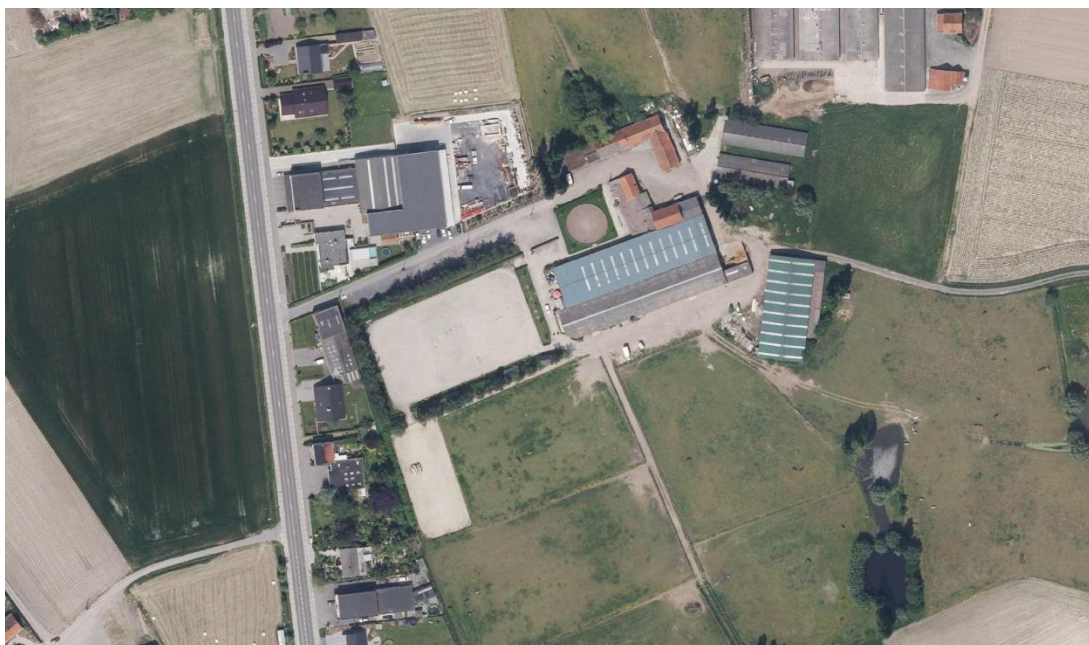




INGEL 
MUNSTER

214_00012_00001

RUP Zonevrijeemde recreatie fase 1

november 2015

VERZOEK TOT RAADPLEGING

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	3
VERZOEK TOT RAADPLEGING	5
1 INLEIDING	6
2 CONTACTGEGEVENS	6
3 BESCHRIJVING RUP	6
3.1 DOELSTELLING	6
3.1.1 Doel	6
3.1.2 Reikwijdte en detailleringsniveau	7
3.1.3 Afbakening van het plangebied	7
3.2 BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND	7
3.2.1 Situering	7
3.2.2 Bestaande toestand	8
3.2.3 Historiek	8
3.2.4 Aard van de activiteiten	11
3.2.5 Vergunningentoestand	11
3.2.6 De directe omgeving	14
3.2.7 Probleemstelling	14
3.2.8 Verenigbaarheid met de omgeving	14
3.2.9 Buurtweg	14
3.2.10 Potenties van de huidige locatie	14

3.2.11	Mobiliteitsprofiel	15
3.3	BESCHRIJVING GEWENSTE TOESTAND	15
3.3.1	Mobiliteit	15
3.3.2	Draagkracht van de omgeving	15
3.3.3	Landschappelijke inkleding	15
3.3.4	Voorkomen van de gebouwen	16
3.4	ALTERNATIEVEN VOOR HET PLAN	18
3.4.1	Nulalternatief	18
4	EVALUATIE MILIEUEFFECTEN	18
4.1	FASE 1	18
4.2	FASE 2	18
4.3	FASE 3	18
4.3.1	Is er sprake van een plan-MER "van rechtswege"?	18
4.3.2	Geeft het RUP aanleiding tot "aanzienlijke milieueffecten"?	19
5	MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN	19
5.1	MOBILITEIT	19
5.2	LUCHT EN KLIMAAT	19
5.3	GELUID EN LICHT	20
5.4	RUIMTELIJKE ORDENING	20
5.5	BODEM	22
5.6	WATER	22
5.7	FAUNA & FLORA EN BIODIVERSITEIT	23
5.8	LANDSCHAP EN STOFFELIJKE GOEDEREN	25
5.9	CULTUREEL ERFGOED MET INBEGRIIP VAN ARCHITECTONISCH EN ARCHEOLOGISCH ERFGOED	25
5.10	ENERGIE- EN GRONDSTOFFENVOORRADEN	25
5.11	GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS	25
5.12	GRENS- OF GEWESTGRENSOVERSCHRIJDEND EFFECT	25
5.13	BESLUITSCREENING	25
6	CONCLUSIE	25

VERZOEK TOT RAADPLEGING

1 INLEIDING

Het voorliggende plan is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het plan valt onder het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepaling inzake milieubeleid, meermaals gewijzigd, in het bijzonder titel IV.

Volgens het decreet houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 en meermaals gewijzigd, kan worden na
Het is de bedoeling dat in een vroeg stadium van het voorbereidende proces rekening wordt gehouden met de milieueffecten van alternatieven die aan bod komen in het ruimtelijk planningsproces. Hierdoor kan de eventuele milieubeoordeling gericht gebeuren op de relevante elementen die in een RUP kunnen opgenomen worden en wordt de milieubeoordeling geïntegreerd in het planningsproces alsook in de formele RUP-procedure. Voorafgaand aan de voorlopige vaststelling van het RUP in de gemeenteraad, moet uitsluitel worden gegeven omtrent de noodzaak van een planmilieueffectrapport (kortweg plan-MER genoemd), conform de bepalingen van een RUP beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de plan-MER-plicht

Via een stapsgewijze evaluatie zal de noodzaak van een plan-MER worden onderzocht. Indien uit deze plan-MER-toets blijkt dat een plan-MER bij het voorliggend RUP niet verplicht moet uitgevoerd worden, zal een procedure tot ontheffing van de plan-MER-plicht bij de betrokken overheidsinstanties en de dienst MER worden aangevraagd.

2 CONTACTGEGEVENS

Gemeente Ingelmunster,
Oostrozebekestraat 4, 8770 Ingelmunster
Stedenbouwkundig ambtenaar: dhr. Frank Benoit
frank.benoit@ingelmunster.be,
051/33.74.30

3 BESCHRIJVING RUP

3.1 DOELSTELLING

3.1.1 Doel

Het RUP "zonevreemde recreatie" heeft tot doel een bestaande manege in agrarisch gebied de nodige mogelijkheden te geven om verder te exploiteren en uit te breiden.

Het plan heeft betrekking op een terrein met als adres Bruggestraat 306A, 8770 Ingelmunster, met als kadastrale omschrijving 1e afdeling, sectie B, nrs.

0011F, 0014B, 0015A, 0016, 0019B, 0020A, 0021A.

De aanvraag is volgens het gewestplan Roeselare-Tielt deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

Het bedrijf 't Oud Molenhof is een paardenfokkerij met bijhorende stallen en manege. De activiteiten zijn systematisch gegroeid in de voorbije jaren. Onder deze activiteiten behoren de manege, verhuuren van boxen, eigen fokkerij, organiseren van wedstrijden en kampen, Hierbij maakt het recreatief gebruik van paarden een aanzienlijk groter deel uit van de bedrijfsstructuur dan de paardenstoeterij. De fokmerries van de paardenstoeterij bevinden zich in de boxen in het gebouw van de tweede binnenpiste.

Het bedrijf kwam bij beslissing van College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 27 april 2012 een gedeeltelijk positief planologisch attest. Naar aanleiding van dit planologisch attest werd het RUP 'Zonevreemde recreatie' opgemaakt. Tijdens de procedure van het RUP werd het bedrijf overgenomen door Tilihof. Dit komt er op neer dat het planologisch attest niet meer geldig is. Door de complexiteit van de site en door de aanwezige hinder dringt de opmaak van een RUP zich op en werd door het college

van burgemeester en schepen besloten om het RUP verder af te handelen.

Het bedrijf maakt deel uit van een woonlint langs de N50 ten noorden van de gemeente, tegen de grens met de gemeente Meulebeke. Tussen het bedrijf waarvoor dit RUP een oplossing wil bieden en de Bruggestraat bevindt zich een woonlint die volgens het gewestplan bestemd is als woongebied met landelijk karakter. Dit woongebied met landelijk karakter heeft echter een gediversifieerde invulling met woningen, bedrijven, horeca, gemeenschapvoorzieningen, handel, Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen laat volgens artikel 9 een functiewijziging toe voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw van de hoofdfunctie "landbouw in de ruime zin" naar een functie als paardenfokkerij, een manege. Bij deze hoofdfunctie mag een nevenfunctie aanwezig zijn, maar deze ondergeschikte functie mag een vloeroppervlakte hebben van ten hoogste 100m². De uitbater is van plan om een uitbreiding uit te voeren, maar het functiewijzigingsbesluit laat geen uitbreiding toe. De opmaak van een

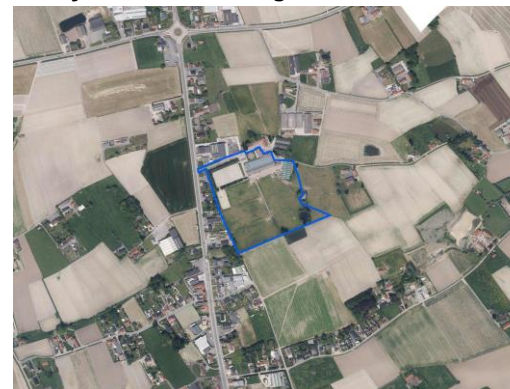
ruimtelijk uitvoeringsplan is dan ook noodzakelijk om de bestaande functie verder te kunnen ontwikkelen.

3.1.2 Reikwijdte en detailleringsniveau

Het voorliggend RUP vormt het kader voor een uitbreiding van het bedrijf en een betere ruimtelijke inpassing tegenover de omgeving. Het betreft een bedrijf, sinds kort met nieuwe eigenaars, dat reeds lang op deze site is gevestigd en die een lokale verankering heeft op deze locatie. Er zijn op heden reeds klachten gekend tegen het bedrijf of zijn activiteiten. Deze klachten zijn vooral opgedoken bij het veelvuldig gebruik van de geluidsinstallatie op de buitenpiste en in de cafetaria door de voormalige uitbater van 't Oud Molenhof BVBA. Rekening houdend met deze hinder van de vorige uitbater, dient bij de opmaak van dit RUP met de lange termijnvisie rekening te worden gehouden. Vooral wat de situering van de buitenpiste betreft. Verder zijn de bestaande gebouwen en de nieuwe voorgestelde bebouwing, gelegen binnen de bestaande gebouwengroep en mits het naleven van de voorwaarden van het planologisch attest verenigbaar met de omgeving.

3.1.3 Afbakening van het plangebied

Het voorliggend RUP beperkt zich tot de percelen in eigendom van het betreffende bedrijf en tot het perceel met een erfdienstbaarheid naar de achterliggende landbouwhoeve. De oppervlakte van het bedrijf Tiliahof bedraagt 5ha 63a 06 ca.



Luchtfoto 2013 (bron: AGIV)

3.2 BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND

3.2.1 Situering

Het plan heeft betrekking op een terrein met als adres Bruggestraat 306A, 8770 Ingelmunster, met als kadastrale omschrijving 1e afdeling, sectie B, nrs. 0011F, 0014B, 0015A, 0016, 0019B, 0020A, 0021A.

De site wordt ontsloten via een weg met erfdienstbaarheid van de eigenaar van

Bruggestraat 306. Deze uitweg met erfdiensbaarheid is kadastraal gekend onder 1e afdeling, sectie B, nr. 0002E. De site is volgens het gewestplan Roeselare - Tielt deels gelegen in woongebied met landelijk karakter (eerste 50m langs de Bruggestraat) en deels gelegen binnen agrarisch gebied.

3.2.2 Bestaande toestand

Het huidige terrein is 5ha 63a 06 ca. groot. Hier zijn 2 grote gebouwen opgericht. Aansluitend aan die gebouwen is een buitenpiste en een parkeerzone gevestigd. Verder wordt het perceel gekenmerkt door weilanden.

Het grootste gebouw doet op heden dienst als binnenpiste, stallen, cafetaria en woning. Een deel van het gebouw werd vergund in 1969. Het overige gedeelte, met name de stallen, de binnenpiste en de cafetaria werden vergund in 1992. Ten oosten van dit gebouw bevindt zich het tweede gebouw. Dit gebouw werd opgericht in 1997 en werd vergund als binnenpiste met bijhorende stallen. Tussen de cafetaria en de woningen van de Bruggestraat is een buitenpiste gevestigd. Deze buitenpiste met groenscherm werd ingeplant op 2m van de perceelsgrenzen van die woningen. Naast deze buitenpiste is een

steenslagverharding aangelegd voor het parkeren van wagens en trailers.



Topografische kaart (bron NGI)

3.2.3 Historiek

Oorspronkelijk werd het bedrijf opgericht voor de kweek van mestvarkens, rundvee en eenden. Later werd het bedrijf opgesplitst waardoor op heden twee bedrijven werden gevestigd, nl. Vennootschap Groep Danis, Bruggestraat 306 en Vennootschap 't Oud Molenhof (op heden Tiliahof), Bruggestraat 306A. Voor het voormalig bedrijf 't Oud Molenhof werd in 1992 een vergunning verleend voor het uitbreiden van de manege. In deze vergunning werd een uitbreiding van een binnenpiste, stallen, een cafetaria en garage vergund.

In 1997 werd de oostelijke stal vergund als uitbreiding van hooi-, stro- en loopstal voor veulens. Deze uitbreiding dient integraal gebruikt te worden in functie van de paardenfokkerij.

Later, in 2004, werd een regularisatievergunning verleend voor de aanleg van de buitenpiste voor paarden en aanleg van groenzone.

De voormalige eigenaars van de fokkerij en manege hadden toekomstplannen om het bedrijf uit te breiden met een extra piste. 't Oud Molenhof is een historisch gegroeid zonevreemd bedrijf, waardoor verdere uitbreidingen niet meer realiseerbaar zijn. Daarom werd een planologisch attest ingediend voor het uitbreiden van de gebouwengroep voor het creëren van extra overdekte rijpiste. Hiertoe is een herbestemming van het agrarisch gebied noodzakelijk. Op 27 april 2012 werd een gedeeltelijk positief planologisch attest verleend.

De eigenaar die oorspronkelijk de paardenfokkerij en manege uitbaatte is gestopt waardoor het bedrijf over te laten was. Een latere gebruiker van de gebouwen was grotendeels gefocust op de uitbating van de cafetaria en manege en minder op de fokkerij. Dit had als gevolg dat er meer en meer activiteiten ontstonden met lawaaihinder tot gevolg. Er werden jumpings georganiseerd met

geluidsversterking, er werden minivoetbaltornooien georganiseerd in de binnenpistes, er werd luide muziek afgespeeld in de cafetaria naar aanleiding van feestjes, ... Door de buurtbewoners werd meermaals klacht ingediend tegen deze overlast.

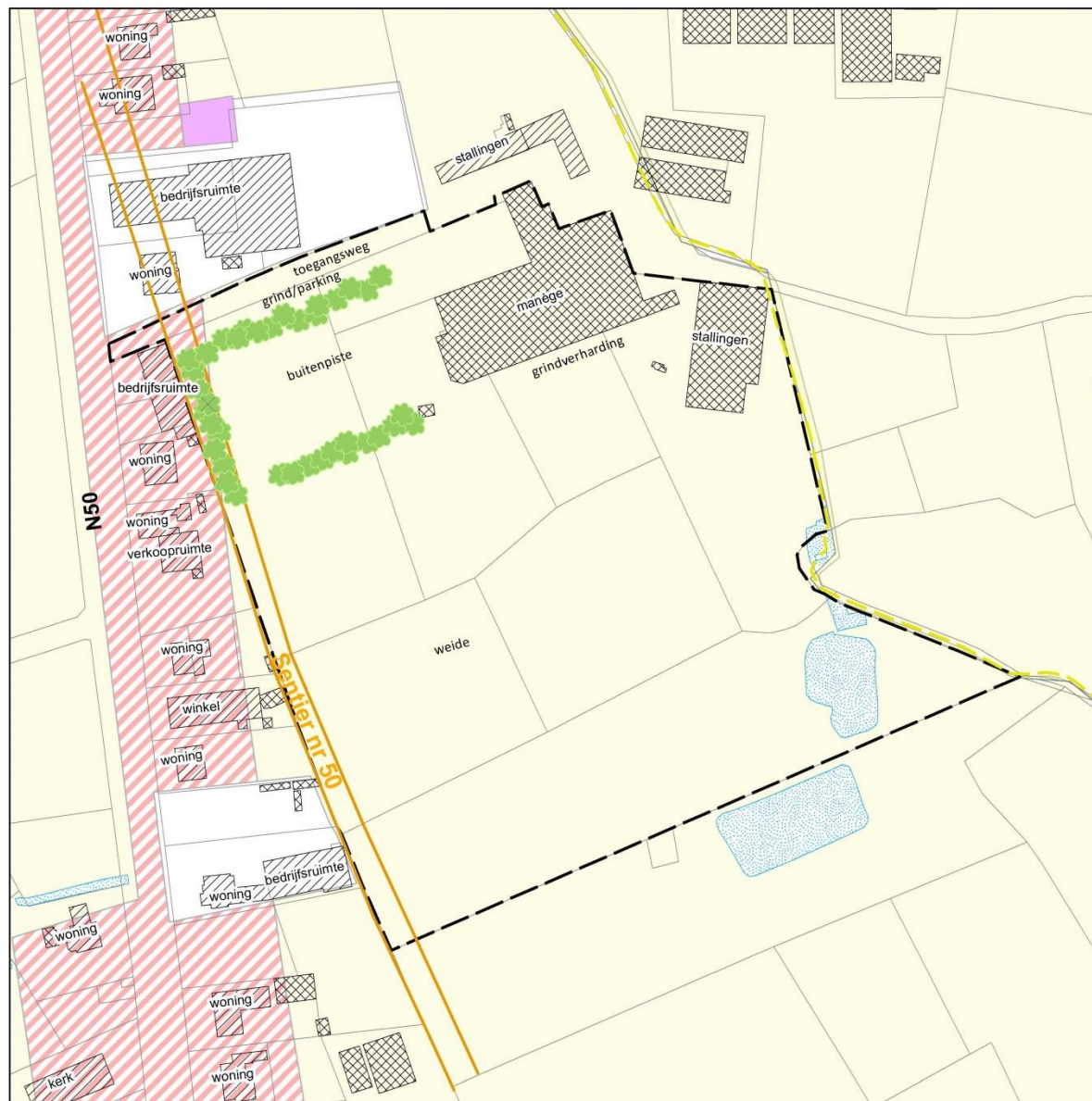
In augustus 2012 werd een PV opgesteld met milieu- en stedenbouwkundige inbreuken. In het PV werd aangehaald dat de loods met paardenstallen, loop piste, bar en garage afwijkt van de vergunde plannen. In de loods is eveneens een woning gecreëerd. Er werd ook vastgesteld dat een onvergunde loods en bijgebouwde constructies werden opgericht. De groenzone rond de stal werd niet aangelegd conform de vergunning.

Naar aanleiding van dit PV werd op 25 april 2013 een regularisatiedossier ingediend. Er werd geconcludeerd dat er heel wat voorwaarden moeten opgelegd worden om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening en dit een oneigenlijke wijziging van de bouwaanvraag zou betreffen waardoor de aanvraag op 15 juli 2013 werd geweigerd.

Naar aanleiding van het goedgekeurde planologisch attest werd het RUP 'Zonevrije recreatie' opgemaakt.

Tijdens de procedure van het RUP werd het bedrijf overgenomen door Tiliahof. Dit komt er op neer dat het planologisch attest

niet meer geldig is. Door de complexiteit van de site en door de aanwezige hinder dringt de opmaak van een RUP zich op en werd door het college van burgemeester en schepenen besloten om het RUP verder af te handelen. De visie die in het RUP is opgenomen heeft enerzijds tot doel om de hinder voor de buurt zoveel mogelijk weg te nemen en anderzijds verdere bestaansmogelijkheden te bieden aan de manège.



GRUP ZONEVREEMDE RECREATIE FASE 1

214_12_1

Historiek op de percelen sectie B 21A 11F 15A 14B:

BOUWAANVRAGEN:

- 1969/44-078.547/69 - vergunning ggk 10/04/1969 - bouwen van mestvarkens-, rundvee- en eendenstal
- 1974/120-078.583/74 - vergunning ggk 20/09/1974 - bouwen van 2 open frontstallen
- 1992/61-8/36007/475.2 - vergunning ggk 27/08/1992 - uitbreiden van manège
- 1997/65-8.11/36007/475.3 - vergunning ggk 19/08/1997 - verbouwen en uitbreiden bestaande hooi, stro en loopstal veulens
- 2004/37-8.00/36007/475.4 - vergunning ggk 28/05/2004 - regularisatie aanleggen buitenpiste voor paarden en aanleg groenzone rondom
- 2013/62 - weigering 15/07/2013 - Regularisatie van de functiewijziging naar manège en bedrijfsruimte, uitvoering van de vergunde constructies, groenvoederopslagplaats, schuilhok en paardenstal/hooi-stroberging

PLANOLOGISCH ATTEST:

- 2011/2 - 2011_GE_000398/GE-11080300002 - gedeeltelijk positief 27/04/2012 - uitbreiden bestaande manège en paardenstoeterij

BOUWMISDRIJVEN:

- 2012/5-8.00/36007/475.5 - PV 31/08/2012 - Loods met paardenstallen, looppiste, bar en garage wijkt af van de vergunde plannen. Vaststelling van onvergunde loods en bijgebouwde constructies. Groenzone niet aangelegd conform de vergunning.

LEGENDE

- hoofdgebouw
- bijgebouw
- percelen
- groenschermb
- grens RUP
- watergang
- gemeentegrens

**BESTAANDE TOESTAND
JURIDISCH - FYSISCH**

3.2.4 Aard van de activiteiten

Het bedrijf Tiliyahof is een manege met bijhorende stallen en loopweides en -pistes. Door de voorgaande eigenaar was ook een fokkerij aanwezig. Deze fokkerij zal door Tiliyahof niet meer verder gezet worden.

Onder deze activiteiten van Tiliyahof behoren de manege, verhuren van boxen, organiseren van wedstrijden en kampen, Hierbij maakt het recreatief gebruik van paarden het grootste deel uit van de bedrijfsstructuur.

Tijdens de schoolvakanties worden ruiterskampen georganiseerd. Deze ruiterskampen betreffen dagactiviteiten zonder overnachtingsmogelijkheden.

3.2.5 Vergunningentoestand

Het bedrijf is historisch gegroeid. De eerste stedenbouwkundige vergunning werd verleend in 1969 voor het bouwen van mestvarkens-, rundvee- en eendenstallen. In 1992 werd een uitbreiding van een manege vergund. Later, in 1997, werd een vergunning verleend om een tweede stal op te richten voor veulens. In 2004 werd een regularisatievergunning verleend voor de aanleg van de buitenpiste voor paarden met bijhorende groenzone.

In 2013 werd opnieuw een regularisatiedossier ingediend. Maar dit werd geweigerd. Tijdens de procedure van dit regularisatiedossier werd in detail nagegaan hoe de vergunningentoestand is. Daaruit werd het volgende vastgesteld: De gewijzigde uitvoering van de constructies betreft vooral het wijzigen van raam- en deuropeningen en het gebruik van een ander gevelmateriaal. De huidige gevelmaterialen bestaan uit bruinegekleurde geprofileerde staalplaat gecombineerd met blauwgroen gekleurde geprofileerde metaalplaten dakbedekking voor de binnenpiste met opslagplaats ten oosten van het perceel. De binnenpiste met stalling en woning en cafetaria werden uitgevoerd in roodgekleurd metselwerk, grijsgekleurd betonsteenmetselwerk, blauwgekleurde geprofileerde metaalplaat en gecombineerd met een grijze golfplaten dakbedekking. De groenvoederopslagplaats en mestvaalt werden opgericht in grijs betonsteenmetselwerk. Aan de woning werd een extra terras voorzien. Een schuilhok werd ingeplant ten oosten van het perceel en bestaat uit grijs gekleurde kunststof. Het jurylokaal heeft een breedte van 3,65m, een lengte van 5,2m en bestaat uit één bouwlaag met hellend dak. Ten zuiden van de binnenpiste werd een

steenslagverharding aangelegd alsook een verbinding en steenslag naar een nieuw aangelegde buitenpiste.

Na het berekenen van het volume van de te regulariseren gebouwen komen we tot een volume van 22160m³. Het vergund volume van de gebouwen betreft 20770,34m³. In de vergunning van 1992 werd de cafetariafunctie vergund, horende bij de paardenmanege en –stoeterij. De functie wonen is daarentegen niet gekend.

De cafetaria met sanitair, keuken en terras heeft een vergunde bruto oppervlakte van 237,5m². De nieuwe cafetaria met sanitair, keuken en terras heeft een bruto oppervlakte van 219,14m². Bijgevolg is de huidige cafetariafunctie kleiner in oppervlakte dan vergund. De woning met bijkomend terras kan daarentegen niet vergund worden. Op heden is deze woonfunctie in strijd met de huidige planologische voorschriften en kan op heden niet geregulariseerd worden. De longerpiste ten noorden van de cafetaria is niet vergund. De buitenpiste werd niet uitgevoerd zoals vergund. Hierbij dient er rekening te worden gehouden met de afstand tot de westelijke perceelsgrens. Deze dient minimaal 2,5m te bedragen. Vanaf een afstand van 2,5m van deze perceelsgrens mag het talud starten en moet een

groenzone worden voorzien van minimaal 5m. Hierbij dient desnoods een deel van de buitenpiste worden heringericht tot groenzone. Vanuit de buitenpiste is een verbinding gemaakt naar een niet-vergunde buitenpiste.

De steenslagverharding ter hoogte van de oprijweg staat duidelijk vermeld op het bouwplan van 2004 en werd zo geregulariseerd.

Deze steenslagverharding ten zuiden van de binnenpiste kan worden gezien als strikt noodzakelijk en bijgevolg valt dit onder het vrijstellingsbesluit.

De wederechtelijke paardenstalling, ten oosten van de binnenpiste is recent verwijderd.

De nieuw aangelegde buitenpiste, alsook de nieuwe aangelegde verbinding in steenslag is op heden verwijderd.

De gebouwen en buitenpiste zijn op zich wel vergund, maar er werd een ander materiaalgebruik en andere binnenindeling gebruikt of licht gewijzigde inplanting geplaatst. Bijgevolg kan afgeleid worden dat het bedrijf hoofdzakelijk is vergund.

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning klasse 2.



GRUP Zonevreemde recreatie Fase 1 214_12_1

LEGENDE

hoofdgebouw

bijgebouw

vergunningstoestand

geacht vergund

niet vergund

recent verwijderd

vergund

woonfunctie

Grens RUP

Gemeentegrens

Vergunningentoestand



3.2.6 De directe omgeving

Het bedrijf bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van de Bruggestraat, N50, in het noorden van de gemeente Ingelmunster. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door het voorkomen van woningen van het type open bebouwing langs de N50. Tussen de woningen bevinden zich kleinschalige economische activiteiten. Ten noorden van de site is het aannemersbedrijf Naert-Defreyne gevestigd, alsook het varkensbedrijf Groep Danis. Ten oosten van de site overheersen weilanden en akkerlanden de omgeving. Door de dichte bebouwing ten noorden, zuiden en ten westen van de site kan gesteld worden dat dit plangebied ruimtelijk aangetast is. De bedrijfssite is ingesloten door bestaande bebouwing.

3.2.7 Probleemstelling

Het bedrijf wil uitbreiden maar het huidig wetgevend kader laat geen manege-activiteiten toe in agrarisch gebied. Op korte termijn is er behoefte aan een nieuwe binnenpiste. De huidige piste is te krap behuist voor de activiteiten die er plaatsvinden. Een ruimere, en daardoor ook luchtigere, piste op dezelfde plaats

met inbegrip van de naastgelegen groenzone, berg- en parkeerplaats kan een oplossing bieden aan de actuele ruimtebehoefte. Ook de stalplaats en parking komt op heden in ruimtegebrek en moet worden uitgebreid.

Op lange termijn moet nog de mogelijkheid worden geboden om de manege te kunnen uitbreiden.

3.2.8 Verenigbaarheid met de omgeving

Er zijn op heden reeds klachten gekend tegen het bedrijf of zijn activiteiten. Deze klachten zijn vooral opgedoken bij het veelvuldig gebruik van de geluidsinstallatie op de buitenpiste en in de cafetaria door de nieuwe uitbater van 't Oud Molenhof BVBA. Bij het opmaken van dit RUP dient met de lange termijnvisie rekening te worden gehouden wat de situering van de buitenpiste betreft. met de situering van buitenpiste.

Verder zijn de bestaande gebouwen en de nieuwe voorgestelde bebouwing, die zijn voorzien op korte termijn, gelegen binnen de bestaande bouwengroep en mits het naleven van de voorwaarden van het planologisch attest verenigbaar met de omgeving.

3.2.9 Buurtweg

De buurtweg Sentier nr. 50, gekend als Ouden Aerdeweg, doorkruist de percelen van het plangebied. In de regularisatieaanvraag, vergund in 2004, werd een doorgang behouden van minimaal 2,5m. Weliswaar werd deze afstand niet volledig in acht genomen. Op de verder gelegen percelen is deze sentier fysiek niet meer aanwezig.

3.2.10 Potenties van de huidige locatie

Het bedrijf heeft een grote binding met zijn omgeving. Op deze manier is er een samenwerking tussen de manege en de sportschool te Meulebeke. Langs lokale binnenwegen is een makkelijke bereikbaarheid tussen de twee accommodaties.

Het bedrijf is gelegen langs een secundaire weg (N50). Naar ontsluiting stelt dit geen probleem voor de schaalvergroting. Tiliahof is wel afhankelijk van de weg met erfdienstbaarheid.

Het bedrijf beschikt over de nodige gronden

Een herlocalisatie binnen de gemeente is niet mogelijk, gezien recreatiegebied in het gewestplan op het grondgebied Ingelmunster zeer beperkt voorkomt. De enige recreatieve zone op het gewestplan, op het grondgebied Ingelmunster, is waar Aviflora is gevestigd.

3.2.11 Mobiliteitsprofiel

Het bedrijf is gelegen langs de N50 waardoor het bedrijf door omliggende gemeentes vlot bereikbaar is. Dagelijks komen vele klanten en paardenhouders langs. De reorganisatie van het bedrijf zal extra verkeer over de zijde van Meulebeke genereren. Het aspect mobiliteit wordt uitgebreider aangehaald in het punt 5.1. Mobiliteit

3.3 BESCHRIJVING GEWENSTE TOESTAND

Het bedrijf wenst zich te richten naar opleidingen, ruiterkampen en een zestal wedstrijden per jaar.

Een totale herinrichting van de bedrijfssite dringt zich dan ook op. Deze herinrichting heeft niet enkel een verbeterde inrichting van de totale site tot doel maar tevens een betere inpassing van het bedrijf in zijn directe omgeving.

Door het huidige gebruik zijn de landbouwgronden feitelijk al onttrokken aan het landbouwgebruik, waardoor een compensatie van landbouwgebied niet nodig is.

De nabestemming naar agrarisch gebied werd in hoofdzaak voorzien om duidelijk te stellen dat vanuit de visie van de gemeente op deze percelen slechts twee hoofdactiviteiten mogelijk zijn, namelijk

ofwel manège, maar dan op een goed ingepaste manier, ofwel landbouw. Het uitgangspunt voor het toelaten van een conciërgewoning is niet het regulariseren van een wederrechtelijke toestand, maar de noodzaak om bij dergelijke activiteit de nodige veiligheid en surveillance te voorzien. Bovendien is, volgens het gewestplan, een deel van de gronden gelegen in woonzone (binnen de 50 m-zone langs de Bruggestraat). Vanuit de goede ruimtelijke ordening en omwille van de conciërgefunctie is het op die plaats voorzien van een woning geen meerwaarde. Daartegenover staat dat het woongebied omgevormd wordt naar weiland.

3.3.1 Mobiliteit

Het parkeren van wagens langs de gemeenschappelijke toegangsweg wordt in de toekomst onmogelijk gemaakt. Er wordt een parking voorzien tussen een groenzone en de bestaande gebouwen. De bestaande verharding ten zuiden van de binnenpiste is ook geschikt als parking.

Deze parkeergelegenheden zullen voor een betere inrichting zorgen alsook minder hinder tegenover de aangelande percelen. Via de trage weg wordt een mogelijkheid geboden om fietsverkeer af te schermen van de Bruggestraat (N50). Deze trage weg sluit aan op de toegangsweg.

Weliswaar is deze toegangsweg voor plaatselijk verkeer en is het niet nodig om een extra doorsteek te creëren tussen de trage weg en de nieuwe voorgestelde buitenpiste.

3.3.2 Draagkracht van de omgeving

Het bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie en er zijn reeds enkele klachten gekend aangaande het bedrijf. Met het verleggen van de huidige parkeerplaatsen en buitenpiste wordt een samenhangend geheel bekomen op de percelen. Het verbeteren van de mobiliteit en het aanleggen van groenbuffers kunnen de klachten qua geluidshinder en geparkeerde wagens verminderen. Het bedrijf wenst uit te breiden op percelen die reeds in eigendom zijn van het bedrijf. De uitbreiding is een invulling van een site die omsloten wordt door bestaande bebouwing. De inplanting van de nieuwe bedrijfsruimte heeft een geringe impact op de directe omgeving. Tussen de eengezinswoningen en de bedrijfsgebouwen wordt een zone aangeduid voor weiland. Op deze manier wordt eveneens de hinderlijke impact tegenover de omgeving geminimaliseerd.

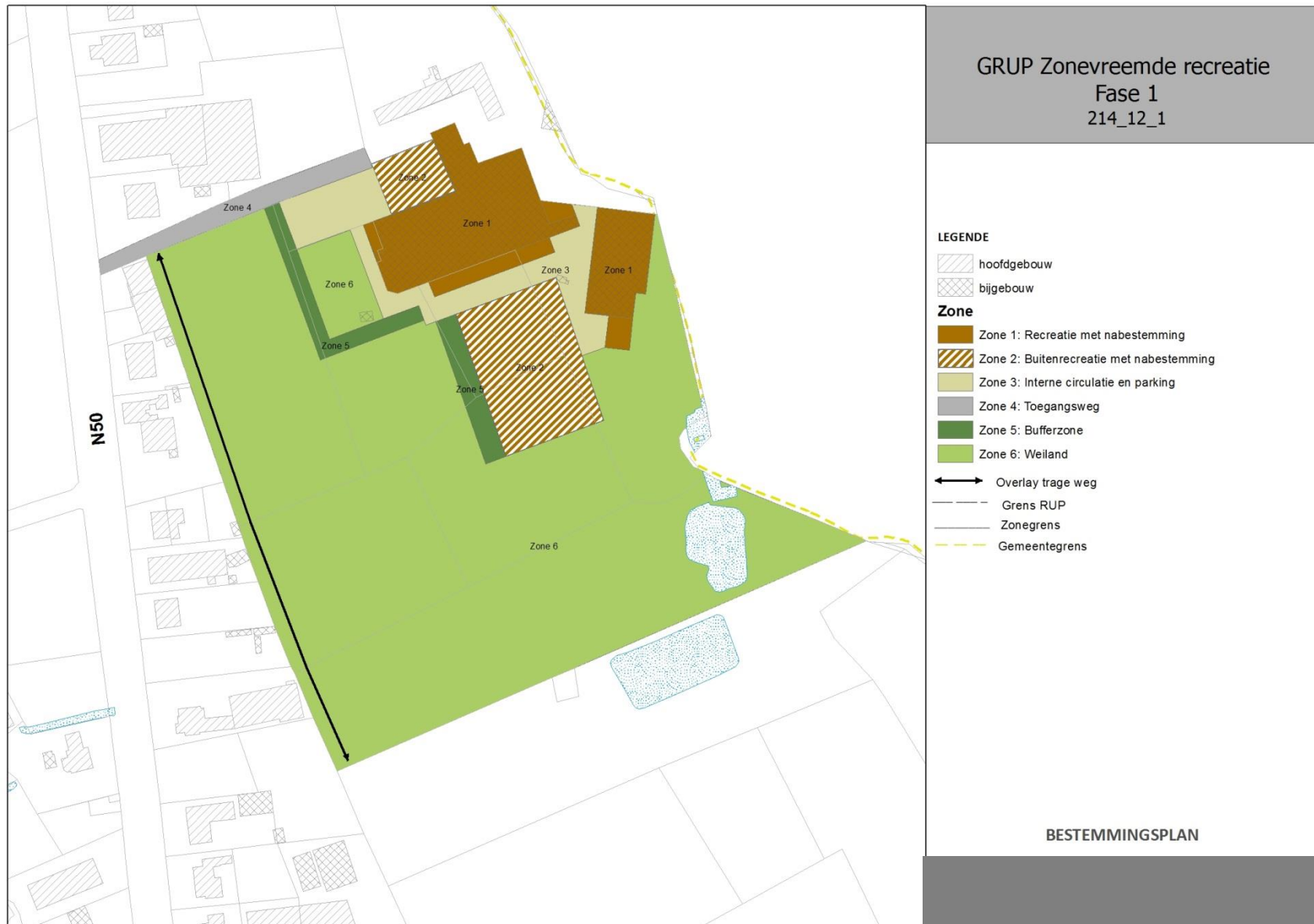
3.3.3 Landschappelijke inkleding

Om de inpassing van de uitbreiding en de bestaande gebouwen in zijn omgeving te

optimaliseren wordt een stevig groenscherm voorzien dat het bedrijf afschermt van de naastliggende woningen en bedrijf. Niet enkel de kwantiteit maar ook de kwaliteit van het groenscherm is hier van belang.

3.3.4 Voorkomen van de gebouwen

Aan de gebouwen worden extra eisen opgelegd inzake voorkomen en integratie in hun omgeving. Een hoogwaardige vormgeving van de gebouwen verzacht de impact van de uitbreiding op zijn omgeving. Bij het heroprichten van de bedrijfsgebouwen dient voldoende afstand te worden gehouden met de perceelgrenzen. Er moet gebruik te worden gemaakt van de 45°-regel.



3.4 ALTERNATIEVEN VOOR HET PLAN

3.4.1 Nulalternatief

Als de huidige planologische bestemming bestendigd wordt kan het bedrijf op dezelfde locatie niet uitbreiden. Als het bedrijf op deze locatie niet verder kan uitbreiden is een herlocalisatie het enige alternatief. De inname van ruimte bij een herlocalisatie staat niet in verhouding met de uitbreiding die door het bedrijf gevraagd wordt. Gezien in de gemeente Ingelmunster enkel de site van de Aviflora gekend is als recreatiezone is een herlocalisatie niet aan de orde. De impact op de open ruimte is beperkt aangezien door de dichte bebouwing ten noorden, zuiden en ten westen van de site gesteld kan worden dat dit plangebied ruimtelijk aangetast is. De bedrijfssite is ingesloten door bestaande bebouwing.

4 EVALUATIE MILIEUEFFECTEN

Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht moeten geval per geval 3 fasen worden doorlopen:

- FASE 1: Valt het RUP onder de definitie van het MER-decreet van 27 april 2007?

- FASE 2: Valt het RUP onder het toepassingsgebied van het MER-decreet van 27 april 2007?
- FASE 3: Is er sprake van een plan-MER "van rechtswege"? Geeft het RUP aanleiding tot "aanzienlijke milieueffecten"? (uitvoeren van een screening)

4.1 FASE 1

Het voorliggend gemeentelijk RUP voldoet aan de definitie, namelijk:

- Het is een opmaakprocedure die is bepaald in het decreet van de ruimtelijke ordening
- Het wordt opgesteld door een gemeentelijke instantie
- Het wordt vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de Deputatie

4.2 FASE 2

Het voorliggend gemeentelijk RUP voldoet aan het toepassingsgebied, namelijk:

- Een RUP vormt het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt
- Het voorliggend RUP vereist geen passende beoordeling van art. 36ter van het Natuurdecreet, gezien er geen speciale beschermingszones in de omgeving aanwezig zijn (Vogelrichtlijn en Habitat) en er ook geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken te verwachten zijn.

4.3 FASE 3

4.3.1 Is er sprake van een plan-MER "van rechtswege"?

Men onderscheidt 2 beslissingsniveaus :

a) Het voorliggend RUP betreft een plan dat betrekking heeft op de ruimtelijke ordening WEL het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is 5ha 63a 06 ca.) en WEL een kleine wijziging inhoudt omdat woongebied omgevormd wordt naar agrarisch gebied en een deel van agrarisch gebied omgevormd wordt naar recreatiegebied met nabestemming agrarisch gebied. Mogelijks vormt het RUP een kader voor een toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II, of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2010. Het project valt onder rubriek 10b van bijlage III. Bijgevolg is volgens deze regel geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk.

b) Het voorliggend RUP vereist geen passende beoordeling van art. 36ter van het Natuurdecreet (zie ook fase 2). Gezien zowel beslissing a als b een negatief antwoord hebben, is er geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk.

4.3.2 Geeft het RUP aanleiding tot "aanzienlijke milieueffecten"?

De noodzaak van een plan-MER wordt stapsgewijs geëvalueerd aan de hand van de screening van verschillende milieueffecten. Aan de hand van uittreksels van de beschikbare plannen, die diverse beschermingszones, kwetsbare locaties of inventarisatiekaarten weergeven, worden alle screeningscriteria van de bijlages van het MER-decreet beoordeeld.

BESLUIT: Het RUP valt onder de screeningsplicht

5 MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN

Hieronder wordt nagegaan welke milieueffecten ten gevolge van de geplande situatie te verwachten zijn ten opzichte van de referentie-situatie. Wanneer milieueffecten mogelijk zijn, wordt de significantie ervan ingeschat.

5.1 MOBILITEIT

Het bedrijf is gelegen langs een secundaire weg (N50). Naar ontsluiting stelt dit geen probleem voor de reorganisatie en schaalvergroting. Tiliashof is wel afhankelijk van de weg met erfdienstbaarheid.

Het parkeren van wagens langs de gemeenschappelijke toegangsweg wordt in de toekomst onmogelijk gemaakt. Er wordt een uitgebreide parking voorzien tussen een groenzone en de zone voor recreatie en buitenrecreatie met nabestemming. Deze parkeergelegenheden zullen voor een betere inrichting zorgen alsook minder hinder tegenover de aangelande percelen. Op weekdagen beperkt het aantal bezoekers zich tot ca. 50 personen die naar de manege komen, waarvan ca. 15 bezoekers met eigen paard (personenwagen met trailer). Op die weekdagen zijn er 3 uren waarop kan gereden worden. Die 50 voertuigen moeten gedeeld worden door 3. De nieuwe voorziene parking zal hiervoor voldoende ruim zijn. Leveringen bestaan voornamelijk uit vrachtwagen bewegingen voor de levering van hooi en stro (5 maal per jaar), voeder (maandelijks) en brouwer (wekelijks). De paarden mest wordt maandelijks opgehaald. Gedurende de wintermaanden gebeurt de ophaling van mest wekelijks.

Tijdens bepaalde weekends (ca. 6 weekends per jaar) komen zo'n 150 à 200 bezoekers per dag naar de manege. De ontsluiting tijdens deze grote evenementen kan eventueel gespreid gebeuren. Inrit via de Bruggestraat en uitrit via de

Overdevestraat (kant Meulebeke) en vervolgens via de Kleine Roeselarestraat en de Grote Roeselarestraat of omgekeerd. Indien de ontsluiting gespreid wordt zullen de bewoners, richting en in de Overdevestraat (kant Meulebeke), ca. 6 maal per jaar een drukker weekend ondervinden. Deze voorgestelde wegen zijn voldoende breed en leiden naar landbouwbedrijven en zonevreemde woningen. Deze weg kan de capaciteit van 150 à 200 bezoekers aan.

Parking kan dan tijdelijk georganiseerd worden op de aanliggende oostelijke weiden.

De dagelijkse ontsluiting en parking (voor de dagelijkse lessen en manege-activiteiten) verloopt via de bestaande toegangsweg van aan de Bruggestraat, maar langsheen de bestaande toegangsweg mag niet meer geparkeerd worden. Parkeren gebeurt tegen de bestaande gebouwen.

BESLUIT: Gering effect

5.2 LUCHT EN KLIMAAT

Er komen geen bijkomende activiteiten die de luchtkwaliteit zouden kunnen beïnvloeden. Ook het aantal bijkomende vervoersbewegingen hebben een te

verwaarlozen effect op de lucht en het klimaat.

BESLUIT: Gering effect

5.3 GELUID EN LICHT

Zes maal per jaar, met maximum van één per maand, wordt een groter evenement (horseball, jumping,...) georganiseerd. Dit kan zorgen voor tijdelijke geluidshinder naar de aanpalende burens. Op heden is er ook geluidshinder van paarden die zich in de trailers bevinden, die geparkeerd staan langs de toegangsweg. Door geen voertuigen en paardentrailers te laten parkeren langs de toegangsweg, maar langs de nieuwe voorgestelde parkeervoorziening brengt dit aspect weinig hinder teweeg tegenover de aangelanden.

Door het verleggen van de grote piste naar een zone tussen beide bestaande binnenpistes, nl. ten zuiden van de grote binnenpiste, is de afstand tegenover de omwonenden van de Bruggestraat heel wat groter dan de huidige ligging. Deze nieuwe ligging van de piste zorgt ervoor dat eventuele geluidshinder sterk wordt beperkt. Het gebruik van geluidinstallaties dient in overeenstemming te zijn met de regelgeving in verband met geluid. Qua licht zijn geen schadelijke effecten te verwachten.

BESLUIT: Mits rekening te houden met de wetgeving in verband met de geluidsnormen is een gering effect te verwachten.

5.4 RUIMTELIJKE ORDENING

Opties Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het bedrijf is gelegen in Ingelmunster.

Delen van de gemeente behoren tot de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Het bedrijf ligt niet binnen de afbakening en behoren tot het buitengebied zoals in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen beschreven. De doelstellingen voor het buitengebied gaan onder meer uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open-ruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen.

Nieuwe (zonevrije) dynamiek in de open ruimte dient vermeden. Opstartende bedrijven dienen verwezen te worden naar de geëigende zones.

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt de Vlaamse Overheid een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos voor de regio 'Plateau van Tielt', waartoe deze bedrijven behoren. Deze visie zal de basis

vormen voor het opmaken van concrete afbakeningsplannen voor landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Conform de omzendbrief RO/2005/01 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen in het kader van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dienen volgende aandachtspunten die een gevolg zijn van de ligging in herbevestigd agrarisch gebied in acht genomen te worden:

Gemeentelijke en provinciale structuurplannen en toekomstige gemeentelijke en provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen dienen de herbevestigde agrarische bestemming te respecteren;

Gemeenten en provincies kunnen op basis van goedgekeurde structuurplannen binnen de (beleidsmatig) herbevestigde agrarische bestemmingen zeer beperkte planningsinitiatieven nemen voor zover deze kaderen in goedgekeurde structuurplannen. Bij elk van deze planningsinitiatieven moeten de inhoudelijke uitgangspunten en kwantitatieve opties ten aanzien van de hoofdfunctie landbouw in acht genomen worden. De beleidsruimte die kan gegeven worden in het geval van reeds

goedgekeurde structuurplannen betreft: Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van de gemeentelijke structuurplannen voor agrarische bedrijvzones van lokaal natuur- en landschapselementen, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten. Bij de beoordeling en goedkeuring van gemeentelijke en provinciale structuur- en uitvoeringsplannen zal in het kader van de goede ruimtelijke ordening, voldoende terughoudend beoordeeld worden ten aanzien van de mogelijke planologische aanpassing van de herbevestigde agrarische bestemmingen

Opties Provinciaal Ruimtelijk structuurplan
De visie van de provincie over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. Ingelmunster is gelegen in de "Middenruimte". Deze ruimte omvat de stedelijke gebieden Roeselare, Tielt en Torhout. Veel aandacht gaat naar een verweven geïndustrialiseerde landbouw. Deze heeft in het verleden immers reeds geleid tot een specifiek landschap met veel nieuwe elementen. Het beleid dat op provinciaal niveau beoogd wordt en van belang is voor Ingelmunster bestaat uit het

concentreren van dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten, het versterken van de stedelijke gebieden met extra aandacht voor zoeklocaties voor openluchtrecreatieve groene domeinen, het uitbouwen van een multifunctioneel kanaal, een ontsluiting van de regio ten zuiden van Tielt via de N399 realiseren en ten zuiden van de as Roeselare-Tielt verlaten spoorwegbermen laten fungeren als 'natuurlijke aders'.

Opties Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan

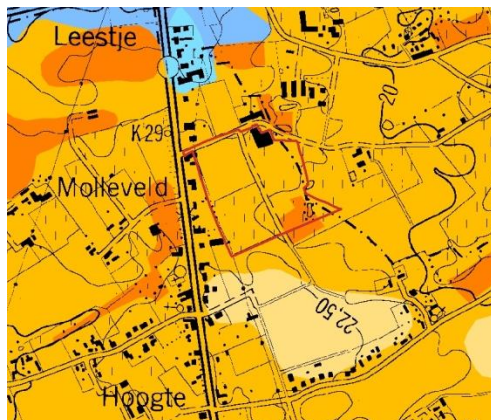
De gemeente is bevoegd voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur van lokaal belang en heeft de taak om merkwaardige gebouwen te selecteren in het kader van het beleidskader voor kleinschalige plattelandsactiviteiten waardoor die gebouwen meer mogelijkheden krijgen naar een toeristisch-recreatieve invulling.

BESLUIT : Kleinschalig effect

5.5 BODEM

Voor het bedrijf Tiliahof bestaat de bodem uit natte en vochtige zandleemgrond met verbrokkelde textuur B horizont volgens de officiële bodemkaart.

Tijdens droge periodes kan het zand opwaaien van de buitenpiste wat voor hinder kan zorgen bij de aanpalenden. Om deze problematiek aan te pakken wordt de grote piste verlegd en wordt een groenbuffer aangelegd.



- 04. Vochtig zand
- 05. Droog zand
- 05. Zand-complex
- 06. Nat zand antr
- 07. Vochtig zand antr
- 08. Droog zand antr
- 09. Nat zandleem
- 10. Vochtig zandleem
- 11. Droge zandleem

Bodemkaart (bron : AGIV)

In het plangebied zijn geen toe te lichten Vlarebo-activiteiten gekend, noch gronden opgenomen in het register van de verontreinigde gronden.

BESLUIT: Kleinschalig effect.

5.6 WATER

Op de infiltratiegevoelighedskaart is het volledige plangebied, exclusief een klein gedeelte in het zuidwesten van het plangebied aangeduid als infiltratiegevoelig. Bij de uitbreiding van verhardingen en gebouwen zullen er maatregelen moeten worden genomen om te voldoen aan de vigerende watertoets. De keuze van materialen van verharde oppervlaktes moet zoveel mogelijk waterdoorlatend zijn.

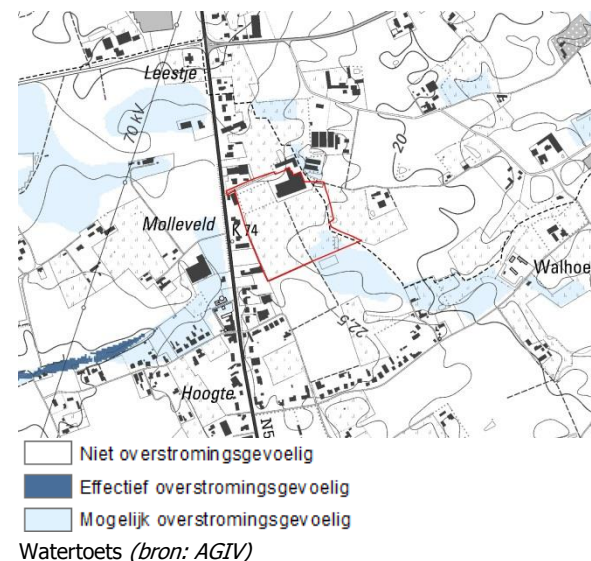
In de zone van het RUP is het grondwater weinig gevoelig voor grondwaterstroming, met uitzondering van het gedeelte in het zuidwesten van het plangebied.

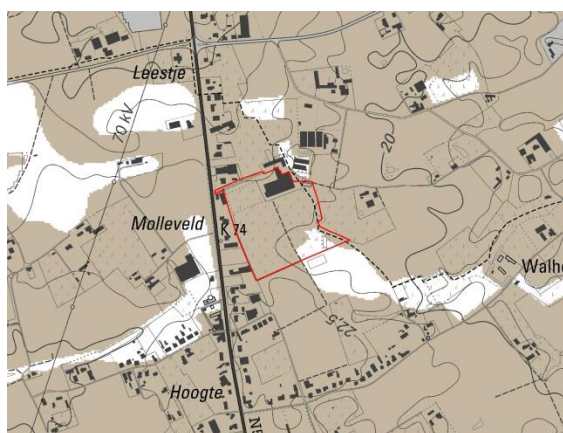
Het plangebied is op de hellingskaarten aangeduid als een gebied met een vrij vlakke structuur.

Diezelfde structuur is terug te vinden op de erosiekaart. Het volledige plangebied is dan ook aangeduid als niet erosiegevoelig. Het bedrijf sluit momenteel gemengd aan op de bestaande riolering langs de Bruggestraat. Het is de bedoeling om het

gescheiden aan te sluiten op de bestaande riolering met een aparte aansluiting voor het regenwater en voor het afvalwater.

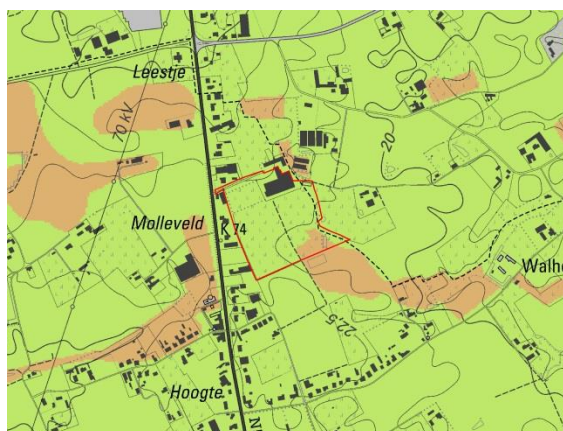
BESLUIT: Kleinschalig effect





Niet infiltratiegevoelig
 Infiltratiegevoelig

Infiltratiegevoelige bodems (bron: AGIV)



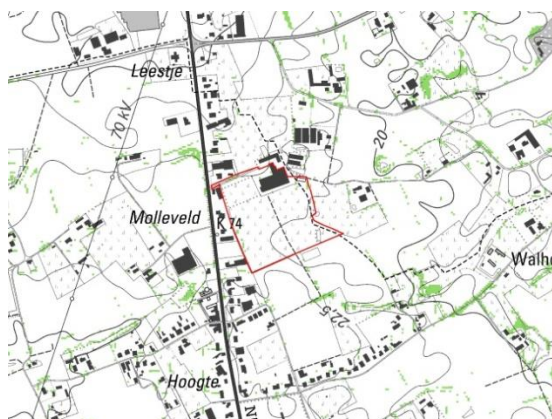
Geen informatie beschikbaar
 Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
 Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
 Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

Grondwaterstromingsgevoeligheid (bron: AGIV)



Geen informatie
 < 0,5%
 0,5% - 5%
 5% - 10%
 > 10%

Hellingskaart (bron: Agiv)



Niet erosiegevoelig
 Erosiegevoelig

Erosiegevoeligheid (bron: AGIV)

5.7 FAUNA & FLORA EN BIODIVERSITEIT

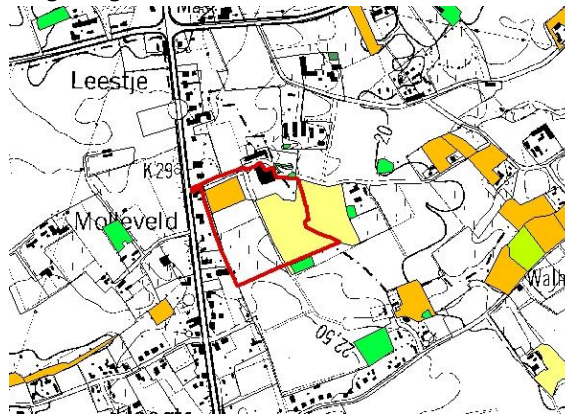
Het voorzien van een groene bufferzone van 8m à 10m ten westen van het bedrijf heeft een positieve impact op de fauna en flora.

In het plangebied is een zone ingekleurd als biologisch minder waardevol, waardevolle en zeer waardevolle elementen. De opgenomen elementen zijn gelegen in de zone voor weiland, buitenrecreatie met nabestemming en bufferzone. Door het verleggen van de grote piste wordt een deel van biologische minderwaarde volle, waardevolle en zeer waardevolle elementen aangetast. Maar door het verleggen van de piste wordt dit ingenomen deel terug gecompenseerd op eigen terrein.

In het plangebied is geen boskartering of VEN-gebied gekend.

Er bevinden zich geen habitat- of vogelluchtlign gebieden in de onmiddellijke

omgeving.



BESLUIT : Gering effect

- ☐ biologisch minder waardevol
- ☐ complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- ☐ complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle
- ☐ complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- ☐ biologisch waardevol
- ☐ complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- ☐ biologisch zeer waardevol

Biologische Waarderingskaart (Bron Agiv)

5.8 LANDSCHAP EN STOFFELIJKE GOEDEREN

Volgens de landschapsatlas is geen beschermd erfgoed aanwezig. Op lange termijn wordt de piste verlegd en worden gebouwen geclusterd en via een groene bufferzone geïntegreerd in het landschap. Het bedrijf zal bijgevolg een eerder beperkte impact op de landschap(sbeleving) hebben.

BESLUIT: Gering effect

5.9 CULTUREEL ERFGOED MET INBEGRIIP VAN ARCHITECTONISCH EN ARCHEOLOGISCH ERFGOED

Er komen geen beschermingen van monumenten, landschappen of dorpsgezichten voor in het plangebied.

BESLUIT: Geen effect

5.10 ENERGIE- EN GRONDSTOFFENVOORRADE N

In het plangebied zijn geen ontginningsgebieden.

BESLUIT: Geen effect

5.11 GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS

Het RUP wijzigt geen andere elementen die gezondheidsrisico's zouden veroorzaken. De hinder en de invloed op de gezondheid en de veiligheid van de mens, die de uitbreiding van het Tilihof zal teweeg brengen, is eerder beperkt en minimaal te noemen. Zie ook de beschrijving van de mobiliteit waarbij opgemerkt wordt dat het aantal bijkomende vervoersbewegingen zeer gering is en aldus een te verwaarlozen effect heeft om de gezondheid en de veiligheid van de mens.

BESLUIT: geringe impact

5.12 GRENS- OF GEWESTGRENSOVERSCHRI JDEND EFFECT

Door de ligging van het plangebied, de schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke negatieve milieueffecten wordt geconcludeerd dat er geen gewest- of landoverschrijdende effecten zullen voorkomen.

BESLUIT: Geen effect

5.13 BESLUITSCREENING

Er kan geconcludeerd worden dat er weinig tot geen relevante effecten zijn beschreven

die een impact op of een verstoring van het milieu tot gevolg zullen hebben.

6 CONCLUSIE

Er kan besloten worden dat er aan alle criteria is voldaan om een verzoek tot ontheffing van de plan-MER bij de opmaak van dit gemeentelijk RUP aan te vragen. De gemeente is verplicht om eerst aan de adviesverlenende instanties deze nota over te maken, om meer zekerheid te krijgen omtrent de noodzakelijkheid van een plan-MER volgens de recente wetgeving.