

RUP ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

INGELMUNSTER

PLAN-MER-SCREENING

BIJ AANVRAAG RUP

Dossier SCRPL15252

dd. 25/02/2016



COLOFON

Aanvrager: gemeentebestuur Ingelmunster
Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster
T 051/33 74 00
E gemeente@ingelmunster.be

Ontwerper: Studiebureau Demey
Beversesteenweg 314
8800 Roeselare
T: 051/ 20 59 41
studiebureau@demey.be

Ir Filip Demey – zaakvoerder
Veronique Vanquaethem – projectmanager
Bert Deckmyn – ruimtelijk planner

0 INHOUDSTAFEL

1 BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJING VAN HET PLAN

- 1.1 SITUERING VAN HET PLANGEBIED, DE ACTIVITEITEN EN DE OMGEVING
- 1.2 BELEIDSVISIE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
- 1.3 BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND
- 1.4 DOELSTELLINGEN VAN HET RUP
- 1.5 REDELIJKE ALTERNATIEVEN

2 TOETSING AAN DE PLAN MER PLICHT

- 2.1 FASE 1 : DEFINITIE VAN PLAN OF PROGRAMMA
- 2.2 FASE 2 : TOEPASSINGSGEBIED
- 2.3 FASE 3 : BEPALING VAN DE PLICHT TOT OPMAAK VAN EEN PLAN MER
- 2.4 CONCLUSIE

3 BEOORDELING MILIEUEFFECTEN

- 3.1 GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS
- 3.2 RUIMTELIJKE ORDENING
- 3.3 FAUNA EN FLORA
- 3.4 ENERGIE EN GRONDSTOFFENVOORRAAD
- 3.5 BODEM
- 3.6 WATER
- 3.7 ATMOSFEER EN DE KLIMATOLOGISCHE FACTOREN
- 3.8 GELUID EN TRILLINGEN
- 3.9 LICHT, WARMTE, STRALING, LUCHT EN GEUR
- 3.10 CULTUREEL ERFGOED EN ARCHEOLOGIE
- 3.11 LANDSCHAP
- 3.12 MOBILITEIT
- 3.13 LANDBOUW
- 3.14 SAMENHANG TUSSEN DE DISCIPLINES
- 3.15 GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN
- 3.16 CUMULATIEVE EFFECTEN
- 3.17 LEEMTEN IN DE KENNIS

4 BESLUIT

5 VERZOEK TOT RAADPLEGING EN UITGEBRACHTE ADVIEZEN

6 BIJLAGEN

De opmaak van het RUP heeft tot doel om twee bestaande, historisch gegroeide bedrijven de mogelijkheid te geven om beperkt uit te breiden.

Bierhalle Hoge Doorn

Het plan heeft betrekking op een terrein met als adres Bruggestraat 301, 8770 Ingelmunster, met als kadastrale omschrijving 1e Afd, sectie B, nr 153 M.

Voor het bedrijf 'De Bierhalle Hoge Doorn' wenst dit RUP een heel beperkte uitbreiding toe te laten, mits het voorzien van de nodige buffering. Het RUP wenst tevens de mogelijkheid open te laten om in de toekomst een geïntegreerd bedrijfsgebouw toe te laten, samen met de bedrijfswoning

Banden Deboosere Jan

Het plan heeft betrekking op een terrein met als adres Bruggestraat 270, 8770 Ingelmunster, met als kadastrale omschrijving 1e Afd, sectie B, nr 42 D.

Voor het bedrijf 'Banden Deboosere' wenst men met de opmaak van dit RUP het bedrijf verder uit te bouwen. De activiteiten zijn licht dynamisch. Met de opmaak van dit RUP wordt de optie genomen om de bedrijfssite totaal herin te richten, waarbij ook hier de nodige buffering kan voorzien worden ten opzichte van de omliggende percelen.

1.1 SITUERING VAN HET PLANGEBIED, DE ACTIVITEITEN EN DE OMGEVING

Beide bedrijven zijn gelegen in de gemeente Ingelmunster. Delen van de gemeente behoren tot de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. De bedrijven liggen niet binnen de afbakening en behoren tot het buitengebied zoals in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen beschreven.

Beide bedrijven bevinden zich langs de Bruggestraat, de N50, de verbindingsweg van Kortrijk naar Brugge. De bedrijven situeren zich ten noorden van de dorpskern, op ongeveer 2 km van het centrum, en in de nabijheid van de grens met de gemeente Meulebeke.

Ze behoren tot een lint van bebouwing langs de N50. Deze bebouwing heeft een zeer divers karakter, baanwinkels, woningen en bedrijven komen er gemengd voor. Ze zijn gelegen in een lange smalle strook woongebied met landelijk karakter langs de Bruggestraat. Ter plaatse van de bedrijven komt er een diverse, open bebouwing voor. Woningen, bedrijven, gemeenschapsfuncties, horeca,... komen er gemengd voor.

De N50 is een belangrijke secundaire weg die parallel loopt met de A17 en de gemeenten ten oosten van Roeselare verbindt en ontsluit.

BIERHALLE HOGE DOORN

De Bierhalle Hoge Doorn is een historisch gegroeide drankenhandel. Ze heeft een lokale reikwijdte en afzetgebied. Het bedrijf heeft twee werknemers.

In 2006 werd de drakenhandel opgestart op een andere locatie in Ingelmunster. Het bedrijf verhuisde in 2012 naar zijn huidige locatie. Op de huidige site was toen reeds een woning aanwezig (sinds 1995) en was de 'toonzaal' vergund maar nooit uitgevoerd. In 2013 werd de toonzaal / magazijn wel gebouwd.

Op het perceel bevindt zich bijgevolg een alleenstaande woning langs de straatkant en een opslag / verkoopruimte achter de woning. In deze laatste ruimte kan men als particulier dranken kopen. Het bedrijf beschikt over 2 vrachtwagens en een koeloplegger, waarmee dranken geleverd kunnen worden.

Het bedrijf haalt ongeveer 40 % van zijn omzet uit particuliere verkoop en 60 % uit leveringen aan evenementen.

Het bedrijf heeft nu, op een andere locatie, nog een magazijn in huur. Dit magazijn is gelegen op ongeveer 5 km van deze site en heeft een oppervlakte van ongeveer 200 m².

BANDEN DEBOOSERE

Banden Deboosere Jan is een bandencentrale. Hier kan men langsgaan om de banden van de wagen te vervangen. Het moederbedrijf bevindt zich naast 'De Bierhalle Hoge Doorn'. Het bedrijf heeft een bestaande opslagruimte aangekocht aan de overzijde van de Bruggestraat. Met de opmaak van dit RUP wenst men deze opslagruimte uit te breiden in functie van het stallen van banden. Op dit perceel wordt een "bandenhotel" voorzien. Dit is een ruime opslagruimte waarin respectievelijk winter-/ zomerbanden worden opgeborgen.

Het bedrijf is een historisch gegroeid bedrijf op deze locatie. Het werd opgestart in 1988 door de vader van de huidige zaakvoerder. In de loop der jaren werd het bedrijf systematisch uitgebreid. De site aan de overzijde van de straat (waarvoor dit RUP wordt opgemaakt) werd aangekocht in 2011. Deze site wordt nu reeds gebruikt door het bedrijf maar zowel de indeling van de gebouwen als de bouwfysische kwaliteiten van het gebouw zijn niet meer aangepast aan hun functie.

Het bedrijf werkt met 10 personeelsleden. Men kan er als particulier terecht voor het vervangen van autobanden. Tevens werkt het bedrijf samen met andere garages en leasing maatschappijen.



Situering van de beide plancontouren op de luchtfoto

1.2 BELEIDSVISIE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ingelmunster werd goedgekeurd bij besluit van 19 april 2007 van de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

In het richtinggevend gedeelte stelt men dat de gemeente de bevoegdheid heeft om bedrijventerreinen voor nieuwe lokale bedrijvigheid vast te leggen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, en dit op basis van beleidscategorieën van de gewenste nederzettingsstructuur en op basis van de behoefte (= volgens aanbodbeleid regionaalstedelijk gebied).

De gemeenten spelen ook een belangrijke rol in het uittekenen van de ontwikkelingsperspectieven voor de beleidscategorie 'bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen'.

EEN GEBIEDSGERICHT AFWEGING VOOR BEDRIJVEN GELEGEN BUITEN BEDRIJVENTERREINEN EN BUITEN DE KERN

Voor bedrijven gelegen in de open ruimte buiten bedrijventerreinen, in casu bedrijven gelegen in het landelijk gebied, is er ten behoeve van de bestaanszekerheid nood aan een beleidsuitspraak over de ontwikkelingsperspectieven voor die bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar de omzendbrief RO 2000/01, die stelt dat de gemeente ontwikkelingsperspectieven dient uit te werken die 'zowel rekening dienen te houden met de randvoorwaarden voor de economische ontwikkeling van de bedrijven als met de draagkracht van de ruimte en het functioneren van het aansluitend buitengebied'.

De omzendbrief geeft een voorstel van classificatie in 6 categorieën. Steunend hierop is voor Ingelmunster volgende 'indicatieve' classificatie per entiteit uitgewerkt.

Deze classificatie gaat uit van het principe dat de bestaande bedrijvigheid maximaal behouden kan blijven, wanneer omgevingsaspecten dit toelaten.

De gemeente wenst deze ontwikkelingsperspectieven ook te laten gelden voor bedrijven gelegen op een ambachtelijke zone of in woongebied, maar die door uitbreiding zonevreed worden, de zogenaamde potentiële zonevreedde bedrijven, of voor bedrijven die omwille van milieutechnische redenen om een nieuwe bestemming vragen.

Categorie

Categorie 0 Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben

Categorie 1 Bedrijven die niet mogen uitbreiden, bij stopzetting wordt geen nieuwe zonevreedde activiteit toegelaten

Categorie 2 Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande

Categorie 3 Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit

Categorie 4 Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande

Categorie 5 Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit

De ontwikkelingsperspectieven zijn onderverdeeld per entiteit.

DEELGEBIED VERSNIPPERD NOORD

In dit voornamelijk open gebied, met de Bruggestraat als belangrijk woonlint die het gebied van noord naar zuid doorkruist, dient de openheid behouden als buffer met de verstedelijking. Activiteiten langsheen de Bruggestraat kunnen verder ontwikkelen. Een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein wordt ingeplant op de grens van de kern en deze noordelijke open ruimte. Dit betekent dan ook in noordelijke richting de uiterste grens van geconcentreerde bebouwing.

ONTWIKKELINGSVISIE BRUGGESTRAAT

De Bruggestraat kan opgesplitst worden in twee delen, nl. een gedeelte ten noorden van de aansluiting met de Ring (Aviflora) en een gedeelte ten zuiden. Het zuidelijk deel is gelegen binnen de kern van Ingelmunster (dicht bebouwde gedeelte) en vraagt om een ander beleid dan het noordelijk deel, waar van een duidelijk woonlint kan gesproken worden.

Visie noordelijk deel:

- Het noordelijk gedeelte wordt voorbehouden voor wonen en beperkte ambacht verweven met het wonen.
- (Meergezins)woningen met een gabariet hoger dan 2 bouwlagen en een dak kunnen niet toegelaten worden. Een dergelijke vorm van stapelbouw en verdichting hoort thuis in het meer verdicht gedeelte van de Bruggestraat (zuiden).
- Het recreatiepark Aviflora kan beperkt uitbreiden met voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein (= binnen de bestemming recreatiegebied zoals voorzien op het gewestplan).
- Nieuwe baanwinkels, discotheken, ... zijn niet toegelaten.
- geen stapelbouw langsheen deze wegen buiten de afbakening van de kern.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Zonevreemde bedrijven die geconcentreerd voorkomen langsheen de Bruggestraat kunnen afhankelijk van de aard van de activiteit, de huidige omvang en de omgevingsfactoren in beperkte of belangrijkere mate verder ontwikkelen.

Bedrijvigheid in de tussenliggende open ruimte wordt zoveel mogelijk beperkt en zo mogelijk afgebouwd.

Vooropgestelde categorisering: categorie 2 of 4 voor bedrijven gelegen langsheen de Bruggestraat en categorie 1* voor bedrijven gelegen in de tussenliggende open ruimte, tenzij gelegen in een gebied met oog op 'herbestemming tot woonzone of landelijke woonzone', categorie 2.

In de bindende bepalingen wordt de opmaak van een GRUP zonevreemde bedrijven vooropgesteld. In het richtingsgevend gedeelte wil de gemeente ook bedrijven opnemen die gelegen zijn in ambachtelijke zone of in woongebied, maar die door uitbreiding zonevreemd worden.

De bedrijven zijn gelegen in de ruimtelijke entiteit “Versnipperd Noord”. Bedrijven in dit gebied hebben ontwikkelingsmogelijkheden gaande van categorie 2 tot 4. Er zijn dus uitbreidingsmogelijkheden.

1.3 BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND

DE BIERHALLE HOGE DOORN

Langs de straatzijde van het perceel bevindt zich een alleenstaande ééngezinswoning. De woning bestaat deels uit één bouwlaag met hellend dak, deels uit twee bouwlagen met hellend dak.

Achter deze woning bevindt zich een bestaande loods. In deze loods bevindt zich de drankenhandel.

De loods heeft een grootte van 15.00 x 25.00 m.

Het terrein is vrijwel volledig verhard, deels in waterdoorlatende, deels in niet-waterdoorlatende materialen.

Ten noorden van het bedrijf bevinden zich enkele woningen langs de Bruggestraat en een onbebouwd perceel. Ten zuiden bevindt zich het bestaande bedrijf banden Deboosere. Ten westen paalt het bedrijf aan de achtertuin van een woning gelegen langs de Zwanestraat.



Luchtfoto met aanduiding van de kadastrale percelen die in eigendom zijn van de betreffende bedrijven (zoekzone RUP)

BANDEN DEBOOSERE

Op het perceel bevindt zich een bestaande loods. In deze loods was een autohandel aanwezig. Deze activiteit is gestopt. Het gebouw is sinds 2011 in gebruik door het bedrijf Banden Deboosere.

De loods heeft een grootte van ongeveer 22.00 x 18.50 m. In het gebouw is een woning geïntegreerd. Deze is niet meer bewoond.

Het terrein is deels verhard, deels in KWS verharding, deels in grind.

Het terrein wordt hoofdzakelijk omgeven door ééngezinswoningen in open bebouwing. Ten oosten grenst het terrein aan de open ruimte.

1.4 DOELSTELLINGEN VAN HET RUP

De gemeente wenst met de opmaak van de RUP in te gaan op de vraag van beide bedrijven naar uitbreiding.

DE BIERHALLE HOGE DOORN

Het bedrijf heeft een beperkte uitbreidingsbehoefte. Deze wordt geraamd op 400 m² aan bebouwde oppervlakte. Achter en naast de bestaande loods worden nu goederen in open lucht gestockeerd. Het bedrijf wenst met deze uitbreiding deze goederen binnen te kunnen stockeren.

Tevens wenst het bedrijf deze uitbreiding te realiseren om het gebouw dat het nu huurt (200 m²) te integreren in de bestaande bedrijfszetel. Zo kan ervoor gezorgd worden dat heel wat overbodige vervoersbewegingen uitgespaard kunnen worden.

Het huidige terrein heeft een grootte van 2.850 m², waarvan 802 m² gelegen is in agrarisch gebied. Het volledige terrein is gelegen in een verkaveling. Op heden bestaat de bezetting van het terrein uit een alleenstaande ééngezinswoning langs de straatzijden en een achterliggende opslag- / verkoopsruimte. Met de opmaak van dit RUP wenst men deze visie niet verder te ondersteunen. In het RUP wordt één vlek voorzien voor de bedrijfsbebouwing. In dit gebouw kan dan een woning geïntegreerd worden. Met deze visie op het plangebied wordt verder gewerkt op de visie die ontwikkeld werd in een eerder RUP zonevreemde bedrijven, tevens voor twee bedrijven gelegen langs de Bruggestraat. Op deze wijze kan in de toekomst gestreefd worden naar een meer eenduidige vormgeving van de activiteiten langs de Bruggestraat.



Voorstelling van de invulling van het RUP. De plannen op schaal worden als bijlage bij dit document gevoegd.

BANDEN DEBOOSERE

Het bestaande bedrijf “Banden Deboosere Jan” is gevestigd aan de westelijke zijde van de Bruggestraat.

Het bedrijf heeft op dit ogenblik een bedrijfsruimte in gebruik aan de overzijde van de straat. Het betreft een voormalige auto-garage. Nu wordt deze opslagplaats gebruikt als bandenhotel. Het gebouw is zowel bouwfysisch als qua functionaliteit niet meer geschikt voor zijn functie.

Wegens een nijpend plaatsgebrek in de bestaande gebouwen wenst het bedrijf hier een uitbreiding te realiseren. Deze uitbreiding zal hoofdzakelijk dienst doen als “bandenhotel”. Dit is een opslagruimte waarin winter- / zomerbanden worden gestockeerd.

Het kadastraal perceel heeft een oppervlakte van 6.200 m², waarvan 3977 m² opgenomen is binnen de contour van het RUP. 1428 m² van het perceel maakt deel uit van een bestaande verkaveling. De overige 2549 m² van het plangebied bevindt zich op heden in agrarisch gebied.

Ook voor dit plan wordt geopteerd om naar een volledige herinrichting van de site te gaan. De uitbreiding wordt voorzien langs de kant van het perceel dat omsloten wordt door bestaande bebouwing. Het perceelsdeel dat aansluit op de open ruimte wordt niet bestemd met dit plan en blijft bijgevolg agrarisch gebied volgens het gewestplan.

In overeenstemming met het andere deelplan, wordt ook hier gestreefd naar een eenvormige vormgeving van de gebouwen ten opzichte van de Bruggestraat en wordt de ‘voortuin-zone’ ingericht als een groene parking.

Het plan legt verordenend vast wat de mogelijke nabestemming kan zijn, in geval van het stopzetten van de huidige activiteiten.

Indien de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet is een heroriëntering van de bedrijfsactiviteiten mogelijk indien deze de heroriëntering naar economische activiteiten met een lokale reikwijdte betreft. De activiteiten mogen bovendien niet meer hinder veroorzaken dan de vandaag bestaande activiteiten. De toekomstige activiteiten moeten afgestemd zijn op het mobiliteitsprofiel.

Met deze omschrijving wordt duidelijk gesteld dat toekomstige activiteiten binnen dit plan niet meer hinder mogen veroorzaken. Indien dit wel zo is, is een nieuwe afweging, en bijgevolg de opmaak van een nieuw RUP en plan-MER screening, noodzakelijk.

1.5 REDELIJKE ALTERNATIEVEN

1.5.1 LOCATIEALTERNATIEVEN

Aangezien het RUP een beperkte uitbreiding voorziet van twee historisch gegroeide bedrijven is de zoektocht naar locatiealternatieven niet echt aan de orde. De investeringen die door beide bedrijven in het verleden gebeurd zijn staan niet in verhouding tot de beperkte uitbreiding die de opmaak van dit RUP tot gevolg zal hebben.

1.5.2 NULALTERNATIEF

Indien het RUP niet zou worden opgemaakt, dan blijven de bestemmingen cf het gewestplan van kracht. Dit betekent dat de uitbreiding van de bedrijven enkel binnen de juridische bestemming “agrarisch gebied” verder zou kunnen gebeuren. Uitbreidingsmogelijkheden zijn in deze situatie niet mogelijk. Enkel werkzaamheden, zoals vastgelegd voor zonevreemde gebouwen, zijn binnen deze wetgeving mogelijk.

1.5.3 REFERENTIESITUATIE

Voor de Bierhalle De Hoge Doorn, zijn alle gebouwen regelmatig vergund. Het grootste deel van de verharding rond het gebouw is dit ook (B/2012/150). In totaal is er op heden 940 m² verharding aanwezig rond de bebouwing, waarvan 190 m² als niet vergund dient beschouwd te worden. Het betreft de verharding achter het bestaande bedrijfsgebouw, die gelegen is in agrarisch gebied.

Ook voor Banden Deboosere is het gebouw op de site regelmatig vergund. De verhardingen voor en naast het gebouw (530 m²) zijn tevens vergund (B 70/90). De waterdoorlatende verharding (950 m²) achter het gebouw dient als niet vergund beschouwd te worden.

Enkel de vergunde, bestaande situatie wordt als referentiesituatie gebruikt. Deze situatie is vergelijkbaar met het nulalternatief.

Er geldt enkel een plan-MER plicht voor plannen of programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht moet geval per geval drie fases doorlopen worden.

In de eerste plaats moet worden nagegaan of het voorgenomen plan of programma onder de definitie valt van plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM. Daarna moet worden nagegaan of het betrokken plan of programma onder het toepassingsgebied van het DABM valt. Tenslotte moet worden bepaald of het plan van rechtswege onder de plan-MER plicht valt.

2.1 FASE 1: DEFINITIE VAN PLAN OF PROGRAMMA

De definitie van plan of programma bevat drie voorwaarden die tegelijkertijd moeten vervuld worden. Het betreft volgende drie voorwaarden:

1. Decretale of bestuursrechtelijke bepalingen moeten voorschrijven dat een plan of programma wordt opgesteld en /of vastgesteld;
2. Het moet gaan om een plan of programma dat door een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau is opgesteld;
3. Het plan of programma moet via een wetgevingsprocedure door het parlement of de regering worden vastgesteld of door een instantie (regionaal, provinciaal of lokaal niveau) worden vastgesteld.

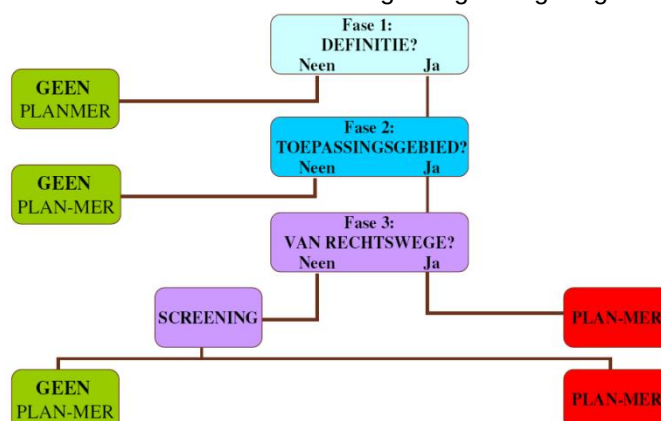
De opmaak van het RUP voldoet aan deze voorwaarden.

2.2 FASE 2: TOEPASSINGSGEBIED

Het toepassingsgebied wordt in twee categorieën van plannen en programma's opgesplitst:

1. Plannen of programma's, of wijzigingen ervan, die het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project;
2. Plannen of programma's, of de wijzigingen ervan, waarvoor, gelet op de mogelijke beteknisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling is vereist uit hoofde van artikel 36ter, §3 eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Het plan valt onder het toepassingsgebied van het DABM gezien het plan bij goedkeuring een kader zal bieden voor het toekennen van vergunningen binnen het plangebied. Een stedenbouwkundige vergunning voor een project kan enkel verleend worden als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenkomt met de bestemming vastgesteld in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het ruimtelijk uitvoeringsplan vormt het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt.



2.3 FASE 3: BEPALING VAN DE PLICHT TOT OPMAAK VAN EEN PLAN MER

Indien het plan of programma van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER plicht dan is er geen milieuscreening vereist. Er is dan immers al een onweerlegbaar vermoeden dat er aanzienlijke milieueffecten zullen zijn. Er worden twee groepen van dergelijke plannen of programma's onderscheiden:

1. Plannen of programma's of wijzigingen ervan die tegelijkertijd:
 - a. Een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor projecten die in de bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomd worden;
 - b. Niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden;
 - c. Betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik.
2. Plannen of programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is.

Er dient derhalve nagegaan te worden of het plan tot één van deze twee groepen behoort.

Toetsing groep 1

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II en III van het project-MER-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10 b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en is dus screeningsgerechtigd.

Toetsing groep 2

De reikwijdte van de effecten ten gevolge van het plan (of de impact van het plangebied op de omgeving) is van die aard dat er geen betekenisvolle impact kan gegenereerd worden op een speciale beschermingszone (vogelrichtlijngebieden en habitatgebieden), zodat een passende beoordeling niet vereist is.

Er is binnen het plangebied geen biologische waardevolle flora geregistreerd op de biologische waarderingskaart (zie verder).

Aldus dient voor het betreffende plan op basis van screening worden geoordeeld of het plan mogelijks aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

2.4 CONCLUSIE

Het plan is van rechtswege niet plan-MER-plichtig. Het valt echter wel onder het toepassingsgebied van het DABM en er moet derhalve onderzocht worden of er geen aanzienlijke milieueffecten zijn tengevolge van dit plan.

Dit onderzoek is te vinden in het volgende hoofdstuk.

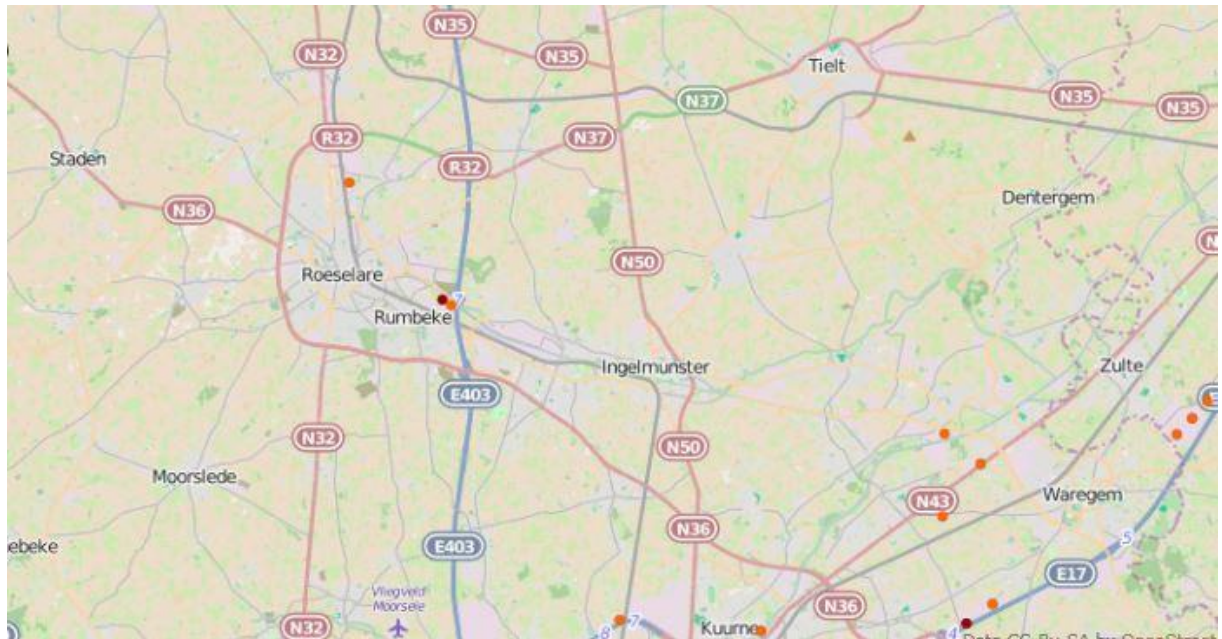
Conform de omzendbrief LNE/2007 dd. 01.12.2007 (BS 17.12.2007) worden de volgende disciplines in overweging genomen:

- De gezondheid en veiligheid van de mens;
- De ruimtelijke ordening;
- De biodiversiteit, de fauna en flora;
- De energie- en grondstoffenvoorraden;
- De bodem;
- Het water;
- De atmosfeer en de klimatologische factoren;
- Het geluid en de trillingen;
- Het licht, warmte, straling, lucht en geur;
- Het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed;
- Het landschap;
- De mobiliteit;
- De samenhang tussen de genoemde factoren.

3.1 GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS

De inrichtingen vallen niet onder de SEVESO richtlijn.

In de nabije omgeving zijn geen SEVESO-inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde SEVESO inrichtingen bevinden zich in de buurt van Roeselare op ongeveer 5.7 km van het plangebied. Het betreft Unitank G&V tankstorage Belgium en Aerosense.



KAART SEVESO INRICHTINGEN

De impact van de bedrijfsactiviteiten op de omliggende woningen is vrij beperkt. Er zijn geen klachten bekend. De opmaak van dit plan is tevens niet van een schaalniveau dat bijkomende klachten kunnen verwacht worden.

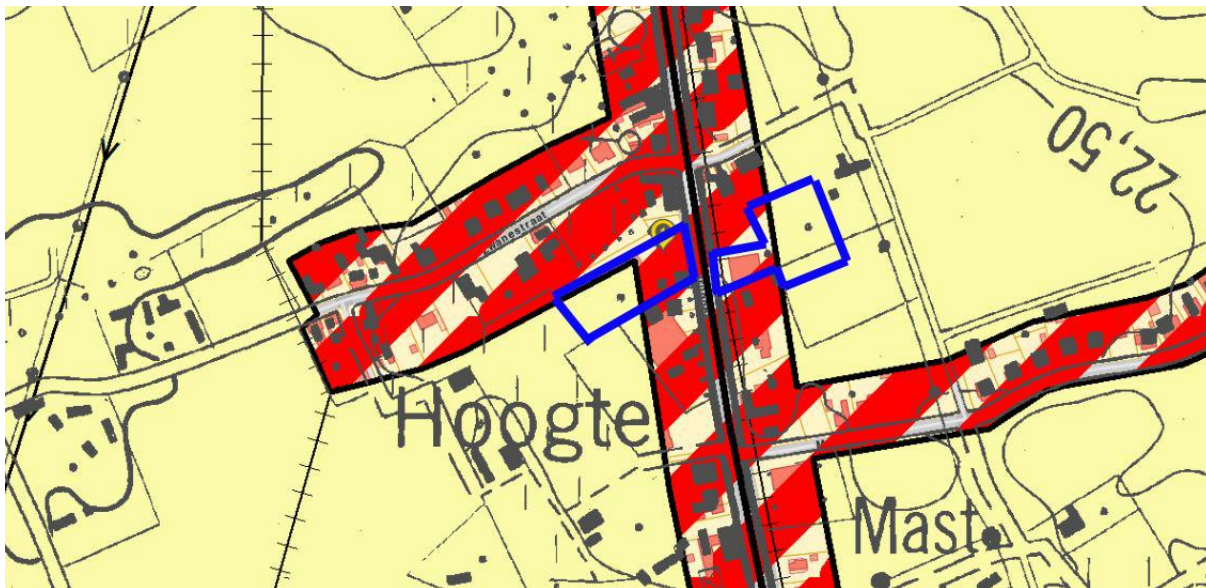
De opmaak van dit plan heeft een neutraal effect.

3.2 RUIMTELIJKE ORDENING

Referentiesituatie

Beide bedrijfsgebouwen zijn gelegen in een strook woongebied met landelijk karakter die zich uitstrekt langs de Bruggestraat. Deze strook heeft een breedte van 50 m. **Beide sites maken tevens deel uit van een goedgekeurde verkaveling.**

De beide uitbreidingen van de gebouwen, waarvoor dit RUP wordt opgemaakt, zijn deels gelegen in agrarisch gebied.



GEWESTPLAN

Mogelijke effecten

De doelstelling van het plan bestaat erin om het juridisch-planologisch kader (gewestplan), waarop de uitbreiding van het bedrijf zal plaatsvinden, bij te stellen zodat de rechtszekerheid wordt gewaarborgd, voor zolang de activiteiten op deze locatie georganiseerd worden.

Conclusies en aanbevelingen

Met de opmaak van dit plan wordt de bestemming van het gewestplan gewijzigd van woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied naar bedrijvigheid. De beide verkavelingen zullen op de ingenomen percelen ook opgeheven worden. Dit plan zorgt voor een inname van een beperkte oppervlakte agrarisch gebied (802 m² - Bierhalle en 2194 m² - Banden Deboosere). In de voorschriften worden duidelijke randvoorwaarden opgelegd voor het voorkomen van de gebouwen. Zo wordt gegarandeerd dat ze een ruimtelijk geheel vormen met de omliggende bebouwing.

In planologische zin impliceert de opmaak van dit RUP geen aanzienlijke negatieve effecten ten opzichte van de 'feitelijke' referentietoestand.

3.3 FAUNA EN FLORA

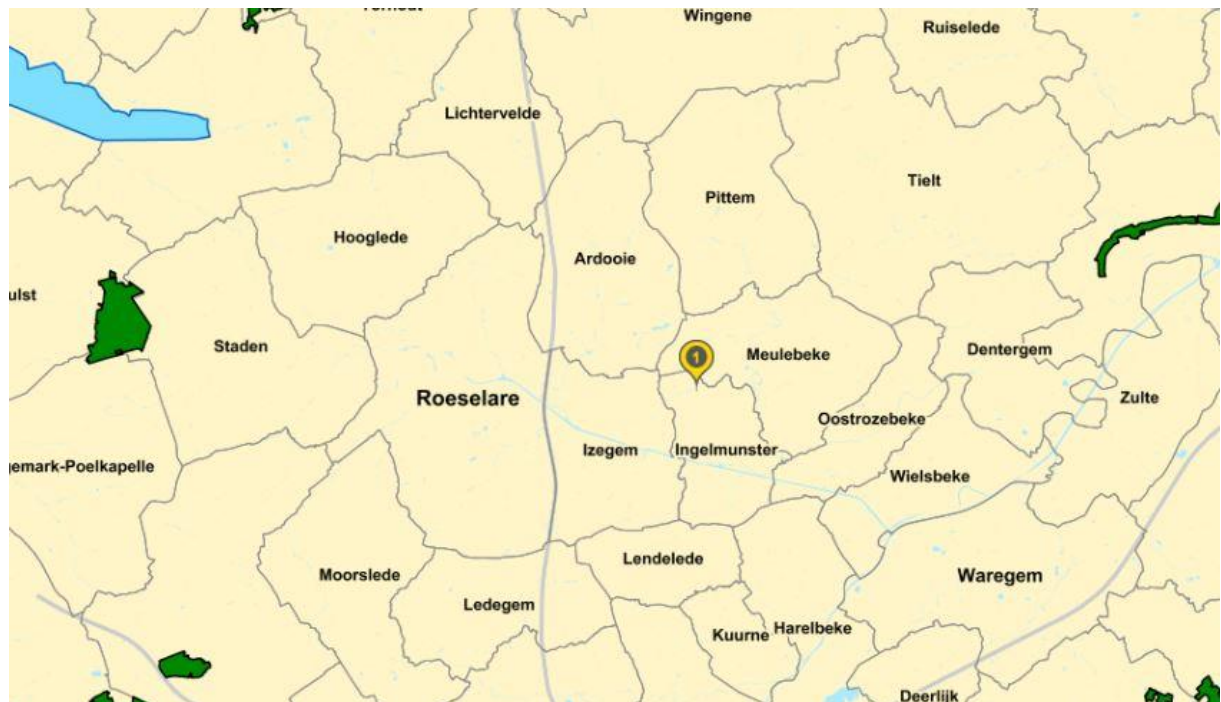
3.3.1 Speciale beschermingszones

Het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21/10/1997 bepaalt dat ieder plan dat – afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's – een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling.

Het gaat om gebieden die door de Vlaamse regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als speciale beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02/05/1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21/05/1992).

Binnen het plangebied komen geen dergelijke selecties voor.

In de ruime omgeving zijn geen beschermingszones afgebakend. **De meest nabije zone betreft de 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'. Het bevindt zich op 15 km van het plangebied.**



SPECIALE BESCHERMINGSZONES

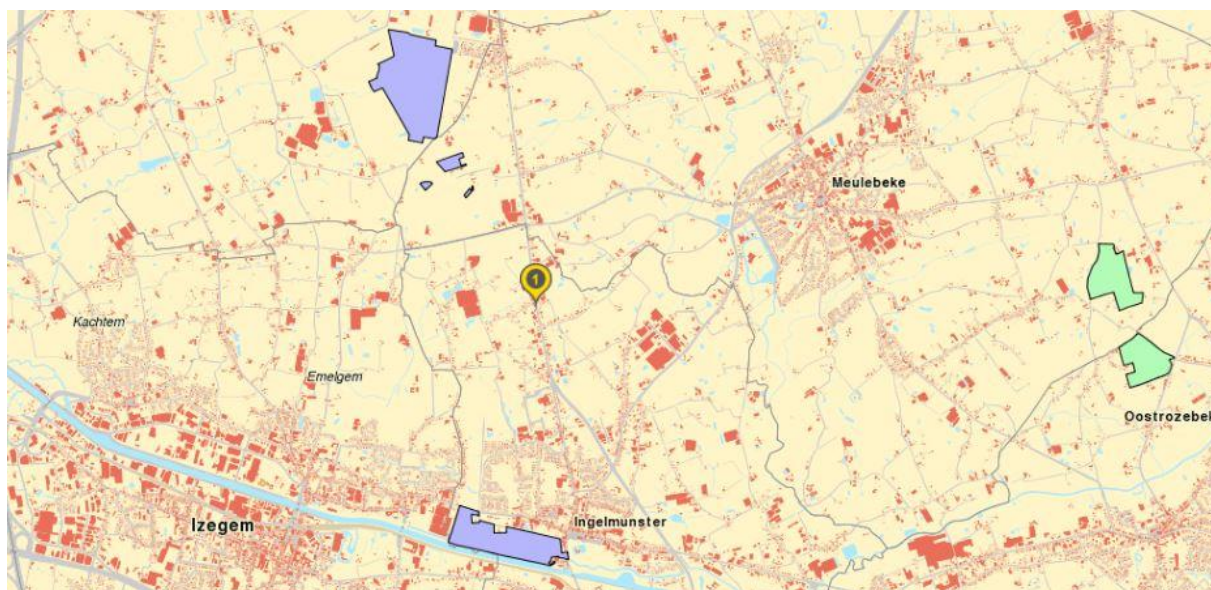


3.3.2 VEN/IVON

Het gebiedsgericht beleid van het natuurdecreet houdt de ontwikkeling van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) in.

Het natuurdecreet legt de voorschriften en geboden in VEN en IVON vast.

Binnen het plangebied komen geen gebieden van het VEN of IVON voor. In de ruime omgeving komen enkele gebieden van het VEN of IVON voor. Ten noorden bevindt zich 'het Ardooievel' op ongeveer 2 km afstand. Ten zuiden bevindt zich 'de Mandelhoek' op ongeveer 2.2 km en ten oosten 'Klei van Ieper en Maldegem Klei' op ongeveer 5.5 km.



VEN EN IVON GEBIEDEN

Gebieden van het VEN en het IVON

- Grote Eenheid Natuur
- Grote Eenheid Natuur in ontwikkeling
- Natuurverwevingsgebied

3.3.3 Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart vormt een basisdocument voor iedereen die betrokken is bij natuurbehoud, ruimtelijke planning, milieueffectenrapportage, landschapszorg e.d. Het is de enige beschikbare gebiedsdekkende inventaris van de Vlaamse biotopen en wordt daarom algemeen aangewend als referentiekader. Ze bevat nuttige informatie betreffende de toestand en betekenis van het natuurlijk milieu.

Om de BWK-kaart beter interpreteerbaar te maken voor het beleid wordt op basis van de inventarisatie een evaluatie doorgevoerd. Op basis van de waarderingscriteria zeldzaamheid, natuurlijkheid, kwetsbaarheid en biologische potenties wordt aan iedere karteringseenheid een waardecijfer toegekend:

- ✓ Biologisch zeer waardevol,
- ✓ Biologisch waardevol,
- ✓ Biologisch minder waardevol.

Gezien op één locatie meerdere karteringseenheden mogelijk zijn, kan ook de evaluatie een combinatie van de bovenvermelde waarderingsklassen zijn:

- ✓ Complex van minder waardevolle en waardevolle elementen,
- ✓ Complex van minder waardevolle en zeer waardevolle elementen,
- ✓ Complex van minder waardevolle en waardevolle tot zeer waardevolle elementen,
- ✓ Complex van waardevolle en zeer waardevolle elementen.

De percelen waarop de uitbreiding zal plaatsvinden zijn niet opgenomen in de biologische waarderingskaart. **In het geval van de Bierhalle betreft het een perceelsdeel dat nu als gazon wordt onderhouden. In het geval van Banden Deboosere is het terrein deels verhard met een grind verharding, deels in gebruik als weiland.**

Ten noorden van het perceel bevindt zich een biologisch minder waardevol perceel, ten noordoosten een 'Complex van minder waardevolle en waardevolle tot zeer waardevolle elementen'. Het betreft een soortenarm permanent cultuurgrasland.



BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

- | | |
|---|--|
|  | Biologisch minder waardevol |
|  | Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen |
|  | Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen |
|  | Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen |
|  | Biologisch waardevol |
|  | Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen |
|  | Biologisch zeer waardevol |

3.3.4 Mogelijke effecten

De aanvraag van dit RUP heeft weinig tot geen effect op de biologische kwaliteiten van de directe omgeving.

Er zijn beschermingsgebieden aanwezig in de omgeving, maar de activiteiten binnen de zone van het RUP kunnen onvoldoende ver reiken om enig effect te hebben op de zone.

Het plan legt de nodige groenbuffers verordenend vast in de voorschriften. In de bufferzones die 5 m of breder zijn moet om deze afschermende functie te kunnen vervullen de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen. In de bufferzones smaller dan 5m dient de buffer te bestaan uit een streekeigen haag aangevuld met gras of bodembedekkers als onderbegroeiing. De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities en moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de definitieve goedkeuring van het sectoraal RUP zonevreemde bedrijven.

Er wordt een meer dan voldoende groenscherm voorzien rond het plangebied wat een gunstig effect kan hebben op de fauna en flora van het gebied.

3.3.5 Conclusies en aanbevelingen

Het plan brengt een gering effect met zich mee ten opzichte van de referentiesituatie.

3.4 ENERGIE- EN GRONDSTOFFENVOORRAAD

Referentiesituatie

Geen gekende nuttige energie- en grondstoffenvoorraden.

Conclusie

Geen significante negatieve effecten.

3.5 BODEM

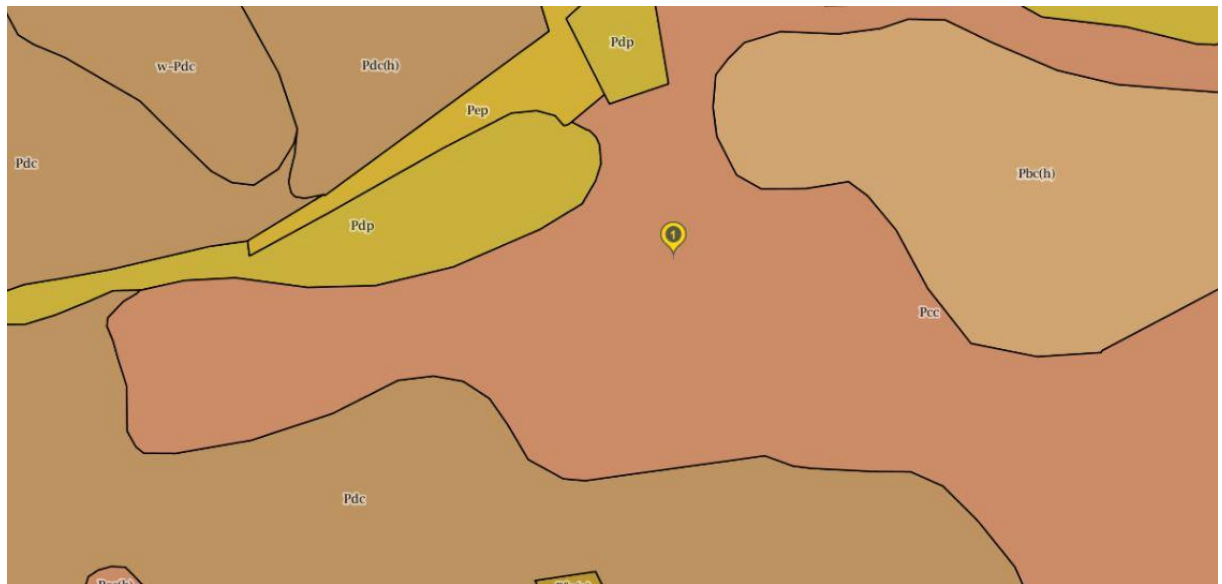
Referentiesituatie

Samenstelling

Ter hoogte van het studiegebied bestaat de bodem uit “Matig droge licht zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont”.

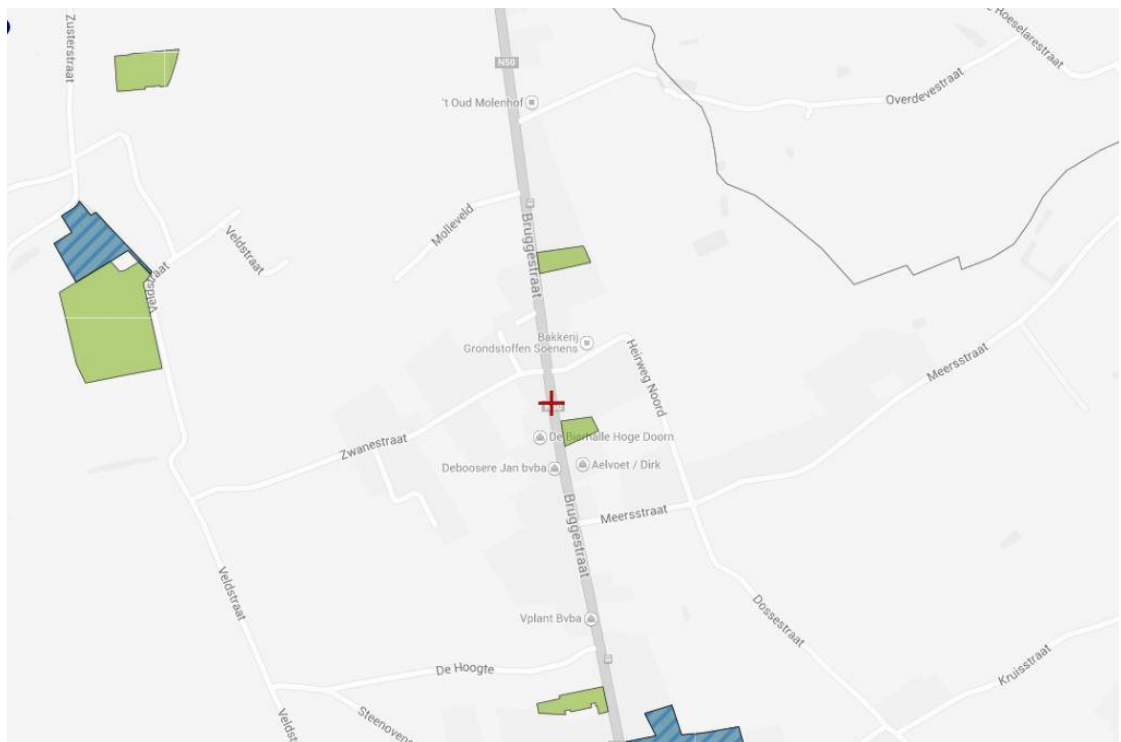
De humeuze bovengrond van deze bodems is 25-30 cm dik en grijsbruin. Bij Pcb rust hij op een zwak humeuze, bruine kleur B horizont van 30-50 cm dikte. Bij Pca gaat hij langs een overgangshorizont over op een textuur B welke zich in successieve lemige en zandiger banden

heeft ontwikkeld op een diepte van 60-100 cm. Bij Pcc is deze sterk gevlekte textuur B verbrokkeld, discontinu met helbruine vlekken en lichtere kleuren; veelal komen er ijzerconcreties in voor. De roestverschijnselen beginnen in de textuur B tussen 60 en 90 cm diepte. Deze bodems genieten een gunstige waterhuishouding. Ze zijn matig geschikt voor wintertarwe, voederbieten en weide, maar geschikt tot zeer geschikt voor aardappelen en zomergranen. In West-Vlaanderen worden ze op grote schaal gebruikt voor extensieve groenteteelt. Voor schorseneren en wortelen zijn het topbodems.



BODEMKAART

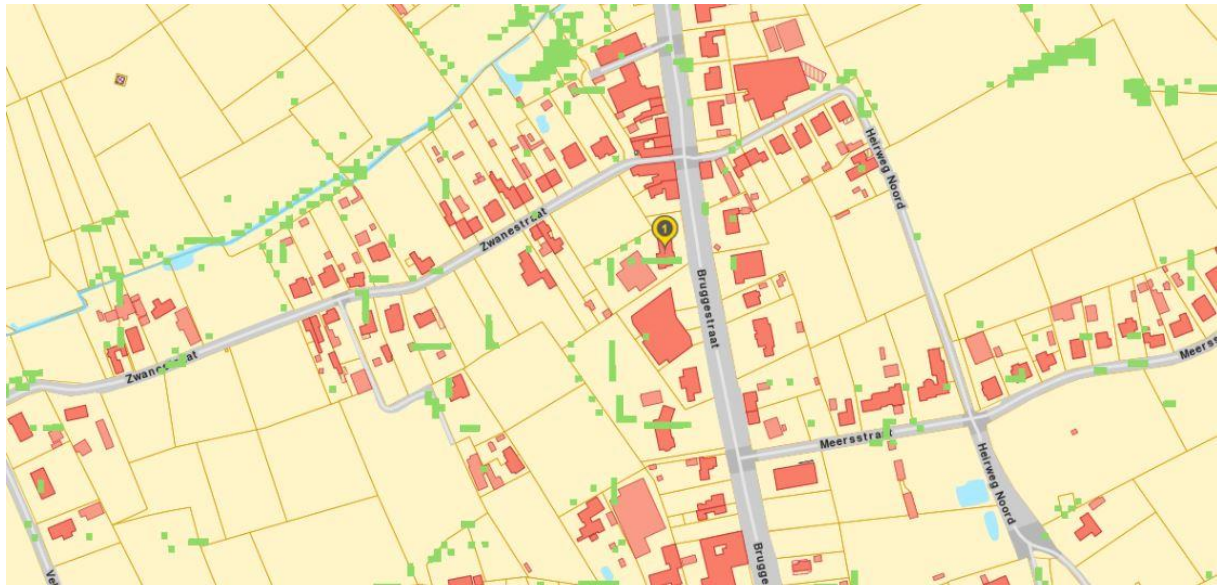
Milieuhygiënische kwaliteit:



UITTREKSEL DATABANK OVAM (noordzijde bovenaan)



Op het terrein van Banden Deboosere werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Er werd geen specifieke bodemverontreiniging vastgesteld.



EROSIEGEVOELIGHEID VAN DE BODEM

Potentiële bodemerosiekaart per perceel (2015)



De bodem heeft ter plaatse van **het studiegebied** een zeer lage erosiegevoeligheid.

Mogelijke effecten

Er is geen significante interactie tussen de bodemsamenstelling en het bodemgebruik, geen van beide elementen veroorzaakt een negatieve impact op het andere.

Er zijn gegevens bekend over de milieuhygiënische kwaliteiten van de bodem.

Het voorgestelde plan heeft geen invloed op de erosiegevoeligheid van de bodem.

Conclusie en aanbevelingen

De feitelijke toestand, en de visie die planologisch vastgelegd zullen worden, bevatten beide geen aspecten waardoor de bodem of bodemkwaliteit negatief beïnvloed zouden worden.

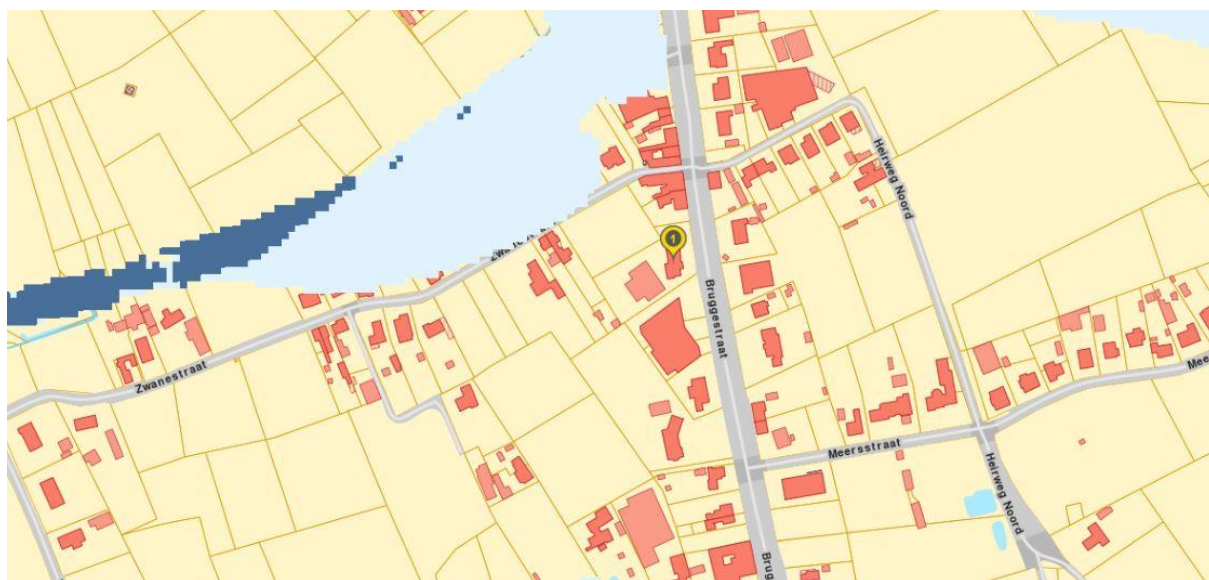
3.6 WATER

Referentiesituatie

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (BS 14.11.2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Er werden watertoetskaarten opgemaakt die dienen ter evaluatie van de effecten van vergunningsplichtige ingrepen of van plannen of programma's waarbij het bodemgebruik op een bepaalde locatie of voor een bepaald gebied wordt gewijzigd. Op basis van deze watertoetskaarten kunnen voor het plangebied volgende vaststellingen worden gemaakt.

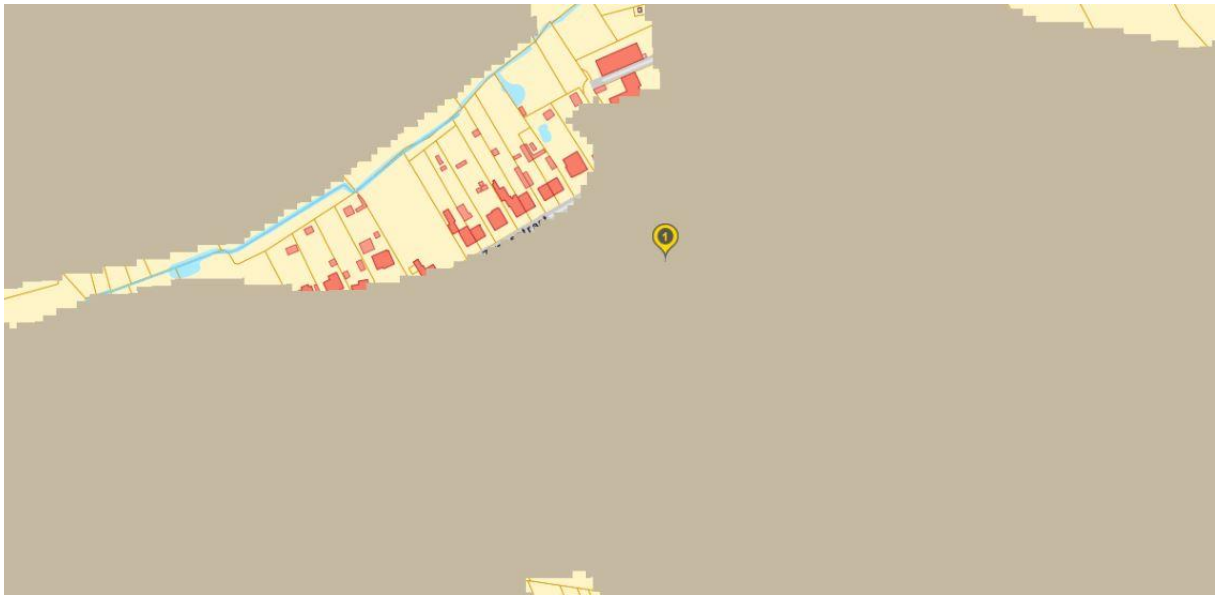
Het plangebied is:

- niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- gelegen in een infiltratiegevoelig gebied;
- niet gelegen binnen het winterbed van een waterloop;
- niet gelegen in erosiegevoelig gebied (versnipperde aanduidingen);
- gelegen in een weinig grondwaterstromingsgevoelig gebied.
- hoofdzakelijk gelegen in een gebied met een helling van 0.5 tot 5 %. Dit hellingspercentage is beperkt en geeft bij een gewijzigd grondgebruik niet meteen aanleiding tot erosiegevoeligheid door afstromend hemelwater. Gezien de functie van het terrein is een eerder vlak karakter ook van cruciaal belang voor de functionaliteit.



WATERTOETS

- | | |
|---|---------------------------------|
|  | Niet overstromingsgevoelig |
|  | Effectief overstromingsgevoelig |
|  | Mogelijk overstromingsgevoelig |



OPPERVLAKTEWATEREN

Watertoets - Infiltratiegevoelige bodems

- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig



GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGHEID

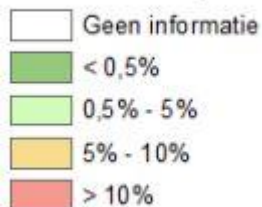
Watertoets - Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

- Geen informatie beschikbaar
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)



HELLINGSKAART

Watertoets - Hellingenkaart



Mogelijke effecten - regenwater

De opmaak van dit plan zorgt voor een vermeerdering van de bebouwde oppervlakte op het terrein en voorziet in bijkomende verhardingen.

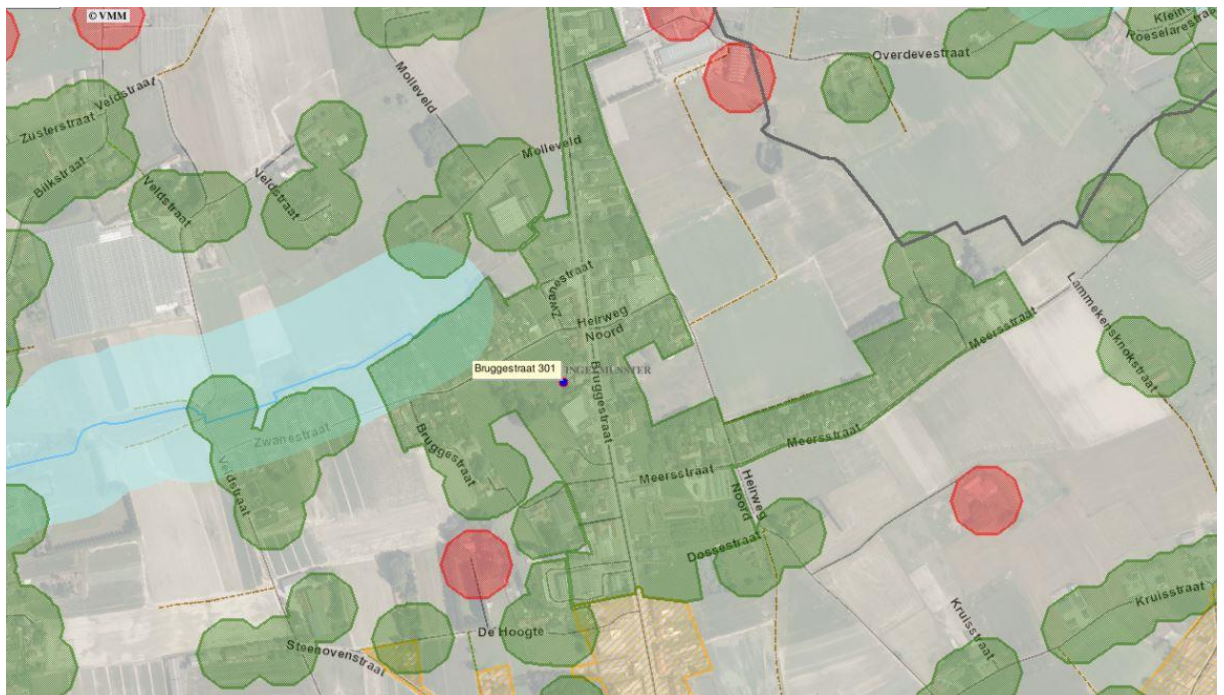
Bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zal voldaan moeten worden aan de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater'. Dit kan als voldoende beschouwd worden.

Men kan dus stellen dat voldoende maatregelen zullen genomen worden bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning om de impact op het watersysteem te minimaliseren.

Mogelijke effecten – grondwater

De bedrijven maken geen gebruik van grondwater in het productieproces.

Mogelijke effecten - afvalwater



ZONERINGSPLAN VMM

	Collectief geoptimaliseerd buitengebied
	Collectief te optimaliseren buitengebied
	Individueel te optimaliseren buitengebied
centraal gebied	
	Centraal gebied

Volgens de kaarten van VMM (geoloket zoneringsplan) behoort de site tot een 'collectief te optimaliseren buitengebied'.

Als een gebouw gelegen is in dit gebied, dan is er momenteel geen mogelijkheid om aan te sluiten op een openbare riolering, die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. De timing voor deze werken is niet steeds gekend. In afwachting van de aanleg van riolering moet het afvalwater minstens voorbehandeld worden in een septische put. De septische put moet in dat geval zowel het grijs afvalwater (bad, douche, wasmachine, keuken) als het zwart afvalwater (toilet) verwerken. Wanneer de riolering dan wordt aangesloten, kan de put (indien toegelaten door de rioolbeheerder) geheel of gedeeltelijk worden kortgesloten.

Bij aanleg van de afvoerbuizen op eigen terrein kan u nu best al wachtleidingen voorzien om bij de aanleg van de straatriolering het eigen afvalwater op eenvoudige wijze hierop aan te sluiten. Hiervoor kan u contact opnemen met de technische dienst van de gemeente of rioolbeheerder.

Beide uitbreidingen zullen een minimum aan vuilvracht creëren. In het geval van de Bierhalle zal het gebouw gebruikt worden voor het stapelen van goederen. Bijkomend afvalwater wordt in dit geval niet verwacht. In het geval van Banden Deboosere wordt ook hier een zeer beperkte vuilvracht verwacht. De woning en het kantoor in het gebouw generen een gebruikelijke huishoudelijke vuilvracht. Er wordt geen productiewater gebruikt door het bedrijf.

Er worden geen bijkomende toiletten / wasmogelijkheden,... voorzien.

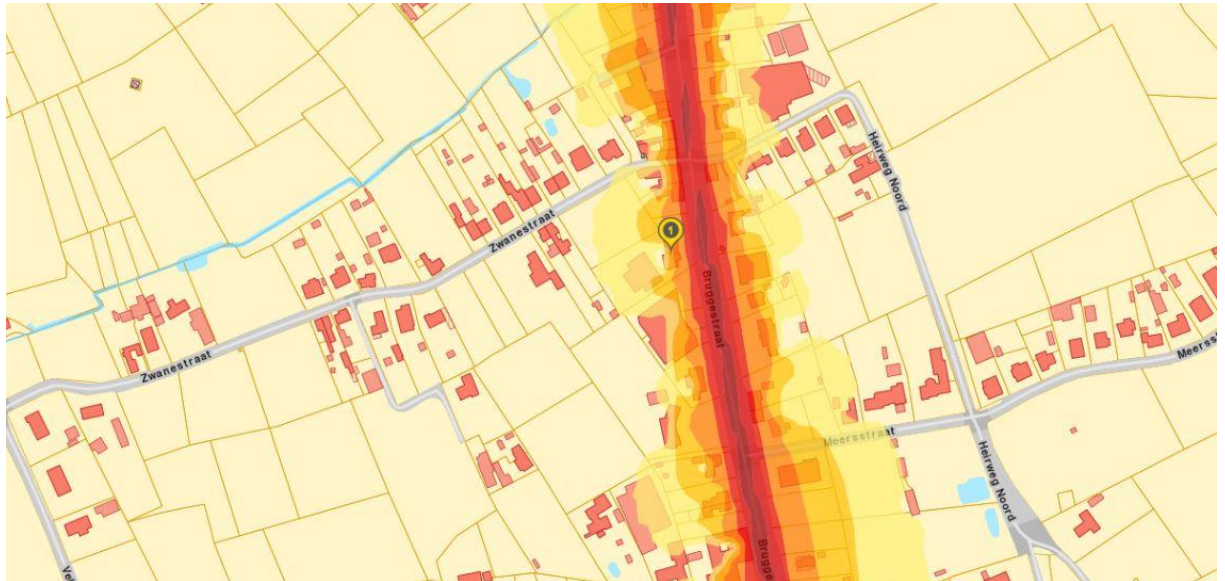
Conclusie en aanbevelingen

Er is geen bijkomende verstoring van de waterhuishouding, en er wordt geen vuilvracht geloosd richting de waterlopen. Derhalve is de impact minimaal.

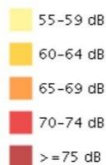
3.7 ATMOSFEER EN DE KLIMATOLOGISCHE FACTOREN

Er zijn geen significante effecten op de atmosfeer en het klimaat te verwachten, gezien er geen functies zijn die aanzienlijke warmtegeneratie met zich meebrengen. Het volume van de bebouwing wordt vergroot maar de nieuwe gebouwen zullen niet permanent verwarmd worden.

3.8 GELUID EN TRILLINGEN



GELUIDSBELASTING WEGVERKEER



De geluidsproductie is beperkt. In de gebouwen zijn geen functies aanwezig die geluid genereren.

Het leveren van goederen naar het gebouw kan gezien worden als een (beperkte) toename van het geluid ter plaatse. Het betreft een vrij beperkte toename die in vergelijking met het wegverkeer op de Bruggestraat verwaarloosbaar is. Geen van beide gebouwen zorgt voor de uitbreiding van de activiteiten van het bedrijf en zullen dus geen extra verkeer genereren.

De bedrijven genereren geen geluidsoverlast naar de directe omgeving.

3.9 LICHT, WARMTE, STRALING, LUCHT EN GEUR

Op de terreinen is een beperkte buitenverlichting aanwezig. Deze zal niet uitgebreid worden met de nieuwe bebouwing. Hier is er dus geen bijkomend effect ten opzichte van de referentiesituatie.

De bedrijven genereren geen bijzondere emissies. Beide gebouwen worden niet permanent verwarmd. In het gebouw van banden Deboosere kan een beperkte kantoorfunctie voorzien worden die wel verwarmd kan worden.

Er zijn geen significante elementen voor de disciplines warmte, straling, lucht en geur.
Voor geur kan de site beperkt onderhevig zijn aan invloed van het nabijgelegen landbouwgebied (in periodes van bemesting), maar dat is geen wijziging ten opzichte van de referentiesituatie.

3.10 CULTUREEL ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen beschermde landschappen en/of beschermde dorps- en stadsgezichten.



INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

Ten noorden van het plangebied bevinden zich enkele erfgoeditems. Het betreft hier:

- Heilig Hartkapel
- Heilig Hartschool en klooster
- Heilig Hartkerk

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een tweegezinswoning, opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Gezien de beperkte impact van de uitbreiding van het bedrijf en gezien de voldoende afstand tot een beschermd monument is de impact van dit plan beperkt.

3.11 LANDSCHAP

Referentiesituatie

Het plangebied grenst niet aan of maakt geen deel uit van een beschermd landschap.

Mogelijke effecten

In het geval van de Bierhalle wordt een kroonlijsthoogte toegelaten van max 6.00 m en een nokhoogte van 8.50 m. In het geval van Banden Deboosere wordt een maximale bouwhoogte van 8.50 m toegelaten.

Aan de gebouwen worden duidelijke voorwaarden opgelegd, die de landschappelijke integratie van de gebouwen moeten verzekeren. Zeker langs de kant van de Bruggestraat worden voorschriften voorzien die een hoogwaardig architecturaal voorkomen verzekeren.

De opties genomen in dit plan zullen voor geen significante wijzigingen zorgen voor het omliggende landschap. **Er worden groenbuffers voorzien die een meer dan voldoende breedte hebben om de impact op het landschap te minimaliseren.** De opmaak van dit RUP zorgt in feite voor een betere integratie van de bedrijven in hun omgeving.

Conclusie en aanbevelingen

Er is ten opzichte van de referentiesituatie een gunstige impact op de landschappelijke integratie van de bedrijfszetels in hun omgeving.

3.12 MOBILITEIT

Referentiesituatie

BIERHALLE HOGE DOORN

Gemiddeld bezoeken 20 à 30 klanten per dag de handelszaak op weekdays en 50 à 60 op zaterdag. Het bedrijf beschikt over 2 vrachtwagens die in normale omstandigheden op donderdag vertrekken vanaf het bedrijf en de maandag terug komen.

De leveringen naar het bedrijf gebeuren normaal op donderdag ochtend.

BANDEN DEBOOSERE

In drukke periodes bezoeken 40 à 50 klanten per dag het bedrijf. In kalme periodes is dat ongeveer 10.

Elke dag gebeurt 1 levering met een vrachtwagen en gebeurt er (met een bestelwagen) 1 beweging.

Mogelijke effecten

Voor de Bierhalle Hoge Doorn worden geen bijkomende bewegingen verwacht. Het bedrijf heeft met zijn uitbreiding immers geen uitbreiding van zijn activiteiten op het oog. **In principe zal zelfs een beperkte afname van de vervoersbewegingen gebeuren, aangezien de bewegingen wegvallen naar de opslagplaats die het bedrijf nu in huur heeft.**

Voor Banden Deboosere worden ook weinig tot geen bijkomende bewegingen verwacht. Het nieuwe gebouw heeft immers als doel om te functioneren als een bandenhotel.

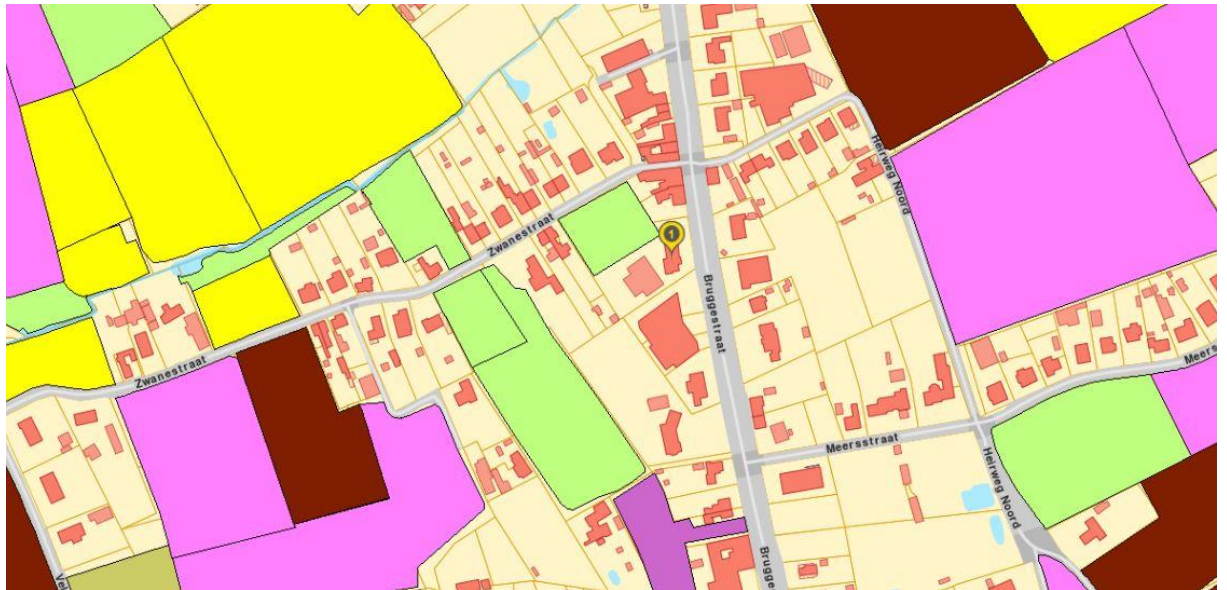
Conclusie en aanbevelingen

Geen van beide plannen heeft een uitgebreide verhoging van de activiteiten als doel. Rekening houdend met de bestaande verkeerssituatie is de impact van het verkeer dat deze bedrijven genereren op de totale verkeersdruk op de Brugstraat te verwaarlozen.

3.13 LANDBOUW

Referentiesituatie

De uitbreiding van de sites gebeurt op percelen die deels gelegen zijn in agrarisch gebied volgens het gewestplan. De gronden waarop de uitbreidingen gebeuren zijn in eigendom van de bedrijven en zijn niet in gebruik voor de landbouw.



LANDBOUWGEBRUIKSKAART

Gewasgroep

	Landbouwinfrastructuur
	Groenten, kruiden en sierplanten
	Grasland
	Voedergewassen
	Aardappelen
	Suikerbieten
	Granen, zaden en peulvruchten
	Maïs
	Vlas en hennep
	Overige gewassen
	Fruit en Noten
	Houtachtige gewassen
	Water

Mogelijke effecten

In werkelijkheid heeft het plan slechts een beperkte impact op de landbouwstructuur. In gebruik worden geen bijkomende landbouwgronden ingenomen door de opmaak van dit plan. De percelen waarop de uitbreidingen gebeuren zijn op heden niet in landbouwgebruik.

In het geval van de Bierhalle betreft het een heel beperkte oppervlakte (800 m²) die volledig ingesloten ligt tussen de bebouwing. Het betreft dus een geïsoleerd perceelsdeel.

In het geval van Banden Deboosere wordt de uitbreiding voorzien in de richting van de bestaande, omliggende bebouwing. Om de impact op de landbouwstructuren zo beperkt mogelijk te houden worden de percelen die aansluiten op de open agrarische structuur niet bestemd met de opmaak van dit RUP.

Conclusie en aanbevelingen

Het plan heeft op vlak van landbouw een beperkte impact.

3.14 SAMENHANG TUSSEN DE DISCIPLINES

Er zijn geen significante effecten te verwachten

3.15 GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Gelet op de ligging van het plangebied op ruime afstand van provincie-, gewest- of landgrenzen, de schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten wordt geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen n.a.v. dit plan.

De meest dichtbijge grens (met Frankrijk) bevindt zich op ongeveer 18.2 km.

3.16 CUMULATIEVE EFFECTEN

Er zijn geen plannen of projecten in de nabije omgeving bekend die een invloed kunnen hebben op dit plan, of die door dit plan beïnvloed kunnen worden. Bijgevolg kan gesteld worden dat er geen cumulatieve effecten te verwachten zijn.

3.17 LEEMTEN IN DE KENNIS

De beperkte leemten in de kennis zijn het gevolg van onzekerheden over de concrete realisatie en invulling van het plangebied. Op het niveau van het plan kan dit niet verder worden uitgedetailleerd dan nu reeds het geval is. De leemten zijn niet van die aard dat ze aanleiding kunnen geven tot mogelijke aanzienlijke milieueffecten.

Zoals eerder vermeld bestaat de doelstelling van het plan erin om voor twee historisch gegroeide bedrijven een beperkte uitbreiding mogelijk te maken. De uitbreidingen bevinden zich in agrarisch gebied. Dit plan heeft dus tot doel dit kader bij te stellen zodat rechtszekerheid wordt gewaarborgd voor de huidige en de volgende generatie.

Op basis van de beschikbare informatie kan worden besloten dat ten gevolge van het plan geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het RUP, dat voorwerp vormt van dit onderzoek tot milieueffectenrapportage, valt volgens voorgaand effectenonderzoek bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER decreet van 17/04/2007.

De milderende maatregelen, zoals beschreven in deze nota, maken een geïntegreerd deel uit van het plan. Ze zijn immers noodzakelijk om te kunnen concluderen dat het plan geen aanzienlijke negatieve effecten heeft. Ze maken dus deel uit van het plan en worden bindend vertaald in het plan. In de nota worden tevens aanbevelingen gedaan om het plan milieuvriendelijker te maken ten opzichte van de referentiesituatie.