



Provincie
Arrondissement
Gemeente

Vlaams-Brabant
Leuven
Kortenaken

BPA Zonevreemde Bedrijven Kortenaken

Memorie van toelichting

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van:

de secretaris, de burgemeester,

J. Van Brusselt P. Vandijck

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat deze plannen ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot

de secretaris, de burgemeester,

J. Van Brusselt P. Vandijck

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad van:

de secretaris, de burgemeester,

J. Van Brusselt P. Vandijck

Voor eensluidend afschrift van het aan openbaar onderzoek onderworpen origineel

de secretaris, de burgemeester,

J. Van Brusselt P. Vandijck

Gezien om gevoegd te worden bij het Ministerieel Besluit / Besluit van de Vlaamse Regering

Nummer:

Datum:

Gewestelijke
Ontwikkelingsmaatschappij
voor
Vlaams-Brabant 

Toekomststraat 36-38 – 1800 VILVOORDE – tel: 02-257.03.33 – fax: 02-252-45-94

Ontwerper

Erwin Lammens
Directeur Ruimtelijke Economie
Tel: 02-257.03.43
e-mail: el@gomvlaamsbrabant.be

**Ruimtelijk-economische visie
Afweging en classificatie
Ruimteboekhouding**

Inhoudstafel

1.	INLEIDING.....	2
2.	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	3
3.	BESTAANDE PLANOLOGISCHE STRUCTUUR	5
3.1	<i>Situering van Kortnaken binnen het Structuurplan Vlaanderen</i>	5
3.1	<i>Situering van Kortnaken binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan...</i>	6
3.3	<i>Plannen van aanleg</i>	9
4.	DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	11
4.1	<i>Analyse van de bestaande ruimtelijke structuur.....</i>	11
4.2	<i>Evolutie van de ruimtelijke structuur</i>	12
4.3	<i>Structuur van de open ruimte</i>	12
4.4	<i>Bebouwingsstructuur.....</i>	14
4.5	<i>Ontsluiting</i>	14
4.6	<i>Ruimtelijk-economische structuur</i>	18
5.	JURIDISCHE INSTRUMENTEN	18
6.	BESTAANDE SOCIAAL-ECONOMISCHE SITUATIE	20
6.1	<i>Bevolking</i>	20
6.2	<i>Tewerkstelling.....</i>	20
6.3	<i>Werkloosheid.....</i>	21
6.4	<i>Verdeling van de werkgelegenheid naar sectoren.....</i>	21
6.5	<i>De tewerkstellingscoëfficiënt.....</i>	22
6.6	<i>Besluit.....</i>	22
7.	RUIMTELIJKE ANALYSE VAN DE ECONOMIE EN TEWERKSTELLING	23
7.1	<i>Situering van de bedrijven.....</i>	23
7.2	<i>Ruimtelijk knelpunten bij bedrijven.....</i>	23
7.3	<i>Inventaris van bedrijven met zonevreemdheidsproblemen</i>	24
8.	RUIMTELIJK – ECONOMISCHE VISIE KORTENAKEN	27
8.1	<i>Algemene uitgangspunten.....</i>	27
8.2	<i>Globale visie op Kortnaken</i>	28
8.3	<i>Ruimtelijk – economische visie.....</i>	31
9.	GEBIEDSGERICHTE BENADERING	33
9.1	<i>algemene uitgangspunten gebiedsgerichtheid.....</i>	33
9.2	<i>Gebiedsgerichte opdeling van de zonevreemde bedrijven</i>	37
10.	AFWEGING EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN.....	39
10.1	<i>Selectie van zonevreemde bedrijven.....</i>	39
10.2	<i>Beoordelingsmatrix zonevreemde bedrijven</i>	40
10.3	<i>Classificatie van de ontwikkelingsperspectieven</i>	44
11.	RUIMTEBOEKHOUDING	46

1. Inleiding

Sedert enkele jaren zit de ruimtelijke ordening in een stroomversnelling. Een materie die jaren nagenoeg ongewijzigd bleef, kent nu belangrijke veranderingen. De belangrijkste verandering is er gekomen met de structuurplanning. Het decreet houdende de ruimtelijke planning van 24 juli 1996 bepaalde reeds dat het Structuurplan Vlaanderen in de toekomst het referentiekader zou uitmaken waarmee uitvoeringsplannen, zoals gewestplannen, opgemaakt en/of gewijzigd kunnen worden. Op 23 september 1997 werd het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering. Met het decreet van 17 december 1997 (B.S. 21.03.98) werden de bindende bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997, bekrachtigd.

Niet alleen op gewestelijk niveau maar ook op provinciaal en gemeentelijk niveau vormen de structuurplannen de basis voor het ruimtelijk beleid. Binnen het kader van het structuurplan moeten de ruimtelijke afspraken van de diverse sectoren tegenover elkaar afgewogen worden. Concreet betekent dit voor de gemeente dat het gemeentelijk ruimtelijk beleid geformuleerd zal moeten worden in een structuurplan met de daaraan gekoppelde beleidskeuzes omtrent ruimtelijke aangelegenheden. Dit impliceert dat er een ruimtelijke visie wordt opgebouwd omtrent de gemeente en haar ontwikkelingen.

Wanneer een gemeentelijk structuurplan nog niet bestaat maar er zich dringende planologische noden stellen, kunnen de gemeenten nog steeds terugvallen op het bestaande instrumentarium van de BPA's (Bijzondere Plannen van Aanleg). Met betrekking tot de problematiek van zonevreemde bedrijven, zijn er twee omzendbrieven: de omzendbrief R.O. 93/01 betreffende de BPA's die afwijkingen inhouden ten opzichte van gewestplannen en de omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en vooral het sectoraal BPA-zonevreemde bedrijven. Naar analogie van de structuurplanning wordt ook hier gewezen op het belang van het ontwikkelen van een gemeentelijke ruimtelijke visie, in het bijzonder een ruimtelijk-economische visie.

Gelet op de problematiek van de economische bedrijvigheid in Kortenaken, vindt de gemeente Kortenaken het aangewezen een nieuwe algemene ruimtelijk-economische visie te formuleren en te realiseren door gebruik te maken van bovenvermelde omzendbrieven.

De idee tot het opmaken van een BPA is gegroeid uit de bekommernis om de zonevreemde bedrijven te Kortenaken en het behoud van de sociaal-economische leefbaarheid van de gemeente. De hoofddoelstelling van voorliggende visienota, is het formuleren van de huidige behoeften inzake de economische ontwikkeling voor Kortenaken, waarbij de prioriteit uitgaat naar een zo goed mogelijk gebruik van de bestaande dorpsstructuur.

2. Ligging van het plangebied

Afbakening:

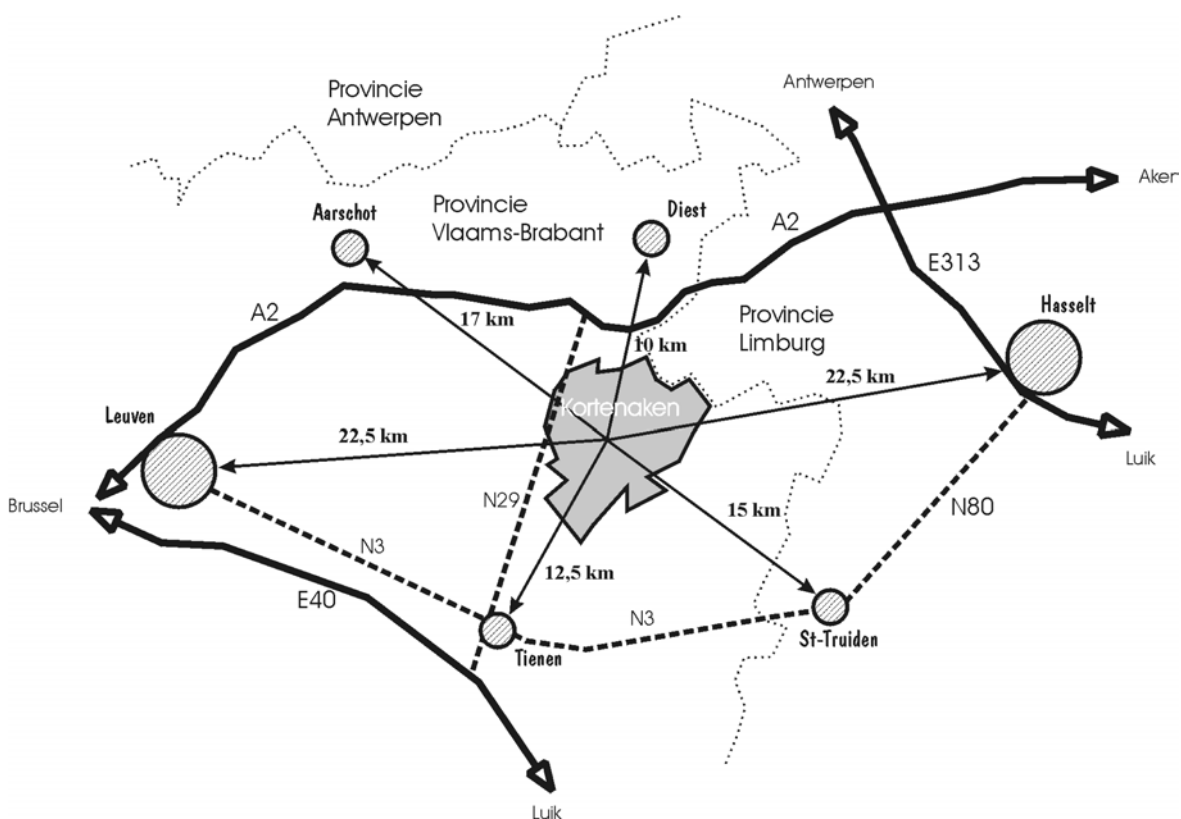
Het plangebied komt overeen met de fusiegemeente Kortenaken, ze telt vijf kernen: Kortenaken zelf, Waanrode, Ransberg, Kersbeek-Miskom en Hoeleden.

Situering:

Kortenaken ligt op de grens van de provincies Vlaams-Brabant en Limburg.

De regionaal stedelijke gebieden Leuven en Hasselt bevinden zich op 22,5 km van het centrum van de gemeente. De klein stedelijke gebieden Aarschot, Diest, Tienen en St-Truiden bevinden zich op zo'n 15 km.

Kortenaken wordt onrechtstreeks ontsloten via N29 die een verbinding vormt tussen de A2 en de E40.



Figuur 1: Situering Kortenaken.

Enkele kencijfers¹:

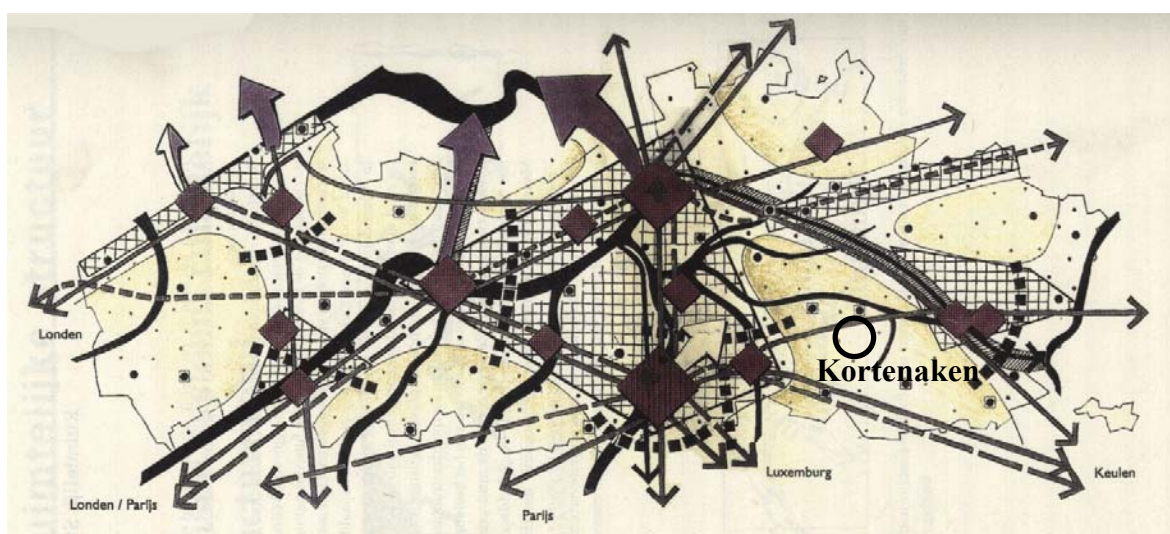
- bevolking: 7448 inwo; 152 inw/ km² (2002)
- oppervlakte: 4906 ha
- bestemming volgens gewestplan:
 - wonen: 6,9%
 - bedrijven: 0,3%
 - groen: 10,4%
 - agrarisch gebied: 82,4%
 - overig: 0,0%
- werknemers: 666 (1997)
zelfstandigen: 746 (1997)
werklozen: 131 (1998)
- gem. inkomen per inwoner: 358.300 BEF

¹ GOM-Vlaams-Brabant, "Wegwijs in eigen regio, portret van de 65 Vlaams-Brabantse gemeenten", 1999, Vilvoorde; eigen actualisatie.

3. Bestaande planologische structuur

3.1 Situering van Kortenaken binnen het Structuurplan Vlaanderen

Kortenaken is gelegen in het buitengebied. Enkel de deekern Kortenaken is gecategoriseerd als een hoofddorp². Kortenaken wordt “omringd” door vier structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden: Diest, Sint-Truiden, Aarschot en Tienen. Vanuit Kortenaken zijn Diest en Tienen goed bereikbaar. Leuven en Hasselt zijn de meest nabij gelegen regionaalstedelijke gebieden.



Figuur 2: Schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen

De vallei van de Velp wordt als structurerend beschouwd op Vlaams niveau. Deze vallei wordt in het RSV vermeld met lokaal interessante vochtige graslanden, rietlanden, brongebieden en kleine landschapselementen. De vallei van de Velp met de gebieden Gelbergen, Dries en Herrebeken, overwegend weidegebieden, behoren tot de grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO). Het gebied omvattend het Klein Begijnbos – Groot Begijnbos, dat deel uitmaakt van het grotere natuurlijke geheel Essenberg – De Hoek – Kattebeek, is een bosweidegebied, voornamelijk bestaande uit grasweiden, zuur eikenbos en Eikenhaagbeukenbos. Het behoort tot de grote eenheden natuur (GEN). Het gebied tussen de GEN en GENO, Ledesevroente – Borgelke – Reinderevroente – Molenbos – Liefkesrodeveld – Kerkevinne, met uitzondering van het gebied rond de kern van Waanrode, behoort tot de natuurverbindingsgebieden.

De fusiegemeente Kortenaken maakt deel uit van Zuid-Hageland, een gebied dat gerekend wordt tot de belangrijkste gebieden van de agrarische structuur. Het is een landbouwproductiegebied voor fruitteelt met akkerbouw en veeteelt als nevenspecialisaties en staat aangegeven bij de regio's met concentratie en specialisatie van intensief grondgebonden tuin-

² Goosens M. en Van Der Haegen H., “de invloedssferen der centra en hun activiteitenstructuren” in “Atlas van België, platen 28 A-B-C, 1972”

bouw. Binnen deze gebieden moet gestreefd worden naar de optimale landbouwstructuur. Een belangrijke ruimtelijke factor hierin is de differentiatie van het agrarisch gebied naar agrarische bebouwingmogelijkheden toe om op deze wijze de ruimtelijke kwaliteiten en potenties van het agrarisch gebied optimaal te benutten. Bijgevolg dient er ruimtelijk gestreefd te worden naar:

- Het behoud van het areaal;
- De inrichting van het gebied (landinrichting) dient gericht op de optimalisatie van het gebied voor de landbouw;
- Het behoud of de uitbouw van een basismilieukwaliteit, een randvoorwaarde voor een duurzame ontwikkeling van de landbouw;
- Het vrijwaren van het weidegebied van de vallei van de Velp.

Aangezien Kortenaeken niet behoort tot de stedelijke gebieden, of niet als economisch knooppunt werd geselecteerd, zullen de te nemen ruimtelijke opties binnen dit BPA vooral bepaald worden door de aard van de bedrijfsactiviteiten en door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving (bijvoorbeeld: de ruimtelijke kwaliteit mag niet geschaad worden bij uitbreiding van bepaalde economische activiteiten). Het komt aan de gemeente zelf toe, om binnen een ruimtelijk afwegingskader de ontwikkelingsperspectieven van de economische bedrijvigheid te formuleren.

Binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt gesteld dat er in elk hoofddorp in principe ruimte voorzien kan worden in functie van de lokale bedrijven, wanneer de noodzaak ertoe zich voordoet en wanneer dit kan verantwoord worden vanuit een globale ruimtelijke visie op de gemeente. De oppervlakte moet evenwel beperkt blijven tot 5 ha omdat het in veel gevallen een “afwijkend BPA” betreft.

Op Vlaams niveau worden eveneens 500 ha voorzien voor historisch gegroeide bedrijven. Een historisch gegroeid bedrijf wordt binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gedefinieerd als een regionaal bedrijf, dat organisatorisch en ruimtelijk verweven is met de omgeving en dat een specifieke sociaal-economische binding heeft met de omgeving. Deze 500 ha heeft betrekking op de ruimte, nodig voor de uitbreiding ter plaatse of voor de herlokalisatie. De aanwezigheid van historisch gegroeide bedrijven met eventuele uitbreidingsproblemen moet deel uitmaken van een studie naar de ruimtebehoeften voor bedrijven. Gelet op het numeriek slecht onderbouwd zijn van de 500 ha en uit de recente ervaringen met de allocatie van bijkomende industriezones in de provincie en in heel Vlaanderen, dient veeleer het idee achter het voorzien van ruimte voor historisch gegroeide bedrijven gehandhaafd te worden dan wel het strikte contingent van 500 ha.

3.1 Situering van Kortenaeken binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan³

Kortenaeken is gelegen binnen het gebied van de **Landelijke Kamer Oost**, buiten de Vlaamse Ruit. De Landelijke Kamer Oost staat onder residentiële druk. Verlinting en ver-rastering leiden tot versnippering van de open ruimte. De invloed van infrastructuren en bereikbaarheid op het nederzettingspatroon is duidelijk herkenbaar.

³ Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, voorontwerp, februari 2003

De gemeenten in de landelijke kamer Oost scoren slecht op het gebied van tewerkstellingsplaatsen. Hoge pendelcijfers leiden tot een evolutie naar slaapdorpen of –gemeenten. Er zijn geen belangrijke economische polen en daarom sterk gericht op Leuven en Brussel. Door het gebrekkige openbaar vervoer is de pendel vooral auto-gericht. Dit zijn maar enkele van de *kwalen*. De streek heeft uiteraard ook zijn *potenties*. De ruilverkaveling zorgde ervoor dat de landbouw, samen met de natuur, ook een belangrijke open ruimte actor is. Het Hagelandse landschap, gekenmerkt door parallelle beekvalleien en heuvelruggen, waarlangs straatdorpen zijn aaneen gerijgd, en bosvlekken en het Haspengouwse landschap, met zijn kerndorpen oprijzend temidden van een leemplateau, bepalen in sterke mate de identiteit van de streek. Deze wordt versterkt door talrijke historische nederzettingvormen.

Economische vestigingen en kleinhandel zijn sterk geconcentreerd binnen de regio op een aantal goed ontsloten punten.

Als belangrijkste *ruimtelijke principe*, blijft men in de Landelijke Kamer Oost het landelijke karakter nastreven. De openruimte is hier minder versnipperd dan in andere delen van de provincie. Kortenaak valt binnen de landschappelijke eenheid van het “Glooiend Slier-tenlandschap”. Agrarische verbreding is hier aangewezen. Structurele verbreding ter ondersteuning van de toeristisch-recreatieve potenties is mogelijk. Algemeen is het aangewezen om de ruimtelijke ontwikkelingen in deze regio vooral te sturen op landschappelijke veranderingen naar een groen en aantrekkelijk landschap. De natuurlijke gehelen dienen versterkt en verder uitgebouwd te worden. Grote delen van de landschappelijke eenheid zijn opgenomen als natuurverbindinggebieden. Zichtassen door de bebouwing naar het open landschap zijn essentieel.

Verdere ruimtelijke principes zijn o.a. het uitbouwen van Tienen tot centrum van de regio, de specifieke rol voor Landen, het landelijk wonen mogelijk houden, maar sturen naar de goed ontsloten kernen en het maximaal benutten van de toeristisch-recreatieve potenties.

Ruimtelijk-economische structuur

De provincie beoogt een samenhang van alle ruimten in de provincie met een overwegend economische invulling ter versterking van de economische structuur.

Een van de ruimtelijke principes is dat bedrijvigheid vermengt moet worden met de woonfunctie indien mogelijk. Lokale handelaars, kleine ambachtelijke bedrijven, vrije beroepen, kleine en middelgrote studie bureaus vormen een belangrijk en groeiend aandeel in de regionale economie. Dergelijke activiteiten dienen niet op afzonderlijke bedrijven gesitueerd, maar moeten zoveel mogelijk te worden verweven met de woonfunctie. Het principe van goed nabuurschap dient hierbij gerespecteerd te worden. Mogelijke hinder, die dit soort activiteiten op de omgeving zou betekenen dient echter door gerichte acties beperkt te worden (geluidsisolatie, parkeerregeling, geregelde laad- en losmomenten,...)

Het Hageland en Haspengouw kent een beperkt economisch gewicht binnen Vlaams-Brabant. Beide herbergen nog geen 5% van de vestigingen van geheel Vlaams-Brabant, waarvan ruim één derde in de secundaire sector en ruim de helft in de tertiaire sector. Tienen is binnen het gebied de belangrijkste vestigingsplaats en heeft de hoogste toegevoegde waarde binnen het Hageland en Haspengouw.

De **kleinstedelijke gebieden van het arrondissement Leuven** zijn Leuven, Aarschot, Diest, Tienen. Elk van deze stedelijke gebieden heeft zijn eigen hinterland. De kleinstedelijke gebieden kennen nog een vrij klassiek bebouwingspatroon met een belangrijke rol

voor het historisch centrum. De steden kunnen hun rol als centrum voor de omliggende regio echter slechts ten dele waarmaken.

De provincie wenst de centrale rol van elk van deze gebieden te versterken als antwoord op de ongebreidelde uitgroei van bebouwing in de open gebieden. De functionele relaties tussen deze stedelijke gebieden worden versterkt door de uitbouw van een netwerk van snelle openbaar vervoerlijnen tussen de kernen.

Hoofddorp (Kortenaken)

De gemeente kan een bijkomend lokaal bedrijventerrein, aansluitend bij het hoofddorp of via uitbreiding voorzien. Die dient ook te worden aangewend voor de mogelijke herlokalisatie van zonevreemde bedrijven. Het lokale karakter dient te worden gewaarborgd en er dient gestreefd naar kleine percelering.

Er dient gestreefd naar vermenging, behoudens hinderlijke bedrijvigheid (hinderlijkheid die de woon- en leefkwaliteit aantast).

Woonkern (Waanrode)

De bedrijvigheid kan enkel op voorwaarde dat het kleinschalige bedrijvigheid betreft die niet thuishoort op een lokaal bedrijventerrein bij het hoofddorp en voorzover maximale verweving met wonen mogelijk is.

Kern-in-het-buitengebied (Ransberg, Miskom, Kersbeek, Hoeleden)

Het gemeentelijk structuurplan dient een afweging te formuleren voor de bestaande bedrijvigheid. Nieuwe activiteiten kunnen slechts weerhouden worden op voorwaarde dat deze kleinschalig zijn en zeer lokaal; De nieuwe activiteiten dienen maximaal verweven te zijn met de woonomgeving.

Heroriëntatie van het hoofddorp naar de woonkern, voor de inplanting van het lokale bedrijventerrein, kan in Kortenaken.

In het voorontwerp van het Provinciaal Structuurplan wordt niet gesproken over een lokale oplossing voor de zonevreemde bedrijven, dito woningen. Er wordt wel gewezen op mogelijke herlokalisatie naar lokale bedrijventerreinen. Dat dit niet mogelijke is voor alle zonevreemde bedrijven, is uiteraard duidelijk. In eerdere tussentijdse documenten ondersteunde de provincie het instrument van het sectoraal BPA en legde de verantwoordelijkheid voor het zoeken van een oplossing voor de zonevreemde bedrijven bij de gemeenten.

3.3 Plannen van aanleg

Algemeen geldt te Kortenaken de toestand van het gewestplan en dus ook bijhorende bestemmingsvoorschriften. Er werden reeds twee BPA's opgemaakt: BPA "begraafplaats Hoeleden" (dit BPA heeft geen relevantie in het kader van deze studie) en BPA Waanrode. In dit laatste BPA zijn enkele zonevreemde bedrijven gelegen. Zij zullen enkel een oplossing kunnen krijgen via een BPA-herziening.

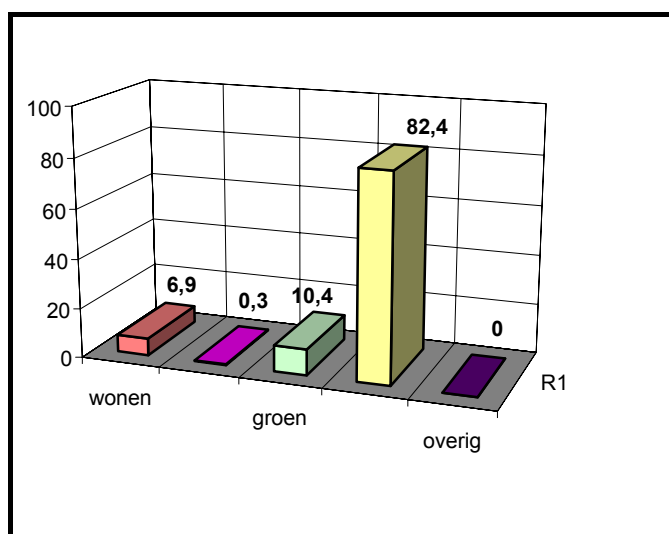
Kortenaken beschikt niet over een APA.

De indeling volgens gewestplan ziet er als volgt uit⁴:

- * wonen: 6,9%
- * bedrijven: 0,3%
- * groen: 10,4%
- * agrarisch gebied: 82,4%
- * overig: 0,0%

De bedrijvenzones nemen een oppervlakte in van 7,68 ha.

Kortenaken beschikt nog over 3,2 ha woonuitbreidings- en reservegebied.



Het landbouwcultuurareaal neemt 2998,46 ha in. Daarop zijn 295 bedrijven gevestigd.

3.3.1 Evaluatie van het Gewestplan

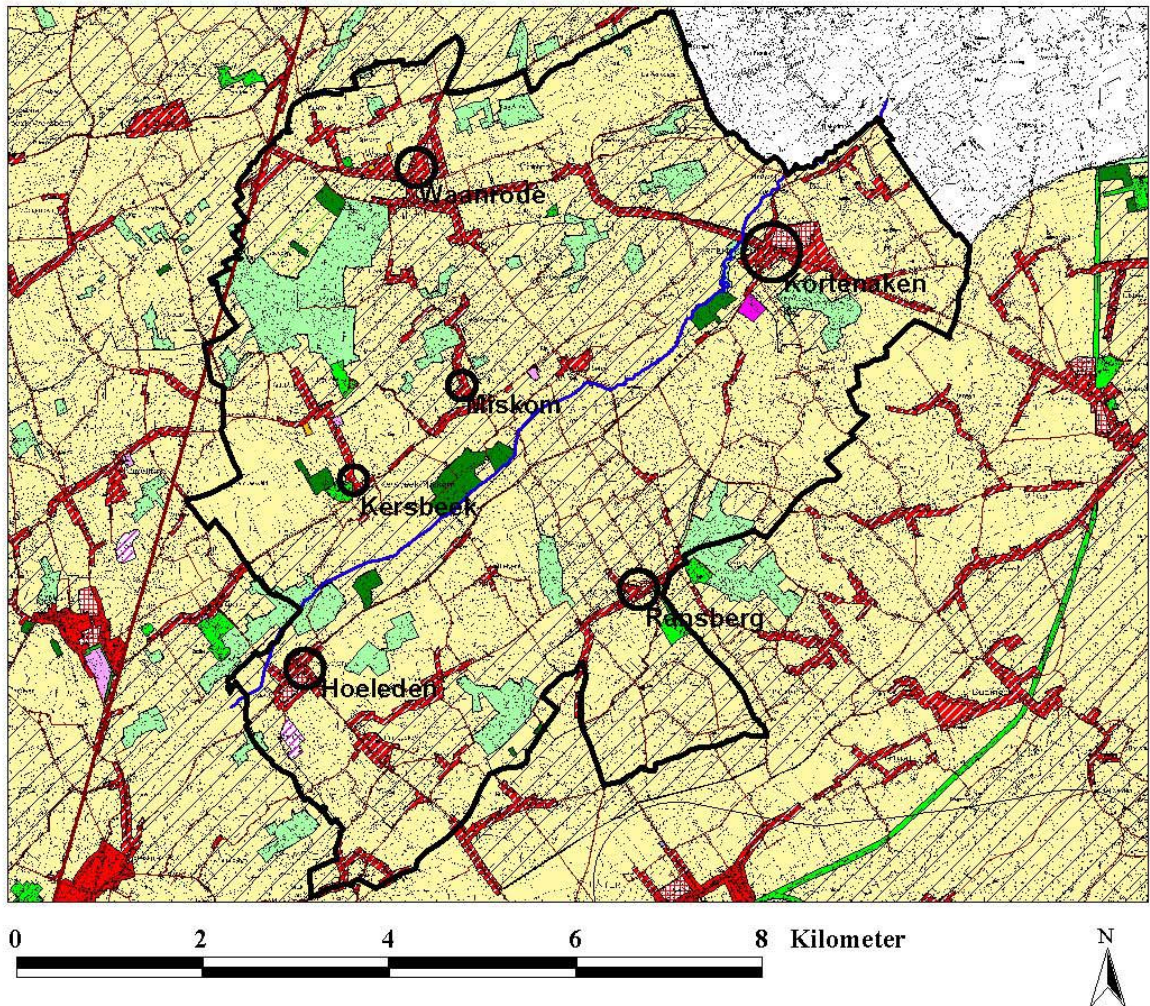
Het gewestplan heeft voor de gemeente Kortenaken een sterk agrarisch karakter. Ook bos en natuurgebieden vertegenwoordigen een belangrijk areaal ($\pm 10\%$) van de totaal oppervlakte van de gemeente.

Het valt op dat de toenmalige bestaande situatie van lintbebouwing in het plan bestendig is. Het bestendigen van de lintbebouwing als de kenmerkende bebouwingsstructuur was een duidelijke optie bij de opmaak van de gewestplannen.















Tevens werden enkele kleine industriezones voorzien, twee kleine zones en een derde grotere zone (5ha). Vandaag voldoet de ruimtelijke situatie niet meer aan de huidige ruimtelijk-economisch profiel van de gemeente met hoofdzakelijk meerdere kleine bedrijfjes in de woonlinten (uitgestrekte kernen).

⁴ cijfers volgens AROHM

Gewestplanbestemmingen in Kortenaken



Legende

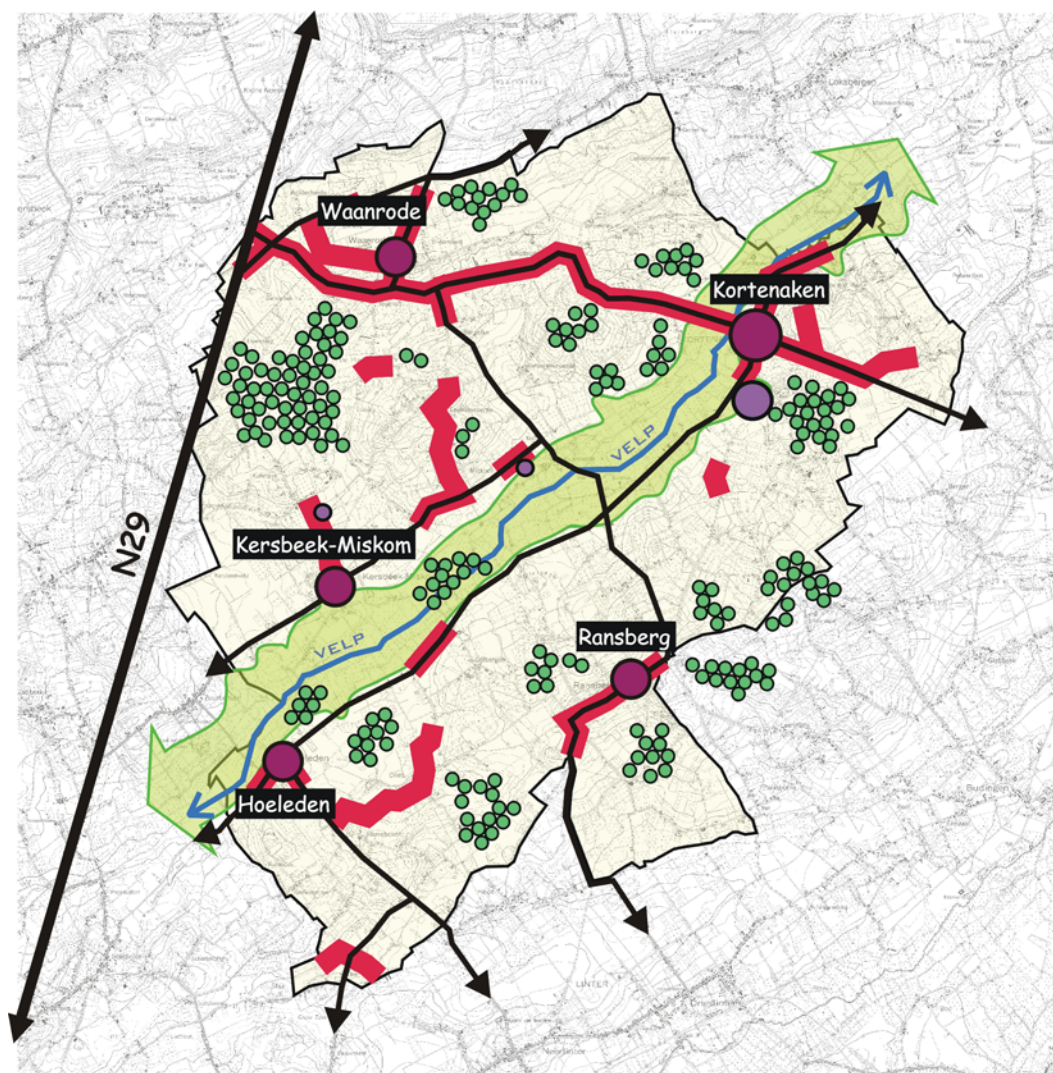
 Grens Kortenaken	 Woongebied met landelijk karakter
 Dorpen	 Woonuitbreidingsgebied
 Wegen	 Agrarisch gebied
 De Velp	 Landelijk waardevol agrarisch gebied
	 Parkgebied
	 Natuurgebied
	 Bosgebied
	 Industriegebied
	 Ambachtelijke en KMO-zone
	 Ontginningsgebied

Figuur 3

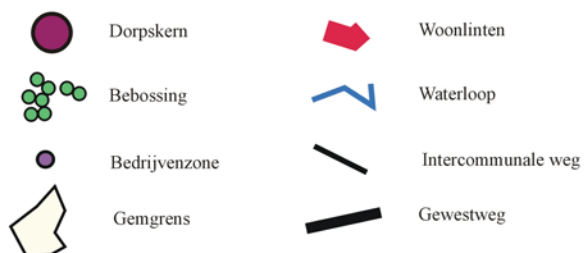
4. De bestaande ruimtelijke structuur

4.1 Analyse van de bestaande ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur wordt geïllustreerd aan de hand van bijhorende kaart (figuur 4). De huidige ruimtelijke structuur is het referentiekader voor de verdere ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente.



De Ruimtelijke Structuur van Kortenaakn



Figuur 4: De bestaande ruimtelijke structuur

4.2 Evolutie van de ruimtelijke structuur

De grote lijnen van de ruimtelijke structuur van de fusiegemeente Kortenaken zijn met het verloop van de tijd niet gewijzigd. Vergelijken we de Ferrariskaart met de huidige luchtfoto, vinden we nog steeds dezelfde basisstructuur terug. De vallei van de Velp doorkruist de gemeente van zuidwest naar noordoost en vormt een groene bandstructuur van weiden. Aan weerszijden van de Velp bevindt zich een meer gevarieerd landschap dat door de jaren heen evolueerde.

De vallei van de Velp tekent zich, zoals gezegd, nog steeds af als een smalle weideband. Hier en daar werden een aantal weidegronden omgezet in populierbestanden, doch verder veranderde er niet veel. Nog steeds is de bebouwing en de doorkruising door wegen er zeer beperkt en brengen de kleine landschapselementen, hagen en bomenrijen rondom weiden, nog steeds variatie in het landschap.

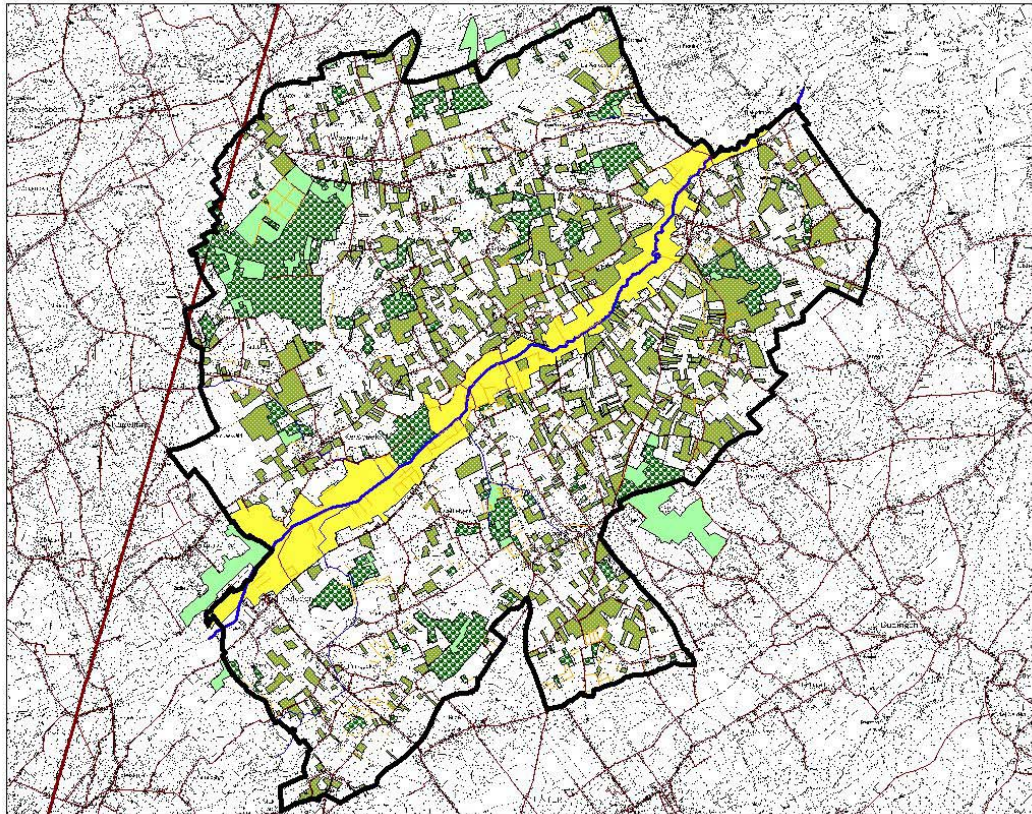
Aan weerszijden van de vallei van de Velp evolueerde het landschap van een in het begin sterk bebost landschap over een lappendeken van akkers, weiden en bossen naar een wat minder gevarieerd landschap. Vooral rond Kalenberg en ten zuiden van de kern van Kortenaken namen de laagstam boomgaarden veel uitbreiding, een evolutie die zich voornamelijk in westelijke richting verder doorzet. Vele akkers, weiden en hoogstamboomgaarden werden omgezet in laagstam aanplantingen, een trend die de laatste decennia nog versnelde. De bossen verloren bij deze ontwikkelingen het meeste terrein, doch ook de kleine landschapselementen verdwenen uit het landschap.

Ten tijde van Ferraris kwamen kleine bebouwingsconcentraties voor in Hoeleden, Kersbeek-Miskom, Ransberg, Gelbergen, Waanrode, en Kortenaken. Daarnaast was er toen al een tendens tot spreiding van de woningen/boerderijen langs de wegen. In de loop der tijd werd de aanwezige aanzet van lintbebouwing verdergezet. De op de Ferrariskaart voorkomende bebouwingskernen groeiden uit tot vrij dicht bebouwde dorpskernen met een eerder lineaire structuur. Door het geleidelijk naar elkaar toegroeien van de verschillende kleine gehuchten, groeiden langs de wegen lange bebouwingslinten.

4.3 Structuur van de open ruimte

Kortenaken is een landelijke gemeente gelegen in het Hageland, een streek die gekenmerkt wordt door een compartimentenlandschap. Het reliëf wordt in de gemeente gevormd door parallelle heuvelruggen uit Diestiaanzand, versneden door beekvalleien met de Velp als voornaamste. De vallei van de Velp speelt een dominante rol in het landschap en de natuurlijke structuur van Kortenaken. Ze stroomt in een zuidwest - noordoostelijke richting door het midden van de gemeente en veroorzaakt een fysische en psychologische barrière. Hierdoor wordt de gemeente opgedeeld in twee deelgebieden. De vallei vormt een in het landschap vrij goed te onderscheiden gebied met een afzonderlijk landschapstype. Aan weerszijden van de vallei treft men een meer gevarieerd landschapstype aan met hellingen, akkers, bossen en weiden. Kortenaken is één van de fruitteeltgemeenten van de regio Rest-Hageland. In de gemeente komen akkers, weiden en laagstam boomgaarden als een lappen-

De water- en groenelementen in Kortenaken



0 2 4 6 8 Kilometer



Legende

-  Grens Kortenaken
-  Landwegen
-  Wegen
-  Beken
-  De Velp
-  Vallei van de Velp
-  Laagstamboongaard
-  Bossen
-  Groengebieden

Figuur 5

deken op de flanken van de Destiaanheuveld voor. De laatste 10-15 jaar is de fruitteeltsector steeds meer zijn stempel op het landschap gaan drukken. Dit is vooral het geval ten oosten van de kernen van Miskom en Leedsevroente, ten zuiden van de Kalenberg en in het landbouwgebied ten zuiden van de Velp. In zijn geheel beschouwd heeft de gemeente een zeer ruraal karakter, zoals blijkt uit figuur 5.

Elementen van de natuurlijke structuur

In de fusiegemeente Kortenaken komen een aantal waardevolle natuurlijke eenheden voor. Het zijn overwegend biologisch zeer waardevolle gebieden. We treffen hen enerzijds aan in het valleigebied, waar het om waardevolle gebieden met een nat biotoop gaat: het Wad op de grens Zuurbemde – Kersbeek-Miskom, het brongebied ten oosten van de kern van Hoeleden, het brongebied langs de Gelbeek, het gebied rond het kasteel Vroenhovenhof en de brongebieden aan Leedsevroente. Anderzijds bestaan de natuurlijke eenheden uit een aantal beboste natuurgebieden: het Heidebos, het bosgebied op de grens met Budingen ten noordoosten van de kern van Ransberg, het Molenbos, Kerkevinne, het bosgebied aan de Kalenberg, het Klein Begijnbos en het Groot Begijnbos.

4.4 Bebouwingsstructuur

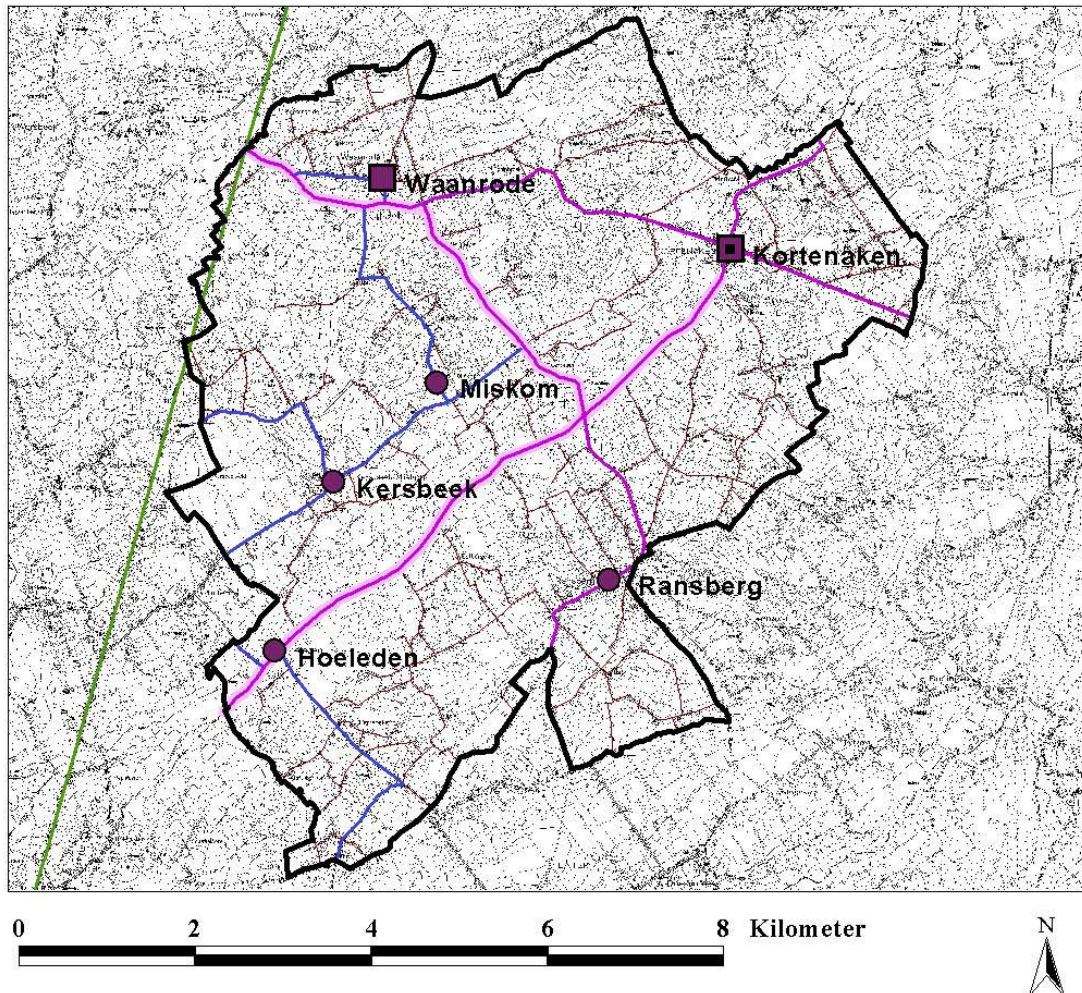
Op de luchtfoto van de gemeente valt de erg verspreide bebouwing op. Van oudsher wordt de fusiegemeente Kortenaken gekenmerkt door lintbebouwing. Zoals reeds eerder aangegeven ontwikkelde de bebouwing zich langs de wegen en dit niet alleen langs de valleien, maar ook op de hoger gelegen plaatsen. Met uitzondering van de kernen van Kortenaken en Hoeleden, die beide gelegen zijn op de kruising van twee verbindingswegen, zijn het allemaal langgerekte woonkernen.

De bebouwing concentreert zich in een aantal hoofdkernen, gebieden die dichter bebouwd zijn dan andere en waar zich een hogere concentratie van aan het wonen complementaire functies voordoen, zijnde het centrum van de deelgemeente Kortenaken, de kern van de deelgemeente Hoeleden en het centrale woongebied van de deelgemeente Waanrode. Daarnaast zijn er aaneengesloten linten met doorlopende bebouwing, waar de dichtheid van bewoning en de concentratie van voorzieningen iets minder uitgesproken zijn.

4.5 Ontsluiting

Er bevinden zich geen hoofdwegen, noch primaire wegen op het grondgebied van de fusiegemeente Kortenaken. Desalniettemin is de gemeente vlot bereikbaar vanaf de A2 (E314) en via de secundaire weg N29 (verbinding met Tienen). Deze weg raakt slechts het uiterste westen van de gemeente ter hoogte van Waanrode. Deze weg is provinciaal geklasseerd als secundaire weg type 1. Daaraan wordt de functie “verbinden op bovenlokaal niveau op basis van mobiliteitsgenererende elementen op provinciaal niveau” toegekend. Alle andere wegen in Kortenaken kunnen dus volgens de categorisering van het RSV bestempeld worden als lokale wegen.

Categorisering van de lijninfrastructuur en de nederzettingsstructuur in Kortenaken



Legende

Categorisering nederzettingsstructuur

- Hoofddorp
- Woonkern
- Woonlint
- Grens Kortenaken

Categorisering lijninfrastructuur

- N29: Secundaire weg (type 1)
- Verbindingswegen (lokale weg I)
- Gebiedsontsluitingswegen (lokale weg II)
- Erftoegangswegen (lokale weg III)
- Lokale vrachtroute (ontsluiting gemeentelijk bedrijventerrein)

Bron: Mobiliteitsplan Gemeente Kortenaken Fase 3: Beleidsplan juni 2001

Figuur 6

Categorisering van de wegen voor de verkeersafwikkeling

In juni 2001 werd de derde fase, namelijk het beleidsplan, van het gemeentelijk mobiliteitsplan voorgesteld. Daarin worden concrete uitspraken gedaan over de lokale wegen. Er zijn drie types lokale wegen te onderscheiden: de verbindingswegen (lokale weg I), de gebiedsontsluitingswegen (lokale weg II) en de erftoegangswegen (lokale wegen III).

- De verbindingswegen hebben, zoals de naam zegt, de taak om te verbinden met het centrum van de gemeente, met kleinstedelijke gebieden en met het hogere wegennet. Ontsluiten en toegang geven behoren tot de nevenfuncties.
- De gebiedsontsluitingswegen hebben een verzamelfunctie en het ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau. Toegang geven behoort eveneens tot de nevenfuncties.
- De erftoegangswegen tenslotte, hebben een verblijfsfunctie voor het bestemmingsverkeer en verlenen toegang tot de aan palende percelen. Deze wegen kunnen nog eens onderscheiden worden in drie types. Zo zijn er de woon-winkelstraten die behoren tot het verblijfsgebied, de landelijke wegen en fietswegen die behoren tot het buitengebied en de ventwegen (dit zijn wegen die parallel en gescheiden van de rijbaan van hogere categorie lopen). Deze ventwegen nemen de toegangsverlenende functie over van de parallelle rijbaan die dan louter bestemd is voor ontsluiten en verbinden. De ventweg krijgt de kenmerken van de woonstraat/winkelstraat of landelijke weg volgens de aanpalende functies en het verblijfs- of buitengebied waar de weg gelegen is.

Het mobiliteitsplan wil de bereikbaarheid van de economische polen blijven waarborgen, maar dit binnen de randvoorwaarden op het gebied van verkeersveiligheid en leefbaarheid. Men heeft hiervoor twee routes ontwikkeld die de woonkernen van Kortenaeken en Waanrode en de historisch gegroeide lintbebouwing in het tussengebied vrijwaart. Ook op de andere routes wordt het verkeer geweerd. De N29 is de belangrijkste weg voor het doorgaand vrachtverkeer. De ontsluiting van de lokale bedrijvenzone gebeurt enerzijds in de richting van Diest; anderzijds in de richting van Tienen.

Kaart 6 “Categorisering van de lijninfrastructuur en de nederzettingsstructuur in Kortenaeken” visualiseert deze beschrijving.

Openbaar vervoer

Spoorwegen

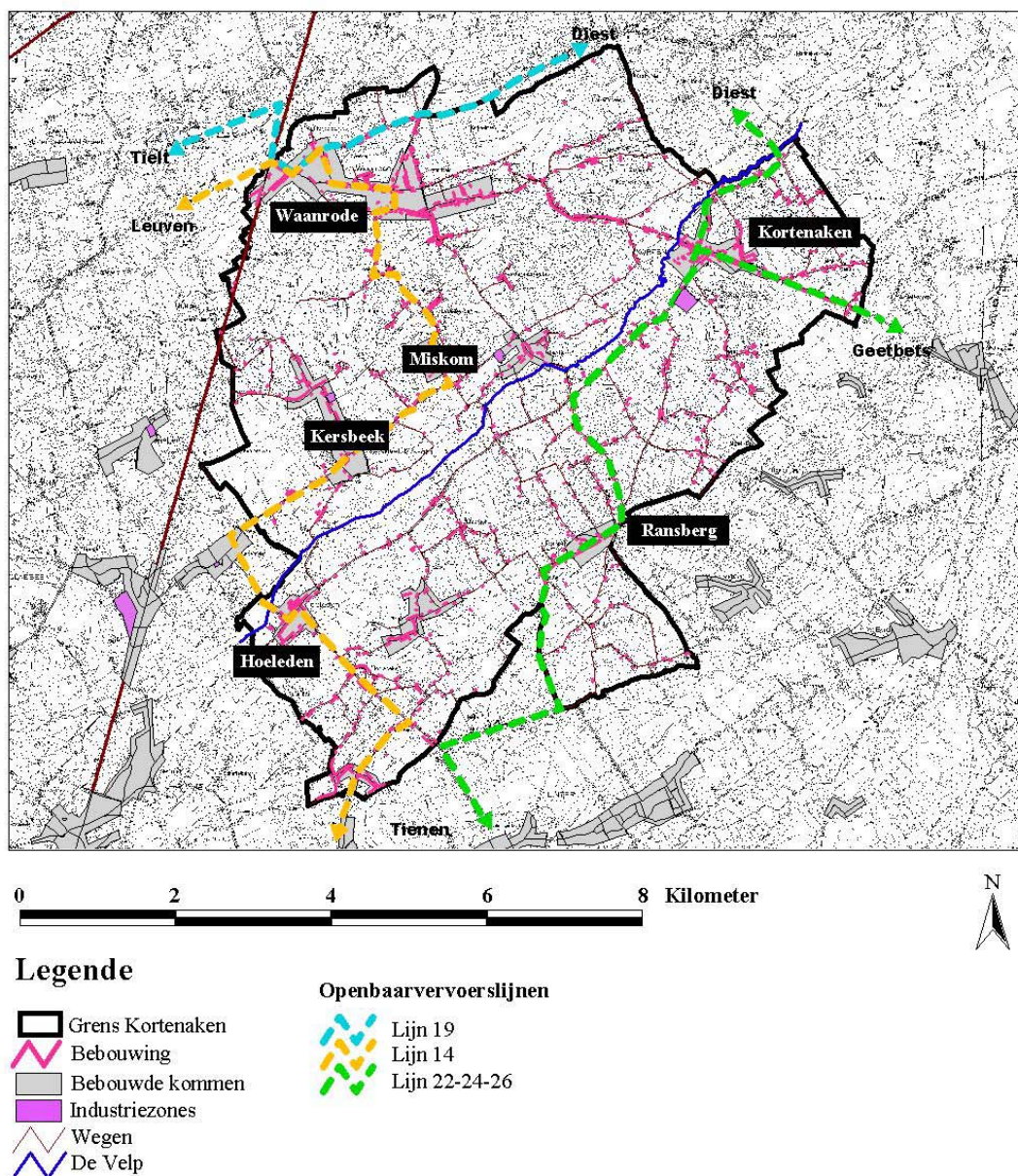
De spoorwegontsluiting van de regio loopt vrijwel parallel met die van de snelwegen. In het noorden is er de spoorlijn Leuven – Aarschot – Diest – Hasselt, die tevens aansluiting geeft naar Antwerpen. In het zuiden loopt de spoorlijn Brussel – Luik, die aansluiting geeft naar Sint-Truiden – Hasselt.

Omwille van de grote afstanden van het spoorwegennet en van de stations kan de fusiegemeente Kortenaeken een gemeente zonder spoorwegontsluiting genoemd worden. Zij maakt samen met Lubbeek, Geetbets, Glabeek, Linter en Zoutleeuw deel uit van het Hagelendse binnengebied zonder ontsluiting op internationaal, interregionaal of regionaal niveau.

Buslijnen

Er rijden 6 bussen door de gemeente: lijn 14 (Leuven-Tielt-Diest), lijn 19 (Tielt-Hoeleden-Waarode-Tienen), lijn 22 (Tienen-Budingingen-Geetbets-Kortenaken-Halen-Diest), lijn 24 (Tienen-Neerlinter-Ransberg-Kortenaken), lijn 26 (Tienen industriepark-

Openbaar vervoer en bebouwing in Kortenaken



Figuur 7

Budingen-Kortenaken-Halen) en de Belbus Hageland. Deze 6 bussen kunnen opgedeeld worden in 3 grote lijnen. Ten eerste wordt er een N-Z-richting verzorgd in het oosten van de gemeente, die door de kernen Kortenaken en Ransberg loopt, een tweede lijn loopt eveneens N-Z, maar in het westen van de gemeente door de kernen van Waanrode, Miskom, Kersbeek en Hoeleden en tenslotte loopt er nog een lijn W-O, maar dit op slechts een kleine oppervlakte in de gemeente, namelijk door Waanrode.

De bussen rijden bijna uitsluitend in de week. Enkel op zaterdagmiddag maakt lijn 19 nog 3 bewegingen heen en 3 bewegingen weer.

Tijdens de week is de dienstregeling van de bussen vooral gericht op pendelaars. Voor de schoolkinderen zijn er speciale schoolbussen.

Lijn 14, door Waanrode, beperkt zich tot 2 bussen in beide richtingen 's morgens en 2 bussen in elke richting 's avonds.

Lijn 19, in de richting naar Tienen, telt 3 bussen 's morgens, één 's middags en één 's avonds. De richting naar Tiel is gericht op huiswaartskerende pendelaars. Er is één bus 's middags en 3 's avonds. Ook zijn er tussen de middag en acht uur 's avonds 5 bussen die van Tienen komen, maar niet verder rijden dan Hoeleden of Waanrode.

Lijn 22 heeft een regelmatige frequentie. Van 's morgens vroeg tot 's avonds rijdt er elk uur een bus in beide richtingen.

Lijn 24 is uitsluitend op pendelverkeer gericht. Van half zes tot negen uur rijden er 5 bussen naar Tienen, en van de middag tot zeven uur komen er 6 bussen van Tienen.

Van lijn 26 rijdt er 's morgens en 's middags een bus naar Tienen en 's middags en 's avonds een bus naar Halen.

De **Belbus** vertrekt elk uur aan het station van Tienen.

4.6 Ruimtelijk-economische structuur

De economische structuur van de fusiegemeente Kortenaken bestaat vooral uit landbouwbedrijven en kleinere bedrijfjes die zich situeren binnen het woongebied (doorgaans woongebied met landelijk karakter) verspreid over de gemeente. De meeste niet-landbouw bedrijfjes komen dus verweven met de woonfunctie voor. Een aantal van dergelijke bedrijven situeren zich in agrarisch gebied. Heel wat zonevreemde bedrijven zijn gevestigd in een woonlint (woonzone landelijk karakter) en hebben uitbreidingsproblemen in het achtergelegen agrarisch gebied.

Buiten de vele kleinere bedrijfjes is er ook één regionaal bedrijf gevestigd in Kortenaken, nv BOVIN, producent van betonproducten. Het bedrijf heeft een aantal vestigingen in de gemeente, waarvan de voornaamste gelegen is op een industriezone nabij de kern van Kortenaken.

De fusiegemeente Kortenaken heeft drie ambachtelijke zones: de zone waarop o.a. BOVIN is gevestigd en twee kleinere zones, gelegen te Kersbeek-dorp en de Heerbaan, waarvan de laatste gekenmerkt wordt door een oneigenlijk gebruik (woning).

Voor een meer gedetailleerde uitwerking, zie punt 6. Ruimtelijke analyse van de tewerkstelling en de economische activiteiten

5. Juridische instrumenten

Aangezien Kortenaeken nog niet over een gemeentelijk structuurplan beschikt, kadert de uitvoering van voorliggende studie binnen de bestaande reglementering in het kader van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, meer bepaald art. 165 (Kortenaeken is gestart met het structuurplanningsproces) en de daaruit voortvloeiende omzendbrieven.

- *De omzendbrief RO 93/01 betreffende BPA's die afwijkingen inhouden ten opzichte van gewestplannen:* vanuit een globale analyse van bedrijven in de open ruimte, kan geopteerd worden voor een uitbreiding ter plaatse of voor een herlokalisatie eventueel via de aanleg van een nieuwe industriezone, waarvan de richtoppervlakte 5 ha bedraagt.
- *De omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA-zonevreemde bedrijven:* deze verduidelijkt de omzendbrief RO 97/01 en breidt deze verder uit. Vooral op het punt van welke bedrijven in aanmerking komen voor de opname in een sectoraal BPA is deze omzendbrief verhelderend. Zo blijkt dat ook niet volledig vergunde gebouwen toch kunnen opgenomen worden in het BPA. Tevens worden ook de inventarisatie, de gemeentelijke benadering, de ruimtelijke afweging en de classificatie nog eens onder de loep genomen.

6. Bestaande sociaal-economische situatie

6.1 Bevolking

Kortenaken telde 7448 inwoners in 1997. De bevolkingsdichtheid bedraagt slechts 152 inwoners per km² hetgeen wijst op het ruraal karakter van de gemeente. De bevolking is weinig toegenomen gedurende de laatste 10 jaar. Een overzicht van deze cijfergegevens en een vergelijking met het arrondissement Leuven en met Vlaams-Brabant, wordt weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: De bevolking.

	1990	2002	Evolutie '87-'97	dichtheid
Kortenaken	7.302	7.448	+ 2,0%	152 inw/km ²
Arr. Leuven	429.564	459.451	+ 7,0%	395 inw/km ²
Vlaams-Brabant	963.283	1.022.821	+ 6,2%	486 inw/km ²

Bron: NIS, eigen verwerking

6.2 Tewerkstelling

Het aantal werknemers in 1997 bedroeg 666 tewerkgestelden. In een periode van 10 jaar is de tewerkstelling nagenoeg verdubbeld (zie tabel 2). De laatste jaren houdt de evolutie gelijke tred met het arrondissement.

Tabel 2: De RSZ-tewerkstelling

	1987	1997	Evolutie	2001	Evolutie 97-01
Kortenaken	331	666	101,2%	733	10,1 %
Arr. Leuven	95.672	119.399	24,8%	131.388	10,0 %
Vlaams-Brabant	222.775	291.612	30,9%	335.388	15,0 %

Bron: RSZ, eigen verwerking

De toename van het aantal werknemers heeft zeker te maken met de toename van het aantal RSZ-inrichtingen (= bedrijven met personeel) te Kortenaken (tabel 3). In 2001 waren er 131 RSZ-inrichtingen.

Tabel 3: Het aantal RSZ-inrichtingen.

	1987	1997	evolutie
Kortenaken	83	128	54,2%
Arr. Leuven	6711	9140	36,2%
Vlaams-Brabant	15427	21366	38,5%

Bron: RSZ, eigen verwerking

6.3 Werkloosheid

Gedurende de laatste 2 jaar is de werkloosheid te Kortenaken afgenomen met 43,5%. Het is een relatief grotere afname dan in het arrondissement Leuven en in Vlaams-Brabant (tabel 4).

Tabel 4: De werkloosheid.

	Juni 95	Juni 98	evolutie
Kortenaken	232	131	-43,5%
Arr. Leuven	13932	9910	-28,9%
Vlaams-Brabant	28065	20359	-27,5%

Bron: RVA, eigen verwerking

6.4 Verdeling van de werkgelegenheid naar sectoren

Tabel 5: Verdeling van het aantal werkgevers en werknemers naar sector te Kortenaken.

	Primair	Secundair	Tertiair	Kwartair	Totaal
Werknemers	145	222	99	200	666
Werkgevers	22	43	40	23	128

Bron: RSZ, eigen verwerking

Primair: agrarische sector, bos- en visteelt.

Secundair: industriële sector.

Tertiair: private dienstverlening.

Kwartair: openbare dienstverlening (overheid).

Tabel 6: Relatieve verdeling van het aantal werkgevers en werknemers naar sector te Kortenaken.

	Primair	Secundair	Tertiair	Kwartair	Totaal
Werknemers	21,8%	33,3%	14,9%	30,0%	100%
Werkgevers	17,1%	33,6%	31,3%	18,0%	100%

Bron: RSZ, eigen verwerking

Uit bovenstaande tabellen valt af te lezen dat de secundaire sector het grootste aantal werkgevers en werknemers telt. De percentages werknemers en werkgevers bedragen voor het arrondissement Leuven respectievelijk 18,0% en 18,5%, in Vlaams-Brabant is dit 32,1% en 23,2%.

Maar ook de primaire sector is nog belangrijk in Kortenaken in vergelijking met het arrondissement Leuven en Vlaams-Brabant. In het arrondissement Leuven is slechts 1,4% van de werknemers en 3,3% van de werkgevers terug te vinden in de primaire sector, terwijl hier de tertiaire en kwartaire sector veel belangrijker zijn: samen nemen deze sectoren

80,5% van de werknemers en 78,1% van de werkgevers voor zich. In Vlaams-Brabant draagt het percentage werknemers en werkgevers in de primaire sector 1,4% en 3,3%. Voor de tertiaire en kwartaire sector samen bedragen deze percentages in Vlaams-Brabant 66,4% voor de werknemers en 73,5% voor de werkgevers.

Tabel 7: De zelfstandigen naar activiteitenklasse.

Landbouw	311
Visserij	/
Nijverheid	146
Handel	250
Vrije beroepen	65
Diensten	61
<u>Diverse</u>	<u>4</u>
Totaal	837

Kortenaken telt 837 zelfstandigen (bron: RSVZ, 1997). Ook uit deze gegevens blijkt het belang van de primaire sector (311 van de 837 = 37%).

6.5 De tewerkstellingscoëfficiënt

De tewerkstellingscoëfficiënt is het aantal personen tewerkgesteld binnen de gemeente in verhouding tot de totale actieve bevolking van die gemeente. De tewerkstellingscoëfficiënt van de gemeente Kortenaken bedraagt slechts 34. Een dergelijk lage tewerkstellingscoëfficiënt betekent dat de gemeente slechts in zeer geringe mate zelf in haar tewerkstelling voorziet.

6,5% van de tewerkgestelden pendelen naar Brussel, 6,4% pendelen naar Leuven. Overigens zijn ook Tienen en Diest en mogelijk Limburgse steden zoals Sint-Truiden en Hasselt aantrekkingspolen wat betreft tewerkstelling.

6.6 Besluit

Uit de analyse van de sociaal-economische gegevens kunnen m.b.t. Kortenaken volgende conclusies getrokken worden:

- Kortenaken kent een zeer grote toename van het aantal bedrijven,
- De werkloosheid is gedurende de laatste jaren relatief sterk afgenomen,
- Kortenaken voorziet echter slechts in zeer geringe mate in haar eigen tewerkstelling en is dus aangewezen op de omringende steden en gemeenten,
- Het is nog een vrij agrarische gemeente, maar ook de secundaire sector is vrij belangrijk.

7. Ruimtelijke analyse van de economie en tewerkstelling

7.1 Situering van de bedrijven

Bij een nadere analyse van de ruimtelijke structuur van Kortenaeken, in het bijzonder met betrekking tot de verspreiding van de bedrijvigheid, blijkt het volgende:

Kortenaeken heeft drie ambachtelijke zones. De eerste zone is gelegen aan de Tienestraat. De oppervlakte bedraagt een 5,09 ha. Het is het terrein waarop het bedrijf BOVIN, een fabrikant in betonelementen, gevestigd is. Het bedrijf is zelfs gedeeltelijk gesitueerd in agrarisch gebied. Op het terrein zijn in totaal twee bedrijven gevestigd.

De tweede ambachtelijke zone (1,55 ha), situeert zich langs de Heerbaan. Op dit terrein was vroeger het bedrijf ARAL gevestigd, dat momenteel verhuisd is naar Diest-Webbekom. De oude gebouwen worden nog gedeeltelijk gebruikt als opslagruimte, de rest van het terrein is ingenomen door een woning. Recentelijk zou het bedrijf Hoebrechts, dat op z'n huidige locatie is opgenomen bij de zonevreemde bedrijven, deze gebouwen gekocht hebben om hierheen te herlokaliseren.

Een derde (1,04 ha) zone is gelegen in Kersbeek-Dorp. Deze zone wordt ingenomen door een verdeelpunt voor elektriciteit van PBE, een elektriciteitsmaatschappij.

Een groot deel van de bedrijvigheid van Kortenaeken situeert zich in het woonweefsel (woongebied met landelijk karakter) en zit ermee verweven.

Een aantal bedrijven is gesitueerd in agrarisch gebied.

7.2 Ruimtelijk knelpunten bij bedrijven

Verschillende bedrijven hebben met ruimtelijke problemen te kampen. De ruimtelijke problematiek die zich op dit ogenblik stelt in Kortenaeken is een problematiek met betrekking tot uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven.

De aard van de problematiek is tweeledig.

Enerzijds is er de problematiek van het bedrijf BOVIN, gevestigd langs de Tienestraat op een ambachtelijke zone. Deze zone wordt momenteel maximaal benut. Bovendien situeert het bedrijf zich al deels in agrarisch gebied zodanig dat er voor het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer zijn. Het bedrijf stelt ongeveer 50 mensen tewerk. BOVIN heeft een bovenlokaal karakter. Bovendien stelt de huidige ruimtelijke organisatie van het bedrijf een probleem in de kern van Kortenaeken.

Anderzijds is er de problematiek van de zonevreemde bedrijven en van bedrijven die "vastgegroeid" zijn binnen het woonweefsel. De eerstgenoemde bedrijven zijn bedrijven

die zich bevinden in agrarisch gebied en/of in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De groep van de “vastgegroeide” bedrijven omvat bedrijven die gesitueerd zijn in landelijk woongebied. Zij zijn “vastgegroeid” omdat er geen ruimte meer is om uit te breiden, of omdat de aard van de activiteit qua hinder moeilijk verenigbaar is met de (woon-) omgeving.

Een analyse van de bedrijvigheid in Kortenaakn leidt tot de conclusie dat een 50-tal bedrijven met één van bovenvernoemde problemen te kampen heeft of in de toekomst te kampen zal hebben.

7.3 Inventaris van bedrijven met zonevreemdheidsproblemen

Voor het opmaken van de inventaris voor zonevreemde bedrijven werd vertrokken van de RSZ-bedrijvenlijst, aangevuld met de bedrijvenlijst van de GOM-databank. Met de informatie gekend binnen de technische diensten van de gemeente, werd de lijst aangevuld en vervolledigd. Tenslotte werd nogmaals een controle gedaan o.b.v. de Graydon-databank. Ook dit levert nog een paar extra bedrijven op. De bedrijven die hun activiteit ondertussen hebben stopgezet zijn ook niet meer in de lijst opgenomen.

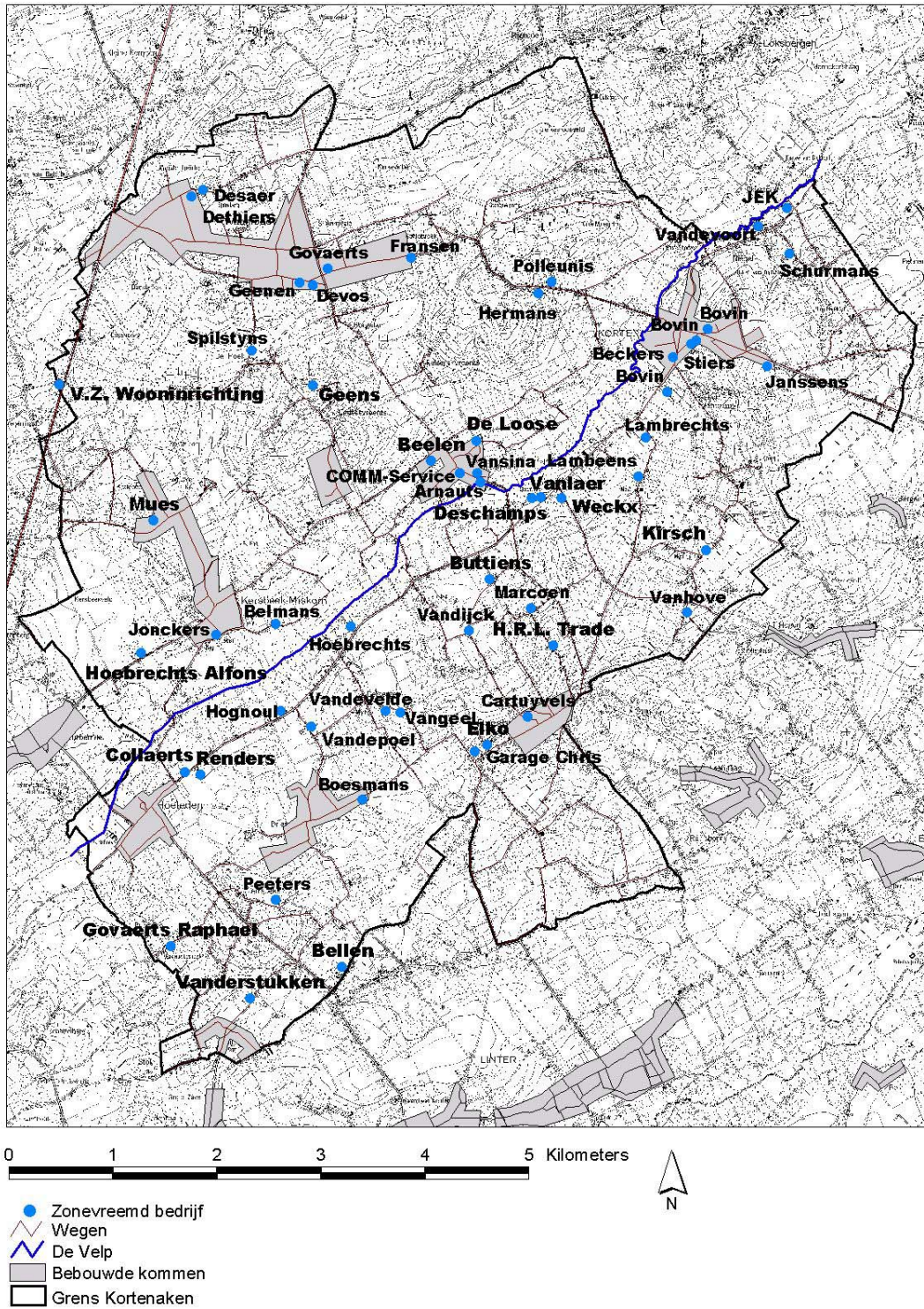
Uit deze lijst werden de bedrijven geselecteerd op basis van de NACE-code (toelichting zie tabel 9, pg. 25). Agrarische bedrijven, het bank- en verzekeringswezen en andere dienstverlenende bedrijven werden niet in de lijst opgenomen, omdat zij minder relevant zijn binnen het kader van deze studie. Bovendien wordt ervan uitgegaan dat dienstverlenende activiteiten, activiteiten in bank- of verzekeringswezen en kleinhandelszaken typische activiteiten zijn die thuishoren in het woonweefsel. De eindtabel bevat **49** bedrijven (tabel 8 op pagina 23).

Voor elk van de bedrijven werd de bestemming volgens het gewestplan nagegaan. De zone eigen bedrijven op industrieterrein of eventueel woonzone werden niet weerhouden. Op die manier werd een overzicht bekomen van de bedrijven met mogelijk ruimtelijke problemen (uitbreidingsproblemen in woonweefsel, geheel of gedeeltelijk zonevreemd.)

Tabel 8: Lijst van de bedrijven met ruimtelijke problemen/knelpunten

Bedrijf	Straat	Nr	Post	Gemeente	Bestemming	Activiteit	Nace	Tew
ARNAUTS PIJPORGELMAKERIJ	Heerbaan	94	3472	Kersbeek-Miskom	AG	piano's, orgels, klavierinstrumenten	3630	
BEELEN PAUL	Heerbaan	76	3472	Kersbeek-Miskom	LWAG	Garage	501	3
BELLEN DANY	Bredestraat	81	3470	Kortenaken	AG	Bouwonderneming	452	1
BELMANS	Schotsebosweg	3	3472	Kersbeek-Miskom	LWAG	Restauratie orgelpijpen	3630	1
BOESMANS	Zandstraat	39	3471	Hoeleden	LWAG	Schrijnwerkerij	4542	1
BOVIN	Tiensestraat	6	3470	Kortenaken	WLK + AG + AZ	betonproducten, bouwmaterialen	2661	48
BUTTIENS JOSEPH	Vissestraat	3	3470	Ransberg	LWAG	Grondwerken	451	1
CARTUYVELS & ZOON	Rectorystraat	1	3470	Ransberg	WLK + LWAG	parkings, opritten, wegenwerken	4523	
COLLAERTS MARC	Hoeledensebaan	118	3471	Hoeleden	LWAG	bouwinstallatiewerken	453	1
DE LOOSE PASCAL	Voorbosweg	1	3472	Kersbeek-Miskom	LWAG	Bouwonderneming	452	1
DESAER KADERFABRIKANT	Halensebaan	47	3473	Waanrode	LWAG	fabricage van kaders	2051	4
DESCHAMP ALAIN	Tiensestraat	99	3470	Kortenaken	LWAG	Slachterij	1511	15
DETHIERS MICHEL	Halensebaan	78	3473	Waanrode	WLK	dakwerken	4522	9
DEVOS A. SCHRIJNWERKERIJ	Grote Vroente	12	3473	Waanrode	WLK + AG	schrijnwerkerij	2030	
FRANSEN O. VERVOER	Grote Vroente	72	3473	Waanrode	WLK + AG	transport voor Bovin (2 parkings)	6024	
GARAGE CHRIS BVBA	Dorpsstraat	44	3470	Ransberg	WLK + LWAG	garage, carrosserie	5020	
GEENEN JOZEF	Grote Vroente	28 a	3473	Waanrode	WLK	grondwerken, containerverhuur	4511	
GEENS STEFAAN	Talenstraat	1	3472	Kersbeek-Miskom	LWAG	Wegenis- en rioleringswerken	452	3
GOVAERTS O. & ZN	Blijstraat	6	3473	Waanrode	WLK + AG	garage, carrosserie	5020	
GOVAERTS RAPHAEL	Ruekebosstraat	34	3471	Hoeleden	AG	Herstellen landbouwvoertuigen + autohandel	504	1
GROND- EN KABELWERKEN BECKERS	Tiensestraat	21	3470	Kortenaken	WLK	Grond- en kabelwerken	4525	8
H.R.L. TRADE	Plugestraat	12	3470	Ransberg	LWAG	Bouwdecoratie	560	1
HERMANS P. AUTOAFBRAAK	Krawatenstraat	66	3470	Kortenaken	WLK + LWAG	autoafbraak	3710	
HOEBRECHTS	Hoeledensebaan	224	3471	Hoeleden	AG	gordijnen maken	1740	16?
HOEBRECHTS ALFONS	Heerbaan	5	3472	Kersbeek-Miskom	AG	Elektriciteit, sanitair, CV	453	1
HOGNOUL & ZN	Hoeledensebaan	170	3471	Hoeleden	LWAG	brandstoffenhandel	5248	
JANSSENS THEO	Schansstraat	69	3470	Kortenaken	WLK+LWAG	Aanvoer en verkoop van land- en tuinbouwproducten	5121	
JEK	Diestsestraat	56	3470	Kortenaken	LWAG	Metaalconstructie, constructie van aanhangwagens	3420	
JONCKERS	Beekstraat	4	3472	Kersbeek-Miskom	LWAG	maalderij	1561	
KIRSCH ALBERT	Sanestraat	7	3470	Kortenaken	AG	Smeed- en constructiewerken	285	1
LAMBEENS EN ZONEN	Heerstraat	12	3470	Kortenaken	AG	alg. bouwonderneming	4521	18
LAMBRECHTS TRANSPORT	Heerstraat	1	3470	Kortenaken	AG	transport	6024	
MARCOEN BOUWONDERNEMING	Baaistraat	68	3470	Kortenaken	LWAG + AG	bouwonderneming	4521	8
PEETERS GEORGES	Herrebeekstraat	48	3471	Hoeleden	LWAG	garage, carrosserie	5020	
POLLEUNIS EN ZOON	Krawatenstraat	85b	3470	Kortenaken	WLK + LWAG	landbouwmachines	2932	5
RENDERS MICHEL	Hoeledensebaan	121	3471	Hoeleden	AG	Verwerking landbouwproducten	153	3
SCHURMANS	Rigelstraat	3	3470	Kortenaken	AG	grond- & asfaltwerken	4523	5

Lokalisatie van de zonevreemde bedrijven in Kortenaeken



Figuur 8

Tabel 9: verkorte toelichting van de NACE-code.

0	Landbouw, jacht, bosbouw, visserij
1	Energie en waterhuishouding
2	winning en verwerking van niet-energetische delfstoffen en hun derivaten; chemische industrie
3	Metaalverwerkende industrie; fijnmechanische en optische industrie;
4	Andere be- en verwerkende industrie
5	Bouwnijverheid
6	Handel, hotels, restaurants en cafés, reparatiebedrijven
7	Vervoer en communicatie
8	Bank- en verzekeringswezen, dienstverlening ten behoeve van ondernemingen, verhuur
9	Overige dienstverlening.

Tabel 10: vergunningstoestand – bestemming van de zonevreemde bedrijven

Totaal aantal bedrijven: **45**

(4 bedrijven zijn buiten beschouwing gelaten, omdat ze niet gereageerd hebben op de enquête en hun vergunningstoestand dus niet geweten is.)

	Volledig vergund	Onvolledig vergund
WZ + WZLK	2	3
AG + LWAG	17	23
Totaal	19	26

Uit bovenstaande tabel blijkt duidelijk dat er zich een structureel probleem stelt aangaande de vergunningstoestand van de bedrijven. Amper 42% van de zonevreemde bedrijven is volledig vergund (19 van de 45). Wordt dit cijfer uitgebreid, volgens de omzendbrief, naar het aantal “voldoende” vergunde bedrijven, dan kunnen **29** bedrijven (64%) als voldoende vergund beschouwd worden.

Bij de uiteindelijke afwegingscriteria voor het al dan niet opnemen in het sectoraal BPA, zal de vergunningstoestand niet als doorslaggevende factor beschouwd worden. Uiteraard moet de omzendbrief gerespecteerd worden en komen 16 bedrijven omwille van hun vergunningstoestand eigenlijk al op voorhand niet in aanmerking om hun toestand te bestendigen in een sectoraal BPA.

Tabel 8: Lijst van de bedrijven met ruimtelijke problemen/knelpunten

SPISTYNS G. GARAGE	Oude Tiensestraat	36	3473	Waanrode	WLK	garage, carrosserie	5020	
STIERS	Schoolstraat	81	3470	Kortenaken	WLK	Garage carrosserie	5020	
V.Z. WOONINRICHTING	Tiensesteenweg	21	3473	Waanrode	LWAG	Schrijnwerk van hout of kunststof	4542	1
VANDEPOEL	Vaanstraat	14	3471	Hoeleden	AG	handel bouwmaterialen	5153	2
VANDERSTUKKEN ALFONS	Helstraat	49	3471	Hoeleden	AG	transportonderneming	602	1
VANDEVELDE ANDRE	Gelbergstraat	41	3471	Hoeleden	AG	bakkerij	1581	2
VANDEVOORT LUCIEN	Diestsestraat	40	3470	Kortenaken	LWAG+AG	metaalbewerking	2852	1
VANDIJCK M.	Rectorystraat	11	3470	Ransberg	LWAG	installatie frigo + airconditioning.	4534	
VANGEEL	Gelbergen	47	3471	Hoeleden	AG	schrijnwerkerij	2030	
VANHOVE LUC	Kluisdelstraat	21	3470	Kortenaken	LWA+AG	schrijnwerken + bouwondernemer	2030	3
VANLAER	Tiensestraat	97	3470	Kortenaken	LWAG	Zouten en drogen van hespen	1511	2
VANSINA EDDY	Heerbaan	99 a	3472	Kersbeek-Miskom	WLK + LWAG	garage, carrosserie	5020	

AG = agrarisch gebied. LWAG = landschappelijk waardevol agrarisch gebied. WLK = woongebied met landelijk karakter. AZ = ambachtelijke zone

8. Ruimtelijk – economische visie Kortenaken

Bij de formulering van de ruimtelijk-economische visie van de fusiegemeente Kortenaken werd mee rekening gehouden met de opties van de startnota zoals ze gekend vanuit het structuurplanningsproces.

8.1 Algemene uitgangspunten

Doelstellingen, met name deze die aan de basis zullen liggen voor het toekomstige beleid, dienen gekoppeld te worden aan een uitgangsvisie of ‘beeld’ waarop steeds zal kunnen teruggegrepen worden bij het uitvoeren van het beleid inzake ruimtelijke ordening. Vooral met betrekking tot de samenhang van de verschillende onderwerpen zal deze visie bepalend zijn.

Om alle activiteiten (ook niet menselijke) een volwaardige plaats te kunnen geven, dient met de beschikbare ruimte omzichtig omgesprongen. Elke activiteit eist een stuk van de ruimte (oppervlakte). Er is helaas geen oneindige voorraad aan ruimte, waardoor het belang van de verschillende activiteiten tegenover elkaar moeten worden afgewogen. Dit gebeurt bij voorkeur in een open debat waarbij alle belangen vertegenwoordigd worden, ook de zwakkere.

De uitgangsvisie is gebaseerd op drie peilers, met name: een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, ruimtelijke draagkracht en ruimtelijke kwaliteit.

- De uitgangshouding bij deze afweging is het streven naar een **duurzame ruimtelijke ontwikkeling**. Dit wil zeggen: een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generaties zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen ook in hun behoefte te voorzien. Het komt er dus op neer geen roofofbouw te plegen op de ruimte in het algemeen, op het landschap en de natuurlijke rijkdommen van het land in het bijzonder.
- Een belangrijk begrip in deze uitgangshouding is de **draagkracht van de ruimte**. De draagkracht van de ruimte is een abstract begrip dat staat voor het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. Draagkracht vertrekt van de bestaande situatie en houdt rekening met de eindigheid van de ruimte. Dit betekent niet dat men bestaande situaties wil bevriezen. De samenleving en haar behoeften veranderen met de tijd en er dient gezorgd te worden dat huidige en toekomstige ontwikkelingen op een gezonde wijze de nodige kansen krijgen.
- Het begrip **ruimtelijke kwaliteit** wordt opgevat als de waardering van de ruimte. Kwaliteit in de zin van ‘waardering’ spreekt een oordeel of een wenselijkheid uit. Een oordeel komt bv. tot uitdrukking in de bestemming ‘woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde’. Wenselijkheden vinden

hun uitdrukking in beleidsuitspraken zoals ‘streven naar verweving van elkaar ondersteunende functies’ of ‘streven naar ruimtelijke verscheidenheid’.

8.2 Globale visie op Kortenaeken

Een belangrijk kenmerk van de gemeente is het gegeven dat de Velp als een fysieke en psychologische grens werkt waardoor de fusiegemeente niet als èèn geheel werkt. Dit is te merken aan:

- Het ontbreken van een echt centrum van de fusiegemeente;
- De eerder onafhankelijke ontwikkeling van de verschillende delen van de fusiegemeente, waarbij de meeste socio-culturele voorzieningen voorkomen in elk van de kernen.
- De structuur van het wegenpatroon en de busverbindingen, waarbij twee eerder onafhankelijke lussen gevormd worden.

Gezien de historiek en de groei van de fusiegemeente zal deze twee-deling ook in de gewenste ruimtelijke structuur naar voor komen, doch met dien verstande dat er gestreefd wordt naar een verbetering van de samenhang tussen beide delen en een situering van de verschillende ontwikkelingen op die locatie waar zij het meest geëigend zijn.

Bij de opmaak van de gewenste ruimtelijke structuur gaat de aandacht naar:

- Het concentreren van wonen, werken en voorzieningen (ook recreatie-infrastructuur) in de kernen;
- Het aantrekkelijk maken en verhogen van de leefbaarheid van de kernen (concentratie van voorzieningen, goede openbaar vervoersverbindingen);
- Het versterken van de groengebieden en hun verbindingen (riviervalleien);
- Het maximaal uitspelen van de eigen karakteristieken als landelijkheid, rust, stilte en verkeersleefbaarheid;
- Het behoud van de landelijke wegen;
- Het beschermen van de open ruimte voor landbouw, natuur en bos.

Men denkt hierbij aan:

- Voor de bebouwde omgeving:
 - Het behoud van de eigenheid van de kernen van de fusiegemeente;
 - Het versterken van de woonruimte in de dealkernen Kortenaeken, Waanrode en Hoeleden;
 - De afwerking van de bestaande woonkernen;
 - Het concentreren van de centrumfuncties in de kernen van Kortenaeken en Waanrode;
 - De versterking van de verweving van diensten en kleinhandel op kernniveau in de dorpskernen van Kortenaeken, Waanrode en Hoeleden;
 - Het voorzien van een minimaal recreatief aanbod (sport- en speelvelden), aansluitend bij de dorpskernen van Kortenaeken, Waanrode en Hoeleden;
 - Het voorzien van een vlotte verkeersontsluiting, ook van de zwakke weggebruiker en via het openbaar vervoer.

- Voor de open ruimte:
 - Ruimte geven aan landbouw, bos en natuur;
 - Het behoud en het versterken van de vallei van de Velp;
 - Het tegengaan van de verdergaande versnippering van de landbouw- en natuurgebieden door het afremmen waar mogelijk van de lintbebouwing en het concentreren van de “harde functies” (bebouwing) in de kernen;
 - Het openhouden van de aanwezige grote open gebieden;
 - Het afbakenen van de voor de natuur waardevolle gebieden;
 - Het beschermen van de aanwezige natuurwaarden en/of landschapsbepalende elementen;
 - Het behoud van karakteristieke vergezichten en landschappen.

8.2.1 Ruimtelijke concepten

Via ruimtelijke concepten wordt geprobeerd de eerste globale toekomstvisie concreet te maken en te komen tot een eerste aanzet voor de gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente.

1. Versterken van de woonfunctie in de kernen

- Verweving van wonen, kleinhandel en diensten, op niveau van de woonkern;
- Afwerken en versterken van dorpskernen door inbreiding en woningverbetering;
- Voorzien van mogelijkheden voor bijkomende woongelegenheden in en/of aansluitend aan de kernen van Kortenaken en Waanrode;
- Behoud en afwerking van de landelijke woonkernen;
- Tegengaan van het verder uitgroeien van de linten;
- Uitdoven van de verspreide bebouwing;
- Uitbouw van een aantrekkelijk en levendig dorpsplein in Kortenaken, Waanrode en Hoeleden.

2. Een goed onsloten en verkeersveilig buitengebied

- Uitwerken van vlotte en veilige verbindingen, zowel voor het privé- en openbaar vervoer als voor de zwakke weggebruiker;
- Uitwerken van de categorisering van de wegen en aanpassing van de infrastructuur;
- Uitwerken van goede verbindingen tussen de deerkernen onderling;
- Optimaliseren van de verbindingen met de omliggende kernen;
- Uitbouw van de aansluitingen met het hoofdverkeerswegennet;
- Afbakening van verblijfsgebieden (woonkernen) en aandacht voor de doortochten door woonkernen;
- Uitwerken van een stelsel van een fietsroutenet en aanpassing van de infrastructuur.

3. **Bescherming van de aanwezige landbouwstructuur**
 - Beschermen van de grote open landbouwgebieden ten noorden en ten zuiden van de vallei van de Velp;
 - Behoud en herstel van de kleine landschapselementen in de verwevingsgebieden en landbouwgebieden met respect voor het landschap;
 - Inperken van de lintbebouwing en uitdoven van de verspreide bebouwing (woonhuizen).

4. **De Velp en haar zijrivieren, groene linten in het landschap**
 - Bescherming en behoud van de vallei van de Velp;
 - Uitbouw van valleien van de Paardenbeek, Gelbeek, Kapelbeek en Moerbeek als verbindingen tussen de waardevolle natuurgebieden;
 - Accentueren van de valleigebieden door behoud en ontwikkeling van kleine landschapselementen;
 - Extensieve landbouw met een natuuronderhoudende functie;
 - Zeer beperkte (bestaande) bebouwing en uitdoving bebouwing.

5. **Ruimte geven aan natuur**
 - Behoud en bescherming van de belangrijkste bosgebieden;
 - Vastleggen, in ere herstellen en verder ontwikkelen van de kleine landschapselementen als ecologische verbindingen tussen voor de natuur waardevolle gebieden;
 - IJveren voor behoud van de diversiteit van het landschap;
 - Waar mogelijk combineren van landbouw en natuur;
 - Inperken van de lintbebouwing en uitdoven van de verspreide bebouwing (woonhuizen).

6. **Recreatie bundelen**
 - Bundelen van de recreatieve infrastructuur bij de dorpskernen van Kortenaeken, Waanrode en Hoeleden;
 - Voorzien van fiets- en wandelverbindingen.

7. **Economische ontwikkelingen in het buitengebied**
 - Verweving van kleinhandel en diensten, op niveau van de woonkern, met het wonen in de kernen van Kortenaeken, Waanrode en Hoeleden;
 - Verweving van ambachtelijke bedrijven indien draagkracht van het gebied en de omgeving dit toelaten;
 - Onderzoek naar gebruik van de bestaande en nood aan uitbreiding/nieuwe lokale bedrijvenzone.

8.2.2 Categorisering nederzettingsstructuur en wegeninfrastructuur

Nederzettingsstructuur

Binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan is bepaald welke kernen als hoofddorpen weerhouden worden:

- Hoofddorp: Kortenaken
- Woonkern: Waanrode

De kernen Ransberg, Kersbeek-Miskom en Hoeleden werden niet geselecteerd. Ze zijn enkel bij de woonlinten opgenomen. Zie ook figuur 6.

Bij de uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden de linten geselecteerd. (De linten van het hoofddorp en de woonkern zijn erin begrepen.) Dit is de voorlopige selectie op basis van werkdocumenten uit het structuurplanproces:

- Schansstraat; Diestsestraat-Rigelstraat; Rigelstraat-Heidestraat-Struikstraat; Krawatenstraat; Diestsestraat (uitloper hoofdkern); Klein Kempenseweg-Halensebaan-Tolkamerstraat-Boterbergstraat-Oude Diestsestraat-Molenstraat-Overstraat-Dorp-Klipgaardestraat-Grote Vruente-Blijstraat-Hemelrijkstraat-Borgelke-Rattenborgstraat; Oude Tiensestraat-Scherpendries-Ingeveld-Meyenberg; Tiensesteenweg-Halensebaan-Klipgaardestraat-Eindestraat, Heerbaan-Kersbeek dorp-Hogemeyer-Doddelbergstraat-Windmolenstraat; Leedsevroente; Heerbaan-Voorbosweg-Commen-Hanenstraat; Hoeledensebaan; Zuurbemdesteenweg-Hoeledensebaan-Zandbergstraat-Grootveldstraat-Neerlintersesteenweg; Herrebeekstraat-Neerlintersesteenweg-Ruekebosstraat; Neerlintersesteenweg; Uilstraat-Putstraat; Dorpstraat; Dorpstraat (grens Linter);

De overige bebouwing is verspreide bebouwing

Wegenstructuur

Als secundaire weg type 1 (met verbindingskarakter op bovenlokaal niveau) komt in de fusiegemeente Kortenaken enkel de N29 Tienen-Diest in aanmerking. Deze weg snijdt de fusiegemeente in het uiterste westen. Alle andere wegen zullen in principe het statuut lokale weg krijgen en zullen dus een beperkte verkeersfunctie vervullen. De verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid zullen hier boven de afwikkelingsnelheid gaan. Op het niveau van de gemeente kan voor de lokale wegen in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of van het mobiliteitsplan een nog meer gedetailleerde categorisering naargelang de functie (o.a. verbindend of ontsluitend) doorgevoerd worden.

8.3 Ruimtelijk – economische visie

- *Kortenaken heeft geen industriële roeping en moet bij uitstek een landelijke gemeente blijven. Het mag bijgevolg niet de bedoeling zijn om regionale bedrijven aan te trekken. Dit neemt evenwel niet weg dat de gemeente **prioritair** aandacht moet hebben eigen **lokale ontwikkeling**.*
- *De bedrijvigheid moet “gedeconcentreerd **gebundeld**” worden in de structurele bebouwing met een onderverdeling naar draagkracht. De nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk gebundeld worden in de bestaande woonkernen.*
- *De bestaande bedrijven moeten zoveel mogelijk kansen gegeven worden binnen de krijtlijnen van het structuurplan. Dwz:*
 - *Met oog voor de kwetsbare gebieden*
 - *Rekening houdend met ontsluiting en bereikbaarheid*

9. Gebiedsgerichte benadering

9.1 algemene uitgangspunten gebiedsgerichtheid

Als classificatie voor de bedrijven (hun mogelijkheden tot uitbreiden, schaalvergroting, verder bestaan, overname), is er gekozen voor een initieële gebiedsgerichte benadering. Vervolgens komen de feitelijke plaatselijke toestand, toekomstvooruitzichten, vergunningstoestand ed. aan bod.

De draagkracht van de ruimte is uitgewerkt in kaart 'Evaluatiekaart Kortenaeken' waarin een evaluatie gemaakt werd van de ruimten en geklasseerd in 5 gebiedstypes. Deze kaart werd opgesteld op basis van:

- de selectie van de wegen en de nederzettingsstructuur (vnl. de woonlinten),
- de biologische waarderingskaart voor wat betreft de natuur-, bos- en groengebieden,
- de orthofoto's en terreinwaarneming voor de versnipperingsgraad van het landbouwgebied

Via een overlay van deze verschillende datalagen werd een indeling bekomen van verschillende gebiedstypes.

Onderstaande figuur 9 toont een indeling van de gemeente, een evaluatie van de ruimte, in 5 gebiedstypes. Deze gebiedstypes bakenen zones af die de "strengheid" bepalen waarmee de mogelijkheden voor bedrijven beoordeeld worden. In natuur en groengebieden wordt strikter opgetreden, in de kernen en de industriezones kan gematigder opgetreden worden.

Gebiedstype 1: *Groen- en valleigebied*

Deze zone komt grotendeels overeen met de bossen en de Velpvallei.

De bossen en de Velpvallei vormen de basis van "Kortenaeken als groene gemeente". Een verdere aantasting hiervan is niet gewenst. Uitbreidingen in de natuur kunnen dan ook niet, evenals het verder exploiteren van bedrijven die deze groene zones zouden aantasten. Bedrijfsinrichtingen die evenwel met de omgeving geïntegreerd zijn kunnen ter plaatse blijven bestaan en uitbreiden binnen de contouren van de reeds bestaande bedrijfsruimte, verhardingen, enz...m.a.w. op de ruimte die niet meer als natuurlijk kan beschouwd worden. Met onvergund gebruik van de ruimte moet zeer voorzichtig omgegaan worden. Regularisatie zal eerder uitzondering dan regel zijn.

Na stopzetting van het bedrijf kunnen op deze plaatsen geen nieuwe bedrijven opgericht worden. Reïntegratie van de site met de omgeving, rekening houdend met de dan eventueel veranderde situatie, moet het voornaamste doel zijn. Uiteraard blijven de historisch gegroeide situatie en gebouwen gerespecteerd.

Gebiedstype 2: *Agrarisch landschap*

Deze zone bestaat voornamelijk uit het landbouwareaal nl. de boomgaarden, weiden en akkers. Ze geeft uiting aan "Kortenaeken als landelijke gemeente".

Men moet voor ogen houden dat ook dit een vorm van een gecultiveerd landschap is. Het is doorsneden met grote verbindingswegen en kleine lokale wegen, waarlangs verspreide bewoning zich manifesteert. Het voorkomen van een klein bedrijf is dan ook niet noodzakelijk een “schandvlek” in dit landschap. Niettegenstaande wil men erover waken dat het landbouwareaal niet verder aangetast wordt of dat er constructies ontstaan die niet in de omgeving passen of die de ruimtelijke draagkracht overstijgen. Daarom wordt ook hier verdere uitbreiding, gepaard gaande met schaalvergroting uitgesloten. Een eenmalige noodzakelijke uitbreiding om de leefbaarheid van het bedrijf - op hetzelfde schaalniveau wel te verstaan - te verzekeren, kan evenwel toegestaan worden als het in de lokale situatie kan worden ingepast. Wanneer een onvergunde uitbreiding het landschap geschonden heeft, zal deze niet vanzelfsprekend geregulariseerd worden.

Na stopzetting van het bedrijf wordt de meest gepaste oplossing voor de site gezocht. Een onherroepelijk aangetaste zone of een historisch gegroeid bedrijf kan vervangen worden. Op andere plaatsen wordt geopteerd om geen nieuwe bedrijven of activiteiten toe te laten. Dit moet locatie per locatie bekeken worden.

Gebiedstype 3: *versnipperde open ruimte*

Dit is de zone aansluitend op de bebouwde kommen. Ze bestaat enerzijds uit landbouwgebied, maar anderzijds heeft de verkavelingswoede haar intrede er al gedaan. Het zijn dus zones waar het landelijke al structureel is aangetast. Toekomstige bebouwing wordt bij voorkeur in deze zone voorzien (voor zover er geen mogelijkheden tot verdichting in de reeds aangetaste zones meer zijn). Het aanwezig zijn van bedrijven vormt dus niet onmiddellijk een bezwaar. De nadruk in deze zones ligt evenwel hoofdzakelijk op wonen. De voornaamste bekommernis is om geen reuk-, lawaai-, zicht- of verkeershinder voor de omwonenden te creëren. Zolang dit dan ook niet het geval is, is er ruimte voor uitbreiding of kunnen de onvergunde gebouwen of gebruiken geregulariseerd worden. Schaalvergroting is mogelijk zolang het niveau niet bereikt wordt waarop de samenhang van de wijk zou ontwricht worden.

Wanneer het bedrijf optimaal geïntegreerd is in de wijk is een overname na stopzetting mogelijk.

Gebiedstype 4: *Woonlinten*

Dit is de zone die onmiddellijk aansluit op de dorpskernen, alsook de zone van de gehuchten of van de woonlinten.

De aantasting is nog niet volledig, in die zin dat het vaak om niet-aaneengesloten bebouwing gaat. Over het algemeen is het open bebouwing met ruimte voor groenvoorzieningen zoals tuinen. Daarom is de aantasting echter niet minder structureel. Deze zone komt daarenboven in grote mate voor op de verkeersassen van intergemeentelijk belang. Ze kan dus beschouwd worden als een goede locatie voor bedrijven, voor zover deze geen overmatige hinder voor de omwonenden veroorzaken (opnieuw wat betreft geur, lawaai, zicht en verkeer).

Uitbreiding en schaalvergroting is geen probleem alsook het regulariseren van onvergunde toestanden, daar deze bedrijven o.a. genieten van een goede verkeerssituatie. Daar deze zone zich voornamelijk manifesteert onder de vorm van linten is er ook weinig kans dat een schaalvergroting de structurele samenhang van de buurt zou verstoren.

Bij stopzetting kunnen de gebouwen overgelaten worden aan een nieuw bedrijf.

Gebiedstype 5: *Dorpskern*

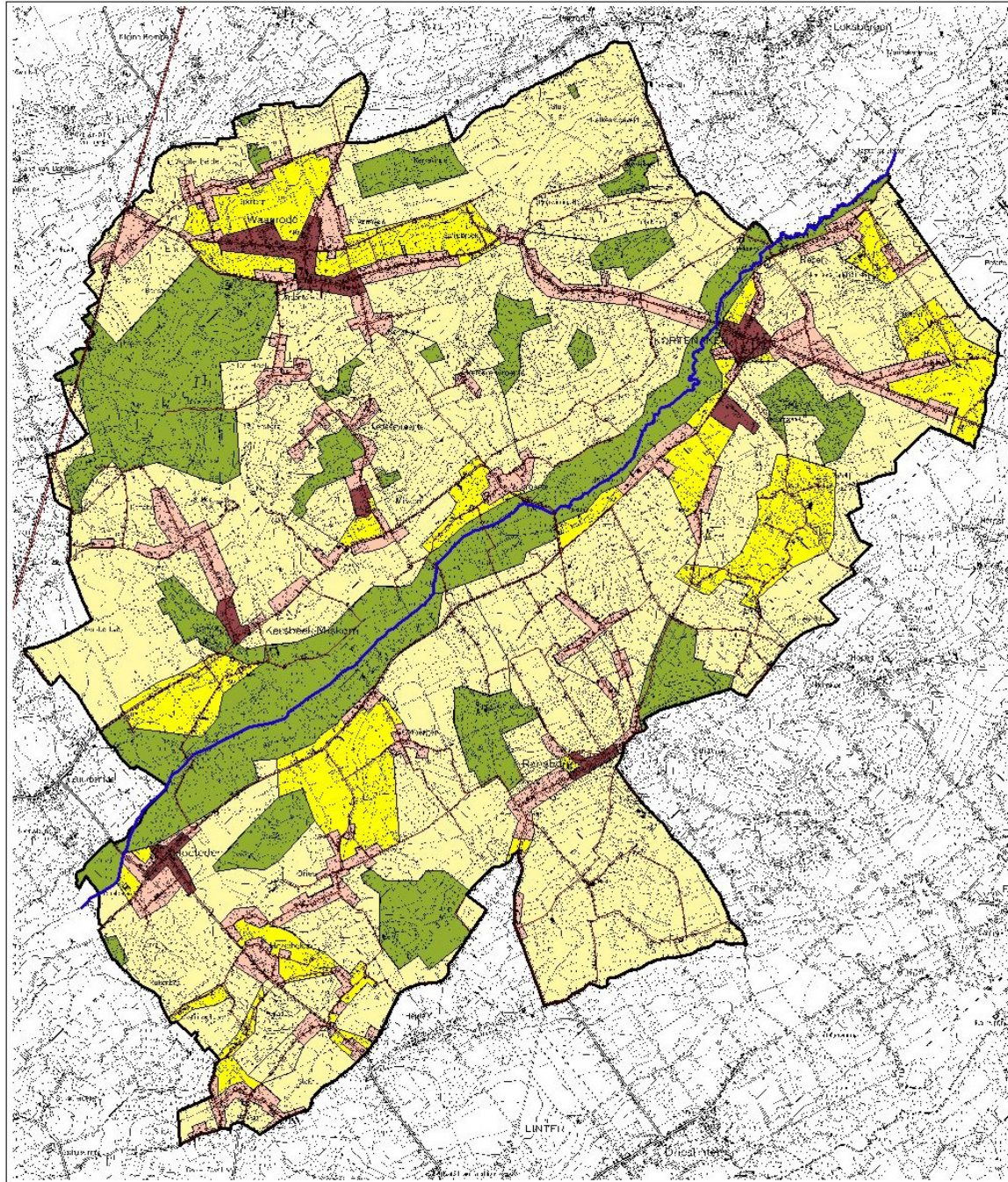
Dit is een “versteende” zone. Enerzijds komt ze overeen met de dorpskernen van de 6 grootste deelgemeenten (Kortenaken, Waanrode, Ransberg, Hoeleden, Miskom en Kersbeek), anderzijds met het reeds bestaande industrieterrein waar Bovin momenteel gevestigd is.

Voor zover er in deze zone nog ruimte voor is, is uitbreiding geen probleem, al wordt aandacht gevraagd voor de architectuur, opdat de inplanting zou aansluiten bij de kernen. De eisen die in deze zone gesteld worden aan het voorkómen van hinder, zijn groter dan in gebiedstype 4, omwille van de grotere dichtheid qua bebouwing.

Ook hier mag schaalvergroting de structuur van de dorpskernen niet beschadigen. Regularisaties kunnen doorgevoerd worden.

Bij stopzetting van het bedrijf is het geen probleem dat de gebouwen worden overgelaten aan een nieuwe firma.

Evaluatiekaart



0 1 2 3 4 5 Kilometers



- | | |
|------------------|--------------------------|
| Wegen | Goen- en valleigebied |
| De Velp | Agrarisch landschap |
| Dorpen | Versnipperde open ruimte |
| Grens Kortenaken | Woonlinten |
| | Dorpskern |

Figuur 9

9.2 Gebiedsgerichte opdeling van de zonevreemde bedrijven

Volgens hun ligging op de evaluatiekaart kunnen de bedrijven ondergebracht worden in de 5 opgestelde gebiedstypes. Naar de toekomst toe zal deze ligging bepalen welke mogelijkheden er zijn voor de bedrijven op die locatie of voor de locatie op zich, en dit ook voor de bedrijven die nu niet worden opgenomen in het sectoraal BPA.

De situatie op kaart wordt samengevat in onderstaande tabel. Deze tabel is een vereenvoudiging van de reële situatie: een bedrijf kan in meerdere gebiedstypes gelegen zijn, maar dan wordt hier het type weergegeven dat het meest “open” is. Een bedrijf kan ook bij uitbreiding in een ander type terecht komen. Dan wordt uiteraard ook rekening gehouden met de voorschriften en karakteristieken van dat gebiedstype

Tabel 11: De typologie van de potentiële zonevreemde bedrijven (samenvatting)

Bedrijf	Typologie
ARNAUTS PIJPORGELMAKERIJ	Gebiedstype 1
BEELLEN PAUL	Gebiedstype 3
BELLEN DANY	Gebiedstype 4
BELMANS	Gebiedstype 1
BOESMANS	Gebiedstype 2
BOVIN	Gebiedstype 5
BUTTIENS JOSEPH	Gebiedstype 2
CARTUYVELS & ZOON	Gebiedstype 5
COLLAERTS MARC	Gebiedstype 2
DE LOOSE PASCAL	Gebiedstype 4
DESAER KADERFABRIKANT	Gebiedstype 4
DESCHAMP ALAIN	Gebiedstype 3
DETHIERS MICHEL	Gebiedstype 4
DEVOS A. SCHRIJNWERKERIJ	Gebiedstype 5
FRANSEN O. VERVOER	Gebiedstype 4
GARAGE CHRIS BVBA	Gebiedstype 4
GEENEN JOZEF	Gebiedstype 4
GEENS STEFAAN	Gebiedstype 2
GOVAERTS O. & ZN	Gebiedstype 3
GOVAERTS RAPHAEL	Gebiedstype 3
GROND- EN KABELWERKEN BECKERS	Gebiedstype 4
H.R.L. TRADE	Gebiedstype 4
HERMANS P. AUTOAFBRAAK	Gebiedstype 2
HOEBRECHTS	Gebiedstype 1
HOEBRECHTS ALFONS	Gebiedstype 3
HOGNOUL & ZN	Gebiedstype 3
JANSSENS THEO	Gebiedstype 4
JEK	Gebiedstype 4
JONCKERS	Gebiedstype 3
KIRSCH ALBERT	Gebiedstype 3
LAMBEENS EN ZONEN	Gebiedstype 3
LAMBRECHTS TRANSPORT	Gebiedstype 3
MARCOEN BOUWONDERNEMING	Gebiedstype 4
PEETERS GEORGES	Gebiedstype 3
POLLEUNIS EN ZOON	Gebiedstype 4
RENDERS MICHEL	Gebiedstype 2
SCHURMANS	Gebiedstype 3
SPIILSTYNS G. GARAGE	Gebiedstype 4
STIERS	Gebiedstype 3
V.Z. WOONINRICHTING	Gebiedstype 2
VANDEPOEL	Gebiedstype 3

VANDERSTUKKEN ALFONS	Gebiedstype 2
VANDEVELDE ANDRE	Gebiedstype 4
VANDEVOORT LUCIEN	Gebiedstype 4
VANDIJCK M.	Gebiedstype 2
VANGEEL	Gebiedstype 2
VANHOVE LUC	Gebiedstype 2
VANLAER	Gebiedstype 3
VANSINA EDDY	Gebiedstype 1

10. Afweging en ontwikkelingsperspectieven

10.1 Selectie van zonevreemde bedrijven

Nu alle zonevreemde bedrijven gekend zijn en de sociaal-economische situatie van Kortenaken doorgelicht is, kan er beslist worden welke bedrijven er kunnen opgenomen worden in het sectoraal BPA.

De afweging gebeurt op basis van volgende factoren:

- De ligging op de “evaluatiekaart”.
- Het mobiliteitsprofiel - bereikbaarheidsprofiel
- De vergunningstoestand als een graduele component
- Socio-economische aspecten (tewerkstelling, toekomst van het bedrijf, binding met de lokale gemeenschap, hoogdringendheid...)
- Ruimtelijke afweging op micro-schaal (een specifieke afweging van de ruimtelijke situatie op de site).

Tabel 12: Afweging per bedrijf

Bedrijf	Beslissende criterium
ARNAUTS PIJPORGELMAKERIJ	Geen hoogdringendheid
BEELEN PAUL	Geen hoogdringendheid
BELLEN DANY	Geen hoogdringendheid
BELMANS	Opnemen
BOESMANS	Geen hoogdringendheid
BOVIN	Niet van lokale schaal
BUTTIENS JOSEPH	Geen hoogdringendheid
CARTUYVELS & ZOON	Geen hoogdringendheid
COLLAERTS MARC	Geen hoogdringendheid
DE LOOSE PASCAL	Geen hoogdringendheid
DESCHAMP ALAIN	Geen hoogdringendheid
DESAER KADERFABRIKANT	Ligt in BPA Waanrode
DETHIERS MICHEL	Ligt in BPA Waanrode
DEVOS A. SCHRIJNWERKERIJ	Opnemen
FRANSEN O. VERVOER	Ligt in BPA Waanrode
GARAGE CHRIS BVBA	Geen hoogdringendheid
GEENEN JOZEF	Geen hoogdringendheid
GEENS STEFAAN	Geen hoogdringendheid
GOVAERTS O. & ZN	Opnemen
GOVAERTS RAPHAEL	Geen hoogdringendheid
GROND- EN KABELWERKEN BECKERS	Oplossing te zoeken op vlak van openbare ruimte
H.R.L. TRADE	Geen hoogdringendheid
HERMANS P. AUTOAFBRAAK	Geen hoogdringendheid
HOEBRECHTS	Zal herlokaliseren
HOEBRECHTS ALFONS	Geen hoogdringendheid
HOGNOUL & ZN	Opnemen
JANSSENS THEO	Opnemen
JEK	Geen hoogdringendheid
JONCKERS	Is para-agrarisch
KIRSCH ALBERT	Geen hoogdringendheid
LAMBEENS EN ZONEN	Opnemen

LAMBRECHTS TRANSPORT	Opnemen
MARCOEN BOUWONDERNEMING	Opnemen
PEETERS GEORGES	Geen hoogdringendheid
POLLEUNIS EN ZOON	Is door Raad van State als para-agrarisch beschouwd
RENDERS MICHEL	Geen hoogdringendheid
SCHURMANS	Geen hoogdringendheid
SPIILSTYNS G. GARAGE	Geen zonevreemde situatie
STIERS	Heeft enkel verkavelingswijziging nodig
V.Z. WOONINRICHTING	Geen hoogdringendheid
VANDEPOEL	Geen hoogdringendheid
VANDERSTUKKEN ALFONS	Geen hoogdringendheid
VANDEVELDE ANDRE	Opnemen
VANDEVOORT LUCIEN	Geen hoogdringendheid
VANDIJCK M.	Geen hoogdringendheid
VANGEEL	Geen hoogdringendheid
VANLAER	Geen hoogdringendheid
VANHOVE LUC	Geen hoogdringendheid
VANSINA EDDY	Geen hoogdringendheid

Conclusie

Er zijn 9 bedrijven die uitgewerkt worden in het sectoraal BPA.

Deze bedrijven zijn op micro-schaal geëvalueerd, juridisch geklasseerd wat betreft hun toekomstmogelijkheden op hun huidige locatie volgens de klassen in de omzendbrief, er zijn plannen getekend met de bestaande toestand, de bestemmingsplannen en tenslotte de stedenbouwkundige voorschriften.

10.2 Beoordelingsmatrix zonevreemde bedrijven

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de criteria waarop de bedrijven beoordeeld werden. Deze beoordeling is terug te vinden in de individuele fiches én op de samenvattende tabel.

Een lage score duidt op een inpasbaar, niet hinderlijk bedrijf. M.a.w. criteria die als niet storend beschouwd worden of verankering ter plaatse vragen krijgen een kleine waarde.

Een hoge score duidt op een bedrijf dat toch enige hinder veroorzaakt, of dat te groot is voor de schaal van Kortenaak. Storende factoren of regionale kenmerken krijgen dus een hoge score.

Sommige criteria worden geclusterd. Van de behaalde scores zal dan een gemiddelde berekend worden. Dit wordt duidelijk in de tabellen.

De absolute minimumscore is 0; de maximumscore (na verrekening van de gemiddelden) is 28.

1. Ruimtelijke Beoordeling

Verweefbaarheid

Inpasbaarheid in het landschap, van het huidige bedrijf alsook de uitbreidingen. 0 tot 4

<u>Hinder</u>	
Waterverontreiniging	0 tot 3
Luchtvervuiling	0 tot 3
Bodemvervuiling	0 tot 3
Geurhinder	0 tot 3
Geluidshinder	0 tot 3
Verkeershinder	0 tot 3

2. Draagkracht Omgeving

<u>Landschapswaarde</u>	
a) In groengebied	3
b) In homogene ruimte:	
Nabij woonkern	1
In lint of korrel	2
Geïsoleerd	3
Beekvallei	3
c) In aangetaste open ruimte:	
Nabij woonkern	0
In lint of korrel	1
Geïsoleerd	2
Beekvallei	3

Natuurwaarde

De natuurwaarde werd bepaald op basis van de ligging op de biologische waarderingskaarten.

Ecologische kwetsbaarheid	0 tot 3
---------------------------	---------

Opmerking! Geen enkel bedrijf is getroffen door een vogelrichtlijngebied, habitatrictlijn of ligt in een waardevol gebied volgens de biologische waarderingskaart. Hier zal dus niet verder op teruggekomen worden.

3. Bereikbaarheid

Gelegen langs:	
Primaire weg I	0
Primaire weg II	0
Secundaire weg	0
Lokale weg	
Intergemeentelijke	1
Gemeentelijk	2
Buurtontsluiting	3

3. Bedrijfseconomisch

Bedrijfsdynamiek
veel – weinig 0 tot 3

Lokale verankering
Werknemers: veel – weinig 0 tot 3
Aard (producten/leveranciers): veel – weinig 0 tot 3
Regionaal belang: lokaal – regionaal 0 tot 3

4. Ruimtelijke Belevingsaspecten

Ruimtegebruik

Oppervlakte van de gebouwen t.o.v. de omgeving 0 tot 3
Intensiteit 0 tot 3
Mate van omkeerbaarheid 0 tot 3

Schaal, visuele en vormelijke aankleding

Inpasbaarheid 0 tot 3
Architectuur 0 tot 3
Buffers 0 tot 3

Op de volgende bladzijde bevindt zich een overzichtstabel met de verschillende scores per parameter en per zonevreemd bedrijf. De individuele scores worden in de verschillende bedrijfsfiches hernomen en desgevallend becommentarieerd.

Kortenaken BPA Zonevreemde bedrijven

Beoordelingsschema opgenomen bedrijven

Draagkracht, verweefbaarheid en bedrijfseconomisch

bedrijf	verweefbaarheid							draagkracht omgeving			bedrijfseconomisch					belevingsaspecten						totaal	totaal afgerond			
	inpasbaar	hinder						landschapsw	natuurw	mobiliteit	dynamiek	verankering			gemiddeld	ruimtegebruik			visueel							
		water	lucht	bodem	geur	geluid	verkeer					gemiddeld	werknemers	prod./lever.		regionaal	oppervlakte	intensiteit	omkeerbaar	gemiddeld	inpasbaar			architectuur	buffers	gemiddeld
<i>maximum</i>	4	3	3	3	3	3	3	6	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Belmans	2	0	0	0	0	0	0	0,00	3	0	3	1	1	3	3	2,00	1	1	1	1,00	0	0	1	0,33	11,33	11
Devos	0	0	0	0	0	1	1	0,33	0	0	1	1	2	2	3	2,00	0	1	1	0,67	1	2	1	1,33	5,33	5
Govaerts	3	2	0	1	1	1	2	1,17	0	0	1	0	0	1	1	0,50	3	2	2	2,33	2	1	2	1,67	9,67	10
Hognoul	3	0	0	1	0	0	2	0,50	2	0	1	1	1	1	1	1,00	2	2	2	2,00	2	2	2	2,00	11,50	12
Janssens	3	0	0	0	0	0	2	0,33	1	0	1	0	0	0	0	0,00	3	1	1	1,67	2	2	3	2,33	9,33	9
Lambeens	2	0	0	0	0	0	1	0,17	2	0	3	0	1	3	2	1,50	2	1	1	1,33	2	1	2	1,67	11,67	12
Lambrechts	3	0	0	1	0	0	1	0,33	3	0	3	0	0	2	3	1,25	2	0	1	1,00	1	1	1	1,00	12,58	13
Marcoen	2	0	0	0	0	1	1	0,33	2	0	1	2	1	3	1	1,75	2	1	1	1,33	1	3	3	2,33	10,75	11
Vandevelde	1	0	0	0	1	0	2	0,50	1	0	3	2	0	1	0	0,75	1	1	1	1,00	1	2	1	1,33	8,58	9

10.3 Classificatie van de ontwikkelingsperspectieven

Alle bedrijven werden gelokaliseerd op de evaluatiekaart. (zie Ruimtelijk-economische ontwikkelingsvisie) Deze kaart bevatte 5 gebiedstypes met daarover een uitspraak gedaan in hoeverre bedrijven kunnen blijven bestaan en uitbreiden binnen deze zones. Dit volstaat als richtlijn voor de zonevreemde bedrijven van Kortenaak, die in de ontwikkelingsvisie opgesomd zijn. Echter is het noodzakelijk om over de 9 geselecteerde bedrijven om een definitieve uitspraak te doen teneinde juridische zekerheid te bekomen, in hoeverre zij mogen uitbreiden of niet, kort gesteld: het mogelijke ontwikkelingsperspectief voor een zonevreemd bedrijf. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de classificatie die uitgewerkt is in omzendbrief RO 2000/01.

Deze classificatie geeft aan:

- of een bestaand bedrijf met bestaande activiteiten op de huidige locatie kan blijven bestaan;
- of een bestaand bedrijf op de huidige locatie kan uitbreiden en zo ja, welke activiteiten in welke mate nog kunnen worden toegelaten;
- of een nieuw bedrijf op de huidige locatie gewenst en aanvaardbaar is, indien het huidige bedrijf zijn activiteiten stopzet.

De classificatie bestaat uit 6 klassen, opgedeeld als volgt:

- **Klasse 0** : Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben;
- **Klasse 1** : Bedrijven die op basis van voormelde principes niet mogen uitbreiden. Deze bedrijven kunnen in principe verder werken binnen de bestaande gebouwen met de uitspraak dat herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen. Bij stopzetting van de activiteiten wordt geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheid toegelaten.
- **Klasse 2** : Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft;
- **Klasse 3** : Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.
- **Klasse 4** : Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft;

- **Klasse 5** : Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

Teneinde de relatie tussen de gebiedsgerichte evaluatie met de verschillende gebiedstypes en de classificatie van de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden duidelijk te maken werd onderstaand schema samengesteld:

Gebiedstype	Mogelijke klassen
1	0 – 1 – (2, beperkt binnen contour van reeds ingenomen niet-groene ruimte)
2	2 – 3
3	3
4	4 – (5, binnen omgevingsrandvoorwaarden)
5	4 – (5, binnen omgevingsrandvoorwaarden)

Naargelang de aard van de uitgeoefende activiteit, de toekomstperspectieven en de plaatselijke ruimtelijke situatie wordt het opportuun geacht om de mogelijkheid te laten bij de toewijzing van een ontwikkelingsperspectief aan een zonevreemd bedrijf een strengere klasse toe te wijzen dan deze in het voorgestelde schema.

Hierna worden de geselecteerde bedrijven weergegeven in een schema met de samenhang tussen de gebiedsgerichte indeling en de toegewezen klasse inzake ontwikkelingsperspectief.

Overzichtstabel geselecteerde bedrijven

Bedrijf	Gebiedstype	Klasse
Belmans	1	2
Devos	5	4
Govaerts	4-3	5
Hognoul	3	3
Janssens	4	4
Lambeens	3-4	3
Lambrechts	3	2
Marcoen	4-2	2
Vandavelde	4	4

11. Ruimteboekhouding

In onderstaande tabel werd een ruimteboekhouding opgesteld op basis van de diverse bestemmingsplannen van de geselecteerde zonevremde bedrijven. In deze tabel worden volgende gegevens opgenomen:

- totale oppervlakte van de perimeter van het bestemmingsplan
- oppervlakte van het bestemmingsplan dat in een zonevremde bestemming van het gewestplan ligt (i.c. in agrarisch, groen- of natuurgebied)
- oppervlakte van de bedrijfsgebonden bestemmingen binnen de zonevremde bestemming (i.c. bedrijfsgebouwen, opslagruimte, circulatieruimte, bufferzones)

De oppervlakten worden weergegeven in m².

Bedrijf	opp. BPA	Zonevremde opp.	rel. tov. tot. opp.	Zonevremde bedrijfsgebonden opp.	rel. tov. tot. opp.
Belmans	2.128	2.128	100,0%	962	45,2%
Devos	1.793	814	45,4%	139	7,8%
Govaerts	12.941	6.218	48,0%	6.167	47,7%
Hognoul	5.606	5.606	100,0%	4.344	77,5%
Janssens	12.972	8.410	64,8%	8.410	64,8%
Lambeens	2.359	2.359	100,0%	2.359	100,0%
Lambrechts	2.456	2.456	100,0%	1.215	49,5%
Marcoen	1.757	1.757	100,0%	1.318	75,0%
Vandevelde	4.133	4.133	100,0%	1.779	43,0%
TOTAAL	46.145	33.881	73,4%	26.693	57,8%

**Bedrijfsfiches
Situeringssystemen
Foto's**

Belmans

BELMANS

0. Bedrijfsgegevens

Naam bedrijf: Belmans bvba

Naam zaakvoerder: Alex Belmans

Statuut: bvba

Adres: Schotsebosweg 3, 3472 Kersbeek-Miskom. Tel: 016/77.97.68

Nace: 36300

Gewestplan: Het bedrijf is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

1. Aard en Schaal van de activiteit

Restauratie en maken van orgelpijpen.

Het bedrijf is een éénmanszaak.

Het bedrijf is het enige in België dat deze activiteit heeft. De klanten situeren zich vooral in België, maar Mr. Belmans heeft klanten in heel de wereld.

2. Planologische toestand

Het bedrijf is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Het bevindt zich in een waardevolle beekvallei.

3. Vergunningstoestand

A. Stedenbouwkundig:

- Alle bedrijfsgebouwen dateren van voor 1962. Een deel van de voormalige boerderij werd afgebroken en een deel werd met een renovatiepremie gerestaureerd. In hoeverre hiervoor ook stedenbouwkundige vergunningen (nodig) zijn, is niet duidelijk. In ieder geval is de wijziging in gebruik niet vergund.
- Er werd een steen rond het huis gezet zonder vergunning. Daarvoor loopt nu een regularisatiedossier. Er is alvast een positief advies van de administratie Land- en Tuinbouw gekomen.
- Het bedrijf is niet in een verkaveling gelegen.

B. Milieukundig:

- Meldingsplicht, OK.

4. Mobiliteitsprofiel – Bereikbaarheidsprofiel

Het betreft een zeer kleinschalig bedrijf dat minder goed ontsloten is maar ook bijzonder weinig verkeer genereert. Ongeveer 1 maal per maand komt een leverancier het metaal brengen. Af en toe (wekelijks à tweewekelijks) komt er een klant langs.

5. Aandachtspunten

De zaakvoerder formuleerde de nood aan extra stockageruimte.

6. Historiek

Het behelst een vroegere boerderij die eerst 16 jaar leeg heeft gestaan, in 1984 is de heer Belmans de hoeve gaan bewonen en heeft vervolgens in 1988 renovatiewerken uitgevoerd. In 1994 heeft hij een half jaar in bijberoep orgelpijpen gemaakt. Vanaf 1985 werd het zijn hoofdberoep.

7. Dynamiek

Het bedrijf kent een eerder lage dynamiek. Er zijn geen uitbreidingsplannen en opvolging is er voorlopig niet. Dhr. Belmans zal evenwel zelf nog 15-20 en zelfs meer jaren voortdoen.

8. Ruimtelijke afweging

Beoordelingscriteria	Individuele score	Gemiddelde score
Verweefbaarheid		
Inpasbaarheid	2	2
Hinder		
<i>Waterverontreiniging</i>	0	
<i>Luchtvervuiling</i>	0	
<i>Bodemvervuiling</i>	0	
<i>Geurhinder</i>	0	
<i>Geluidshinder</i>	0	
<i>Verkeershinder</i>	0	
Gemiddeld		0
Draagkracht omgeving		
Landschapswaarde	3	3
Natuurwaarde	0	0
Mobiliteit	3	3
Bedrijfseconomische beoordeling		
<i>Dynamiek</i>	1	
<i>Lokale verankering werknemers</i>	1	
<i>Lokale verankering door aard (producten/leveranciers)</i>	3	
<i>Regionaal belang</i>	3	
Gemiddeld		2
Ruimtelijke belevingsaspecten		
Ruimtegebruik		
<i>Oppervlakte van de gebouwen t.o.v. de omgeving</i>	1	
<i>Intensiteit en aard gebruik</i>	1	
<i>Mate van omkeerbaarheid</i>	1	
Gemiddeld		1
Schaal, visuele en vormelijke aankleding		
<i>Inpasbaarheid</i>	0	
<i>Architectuur</i>	0	
<i>Buffers</i>	1	

Gemiddeld		0,33
TOTAAL		11,33

Conclusie tabel

Vreemd genoeg behaalt dit bedrijf een vrij hoge score. Dit is te verklaren door volgende zaken: het is slecht ontsloten. Maar dit kan geen belemmering zijn, aangezien er amper verkeer naar het bedrijf is. Het bedrijf is gelegen in de Velpvallei. Echter is het een bestaande boerderij en vormt het bedrijf geen extra druk op het landschap. De gebouwen zijn perfect in landelijke stijl. Tenslotte is de locatie hier of zelfs in de ruime omgeving geen must voor het bedrijf, dat een regionale invloedssfeer heeft. Echter is dit de woonst van de zaakvoerder en kan bestemming ter plaatse overwogen worden.

Verweving met de omgeving

Door de rustieke steil van de gebouwen en de aanplanting van voldoende bomen en planten, kan gesteld worden dat gebouwen verweven zijn met de omgeving. Buren zijn er niet

Aankleding perceel

Zoals hiervoor gezegd; het bedrijf is voldoende gebufferd.

Ontwikkeling ter plaatse

Een schaalvergroting is uit den boze, maar dit is ook niet door de zaakvoerder gewenst. De kleine uitbreiding die hij vraagt kan gerealiseerd worden, daar dit de draagkracht niet in het gedrang brengt.

9. Ligging volgens evaluatiekaart

Dit bedrijf is gelegen in gebiedstype 1: het groen- en valleigebied. Binnen de contouren van het eigen bedrijf is een beperkte uitbreiding mogelijk, mits een aangepaste inkleding en zonder verdere aantasting van de natuur. Na stopzetting van de zaak is het niet gewenst dat hier een ander bedrijf komt.

10. Classificatie

Dit bedrijf wordt geklasseerd in **klasse 2**. Hierdoor is een beperkte uitbreiding mogelijk, maar geen schaalvergroting. Bijkomende of nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn. Echter bepaalt de ligging in het groen- en valleigebied dat er na stopzetting van de zaak geen nieuw bedrijf kan komen.

11. Samenvatting en Conclusie

- Gelegen in gebiedstype 1
- Gelegen langs een erftoegangsweg, maar genereert amper verkeer
- Gelegen nabij de dorpskern van Kersbeek
- De vergunningstoestand is zo goed als in orde
- Er is dringend nood aan extra ruimte voor het opslaan van orgelpijpen

Besluit:

Dit bedrijf kan op het perceel, mits omzichtige inkleding, een zeer beperkte uitbreiding bekomen en opgenomen worden in het sectoraal BPA.

Kortenaken
Belmans
mei 2003



Devos

DEVOS

0. Bedrijfsgegevens

Naam bedrijf: André Devos Schrijn- en dakwerken bvba

Naam zaakvoerder: André Devos

Statuut: bvba

Adres: Grote Vroente 12, 3474 Waanrode. Tel: 016/77.00.95

Nace: 45220, 45421

Gewestplan: Het bedrijf is gelegen in woongebied met landelijk karakter. Een uitbreiding zou evenwel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied terecht komen.

1. Aard en Schaal van de activiteit

Schrijnwerkerij, plaatsing van ramen en deuren, leggen van dakgebinten.

Op de site wordt niets zelf geproduceerd, alles wordt toegeleverd.

Er zijn naast de zaakvoerder en zijn zoon nog 2 werknemers in dienst uit Tienen en Zoutleeuw.

Het betreft hier een activiteit op lokaal niveau met een invloedssfeer tot Brussel, Waver, Diepenbeek, Namen, Champion.

2. Planologische toestand

Het bedrijf is volledig gelegen in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan.

Het bevindt zich in een belangrijk woonlint, aansluitend of in de kern van Waanrode.

3. Vergunningstoestand

A. Stedenbouwkundig:

- Alle bedrijfsgebouwen zijn vergund.

B. Milieukundig:

- De milieuvergunning dateert van 1993 en geldt nog tot 2013.

4. Mobiliteitsprofiel – Bereikbaarheidsprofiel

Het betreft een kleinschalig bedrijf dat goed ontsloten is via een hoofdontsluitingsweg en de vrachtroute binnen de gemeente. Het bedrijf genereert weinig verkeer. 2 maal per maand worden ramen geleverd. Verder zijn er 2x2 vervoersbewegingen per dag door een kraanwagen en een vrachtwagen.

5. Aandachtspunten

De zaakvoerder wenst een kleine opslagruimte (amper 6 meter lang) bij te voorzien voor de opslag van hout. Dit ligt nu op de oprit, wat het stallen van de vrachtwagen bemoeilijkt en in open lucht, op dezelfde plaats waar men de opslagruimte wil. Schaalvergrotingsplannen zijn er niet. Deze uitbreiding zou wel in het landschappelijk agrarisch gebied terechtkomen.

6. Historiek

Het betreft een vrij jong bedrijf (1994).

7. Dynamiek

Het bedrijf kent een normale dynamiek. De zoon is sinds oktober 2002 in de zaak gekomen. Opvolging is verzekerd.

8. Ruimtelijke afweging

<u>Beoordelingscriteria</u>	Individuele score	Gemiddelde score
Verweefbaarheid		
Inpasbaarheid	0	0
Hinder		
<i>Waternverontreiniging</i>	0	
<i>Luchtvervuiling</i>	0	
<i>Bodemvervuiling</i>	0	
<i>Geurhinder</i>	0	
<i>Geluidshinder</i>	1	
<i>Verkeershinder</i>	1	
Gemiddeld		0,33
Draagkracht omgeving		
Landschapswaarde	0	0
Natuurwaarde	0	0
Mobiliteit	1	1
Bedrijfseconomische beoordeling		
<i>Dynamiek</i>	1	
<i>Lokale verankering werknemers</i>	2	
<i>Lokale verankering door aard (producten/leveranciers)</i>	2	
<i>Regionaal belang</i>	3	
Gemiddeld		2
Ruimtelijke belevingsaspecten		
Ruimtegebruik		
<i>Oppervlakte van de gebouwen t.o.v. de omgeving</i>	0	
<i>Intensiteit en aard gebruik</i>	1	
<i>Mate van omkeerbaarheid</i>	1	
Gemiddeld		0,67
Schaal, visuele en vormelijke aankleding		
<i>Inpasbaarheid</i>	1	
<i>Architectuur</i>	2	
<i>Buffers</i>	1	
Gemiddeld		1,33
TOTAAL		5,33

Conclusie tabel

Dit bedrijf scoort heel laag. Dit komt omdat het geen hinder genereert, vrij dynamisch is en gelegen is het woongebied.

Verweving met de omgeving

Omwille van de zeer gering grootte is het verweven met de andere woningen in de straat. De boogloods is voldoende gebufferd. Af en toe worden er panelen gezaagd. Dit geeft weinig lawaai. Andere bewerkingen gebeuren op de sites zelf.

Aankleding perceel

Alle gebouwen zijn perfect onderhouden. Enkel de opslag van hout is een beetje rommelig. Het is de bedoeling om via dit BPA het mogelijk te maken daar een oplossing aan te bieden. Verdere inkleding is niet nodig.

Ontwikkeling ter plaatse

Uitbreidingen die een schaalvergroting betekenen zijn niet mogelijk. Echter kan het bedrijf ter plaatse blijven bestaan en is een kleine uitbreiding mogelijk.

9. Ligging volgens evaluatiekaart

Het bedrijf is gelegen in gebiedstype 5: de dorpskern. Ook de toekomstige uitbreiding zou in deze zone terechtkomen. Er is dus geen enkel landschappelijk beletsel om een kleine uitbreiding niet toe te staan.

10. Classificatie

Dit bedrijf wordt geklasseerd **klasse 4**. Dit bedrijf kan zich verder ontwikkelen en mag zijn huidige activiteit blijven uitbaten en uitbreiden. Echter bevindt het zich in een woonkern en mag er geen geluidshinder optreden voor omwonenden. Er worden geen beperkingen gesteld aan eventuele nieuwe bedrijven, maar ook hier geldt dat er geen grotere geluidshinder mag optreden.

11. Samenvatting en Conclusie

- Gelegen in gebiedstype 5
- Gelegen langs een hoofdontsluitingsweg
- Gelegen in de bebouwde kom van Waanrode
- Er zal geen schaalvergroting gebeuren
- De vergunningstoestand is in orde
- Het tekort aan overdekking zorgt voor enorme hinder

Besluit:

Aan de vraag van dit bedrijf kan zonder enige probleem voldaan worden in het sectoraal BPA.

Kortenaken
Devos
mei 2003



Govaerts & Zn

GOVAERTS

0. Bedrijfsgegevens

Naam bedrijf: Garage-carrosserie Govaerts & zonen bvba

Naam zaakvoerder: Jan Govaerts

Statuut: bvba

Adres: Blijstraat 6, 3473 Waanrode. Tel:016/77.77.16

Nace: 50200, 50103

Gewestplan: De eerste 73 meter zijn woongebied met landelijk karakter. Daarna begint het agrarisch gebied.

1. Aard en Schaal van de activiteit

Dit is een Peugeot-garage. Verkoop van het merk, herstellingen (zowel mechanisch als carrosserie). Opslaan van enkele wrakken (niet meer dan wat normaal is voor een garage.)

Het volgende verkooppunt van Peugeot is terug te vinden in Halen (zaakvoerder is ook een zoon van Govaerts.) Daaruit kunnen we besluiten dat deze zaak een vrij lokale invloedssfeer heeft, die reikt tot Hoegaarden en Zoutleeuw.

Voordien was er ook een benzinstation, maar dit is stopgezet in 2002. De infrastructuur hiervan is (bijna) volledig afgebroken.

Het bedrijf telt 8 werknemers, (4 werken in de carrosserie en 4 werken in het atelier) waaronder ook enkele met leercontract. De meesten zijn uit de buurt (Kortenaken, Waanrode, Drieslinter). Eén iemand komt uit Heusden-Zolder.

2. Planologische toestand

Het bedrijf is gedeeltelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter en gedeeltelijk in agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Het bevindt zich in de structurele lintbebouwing langs de Grote Vroente.

3. Vergunningstoestand

A. Stedenbouwkundig:

- De woning en meeste bedrijfsgebouwen zijn volkomen vergund.
- Een achtergelegen boogloods is gebouwd zonder vergunning.
- Bepaalde verhardingen zijn zonder vergunning aangebracht.
- Het bedrijf is niet in een verkaveling gelegen.

B. Milieukundig:

- Het bedrijf beschikt over de nodige milieuvergunning tot 2013.

4. Mobiliteitsprofiel – Bereikbaarheidsprofiel

Een dergelijke activiteit heeft een eerder laag bezoekersaantal (15 per dag). Qua leveranciers zijn er niet meer dan 2 per dag.

In drukke periodes kan het aantal vervoersbewegingen oplopen tot 25 à 30. Het bedrijf is gelegen langs een hoofdontsluitingsweg binnen de gemeente en is dus goed bereikbaar. Verkeerskundig stelt de inplanting van dit bedrijf geen problemen.

5. Aandachtspunten

Midden in het terrein bevindt zich een niveauverschil van 1,80 meter, dat met een muur bevestigd is. Praktisch moet er rekening mee gehouden worden dat eventuele bijkomende gebouwen slechts volledig voor of volledig na deze hindernis kunnen gebouwd worden.

6. Historiek

De garage is opgestart in 1973. Toen herstelde men enkel het mechanische gedeelte van wagens. In 1975 is men begonnen met de verkoop van wagens. Pas rond 1990 werd het carrosserie-gedeelte opgestart. Het benzinstation bestond tussen 1977 en 2002.

7. Dynamiek

Men wil de garage uitbreiden om makkelijker te kunnen werken. Er is momenteel weinig manoeuvreerruimte. Ook zal, door het verdwijnen van het benzinstation, de toonzaal 7 meter naar voor uitgebreid worden. Dit kan echter ook zonder opname in het BPA.

De zoon heeft de zaak al overgenomen. Het bedrijf is verzekerd van bedrijfsleiding voor de komende jaren.

Op middellange termijn wil men nog 250.000 euro investeren.

8. Ruimtelijke afweging

Beoordelingscriteria	Individuele score	Gemiddelde score
Verweefbaarheid		
Inpasbaarheid	3	3
Hinder		
<i>Waternverontreiniging</i>	2	
<i>Luchtvervuiling</i>	0	
<i>Bodemvervuiling</i>	1	
<i>Geurhinder</i>	1	
<i>Geluidshinder</i>	1	
<i>Verkeershinder</i>	2	
Gemiddeld		1,17
Draagkracht omgeving		
Landschapswaarde	0	0
Natuurwaarde	0	1
Mobiliteit	1	1
Bedrijfseconomische beoordeling		
<i>Dynamiek</i>	0	
<i>Lokale verankering werknemers</i>	0	
<i>Lokale verankering door aard (producten/leveranciers)</i>	1	
<i>Regionaal belang</i>	1	
Gemiddeld		0,50
Ruimtelijke belevingsaspecten		
Ruimtegebruik		
<i>Oppervlakte van de gebouwen t.o.v. de omgeving</i>	3	
<i>Intensiteit en aard gebruik</i>	2	
<i>Mate van omkeerbaarheid</i>	2	
Gemiddeld		2,33
Schaal, visuele en vormelijke aankleding		
<i>Inpasbaarheid</i>	2	
<i>Architectuur</i>	1	
<i>Buffers</i>	2	
Gemiddeld		1,67
TOTAAL		9,67

Conclusie tabel

De score van dit bedrijf is ongeveer een derde van het mogelijke maximum. Er zijn geen grote hinderende elementen. De ligging in de kern van Waanrode maakt dat het niet storend is op zijn locatie. Het enige nadeel is de grote oppervlakte van het bedrijf. Echter is het de straat die parallel met het bedrijf loopt achter het bedrijf, ook een woonlint en kan het tussenliggende open gebied daarom niet als waardevol beschouwd worden.

Verweving met de omgeving

Het bedrijf is gelegen in de dorpkeren van Waanrode. Dit is de ideale ligging voor een garage. De schaal van het bedrijf overschrijdt de draagkracht niet en is passend in de straat. Hieruit kan besloten worden dat van verweving sprake is.

Aankleding perceel

Het perceel is onderhouden. De gebouwen zijn uit degelijke en esthetische materialen gebouwd. Enkel achteraan staat een groene boogloods die qua esthetiek minder oogt, maar daar deze helemaal omgroeid is met bomen vormt ook deze voor de omgeving geen visuele hinder. De naastliggende huizen zijn beide eigendom van en bewoond door de familie Govaerts. Hierdoor zijn geen grote buffers nodig.

Ontwikkeling ter plaatse

Het bedrijf wenst nog een beetje uit te breiden. Aangezien dit gebouw dan op gelijke hoogte zal komen met de reeds bestaande bebouwing en de grond daar reeds verhard is, kan dit geen probleem zijn.

De boogloods, achteraan op het terrein, dient te verdwijnen bij ingebruikname van de nieuwe uitbreiding, aansluitend aan de bestaande gebouwen.

9. Ligging volgens evaluatiekaart

Dit bedrijf is gelegen in 2 gebiedstypes. De eerste 73 meter van het bedrijf is gelegen in gebiedstype 4, het woonlint. De overige 80 meter liggen in de versnipperde open ruimte. In de eerste zone is het geen probleem om het bedrijf te bestendigen en zelfs extra uitbreiding te geven. In de tweede zone zijn de mogelijkheden beperkter. Het betreft hier een open landschap, al staat er momenteel wel al een loods van Govaerts en er worden autowrakken gestald. De loods moet afgebroken worden.

10. Classificatie

Dit bedrijf wordt geklasseerd in **klasse 5**. De randvoorwaarde voor de uitbreiding staan geschetst op het bestemmingsplan: uitbreiding kan maar binnen de reeds verharde ruimte. De activiteit kan voortgezet worden en aan eventuele nieuwe activiteiten wordt er slechts de beperking gesteld dat er geen verkeers- en geluidsoverlast mag zijn voor de buurt.

11. Samenvatting en Conclusie

- Gelegen in gebiedstype 4 en 3: uitbreidingen mogelijk
- Gelegen aan hoofdontsluitingsweg en genereert weinig verkeer
- Ligt in de bebouwde kom van de gemeente Waanrode
- De activiteit van het bedrijf neemt toe, waardoor er bij hoogdringendheid nood is aan extra ruimte.
- Er is geen noembare overlast voor de buurt
- De vergunningstoestand is niet volledig, maar toch grotendeels in orde.

Besluit:

Dit bedrijf kan bestendig worden en uitbreidingsmogelijkheden krijgen via het sectoraal BPA.





Hognoul

HOGNOUL

0. Bedrijfsgegevens

Naam bedrijf: Hognoul & Zonen bvba (= de verdeling van brandstoffen)
Energieservice bvba (= het Fina benzinstation)

Naam zaakvoerder: Mr Holsbeek, schoonzoon van de heer Hognoul

Statuut: bvba

Adres: Hoeledensebaan 170, 3471 Hoeleden. Tel:016/77.71.30

Nace: 50500, 51510

Gewestplan: Volledig gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

1. Aard en Schaal van de activiteit

Handel in brandstoffen: dit betreft zowel kleinhandel onder de vorm van een verdeelpunt van Total Fina, als groothandel zoals het verdelen van mazout naar andere zelfstandigen. Daarnaast verkoopt men ook nog kolen, maar gezien de ontwikkelingen in de maatschappij is dit tot een minimum herleid.

Het betreft hier een typische familiaal bedrijf. De afzetmarkt van dit bedrijf gaat tot Leuven en Diest, wat nog steeds als lokaal kan omschreven worden. Ook de activiteit van het benzinstation kan als zeer lokaal omschreven worden.

2. Planologische toestand

Het bedrijf is volledig gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Het bevindt zich aan de rand van het valleigebied van de Velp, in een aangetaste open ruimte.

3. Vergunningstoestand

A. Stedenbouwkundig:

- Het merendeel van de gebouwen zijn behoorlijk vergund of van voor 1962.
- Het achterste gebouw is onvergund.
- Voor het verbouwen van het kolenmagazijn is geen vergunning.
- Mogelijks illegale bestemmingswijziging.
- Het bedrijf is niet in een verkaveling gelegen.

B. Milieukundig:

- De milieuvergunning loopt nog tot mei 2020. De vereiste aanpassingen (vloeiستofdichte piste aanleggen voor laden lossen van vrachtwagens, muren rond de citernes) zijn ondertussen gebeurd.

4. Mobiliteitsprofiel – Bereikbaarheidsprofiel

Het bedrijf genereert ongeveer 10 vrachtwagen bewegingen per dag, 3 vrachtwagens die 2 maal daags langskomen. Het bedrijf kent een laag bezoekersaantal, maar heeft wel bezoekers aan het tankstation. Het bedrijf is gelegen langs een hoofdontsluitingsweg en de vrachtroute

binnen de gemeente en is dus goed bereikbaar. Verkeerskundig stelt de inplanting van dit bedrijf geen problemen. Aangezien dit een hoofdonthoudingsweg is, genereert het bedrijf niet meer verkeer dan normaal. Het op- en afrijden naar en van het benzinestation zorgt voor geen problemen.

5. Aandachtspunten

Door de nabijheid van het te beschermen valleigebied van de Velp, dient voldoende aandacht geschonken aan de milieuaspecten en aspecten van externe veiligheid. Het ruimtelijk integreren van het bedrijf in het landschap verdient de nodige aandacht.

6. Historiek

Oorspronkelijk betrof het een landbouwbedrijf, dat als bijverdienste in 1960 begonnen is met kolenhandel. Rond '68-'69 is de stap gezet naar een volwaardige brandstoffenhandel met de verdeling van vloeibare brandstoffen. In 1993 is de huidige eigenaar in de zaak gestapt.

7. Dynamiek

Het betreft een goed werkend bedrijf, dat onlangs uitbreidde met een tankstation. Gelet op het recent overnemen door een nieuwe bedrijfsleider is het continueren van de exploitatie voor nog vele jaren verzekerd. Momenteel is het de bedoeling om het oude gebouw links op het perceel aan te passen. De oude hoeve, die gebruikt wordt als magazijn staat er bouwvallig bij en zou hij willen verbouwen. Dit gebouw zou men deels voor wonen, deels voor opslag willen gebruiken.

Op termijn wil men het benzinestation uitbreiden met een LPG-pomp en een carwash. De wetgeving rond LPG-pompen stelt dat je daarvoor 100m van het volgende woonlint verwijderd moet zijn. In deze situatie is men ongeveer 200m van de volgende woning verwijderd en stelt dit dus geen probleem.

8. Ruimtelijke afweging

Beoordelingscriteria	Individuele score	Gemiddelde score
Verweefbaarheid		
Inpasbaarheid	3	3
Hinder		
<i>Waternverontreiniging</i>	0	
<i>Luchtvervuiling</i>	0	
<i>Bodemvervuiling</i>	1	
<i>Geurhinder</i>	0	
<i>Geluidshinder</i>	0	
<i>Verkeershinder</i>	2	
Gemiddeld		0,5
Draagkracht omgeving		
Landschapswaarde	2	2
Natuurwaarde	0	0
Mobiliteit	1	1
Bedrijfseconomische beoordeling		
<i>Dynamiek</i>	1	
<i>Lokale verankering werknemers</i>	1	
<i>Lokale verankering door aard (producten/leveranciers)</i>	1	
<i>Regionaal belang</i>	1	
Gemiddeld		1
Ruimtelijke belevingsaspecten		
Ruimtegebruik		
<i>Oppervlakte van de gebouwen t.o.v. de omgeving</i>	2	
<i>Intensiteit en aard gebruik</i>	2	
<i>Mate van omkeerbaarheid</i>	2	
Gemiddeld		2
Schaal, visuele en vormelijke aankleding		
<i>Inpasbaarheid</i>	2	
<i>Architectuur</i>	2	
<i>Buffers</i>	2	
Gemiddeld		2
TOTAAL		11,5

Conclusie tabel

De score van dit bedrijf duidt op enkele hinderende of storende elementen, maar geen overkomelijke. De hoge score komt vooral door de inplanting in een open ruimte. Daarbij komt dat de mazouttanks en het uithangbord van Fina een visuele hinder vormen in de omgeving. Echter kan dit geen reden zijn tot herlokalisatie omdat deze straat gekenmerkt is met verspreid voorkomende gebouwen. Deze open ruimte biedt weinig natuurlijke buffers. Verder zorgen de tanks in de grond en de oliedichte vloeren voor een hoge intensiteit (risicofactor) en geringe omkeerbaarheid en dit op een vrij aanzienlijke oppervlakte. Echter zijn dit geen zaken die opname in het BPA in de weg mogen staan. Het is een dynamisch bedrijf dat zijn lokaal belang heeft aangetoond.

Verweving met de omgeving

Het bedrijf valt op in de open ruimte. Echter heerst op deze plaats een structuur van verspreide bebouwing, waardoor dit bedrijf geen grotere schandvlek zou zijn dan ieder andere bebouwing. Het bedrijf is ombufferd, helaas is dit voor de tanks niet zo eenvoudig.

Aankleding perceel

Het perceel is proper, onderhouden en de gebruikte materialen zijn degelijk. Renovatie van de verouderde gebouwen kan de aankleding enkel ten goede komen. Mits enige aandacht voor buffers is alles ok.

Ontwikkeling te plaatse

Het uitbouwen van een carwash in de bestaande loods, vergroot de druk op het landschap niet. Het plaatsen van een LPG-pomp evenmin. Wanneer er dus geen schaalvergroting is, kan ontwikkeling te plaatse. Grote oppervlaktevergroting, vooral naar achteren toe, worden evenwel niet toegelaten. Wel dient toegezien dat alle (uitbreidings)werken kunnen uitgevoerd worden op eigen perceel.

9. Ligging volgens evaluatiekaart

Het bedrijf is volledig gelegen in gebiedstype 3, de versnipperde ruimte, vrij geïsoleerd van de overige bebouwing, waardoor het niet voor overlast zorgt. De geplande werken zijn geen echte uitbreidingswerken, waardoor er van schaalvergroting niet echt sprake is.

10. Classificatie

Dit bedrijf wordt geklasseerd in **klasse 3**. Dit bedrijf ligt vrij geïsoleerd in de versnipperde open ruimte. Daardoor moet er veel aandacht besteedt worden aan de aankleding. Om hier toch de open ruimte zoveel mogelijk te bewaren, wordt schaalvergroting niet toegelaten. Aan de aard van de activiteiten worden er geen eisen gesteld.

11. Samenvatting en Conclusie

- Gelegen in gebiedstype 3: bestendiging en eventueel uitbreiding mogelijk
- Gelegen langs de vrachtroute en een hoofdontsluitingsweg
- Omwille van verouderde infrastructuur is vernieuwing noodzakelijk voor het voortbestaan de zaak
- De vergunningstoestand is op één magazijn na grotendeels in orde
- Geen schaalvergroting

Besluit:

Dit bedrijf kan in het sectoraal BPA opgenomen worden mits aandacht voor buffering en aankleding, geconcentreerd op eigen perceel.

Kortenaken
Hognoul
mei 2003



Kortenenaken
Hognoul
mei 2003



Janssens

JANSSENS T.

0. Bedrijfsgegevens

Naam bedrijf: T Janssens bvba

Naam zaakvoerder: Theo Janssens

Statuut: bvba

Adres: Schansstraat 69, 3470 Kortenaken. Tel: 011/58.01.30

Nace: 51210, 52483

Gewestplan: Het voorste gedeelte is gelegen in woongebied met landelijk karakter; het achterste gedeelte is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

1. Aard en Schaal van de activiteit

Aanvoer en verkoop van land- en tuinbouw producten.

Het betreft hier een vrij omvangrijke bedrijfssite, die een tewerkstelling genereert voor 3 bedienden en de zoon, schoonzoon, vrouw van de zaakvoerder en hijzelf die allen met een zelfstandig statuut in de zaak zitten.

De invloedssfeer van het bedrijf bevindt zich binnen een straal van 25 à 30 km rond Kortenaken. We kunnen dus spreken van een lokaal bedrijf. Er zijn slechts zeldzame leveringen uit Frankrijk of Duitsland.

2. Planologische toestand

Het bedrijf is gedeeltelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter en gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Het bevindt zich in de structurele bebouwing langs de Schansstraat.

3. Vergunningstoestand

A. Stedenbouwkundig:

- 1 van de vier loodsen is niet vergund. Een regularisatieprocedure was ingezet, maar tot op het niveau van de minister werd de vergunning geweigerd. Momenteel loopt een procedure bij de Raad van State.
- Een uitbreiding van 200 m² aan de achterzijde van het bedrijf is ooit geweigerd
- Het bedrijf is niet in een verkaveling gelegen.

B. Milieukundig:

- Er is al 8 jaar een milieuvergunning.

4. Mobiliteitsprofiel – Bereikbaarheidsprofiel

De toelevering aan het bedrijf gebeurt met pieken. In rustige periodes komen er 1 à 3 leveranciers per dag. In de oogsttijd kunnen er 20 tot 30 boeren per dag langskomen. Het bedrijf beschikt over voldoende buffer op de bedrijfssite zodat geen extra belasting aanwezig is op de openbare weg.

Het bedrijf is gelegen langs een hoofdontsluitingsweg binnen de gemeente.

5. Aandachtspunten

Het bedrijf heeft steeds de nodige vergunningen verkregen op basis van het para-agrarisch karakter van het bedrijf. Vandaag oordeelt men dat het bedrijf niet meer para-agrarisch is.

6. Historiek

Het bedrijf is in 1985 gestart met zijn activiteiten. Sindsdien is het gestaag gegroeid tot zijn huidige omvang en bezetting. Het bedrijf werd steeds aanzien als een para-agrarisch bedrijf.

7. Dynamiek

Het bedrijf kent een behoorlijke dynamiek. De afgelopen jaren heeft het bedrijf meerdere uitbreidingen gekend, en het wenst ook nu nog verder uit te breiden. Opvolging is verzekerd door de zoon en de schoonzoon.

Voor een aanzienlijk uitbreiding is een behoorlijke inpassing en buffering in het landschap noodzakelijk.

8. Ruimtelijke afweging

Beoordelingscriteria	Individuele score	Gemiddelde score
Verweefbaarheid		
Inpasbaarheid	3	3
Hinder		
<i>Waternverontreiniging</i>	0	
<i>Luchtvervuiling</i>	0	
<i>Bodemvervuiling</i>	0	
<i>Geurhinder</i>	0	
<i>Geluidshinder</i>	0	
<i>Verkeershinder</i>	2	
Gemiddeld		0,33
Draagkracht omgeving		
Landschapswaarde	1	1
Natuurwaarde	0	0
Mobiliteit	1	1
Bedrijfseconomische beoordeling		
<i>Dynamiek</i>	0	
<i>Lokale verankering werknemers</i>	0	
<i>Lokale verankering door aard (producten/leveranciers)</i>	0	
<i>Regionaal belang</i>	0	
Gemiddeld		0
Ruimtelijke belevingsaspecten		
Ruimtegebruik		
<i>Oppervlakte van de gebouwen t.o.v. de omgeving</i>	3	
<i>Intensiteit en aard gebruik</i>	1	
<i>Mate van omkeerbaarheid</i>	1	
Gemiddeld		1,67
Schaal, visuele en vormelijke aankleding		
<i>Inpasbaarheid</i>	2	
<i>Architectuur</i>	2	
<i>Buffers</i>	3	
Gemiddeld		2,33
TOTAAL		9,33

Conclusie tabel

Het bedrijf scoort ongeveer één derde van de maximale score, wat heel behoorlijk is. Enerzijds omdat het geen vervuilende activiteit betreft, anderzijds omdat het heel dynamisch is. Echter moet er toch op de negatieve zijde gewezen worden. Dit bedrijf scoort slecht omwille van de grote oppervlakte die het in beslag neemt. Dit is echter inherent aan een bedrijf dat zich bezig houdt met opslag. Momenteel zijn er nog maar weinig buffers aanwezig, wat de inpasbaarheid verkleint.

Verweving met de omgeving

Aan de straatzijde is de verweving geen probleem. Het bedrijf bevindt zich nabij de dorpskern van Kortenaken. Echter kan uitbreiding naar achteren toe geen optie meer zijn, omdat dan de

natuur en de open ruimte geschaad wordt. Gezien er eigenlijk weinig activiteit op het perceel is, naast lossen en laden, kan men wel stellen dat de draagkracht niet overschreden is.

Aankleding perceel

Algemeen gesteld is het perceel onderhouden. Hier en daar ligt wat los materiaal, maar dit is vrij onzichtbaar voor de omgeving. Er is reeds een aanzet gebeurd voor het zetten van buffers. Het is echter nog even wachten tot deze volgroeid zijn om het effect ervan te zien. Bij verdere uitbreiding zal ook extra buffering moeten worden voorzien.

Ontwikkeling ter plaatse

Mits goede buffers en aankleding kan uitbreiding, zij het niet verder naar achteren. Omwille van het feit dat de leveranciers boeren met tractoren zijn, is ontwikkeling ter plaatse meer wenselijk boven een herlokalisatie naar een industrieterrein.

9. Ligging volgens evaluatiekaart

Het bedrijf is gelegen in gebiedstype 4: de woonlinten. Er wordt in deze zone aan het bedrijf alle mogelijkheden geboden om uit te breiden, zolang dit geen hinder veroorzaakt, maar dat is hier niet het geval.

10. Classificatie

Dit bedrijf wordt geklasseerd in **klasse 4**. Het bedrijf bevindt zich in een woonlint en op een invalsweg. Uitbreiding is dan ook geen probleem. Nieuwe bedrijven mogen geen grotere hinder veroorzaken dan het huidige bedrijf.

11. Samenvatting en Conclusie

- Gelegen in gebiedstype 4: alle mogelijkheden
- Gelegen langs hoofdontsluiting en sluit aan bij de kern van Kortenaken
- De vraag naar extra opslagruimte stijgt. Om dit aan te kunnen heeft het bedrijf nood aan extra ruimte.
- De vergunningstoestand is, op één loods na, in orde.
- Het bedrijf is ontstaan uit een para-agrarisch bedrijf.

Besluit:

Het bedrijf dient ter plaatse bestendig te worden en een duurzame oplossing te verkrijgen gelet op het para-agrarisch karakter van het bedrijf.

Kortenaken
Janssens
mei 2003



Kortenaken
Janssens
mei 2003



8

10

Lambeens & Zn

LAMBEENS

1. Bedrijfsgegevens

Naam bedrijf: bvba Lambeens en zonen

Naam zaakvoerder: Omer Lambeens en André Hupko

Statuut: bvba

Adres: Maatschappelijke zetel: Heerstraat 12, 3470 Kortenaken. Tel:011/58.73.23
Site: Heerstraat 3a, 3470 Kortenaken

Nace: 45211, 45212

Gewestplan: Het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied.

1. Aard en Schaal van de activiteit

Bouwonderneming: jaarlijks zet men één appartementencomplex in de stad Leuven. Daarvoor trekt men zelf nog een deel aannemers aan en doet men zelf de verkoop. Anderzijds blijft men aannemingswerken doen in opdracht van anderen. Zo werkt men veel voor gemeenten.

Ter plekke betreft het een kleinschalige activiteit: de opslag van materiaal en de wagens. Het bedrijf telt 19 bezoldigden die meestal op verplaatsing werken. Deze personen komen uit de regio's Kortenaken, Halen, Tienen en Leuven. Zij moeten 's morgen wel allen eerst naar Kortenaken komen eer zij naar de werf gaan. Enkel één persoon is aanwezig op het bureau.

2. Planologische toestand

Het bedrijf is volledig gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Het bevindt zich in een aangetast open-ruimtegebied, aansluitend op structurele lintbebouwing.

3. Vergunningstoestand

A. Stedenbouwkundig:

- De middelste loods zou dateren van voor '62. Dit was toen echter een fruitloods. De bestemmingswijziging van fruitloods naar bedrijfsgebouw in 1972 was toen niet vergunningsplichtig.
- De linkse loods werd eind jaren '60 gebouwd zonder vergunning. De recente renovatiewerken (plaatsen nieuwe steen) gebeurde ook zonder vergunning.
- Recent werd een kleine kantoorruimte aansluitend op de loods gebouwd zonder vergunning.
- Het bedrijf is niet in een verkaveling gelegen.

B. Milieukundig:

- Het bedrijf beschikt over een goedgekeurde milieuvergunning. (Kohierartikelnr: 100/0002/74039, voor milieuvergunningklasse 2)

4. Mobiliteitsprofiel – Bereikbaarheidsprofiel

Het betreft een relatief kleinschalig bedrijf dat gelegen is langs een erftoegangsweg die onmiddellijk aansluiting geeft op een hoofdverbindingsweg en de vrachtroute. Daardoor is het toch relatief goed ontsloten.

5. Aandachtspunten

De grond naast het bedrijf is ook eigendom van de vennootschap.

6. Historiek

De onderneming is gegroeid uit een landbouwbedrijf in 1972 en gestaag gegroeid tot zijn huidige situatie.

7. Dynamiek

Het bedrijf kent een normale dynamiek voor een dergelijk bedrijf. Recentelijk zijn de zonen in de vennootschap gekomen. Daardoor zal het bedrijf op korte termijn groeien en zal er extra ruimte nodig zijn. Het overschakelen naar het uitvoeren van projecten in eigen beheer toont eveneens aan dat het bedrijf een gezonde dynamiek kent.

8. Ruimtelijke afweging

Beoordelingscriteria	Individuele score	Gemiddelde score
Verweefbaarheid		
Inpasbaarheid	2	2
Hinder		
<i>Waternverontreiniging</i>	0	
<i>Luchtvervuiling</i>	0	
<i>Bodemvervuiling</i>	0	
<i>Geurhinder</i>	0	
<i>Geluidshinder</i>	0	
<i>Verkeershinder</i>	1	
Gemiddeld		0,17
Draagkracht omgeving		
Landschapswaarde	2	2
Natuurwaarde	0	0
Mobiliteit	3	3
Bedrijfseconomische beoordeling		
<i>Dynamiek</i>	0	
<i>Lokale verankering werknemers</i>	1	
<i>Lokale verankering door aard (producten/leveranciers)</i>	3	
<i>Regionaal belang</i>	2	
Gemiddeld		1,5
Ruimtelijke belevingsaspecten		
Ruimtegebruik		
<i>Oppervlakte van de gebouwen t.o.v. de omgeving</i>	2	
<i>Intensiteit en aard gebruik</i>	1	
<i>Mate van omkeerbaarheid</i>	1	
Gemiddeld		1,33
Schaal, visuele en vormelijke aankleding		
<i>Inpasbaarheid</i>	2	
<i>Architectuur</i>	1	
<i>Buffers</i>	2	
Gemiddeld		1,67
TOTAAL		11,67

Conclusie tabel

De score van het bedrijf ligt hoger dan wat men op het eerste zicht zou verwachten. Immers kent het een gezonde dynamiek en veroorzaakt het geen hinder. Echter wordt de score de hoogte ingedreven door de ligging aan een lokale weg. Gezien het bedrijf echter ter plaatse geen klanten of leveranciers ontvangt (die leveren rechtstreeks op de werf) is dit irrelevant. Het scoort ook slecht op verankering, daar het lokale hier iets minder te vinden is. Dit is echter geen reden waarom het bedrijf niet ter plaatse zou mogen blijven.

Verweving met de omgeving

Het bedrijf bevindt zich in aangetaste open ruimte, in lintbebouwing. Daar de grootte van het gebouw aanvaardbaar is, kan men spreken van verweving. Langs de achter- en rechterzijde is het gebufferd door een boomgaard. Aan de linkerkant staat een haag.

Aankleding perceel

Het gebouw zelf is vrij mooi en onderhouden. Echter is er zeer veel opslag in open lucht. Dit geeft een wanordelijke indruk, maar is eigen aan bouwbedrijven. Gelukkig is ook dit tamelijk afgescheiden van de straat. Deze buffer moet absoluut behouden blijven en zal ook bij toekomstige uitbreidingen aangeplant moeten worden.

Ontwikkeling ter plaatse

Gezien het feit dat er geen productie gebeurt (niet storend) en het bedrijf zich reeds in een woonlint bevindt, kan er uitgebreid worden, zij het niet naar achteren. De buffers rondom rond moeten blijven. Bij eventueel verdwijnen van de boomgaard zal een andere buffer moeten aangeplant worden.

9. Ligging volgens evaluatiekaart

Het bedrijf is gelegen in gebiedstype 3: de versnipperde ruimte, maar direct aansluitend en recht tegenover een woonlint van gebiedstype 4. Wanneer een toekomstige uitbreiding zich langs de straat situeert en niet de achterliggende open ruimte verder aantast, is een uitbreiding planologisch niet storend.

10. Classificatie

Dit bedrijf wordt geklasseerd in **klasse 3**. Dit bedrijf krijgt slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid, om de open ruimte niet verder aan te tasten. Een echte schaalvergroting is verboden. Nieuwe activiteiten moeten mogen geen grotere hinder veroorzaken dan de huidige activiteiten.

11. Samenvatting en Conclusie

- Gelegen in gebiedstype 3: uitbreiding mogelijk
- Slechts één straat verwijderd van de vrachtroute, een hoofdverbindingsweg en dus toch goed ontsloten.
- De vergunningstoestand is gedeeltelijk in orde.
- Uitbreiden van de zaak, heeft op korte termijn nood aan extra ruimte.

Besluit:

Het sectoraal BPA kan de schaalvergroting (inclusief de buffering) van het bedrijf mogelijk maken, voor zover dit gebeurt op het eigen bedrijfsperceel.

Kortenaken
Lambeens
mei 2003



Lambrechts

LAMBRECHTS

0. Bedrijfsgegevens

Naam bedrijf: Transport Lambrechts nv

Naam zaakvoerder: Marcel Lambrechts

Statuut: nv

Adres: Heerstraat 1, 3470 Kortenaeken. Tel:011/58.78.00

Nace: 60242

Gewestplan: Het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied.

1. Aard en Schaal van de activiteit

Transportbedrijf: voor het ophalen van melk en leveren in melkfabrieken.

Voorheen gebeurde ook internationaal vrachttransport met 1 vrachtwagen, maar dit is niet meer rendabel.

Het betreft hier een kleinschalige activiteit. Het bedrijf telt 4 vrachtwagens met 1 aangeworven chauffeurs, de zaakvoerder en zijn zoon.

De ophaling en aflevering van de melk gebeurt in heel België. Men vertrekt van een lokaal bedrijf, maar doet van daar een hele toer, zelfs tot in West-Vlaanderen.

2. Planologische toestand

Het bedrijf is volledig gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Het bevindt zich in een aangetast open-ruimtegebied, tegenover de zoekzone voor het realiseren van een lokaal bedrijventerrein.

3. Vergunningstoestand

A. Stedenbouwkundig:

- Er zijn twee loodsen voor de stalling van de vrachtwagens zonder vergunning gerealiseerd.
- De woning dateert uit 1967 en is wel vergund.
- Het bedrijf is niet in een verkaveling gelegen.

B. Milieukundig:

- Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning voor het opslaan van stookolie.

4. Mobiliteitsprofiel – Bereikbaarheidsprofiel

Het betreft een relatief kleinschalig bedrijf dat gelegen is langs een erftoegangsweg die onmiddellijk aansluiting geeft op een hoofdverbindingsweg en de vrachtroute. Daardoor is het toch relatief goed ontsloten.

De 3 vrachtwagens vertrekken 's morgens en komen 's avonds terug. Verder zijn er geen vervoersbewegingen.

5. Aandachtspunten

Het bedrijf kan een verhuis financieel moeilijk realiseren.

6. Historiek

Het bedrijf is begonnen met het ophalen van melk bij de landbouwers in de omgeving in 1968. In 1969 heeft het een eerste loods gebouwd, en enkele jaren later een tweede toen ook gestart was met internationaal transport.

7. Dynamiek

Na een iets moeilijker periode, gaan de zaken terug goed, nu men enkel nog melkvervoer doet. Men plant om minstens één vrachtwagen te vergroten, waarvoor 2 chauffeurs zouden moeten aangeworven worden. Men wil ook een grotere stookolietank om de efficiëntie te verhogen en de kostprijs van de brandstof te verlagen. De zoon is van plan de zaak over te nemen.

8. Ruimtelijke afweging

Beoordelingscriteria	Individuele score	Gemiddelde score
Verweefbaarheid		
Inpasbaarheid	3	3
Hinder		
<i>Waternverontreiniging</i>	0	
<i>Luchtvervuiling</i>	0	
<i>Bodemvervuiling</i>	1	
<i>Geurhinder</i>	0	
<i>Geluidshinder</i>	0	
<i>Verkeershinder</i>	1	
Gemiddeld		0,33
Draagkracht omgeving		
Landschapswaarde	3	3
Natuurwaarde	0	0
Mobiliteit	3	3
Bedrijfseconomische beoordeling		
<i>Dynamiek</i>	0	0
<i>Lokale verankering werknemers</i>	0	0
<i>Lokale verankering door aard (producten/leveranciers)</i>	2	2
<i>Regionaal belang</i>	3	3
Gemiddeld		
Ruimtelijke belevingsaspecten		
Ruimtegebruik		
<i>Oppervlakte van de gebouwen t.o.v. de omgeving</i>	2	
<i>Intensiteit en aard gebruik</i>	0	
<i>Mate van omkeerbaarheid</i>	1	
Gemiddeld		1
Schaal, visuele en vormelijke aankleding		
<i>Inpasbaarheid</i>	1	
<i>Architectuur</i>	1	
<i>Buffers</i>	1	
Gemiddeld		1
TOTAAL		12,58

Conclusie tabel

Het bedrijf behaalt een hoge score en wel om volgende redenen: het staat ingeplant in een open ruimte, het heeft eerder een regionaal belang, al is dit niet zo belangrijk gezien de kleinschaligheid van het bedrijf en het is aan een lokale weg gelegen. Dat laatste is puur theorie want het bedrijf ligt op enkele meters van een verbindingsweg.

Verweving met de omgeving

Het bedrijf ligt vrij alleen in de open ruimte. Het ligt wel op redelijke afstand van het woonlint, waarin ook de firma Lambeens gevestigd is, en op korte afstand van het huidige industrieterrein.

Aankleding perceel

Alles is proper en onderhouden. Het perceel is langs de achterzijde en zijkanten gebufferd met haagbeuk wat het visuele effect verkleint. Naast het perceel wordt momenteel een vrachtwagen gestald in open lucht. Via beperkte uitbreiding op het bedrijfsperceel kan een intenser, zorgvuldiger ruimtegebruik bekomen worden van de site.

Ontwikkeling ter plaatse

Het bedrijf kan ter plaatse blijven, maar er mag geen schaalvergroting zijn. Een vergroting binnen de perceelsgrenzen is wel toegestaan. De voorziene uitbreiding omvat de constructie van een overdekte parkeerplaats voor 2 vrachtwagens (het sublimeren van de huidige naastgelegen onoverdekte plaats en het onderbrengen van 1 nieuwe vrachtwagen). De draagkracht wordt hierdoor niet overschreden omdat het geen producerend bedrijf is.

9. Ligging volgens evaluatiekaart

Het bedrijf is gelegen in gebiedstype 3, de versnipperde ruimte. Omwille van de nabijheid van de vrachtroute (en de aard van het bedrijf, landbouwgebonden transport) kan principieel een bestemming en kleine uitbreiding overwogen worden, al mag die niet naar achteren toe gerealiseerd worden.

10. Classificatie

Dit bedrijf wordt geklasseerd in **klasse 2**. Dit bedrijf krijgt slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid, om de open ruimte niet verder aan te tasten. Een echte schaalvergroting is verboden. Nieuwe activiteiten moeten mogen geen grotere hinder veroorzaken dan de huidige activiteiten en dienen verbonden te blijven met landbouwactiviteiten (uitbouw tot een klassiek transportbedrijf wordt niet toelaatbaar geacht).

11. Samenvatting en Conclusie

- Gelegen in gebiedstype 3: uitbreiding mogelijk (maar beperkt)
- Slechts één straat verwijderd van de vrachtroute, een hoofdverbindingsweg en dus toch goed ontsloten.
- Stalling voor vrachtwagens nodig.
- Genereert geen hinder en mooi afgesloten van de omgeving.

Besluit:

Het bedrijf kan ter plaatse bestendig worden zonder schaalvergroting of fundamentele activiteitswijziging.

Kortenaeken
Lambrechts
mei 2003



Marcoen

MARCOEN

0. Bedrijfsgegevens

Naam bedrijf: nv Marcoen

Naam zaakvoerder: André en Martin Marcoen

Statuut: nv

Adres: Maatschappelijke zetel: Baaistraat 68, 3470 Kortenaeken. Tel:011/58.17.05
Site: Koningstraat 17, 3470 Kortenaeken

Nace: 45211

Gewestplan: Het bedrijf is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

1. Aard en Schaal van de activiteit

Bouwonderneming, aannemingswerken.

Het bedrijf telt 8 bezoldigden die meestal op verplaatsing werken. Deze komen uit de buurt van Tienen, Bekkevoort, Attenhoven, Glabbeek, Herk-De-Stad. De meesten komen elke dag naar de Koningstraat om de wagens op te halen, tenzij men dicht bij een werf woont.

De invloedssfeer gaat tot Overijse, Tervuren, maar meestal werkt men in de buurt. We kunnen dus spreken van een lokale activiteit.

2. Planologische toestand

De bedrijfsgebouwen zijn volledig gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan nabij woongebied met landelijk karakter. De maatschappelijke zetel en garage voor de stalling van het materieel zijn gevestigd in woongebied met landelijk karakter.

Het bevindt zich in structurele lintbebouwing.

3. Vergunningstoestand

A. Stedenbouwkundig:

- De bedrijfsgebouwen, zijnde een kleine hangaar, dateren van voor 1962.
- Achter de loods worden bouwmaterialen, bouwafval en een kraan zonder vergunning tijdelijk opgeslagen voor het afgevoerd wordt.
- Het bedrijf is niet in een verkaveling gelegen.

B. Milieukundig:

- Dit bedrijf is niet vergunningsplichtig.

4. Mobiliteitsprofiel – Bereikbaarheidsprofiel

Het betreft een zeer kleinschalig bedrijf dat voldoende ontsloten is, daar het gelegen is langs een verbindingsweg. Buiten de eigen verplaatsing, 's morgen en 's avond, is er amper beweging. Gemiddeld 1 maal per maand wordt ter plaatse geleverd. Voor de rest gebeuren de leveringen rechtstreeks op de werven.

5. Aandachtspunten

Op het bedrijfsterrein staat een bouwkraan geïnstalleerd die duidelijk zichtbaar is vanuit het omringende landschap. De ordeloze toestand van de “gestapelde” materialen werkt negatief voor het imago van het bedrijf maar kan verholpen worden.

6. Historiek

De huidige activiteiten zijn gestart in 1965. Toen telde het bedrijf 38 werknemers.

7. Dynamiek

Het bedrijf kent een eerder lage dynamiek en heeft geen belangrijke schaalvergrotingsplannen voor de nabije toekomst. Wel wenst men over te gaan tot het plaatsen van een nieuwe loods. De opvolging is verzekerd door de zoon van de huidige zaakvoerder.

8. Ruimtelijke afweging

<u>Beoordelingscriteria</u>	Individuele score	Gemiddelde score
Verweefbaarheid		
Inpasbaarheid	2	2
Hinder		
<i>Waternverontreiniging</i>	0	
<i>Luchtvervuiling</i>	0	
<i>Bodemvervuiling</i>	0	
<i>Geurhinder</i>	0	
<i>Geluidshinder</i>	1	
<i>Verkeershinder</i>	1	
Gemiddeld		0,33
Draagkracht omgeving		
Landschapswaarde	2	2
Natuurwaarde	0	0
Mobiliteit	1	1
Bedrijfseconomische beoordeling		
<i>Dynamiek</i>	2	
<i>Lokale verankering werknemers</i>	1	
<i>Lokale verankering door aard (producten/leveranciers)</i>	3	
<i>Regionaal belang</i>	1	
Gemiddeld		1,75
Ruimtelijke belevingsaspecten		
Ruimtegebruik		
<i>Oppervlakte van de gebouwen t.o.v. de omgeving</i>	2	
<i>Intensiteit en aard gebruik</i>	1	
<i>Mate van omkeerbaarheid</i>	1	
Gemiddeld		1,33
Schaal, visuele en vormelijke aankleding		
<i>Inpasbaarheid</i>	1	
<i>Architectuur</i>	3	
<i>Buffers</i>	3	
Gemiddeld		2,33
TOTAAL		10,75

Conclusie tabel

Dit bedrijf scoort behoorlijk. Al is de score misschien hoger dan verwacht. Dit komt door volgende redenen: Als bouwbedrijf is de verankering op deze plek niet noodzakelijk. Het bedrijf is momenteel heel slordig. Zowel de gebouwen zijn vervallen, als de opslag achteraan is heel rommelig. Aangezien er ook geen poging is gedaan om dit visueel te verbergen, scoort men hierop heel slecht. Maar dit is een reden temeer om opgenomen te worden, zodat het perceel opgeruimd kan worden.

Verweving met de omgeving

Het bedrijf bevindt zich in een woonstraat. Er is geen hinder, daar er geen activiteit is. (Slechts heel uitzonderlijk wordt er iets ter plaatse versneden.) De schaal van de gebouwen overschrijden de schaal van de buurt niet (in de onmiddellijke omgeving staat een omvangrijkere, vergunde fruitloods). Mits betere aankleding is verweving dan ook mogelijk.

Aankleding perceel

Het bedrijf wil de gebouwen renoveren, en de opslagplaats opruimen. De aankleding zal hiermee veel verbeteren. Ook moet aandacht geschonken worden aan de nodige buffers.

Ontwikkeling ter plaatse

Het is niet de bedoeling nog verder uit te breiden; enkel te verfraaien wat er nu is. Bestendiging van het huidige is mogelijk.

9. Ligging volgens evaluatiekaart

Dit bedrijf is gelegen in gebiedstype 4: de woonlinten, en dit voor de eerste 50 meter. De achterliggende oppervlakte is geklasseerd in het 2^{de} gebiedstype, namelijk het agrarisch landschap. Het hele perceel reikt tot 250 m – 275 m diep en is volledig eigendom van de heer Marcoen. De tuin van de burens ligt ook nog deels in gebiedstype 2, waardoor de te plannen uitbreiding, wanneer deze voor een klein deel in gebiedstype 2 ligt, geen gaaf landschap aantast.

10. Classificatie

Dit bedrijf wordt geklasseerd in **klasse 2**. Dit bedrijf krijgt slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid, om de open ruimte niet verder aan te tasten. Een echte schaalvergroting is verboden. Nieuwe activiteiten moeten mogen geen grotere hinder veroorzaken dan de huidige activiteiten.

11. Samenvatting en Conclusie

- Gelegen in gebiedstype 4, uitbreiding komt deels in gebiedstype 2
- Gelegen langs een verbindingsweg, maar genereert nauwelijks verkeer
- De vergunningstoestand is voor het gebouw in orde
- Het bedrijf is in zijn voortbestaan verzekerd en wil de nood aan degelijke opslagruimte opvangen

Besluit:

Het bedrijf kan via het BPA bestendig worden en de noodzakelijke (maar beperkte) opslagruimte krijgen. De opname wordt hoofdzakelijk verantwoord door de nood aan sturing om de bedrijfsvoering op een ordentelijke manier uit te laten werken en te monitoren via het handhavingsbeleid.

Kortenenaken
Marcoen
mei 2003



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

Vandevælde

VANDEVELDE

0. Bedrijfsgegevens

Naam bedrijf: Vandevelde bvba

Naam zaakvoerder: Mr. G. Vandevelde, Mw. J. Vangilbergen

Statuut: bvba

Adres: Gelbergenstraat 41, 3471 Hoeleden; Tel: 016/77.81.43

Nace: 15812

Gewestplan: Het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied.

1. Aard en Schaal van de activiteit

Warme bakker, zonder winkelruimte, verdeling aan huis.

Het betreft hier een activiteit op lokaal niveau (klanten tot in de buurgemeenten). Het bedrijf geeft werk aan 6 mensen, waarvan er 5 in de bvba zitten.

2. Planologische toestand

Het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Het bevindt zich in structurele lintbebouwing aansluitend op een woonkorrel/gehucht Gelbergen.

3. Vergunningstoestand

A. Stedenbouwkundig:

- De huis dateert van 1952. De bakkerij van 1958-1959. Deze zijn vergund of worden geacht vergund te zijn.
- Het bedrijf is niet in een verkaveling gelegen.

B. Milieukundig:

- Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning tot 2013 (kohaier nr 102/0005/07725).

4. Mobiliteitsprofiel – Bereikbaarheidsprofiel

Het betreft een klein- tot middenschalig bedrijf, gelegen langs een erftoegangsweg, dat minder goed ontsloten is.

Dagelijks rijden 3 camionettes 2 keer op en af om het brood te gaan verdelen. 1 maal per week komt een leverancier langs. In de week komen weinig klanten zelf naar de bakkerij. Op een piekzaterdag kan dat oplopen tot 50 mensen op een dag.

5. Aandachtspunten

Het bedrijf wenst zowel vanuit technische als hygiënische redenen (er werd momenteel slechts een tijdelijke vergunning afgeleverd) de bestaande gebouwen af te breken en één nieuw gebouw te zetten van om en bij 600 m². Hierin wensen ze wel een kleine verkoopsruimte te realiseren.

6. Historiek

In 1952 is de vader van de huidige zaakvoerder met een eigen bakkerij gestart nadat hij bij bakkers in Brussel en Tienen had gewerkt. In 1974 is de huidige zaakvoerder beginnen meewerken en in 1985 heeft hij de zaak overgenomen.

7. Dynamiek

Het bedrijf kent een goede dynamiek voor een dergelijk bedrijf; de zonen van de huidige zaakvoerders wensen de zaak over te nemen voor zover vernieuwing mogelijk is. Zij behaalden reeds een bakkersdiploma. Men wil een nieuwe moderne bakkerij op dezelfde plaats bouwen, maar die 6 m langer is dan het huidige gebouw.

8. Ruimtelijke afweging

<u>Beoordelingscriteria</u>	Individuele score	Gemiddelde score
Verweefbaarheid		
Inpasbaarheid	1	1
Hinder		
<i>Waternverontreiniging</i>	0	
<i>Luchtvervuiling</i>	0	
<i>Bodemvervuiling</i>	0	
<i>Geurhinder</i>	1	
<i>Geluidshinder</i>	0	
<i>Verkeershinder</i>	2	
Gemiddeld		0,5
Draagkracht omgeving		
Landschapswaarde	1	
Natuurwaarde	0	
Mobiliteit	3	
Bedrijfseconomische beoordeling		
<i>Dynamiek</i>	2	
<i>Lokale verankering werknemers</i>	0	
<i>Lokale verankering door aard (producten/leveranciers)</i>	1	
<i>Regionaal belang</i>	0	
Gemiddeld		0,75
Ruimtelijke belevingsaspecten		
Ruimtegebruik		
<i>Oppervlakte van de gebouwen t.o.v. de omgeving</i>	1	
<i>Intensiteit en aard gebruik</i>	1	
<i>Mate van omkeerbaarheid</i>	1	
Gemiddeld		1
Schaal, visuele en vormelijke aankleding		
<i>Inpasbaarheid</i>	1	
<i>Architectuur</i>	2	
<i>Buffers</i>	1	
Gemiddeld		1,33
TOTAAL		8,58

Conclusie tabel

Dit bedrijf behaalt een goede score. Er zijn geen grote problemen.

Verweving met de omgeving

Het bedrijf sluit aan met het woonlint van Gelbergen. De oude bakkerij valt niet op. De persoonlijk stalling (garage, auto's), achteraan op het terrein geeft een slordig zicht, maar de omgeving is goed gebufferd.

Aankleding perceel

Vooraan is het perceel proper en mooi onderhouden. Komt men achteraan, dan merk je de stallingsproblemen die de oude kleine gebouwen met zich mee brengen. Achteraan staat een groene boogloods. Dit is niet direct mooi in het landschap, maar is met bomen voor de buitenwereld afgeschermd. Het achterste deel van de “tuin” bestaat uit een grote boomaanplanting. Onlangs werden de bomen gekapt, maar er zijn reeds nieuwe aangeplant die weldra opnieuw een mooi bos zullen vormen. Aan de rechterzijde is het perceel gebufferd. Het voorste deel van de tuin is nu nog niet volledig aangelegd, maar men plant er een gazon.

Ontwikkeling ter plaatse

Gezien de lokale activiteit en de geringe hinder kan het bedrijf ter plaatse blijven. De uitbreiding die gevraagd is, is vrij miniem, maar zo noodzakelijk voor het voortbestaan. Het verstoort de draagkracht niet en blijft binnen de grenzen van de huidige bebouwing. Ontwikkeling ter plaatse kan dus zonder enig probleem.

9. Ligging volgens evaluatiekaart

Het bedrijf is gelegen in gebiedstype 4: de woonlinten. De geplande uitbreiding is dus zonder enig probleem mogelijk voor zover ze aansluit bij de bestaande bebouwing en niet te ver indringt in het achterliggend open gebied. Tevens sluit het bedrijf aan bij de kern van Gelbergen.

10. Classificatie

Dit bedrijf wordt geklasseerd in **klasse 4**. Uitbreiding van het bedrijf is mogelijk, zelfs met een kleine schaalvergroting. Naar aard van nieuwe activiteiten moet er mee rekening gehouden worden dat dit bedrijf zich in een woonlint bevindt en dat er geen hinder mag zijn.

11. Samenvatting en Conclusie

- Gelegen in gebiedstype 4: bestendiging en uitbreiding mogelijk
- Gelegen in de bebouwde kom van Gelbergen
- Noodzakelijke aanpassingen voor het voortbestaan van het bedrijf
- De vergunningstoestand is in orde

Besluit:

Het bedrijf kan opgenomen worden in het sectoraal BPA, mits beperking van indringing in het achterliggend landschap.

Kortenaken
Van De Velde
mei 2003



Kortenaken
Van De Velde
mei 2003



