuw gebouw op te trekken met twee bouwlagen. Achter het gebouw op perceel 674a2 wordt een bijkomende bouwlaag (tot 2 bouwlagen) gebouwd en achter het bestaande gebouw op perceel 674a2 wordt een beperkte uitbreiding over twee bouwlagen voorzien.

Door de voorgestelde uitbreidingen wordt de verkoopsoppervlakte verhoogd tot $\pm 1250 \text{ m}^2$, wat neerkomt op een toename van $\pm 350 \text{ m}^2$.

De uitbreiding van de bebouwing betekent geen ernstige bijkomende aantasting van de open ruimte. Er kan in alle redelijkheid ook van uitgegaan worden dat het mobiliteitsprofiel door de toename van de verkoopsoppervlakte niet wezenlijk zal wijzigen. De concrete inrichting van de parkeerplaatsen, zowel vooraan als achteraan, zal daar ook aan aangepast moeten worden. Het voorliggende dossier biedt daarvoor onvoldoende inzicht. Rekening houdend met het bestaande klantenbestand (max 5 aanwezigen op één moment), de vooropgestelde groei van het klanten- (+50%) en personeelsbestand (tot 4) kan als voorwaarde opgelegd worden dat maximaal 15 parkeerplaatsen op het terrein mogen voorzien worden.

Onder deze voorwaarden kan ingestemd worden met de voorgestelde uitbreidingsbehoeften op korte termijn.

Het is wenselijk om in het ruimtelijk uitvoeringsplan dat in uitvoering van een gunstig afgeleverd planologisch attest wordt opgemaakt, de nodige voorwaarden in te bouwen om te voorkomen dat het mobiliteitsprofiel te sterk zou wijzigen. De beperking van het aantal parkeerplaatsen kan een eerste voorwaarde zijn. Het opleggen van beperkingen naar de aard van activiteiten of het vastleggen van een nabestemming in functie van de gewenste economische ontwikkeling (KMO) van de gemeente Ternat kan een bijkomende garantie bieden.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn

Er worden geen behoeften op lange termijn aangegeven.

Na het verslag gehoord te hebben van Julien Dekeyser, als lid van de deputatie,

BIJGEVOLG LEVERT DE DEPUTATIE EEN POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AF

DIT POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST WORDT AFGEGEVEN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

- een kwalitatieve buffering te voorzien naar de achterliggende open ruimte door de achterliggende tuin in te richten met inheemse beplanting rekening houdend met het reliëf;
- maximaal 15 parkeerplaatsen op het terrein te voorzien;
- de nodige voorwaarden in te bouwen in het ruimtelijk uitvoeringsplan dat in uitvoering van een gunstig afgeleverd planologisch attest wordt opgemaakt om te voorkomen dat het mobiliteitsprofiel te sterk zou wijzigen.

Leuven, 26 juni 2008

Aanwezig:

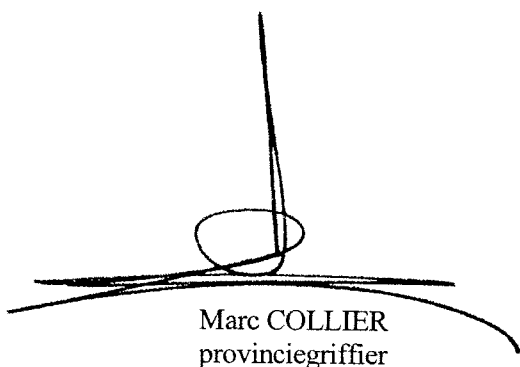
Lodewijk DE WITTE, voorzitter;

Jean-Pol OLBRECHTS, Julien DEKEYSER, Karin JIROFLÉE,

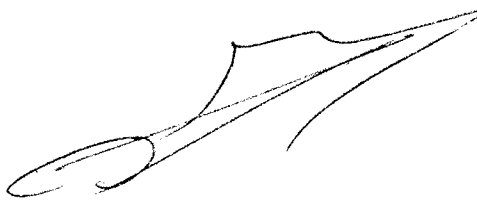
Monique SWINNEN en Tom TROCH, leden;

Marc COLLIER, provinciegriffier.

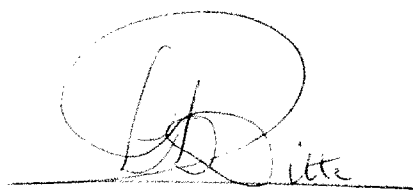
In opdracht:



Marc COLLIER
provinciegriffier



Julien DEKEYSER
gedeputeerde-verslaggever



Lodewijk DE WITTE
provinciegouverneur

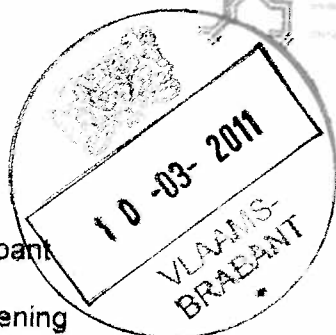
Voor eensluidend afschrift:
Namens de provinciegriffier,

Tom LAGAST
diensthoofd ruimtelijke ordening

14.2. Bijlage 2: Ontheffingsbeslissing plan-MER door de dienst MER van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie



2011.05.10.4000006

 Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie
AANGETEKEND
 Provincie Vlaams-Brabant
Directie Infrastructuur
Dienst Ruimtelijke ordening
Provincieplein 1
3010 LEUVEN

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

 uw bericht van
8 februari 2011

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

vragen naar / e-mail

telefoonnummer

LNE/MER/OHPL1009/

/

11/

Datum

Melanie.franck@lne.vlaanderen.be

02 553 03 53

08 MAART 2011

Betreft : Onderzoek tot milieueffectrapportage: provinciaal RUP "De Slaapadviseur" te Ternat. Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("plan-MER-decreet) en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("Plan-m.e.r.-besluit").

Beslissing

Geachte

Met de brief van 8 februari 2011 heeft de provincie Vlaams-Brabant voor bovenvermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het plan-MER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer OHPL1009 bij de administratie behandeld.

Zoals in het dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage. Het RUP wenst, in navolging van een gedeeltelijk positief planologisch attest, een bestaand bedrijf te regulariseren en een beperkte uitbreiding op korte termijn mogelijk te maken.

Het screeningsdossier (i.e. het "verzoek tot raadpleging") heeft de relevante milieudisciplines op zeer summiere wijze besproken. De screeningsnota werd ter advies verstuurd naar een door de initiatiefnemer opgemaakte selectie van adviesinstanties.

In het advies van het Dep. RWO afdeling Ruimtelijke Planning, Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling en de gemeente Ternat wordt geen bezwaar gemaakt tegen een ontheffing van plan-MER-plicht voor dit dossier.

VMM afdeling Operationeel Waterbeheer werd bijkomend door de dienst Mer om advies gevraagd. Volgende aandachtspunten worden geformuleerd, dewelke moeten meegenomen worden in het verdere RUP-proces:

- Het plangebied is volgens het zoneringsplan gelegen in centraal gebied.
- Gezien het plangebied infiltratiegevoelig is, dient elke aanvraag minstens te voldoen aan de stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2. § 4 van Vlare II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art.5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de

bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater (maximaal gezien mogelijkheid uitbreiding handelsoppervlakte), en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

De dienst Mer wenst de initiatiefnemer erop te wijzen dat het onderzoek naar milieueffecten op een zeer summiere wijze werd uitgevoerd, waarbij weinig informatie werd aangereikt over het bedrijf zelf. Gezien het plan een gevolg is van een planologisch attest moet hier meer aandacht aan besteed worden in het verdere RUP-proces.

Gezien de inhoud van het plan en de beperkte reikwijdte en ernst van mogelijke effecten kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

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

De provincie Vlaams-Brabant dient het screeningsdossier samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen (voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en) uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan. De administratie zal de gemeente Ternat op de hoogte brengen om via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad te laten melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de dienst Mer: www.mervlaanderen.be en op het gemeentehuis van Ternat.

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

Hoogachtend



Voor het diensthoofd Mer, afwezig
Liesbeth Lelieur