

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Willaert (gemeente Roeselare)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/14/230,
Brugge, 07/08/2014

De waarnemend provinciegriffier,
(Get.) Patrick BRAET



De voorzitter,
(Get.) Guido DECORTE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,


Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

RUP 'Willaert'
Stad Roeselare

Definitieve vaststelling
26 mei 2014




ROESELARE
IS 'R VOOR JOU

 Adoplan

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

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN ...21/10/2013

OP BEVEL:

DE VOORZITTER

DE SECRETARIS

ZEGEL DER GEMEENTE



HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD

VAN: ...1/12/2013 TOT: ...29/01/2014

OP BEVEL:

DE BURGEMEESTER

DE SECRETARIS

ZEGEL DER GEMEENTE



GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN ...26/05/2014

OP BEVEL:

DE VOORZITTER

DE SECRETARIS

ZEGEL DER GEMEENTE



GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE BESTENDIGE DEPUTATIE OP

.....

DE GEDEPUTEERDE, VERANTWOORDELIJK VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN BVBA.

KOEN VANDEN BERGHE, RUIMTELIJK PLANNER

RUP 'Willaert'
Stad Roeselare

Toelichtingsnota
Definitieve vaststelling
26 mei 2014



Inhoud

INLEIDING	1
<u>1 BESTAANDE RUIMTELIJK STRUCTUUR.....</u>	<u>2</u>
1.1 KENMERKEN VAN DE OMGEVING	2
1.2 KENMERKEN VAN HET BEDRIJF	2
1.3 ACTIVITEIT VAN HET BEDRIJF	4
<u>2 ONDERZOEK JURIDISCHE TOESTAND.....</u>	<u>5</u>
2.1 BASISGEGEVENS	5
2.2 JURIDISCH KADER.....	6
<u>3 JURIDISCH KADER VAN HET PLANOLOGISCH ATTEST.....</u>	<u>11</u>
3.1 INHOUD VAN DE AANVRAAG.....	11
3.2 VOORWAARDEN GEKOPPELD AAN HET ATTEST	11
<u>4 RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN</u>	<u>13</u>
4.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	13
4.2 AFBAKENING STEDELIJK GEBIED ROESELARE	14
4.3 RUIMTELIJKE VISIE LANDBOUW, NATUUR EN BOS: REGIO LEIESTREEK.....	15
4.4 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	17
4.5 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ROESELARE.....	19

5	<u>GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING</u>	22
5.1	MOTIVATIE TOT UITBREIDING VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN	22
5.2	INRICHTINGSPRINCIPES.....	23
6	<u>WATERTOETS</u>	26
7	<u>PLAN-MER + RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT</u>	30
7.1	ONTHEFFING VAN PLAN – MER Plicht	30
7.2	ONTHEFFING VAN OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT	30
8	<u>RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN</u>	31
9	<u>PLANSCHADE / PLANBATEN / KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSCHADE</u>	32
9.1	INLEIDING	32
9.2	PLANBATEN	32
9.3	PLANSCHADE	33
9.4	KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSCHADE	33

INLEIDING

Aanleiding en situering

Op 19 maart 2012 werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare een positief planologisch attest afgeleverd aan de firma Willaert. Dit planologisch attest werd opgemaakt ter bestendinging en uitbreiding van het bedrijf (boomkwekerij).

Het bedrijf (verkoop van tuinplanten aan tuinaannemers) is gelegen te Roeselare en grenst aan de Rijksweg en de Hazegoedweg.

Conform artikel 4.4.26 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de stad er toe gehouden om een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen voor de toegestane ruimtelijke ontwikkelingen uit het planologisch attest.

Het RUP moet het bedrijf toelaten een uitbreiding te voorzien voor de laadzone voor tuinaannemers, de opslagruimtes, de kweekzone (met inname bos), het bestaande kantoorgebouw en de parking voor logistiek. Verder wenst het bedrijf een nieuwe personeelsparking te realiseren, de serres te verschuiven en het waterreservoir te vergroten.

Het RUP kadert eveneens binnen het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Roeselare (02/08/2012).

1 BESTAANDE RUIMTELIJK STRUCTUUR

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.

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. Langsheen de Hazegoedweg bevinden zich tussen het bedrijf en de aansluiting op de Rijksweg bevinden 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 tuinaannemers.

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 14,86 ha.

De ruimte die op heden in functie van de boomkwekerij wordt aangewend heeft een totale oppervlakte van 10,00ha. Hiervan is ca. 1,99ha bebouwd en ca. 4,06ha verhard.

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. 4,86 ha. 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. Recent werd eveneens het perceel 855A en perceel 54 aangekocht (zuidzijde RUP). Hierdoor ligt de zuidelijke grens van het RUP vast. Een verdere uitbreiding naar het zuiden toe is niet meer mogelijk en gewenst. Het is wenselijk een afstand te houden t.o.v. de woningen door het behoud van de diepe tuinen of van de tussenliggende onbebouwde percelen die een agrarische functie kunnen hebben of ingericht kunnen worden i.f.v. hobbylandbouw, boomgaard of tuin.

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.

1.3 ACTIVITEIT VAN HET BEDRIJF

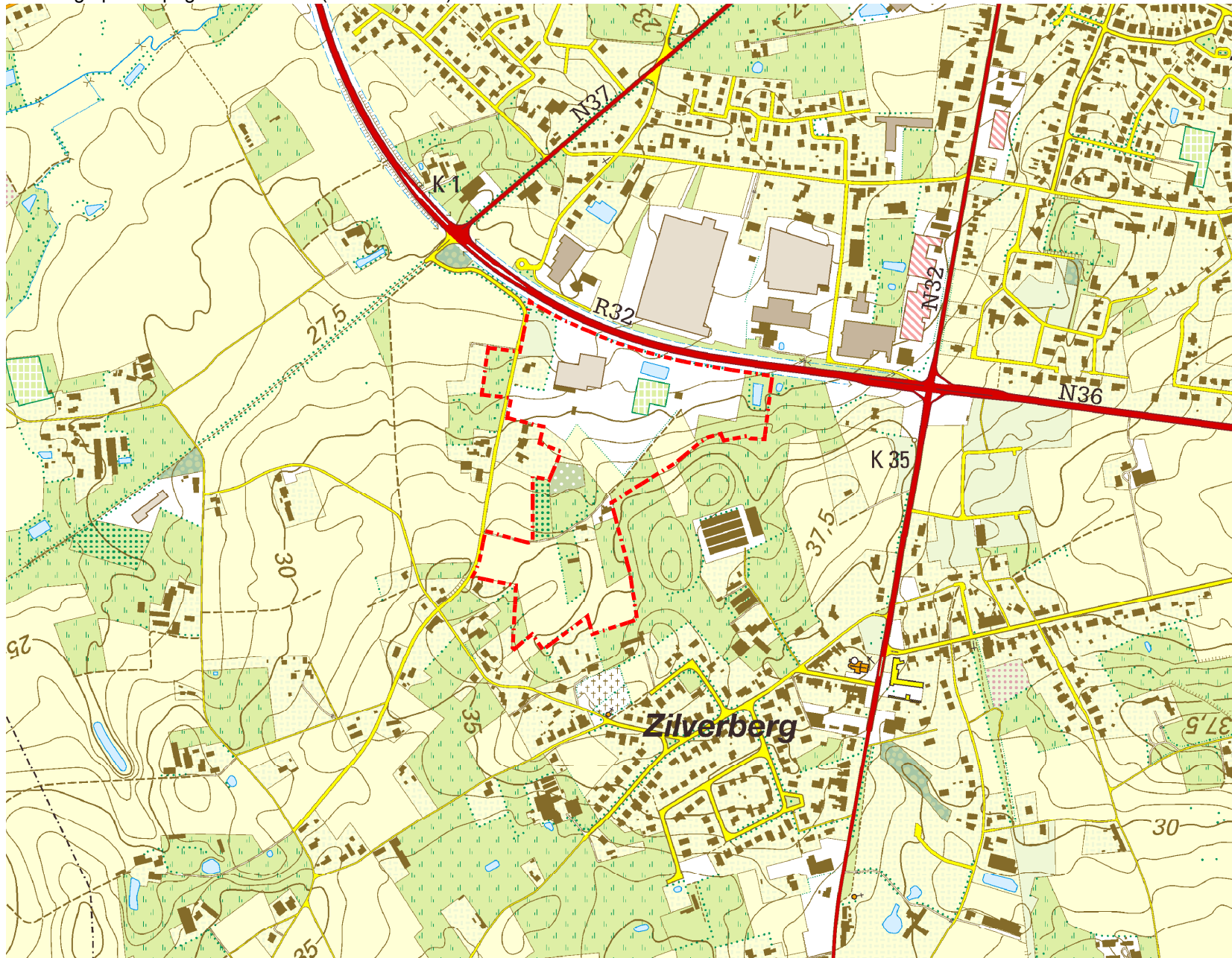
Tot op heden werd de activiteit van het bedrijf als een (para-)agrarische activiteit beschouwd. Dit kan afgeleid worden door het feit dat er gedurende de afgelopen jaren nog meerdere stedenbouwkundige vergunningen verleend werden voor de uitbreiding van de boomkwekerij. Gelet op de dynamiek, de schaalgrootte 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 personeelsparkeergarage 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

 Perimeter RUP

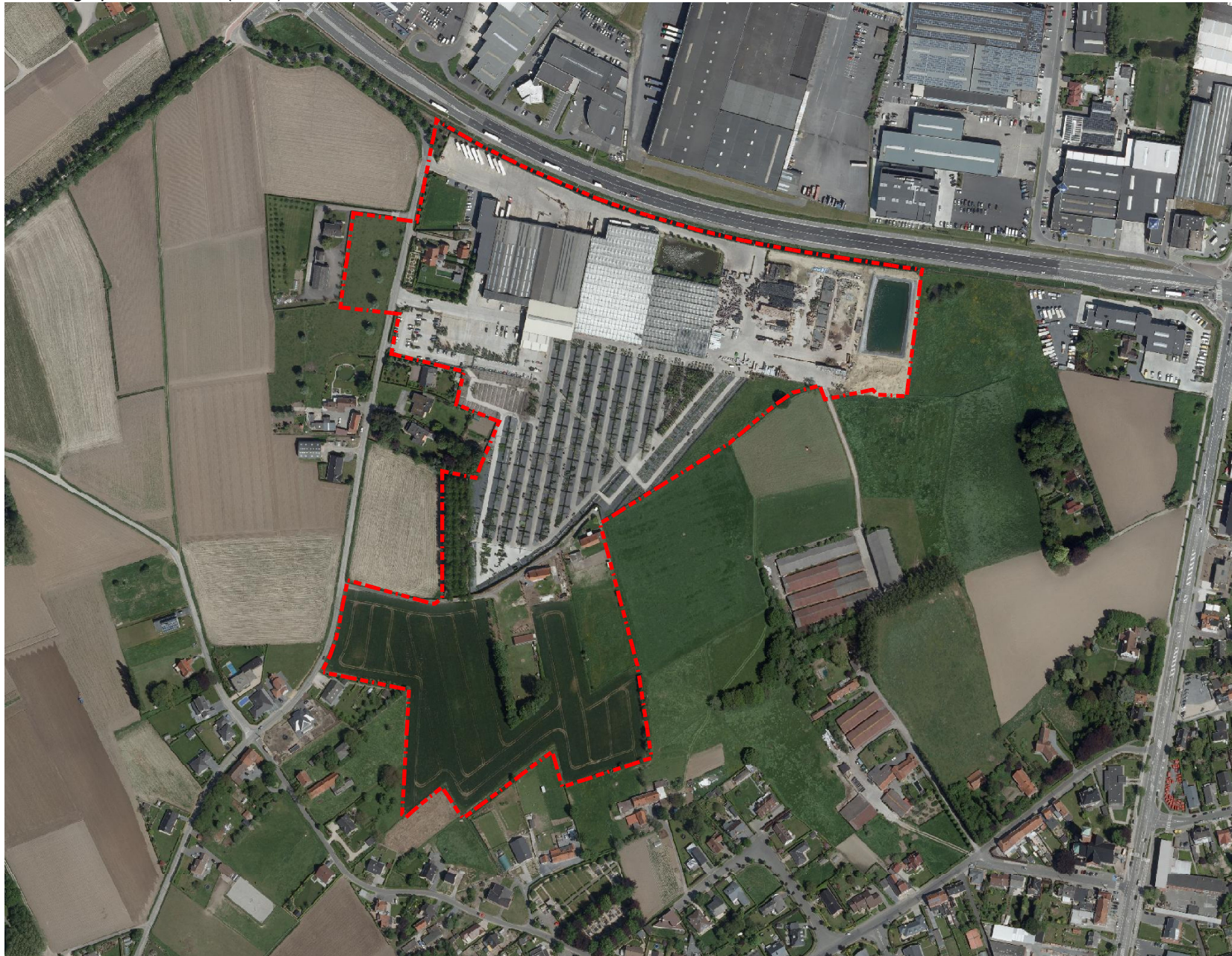
datum: september 2013
schaal: 1:10.000

0 50 100 200 300 400 500
Meter



Gemeentelijk RUP 'Willaert' te Roeselare

Situering op de luchtfoto (2012)



Legende

 Perimeter RUP

datum: september 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



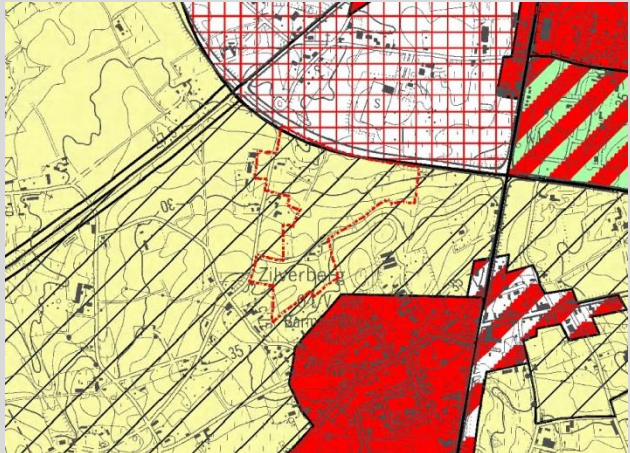
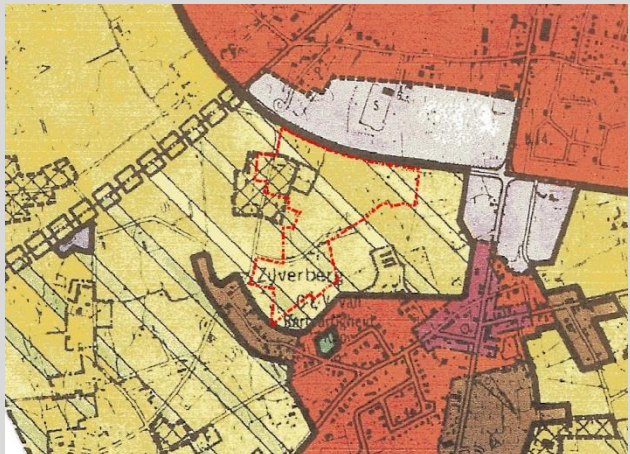
Zicht op tweede zonevremde woning binnen plangebied

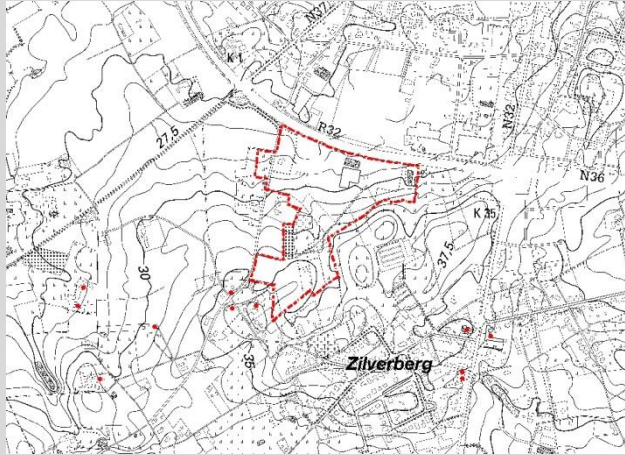
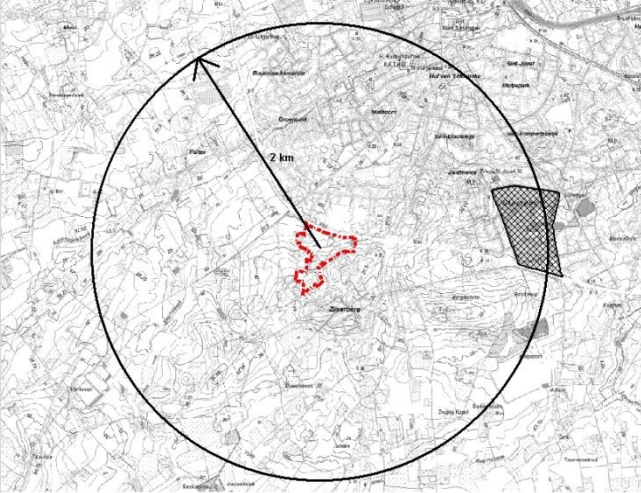
2 ONDERZOEK JURIDISCHE TOESTAND

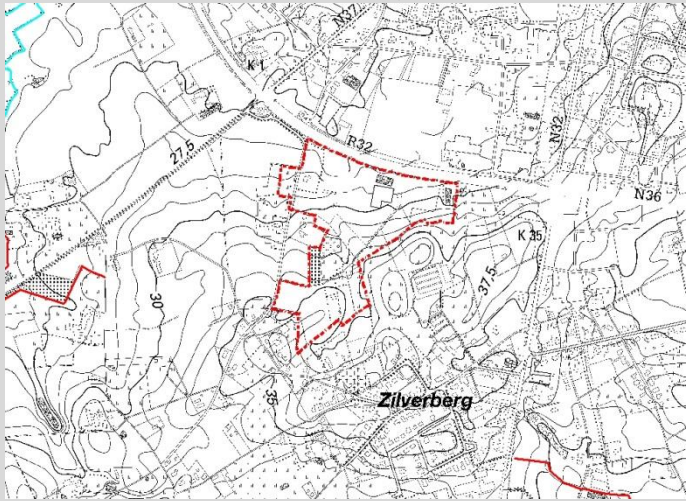
2.1 BASISGEGEVENS

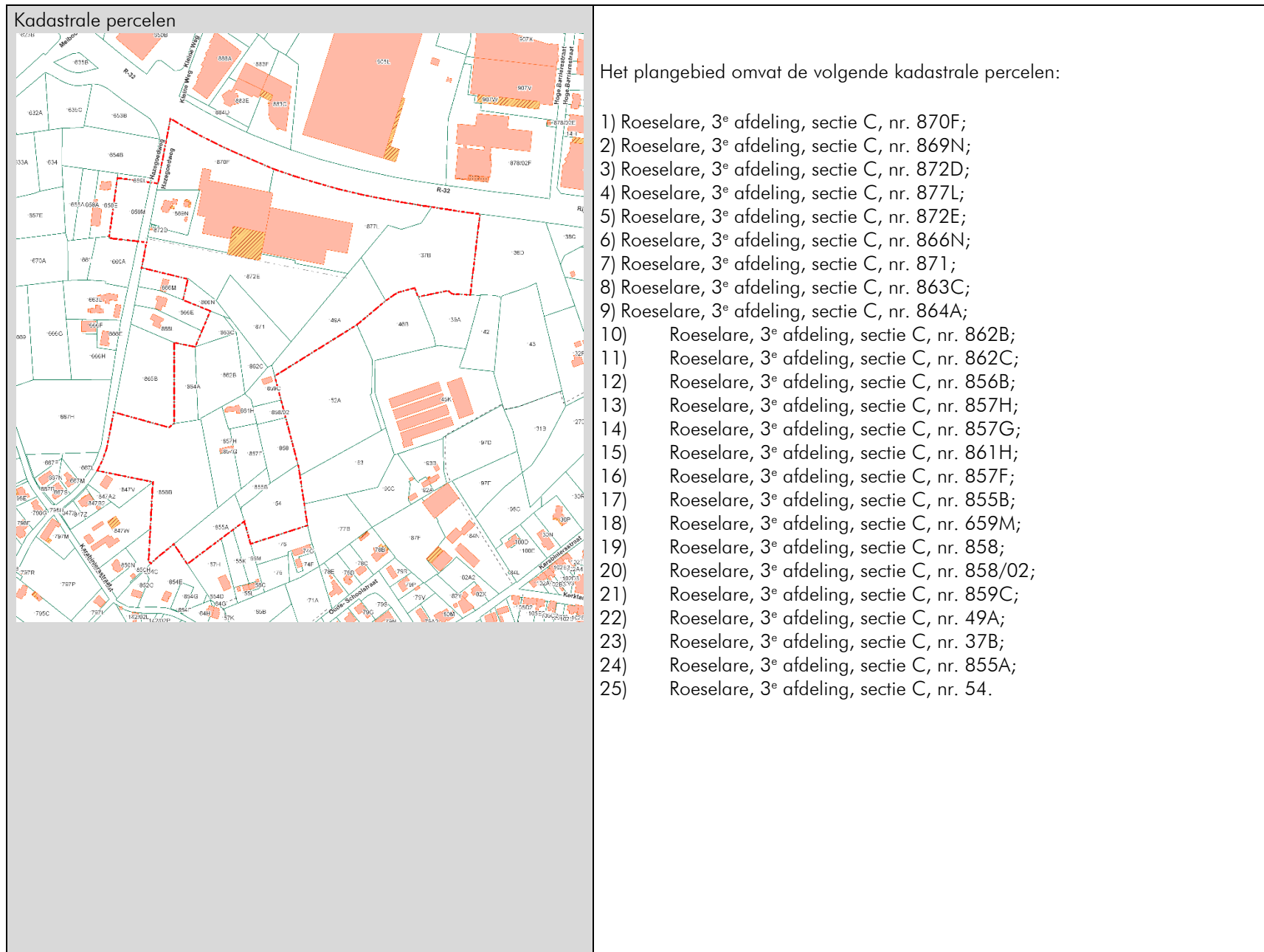
Naam bedrijf	Boomkwekerij Willaert NV
Adres	Hazegoedweg 5 8800 Roeselare
Kadasternummers	Roeselare, 3 ^e afdeling, sectie C, 870F; 869N; 872D; 877L; 872E; 866N; 871; 863C; 864A; 862B; 862C; 856B; 857H; 857G; 861H; 857F; 855B; 659M; 858; 858/02; 859C; 49A; 37B.
Stedenbouwkundige vergunningen	<ul style="list-style-type: none"> - 08 januari 1990: vergunning voor het bouwen van een loods voor boomkwekerij en tuinbouwbedrijf; - 25 november 1991: vergunning voor het bouwen van een electriciteitscabine; - 10 augustus 1992: vergunning voor het bouwen van een serre; - 20 september 1993: vergunning voor het herbouwen van een bedrijfswoning na afbraak van bestaande; - 21 november 1994: vergunning voor het bouwen van een serre (uitbreiding); - 20 november 1995: vergunning voor het bouwen van een loods; - 16 oktober 1995: vergunning voor het bouwen van een opslagruimte; - 14 september 1998: vergunning voor het uitbreiden van een bestaande boomkwekerij; - 03 juli 2000: vergunning voor het uitbreiden van een bedrijfswoning met autobergplaats; - 04 december 2000: vergunning voor het aanleggen van een rietvijver; - 15 oktober 2001: vergunning voor het bouwen van een loods en serre + aanleg verhardingen; - 31 maart 2003: vergunning voor het uitbreiden van een bestaande plantenkwekerij met opslagplaatsen en serres + uitbreiding van de watervijver; - 01 oktober 2004: vergunning voor het aanbouwen van een open afdak aansluitend aan de bestaande woning en dak - op bestaand terras- geen volumevermeerdering; - 25 oktober 2007: vergunning voor het uitbreiden van burelen en loodsen; - 23 december 2008: vergunning voor het bouwen van een zwembad met poolhouse; - 06 augustus 2012: vergunning voor het uitbreiden van de bestaande loods, serre, kantoor, parking logistiek en de aanleg van een personeelsparking van een bestaande boomkwekerij; - 09 november 2012: regularisatie: vergunning voor het plaatsen van een poort aan de inrit van de bedrijfsparking.

2.2 JURIDISCH KADER

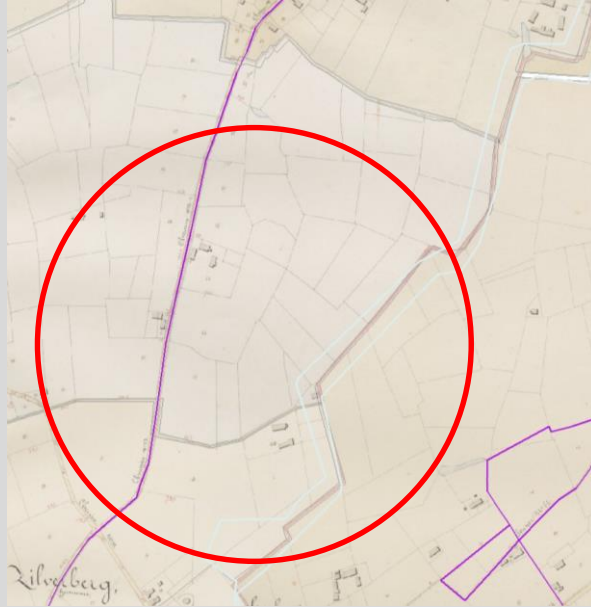
Type	Binnen en grenzend aan het plangebied
Gewestplan 	Cfr. het gewestplan Roeselare – Tielt (K.B. 17/12/1979 en wijzigingen) situeert het bedrijf zich volledig binnen een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied bevindt net buiten het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare'.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemeen Plan van Aanleg 	Het bedrijfsterrein is gelegen in het APA Roeselare d.d. 29 april 1991. Het bedrijf bevindt zich in de zone 'onaangetaste open ruimte gebieden' en deels in de zone 'landelijk en open ruimte gebied met aangetast karakter'.
Bijzondere plannen van aanleg	Geen

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Ruilverkaveling / landinrichting	Geen
<p>Erfgoed</p> 	<p>Binnen en grenzend aan het plangebied komen er geen beschermde monumenten, dorpsgezichten en landschappen voor.</p> <p>Het plangebied ligt evenmin in een belangrijke zichtrelatie tot een monument.</p> <p>Verder situeert het plangebied zich niet binnen een ankerplaats of relictzone.</p> <p>Op ca. 50 m à 100 m ten zuiden van het plangebied vinden we drie elementen uit het bouwkundig erfgoed terug. Het betreffen 2 herbergen (waarvan 1 reeds gesloopt) en 1 hoeve uit het begin van de 20^e eeuw.</p> <p>Het plan bevindt zich nog net binnen het traditioneel landschap 'Rug van Westrozebeke'.</p>
Vogelrichtlijngebieden	Binnen een straal van 2 km komen geen vogelrichtlijngebieden voor.
Habitatrichtlijngebieden	Binnen een straal van 2 km komen geen habitatrichtlijngebieden voor.
<p>Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud</p> 	<p>Binnen een straal van 2 km komt één VENgebied voor, zijnde het Sterrebos. Het plan heeft hier geen invloed op.</p>

Erkende natuur- en bosreservaten (bron: AGIV, datum van publicatie gis datalaag: 03/07/2003)	Binnen een straal van 2 km komen geen erkende natuur- noch bosreservaten voor.
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Bevaarbare waterlopen	In de nabijheid van het plangebied komen geen bevaarbare waterlopen terug.
Onbevaarbare waterlopen (categoriekeën) 	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.
Bekkenbeheersplan	Gelegen in het deelbekken 'Mandel' van het Leiebekken.
Gebieden met recht van voorkoop	Geen
Rooilijnen	<u>Rijksweg</u> De rooilijn is gelegen op 18m uit de as van de rijweg. De zone voor achteruitbouw ligt op 8m achter de rooilijn.



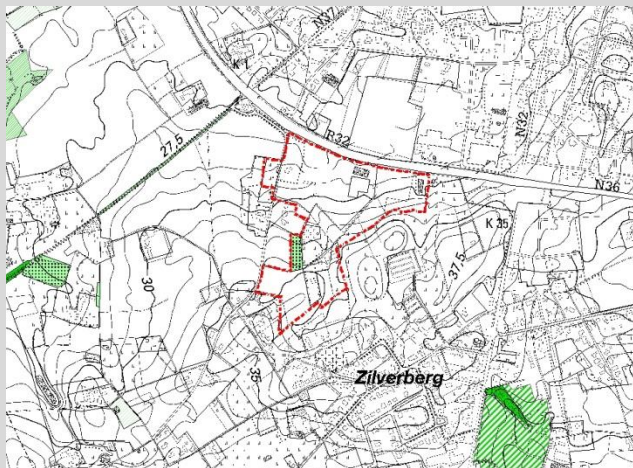
Voet- en buurtwegen



De straat grenzend in het westen aan het plangebied, de Hazegoedweg, komt in de atlas der buurtwegen voor als buurtweg nr. 13. Ter hoogte van het plangebied heeft deze buurtweg een breedte van ca 6 tot ca 7 m. Het tracé van deze weg werd licht gewijzigd.

De straat die door het zuiden van het plangebied loopt, eveneens de Hazegoedweg, komt in de atlas der buurtwegen voor zonder specifieke aanduiding als buurt of voetweg.

Biologische waarderingskaart versie 2



Binnen of grenzend aan het plangebied komt er één biologisch waardevol gebied voor. Het betreft een populierenaanplant op droge grond met struikgewas.

3 JURIDISCH KADER VAN HET PLANOLOGISCH ATTEST

De opmaak van het RUP vloeit voort uit het positief planologisch attest dat op 19 maart 2012 werd goedgekeurd. Ter uitvoering van het planologisch attest werd d.d. 06 augustus 2012 een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de bestaande loods, serre, kantoor, parking logistiek en de aanleg van een personeelsparking van een bestaande boomkwekerij.

3.1 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 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 landbouwontwikkeling¹;
- 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 oppervlaktewater / 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:
 - 1) Een kwalitatieve en voldoende groenbuffering tegenover de omliggende woningen;
 - 2) Een voldoende waterbuffering en afwatering zodat de aanpalende percelen en woningen hiervan geen hinder zullen ondervinden;
 - 3) Het behoud van bereikbaarheid van bepaalde aangrenzende percelen die momenteel via deze toekomstige kweekgronden bereikbaar zijn.

¹ Het verkrijgen van een gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling duurzame landbouwontwikkeling voor de herplanting van het bos is niet meer bindend sinds 22 mei 2012. Met de publicatie op 22 mei 2012 van het verzameldecreet in het Belgisch Staatsblad, werd het bindend karakter van de adviesverlening voor bebossing afgeschaft ([art 87 van het bosdecreet](#)).

4 RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

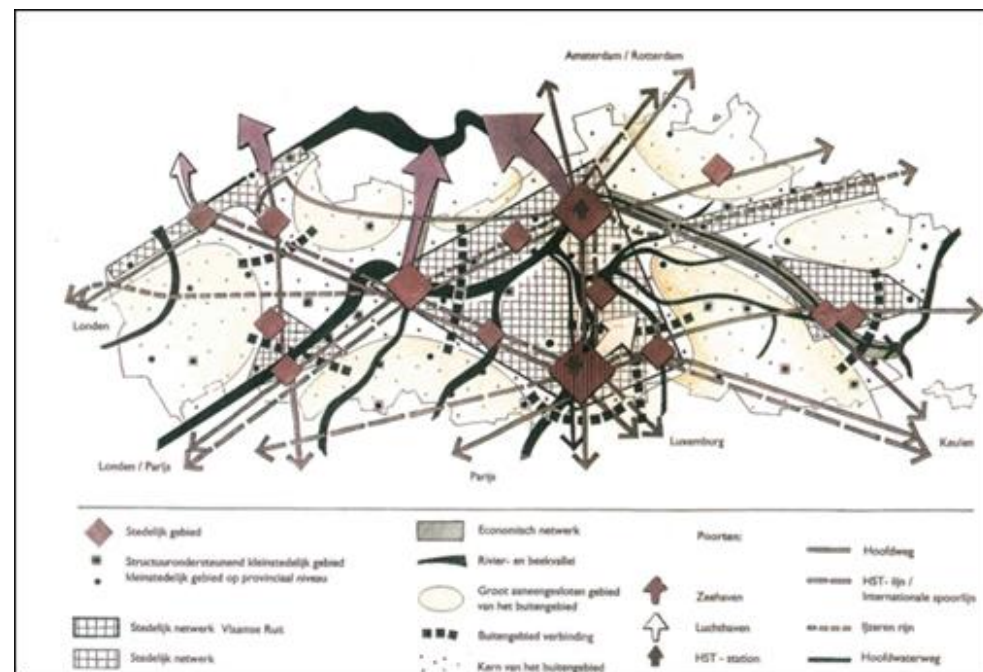
In de diverse structuurplannen worden geen uitspraken gedaan m.b.t. het type activiteit van het bedrijf in dit RUP. De activiteiten bevinden zich in de 'grijze' zone tussen agrarische activiteiten en groothandelsactiviteiten. Bij gebrek aan een duidelijk beleidskader omtrent dergelijke type bedrijven 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.

4.1 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 woonegelegenheden, 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



Figuur: Gewenste structuur RSV

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.

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.

4.2 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 afbakeninglijn 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 afbakeninglijn van het stedelijk gebied.



Figuur: Uitsnede uit de afbakeninglijn stedelijk gebied

4.3 RUIMTELIJKE VISIE LANDBOUW, NATUUR EN BOS: REGIO LEIESTREEK

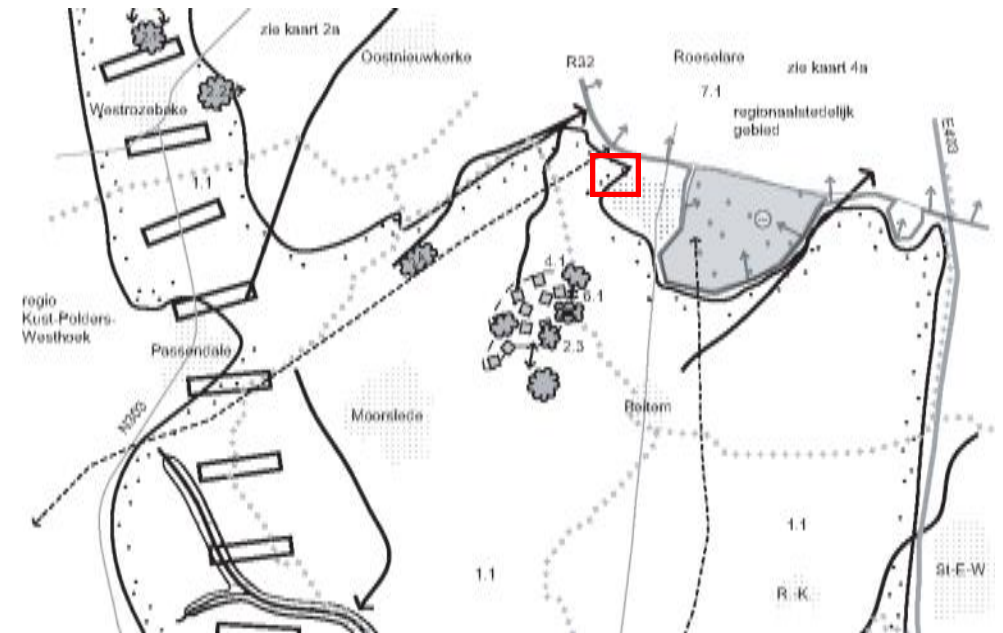
In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos voor de regio Leiestreek. Deze is gericht op de afbakening van de doelstellingen met betrekking tot de agrarische gebieden en de natuurlijke structuren. Hierbij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

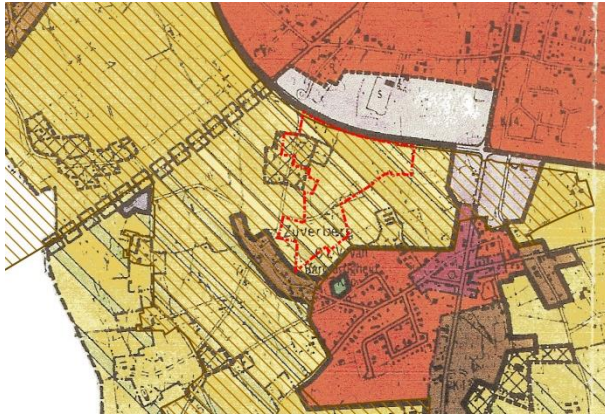
Deze beleidsdoelstellingen worden verder uitgewerkt in deelruimten. Het RUP situeert zich binnen de deelruimte 'Rug van Westrozebeke'. De gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte Rug van Westrozebeke is opgebouwd uit ruimtelijke concepten. Voor het plangebied en zijn omgeving is het ruimtelijk 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.

4.4 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.

4.5 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 bestaand 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

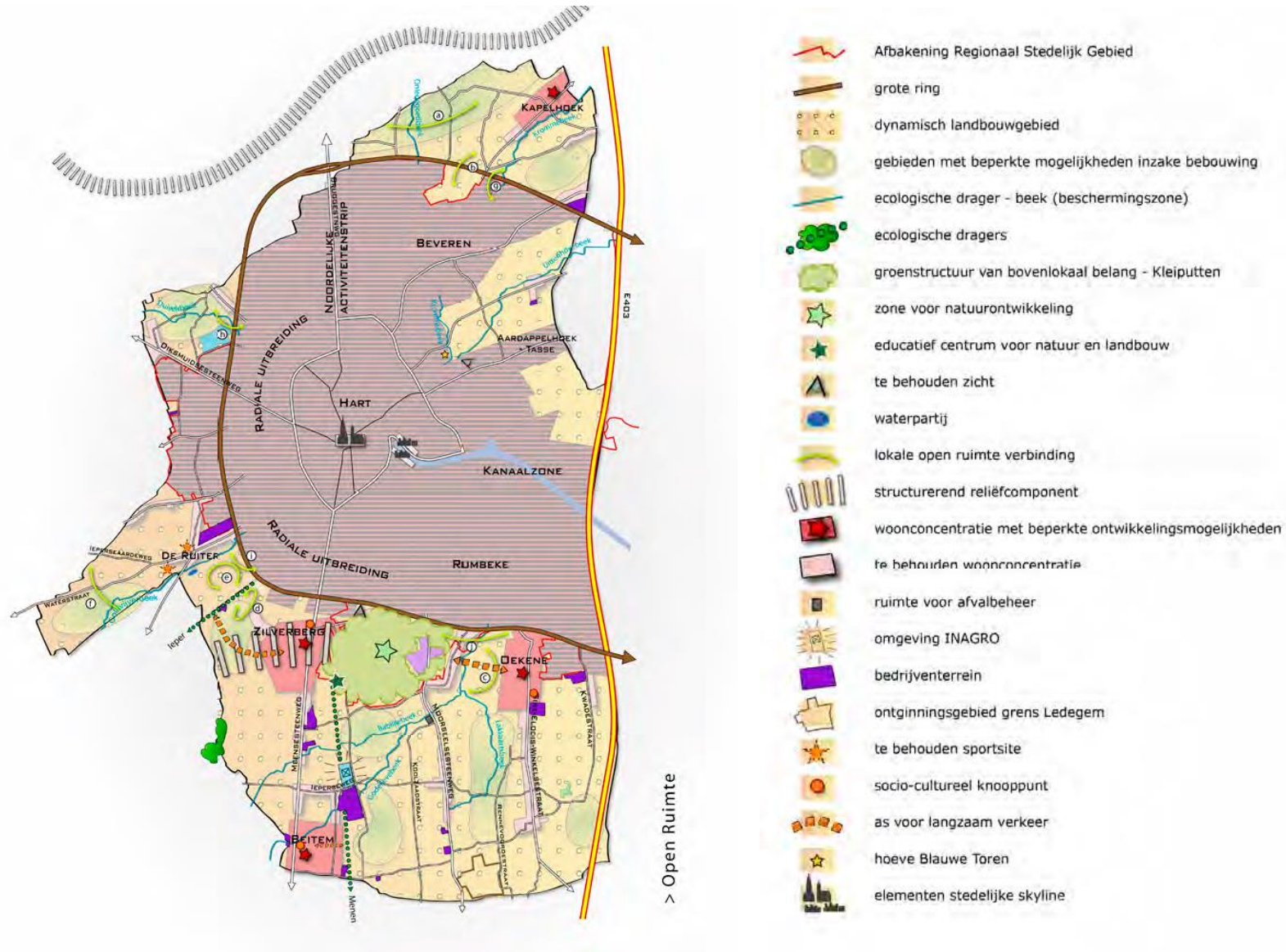
Het plangebied behoort tot de deelruimte 'open ruimte' (GRS, pg. 262). De ruimtelijke structuur van de open ruimte wordt er gekenmerkt door een verweving van landbouwactiviteiten, wonen en bedrijvigheid; de radiaal gelegen (invals)wegen doorkruisen de entiteit.

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 Zilverbergstraat / 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'

5 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.

5.1 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.

5.2 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.

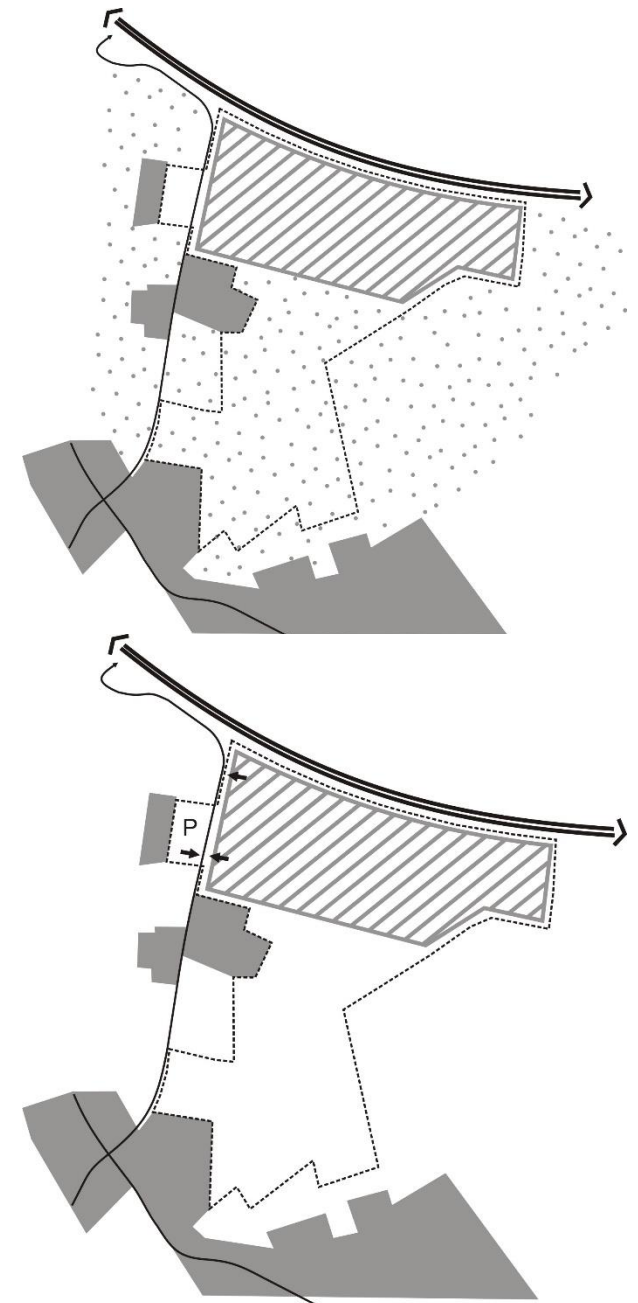
Het groeperen van de harde functies gebeurt aansluitend bij de bestaande bebouwing van het bedrijf en aansluitend bij de Rijksweg. Dit biedt het voordeel dat de bebouwing aansluit bij de bestaande grootschalige bedrijfsgebouwen aan de overzijde van de Rijksweg. Hierdoor blijft de impact op het landschap 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.

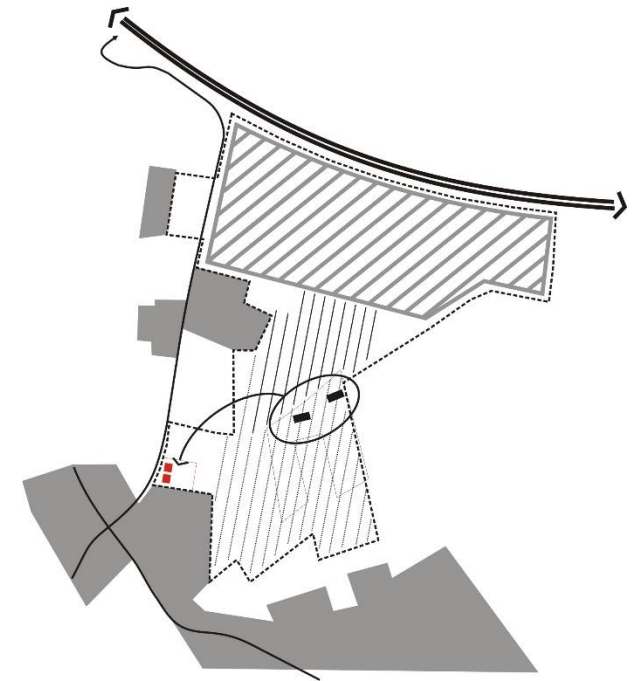
In het kader van een rationele en functionele uitbreiding van de kweekzones is het wenselijk dat deze woningen kunnen geherlocaliseerd worden². Deze ruimte is binnen het plangebied aanwezig. De nieuwe locatie situeert zich langs de Hazegoedweg en sluit aan op de kern van Zilverberg. De herlocalisatie kan enkel uitgevoerd worden als de oorspronkelijke woningen gesloopt worden.

Cfr. het GRS bevinden deze zonevreemde woningen zich in de 'algemene' open ruimte (GRS pg. 174). De bepalingen van het APA gelden inzake herbouwen, verbouwen en uitbreiden van zonevreemde woningen (nl. tot 250 m² en tot 1.200 m³).

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.



² 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

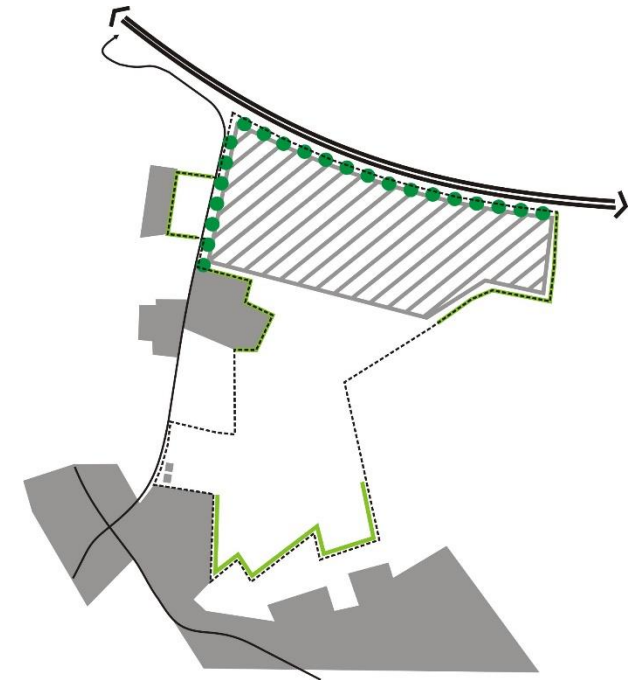
De landschappelijke integratie wordt gestimuleerd door het voorzien van diverse types groenvoorzieningen.

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 streekeigen groenbuffer aangeplant te worden. Deze streekeigen 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 de hoogstambomen in het westen van het plangebied. Indien deze hoogstambomen in het westen van het plangebied gerooid worden dan dient dit gecompenseerd te worden in een bijkomende groenzone van 3.500 m² binnen het plangebied bestaande uit streekeigen soorten.



6 WATERTOETS

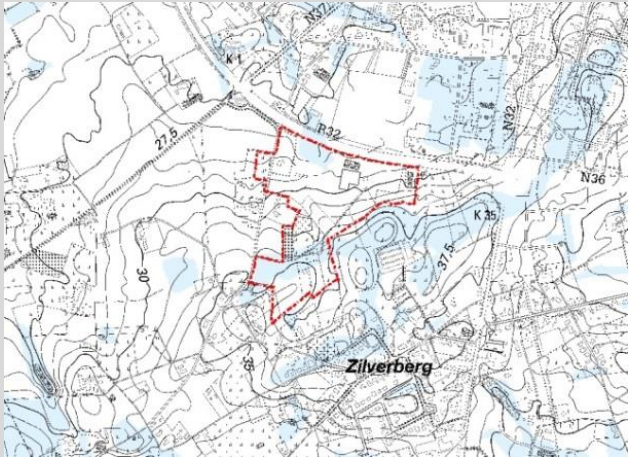
▪ Bestaande toestand

Het plangebied is gelegen in het deelbekken 'Mandel' van het Liebekken.

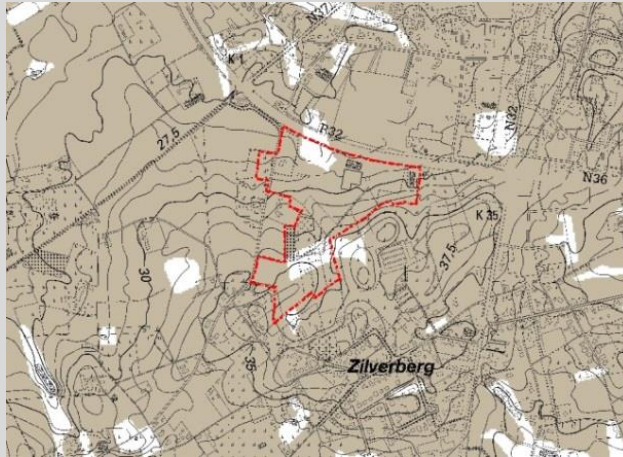
In de nabijheid van het plangebied komen geen onbevaarbare waterlopen terug. De meest nabijge onbevaarbare waterloop bevindt zich op ca. 500m ten westen van het plangebied (de naamloze waterloop WL.7.25.1.1) en loopt westwaarts af richting de Babillebeek.

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 bodem bestaande uit nat zandleem.

De bestaande toestand van het plangebied wordt getoetst aan volgende watertoetskaarten:

Overstromingsgevoeligheid plangebied	
	<p>Het plangebied bevindt zich hoofdzakelijk in een niet overstromingsgevoelig gebied.</p> <p>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.</p>

Infiltratiegevoeligheid plangebied



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.

Grondwaterstromingsgevoeligheid

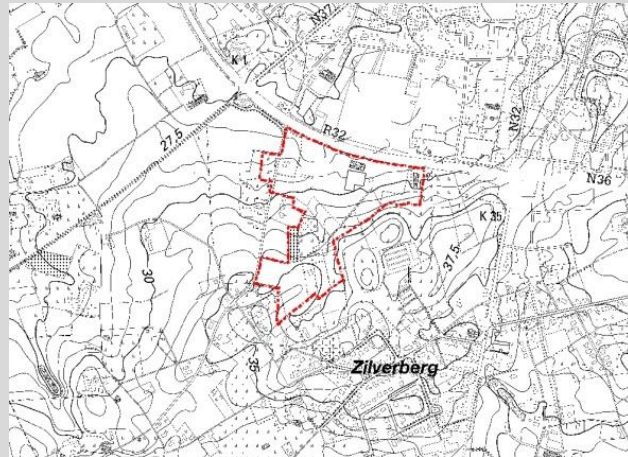


Het noordelijk deel van het plangebied situeert zich hoofdzakelijk binnen een gebied die weinig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 3).

Het zuidelijk deel van het plangebied bevindt zich hoofdzakelijk binnen een gebied die matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2).

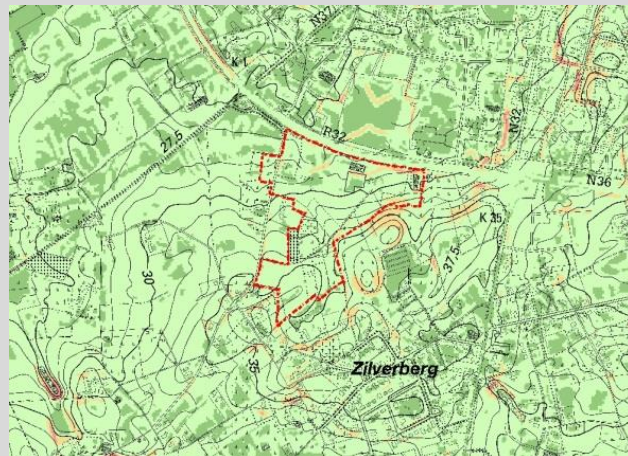
Een strook met een breedte van ca. 65m grenzend in het zuiden aan de aftakking van de Hazegoedweg en een beperkte zone in het noordwesten van het plangebied bevinden zich in zeer gevoelig gebied voor grondwaterstroming (type 1).

Winterbedkaart



Behoort niet tot het winterbed van de grote rivieren.

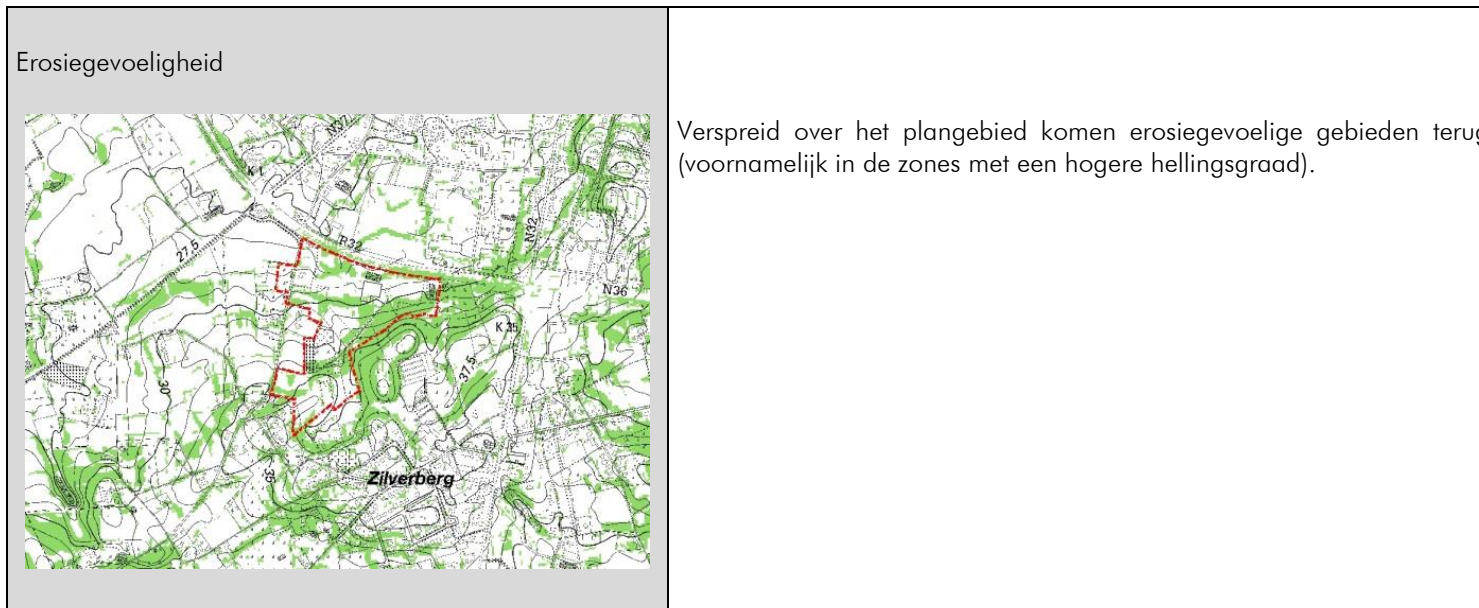
Hellingenkaart



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).



- **Effecten op de waterhuishouding en de waterlopen**

De voorschriften laten toe dat de zone voor bedrijfsgebouwen en verhardingen verder kan verhard en/of bebouwd worden. De verharde en bebouwde oppervlakte kan met onderhavig plan uitbreiden met max. 25% (of 12.000 m²) binnen de 'zone voor bedrijfsgebouwen en verhardingen'. Verhardingen worden waar mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen. Verhardingen binnen de zone voor 'agrarisch gebruik en plantenkweek' en in de zone voor 'personeelsparking' worden aangelegd in waterdoorlatende materialen zodat de invloed op de waterhuishouding aldaar minimaal is.

De verharding van de oppervlakte betekent een vermindering van de infiltratie van regenwater in de bodem. Dit leidt tot een versnelde afvoer.

- **Milderende maatregelen**

Gelet op het type activiteit (plantenkweek) zal het bedrijf het regenwater opvangen om het te kunnen hergebruiken om planten water te geven. Hiervoor beschikt het bedrijf reeds over een ondergrondse watertank en een bovengronds bekken. De capaciteit zal aangepast worden bij bijkomende verharding of bebouwing.

Het bestaand wetgevend kader (o.a. milieuwetgeving + verordening inzake opvang hemelwater) is voldoende om de mogelijke effecten te beperken.

7 PLAN-MER + RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Het Plan-MER-decreet van 27 april 2007 en het Plan-MER-besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2008 voorziet een integratiespoor voor een plan-MER bij het RUP. Binnen het kader is volgens de geëigende procedure een aanvraag tot ontheffing van de plan-MER-plicht ingediend aan het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid.

7.1 ONTHEFFING VAN PLAN – MER Plicht

Door de dienst MER werd op 28 mei 2013 beslist dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

7.2 ONTHEFFING VAN OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Door de dienst VR werd beslist dat het plan geen relevante ruimtelijke ontwikkeling met zich meebrengt voor wat betreft het aspect externe (mens) veiligheid.

De dienst VR beslist dan ook dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid betreft dient geen verdere actie ondernomen te worden.

8 RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heft de voorschriften op van het APA Roeselare op voor de percelen gelegen binnen het plangebied.

APA	Benaderende oppervlakte	Bestemming gemeentelijk RUP	Benaderende oppervlakte
Landelijk-en-open-ruimte-gebied met aangetast karakter	13.000 m ²	Zone voor bedrijfsgebouwen en stapelruimten	72.350 m ²
Onaangetast open ruimte gebied	135.580 m ²	Zone voor agrarisch gebruik en het kweken, doorkweken en verhandelen van planten	66.000 m ²
		Zone voor personeelsparking	3.303 m ²
		Zone voor groenbuffer type 1	5.994 m ²
		Zone voor openbare wegenis	933 m ²
		Overdruk: zone voor groenbuffer type 2	2.190 m ²

9 PLANSCHADE / PLANBATEN / KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSCHADE

9.1 INLEIDING

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 en volgende van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid;

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

9.2 PLANBATEN

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die ertoe kunnen leiden dat een planbatenheffing verschuldigd is.

9.3 PLANSCHADE

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot planschade.

9.4 KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSSCHADE

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot kapitaalschade of gebruikersschade.

RUP 'Willaert'
Stad Roeselare

Bijlagen
Definitieve vaststelling
26 mei 2014



BIJLAGE 1; ONTHEFFING VAN DE PLANMER-PLICHT



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.mervlaanderen.be

AANGETEKEND

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen
Botermarkt 2
8800 Roeselare

uw bericht van
16 mei 2013

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

LNE/MER/SCRPL13049/
2013

/

vragen naar / e-mail

telefoonnummer

datum

Inge De Cat
Inge.decat@lne.vlaanderen.be

02 553 27 65

28 mei 2013

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Willaert te Roeselare. beslissing plan-MER-plicht

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 16 mei 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13049 behandeld.

Om aan te tonen dat het plan screeningsgerechtigd is, moet niet enkel nagegaan worden of het plan het kader vormt voor een bijlage I- of II-project, maar ook of het plan het kader vormt voor een bijlage III-project (zie het recent gewijzigde artikel 4.2.3, §2, 1° van het D.A.B.M.). In dit geval komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage, omwille van de volgende reden. Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 en is dus screeningsgerechtigd.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel om de uitbreiding uit het goedgekeurd planologisch attest te realiseren en om een einde te maken aan de juridische onzekerheid met betrekking tot de activiteit.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord via een bijlage bij de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

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

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthooft dienst Mer

Kopie aan : Adoplan bvba, Vaartlaan 28 bus 1 te 9800 Deinze

BIJLAGE 2; ONTHEFFING VAN OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen
van de stad Roeselare
Botermarkt 2
8800 ROESELARE

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk
RUP 13-080

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
Griet Goossens
griet.goossens@ine.vlaanderen.be

telefoonnr.
02 553 27 21

Datum

Betreft: Advies over gemeentelijk RUP Willaert te Roeselare (versie april 2013)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld werd in het voorontwerp van RUP, maar wel aan bod komt in de screeningsnota van hetzelfde RUP op pagina 38 onder punt 5.5.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn,

¹ Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

⁴ Bron: webstek <http://www.ine.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

- volgens de gegevens uit het RUP het bedrijf "Willaert", een groothandel van planten en bloemen, geen Seveso-inrichting is of zal worden,
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen aandachtsgebieden gepland zijn,
- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn,

betreft het plan geen relevante ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft het aspect externe (mens)veiligheid en beslist de dienst VR dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden. Voor wat het aspect externe veiligheid betreft dient geen verdere actie ondernomen te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB