

1. Projectkenmerken

1.1. Aanvrager

Van den Braembussche is een familiale bedrijvengroep waarvan de historiek terug gaat tot de jaren 30 van de vorige eeuw. De groep heeft betoncentrales op 5 locaties, namelijk Eeklo, Brugge, Gent, Aalter en Lier. Verder beschikt de groep over 6 vestigingen (Eeklo, Brugge, Gent, Lier, Schoten en Oostrozebeke.) voor de handel in professionele bouwmaterialen.

De voorliggende aanvraag betreft een nieuwe site in Oostrozebeke voor de activiteiten van een betoncentrale en bouwstoffenhandel.

Als nevenactiviteit wenst het bedrijf ook aan particulieren te verkopen die gezien het specifieke assortiment en door hun kennis van zaken terecht komen bij de groothandel. De doelgroep zijn bijgevolg in eerste plaats professionelen uit de bouwsector. De verkoop aan deze doelgroep bedraagt zo'n 90% van de omzet van de groep. De overige omzet wordt gerealiseerd door de verkoop aan de professionele particulier. Particulieren die op een professionele wijze zelf aan de slag gaan en verbouwen meestal bijgestaan door architect of aannemer.

De showroom en buitentoonaal heeft een totale oppervlakte van 2.034 m², waardoor een aanvraag kleinhandel vereist is.

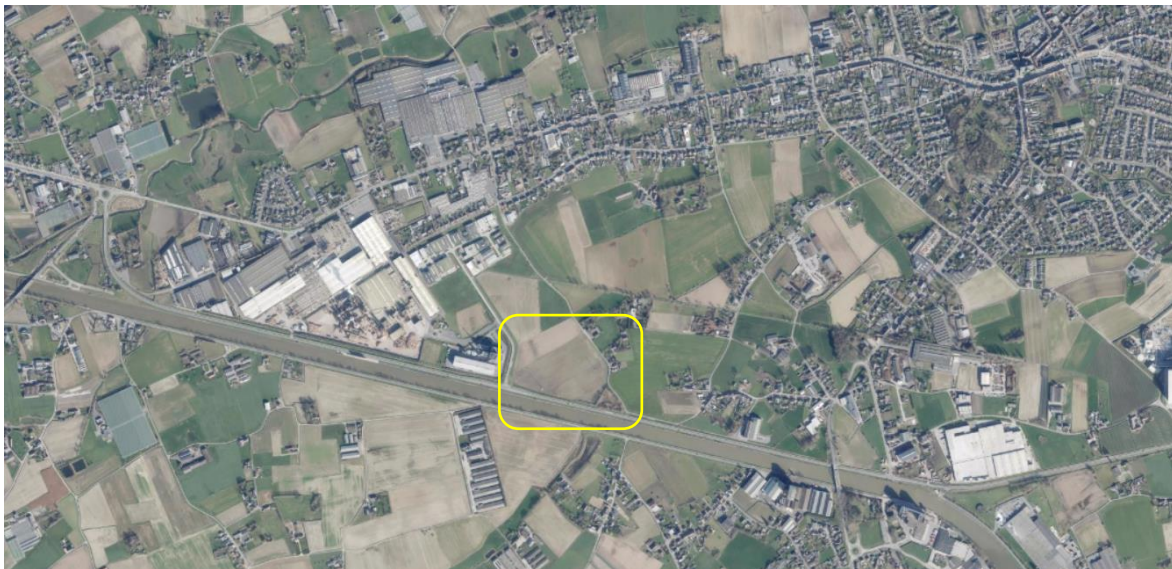
1.2. Situering

De site is gelegen in Oostrozebeke, de Nieuwenhovestraat langs het Kanaal Roeselare-Leie. De site ontsluit via de Nieuwenhovestraat rechtstreeks op de Expressweg langs het kanaal die zo richting het hogere wegennet gaat.

De site is voornamelijk gelegen in een industriële omgeving waar hoofdzakelijk bedrijven gelegen zijn. Ten oosten van de site zijn enkele hoeves en eengezinswoningen gelegen.



Afbeelding 1: Situering macro (bron: Gepunt)



Afbeelding 2: Situering meso (bron: Geopunt)



Afbeelding 3: Situering micro (bron: Geopunt)

1.3. Project

Deze aanvraag betreft de aanvraag voor een groothandel in bouwmaterialen en betoncentrale en met als beperkte nevenactiviteit ook de verkoop aan particulieren (B2C) die gezien het specifieke assortiment terecht komen bij de groothandel. Het betreft dan ook semiprofessionele particulieren die zelf verbouwen en specifieke materialen nodig hebben die enkel in de groothandel verkrijgbaar zijn.

Deze kleinhandelsactiviteit maakt een beperkt deel uit van de activiteiten. De omzet die door de kleinhandelsfunctie gegenereerd zal worden, wordt ingeschat op maximaal 10%.

Volgende kadastrale percelen zijn opgenomen in de voorliggende aanvraag:

- OOSTROZEBEKE, sectie D, perceel 201/00B000
- OOSTROZEBEKE, sectie D, perceel 179/02C000
- OOSTROZEBEKE, sectie D, perceel 202/00A000
- OOSTROZEBEKE, sectie D, perceel 175/00B000
- OOSTROZEBEKE, sectie D, perceel 204/00S002
- OOSTROZEBEKE, sectie D, perceel 430/00H000
- OOSTROZEBEKE, sectie D, perceel 143/00C000
- OOSTROZEBEKE, sectie D, perceel 179/00C000
- OOSTROZEBEKE, sectie D, perceel 181/00A000

Deze omgevingsvergunningsaanvraag omvat ook een milieulijk en stedenbouwkundige handelingen.

1.4. Planologische context

Het Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid stelt in artikel 13 dat een vergunning voor kleinhandelsactiviteiten steeds in overeenstemming dient te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften.

De exploitatie is voorzien in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "De Gouden Appel"; in deelgebied bestemd voor regionale bedrijven met watergebonden karakter.



Afbeelding 4: RUP Gouden Appel (bron: Giswest)

De exploitatie betreft enerzijds de industriële activiteit om specifieke bouwmaterialen zoals gestabiliseerd zand te produceren als een opslagplaats voor goederen bestemd voor nationale verkoop. De grondstoffen (zand, granulaten, cement, ...) worden per vrachtwagen of per schip (met bestaande loskade aan het Kanaal) naar de site gebracht waar het in sleuven (1 ha) en silo's (10 stuks) wordt opgeslagen. Met wielladers, transportschroeven worden de grondstoffen naar de betoncentrale gebracht.

Gezien ook het vervoer over het water als belangrijk transportmiddel wordt ingezet, is het bedrijf conform aan de bestemming.

Gezien de hoofdactiviteit hier een industriële activiteit betreft en geen loutere handelsfunctie is deze in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

De detailhandelsactiviteit betreft een gebonden faciliteit van de groothandel, B2B, die het fundament van de onderneming vormt. De aantrekkingskracht van de detailhandel is beperkt gezien de ruimtelijke spreiding van exploitaties in dezelfde sector, gezien de transportkenmerken en de ruimtelijk focus van deze vestigingseenheid.

Er kan besloten worden dat de activiteit in overeenstemming is met de bestemming van het gebied aangezien de hoofdbestemming de productie en opslag van bouwmaterialen betreft. De kleinhandelsactiviteit is hiervan een afgeleide die past binnen de ruimtelijke, economische, beleidsmatige en bedrijfstechnische context.

2. Kleinhandelsfunctie

2.1. Doelstelling decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid

De ontwikkeling van deze (beperkte) kleinhandelszaak in deze ruimtelijk/economisch context past binnen de principes die door het decreet bepaald worden.

Het decreet definieert een kleinhandelsbedrijf als volgt (art.2.4°) waaraan de beperkte nevenactiviteit aan voldoet:

kleinhandelsbedrijf : een distributie-eenheid waarvan de activiteit bestaat uit het te koop aanbieden of wederverkopen van goederen aan consumenten, zonder die goederen andere behandelingen te laten ondergaan dan de behandelingen die in de handel gebruikelijk zijn;

De basisdoelstellingen, zoals beschreven in art. 4, van het decreet vormen bijgevolg het fundamentele afwegingskader.

1° het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten;

2° het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten;

3° het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden;

4° het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit.

Voorliggende kleinhandelsactiviteit doet geen afbreuk aan de realisatie van deze principes gezien zijn specifieke karakter, specifieke klantengroep en zijn specifieke goederen.

De realisatie van een nieuwe vestiging voor Van Den Braembussche zorgt dat op groepsniveau de transporten ingeperkt kunnen worden. De afstand tussen de klant en één van de vestigingen van Van Den Braembussche wordt kleiner. In die zin kan deze ontwikkeling als duurzaam beschouwd worden.

2.2. Handelszaak

De handelszaak wordt in een industrieel gebouw geïntegreerd. Het inrichtingsplan wordt bij deze aanvraag gevoegd. Daarnaast is er buiten ook een toonpark waar de materialen in buitenopstelling getoond worden.

Van Den Braembussche focust zich op de verkoop van bouwmaterialen en een betoncentrale voor professionelen uit de bouwsector. De inrichting van de site met een grote stock aan materialen, een betoncentrale, een bouwshop voor gereedschap en een displayruimte voor het tentoonstellen van materialen zijn ingericht om een professionele doelgroep aan te spreken en een efficiënte afhaling van goederen te verzekeren.

De particulieren die toch komen aankopen zijn de "professionele" particulieren die op een doorgedreven manier bouwt of verbouwt. Het assortiment aan materialen die aangeboden wordt sluit enkel aan bij een professionele manier van bouwen of verbouwen.

Een beperkt deel van de totale exploitatie is toegankelijk voor particulieren om de veiligheid op de site te kunnen garanderen. De bouwshop is hierbij het centrale punt waar de particulier terecht kan om goederen af te halen. Deze worden afgeleverd op de daarvoor voorziene zones zodat hij niet in de magazijnen aanwezig dient te zijn. Deze beperkte ruimte en de specifieke beperkte particuliere doelgroep zorgen dat maximaal 10% van de

afhalingen zal gebeuren door particulieren. De verkoop aan particulieren is bijgevolg een duidelijke nevenfunctie van de activiteiten.

2.3. Oppervlakte

De oppervlakte van de handelszaak gaat hieronder:

Handelszaak	Categorie	Netto-opp.	Stockage
1	Verkoop van (niet)volumineuze goederen die niet vallen onder één van de overige categorieën	2.034 m ²	460 m ²

2.4. Winkel type en openingsuren

De voorgestelde groothandelzaak met bijhorende kleinhandelsfunctie is geopend:

- o Maandag tot zaterdag 6u30-18u.

2.5. Verzorgingsgebied

Van Den Braembussche heeft gespreid over West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen, andere afdelingen met soortgelijke activiteiten. Verder beschikt de groep over meerdere vestigingen voor de handel in professionele bouwmaterialen.

Deze sites worden aangeduid op onderstaande afbeelding. Dit en de ligging zorgt ervoor dat het verzorgingsgebied van de nieuwe site op een 20 km gesteld wordt.



3. Conclusie

De ontwikkeling van de site is overeenstemming met de bestemming van het gebied aangezien de hoofdbestemming de productie en opslag van bouwmaterialen betreft. De kleinhandelsactiviteit is hiervan een afgeleide die past binnen de ruimtelijke, economische, beleidsmatige en bedrijfstechnische context.

Het project is zeer goed bereikbaar met het gemotoriseerd verkeer vanuit het hogere wegennet via de Expressweg en ligging aan de Nieuwenhovestraat.

De realisatie van een nieuwe vestiging voor Van Den Braembussche zorgt dat op groepsniveau de transporten ingeperkt kunnen worden. De afstand tussen de klant en één van de vestigingen van Van Den Braembussche wordt kleiner. In die zin kan deze ontwikkeling als duurzaam beschouwd worden.