

Screening milieueffecten van het RUP 'Willaert'
Stad Roeselare

April 2013



Opdracht: RUP 'Willaert'

Opdrachtgever:

Stadsbestuur Roeselare
Botermarkt 2
8800 Roeselare



Opdrachthouder:



Adoplan bvba
Vaartlaan 28 bus 1
9800 Deinze

Tel: 09/241.53.70
Fax: 09/241.53.79

office@adoplan.be
www.adoplan.be

0 INHOUD

1	Inleiding	2
2	Verzoek tot raadpleging	3
3	Beschrijving en verduidelijking van het plan	4
3.1	Bestaande ruimtelijke structuur	4
3.2	Juridisch kader van het planologisch attest.....	7
3.3	Relatie met de ruimtelijke structuurplannen	9
3.4	gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	18
4	Methodiek voor de beoordeling van mogelijke milieueffecten	22
4.1	Werkwijze	22
4.2	Relevante disciplines	22
5	Beschrijving van mogelijke milieueffecten	24
5.1	Discipline bodem en water	24
5.2	Discipline fauna, flora en biodiversiteit	31
5.3	Landschap	33
5.4	Mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit	35
5.5	Gezondheid en veiligheid van de mens	38
5.6	Grensoverschrijdende effecten	40
5.7	Samenvatting van mogelijke negatieve milieueffecten en milderende maatregelen	41
6	Conclusie	44

1 INLEIDING

Dit document bevat een onderzoek tot milieueffectrapportage. Dit is het initiatief van het stadsbestuur van Roeselare, Botermarkt 2, 8800 Roeselare.

In een eerste deel wordt het project, waarbij de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan noodzakelijk is, beschreven en verduidelijkt. De opmaak van het RUP vloeit voort uit de aflevering van een positief planologisch attest voor boomkwekerij Willaert. Hierop aansluitend worden de mogelijke milieueffecten van het plan beschreven en ingeschat. In een laatste deel wordt de conclusie van dit onderzoek geformuleerd.

2 VERZOEK TOT RAADPLEGING

Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, of voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 - 22 juli 2011, en is derhalve screeningsgerechtigd.

3 BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJING VAN HET PLAN

3.1 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

3.1.1 Kenmerken van de omgeving

De site bevindt zich tussen de stedelijke kern van Roeselare en de kern Zilverberg. Het bedrijf bevindt zich in een versnipperd landbouwgebied dat begrensd wordt door de Rijksweg (R32), de activiteiten langs de Meensesteenweg (N32) en de kern van Zilverberg. In het versnipperd landbouwgebied komen nog een aantal geïsoleerde woningen voor. Er bevindt zich eveneens nog een landbouwbedrijf die ontsloten wordt via de Kerklaan. Het terrein helt af van de kern Zilverberg (36,0m TAW) richting de Rijksweg (26,0m TAW).

Aan de overzijde van de Hazegoedweg bevindt zich een aaneengesloten landbouwgebied dat zich uitstrekt tussen Roeselare, Moorslede en Oostnieuwkerke.

3.1.2 Kenmerken van het bedrijf

- **Economische kenmerken van het bedrijf 'Willaert'**

Aard en activiteiten van het bedrijf

Boomkwekerij Willaert is een familiebedrijf dat uitgegroeid is tot een vaste waarde binnen het tuinaanleg landschap.

Men kweekt, doorkweekt en verhandelt er planten en bomen. Tuinaanleggers, tuincentra en groendiensten vinden er een compleet gamma. Men richt zich niet tot particulieren.

Tewerkstelling

In het bedrijf werken behalve de zaakvoerder nog 83 medewerkers. De tewerkstelling is seizoensgebonden.

- **Mobiliteitsprofiel**

Verkeersstructuur

Het bedrijf 'Willaert' wordt ontsloten via de Hazegoedweg. De Hazegoedweg heeft een breedte van ca. 5m. Er zijn geen fiets- of voetpaden aanwezig. De Hazegoedweg (lokale weg type III) geeft een rechtstreekse verbinding naar de Rijksweg (secundaire weg type I). Het kruispunt Hazegoedweg / Rijksweg is lichtengeregeld. Langs de Hazegoedweg bevinden zich tussen het bedrijf en de aansluiting op de Rijksweg geen woningen.

Verkeersgeneratie

Naast de zaakvoerder werken er nog 83 werknemers, waarvan er 70 werknemers per auto naar het bedrijf komen.

Gemiddeld komen er per dag 125 tuinaanleggers aankopen doen.

Overzicht continue vervoersbewegingen per dag:

- Vrachtwagens (logistiek): gemiddeld 210 op- / afritten per dag. Deze verplaatsingen vinden zowel tijdens de dag als 's nachts plaats;
- Bestelwagens (tuinaanleggers): tijdens volle seizoen gemiddeld 250 op-/afritten per dag. De verplaatsingen vinden allen tijdens de dag plaats (van 7u tot 19u);

Overzicht eenmalige vervoersbewegingen per dag:

- Personenwagens personeel: ca. 70 wagens. Het personeel komt 's morgens toe rond 7u à 9u en verlaat het bedrijf rond 17u à 19u. Het mobiliteitsprofiel van de personeelsparking is dus beperkt tot een periode 's morgens en een periode in de vroege avond.

▪ **Historische context**

Het bedrijf ontstond in 1964 als een bescheiden groentenkwekerij in de Zilverbergstraat te Roeselare. Tijdens de jaren '70 wijzigde de bedrijfsactiviteit naar het kweken van perkplanten, vaste planten en containerplanten. Sinds het begin de jaren '80 veranderde de bedrijfsactiviteit naar een professionele boomkwekerij.

Het bedrijf verhuisde eind de jaren '80 naar de huidige locatie. Sinds 1989 werden wordt de bedrijfsactiviteit als een groothandelsactiviteit aanzien. Sinds 1999 werd de bedrijfsleiding overgelaten aan de dochter en haar man en evolueert de kwekerij naar een verkoop van tuinplanten aan tuinaanemers.

Gedurende die ganse periode werden er meerdere stedenbouwkundige vergunningen verkregen. Het bedrijf kent een gestage groei, zowel in omzet als in personeel.

▪ **Ruimtegebruik**

Het RUP heeft een oppervlakte van 13,88ha.

De ruimte die op heden in functie van de boomkwekerij wordt aangewend heeft een totale oppervlakte van 10,00ha. Hiervan is ca. 1ha 99a 00ca m² bebouwd en ca. 2ha 98a 00ca verhard met water ondoorlatende materialen.

Volgende onderdelen vinden we terug op het bedrijfsperceel:

- Kweekgronden;
- Loodsen en serres;
- Een kantoorgebouw;
- Een circulatieruimte;
- Een opslagzone;

- Een overdekte binnenkoer;
- 2 waterbuffers (waarvan één onder een serre gelegen);
- Een bedrijfswoning;
- Een aangeplant bos;
- Groenzones;
- Een parking voor personeel;
- Een parking voor logistiek;
- Een parking en laadzone voor tuinaannemers.

Boomkwekerij wenst het terrein uit te breiden met ca. 3,78ha. Deze gronden hebben momenteel een agrarisch grondgebruik. Er bevinden zich ook 2 woningen met een grote tuin. Deze woningen worden ontsloten via een onverharde weg naar de Hazegoedweg.

De grenzen van het bedrijfsperceel zijn moeilijk strikt vast te leggen. Indien de noodzaak zich voordoet wenst het bedrijf ook aanpalende agrarische gronden (ten zuiden en ten oosten van het bedrijf) aan te wenden als kweekzones bij het bedrijf.

▪ **Schaal, visuele en vormelijke aankleding**

De site situeert zich aan de rand van de stad Roeselare. De omgeving wordt gedomineerd door de Rijksweg (2x2 weg), de bedrijvigheid aan de overzijde van de Rijksweg en de hoger gelegen dorpskern van Zilverberg. De gebouwen van boomkwekerij sluiten onmiddellijk aan bij het stedelijk gebied waardoor er geen schaalbreuk is met de omgeving. De landschappelijke inkleding a.d.h.v. groenvoorzieningen is minimaal.

3.1.3 Activiteit van het bedrijf

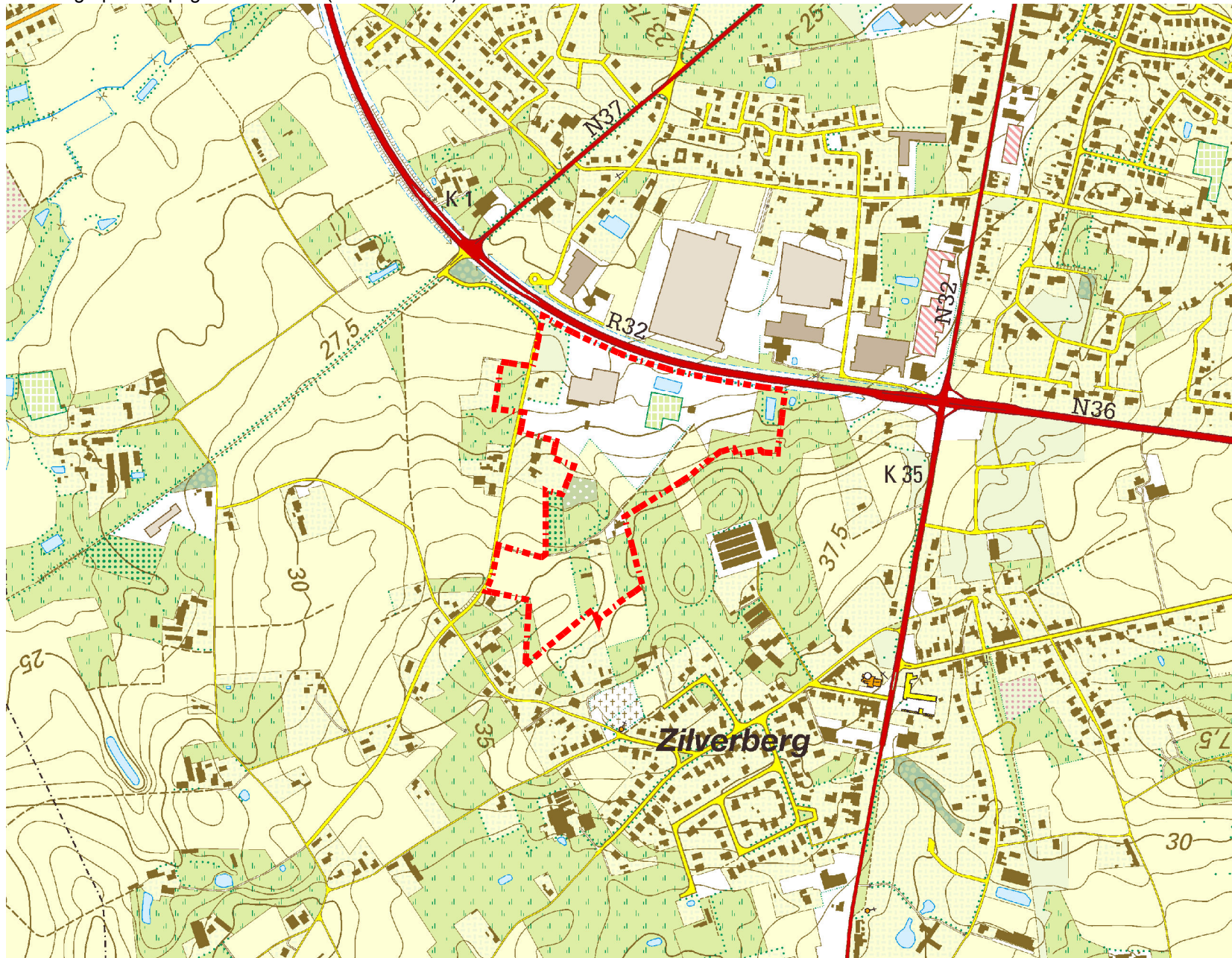
Tot op heden werd de activiteit van het bedrijf als een (para-)agrarische activiteit beschouwd. Dit kan afgeleid worden door het feit dat er gedurende de afgelopen jaren nog meerdere stedenbouwkundige vergunningen verleend werden voor de uitbreiding van de boomkwekerij. Gelet op de dynamiek, de schaalgrootte en een gedeeltelijke verschuiving van de activiteiten naar aan- en verkoop van planten is er echter twijfel gerezen of er nog sprake is van een (para-)agrarisch bedrijf. Toch kan ook gesteld worden dat door de nood aan een grote buitenruimte voor het kweken en doorkweken van planten de huidige ligging in agrarisch gebied gerechtvaardigd is.

De concrete aanleiding tot de opmaak van het planologisch attest betrof niet de discussie over de activiteit van het bedrijf maar wel de aanleg van een personeelsparking aan de overzijde van de Hazegoedweg.

Het doel van dit RUP is om in combinatie met de gevraagde uitbreiding uit het goedgekeurd planologisch attest een einde te maken aan de juridische onzekerheid m.b.t. de activiteit voor zowel het bedrijf als de vergunningverlenende overheid.

Gemeentelijk RUP 'Willaert' te Roeselare

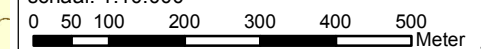
Situering op de topografische kaart (NGI 1:10.000)



Legende

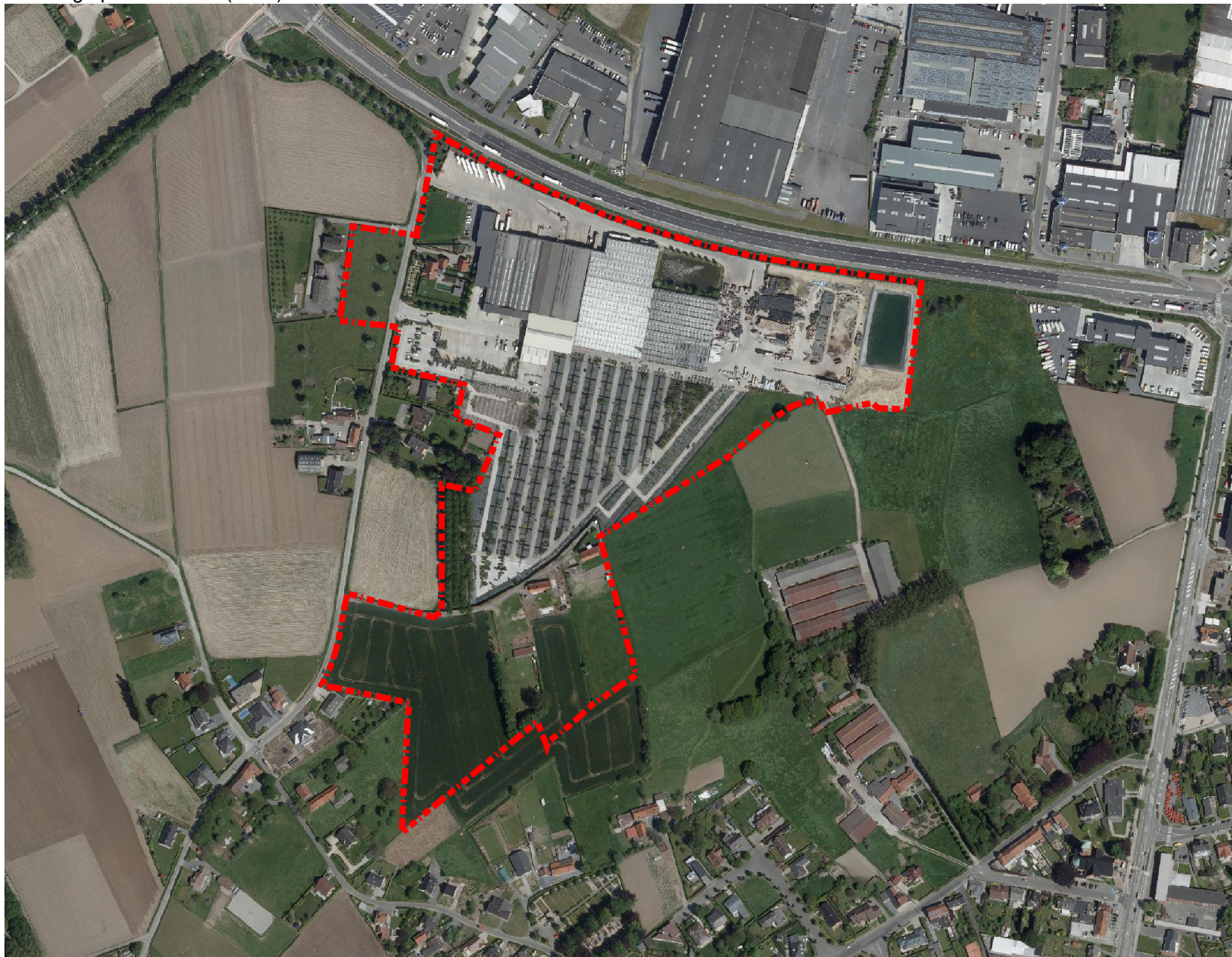


datum: februari 2013
schaal: 1:10.000




Gemeentelijk RUP 'Willaert' te Roeselare

Situering op de luchtfoto (2012)



Legende

 Perimeter RUP

datum: februari 2013
schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200 250
Meter





F1

Zicht op parking en aanpalend kantoorgebouw Willaert



F2

Zicht op loods met 'winkelwagens'



F3

Zicht op buitenweek



F4

Zicht op buitenweek en aanpalende woningen



F5

Zicht op buitenweek en bebossing



F6

Zicht op opslagzone en achterliggende serres



Zicht op bufferbekken



Zicht op nieuwe serre langs Rijksweg



Zicht op interne circulatieweg en bomenrij langs Rijksweg



Zicht op loodsen voor opslag



Binnenzicht loodsen voor opslag



Binnenzicht serre



Zicht op aanpalende Hazegoedweg + aftakking naar 2 zonevremde woningen binnen plangebied



Zicht op aftakking Hazegoedweg



Aftakking Hazegoedweg + achterliggende zonevremde woning binnen plangebied



Zicht op akkerland langsheen Hazegoedweg (herlocalisatiezone 2 zonevremde woningen)



Zicht op eerste zonevremde woning binnen plangebied



Zicht op tweede zonevremde woning binnen plangebied

3.2 JURIDISCH KADER VAN HET PLANOLOGISCH ATTEST

De opmaak van onderhavig gemeentelijk RUP resulteert uit het positief planologisch attest dat op 19 maart 2012 werd goedgekeurd.

3.2.1 Inhoud van de aanvraag

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

- Een nieuwe personeelsparking – uitbreiding van de laadzone (cash & carry) voor tuinaannemers;
- Uitbreiding van de opslagruimtes, bij logistiek, bij cash&carry;
- Verschuiven van de serres (omwille van uitbreiding opslagruimtes);
- Inname van het bos, dit om de kweekzone uit te breiden;
- Uitbreiden van het bestaande kantoorgebouw;
- Uitbreiding van de parking logistiek;
- Vergroten waterreservoir.

De aanvraag voorzag op lange termijn (binnen een periode van 10 jaar):

- Omliggende landbouwgrond wordt bij het bedrijf gevoegd om de bestaande kweekzones uit te breiden.

3.2.2 Voorwaarden gekoppeld aan het attest

Het planologisch attest werd afgeleverd onder de volgende voorwaarden:

- De aanleg van de personeelsparking gebeurt in een groen kader. Deze dient te bestaan uit waterdoorlaatbare materialen, zodat de infiltratie van hemelwater in de bodem behouden blijft. De impact op de bodem van de nieuwe verharding dient beperkt te worden, zodat de belangrijke bodemfunctie van wateropvang en waterberging grotendeels behouden blijft;
- Bij uitbreidingswerken (verschuiven serres, uitbreiding van opslagruimte, kantoren, parking en logistiek) dient aandacht besteed te worden aan het verhogen van de architecturale uitstraling van het bedrijfscomplex. Bijkomende gebouwen moeten zoveel mogelijk noordelijk aansluiten (t.h.v. de ring) en niet te veel insnijden in het open ruimtegebied;
- Bij inname van het bos om de kweekzone uit te breiden (en herplanten bos op andere locatie) dient de compenserende bebossing aan de vereiste procedures te voldoen: nl. vergunning cbs, gunstig advies Agentschap voor Natuur en Bos en gunstig advies Departement Landbouw en Visserij, afdeling duurzame landbouwontwikkeling;
- Vergroten waterreservoir: het nieuwe waterbekken dient minimaal hetzelfde volume te hebben als de twee bestaande waterbekkens en dient maximaal te worden ingezet op hergebruik en infiltratie van hemelwater. Bij de aanleg dient aandacht besteed te worden aan een ecologische oeverafwerking. De overloop van het bufferbekken moet zo geplaatst worden dat er steeds een lege buffer beschikbaar is van 673,20 m² die vertraagd kan afgevoerd worden naar het oppervlaktewaternet / openbare riolering. Het aansluiten van zoveel mogelijk dakoppervlakten en verharde oppervlakten

op dit buffervolume. Voldoen aan de voorwaarden van vertraagde afvoer d.m.v. een overloop in buizen met diameter 300 mm;

- Bij de uitbreiding van kweekzones, waardoor omliggende landbouwgrond bij het bedrijf gevoegd wordt, dient rekening gehouden te worden dat de site de omgeving niet benadeeld.

Hiervoor dient aandacht besteed te worden aan:

- Een kwalitatieve en voldoende groenbuffering tegenover de omliggende woningen;
- Een voldoende waterbuffering en afwatering zodat de aanpalende percelen en woningen hiervan geen hinder zullen ondervinden;
- Het behoud van bereikbaarheid van bepaalde aangrenzende percelen die momenteel via deze toekomstige kweekgronden bereikbaar zijn.

3.3 RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

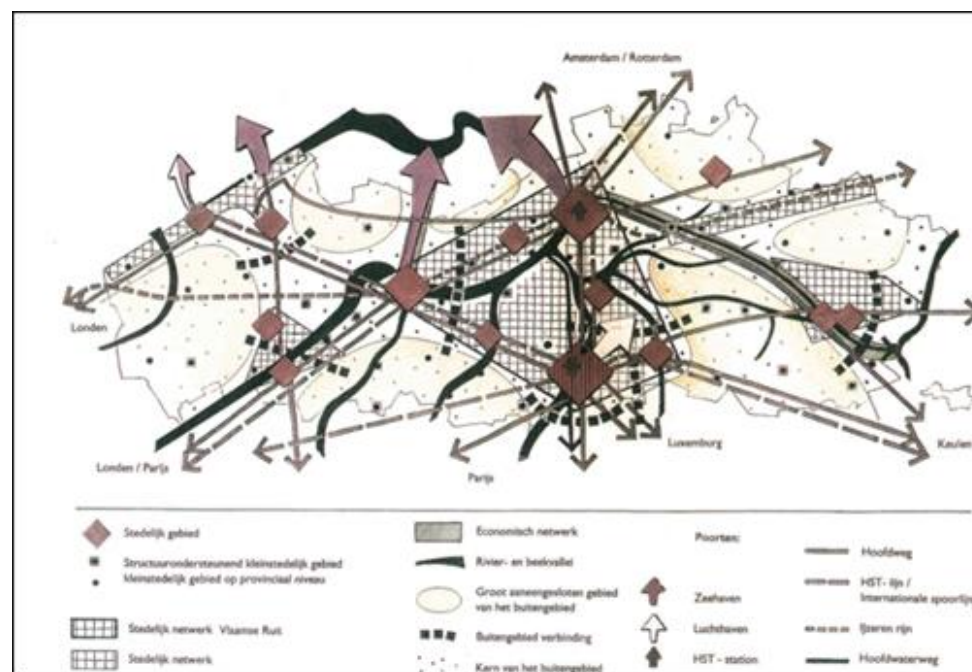
In de diverse structuurplannen worden geen uitspraken gedaan m.b.t. het type activiteit van het bedrijf in dit RUP. De activiteiten bevinden zich in de 'grijze' zone tussen agrarische activiteiten en groothandelsactiviteiten. Bij gebrek aan een duidelijk beleidskader omtrent dergelijke type bedrijven wordt in dit RUP de beleidskaders m.b.t. zonevreemde bedrijven weergegeven. Het deelruimtebeleid binnen de structuurplannen geeft voor dit RUP echter een duidelijker beeld van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

3.3.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) bepaalt de ruimtelijke visie voor Vlaanderen. Het plan legt de grote krijtlijnen vast waarbinnen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen kan worden gevoerd. Het RSV legt ook de bevoegdheidsverdeling vast tussen de verschillende niveaus gewest, provincie en gemeente.

Roeselare werd in het RSV geselecteerd als een regionaal stedelijk gebied en onderdeel van het stedelijk netwerk 'regio Kortrijk'. Regionaal stedelijke gebieden hebben potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Als regionaalstedelijk gebied is Roeselare tevens binnen het RSV geselecteerd als economisch knooppunt. In deze voor Vlaanderen strategische locaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd.

De bedrijfssite is echter gelegen buiten de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Hierdoor geldt een buitengebiedbeleid. Het buitengebied betreft het gebied waar de open en onbebouwde ruimte overweegt. Het RSV wil het bestaande buitengebied behouden en waar mogelijk versterken. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. Buitengebied is aldus een beleidsmatig begrip.



Figuur: Gewenste structuur RSV

Volgende principes staan voorop bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen (RSV pg.453):

- Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen;
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek,...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden;
- Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd.

3.3.2 Afbakening stedelijk gebied Roeselare

De Vlaamse regering heeft op 21 november 2008 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare definitief vastgesteld.

Het plan geeft twee elementen weer:

- een afbakeningslijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van Roeselare in de toekomst kan gebeuren.
- aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften op verschillende locaties om nieuwe ruimte te creëren voor wonen, werken, verkeersinfrastructuur, stadsbossen en stedelijk groen.

Het plangebied bevindt zich net buiten de afbakeningslijn van het stedelijk gebied.



Figuur: Uitsnede uit de afbakeningslijn stedelijk gebied

3.3.3 Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos: regio Leiestreek

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos voor de regio Leiestreek. Deze is gericht op de afbakening van de doelstellingen met betrekking tot de agrarische gebieden en de natuurlijke structuren. Hierbij is een gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op de natuurlijke én agrarische structuur uitgewerkt in overleg met de gemeenten en de provincies.

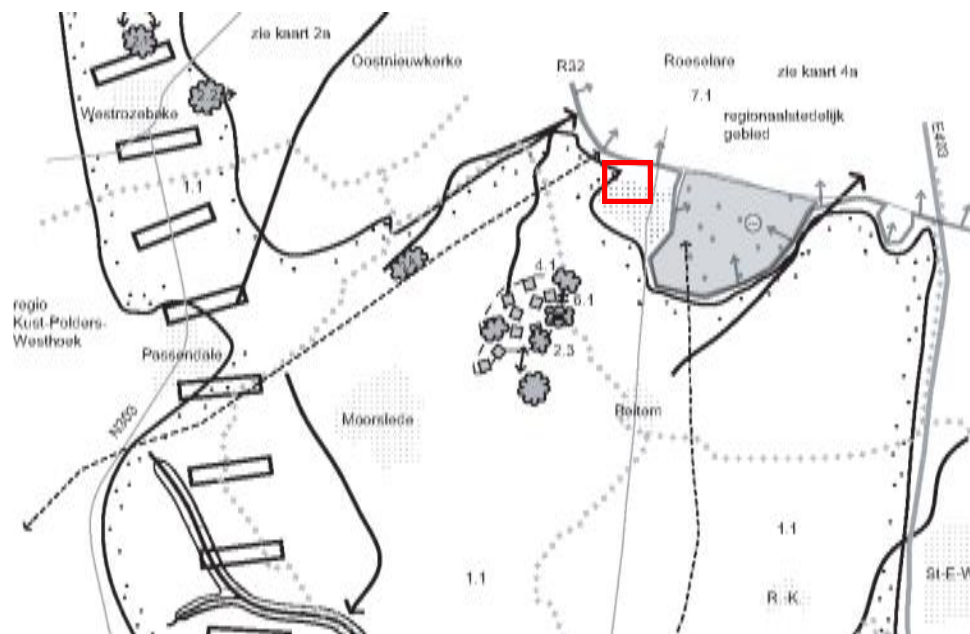
Voor de regio Leiestreek worden volgende beleidsdoelstellingen voorop gesteld:

- Vrijwaren van samenhangende landbouwgebieden en ruimtelijk ondersteunen van de beroepslandbouw;
- Behoud en versterking van natuurcomplexen binnen een netwerk;
- Behoud van gave cultuurlandschappen en structurerende landschapselementen;
- Behoud en versterking van bestaande bos- en parkstructuur;
- Behoud en versterken van watersystemen en valleistrukturen, ook voor natuurlijke waterberging;
- Behoud van gave landschappen en structurerende landschapselementen, ontwikkeling van nieuwe landschappen;
- Toeristisch-recreatieve ontsluiting van de open ruimte.

Deze beleidsdoelstellingen worden verder uitgewerkt in deelruimten. Het RUP situeert zich binnen de deelruimte 'Rug van Westrozebeke'. De gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte Rug van Westrozebeke is opgebouwd uit ruimtelijke concepten. Voor het plangebied en zijn omgeving is het ruimtelijk concept 'Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor land- en tuinbouw' van toepassing.

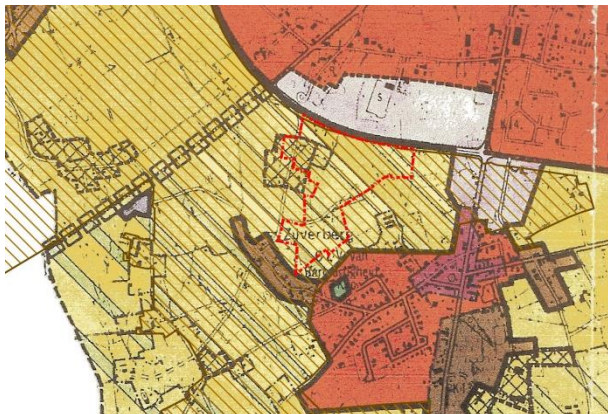
Hierbij zijn volgende principes van belang:

- Landbouw is de hoofdfunctie.
- In deze aaneengesloten landbouwgebieden worden land- en tuinbouw als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard.
- Planningsinitiatieven voor bedrijvenzones glastuinbouw zijn aangewezen. Hierin stimuleert de overheid tegelijkertijd een kwaliteitsvolle ontwikkeling en het gezamenlijk gebruik van voorzieningen (ontsluiting, watervoorziening, waterzuivering, energievoorziening,...).
- De open historische kouters dienen gevrijwaard te worden.



Figuur: Gewenste structuur AGNAS

- Binnen het landbouwgebied komen kleine landschapselementen voor (dreven, houtkanten, hagen, knotbomen, beken, sloten, poelen, ...) die relict vormen van het traditionele landschap. Er wordt gestreefd naar het behoud en via stimulerende maatregelen het versterken van een netwerk van deze elementen.
- In de overstromingsgevoelige gebieden worden de landbouwfunctie en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Vanuit het ruimtelijk beleid worden deze gebieden gevrijwaard van verdere bebouwing, zodanig dat de waterbergingsfunctie bewaard blijft en waar nodig hersteld kan worden.



Figuur: Herbevestigde agrarische gebieden (bruine arcering)

In uitvoering van deze visie duidde het Vlaams gewest gebieden aan waarvoor de bestaande gewestplannen / APA's herbevestigd zijn i.f.v. de agrarische structuur. Het plangebied is herbevestigd als agrarisch gebied.

Boomkwekerij Willaert is een activiteit die omwille van zijn band met het agrarisch grondgebruik (kweekzones) in overeenstemming is met de herbevestigde agrarische gebieden. Hierdoor is geen bijkomende motivatie i.k.v. omzendbrief RO/2010/01 noodzakelijk.

3.3.4 Provinciaal Ruimtelijk structuurplan

Het Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen (PRS) is op 6 maart 2002 door de Vlaamse minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening goedgekeurd.

Beleidsopties m.b.t. bedrijven buiten bedrijventerreinen

Het PRS-WV stelt dat de bedrijven buiten de bedrijventerreinen geëvalueerd en geoptimaliseerd dienen te worden. In het PRS-WV werden een aantal criteria uitgewerkt die bepalend zijn voor de evaluatie van de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven (specifiek beleidskader PRS-WV, p. 247-249).

Bestaande bedrijven kunnen buiten bedrijventerreinen verweven zijn met andere functies als de impact op de omgeving beperkt blijft.

Deze impact laat zich voelen op vier domeinen:

- 1) de ruimtelijke impact: ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving, situering en voorkomen in het landschap, situering ten opzichte van beschermde monumenten/landschappen/dorpsgezichten, bakens en historiek van het ruimtegebruik;
- 2) de milieu-impact: milieuhinder en openbare nutsvoorzieningen;
- 3) de verkeersimpact: verkeershinder, bereikbaarheid, clustergebonden karakter, afzetmarkt en ontsluiting door openbaar vervoer;
- 4) de sociaal-economische criteria: investeringen, productieproces, bereikbaarheid gebouwen en tewerkstelling.

Wanneer een bedrijf globaal positief beoordeeld wordt, kan tot een verdere ontwikkeling ter plaatse besloten worden.

Deelruimtebeleid

Het plangebied maakt deel uit van de Middenruimte. In de middenruimte wordt de bedrijvigheid verder ondersteund (dit betekent o.a. de verwevenheid van diverse soorten land- en tuinbouwactiviteiten en de aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid). Dit heeft in het verleden reeds geleid tot een specifiek landschap met verspreide – al dan niet grootschalige – bebouwing. De evolutie van deze activiteiten moet dan ook passen in dit 'nieuwe landschap'.

Het provinciebestuur zet in op volgende beleidsopties:

- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden en de specifiek economische knooppunten concentreren;
- Een multifunctioneel kanaal uitbouwen;
- De stedelijke gebieden versterken;
- Het regelmatig verspreid rasterpatroon van kernen opwaarderen;
- De verkeersontsluiting optimaliseren;
- Structurerende heuvelruggen, open-ruimteverbindingen, beekvalleien en bosgebieden vrijwaren.



Figuur: Situering op de kaart 'Deelruimte Middenruimte'

Structuurbepalende elementen op provinciaal niveau

Het PRS heeft geen elementen aangeduid van provinciaal belang die van relevant zijn voor het plangebied.

3.3.5 Ruimtelijk structuurplan Roeselare

Het ruimtelijk structuurplan Roeselare werd door Deputatie goedgekeurd op 2 augustus 2012. Het bevat de krijtlijnen m.b.t. de ruimtelijke visie op gemeentelijk niveau.

Beleidsopties m.b.t. agrarische structuur

Conform de gewenste agrarische structuur van het GRS ligt het bedrijf 'Willaert' in een dynamisch landbouwgebied (L1-gebied).

Volgende ontwikkelingsperspectieven worden voor dit gebied omschreven binnen het GRS (pg. 147 – 148):

- Het gebied is bestemd voor grondgebonden en grondloze land- en tuinbouwbedrijven. Bestaande (zowel grondgebonden als grondloos) land- en tuinbouwbedrijven kunnen verder profileren (uitbreiden, omschakelen) om hun bedrijf economisch rendabel te houden. Schaalvergroting, intensivering en specialisatie worden ondersteund.
- De bestaande land- en tuinbouwbedrijven (grondgebonden, grondloos) kunnen uitbreiden.
- In een lokale open ruimteverbinding (wat voor dit bedrijf niet het geval is) is dit enkel mogelijk binnen een te bepalen perimeter.
- In deze gebieden zijn aan land- en tuinbouw verwante bedrijven enkel mogelijk voor zover bestand op datum APA. Voor deze bedrijven kan een uitbreiding van maximaal 100% worden toegestaan, voor zover op eigen terrein en onmiddellijk aansluiten bij de bestaande gebouwen;
- Er dient aandacht te gaan voor landschappelijke inkleding van de bedrijfssite;
- Nieuwe serregebouwen kunnen worden opgetrokken. Dit gebeurt bij voorkeur in de nabijheid van bestaande land- en tuinbouwbedrijven;
- Nevenactiviteiten in het kader van productverbreding zijn mogelijk.

Beleidsopties m.b.t. zonevreemde activiteiten

Verder voorziet het GRS ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven / activiteiten (GRS pg 196-198). Onderhavig RUP wordt opgemaakt voor een zone-eigen bedrijf waarbij er een nieuwe parking komt voor personeel die zonevreemd ligt. Voor dergelijke zonevreemde activiteiten luidt de visie in het GRS als volgt:

'Voor behoorlijk vergund geachte bedrijven / activiteiten wordt een gebiedsgerichte afweging per bedrijf (aard – omvang site – historiek – sociaal-economisch – toestand vergunningen - ...) uitgewerkt waarbij gewerkt wordt met categorieën. Per categorie worden de ontwikkelingsmogelijkheden vastgelegd. Zone-eigen bedrijven die door uitbreiding zonevreemd komen te liggen, behoren hier eveneens toe.

Algemeen principe is dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet mag worden overschreden.'

Onderhavig bedrijf 'Willaert' situeert zich binnen een L1 gebied (een dynamisch landbouwgebied). Cfr het GRS zijn hier bedrijfscategorieën 3 tot en met 5 toegelaten. Binnen categorie 3 tot 5 zijn er uitbreidingsmogelijkheden voor de zonevreemde bedrijven / activiteiten.

Deze 3 categorieën hebben cfr het GRS volgende betekenis:

- 'Categorie 3: Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden waarbij de nieuwe activiteiten minder storend zijn dan de bestaande. Uitbreidingen tot maximaal 10% zijn mogelijk.
 - Categorie 4: Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden waarbij voor de nieuwe activiteiten geen bijkomende beperkingen worden opgelegd. Uitbreidingen tot maximaal 10% zijn mogelijk.
 - Categorie 5: Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden. De omvang van de uitbreiding wordt beoordeeld aan de hand van ruimtelijke randvoorwaarden. De uitbreiding kan maximaal 50% bedragen.'
- Bij de gebiedsgerichte benadering wordt eveneens rekening gehouden met een aantal ruimtelijke randvoorwaarden. Op basis van de ligging nabij bestaande regionale bedrijventerreinen, de goede ontsluiting naar het hoger wegennet en de geringe landschappelijke waarde van het landbouwgebied kan geconcludeerd worden dat het bedrijf thuishoort en categorie 5.

Deelruimtebeleid

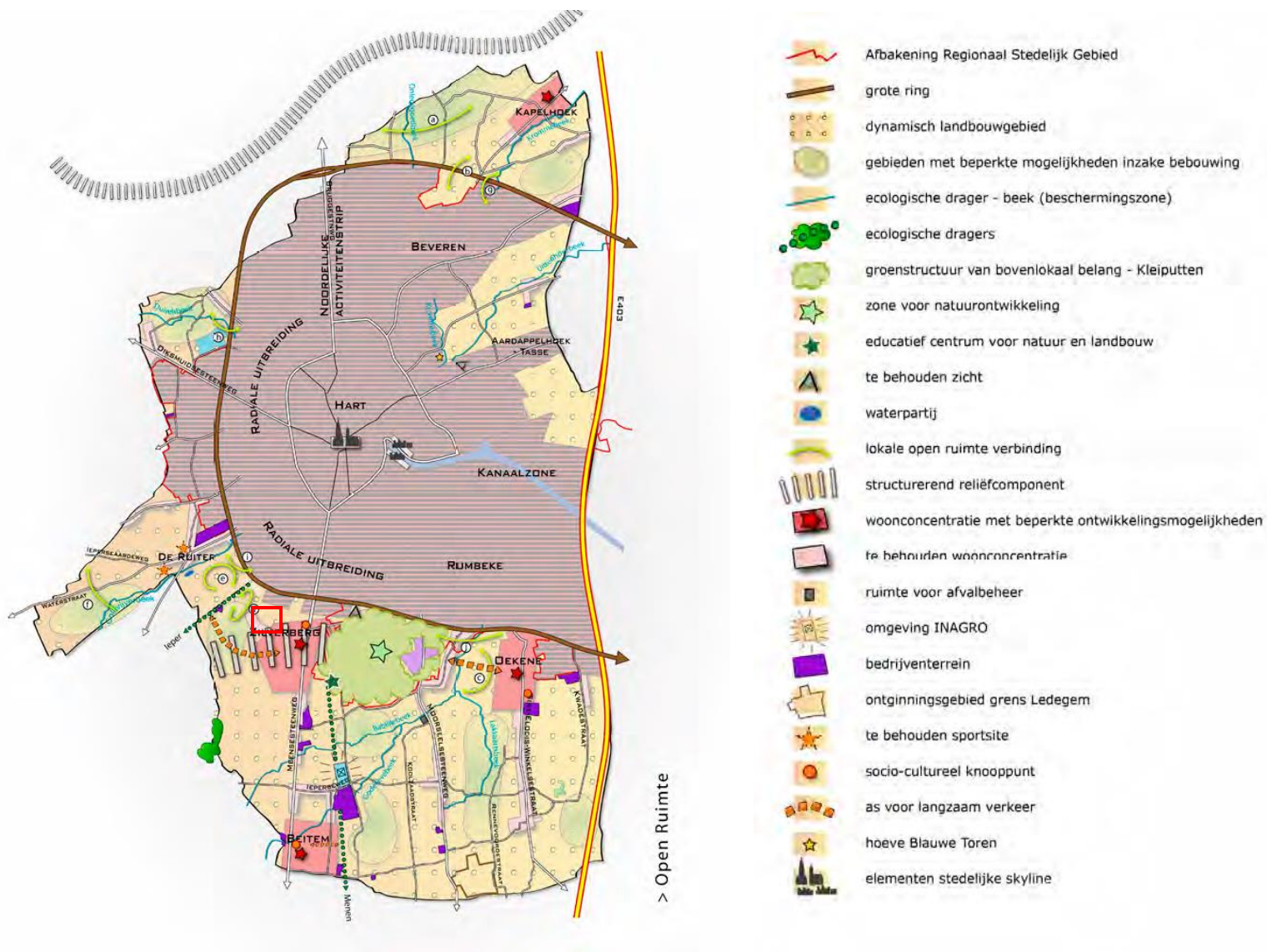
Het plangebied behoort tot de deelruimte 'open ruimte' (GRS, pg. 262). De ruimtelijke structuur van de open ruimte wordt er gekenmerkt door een verweving van landbouwactiviteiten, wonen en bedrijvigheid; de radiaal gelegen (invals)wegen doorkruisen de entiteit.

Landbouw is van oudsher belangrijk voor de stad Roeselare; ze blijft de belangrijkste gebruiker binnen de open ruimte en dient zich hiertoe verder te kunnen ontwikkelen. Binnen de open ruimte wordt gestreefd naar een verhoogde beeldkwaliteit, dit zowel ten aanzien van de bebouwing als ten aanzien van het landschap. Er wordt gestreefd naar kwalitatief afgewerkte randen, zowel ten aanzien van solitaire gebouwen, woonconcentraties en bedrijventerreinen.

De selectie van lokale open ruimteverbindingen werkt structurerend voor het landschap. De omgeving Silberbergstraat / Oude spoorwegverbinding Ieper-Roeselare in de nabijheid van het plangebied werd geselecteerd als lokale open ruimteverbinding. Ter vrijwaring van deze lokale open ruimte verbindingen kunnen binnen deze verbindingen bouwvrije zones worden afgebakend.

In samenspraak met de landbouw wordt gestreefd naar het versterken van de ecologische dragers. Deze dragers worden gevormd door de beekvalleien, landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap, oude spoorwegbeddingen, KLE, waterpartijen, het aan te leggen stadsbos ter hoogte van de Kleiputten en het natuurreservaat nabij de Kleiputten (overlappend met deelentiteit Radiale Uitbreidingen).

Inzake de bebouwde omgeving staat het bieden van rechtszekerheid centraal. Dit uit zich in een gebiedsgericht beleid ten aanzien van de behoorlijk vergund (geachte) zonevreemde woningen en bedrijven. Teneinde de nodige ruimte en ontwikkelingsmogelijkheden ten aanzien van de landbouw te behouden en te zelfdertijd de natuurlijke waarden en de beeldkwaliteit van de open ruimte te versterken wordt een gedifferentieerd ruimtelijk beleid gevoerd. Er wordt een onderscheid gemaakt in enerzijds gebieden waar de land- en tuinbouw - en in beperkte mate andere activiteiten - zich (ten volle) kunnen ontwikkelen en anderzijds gebieden waar een restrictief beleid ten aanzien van komende bebouwing wordt gevoerd in functie van het behoud en versterken van natuurlijke en landschappelijke waarden.



Figuur: Gewenste structuur deelruimte 'open ruimte'

3.4 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Door een evolutie van de bedrijfsactiviteiten en vraag van de consument dringt een reorganisatie van de site zich op. Dit vertaalt zich onder meer in een reorganisatie en een uitbreiding, het optimaliseren van het parkeergebeuren, een optimalisatie van de interne circulatie en een landschappelijke inpassing.

Bij verhardingen van buitenterreinen en bijkomende bebouwing is het wenselijk dat er voldoende aandacht gaat naar afwatering en waterbuffering.

3.4.1 Motivatie tot uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten

Het bedrijf is op zijn huidige site historisch gegroeid. Het wenst deze groei verder te zetten. De uitbreiding van de activiteiten op deze locatie kan ondanks de ligging in een agrarisch gebied verantwoord worden omwille van volgende redenen:

- Er is een blijvende relatie met agrarisch grondgebruik. Het bedrijf heeft noodzaak aan gronden om planten te kweken en door te kweken. Hiervoor is de inname van agrarisch gebied noodzakelijk. Deze band wordt versterkt doordat het bedrijf zijn kweekgronden verder wenst uit te breiden;
- De schaal van de gebouwen sluit aan bij het stedelijk weefsel en bij de bedrijfsgebouwen aan de overzijde van de Rijksweg. Hierdoor is de impact van de gebouwen op het landschap beperkter. Het betreft geen bedrijf die geïsoleerd ligt in agrarisch gebied.
- De ontsluiting van het bedrijf is optimaal doordat er nagenoeg een rechtstreekse ontsluiting naar het hoger wegennet mogelijk is. Het verkeer hoeft hierbij geen dorpskern te kruisen. Een optimale ontsluiting is, gelet op de relatief grote verkeersgeneratie van het bedrijf, noodzakelijk.

Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat het bedrijf op deze locatie kan bestendig worden en dat het zijn activiteiten kan uitbreiden. Het dient hierbij rekening te houden met de hierna geformuleerde inrichtingsprincipes.

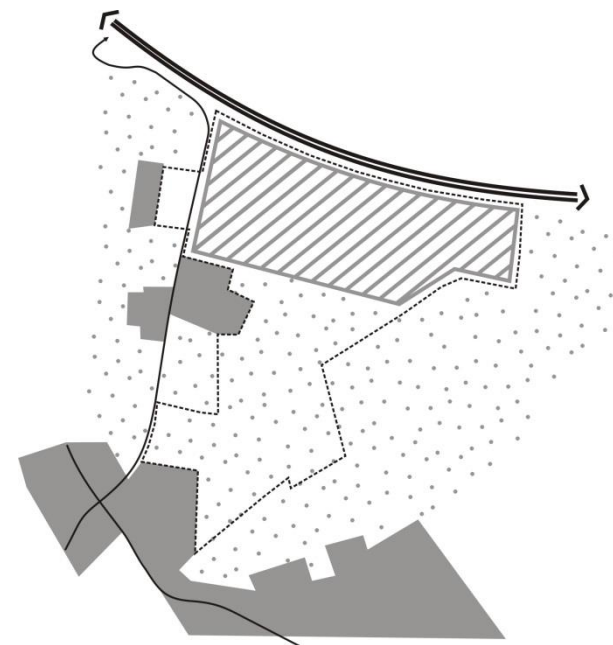
3.4.2 Inrichtingsprincipes

Groeperen van de 'harde' functies ↔ open houden agrarisch gebied

Binnen het plangebied wordt geopteerd om de harde functies te groeperen. Met harde functies worden voornamelijk de kantoren, serres, bedrijfsgebouwen, stapelruimten, parkeergelegenheden en circulatieruimten bedoeld. Op korte termijn worden uitbreidingen voorzien van het kantoorgebouw, serres en opslagzones.

Het groeperen van de harde functies gebeurt aansluitend bij de bestaande bebouwing van het bedrijf en aansluitend bij de Rijksweg. Dit biedt het voordeel dat de bebouwing aansluit bij de bestaande grootschalige bedrijfsgebouwen aan de overzijde van de Rijksweg. Hierdoor blijft de impact op het landschap beperkt. Op deze manier wordt ook een ruime afstand behouden tussen de bestaande woningen en de bedrijfsgebouwen.

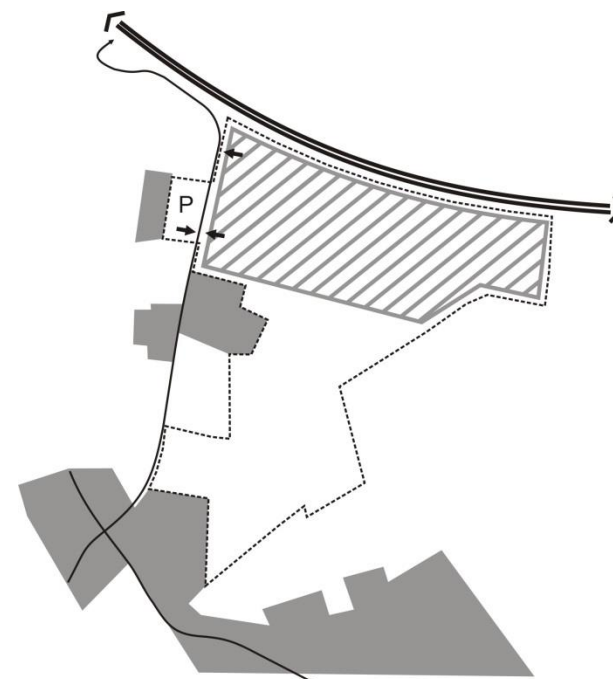
In het RUP wordt de zuidelijke zone beschouwd als een open agrarisch gebied dat aansluit bij de agrarische gebieden ten westen en ten oosten van het plangebied. Het is wenselijk dit gebied open te houden i.f.v. de plantenkweek. Er kunnen geen grootschalige gebouwen voorzien worden.



Duidelijke verkeerscirculatie

Gelet op het verkeersgenererend karakter van de activiteit is een duidelijke verkeerscirculatie noodzakelijk. De ontsluiting moet geënt zijn op de Hazegoedweg richting Rijksweg. Het bedrijf dient te voorzien in één of meerdere duidelijk vormgegeven toegangen. Hierbij kan de aanvoer van planten gescheiden worden van de tuinaannemers die de planten komen afhalen. Het is niet wenselijk dat de Hazegoedweg ingezet wordt in de interne circulatie van het bedrijf.

Aan de overzijde kan een parkeergelegenheid voorzien worden voor het personeel. Dit kan gemotiveerd worden omwille van het feit dat het perceel ingesloten zit tussen de Hazegoedweg en achterliggende bebouwing. Om de impact te beperken dient de parking voorzien te worden met voldoende groenvolumes. De parking kan enkel gebruikt worden voor het personeel. Bebouwing, het stallen van vrachtwagens of het inrichten als stapelruimte is verboden.



Herlocalisatie 2 bestaande woningen i.f.v. optimalisatie plantenkweek

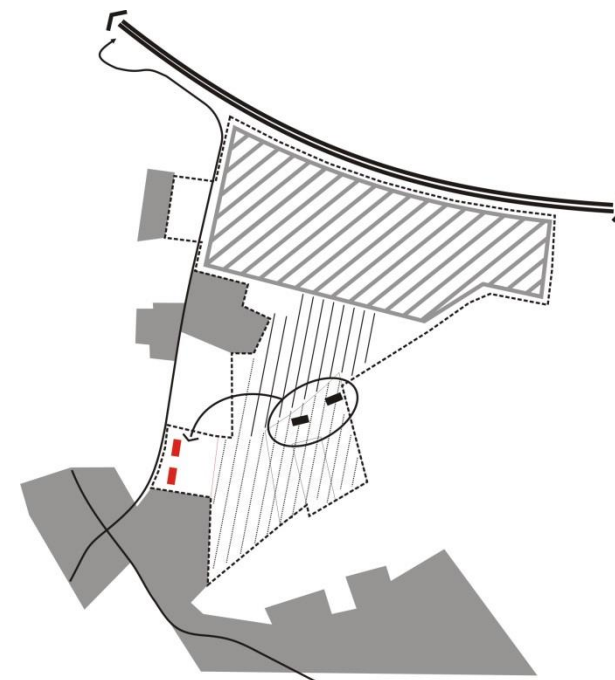
Op dit moment liggen binnen de landbouwkamer 2 geïsoleerde zonevreemde woningen. De woningen dateren van voor 1962 (bouwjaar gesitueerd tussen 1875 en 1899) en kunnen bijgevolg als vergund geacht worden. Ze liggen op het einde van een onverharde doodlopende weg.

In het kader van een rationele en functionele uitbreiding van de kweekzones is het wenselijk dat deze woningen kunnen geherlocaliseerd worden¹. Deze ruimte is binnen het plangebied aanwezig. De nieuwe locatie situeert zich langs de Hazegoedweg en sluit aan op de kern van Zilverberg. De herlocalisatie kan enkel uitgevoerd worden als de oorspronkelijke woningen gesloopt worden.

De herlocalisatie wordt ondersteund in het GRS (pg. 143). Hierbij wordt gesteld dat in landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap (hiertoe kan ook de bestemming 'onaangetaste open-ruimte-gebieden' van het APA gerekend worden) en in de lokale open ruimteverbindingen de herbouw van zonevreemde woningen mogelijk is voor zover de eindtoestand een betere terreinbezetting (bvb. herbouwen bij uitgeruste weg) impliceert en een kwalitatieve meerwaarde voor het gebied (vb. minder versnipperd landschap) inhoudt. Aan beide voorwaarden wordt voldaan. De woningen worden geherlocaliseerd naar een uitgeruste weg. In plaats van een geïsoleerde ligging in het landbouwgebied zullen ze nu beter aansluiten bij de kern Zilverberg.

Gelet op de ouderdom van de woningen en het gebrek aan voldoende nutsvoorzieningen biedt de herlocalisatie opportuniteiten voor een verbeterde woonkwaliteit voor de bewoners.

Indien de herlocalisatie niet kan uitgevoerd worden blijven de basisrechten voor zonevreemde woningen uit de VCRO van toepassing.



¹ Het behoud van de woningen zou impliceren dat ook de toegangsweg moet behouden blijven. Deze doorkruist de uitbreiding van de kweekzones en leidt tot versnippering.

Landschappelijke integratie

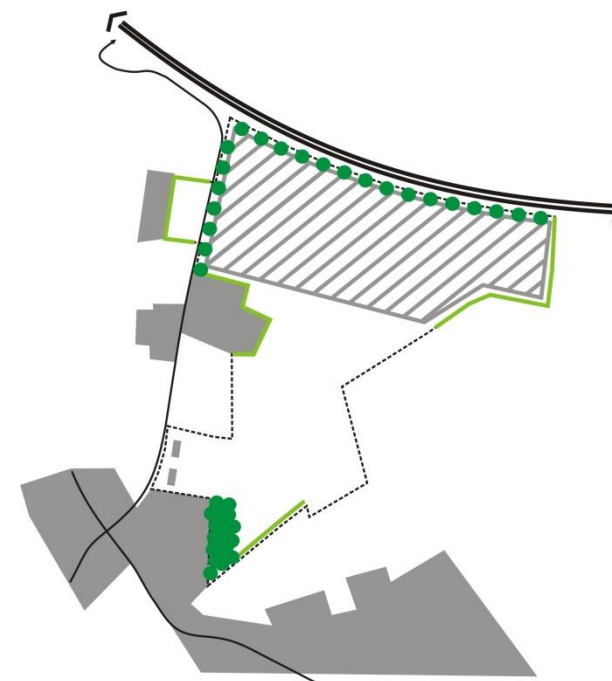
De landschappelijke integratie wordt gestimuleerd door het voorzien van diverse types groenvoorzieningen.

Ter hoogte van de Rijksweg dient een bomenrij aangeplant en/of onderhouden te worden. Een bomenrij geeft een meerwaarde aan het straatbeeld maar behoudt de visibiliteit van het bedrijf.

Ook langs de Hazegoedweg dient een bomenrij aangeplant te worden. Dit moet ervoor zorgen dat de gebouwen vanuit het open ruimtegebied aan het zicht onttrokken worden.

Rondom de zone met gebouwen en verhardingen dient een groenbuffer aangeplant te worden. Deze groenbuffer moet de evt. schadelijke effecten van de bedrijfsactiviteiten milderden. Een buffer rondom de woningen in de Hazegoedweg die onmiddellijk aansluiten bij de bedrijfsgebouwen is noodzakelijk.

Tot slot wordt de landschappelijke integratie eveneens bereikt door het herplanten van een bos. Dit gebeurt t.h.v. de kern van Zilverberg. Het herplanten is noodzakelijk ter compensatie van het rooien van een klein bosje i.f.v. een rationelere indeling van de zone voor plantenkweek.



4 METHODIEK VOOR DE BEOORDELING VAN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

4.1 WERKWIJZE

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt per discipline. De relevante disciplines staan beschreven onder punt 4.2.

Per discipline gebeurt er een bespreking van de bestaande toestand, het nulalternatief, de verwachte effecten en een opsomming van milderende maatregelen. In dit geval houdt het nulalternatief in dat de geplande bestemmingswijziging niet doorgaat en dat de huidige gewestplanbestemmingen van kracht blijven. Er kan aangenomen worden dat bij het nulalternatief de bestaande toestand in de toekomst te weinig zal wijzigen. Daarom wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen.

De toekomstige activiteiten, ingrepen en maatregelen kunnen zowel positieve als negatieve effecten hebben op het milieu. Bij de beschrijving van de te verwachten effecten op het milieu wordt een vergelijking gemaakt tussen de referentietoestand en de toekomstige situatie.

Indien er negatieve effecten optreden worden milderende maatregelen voorgesteld. Op basis van deze milderende maatregelen worden de aanbevelingen voor het Gemeentelijk RUP beschreven. De aanbevelingen kunnen een bijsturing van de bestemmingszones of de stedenbouwkundige voorschriften inhouden.

4.2 RELEVANTE DISCIPLINES

Gezien de doelstellingen van het GRUP en de aard van de voorziene activiteiten zijn er effecten op het milieu te verwachten in de volgende disciplines:

- 1) Bodem;
- 2) Water;
- 3) Mobiliteit;
- 4) Fauna, flora en biodiversiteit;
- 5) Landschap;

- 6) Mens - ruimtelijke aspecten;
- 7) Gezondheid en veiligheid van de mens.

Voor de disciplines energie- en grondstoffenvoorraden, atmosfeer en klimatologische factoren, cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed, geluid en licht zijn geen effecten te verwachten. Ze worden niet verder onderzocht.

De disciplines die wel worden onderzocht hebben onderlinge relaties en zijn niet onafhankelijk van elkaar. De samenhang van verschillende milieueffecten en van de milderende maatregelen is daarom van groot belang.

De volgende disciplines worden omwille van de sterke samenhang en omwille van het vermijden van herhalingen, samen genomen:

1. Bodem en water;
2. Mobiliteit en mens-ruimtelijke aspecten.

Bijgevolg worden volgende disciplines besproken:

1. Bodem en water;
2. Fauna, flora en biodiversiteit;
3. Landschap;
4. Mobiliteit en mens-ruimtelijke aspecten;
5. Gezondheid en veiligheid van de mens.

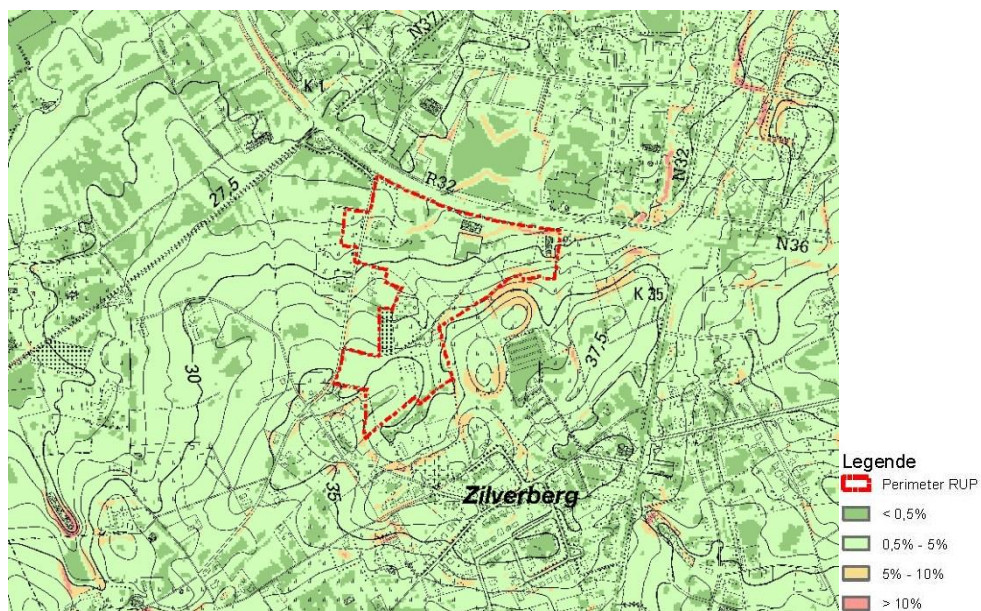
5 BESCHRIJVING VAN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

5.1 DISCIPLINE BODEM EN WATER

5.1.1 Referentiesituatie

Topografie

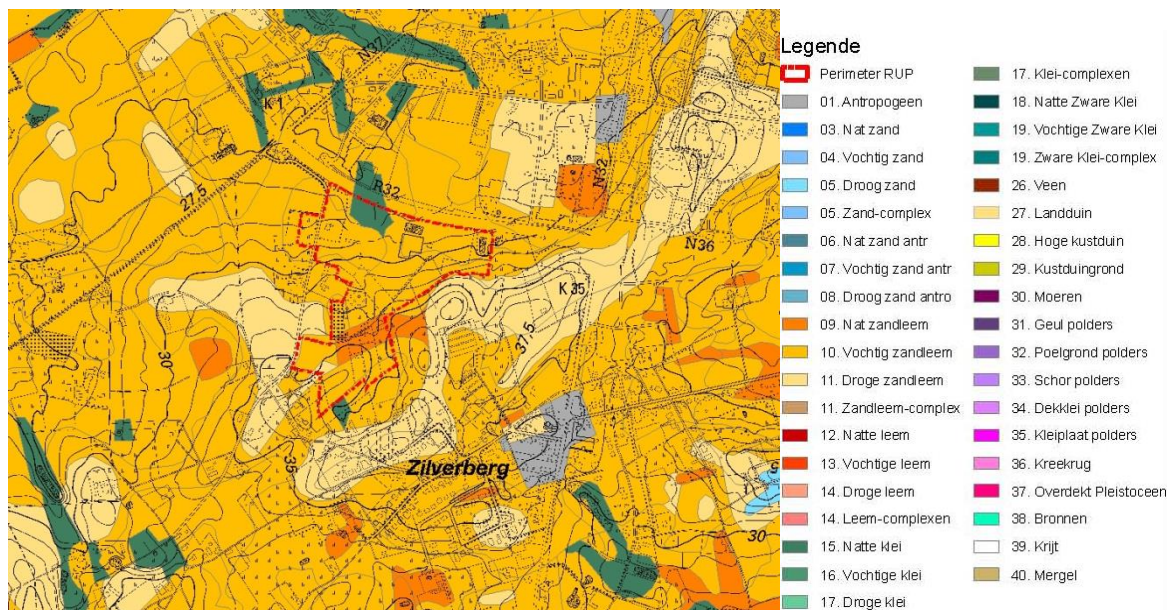
Het plangebied is hoofdzakelijk licht hellend (0 tot 5 %). In het (noord) oosten van het plangebied vinden we steilere hellingen terug (> 5%). Het zuidelijk deel van het plangebied situeert zich ca. 10 m hoger dan het noordelijk deel (van ca. 26m TAW naar ca. 36m TAW).



Figuur: Situering op de hellingenkaart

Bodemtextuur

Volgens de bodemkaart van Vlaanderen komen er 3 bodemtypes voor binnen het plangebied. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit vochtig zandleem, in het noordwesten bestaat de bodem deels uit natte klei en de 2 woningen in het zuiden van het plangebied bevinden zich in een bodem bestaande uit nat zandleem.



Figuur: Situering op de bodemkaart

Waardevolle bodems

In het plangebied komen volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen geen waardevolle bodems voor.

Verontreinigde bodems

Op basis van de gegevens die OVAM ter beschikking stelt, zijn geen locaties binnen het plangebied gekend waarvoor onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Gezien de bedrijfsactiviteit wordt er verondersteld dat er geen verontreinigde gronden in het plangebied aanwezig zijn.

Categorisering volgens de Vlaamse Hydrografische atlas

Het plangebied is gelegen in het deelbekken 'Mandel' van het 'Leiebekken'. In de nabijheid van het plangebied komen geen onbevaarbare waterlopen terug. De meest nabije onbevaarbare waterloop bevindt zich op ca. 500m ten westen van het plangebied (de naamloze waterloop WL.7.25.1.1) en loopt westwaarts af richting de Babillebeek.



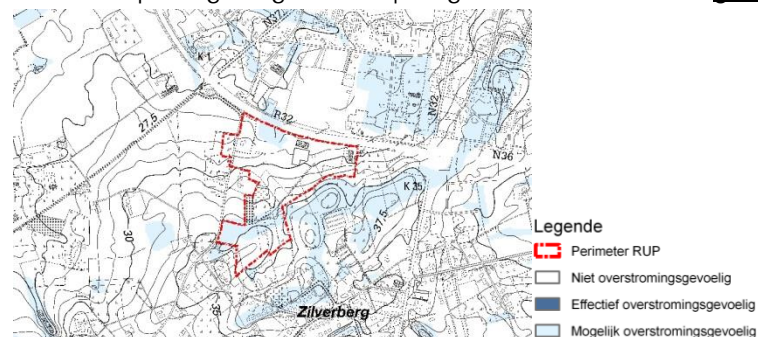
Figuur: Situering op de Vlaamse Hydrografische atlas

Watertoets

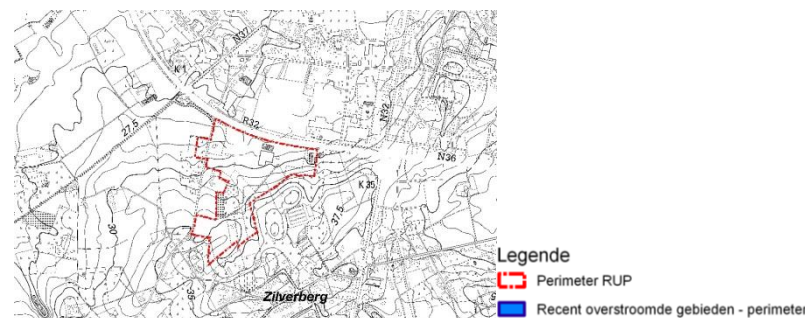
Het plangebied bevindt zich hoofdzakelijk in een niet overstromingsgevoelig gebied.

Een strook met een breedte van ca. 65m grenzend in het zuiden aan de aftakking van de Hazegoedweg en een beperkte zone in het noordwesten van het plangebied bevinden zich in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

In de nabije omgeving van het plangebied komen echter geen recent overstromde gebieden voor.



Figuur: Situering t.a.v. overstromingsgevoelige gebieden

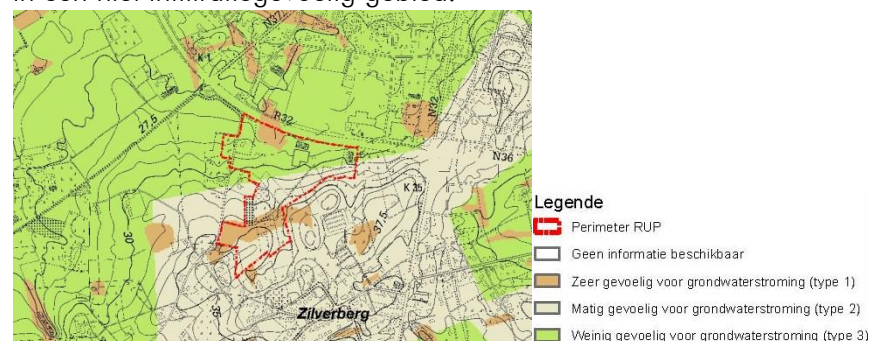


Figuur: Situering t.a.v. recent overstromde gebieden

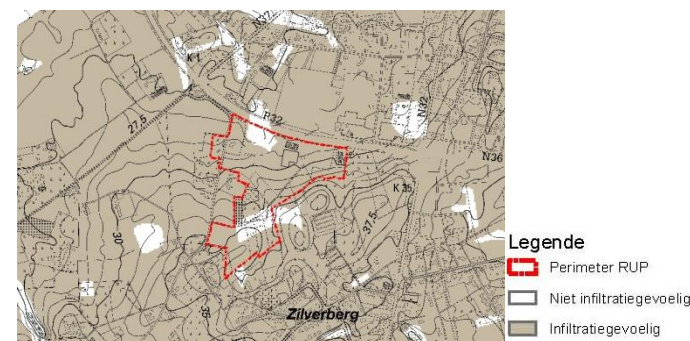
Het noordelijk deel van het plangebied situeert zich hoofdzakelijk binnen een gebied die weinig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 3). Het zuidelijk deel van het plangebied bevindt zich hoofdzakelijk binnen een gebied die matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2). Een strook met een breedte van ca. 65m grenzend in het zuiden aan de aftakking van de Hazegoedweg en een beperkte zone in het noordwesten van het plangebied bevinden zich in zeer gevoelig gebied voor grondwaterstroming (type 1).

Het plangebied is hoofdzakelijk infiltratiegevoelig.

De woningen in het zuiden van het plangebied en een beperkte zone in het noordwesten van het plangebied bevinden zich in een niet infiltratiegevoelig gebied.



Figuur: Situering t.a.v. grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Figuur: Situering t.a.v. infiltratiegevoelige gebieden

Riolering – zoneringsplan VMM

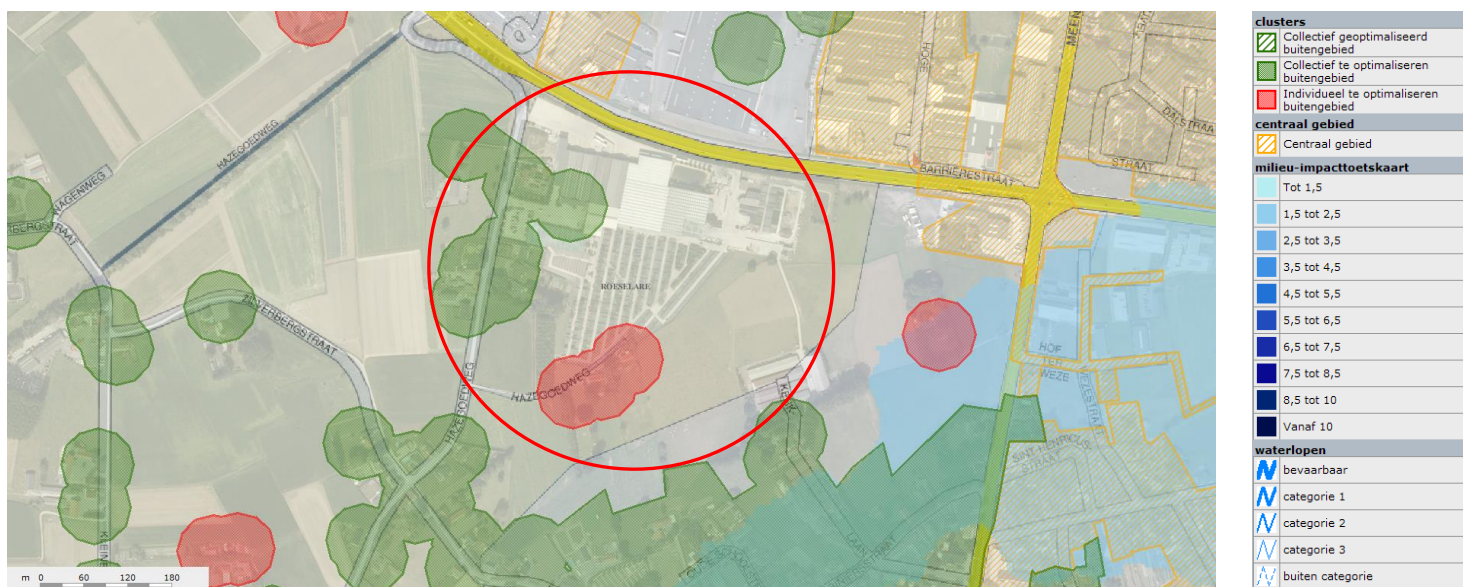
Om de impact van lozingen op basis van ecologische criteria te kunnen prioriteren werden zogenaamde milieu-impacttoetskaarten opgesteld. Aan de hand van deze kaarten wordt de prioriteit van rioleringswerken bepaald.

De kaarten houden rekening met de aanwezigheid van:

- Overstromingsgebieden;
- Prioritair te onderzoeken bodems;
- Ecologisch waardevolle gebieden en waterlopen;
- Water voor de mens (drinkwater / zwemwater);
- Bovenlopen van waterlopen.

Aldus werd een samengestelde kaart opgemaakt, die per gebied een score berekent op basis van het voorkomen van bovenstaande type gebieden. Uit de samengestelde kaart blijkt het grootste deel van het plangebied geen score te hebben gekregen. Dit betekent dat er een relatief beperkte impact is op het milieu door afvalwaterlozingen.

Het zoneringsplan geeft aan of een gebouw gelegen is aan een rioleringsnetwerk of dat men zelf moet instaan voor zijn afvalwaterzuivering. Volgens het zoneringsplan van de VMM situeren de bedrijfsgebouwen zich binnen een collectief te optimaliseren buitengebied en situeren de zuidelijke woningen binnen het plangebied zich binnen een individueel te optimaliseren buitengebied. Het plangebied genereert geen afvalwater behalve het 'huishoudelijk afvalwater'.



Figuur: Situering op het zoneringsplan

5.1.2 Mogelijke effecten

De uitbreiding van de boomkwekerij kan leiden tot volgende effecten:

Bodem

De uitbreiding van de boomkwekerij leidt tot een toename van de verhardingen en gebouwen. Dit ervoor zorgen dat de toplaag van de bodem gewijzigd wordt en dat de bodem afgedekt zal worden. De bebouwde en/of verharde oppervlakte zal uitbreiden met ongeveer 12.500 m².

Ten gevolge van de uitbreiding van de gebouwen zullen beperkte nivelleringswerken uitgevoerd worden zodat het vloerpad in de gebouwen zoveel mogelijk op elkaar aansluit.

Gelet op de aard van de activiteiten is de kans op bodemverontreiniging zeer beperkt. Er wordt bijgevolg geen negatief effect verwacht.

Water

De toename van verhardingen en gebouwen zal leiden tot een verminderde infiltratie van het water in de bodem. Hierdoor zal het water versneld afstromen naar riolering en grachten.

Gelet op de aard van de activiteiten is de kans op oppervlaktewaterverontreiniging zeer beperkt. Er wordt bijgevolg geen negatief effect verwacht. De kantoorfuncties genereren enkel huishoudelijk afvalwater. Conform de zoneringsplannen die dit collectief geoptimaliseerd te worden.

5.1.3 Milderende maatregelen

Met betrekking tot het aspect bodem en water worden volgende milderende maatregelen voorzien:

1. De bedrijfsactiviteit brengt met zich mee dat er een grote nood is aan regenwater om de planten water te geven. Het water dat op de gebouwen en de verharde oppervlakte valt zal opgevangen worden en gebufferd worden i.f.v. hergebruik.
2. Het bedrijf voorziet in een uitbreiding van de buffercapaciteit voor regenwater. Conform het advies van de provinciale dienst waterlopen op de aanvraag van het planologisch attest moet er minimaal nuttig buffervolume aanwezig zijn van 673,20m³ en een vertraagde afvoer van het water in buizen van 300mm naar het oppervlaktewaternet of riolering.

3. De verhardingen worden, waar mogelijk, voorzien in waterondoorlatende verhardingen. Dit wordt specifiek voorzien voor verhardingen in de kweekzone en voor de aanleg van de parkeerstroken van de personeelsparking.
4. Behalve de hierboven opgesomde milderende maatregelen dient ook het bestaand wetgevend kader (o.a. milieuwetgeving + verordening inzake opvang hemelwater) toegepast te worden om de mogelijke effecten te beperken.

5.1.4 Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat het plan geen significante effecten heeft op de disciplines bodem en water mits toepassing van de milderende maatregelen in het RUP.

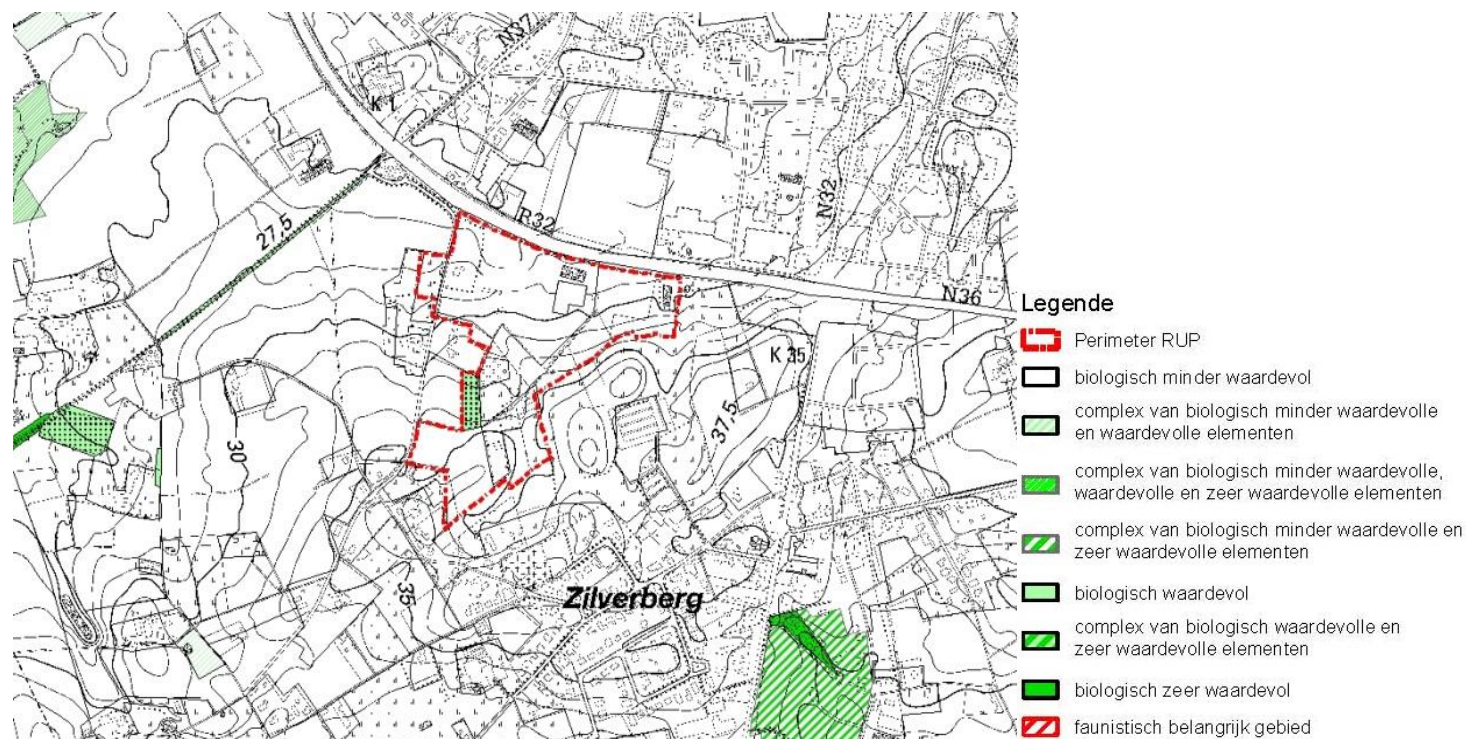
5.2 DISCIPLINE FAUNA, FLORA EN BIODIVERSITEIT

5.2.1 Referentiesituatie

Biologische waardering

Volgens de biologische waarderingskaart 2 Versie 2.2 - Toestand 2010 bevindt er zich één biologische waardevol gebied binnen het plangebied. Het betreft een populierenaanplant op droge grond met struikgewas.

Verder is het plangebied grotendeels ingenomen door bedrijvigheid (onder de vorm van bebouwing en verharding), door kweekzones en weilanden (zuidelijk deel plangebied + deel ten westen van de Hazegoedweg). In de omgeving komen geen biologisch waardevolle gebieden voor.



Figuur: Situering op de biologische waarderingskaart

Faunistisch belangrijk gebied

Het plangebied situeert zich niet in of nabij een faunistisch belangrijk gebied.

5.2.2 Mogelijke effecten

Door de uitbreiding van de kweekzone voor planten gaat een populierenbos verloren.

5.2.3 Milderende maatregelen

Met betrekking tot het aspect fauna, flora en biodiversiteit worden volgende milderende maatregelen voorzien:

1. Het verlies van het populierenbos wordt gecompenseerd door op een andere plaats een bos met streekeigen bomen aan te planten.
2. Rondom de nieuwe personeelsparking en rondom de zone met bedrijfsgebouwen en verhardingen wordt een groenbuffer aangelegd. Deze groenbuffer in streekeigen groen beperkt de effecten van het bedrijf op de open ruimte en aanliggende woningen.

5.2.4 Conclusie

Algemeen kan worden gesteld worden dat er mits toepassing van de milderende maatregelen in het RUP geen significant negatieve effecten ontstaan door het plan.

5.3 LANDSCHAP

5.3.1 Referentiesituatie

De bedrijfssite ligt in een landelijk- en openruimtegebied met aangetast karakter en bevindt zich net ten noorden van de Zilverberg. De site wordt omgeven door een cluster van woningen en kleinschalige bedrijven en bevindt zich bijgevolg niet in een lokale openruimteverbinding (cfr. het GRS).

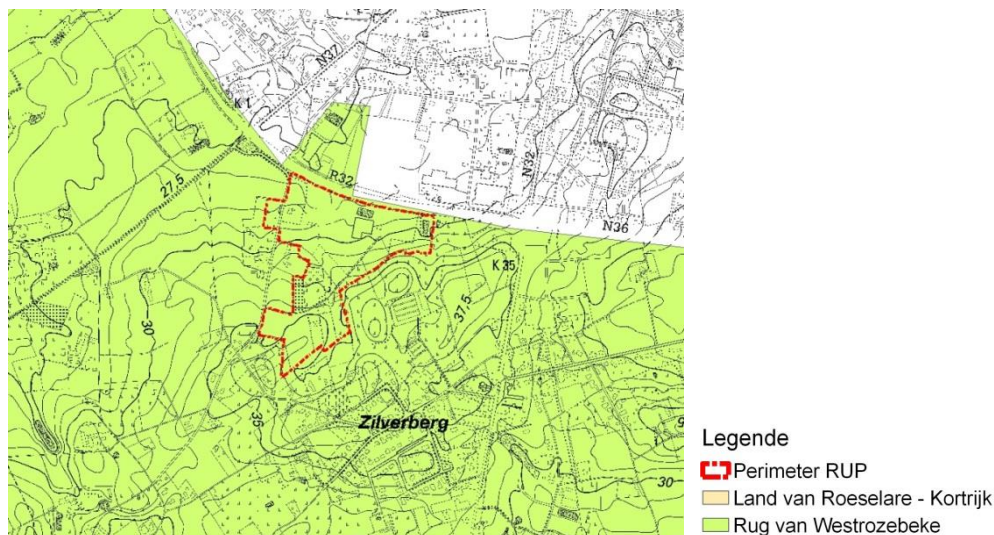
De site kent een hellend verloop waarbij de laagst gelegen zone zich vooraan het bedrijfsperceel bevindt. Het hoogteverschil van de voorkant van het bedrijfsperceel naar de achterkant bedraagt 10m. Vanaf de achterzijde van het bedrijfsperceel heeft men een zicht over het volledige bedrijfsperceel. De bedrijfsgebouwen bevinden zich allen vooraan de site, aansluitend en langsheen de Rijksweg.

Het achterliggende agrarisch landschap is vooral gekenmerkt door vlak tot zacht golvend landbouwgebied met afwisselend verre en soms wijde zichten.

Landschapsatlas

Het plangebied situeert zich volgens de landschapsatlas binnen het traditioneel landschap 'Rug van Westrozebeke' (code 220000).

Er bevinden zich geen relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten of puntrelicten binnen of in de omgeving van het plangebied.



Figuur: Situering t.a.v. traditionele landschappen

Beschermingen

Binnen en grenzend aan het plangebied komen er geen beschermde monumenten, dorpsgezichten en landschappen voor.

Centrale archeologische inventaris

In de onmiddellijke omgeving van het bedrijf zijn geen elementen aangemeld in de juridisch vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Ook in de verdere omgeving zijn er geen elementen aangetroffen in de CAI.

5.3.2 Mogelijke effecten

Door het ontbreken van waardevolle landschappen en/of cultureel erfgoed zijn de effecten minimaal.

De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen heeft een visuele impact op het landschap. De bedrijfsgebouwen hebben een impact voornamelijk op het zuidwestelijk gelegen openruimtegebied.

De aanleg van de personeelsparking zorgt voor een aansnijding van het open ruimtegebied ten westen van het bedrijf. Gelet op de ligging tussen een gebouwencluster en de Hazegoedweg blijft het effect beperkt.

5.3.3 Milderende maatregelen

Met betrekking tot het aspect landschap worden volgende milderende maatregelen voorzien:

1. Nieuwe bedrijfsgebouwen moeten aansluiten bij bestaande bedrijfsgebouwen en kunnen niet opgericht worden binnen de zuidelijk gelegen kweekzone.
2. Er wordt een streekeigen groenbuffer voorzien rondom de zone met gebouwen zodat de visuele impact naar de open ruimte en naar de aanliggende woningen beperkt wordt.
3. De parking dient een groen karakter te krijgen en kan enkel gebruikt worden als parking voor het personeel. Het voorzien van opslag of gebouwen wordt niet toegelaten.

5.3.4 Conclusie

Algemeen kan worden gesteld worden dat er mits toepassing van de milderende maatregelen in het RUP geen significant negatieve effecten ontstaan door het plan.

5.4 MENS-RUIMTELIJKE ASPECTEN EN MOBILITEIT

5.4.1 Referentiesituatie

Het bedrijf bevindt zich cfr. het APA Roeselare (d.d. 29/04/1991) in de zone 'onaangetaste open ruimte gebieden' en deels in de zone 'open ruimte gebied met aangetast karakter'.

Ruimtegebruik

De totale perimeter van onderhavig RUP heeft een oppervlakte van 13,88ha.

De oppervlakte die op heden als i.f.v. de boomkwekerij wordt aangewend heeft een totale oppervlakte van 10,00 ha. Het betreft hier de percelen 870F, 869N, 877L, 872D, 872E, 866N, 871, 863C, 864A, 862B, 862C, 49A en 37B. Van deze oppervlakte is 1,99ha bebouwd en 2,98ha verhard met waterdoorlatende materialen.

Volgende onderdelen vinden we terug op het bedrijfsperceel:

- Kweekgronden;
- Loodsen en serres;
- Een kantoorgebouw;
- Een circulatieruimte;
- Een opslagzone;
- Een overdekte binnenkoer;
- 2 waterbuffers (waarvan één onder een serre gelegen);
- Een bedrijfswoning;
- Een aangeplant bos;
- Groenzones;
- Een parking voor personeel;
- Een parking voor logistiek;
- Een parking en laadzone voor tuinaannemers.

De uitbreiding van de boomkwekerij bedraagt ongeveer 3,78ha. Het betreft een uitbreiding met de percelen 856B, 857G, 857H, 855B, 857F, 861H, 858, 858/02, 859C en 659M. Op deze uitbreidingsgronden vinden we 2 woningen met tuinzone en akkerlanden terug.

Mobiliteit

Het bedrijf 'Willaert' is gelegen langs de Rijksweg en wordt bereikt via de Hazegoedweg.

De Hazegoedweg werd in het GRS geselecteerd als een lokale weg type III; de Rijksweg werd geselecteerd als secundaire weg type I. Een lokale weg type III heeft als hoofdfunctie toegang geven, een secundaire weg type I heeft enerzijds een belangrijke verbindende functie en anderzijds een belangrijke verzamelende functie naar het hogere wegennet.

T.h.v. de Hazegoedweg heeft het bedrijf 2 toegangen: een toegang voor de aanvoer van planten en een toegang voor de tuinaanleggers die de planten komen ophalen. De aanvoer gebeurt hoofdzakelijk met vrachtwagens. Tuinaanleggers komen meestal met bestelwagens of met aanhangwagens de planten ophalen. Gemiddeld komen er per dag 125 tuinaanleggers aankopen doen.

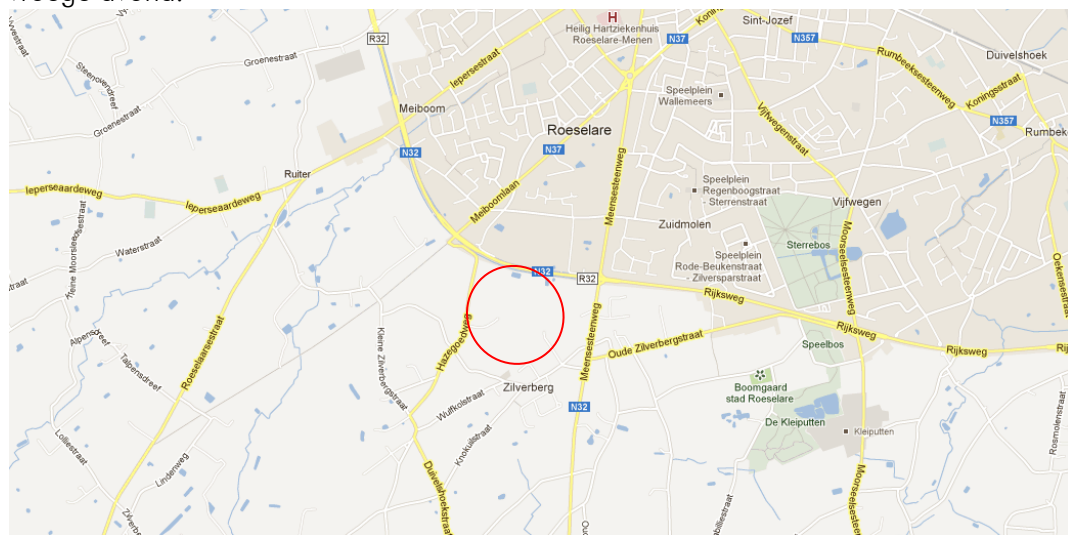
Naast de zaakvoerder werken er nog 83 werknemers, waarvan er 70 werknemers per auto naar het bedrijf komen.

Overzicht continue vervoersbewegingen per dag:

- Vrachtwagens (logistiek): gemiddeld 210 op- / afritten per dag. Deze verplaatsingen vinden zowel tijdens de dag als 's nachts plaats;
- Bestelwagens (tuinaanleggers): tijdens volle seizoen gemiddeld 250 op-/afritten per dag. De verplaatsingen vinden allen tijdens de dag plaats (van 7u tot 19u);

Overzicht eenmalige vervoersbewegingen per dag:

- Personenwagens personeel: ca. 70 wagens. Het personeel komt 's morgens toe rond 7u à 9u en verlaat het bedrijf rond 17u à 19u. Het mobiliteitsprofiel van de personeelsparking is dus beperkt tot een periode 's morgens en een periode in de vroege avond.



Figuur: situering op het stratenplan

5.4.2 Mogelijke effecten

Mobiliteit

Door de gestage groei van het bedrijf kan verwacht worden dat het aantal voertuigbewegingen in de toekomst zal toenemen. Het bedrijf is echter goed ontsloten. Via de Hazegoedweg wordt het rechtstreeks ontsloten op de Rijksweg (secundaire weg type I) zonder dat hiervoor een dorpskern of woongroeperingen moet dwarsen. Het effect op de mobiliteit is bijgevolg minimaal. De Hazegoedweg maakt evenmin deel uit van een bovenlokaal functioneel fietsnetwerk of van het fietsknooppuntennetwerk.

Hinder t.a.v. omwonenden

Het type van de bedrijfsactiviteiten is niet van die aard dat ze milieuhinder (geluids-, licht-, stof- of geurhinder) veroorzaken t.a.v. de omwonenden. Er ontstaat geen significant negatief effect.

Inname landbouwgebied

Er gebeurt een inname van landbouwgebied door de aanleg van een personeelsparkeergarage. Gelet op de kleinschaligheid en gelet op het feit dat het perceel reeds eigendom is van het bedrijf, zijn de effecten op de landbouw zeer beperkt. De inname van herbevestig agrarisch gebied zal hoofdzakelijk gebeuren i.f.v. de plantenkweek.

5.4.3 Milderende maatregelen

Met betrekking tot het aspect landschap worden volgende milderende maatregelen voorzien:

1. Het voorzien van een nieuwe personeelsparkeergarage moet er voor zorgen dat het parkeren niet afgewenteld wordt op het openbaar domein. Duidelijk vormgegeven toegangen tot het bedrijf moeten de verkeersveiligheid garanderen.
2. Er wordt een streekeigen groenbuffer voorzien rondom de zone met gebouwen zodat de visuele impact naar de open ruimte en naar de aanliggende woningen beperkt wordt.
3. De kweekzone en de uitbreiding hiervan wordt bouwvrij gehouden. Naast het kweken van planten blijft beroepslandbouw mogelijk (bvb. na stopzetting van de kweekactiviteiten).

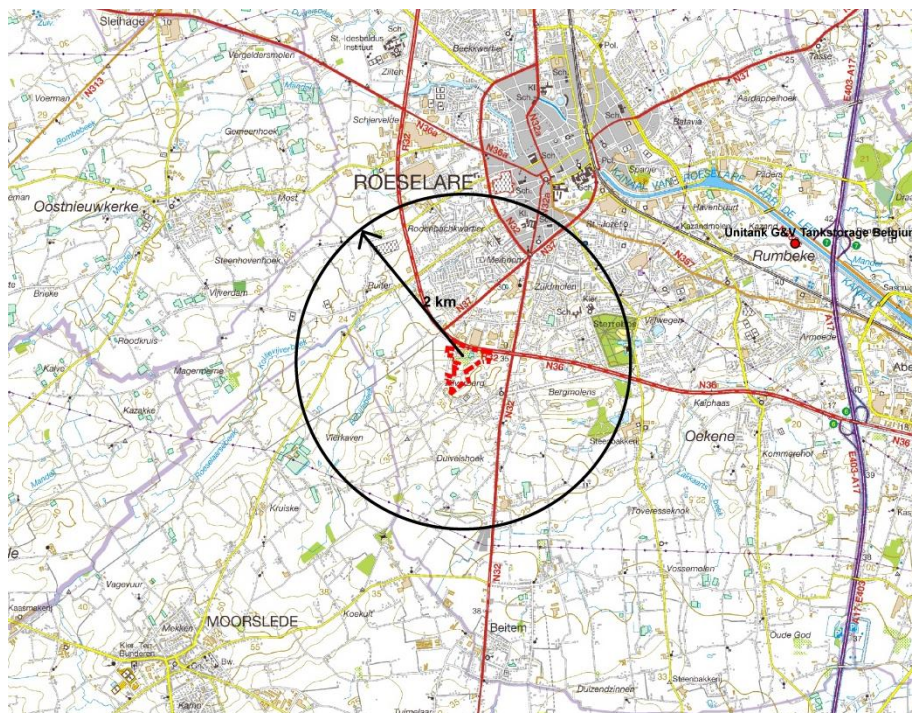
5.4.4 Conclusie

Algemeen kan er worden gesteld dat voor wat betreft de disciplines 'mens-ruimtelijke aspecten' en 'mobiliteit' er geen significante effecten te verwachten zijn.

5.5 GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS

De impact van de bedrijvigheid op de gezondheid en veiligheid van de mens hangt af van twee factoren: het aantal woningen rondom de bedrijvigheid en de activiteiten die er toegelaten worden. Voor de aspecten betreffende groeninbuffering, water en toegankelijkheid wordt verwezen naar de disciplines bodem, water, fauna, flora en biodiversiteit, ruimtelijke aspecten en mobiliteit.

5.5.1 Referentiesituatie

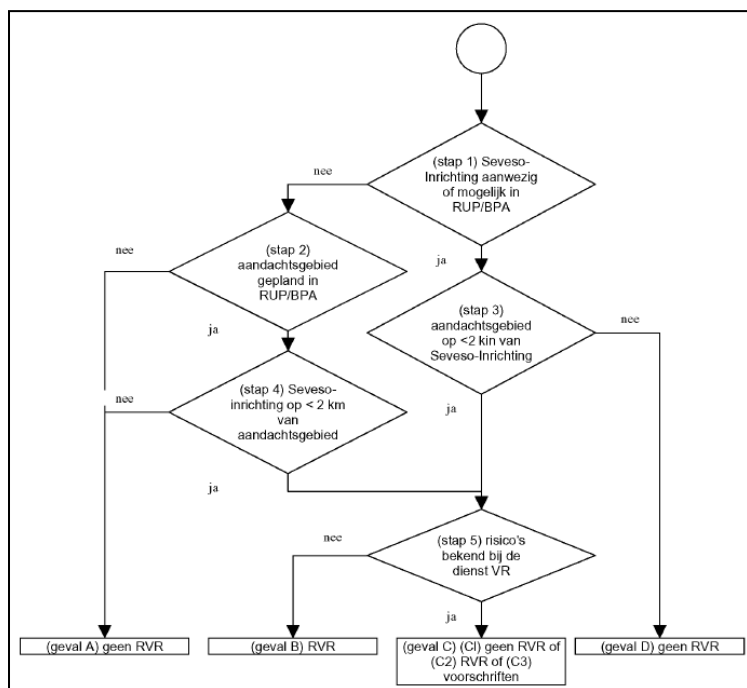


Figuur: Situering t.a.v. SEVESO-inrichtingen (bron: AGIV)

Binnen een straal van 2 km zijn geen hogedrempel noch lagedrempel SEVESO-inrichtingen gelegen. De meest nabijge SEVESO-inrichting betreft het hoogdrempelbedrijf Unitank G&V Tankstorage Belgium in de Regenbeekstraat op ca. 3,9 km ten noordoosten van het plangebied.

5.5.2 Mogelijke effecten

In onderhavig RUP kunnen er geen SEVESO- inrichtingen opgericht worden. Binnen het RUP is er naast de boomkwekerij ook een aandachtsgebied (woongebied in overdruk) gepland.



Beslisingsdiagram ruimtelijke veiligheidsrapportage

5.5.3 Milderende maatregelen

Het RUP voorziet in de volgende milderende maatregel:

- Het plan voorziet in een ruime groenbuffer ten aanzien van de aanpalende woningen.

5.5.4 Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat er geen significant negatief effect ontstaat door het plan voor wat betreft de discipline gezondheid en veiligheid van de mens. Gezien er geen SEVESO-inrichtingen binnen een straal van 2 km rondheen het plangebied bevinden is de opmaak van een RVR niet nodig.

5.6 GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

De situering van het plangebied en het programma is van die aard dat de effecten beperkt blijven. Deze effecten hebben geen grensoverschrijdend karakter.

5.7 SAMENVATTING VAN MOGELIJKE NEGATIEVE MILIEUEFFECTEN EN MILDERENDE MAATREGELEN

	mogelijk negatief effect	milderende maatregel
Discipline bodem en water	Uitbreiding verharde en bebouwde ruimte	<p>De bedrijfsactiviteit brengt met zich mee dat er een grote nood is aan regenwater om de planten water te geven. Het water dat op de gebouwen en de verharde oppervlakte valt zal opgevangen worden en gebufferd worden i.f.v. hergebruik.</p> <p>Het bedrijf voorziet in een uitbreiding van de buffercapaciteit voor regenwater. Conform het advies van de provinciale dienst waterlopen op de aanvraag van het planologisch attest moet er minimaal nuttig buffervolume aanwezig zijn van 673,20m³ en een vertraagde afvoer van het water in buizen van 300mm naar het oppervlaktewaternet of riolering.</p> <p>De verhardingen worden, waar mogelijk, voorzien in waterondoorlatende verhardingen. Dit wordt specifiek voorzien voor verhardingen in de kweekzone en voor de aanleg van de parkeerstroken van de personeelsparking.</p> <p>Behalve de hierboven opgesomde milderende maatregelen dient ook het bestaand wetgevend kader (o.a. milieuwetgeving + verordening inzake opvang hemelwater) toegepast te worden om de mogelijke effecten te beperken.</p>
Discipline fauna, flora en biodiversiteit	Door de uitbreiding van de kweekzone voor planten gaat een populierenbos verloren.	<p>Het verlies van het populierenbos wordt gecompenseerd door op een andere plaats een bos met streekeigen bomen aan te planten.</p> <p>Rondom de nieuwe personeelsparking en rondom de zone met bedrijfsgebouwen en verhardingen wordt een groenbuffer aangelegd. Deze groenbuffer in streekeigen groen beperkt de effecten van het bedrijf op de open ruimte en aanliggende woningen.</p>

Discipline landschap	<p>Door het ontbreken van waardevolle landschappen en/of cultureel erfgoed zijn de effecten minimaal.</p> <p>De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen heeft een visuele impact op het landschap. De bedrijfsgebouwen hebben een impact voornamelijk op het zuidwestelijk gelegen openruimtegebied.</p> <p>De aanleg van de personeelsparking zorgt voor een aansnijding van het open ruimtegebied ten westen van het bedrijf. Gelet op de ligging tussen een gebouwencluster en de Hazegoedweg blijft het effect beperkt.</p>	<p>Nieuwe bedrijfsgebouwen moeten aansluiten bij bestaande bedrijfsgebouwen en kunnen niet opgericht worden binnen de zuidelijk gelegen kweekzone.</p> <p>Er wordt een streekeigen groenbuffer voorzien rondom de zone met gebouwen zodat de visuele impact naar de open ruimte en naar de aanliggende woningen beperkt wordt.</p> <p>De parking dient een groen karakter te krijgen en kan enkel gebruikt worden als parking voor het personeel. Het voorzien van opslag of gebouwen wordt niet toegelaten.</p>
Discipline mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit	<p><u>Mobiliteit</u></p> <p>Door de gestage groei van het bedrijf kan verwacht worden dat het aantal voertuigbewegingen in de toekomst zal toenemen. Het bedrijf is echter goed ontsloten. Via de Hazegoedweg wordt het rechtstreeks ontsloten op de Rijksweg (secundaire weg type I) zonder dat hiervoor een dorpskern of woongroeperingen moet dwarsen. Het effect op de mobiliteit is bijgevolg minimaal. De Hazegoedweg maakt evenmin deel uit van een bovenlokaal functioneel fietsnetwerk of van het fietsknooppuntennetwerk.</p> <p><u>Hinder t.a.v. omwonenden</u></p> <p>Het type van de bedrijfsactiviteiten is niet van die aard dat ze milieuhinder (geluids-, licht-, stof- of geurhinder) veroorzaken t.a.v. de omwonenden. Er ontstaat geen significant negatief effect.</p> <p><u>Inname landbouwgebied</u></p> <p>Er gebeurt een inname van landbouwgebied door de aanleg van een personeelsparking. Gelet op de kleinschaligheid en gelet op het feit dat het perceel reeds eigendom is van het bedrijf, zijn de effecten op de landbouw zeer beperkt. De inname van herbevestig agrarisch gebied zal hoofdzakelijk gebeuren i.f.v. de plantenkweek.</p>	<p>Het voorzien van een nieuwe personeelsparking moet er voor zorgen dat het parkeren niet afgewenteld wordt op het openbaar domein. Duidelijk vormgegeven toegangen tot het bedrijf moeten de verkeersveiligheid garanderen.</p> <p>Er wordt een streekeigen groenbuffer voorzien rondom de zone met gebouwen zodat de visuele impact naar de open ruimte en naar de aanliggende woningen beperkt wordt.</p> <p>De kweekzone en de uitbreiding hiervan wordt bouwvrij gehouden. Naast het kweken van planten blijft beroepslandbouw mogelijk (bvb. na stopzetting van de kweekactiviteiten).</p>

Discipline gezondheid en veiligheid van de mens	<p>In onderhavig RUP kunnen er geen SEVESO - inrichtingen opgericht worden. Binnen het RUP is er naast de boomkwekerij ook een aandachtsgebied (woongebied in overdruk) gepland.</p> <p>Er worden met onderhavig RUP geen negatieve effecten verwacht wat betreft de discipline gezondheid en veiligheid van de mens.</p>	<p>Het plan voorziet in een ruime groenbuffer ten aanzien van de aanpalende woningen.</p>
---	---	---

6 CONCLUSIE

Gezien het RUP 'Willaert':

- Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en aanvullend de Omzendbrief LNE 2011/1 – Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten en ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011, geen kader vormt voor projecten zoals bepaald in bijlage 1 of bijlage 2 van het besluit.
- Conform het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, zich niet in of in de nabijheid van een speciale beschermingszone bevindt en dus een passende beoordeling niet nodig is;
- Conform het Decreet van 27 april 2007 als herziening van het Decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid, het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau bepaalt;
- Geen aanzienlijke milieueffecten teweeg brengt, mits toepassing van de milderende maatregelen vernoemd in hoofdstuk 5.6.

Kan geoordeeld worden dat de opmaak van een plan-MER redelijkerwijze dan ook geen bijkomende informatie kan opleveren.

