



MOORSLEDE RUP MILLESTEEN

OKTOBER 2021

startnota

plan.id. RUP_36012_214_00011_00001



algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator
ruimtelijke planning en mobiliteit
David Vandecasteele

ruimtelijk planner(s)
Nele Vanderstraeten

datum

mei 2021
aug./sept. 2021

aanpassing | fase

opmaak startnota
vervolledigen startnota



INHOUD

toelichtingsnota 6

ALGEMENE INLEIDING RUP'S ZOEKZONES CATEGORIE 1 7

INLEIDING 9

1	beslissing tot opmaak	9
2	doelstelling	9

AFBAKENING EN SITUERING 10

1	situering	10
2	afbakening plangebied	10

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT 11

1	historiek	11
2	bestaande ruimtelijke structuur	13
2.1	nederzettingstructuur	13
2.2	verkeersstructuur	15
2.3	groenstructuur	16
2.4	landschappelijke structuur	16
2.5	agrarische structuur	16
2.6	economische structuur	17

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 18

1	juridisch kader	18
1.1	gewestplan (vectorieel)	19
1.2	herbevestigde agrarische gebieden	19
1.3	ruimtelijke uitvoeringsplannen	20
1.4	bijzondere plannen van aanleg	21
1.5	atlas der buurtwegen	22
1.6	rooilijnplan	22
1.7	gemeentelijke verordeningen	22
2	vergunningen	23

PLANNINGSKADER 24

1	op vlaams niveau	24
1.1	RSV	24
1.2	visie op landbouw en natuur/afbakeningen	25
1.3	strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	25
1.4	woningbouw- en woonvernieuwingengebieden	26
2	op provinciaal niveau	26
2.1	PRS	26
3	op gemeentelijk niveau	27
3.1	GRS	27
3.2	mobiliteitsplan	29

PLANNINGSOPTIES 30

1	alternatievenonderzoek	30
2	reikwijdte en detaillering	30
3	aandachtspunten plangebied en nabije omgeving	31
3.1	aandachtspunten	31
3.2	potenties	31
4	concepten	32
4.1	duurzame kwaliteit voor bedrijventerreinen	32
4.2	Saving Space	32
5	planopzet	33
5.1	bestemming	33
5.2	inrichting	34
5.3	ontsluiting	34
6	ontwerpend onderzoek	35

EFFECTENONDERZOEK 36

1	afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht	36
2	een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma	36
2.1	de ruimtelijke ordening	38
2.2	de biodiversiteit, de fauna en de flora	39
2.3	de energie- en grondstoffenvoorraden	40

2.4	de bodem	40
2.5	de landbouw	43
2.6	het water	44
2.7	de atmosfeer en de klimatologische factoren	47
2.8	het geluid	49
2.9	het licht	50
2.10	de stoffelijke goederen	51
2.11	het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed	51
2.12	het landschap	52
2.13	de mobiliteit	53
2.14	de gezondheid en de veiligheid van de mens	55
2.15	de samenhang tussen de genoemde factoren	56
3	relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM	56
4	in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben	57



TOELICHTINGSNOTA

ALGEMENE INLEIDING RUP'S ZOEKZONES CATEGORIE 1

Voorliggend gemeentelijk RUP kadert in een ruimer proces waarbij nieuwe bijkomende bedrijventerreinen op het grondgebied van de provincie West-Vlaanderen worden gerealiseerd in toepassing van het 'Vlaams reservepakket bedrijventerreinen' uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

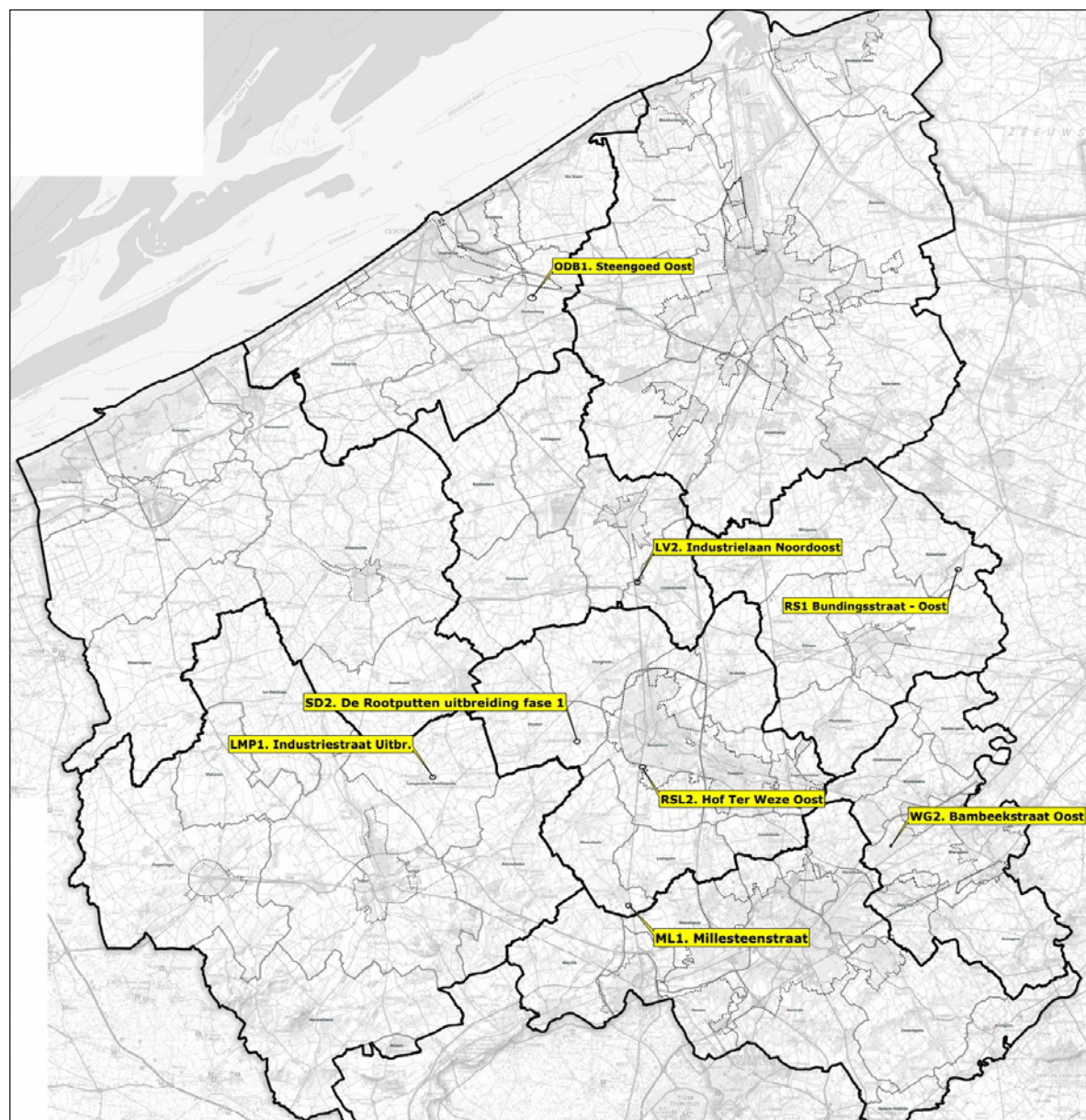
Dit proces werd in 2017 door de provincie West-Vlaanderen geïnitieerd als respons op een aangetoond tekort aan bedrijventerreinen (in totaal 430 ha) op het grondgebied van de provincie. Om deze behoefte te kunnen invullen, werd aan Vlaanderen gevraagd om gebruik te mogen maken van het reservepakket bedrijventerreinen¹. Dit pakket werd door de Vlaamse overheid in het leven geroepen om flexibel te kunnen inspelen op onverwachte behoeften naar nieuwe bedrijventerreinen, zoals hier het geval is.

De toepassing van dit Vlaamse reservepakket is verbonden aan verschillende voorwaarden (RSV p.123):

- 1. Het aantonen van een behoefte aan bedrijventerreinen op niveau van de economische subregio's.
- 2. Aantonen dat men zorgvuldig ruimtegebruik nastreeft.
- 3. Aantonen dat men een activeringsbeleid voert voor niet-ontwikkelde bedrijventerreinen.
- 4. De provincie moet concrete terreinvorstellen uitwerken en voorleggen aan de Vlaamse overheid.

¹ Bovenop de voorziene 6.674 ha 'taakstelling voor bedrijvigheid' in de planperiode 2007 - 2012, werd op Vlaams niveau (in het RSV) immers een extra pakket van 1.400 ha bedrijfsgrond ter beschikking gesteld voor onverwachte tekorten.

OVERZICHT ACHT GOEDGEKEURDE ZOEKZONES 'CATEGORIE 1'



Op 22/12/2017 besliste de Vlaamse Regering dat de provincie West-Vlaanderen voldoet aan de eerste drie voorwaarden en bijgevolg het reservepakket kan hanteren. Voor de deputatie was dit het signaal om een onderzoek naar concrete terreinlocaties (voorwaarde 4) op te starten.

Vervolgens heeft de provincie in het voorjaar van 2019 alle West-Vlaamse gemeenten bevestigd over mogelijke locaties voor nieuwe bedrijventerreinen op hun grondgebied. In totaal werden een 130-tal zoekzones verzameld. In het voorjaar van 2020 maakte de deputatie hiervan een selectie en werden er 79 zoekzones weerhouden. Deze weerhouden terreinen werden positief geëvalueerd na toetsing aan het provinciaal afwegingskader bedrijvigheid; dit kader bevatte een aantal ruimtelijke criteria om terreinvoorstellen objectief en uniform te kunnen toetsen.

Voorliggend RUP is hiervan een uitvoering. De deputatie categoriseerde deze zoekzone als 'zoekzone categorie 1': een zoekzone waarvan vanuit de provincie plandelegatie wordt verleend aan de gemeenten.

Aangezien dit een bovenlokaal proces is, is het enigszins bijzonder dat dit bedrijventerrein wordt bestemd middels een gemeentelijk planinitiatief. Het reservepakket kan in principe gebruikt worden door de Vlaamse overheid en de provinciebesturen. Deze uitzondering werd op 6/07/2020 toegestaan door de minister van omgeving, mevrouw Zuhal Demir, omdat dit dossier behoort tot een beperkt aantal (acht) kleinere dossiers met een duidelijk begrensde zoekzone die reeds in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) een aanduiding als bedrijventerrein kent.

De minister heeft enkele duidelijke en belangrijke randvoorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van nieuwe

bedrijventerreinen. Zo zijn er voorwaarden inzake de implementatie van een 'duurzaam ruimtegebruik' (bij de inrichting van het bedrijventerrein moet voldoende aandacht worden besteed aan duurzame maatregelen) en voorwaarden inzake een 'onthardingsbeleid' (waarbij de aansnijding van nieuwe open ruimte dient te worden gecompenseerd door het schrappen van andere harde bestemmingen en zo nodig ander 'herbevestigd agrarisch gebied'). De compensatieonderzoeken worden op provinciaal niveau gevoerd en kennen een eigen, maar parallel, verloop met voorliggend RUP.

Specifiek omtrent dit RUP is dat tijdens de lopende procedure omtrent dit RUP de minister nog goedkeuring dient te geven omtrent het 'concreet terreinvoorstel' (zie voorwaarde 4). Er wordt afgesproken dat deze goedkeuring wordt gevraagd n.a.v. het voorontwerp RUP na de publieke raadpleging (voor de voorlopige vaststelling van het RUP door de gemeenteraad).

INLEIDING

1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste op 22 maart 2021 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Millesteen.

2 doelstelling

■ doelstelling

Het RUP heeft betrekking op een site gelegen ten zuiden van de kern van Dadizele. De site grenst aan de bedrijvenzone Millesteen en vormt een verdere uitbreiding hiervan.

■ GRS

Het CBS besliste op 15/01/2019 om over te gaan tot een gedeeltelijke herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De herziening werd op 6 mei 2021 goedgekeurd door de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen.

Onderhavig RUP is in overeenstemming met de gedeeltelijke herziening van het GRS. De site werd in de gedeeltelijke herziening van het GRS aangeduid als uitbreiding van de ambachtelijke zone Dadizele i.f.v. lokale bedrijvigheid.

AFBAKENING EN SITUERING

1 situering

Het plangebied situeert zich ten zuiden van de kern van Dadizele en ten westen van de Meensesteenweg. Het plangebied wordt ten oosten, zuiden en westen begrensd door weginfrastructuur waardoor de begrenzing van het plangebied zeer duidelijk is. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door de reeds bebouwde percelen van het bedrijventerrein Millesteen.

2 afbakening plangebied

Het plangebied met een oppervlakte van ca. 6 ha 70 a en wordt begrensd door:

- ten noorden het bedrijventerrein Millesteen
- ten oosten de Meensesteenweg
- ten zuiden en ten westen de Millesteenstraat

GRB

bron: GRB gemeente Moorslede (toestand 05/05/2021, AIV), percelen ADP: 31-12-2020



FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 historiek

Het plangebied situeert zich ten tijde van de Ferrariskaart (1771-1778) in een landelijk gebied. Dit in een bosrijkgebied en akker- of weilanden. Ten oosten is de steenweg als structuur reeds te herkennen.

Op de kaart van de Atlas der Buurtwegen (1841) is het trace van de Millesteenstraat te herkennen. Ter hoogte van het plangebied is dit trace en het trace van de steenweg zo goed als onveranderd.

FERRARISKAART
bron: KBR en IV, 1777

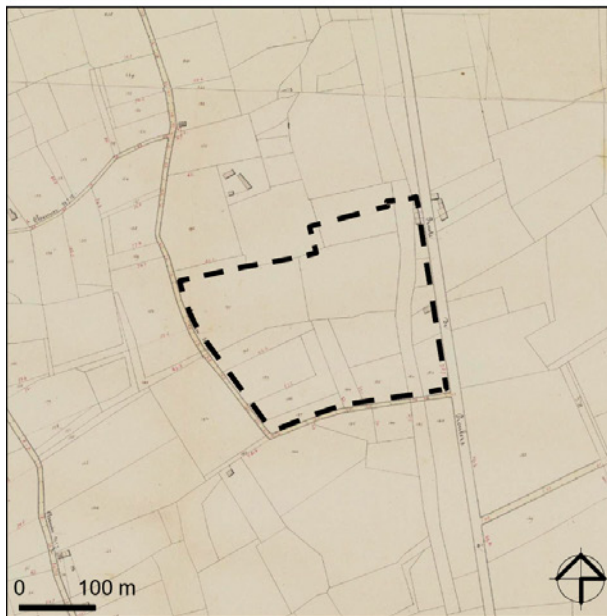


Op de luchtfoto van 1971 kenmerkt het gebied en de nabije omgeving zich hoofdzakelijk als wei- en akkerland. Langsheen de Meensesteenweg is er een beperkte verspreide bebouwing.

Vanaf de luchtfoto (opname 1989/1990) is de zuidelijke uitdeining van de kern van Dadizele merkbaar.

Op de luchtfoto van 2000 (en latere) is de aansnijding en ontwikkeling van de tweede uitbreiding van de bedrijvenzone ten zuidoosten van de kern van Dadizele waarneembaar (bestemd in het BPA Ambachtelijk zone D'Hoogte). Deze bedrijvenzone is ten noorden gelegen van onderhavig plangebied. Er werd een perceel van deze tweede uitbreiding van de bedrijvenzone opgenomen in de contour van onderhavig plangebied. Deze gronden

ATLAS DER BUURTWEGEN
bron: Provincie West-Vlaanderen, 1843 - 1845



werden nooit bebouwd maar werden verhard (ong. sinds 2005).

Binnen de contour van onderhavig plangebied is de verdere ruimte inname van de lintbebouwing langsheen de Meensesteenweg zichtbaar op de luchtfoto. In het zuidelijke deel van het plangebied ontstaat er eveneens privatieve inname van de achterliggende gronden waardoor deze sindsdien niet meer in gebruik zijn van de landbouw.

LUCHTFOTO
bron: IV, 1989-1990



LUCHTFOTO
bron: IV, 2000



LUCHTFOTO
bron: IV, 2005



LUCHTFOTO
bron: IV, 2012



2 bestaande ruimtelijke structuur

2.1 nederzettingstructuur

In het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied is er een inname van de ruimte. Het overige deel van het plangebied is onbebouwd en in gebruik van de landbouw.

Het noordelijke deel van het plangebied heeft betrekking op een terrein dat reeds deel uitmaakt van de bestaande

bedrijfszone. Het perceel werd enkel verhard (niet bebouwd) en werd in het verleden benut als parking.

Het oostelijke deel van het plangebied kenmerkt zich door een gemengde bebouwing. Noordelijk en zuidelijk zijn enkele woningen gelegen bestaande uit 1 of twee bouwlagen onder een zadeldak. Achter- (of naast-/voor-) liggend is er in vele gevallen een bedrijfsgebouw aanwezig. Centraal kent het gebied een hoofdzakelijke

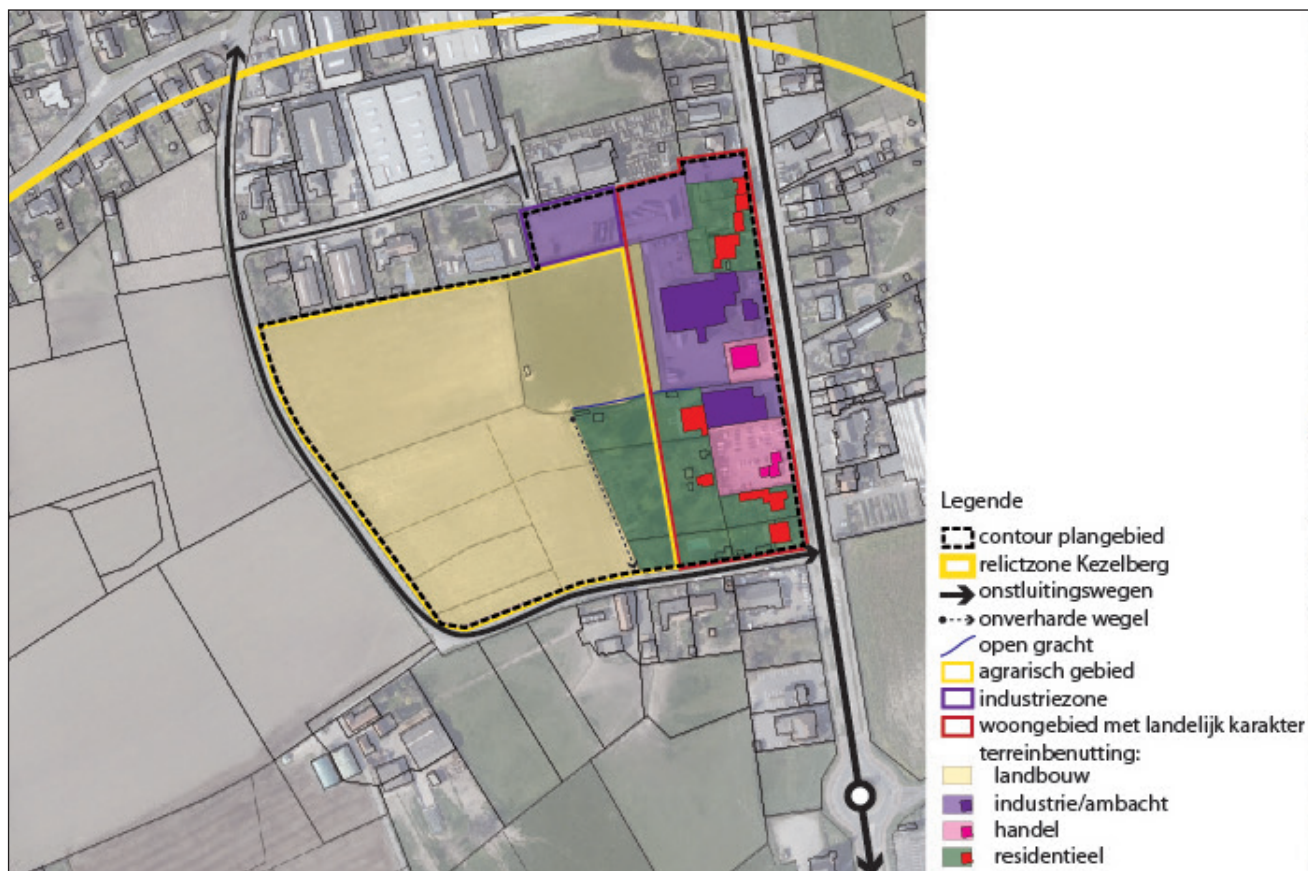
bedrijfsinvulling. Dit door de aanwezigheid van bedrijfsgebouwen en verharding.

In het zuidoostelijke deel van het plangebied werden ruime tuinen ingericht behorende bij de bebouwing langs de Meensesteenweg. Deze tuinen kennen een residentiële inrichting.

In de nabije omgeving werd noordelijk een bedrijventerrein ingericht. Oostelijk van het plangebied kenmerkt de

BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

bron: wvi



bebouwing zich door een gemengde bebouwing. Ten zuiden en ten zuidwesten van het plangebied kenmerkt de bebouwing zich eerder als een residentiële/ landelijke bebouwing (2 hoeves).



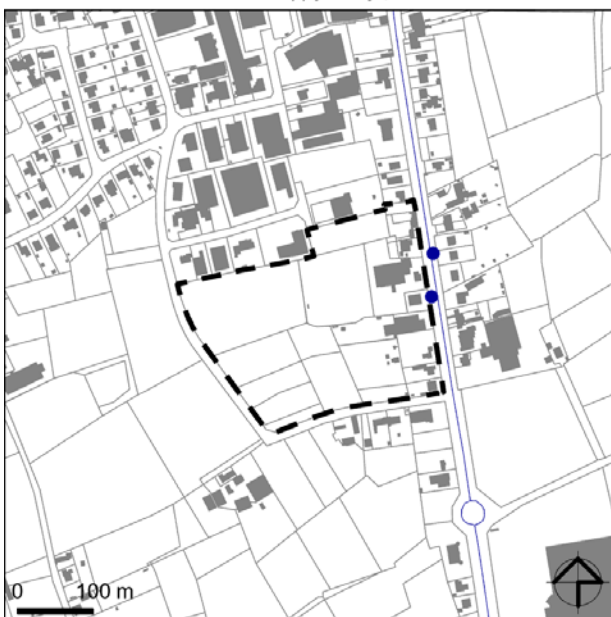
LUCHTFOTO
bron: IV, versie 2019





OPENBAAR VERVOER

bron: Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn, 24/06/2020



LEGENDE

- grens van het RUP
- Halte De Lijn
- Reisweg De Lijn

2.2 verkeersstructuur

Het plangebied wordt ingesloten door enerzijds de Meensesteenweg en anderzijds de Millesteenstraat. In het zuidelijk deel van het plangebied is er centraal een onverharde weg ter ontsluiting van de landbouwpercelen en de tuinen.

Ten noorden van het plangebied sluit de plancontour aan met de ontsluitingsweg (Millesteenstraat) van het bedrijventerrein.

Langs de Meensesteenweg (ter hoogte van huisnummer 218) is er een bushalte. Het betreft de bushalte 'Dadizele 'T Hoge'. Dit voor de bediening van de lijn 55 Roeselare - Moorslede - Ledegem - Menen en de lijn 54 Roeselare - Ledegem - Beitem - Menen.

Bij de inwerkingtreding van het nieuw openbaar vervoerplan (cf. decreet basisbereikbaarheid) zal deze bushalte onder meer bediend worden door het kernnet lijn 54 Menen-Dadizele-Ledegem-Roeselare (frequentie '60) en het aanvullend net, meer bepaald de functionele lijn 62 Menen-Ledegem-Sint-Eloois-Winkel-Roeselare (frequentie van ≥ 10 ritten/schooldag) en de lijn 55 frequentie van < 5 ritten/schooldag).

In de nabijheid van het plangebied zijn geen fietssnelwegen (of geplande) aanwezig. De Meensesteenweg betreft een bovenlokale functionele fietsroute. In de nabijheid van het plangebied, ten westen (ong. 300m), werd de Menenstraat opgenomen in het recreatief fietsroutenetwerk (tussen knooppunt 66 en 70) van de Leiestreek. Langs de Meensesteenweg werd aan beide zijden van de weg een fietspad ingericht.



2.3 groenstructuur

De helft van het plangebied wordt momenteel benut als akkerland. Centraal is er een weiland. Het weiland werd niet opgenomen in de BWK kaart waardoor kan beoordeeld worden dat de natuurwaarde beperkt is.

Ten zuiden van het plangebied zijn enkele grote residentiële tuinen gelegen met een aantal hoogstammige bomen. Deze tuinen hebben een overwegend groen karakter. De groenstructuur bij de percelen gelegen langs de Meensesteenweg is zeer beperkt. Enkel bij de woningen is een residentiële tuinzone. De overige onbebouwde ruimtes zijn hoofdzakelijk verhard.

Het noordelijk gelegen perceel (gelegen in het huidige bedrijventerrein) is volledig verhard. Er werd geen groenbuffer gerealiseerd.

2.4 landschappelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de relictzone Kezelberg. Deze relictzone werd niet vastgesteld. De historische waarde van dit gebied wordt hoofdzakelijk ontleend aan de percelering en het wegenpatroon dat terug gaat tot de Ferraris-kaarten. Naar esthetische waarde heeft het gebied vooral waarde voor de vergezichten op de vallei van de Leie van op de hoger gelegen gebieden, het open landschap met weinig perceelsrandbegroeiing, regelmatige percelering.

Zoals af te leiden uit de omschrijving van de relictzone betreft dit een reliëfrijk gebied. Het hoogteverschil is vermoedelijk (tussen west en oost) ongeveer 5m waarbij de Meensesteenweg het laagste punt is. Het reliëf verloopt niet evenwijdig aan de Meensesteenweg. Centraal in het plangebied en dwars op de Meensesteenweg is er een depressie. In deze zone is er een beperkte gracht of inbuizing die het water afvoert naar de Meensesteenweg.

Langs de Millesteenstraat zijn er ter hoogte van het plangebied enkele langsgrachten of inbuizingen.

2.5 agrarische structuur

Het plangebied is gelegen in de zandleemstreek. De nog niet aangesneden gronden gelegen binnen het plangebied worden benut door de landbouw. Het betreft hoofdzakelijk akkerlanden (maïs, aardappelen, winter tarwe) en een weiland.



2.6 economische structuur

Volgende bedrijven zijn gelegen in het plangebied:

- Sahan Döner & Meat Production (Meensesteenweg 218) : Productie van vlees en vleesproducten
- Daisels Vleescenter (Meensesteenweg 220) : Handelszaak
- Buyse - decroix (Meensesteenweg 222) : schrijnwerkerij, meubelmakerij
- Kian Cars (Meensesteenweg 228) : autohandel

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1 juridisch kader

Onderstaande tabel verduidelijkt de ligging van het plangebied in de juridische ruimtelijke structuur.

De verschillende juridische plannen worden hieronder weer-gegeven. Indien het plangebied in de nabijheid van of in het vermelde plan gelegen is, wordt dit aangeduid (☑) in de tweede kolom, een verduidelijking kan vermeld worden in de derde kolom.

type plan	referentie
gewestplan (vectorieel)	☑ Het plangebied is hoofdzakelijk gelegen in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden. Het oostelijk deel is gelegen in woongebied met landelijk karakter.
herbevestigde agrarische gebieden	☑ Het plangebied is gelegen in HAG regio Leiestreek, deelruimte Rug van Westrozebeke (Samenhangend landbouwgebied van de Rug van Westrozebeke Zuid).
ruimtelijke uitvoeringsplannen	☑ Het oostelijke woonlint is gelegen in het PRUP Autohandelslint N32. Het plangebied is gelegen in het PRUP Solitaire vakantiewoningen - Midden West-Vlaanderen
bijzondere plannen van aanleg	☑ De noordelijke percelen zijn gelegen in het BPA Ambachtelijke zone D'Hoogte.
RAMSAR	Niet van toepassing
natura 2000	
vogelrichtlijngebied	Niet van toepassing
habitatrichtlijngebied	Niet van toepassing
VEN- en IVON-gebieden	Niet van toepassing
historisch permanente graslanden	Niet van toepassing
beschermde gebieden duinendecreet	Niet van toepassing
UNESCO werelderfgoed	Niet van toepassing
onroerenderfgoeddecreet	
geïnteriseerd onroerend erfgoed/ wetenschappelijke inventaris	Niet van toepassing (geen aanduidingen in CAI)
vastgestelde inventarissen	Niet van toepassing
beschermde onroerend erfgoed	Niet van toepassing
plannen onroerend erfgoed	Niet van toepassing
waterwingebieden	Niet van toepassing
atlas der buurtwegen	☑ Chemin n°9 (= tracé Millesteenstraat)
rooilijnplan	☑ Meensesteenweg
Vlaams hydrografische atlas	Niet van toepassing
gemeentelijke verordeningen	☑ Gemeentelijke verordening hemelwater, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake integratie van bedrijfsgebouwen.
voorkooprecht	Niet van toepassing
onteigeningsplan	Ambachtelijke Zone D' Hoogte
signaalgebieden	Niet van toepassing
eigendomsstructuur	☑ De gronden zijn in eigendom van verschillende partijen.

1.1 gewestplan (vectorieel)

Volgende delen van het gewestplan 'Roesselare - Tielt' (goedgekeurd bij K.B. van 17/12/1979 en latere wijzigingen) liggen binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP:

- landschappelijk waardevol agrarische gebieden
- woongebieden met landelijk karakter

GEWESTPLAN

bron: Departement Omgeving – VPO, versie 16-07-2020



LEGENDE

- grens van het RUP
- 150c - bestaande hoofdverkeerswegen
- 0100 - woongebieden
- 0102 - woongebieden met landelijk karakter
- 0900 - agrarische gebieden
- 0901 - landschappelijk waardevol agrarische gebieden
- 1100 - ambachtelijke bedrijven en kmo's

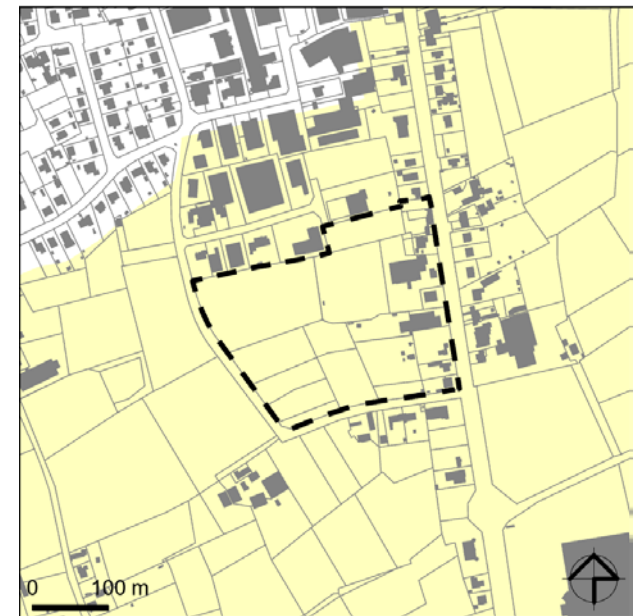
1.2 herbevestigde agrarische gebieden

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de verschillende regio's. De Vlaamse regering nam kennis van deze visie en keurde de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen en het bijhorende operationeel uitvoeringsprogramma goed. In de operationele uitvoeringsprogramma's werd aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Het plangebied is gesitueerd in de regio Leiestreek. Het plangebied is gelegen in een door de Vlaamse regering herbevestigd agrarisch gebied.

HERBEVESTIGDE AGRARISCHE GEBIEDEN

bron: Departement Ruimte Vlaanderen, versie 28-01-2013



LEGENDE

- grens van het RUP
- Herbevestigde Agrarische Gebieden

1.3 ruimtelijke uitvoeringsplannen

1.3.1 PRUP Autohandelslint N32 - Moorslede

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Autohandelslint N32 Moorslede' werd op 29 maart 2013 goedgekeurd door de minister van ruimtelijke ordening. Dit RUP heeft betrekking op delen van het grondgebied van de gemeente Moorslede. Het PRUP heeft gedeeltelijk betrekking op onderhavig RUP, het betreft de percelen gelegen langs de Meensesteenweg /N32.

De percelen zijn gelegen in de overdruk artikel 2 Gebied met uitbreidingsmogelijkheden voor autohandel. Het perceel (kadastraal nummer) 492P (huisnummer 228) werd aangeduid als 'bestaande autohandelszaak in gebied met uitbreidingsmogelijkheden voor autohandel'.

Onder autohandelszaken worden functies begrepen waarbij de activiteit bestaat uit de aankoop en verkoop van tweedehandsvoertuigen, al dan niet met schade. Ook het uitvoeren van herstellingen aan deze wagens behoort tot deze activiteiten.

Erkende merkendealers voor verkoop van nieuwe wagens vallen niet onder dit toepassingsgebied.

Binnen de overdruk artikel 2 is het oprichten van een nieuwe autohandelszaak niet toegestaan.

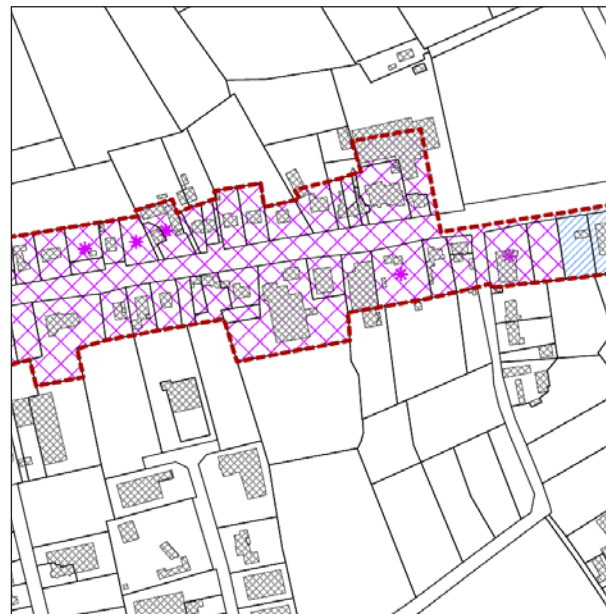
Volgende nieuwe activiteiten zijn wel toegelaten, voor zover deze mogelijk zijn vanuit de onderliggende bestemming en geen autohandel zijn conform definitie van het toepassingsgebied:

- Garages
- Carrosseriebedrijven
- Tankstations
- Bandencentrales
- Carwash

Bestaande autohandelszaken, aangeduid met een symbool (*), gelegen in de overdruk 'Artikel 2 gebied met uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande autohandel', kunnen behouden blijven en krijgen ontwikkelingsmogelijkheden (cf. 2.2.2.). Voor onderhavig dossier heeft dit enkel betrekking op het perceel kadastraal nummer 492P. Het symbool in artikel 2.2 vervalt als 5 jaar na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan niet voldaan is aan de voorschriften onder artikels 2.2.2.2., 2.2.2.5. en 2.2.2.8.

Sinds goedkeuring PRUP geen stedenbouwkundige vergunning. Na beoordeling op terrein werd niet voldaan aan deze voorwaarden waardoor de uitbreidingsmogelijkheid vervallen is.

PRUP AUTOHANDELSLINT N32 - MOORSLEDE



LEGENDE

- Autohandel N32
- Menensesteenweg
- gemeentegrens
- gebouw
- perceel
- Art. 1 Autohandelluw gebied (overdruk)
- Bestaande autohandelszaak in autohandelluw gebied (symbool)
- Art. 2 Gebied met uitbreidingsmogelijkheden voor autohandel (overdruk)
- Bestaande autohandelszaak in gebied met uitbreidingsmogelijkheden voor autohandel gebied (symbool)

1.3.2 PRUP Solitaire vakantiewoningen - Midden West-Vlaanderen

Het plangebied is gelegen in de overdrukzone solitaire vakantiewoningen.

Er zijn binnen het plangebied geen bestaand vergund of vergund geachte woningen gelegen in de bestemmingszone landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.

Het PRUP heeft geen impact op het plangebied.

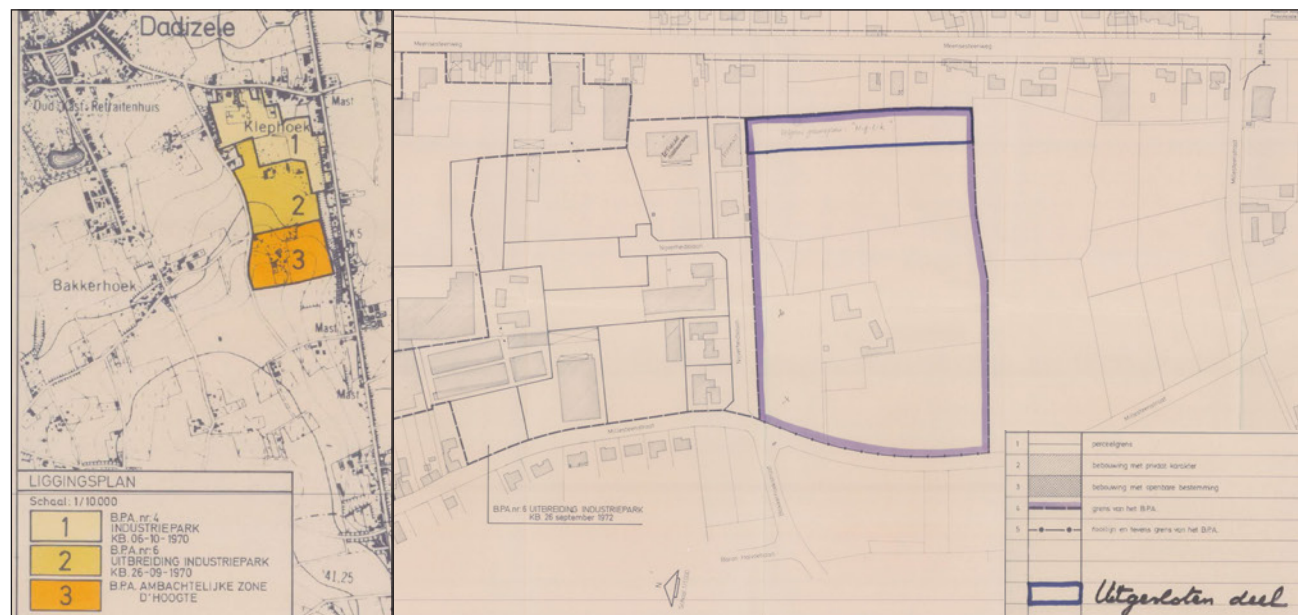
1.4 bijzondere plannen van aanleg

Het plangebied grenst aan het BPA Ambachtelijke zone D' Hoogte (17 juli 1991).

Het gebied werd er bestemd voor onschadelijke en ongevaarlijke bedrijven die buiten de bedrijfsruimten geen hinderlijke of ongezonde uitwasemingen, rook, stof of geuren meebrengen en die niet hinderlijk zijn voor de in de omgeving gevestigde inwoners of voor de plantengroei.

Onder dat voorbehoud zijn nijverheidsgebouwen, stapelplaatsen, handelsgebouwen, gebouwen en vrije ruimten voor bijhorende diensten toegelaten. Bijhorende diensten bevatten één eengezinswoning dienstig voor het bedrijf, gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, eetzaalen, verzorgingslokalen voor eerste hulp bij ongevallen, burelen, parkeerplaatsen.

BPA AMBACHTELIJKE ZONE D' HOOGTE



1.5 atlas der buurtwegen

Een buurtweg, voetweg / chemin, sentier is een openbare weg ingeschreven in de atlas der buurtwegen.

Onder buurtwegen in algemene zin worden zowel de chemins als de sentiers begrepen:

- chemin of weg waarvan de bedding aan de overheid toebehoort, werd in de atlas opgenomen met een dubbele volle lijn
- sentier of voetweg met een private bedding, maar met een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang, staan opgetekend met een dubbele stippellijn.

De chemin n°9 valt samen met de gemeenteweg Millesteenstraat.

1.6 rooilijnplan

Volgende goedgekeurde rooilijnplan Meensesteenweg(23/11/1978 en 19/03/1985) is van belang voor het plangebied.

Dit rooilijnplan voorziet in een bouwlijn 8 meter van de rooilijn.

1.7 gemeentelijke verordeningen

1.7.1 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake intergratie van bedrijfsgebouwen

De verordening landschappelijke inkleding bedrijven is van toepassing op alle aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsinrichtingswerken.

Varkens- en pluimveestallen, landbouw- en industriële loodsen, serres, mestvaalten en sleuvsilo's, bedrijfsgebouwen op industrie- of ambachtelijke zones en soortgelijke constructies die worden opgericht, heropgericht of worden uitgebreid, moeten landschappelijk geïntegreerd worden door middel van een groenscherm bestaande uit streekeigen boom- en struiksoorten.

De groeninkleding zorgt voor een betere samenhang van landschap en bedrijvigheid.

Er werden voorwaarden opgenomen mbt de omvang en de inrichting. In geval een bouwwerk uitgevoerd wordt binnen een bedrijfsite waarrond reeds een groeninkleding aangeplant is dat voldoet aan deze voorwaarden, dan moet geen extra groeninkleding aangelegd worden rond het bouwwerk dat deel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunning.

2 vergunningen

nr. plan	nr. vergunning	datum	omschrijving
verkavelingsvergunning			
Binnen het plangebied zijn er geen verkavelingen gelegen.			
milieuvergunningen			
1			Sahan Döner & Meat Production (Meensesteenweg 218) • ARAB-vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 3 mei 1983 voor een vleessnijderij met frigoruites • Vlarem-vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 4 februari 1993 voor een vleesverwerkend bedrijf (rubrieken: 3.1, 3.2, 12.2.1, 16.3.1, 17.3.6.1, 17.3.8, 45.4.c) • Vlarem-melding waarvan akte genomen door college van burgemeester en schepenen op 1 juli 1993 voor stookolietanks met inhoud 10.000 l, 5000 l en 1000 l. • Vlarem-vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 17 juni 1997 voor een vleesverwerken bedrijf (rubrieken: 3.2, 6.3.2.1, 12.2.1, 15.1.1, 15.4.1, 16.3.1.1, 16.3.2.1, 17.3.6.1.b, 17.3.9.1, 45.4.c.1) • Vlarem-melding waarvan akte genomen door college van burgemeester en schepenen op 7 december 2005 (rubrieken: 3.1.1, 16.3.1.1, 45.4.d) • Vlarem vergunning verleen door het college van burgemeester en schepenen op 9 maart 2011 voor een vleesuitsnijderij (rubrieken: 12.2.1, 15.1.1, 15.4.2.a), 16.3.1.1, 3.4.1.a, 45.1.c, 45.4.c.1.b, 45.4.d), 45.4.e.1)
2			Buyse - decroix (Meensesteenweg 222) • ARAB - Vergunning verleend door deputatie op 18 november 1981 voor een meubelfabriek met een pneumatische verfspuitcabine met elektromotoren voor 2 luchtcompressoren (3 kW) en 12 houtbewerkingsmachines (46,3 kW) • Vlarem-melding waarvan akte genomen door college van burgemeester en schepenen op 31 augustus 2011 voor een schrijnwerkerij – meubelmakerij (rubr. 19.8.1.a, 19.8.1.d.2.ii, 19.8.2.a.1, 19.8.2.g)
3			Kian Cars (Meensesteenweg 228): Vlarem melding waarvan akte genomen door college van burgemeester en schepenen op 6 december 2006 voor exploiteren van een autohandel (rubr. 15.1.1, 15.4.1)

PLANNINGSKADER

In de ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk) worden uitspraken gedaan die een richtinggevend of bindend kader vormen voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

1 op vlaams niveau

1.1 RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau:

- stedelijke gebieden en stedelijke netwerken;
- elementen van het buitengebied;
- economische knooppunten;
- lijninfrastructuren.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door bundelen van functies en activiteiten;
- het behoud en de versterking van het buitengebied door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten;

- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse regering de gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. In deze herziening komen er twee belangrijke aspecten aan bod:

- ruimte voor wonen enerzijds
- en ruimte voor bedrijvigheid anderzijds.

Op 17 december 2010 heeft de Vlaamse regering de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De tweede herziening gaat hoofdzakelijk over het actualiseren van het cijfermateriaal rond wonen, werken, open ruimte, recreatie en infrastructuur. Er is tevens een afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid.

Binnen het RSV wordt een onderscheid gemaakt tussen gemeenten gelegen in het stedelijk gebied en gemeenten gelegen in het buitengebied. Moorslede is gelegen in het buitengebied.

Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied). Het uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaand fysisch systeem. Het buitengebiedbeleid moet namelijk worden gedifferentieerd naar de verschillende ruimtelijke structuren toe: de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur, enz.

Randvoorwaarden moeten worden opgesteld voor de verschillende functies per ruimtelijke structuur. Op die manier

kunnen de afbakening van en de ontwikkelingsperspectieven voor elke ruimtelijke structuur worden gedefinieerd.

Moorslede is in het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen niet geselecteerd als economisch knooppunt. Daardoor kunnen enkel lokale bedrijventerreinen ontwikkeld worden in de hoofddorpen.

Binnen het RSV wordt geopteerd voor een optimalisering van het bestaande wegennet. In Moorslede werden geen hoofdwegen of primaire wegen weerhouden.

1.2 visie op landbouw en natuur/afbakeningen

Het RSV wenst het buitengebied te vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos.

De Vlaamse overheid bakent op die manier agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebieden en andere gebieden af in ruimtelijke uitvoeringsplannen, in uitvoering van het RSV.

De Vlaamse overheid stelde een ruimtelijke visie op die weergeeft welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Deze visie vormt de basis voor de gewestelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. Hieraan wordt een operationeel uitvoeringsprogramma gekoppeld waarin de prioriteiten en fasering zijn vastgesteld.

Het plangebied is gelegen in HAG regio Leiestreek, deelruimte Rug van Westrozebeke (Samenhangend landbouwgebied van de Rug van Westrozebeke Zuid).

1.3 strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

Volgende principes kunnen voor onderhavig RUP essentieel zijn:

- ruimtelijk rendement verhogen in het huidig ruimtebeslag met een zorgvuldig ruimtegebruik.
 - rendementsverhoging met maatwerk voor leefkwaliteit, klimaatbestendigheid en verhardingsbeperking: Het verhogen van het ruimtelijk rendement moet de leefkwaliteit zoveel mogelijk verhogen en zeker niet aantasten. Rendementsverhogingen gaan gepaard met het verhogen van de klimaatbestendigheid van het ruimtebeslag, bijvoorbeeld via groenblauwe dooradering en het voorzien in hernieuwbare energie. Het aandeel van verharding, ook binnen het ruimtebeslag, moet beperkt blijven. Ruimtelijk rendement vereist lokaal maatwerk en motivering van de gemaakte keuzes. Zowel op perceelsniveau als voor grotere gebieden is maatwerk aan de orde.
- rendementskansen zijn locatieafhankelijk: De kansen voor rendementsverhoging hangen af van de ligging in het duurzaam vervoersysteem voor

personen of goederen, de nabijheid van voorzieningen en de ligging ten opzichte van de open ruimte en groenblauwe aders. Waar rendementskansen gering zijn, kan dit ook leiden tot minder intensief ruimtegebruik of omkeerbaar ruimtegebruik.

- intensivering: Intensivering is het verhogen van het aantal activiteiten binnen dezelfde oppervlakte. Ruimtelijke ingrepen zoals verdichten, stapelen, ondergronds bouwen en collectieve woon- en werkvormen kunnen intensivering bevorderen. Interne reorganisatie, zoals ondergronds of op het dak parkeren of het efficiënter benutten van bestaande percelen of gebouwen, is een vorm van intensivering.
- verweving: Verweving is het samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte. Activiteiten mogen elkaar niet in de weg staan en de hoofdfunctie is gegarandeerd. Verweving kan een ruimte gelijktijdig of op verschillende momenten gebruiken voor meerdere activiteiten. Het gemeenschappelijk gebruik van ruimte, lokalen en infrastructuur is een vorm van verweving.
- Het bijkomend ruimtebeslag stelselmatig verminderen:
 - ruimtelijk uitbreiden als uitzondering
 - geen netto stijging van het ruimtebeslag en afnemende verhardingsgraad in de open ruimte.

1.4 woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden

Het plangebied is de bebouwing langs de Meensesteenweg gelegen in woningbouwgebieden (betreft de zone gelegen in gewesplanbestemming woon- gebied met landelijk karakter).

Binnen bepaalde woningbouwgebieden en woonvernieuwingsgebieden worden bijzondere gebieden erkend waarbinnen het recht op voorkoop geldt. Het recht van voorkoop heeft tot doel de begunstigten ervan in staat te stellen bepaalde woningen en percelen, bestemd voor woningbouw te verwerven om die vervolgens aan te wenden om sociale huur- of koopwoningen of sociale kavels te realiseren.

WOONVERNIEUWINGS- EN WONINGBOUWGEBIEDEN

bron: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, 26-04-2020



LEGENDE

— grens van het RUP

■ Woningbouwgebied Woningbouwgebieden

2 op provinciaal niveau

2.1 PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2002. Naast het RSV vormt het PRS een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

De eerste herziening van het PRS West-Vlaanderen werd goedgekeurd op 11 februari 2014. Een aantal nieuwe beleidsopties en selecties hebben gevolgen voor de gemeente Moorslede.

De provincieraad van West-Vlaanderen heeft in haar zitting van 27 september 2018 beslist om het Provinciaal Ruimtelijk West-Vlaanderen gedeeltelijk te herzien, conform art. 2.1.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het voorwerp van de herziening beperkt zich tot het schrappen van de selectie van Dadipark als pret-park te Moorslede in het richtinggevend en bindend deel. Deze partiële herziening werd definitief vastgesteld op 26/09/2019.

De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie West-Vlaanderen sluit aan bij het RSV en geeft verdere invulling aan elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin deze elementen gelegen zijn.

De visie op provinciaal niveau over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. Per deelruimte worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd.

Moorslede bevindt zich in de Middenruimte. In dit deelgebied is een gedifferentieerd openruimtebeleid van toepassing. De beleidsopties zijn gericht op duurzame, kwalitatieve en dynamische landbouw in een landschapelijk waardevol kader. Het regionaalstedelijk gebied Roeselare speelt in dit geheel van open ruimten een centrale rol, zowel gewestelijk als provinciaal.

Naast het onderscheid in hoofdruimten worden voor West-Vlaanderen gewenste deelstructuren uitgewerkt.

Voor het ruimtelijk concept van de gewenste nederzettingsstructuur wordt een onderscheid gemaakt tussen stedelijke netwerken, stedelijke gebieden, hoofddorpen en overige nederzettingen en verspreide bebouwing.

De kernen worden als volgt geselecteerd :

- Moorslede : hoofddorp
- Dadizele : hoofddorp
- Slypskapelle werd niet geselecteerd > behoort tot de categorie overige woonconcentratie

Bij de herziening van het PRS W-VI werd Dadizele ook geselecteerd als hoofddorp (net zoals Moorslede). Eén van de gevolgen is dat ambachtelijke zone in Dadizele niet meer enkel voor te herlocaliseren bedrijven moet worden voorzien. Door de gewijzigde kernselectie van Dadizele naar hoofddorp bij de herziening van het PRS, komt Dadizele evenwel in aanmerking voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein i.f.v. nieuwe lokale bedrijven.

Eind 2017 gaf de Vlaamse Regering aan de provincie West-Vlaanderen de toestemming om gebruik te maken

van een deel van het reservepakket van 1400ha uit het RSV voor bijkomende bedrijvigheid.

Eén van de drie West-Vlaamse subregio's waarin een tekort werd vastgesteld, was de subregio Roeselare, waartoe ook Moorslede behoort. In functie van het toekennen van bijkomende hectares aan bedrijvigheid, start de provincie begin 2019 een overlegproces op met alle gemeenten, waarbij er concrete terreinvoorstellen kunnen worden geformuleerd.

Binnen de gewenste natuurlijke structuur worden natuurverbindingsgebieden en bovenlokale ecologische infrastructuur geselecteerd.

Als natuurverbindingsgebied op Provinciaal niveau wordt het volgende geselecteerd :

- stimulansgebied i.f.v. kleine landschapselementen : het gebied tussen Sterrebeek / Kleiputten, de bosgebieden in noord Moorslede, de bosgebieden rond Westrozebeke en verderop richting het bos van Houthulst werden aangeduid. Dit zijn gebieden waar kleine landschapselementen kunnen bijdragen aan een verhoging van de landschapsecologische kwaliteiten.
- De storroute wordt geselecteerd als droge ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.
- De Roeselaarsebeek, de Kollievijverbeek en de Babilliebeek (tussen de bosgebieden in noord Moorslede en het kanaal Roeselare-Ooigem) als Rivier en Beekvallei.
- De Heulebeek (van Dadizele over het Meersbos te L edegem, over Bergelen, over de Heulebeekreservaatjes in Kortrijk en Kuurne) als rivier - en beekvallei.

Voor de gewenste toeristische-recreatieve structuur werd de oude spoorwegbedding Roeselare-Menen geselecteerd als een van de toeristischrecreatief lijnelement.

In het provinciaal structuurplan worden de secundaire wegen gecategoriseerd. Op het grondgebied van Moorslede wordt de N32 (van de R32 (Roeselare-zuid) tot de N32b (Menen) als secundaire weg II geselecteerd :

Binnen de selectie van de gewenste ruimtelijke structuur landschap wordt bij de landschapseenheden de Vallei van de Heulebeek, het Teerlingbos, de Kezelberg als gave landschap weerhouden alsook de rug van Westrozebeke waarvan een uitloper zich uitstrekt over het grondgebied van de gemeente.

Het Teerlingbos wordt als ankerplaats geselecteerd. Bij de selectie van structurerende elementen en componenten wordt de rug van Westrozebeke als structurerende reliëf-component weerhouden terwijl de oude spoorwegberm Roeselare-Menen als structurerend lineair element weerhouden wordt.

Binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt eveneens een beleidskader aangereikt i.f.v. het stimuleren van reconversieprojecten omdat dit de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en de omgeving kan opwaarderen. Dit vanuit de principes van duurzaam ruimtegebruik.

3 op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Moorslede dat goedgekeurd werd op 26 april 2007 werd recent herzien. De herziening werd op 6 mei 2021 goedgekeurd door de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen. De aanleiding van de herziening was de gewijzigde kernselectie van Dadizele naar hoofddorp bij de herziening van het PRS. Hierdoor komt Dadizele evenwel in aanmerking voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein i.f.v. nieuwe lokale bedrijven.

Eind 2017 gaf de Vlaamse Regering aan de provincie West-Vlaanderen de toestemming om gebruik te maken van een deel van het reservepakket van 1400ha uit het RSV voor bijkomende bedrijvigheid. Eén van de drie West-Vlaamse subregio's waarin een tekort werd vastgesteld, was de subregio Roeselare, waartoe ook Moorslede behoort. In functie van het toekennen van bijkomende hectares aan bedrijvigheid, start de provincie begin 2019 een overlegproces op met alle gemeenten, waarbij er concrete terreinvoorstellen kunnen worden geformuleerd.

Onderhavig planinitiatief wordt opgemaakt naar aanleiding van deze toekenning waarvoor een mogelijkheid werd voorzien in de herziening van het GRS. Het planinitiatief wordt afgetoetst met de goedgekeurde gecoördineerde versie van de herziening GRS (versie februari 2021).

3.1.1 Informatief gedeelte

locatievoorstel i.f.v. bijkomende ruimte voor lokale ambachtelijke bedrijvigheid n.a.v. extra toebedeling vanuit het Vlaams reservepakket bedrijventerreinen (beslissing VI.Reg. 22-12-2017)

Voorstel van zone t.h.v. de kern van Dadizele

Bruto oppervlakte ca. 4,5ha.

Gelegen ter hoogte van de Millesteenstraat, gelegen achter het woongebied met landelijk karakter langsheen de Meensesteenweg en aansluitend op de ambachtelijke zone Nijverheidslaan.

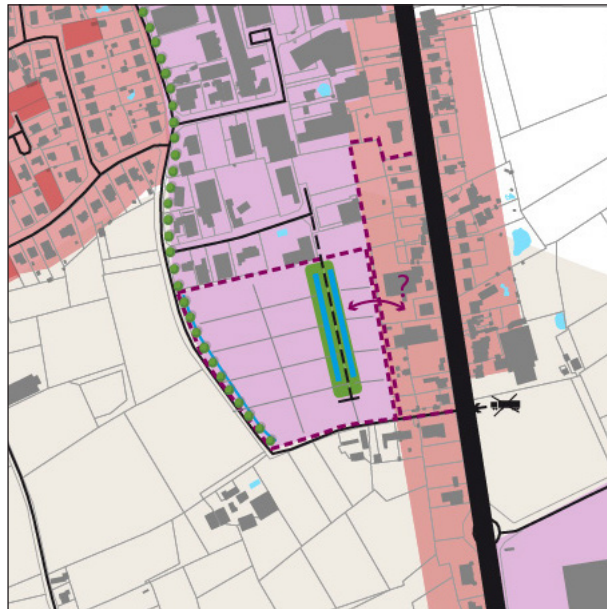
motivatie:

Geschikte locatie gelet op:

- aansluitend op bestaand bedrijventerrein;
- ingesloten tussen harde grenzen, nl. de Millesteenstraat en de lintbebouwing langsheen de Meensesteenweg;
- sluit aan op het bebouwd kernweefsel van Dadizele;
- optimale oppervlakte in functie van lokale bedrijvigheid.
- vlotte ontsluiting naar N32.

KAART INFORMATIEF GEDEELTE HERZIENING GRS

bron: WVI



3.1.2 Richtinggevend gedeelte

Ruimte voor uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Dadizele, i.f.v. lokale ambachtelijke bedrijvigheid.

De economische dynamiek in de gemeente Moorslede veroorzaakt een behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid. Om deze ruimte te creëren wenst de gemeente Moorslede de zone aanpalend en zuidelijk van het bestaande bedrijventerrein t.h.v. Dadizele op termijn te ontwikkelen. Door de gewijzigde kernselectie van Dadizele naar hoofddorp bij de herziening van het PRS, komt Dadizele in aanmerking voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein i.f.v. nieuwe lokale bedrijven.

Het betreft het resterende gebied van circa 4,5 ha dat wordt ingesloten door de Millesteenstraat en de Meensesteenweg. Het sluit onmiddellijk aan op het bestaande ambachtelijke terrein in Dadizele (BPA Ambachtelijke zone D'Hoogte) en het bestaande kernweefsel van Dadizele, de locatie is bijgevolg compact en grote nieuwe infrastructuurwerken zijn niet vereist.

De voorgestelde zone is ideaal van oppervlakte voor lokale bedrijvigheid en is bovendien ingesloten tussen harde grenzen, nl. de Millesteenweg en de lintbebouwing langsheen de Meensesteenweg. Er worden bijgevolg geen restruimtes gecreëerd.

De ruimte tussen de Millesteenweg en Meensesteenweg te Dadizele wordt bijgevolg gereserveerd als uitbreidingszone van het bestaande bedrijventerrein.

randvoorwaarden i.f.v. potentiële ontwikkeling :

- bestaande wegenis als uiterste grens;
- te onderzoeken ontsluitingsinfrastructuur :
 - aantakken op pijpekop Millesteenstraat binnen het bestaand terrein en rechtstreekse ontsluiting kavels ter hoogte van de Millesteenstraat;
 - beperkt profiel Millesteenstraat zuid laat ontsluiting op Meensesteenweg momenteel niet toe;

- beeldkwaliteit van de kmo-zone alsook de lintbebouwing langsheen de Meensesteenweg dient integraal benaderd te worden en aangepakt.
- Hierbij kan een nieuw ontsluitingsscenario onderzocht worden, nl. een rechtstreekse ontsluiting op de N32. De percelen t.h.v. de Meensesteenweg kunnen meegenomen worden bij de herbestemming en ontwikkeling van het bedrijventerrein, en dit in het kader van verweving van functies en beeldkwaliteit.
- gepaste integratie rekening houdend met de relictzone Kezelberg; architecturale verschijningsvorm (kleur, hoogte, dakvorm, ...) Aandacht voor landschappelijke afwerking en profilering.

Suggestie hogere overheid: concreet terreinvoorstel bijkomende bedrijvigheid t.h.v. Dadizele

De aanwezigheid van een lokaal bedrijventerrein van ca. 18 ha in Dadizele maakt dat Dadizele een goed uitgebouwde economische structuur bezit. Dit bedrijventerrein kan zuidelijk uitgebreid worden, de uitbreidingszone kan hierbij vlot aantakken aan de bestaande infrastructuur. Het bedrijventerrein is rechtstreeks geënt op de secundaire as N32 welke aansluiting geeft op het hogere wegennet van de A19 of de E403.

De provincie West-Vlaanderen kan gebruik maken van een deel van het reservepakket van 1400ha uit het RSV voor bijkomende bedrijvigheid. Eén van de drie West-Vlaamse subregio's waarin een tekort werd vastgesteld, was de subregio Roeselare, waartoe ook Moorslede behoort. Het gemeentebestuur stelt dan ook de uitbreidingszone t.h.v. Dadizele voor i.f.v. bijkomende bedrijvigheid.

Ruimte voor bedrijvigheid

De gemeente wenst voor de verdere toekomst een reservegebied aan te duiden als uitbreidingszone van het bestaande bedrijventerrein.

3.2 mobiliteitsplan

Opgemaakt in 2012

De bedrijven uit de bedrijvenzone van Dadizele zullen op termijn moeten gebruik maken van de Millesteenstraat om te ontsluiten richting de N32 en verder. Momenteel ontsluit een groot deel van de bedrijven via de Kleppestraat (woonomgeving).

1 alternatievenonderzoek

■ nulalternatief

Het nulalternatief geeft de situatie weer wanneer het voorgenomen plan niet doorgaat. Ingeval geen planinitiatief genomen wordt betekent dit dat er geen uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk is en de gronden de bestemming van agrarisch gebied behouden. Anderzijds blijft de bebouwing langsheen de Meensesteenweg zijn bestemming van woongebied met landelijk karakter behouden.

■ locatiealternatieven

Voor dit voorgenomen plan zijn er geen relevante alternatieven.

In de herziening van het GRS werd het resterende gebied van circa 4,5 ha dat wordt ingesloten door de Millesteenstraat en de Meensesteenweg aangeduid als de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein i.f.v. nieuwe lokale bedrijven.

Het sluit onmiddellijk aan op het bestaande ambachtelijke terrein in Dadizele (BPA Ambachtelijke zone D'Hoogte) en het bestaande kernweefsel van Dadizele, de locatie is bijgevolg compact en grote nieuwe infrastructuurwerken zijn niet vereist. De voorgestelde zone is ideaal van oppervlakte voor lokale bedrijvigheid en is bovendien ingesloten tussen harde grenzen, nl. de Millesteenweg en de lintbebouwing langsheen de Meensesteenweg. Er worden bijgevolg geen restruimtes gecreëerd.

Het plangebied werd samen met een 7 tal andere zoekzones in de provincie ten behoeve van 'categorie 1'. Dit zijn dossiers die door de gemeente reeds kunnen gerealiseerd worden als voorafname van het provinciaal traject waarin nieuwe bedrijventerrein locaties worden gezocht in

uitvoering van het Vlaams reservepakket bedrijventerreinen (RSV).

■ inrichtingsalternatieven

De mogelijke inrichting van het te ontwikkelen bedrijventerrein werd onderzocht. Er werden enkele varianten uitgewerkt maar na een extra terreinbezoek werd vastgesteld dat de varianten niet haalbaar waren. Dit omwille van de aanleg wegenis en aansluiting nutsvoorzieningen. Het weerhouden scenario werd toegevoegd aan deze nota, dit als uitgangspunt bij de verdere uitwerking van het voorontwerp. Het betreft een scenario waarbij de basisinrichting als concept wordt weergegeven, zoals ontsluiting, landschappelijke overgang, integratie collectieve voorzieningen, ... De voorschriften zullen flexibel opge maakt worden waardoor dat het trace van de wegenis bijvoorbeeld nog niet vast bepaald is. Eveneens zullen de voorschriften de nodige flexibiliteit bieden voor wat betreft de specifieke inrichting van het terrein.

2 reikwijdte en detaillering

■ reikwijdte

De karakteristieken, de ruimtelijke uitgangspunten en de doelstellingen worden vastgelegd in dit RUP. Het RUP voorziet in het beperkt wijzigen van het bestaand juridisch-planologisch kader binnen het plangebied.

De opmaak van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied, het GRB wordt als ondergrond gebruikt voor de opmaak van het grafisch plan.

Het plangebied met een oppervlakte van ca. 6 ha 70 a en wordt begrensd door:

- ten noorden het bedrijventerrein Millesteen
- ten oosten de Meensesteenweg
- ten zuiden en ten westen de Millesteenstraat

■ detailleringsniveau

Het RUP zal voorschriften hebben tot op perceelsniveau i.v.m. de bezetting van de percelen, groenbuffers, etc...

3 aandachtspunten plangebied en nabije omgeving

3.1 aandachtspunten

- ten westen en gedeeltelijk ten zuiden van het plangebied is het open agrarisch gebied (relictzone) gelegen. Eventuele visuele hinder dient ten aanzien van dit open landschap beperkt te worden, dit bijvoorbeeld door middel van de aanleg van een groenbuffer of architecturale vereisten van de bebouwing.
- Ontsluiting Millesteenstraat en N32: De huidige ontsluitingweg ter hoogte van de kruising met de N32 dient bij extra belasting vermoedelijk aangepast te worden. De inrichting van de weg ter hoogte van de aansluiting met de N32 is op dit moment smal waardoor twee vrachtwagens elkaar niet kunnen kruisen. Er rest vermoedelijk voldoende ruimte in het wegenprofiel van de Millesteenstraat voor een aanpassing en herinrichting van het kruispunt of de aansluiting met de N32.
- Er is een sterk hoogteverschil op het terrein merkbaar. Het westelijk deel van het plangebied ligt ongeveer 5 meter hoger dan het oostelijk deel van het plangebied.
- Centraal in het plangebied is er een niet gecategoriseerde waterloop aanwezig. Deze waterloop is hoofdzakelijk ingebuisd. Er zijn wat betreft water geen specifieke aandachtspunten (niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied).
- De bestemming en inrichtingsmogelijkheden van de zuidelijke zonevreemde tuinzones dienen onderzocht te worden.
- De gronden gelegen langsheen de Meensesteenweg worden mee opgenomen in het plangebied. De bestemming en inrichtingsmogelijkheden van het woonlint dient onderzocht te worden. Er dient nagegaan te worden in welke mate verweving met het

achterliggende bedrijventerrein gewenst is. Dit voor wat betreft bestemming, ontsluiting, inrichting, e.d.

3.2 potenties

- Het plangebied betreft een duidelijk omliggende en compacte zone.
- Het plangebied grenst aan de Meensesteenweg. Het terrein is hierdoor vlot ontsluitbaar.
- Noordelijk sluit het plangebied aan op de pijpekop Millesteenstraat. Deze ontsluiting biedt mogelijkheden voor de ontsluiting van het plangebied.
- De integratie van de bebouwing langsheen de Meensesteenweg biedt maximale mogelijkheden naar een totale aanpak van het gebied en laat eventuele verweving mogelijk.

4 concepten

4.1 duurzame kwaliteit voor bedrijventerreinen

Bij de inrichting van het bedrijventerrein zal maximaal rekening worden gehouden met de principes van duurzame kwaliteit voor bedrijventerreinen, zoals opgenomen binnen een studie gemaakt door het WES i.s.m. de UGent, in opdracht van wvi. In totaal werden er 19 operationele principes uitgewerkt.

Binnen onderhavig plan zal vooral gefocust worden op volgende principes:

- 1. Collectief gebruik van bedrijfsfuncties: bijvoorbeeld gezamenlijke parkeerplaatsen, gemeenschappelijke waterbuffers;
- 2. Stapelen van bedrijfsfuncties (vertikaal);
- 3. Intensief ruimtegebruik (horizontaal): bouwen tot tegen perceelsgrens, schakelen of clusteren van gebouwen;
- 4. Intensief ruimtegebruik (tijdsdimensie) door flexibel bouwen (makkelijk aan te passen aan nieuwe functies);
- 5. Efficiënt gebruik van transportmiddelen: bvb. het weren van transportbedrijven, voorzien van voldoende parkeergelegenheden op eigen terrein, beperken van het aantal inritten per kavel, aanmoedigen van fietsgebruik;
- 6. Gebruik van hoogwaardig (collectief) personenvervoer: vlotte ontsluiting voor het openbaar vervoer en zachte weggebruikers.
- 7. Multifunctioneel ruimtegebruik: verweven van functies zoals werken met wonen en voorzieningen;
- 8. Aandacht voor de beeldkwaliteit en de bestaande structuur: zorgen voor een goede landschappelijke inkleding, interne ordening en architectuur;
- 9. Beperken van de hinder naar omliggende functies: bvb. het voorzien van buffers waar nodig;

- 10. Gebruik van hoogwaardige utilities en nutsvoorzieningen met hoog rendement: rationeel energiegebruik, onder meer door isolatiemaatregelen, compact bouwen, gebruik van zonne-energie;

4.2 Saving Space

Daarnaast zal ook maximaal rekening gehouden worden met de 6 ambities voor zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in West-Vlaanderen, geformuleerd in het onderzoekstraject 'Saving Space':

- 1. Ruimte-optimalisatie van een bedrijf: Verticaal stapelen van nevenbestemming of ondersteunende functies (kantoor, woning, refter, archief, ...)
- 2. Ruimtes en functies delen op het bedrijventerrein: Voorbeelden op kleine schaal kunnen parking, kwalitatieve en veilige verbindingen en toegangen voor trage weggebruikers, afvalverzameling, regenwater- en groenbuffers. Aanvullende voorbeelden zijn sanitair, receptie, kantoren, vergaderzalen, ...
- 3. Tijdelijke en flexibele benutting van restruimte: Geen ruimte onderbenut laten + maximale verdichting.
- 4. Ruimtes en functies delen met de buurt: Groenzone, waterbuffer, parking, fietsverbindingen ..
- 5. Mengen van functies op het terrein: Vermengen van functies zoals kantoorfuncties, hernieuwbare energie (Energiedaken, opvang regenwater, restenergie,...), vrijetijdsbesteding, ...
- 6. Een verticaal bedrijventerrein: Er dient nagegaan te worden of een mix van bedrijven kunnen gestapeld worden (M.a.w. het stapelen van hoofdbestemming).

5.2 inrichting

5.2.1 efficiënt ruimtegebruik

Het is de doelstelling om de gronden (zone voor bedrijvigheid) zo rendabel mogelijk in te richten waarbij restruimte wordt vermeden.

Belangrijk hierbij is het stimuleren, mogelijk maken of afdwingen van:

- collectief parkeren
- collectieve water en groenbuffers
- bedrijfsverzamelgebouw
- stapelen van ruimtes
- geschakeld bouwen

5.2.2 reliëf

Centraal in het te ontwikkelen plangebied is een lager gelegen zone. Het is de doelstelling om het reliëf in de mate van het mogelijke te respecteren. Echter zullen aanpassingen dienen te gebeuren.

Het is de doelstelling om de centraal lager gelegen zone maximaal te vergroenen en te benutten als ruimte voor waterbuffering.

Ter hoogte van de Millesteenstraat (westelijk deel plangebied) zal het maaiveld vermoedelijk moeten verlaagd worden. Dit om een aansluiting met de interne wegenis (technisch) mogelijk te maken en om de impact naar het aanpalende open landschap te beperken.

5.2.3 landschappelijke integratie en beeldkwaliteit

Meensesteenweg

Om een goede integratie met de omgeving te bekomen dient eveneens ingezet te worden op een goede overgang tussen het bedrijventerrein en het aanpalende agrarische gebied. Dit door middel van een zachte overgang zoals een groenzone of door hoge vereisten mbt kwalitatieve architectuur en kwalitatieve inrichting van de niet bebouwde ruimte ten aanzien van deze omgeving.

Bij het opmaken van de voorschriften van de gemengde zone dient bijzondere aandacht te gaan naar een kwalitatieve inrichting van de percelen. Dit met bijzondere aandacht voor beeldkwaliteit (gebouwen, gevelverlichting, inrichting voorbouwzones, ..) en de ontsluiting.

5.3 ontsluiting

De inrichting of specifieke vormgeving van de uitbreiding zone voor bedrijvigheid zal hoofdzakelijk bepaald worden door de keuze van ontsluiting van de site. Deze ontsluiting dient een optimale inrichting mogelijk te maken, inpasbaar te zijn met de omgeving, reliëf en een veilige en vlotte verkeersafwikkeling te garanderen.

In functie van de verkeersveiligheid is een private ontsluiting op de Meensesteenweg die een verbinding maakt tussen de zone voor bedrijvigheid en de zone voor gemengde bestemming niet toegelaten. Het verkeer van de bedrijvenzone dient zich gezamenlijk te ontsluiten langsheen de Millesteenstraat.

6 ontwerp onderzoek

Met als basis het planopzet werd een ontwerp onderzoek voor de aansnijding van de zone voor bedrijvigheid opgemaakt. Hierbij werden volgende concepten als basis aangehouden:

- collectief gebruik: waterbuffering integreren in de groenbuffers (of groenzone). Collectief parkeren voor werknemers kan aansluitend op of in de centrale groenzone.
- Multifunctioneel ruimtegebruik: hoger bouwen en stapelen van functies stimuleren in oostelijke meer lager gelegen zone.
- Efficiënt gebruik van transportmiddelen: Vlotte ontsluiting of doorsteken realiseren ifv stimuleren fietsgebruik werknemers.
- Aandacht beeldkwaliteit + beperken van hinder naar omliggende functies: landschappelijke inkleding bijvoorbeeld door middel van inrichting kwalitatieve groenbuffers naar de randen die raken aan open landschap of door middel van architecturale kwaliteit of vergroende achteruitbouwstroken.
- Aandacht voor bestaande structuur: Centraal in het plangebied is een lager gelegen zone. Het is de doelstelling om deze zone maximaal te vergroenen en te benutten als ruimte voor waterbuffering.

In het conceptuele ontwerp onderzoek werd een nieuwe doorsteek door het plangebied van noord naar zuid voorzien. Hierdoor kunnen alle bedrijven zich ontsluiten op een nieuwe interne weg.

Centraal werd er van oost naar west een groenzone ontworpen met ruimte voor waterbuffering, collectief parkeren en een fietsdoorsteek naar de Millesteenstraat. Indicatief werd een zachte doorsteek (fietsers/voetgangers) naar de Meensesteenweg aangeduid, dit om een vlotte verbinding met de bushalte Dadizele 'T Hoge (cf. principe

“vlotte ontsluiting voor het OV en zachte weggebruikers”) mogelijk te maken. Er zal in een verdere fase onderzocht worden of een doorsteek haalbaar is.

De zone voor bedrijvigheid sluit met oostelijke zijde rechtstreeks aan met de gemengde zone waardoor er geen groenzone wordt voorzien. Deze zone sluit aan op bedrijvigheid of op ruime residentiële tuinen waardoor er een voldoende buffer ontstaat naar de woningen toe.

Aan de zuidelijke en westelijke zijde is er een zone voorzien dient vergroend, een zone die dient als een zachte overgang tussen het open landschap en de bedrijvensite. Deze zone kan als een compacte groenzone ingericht worden of als een meer transparante/ (half)open groenzone indien de aanpalende gebouwen afgewerkt worden met een kwalitatieve architectuur en hoogwaardige afwerking.

ONTWERPEND ONDERZOEK

bron: wvi



EFFECTENONDERZOEK

1 afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan valt onder het toepassingsgebied van de milieu-effectrapportage. Het plan vormt het kader op basis waarvan vergunningen worden toegekend (artikel 4.2.1 D.A.B.M.).

Indien dit plan het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.).

Dit gemotiveerd onderzoek (screening) dient voorgelegd te worden aan de administratie. De administratie kan een plan dat van rechtswege plan-MER-plichtig is na een gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer het voorgenomen plan of programma ontheffen van deze verplichting.

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, nl. een bedrijventerrein en zone voor gemengde bestemming met een bruto oppervlakte van 6,7 ha opgenomen in rubriek 10a industrieterrein-ontwikkeling (projecten die niet onder bijlage II vallen) van bijlage III.
- Het RUP regelt echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is ca. 6 ha 70 a of 0,19 % van de oppervlakte van de gemeente Moorslede).

- In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden zodat er geen passende beoordeling vereist is. Het meest nabije habitatrichtlijngebied (onderdeel van het West-Vlaams Heuvelland) bevindt zich op ruim 7 km van het plangebied, op het grondgebied van de gemeente Zonnebeke.

Het RUP valt onder de screeningsplicht. Deze effectenbeoordeling wordt geïntegreerd in de RUP-procedure in onderhavig hoofdstuk. Hierbij wordt onderzocht of het plan aanleiding kan geven tot het optreden van aanzienlijke milieueffecten.

2 een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit
- de fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- de landbouw
- het water
- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de samenhang tussen de genoemde factoren

Er wordt gebruik gemaakt van een ingreepeffectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn wordt minder diep ingegaan.

ingrepeffectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd		mens gezond- heid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	landschap	mobiliteit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	opp (m²)	duur												
aanlegfase														
aanleg infrastruc- tuur (wegenis, parking, waterbuffe- ring, groenbuffer)	tijdelijk		N	P/N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
bouw bedrijven	tijdelijk		N	P/N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
bouw/verbouw in de gemengde zone	tijdelijk		N	P/N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
exploitatiefase														
functioneren van bedrijven (ambacht en kmo) en even- tueel autonome of collectieve functies	permanent		N*	N	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N	N*	N*	N
functioneren van gemengde zone	permanent		N	N	N*	N*	N*	N*	N*	N	N	N*	N*	N
N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: (waarschijnlijk) significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag														

2.1 de ruimtelijke ordening

■ referentie

- Situering plangebieden: zie 'afbakening en situering plangebied'.
- BPA's - RUP's: zie 'juridische ruimtelijke structuur'.
- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan: zie 'juridische ruimtelijke structuur'.
- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

■ beschrijving effect

Het planinitiatief wordt opgestart om uitvoering te geven aan de suggestie en visie die werd opgenomen in (de herziening van) het GRS van Moorslede. Deze suggestie werd opgenomen in het GRS in toepassing van het 'Vlaams reservepakket bedrijventerreinen' uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

In (de herziening van) het GRS werd de ruimte tussen de Millesteenweg en Meensesteenweg gereserveerd als uitbreidingszone van het bestaande bedrijventerrein. Het plan geeft enerzijds aanleiding tot het verdwijnen van de landbouwactiviteit in het plangebied, dit ten behoeve van extra gronden voor bedrijvigheid. Deze ruimte is beperkt in oppervlakte en is duidelijk afgebakend. Het terrein situeert zich namelijk tussen het bestaande bedrijventerrein, de Millesteenstraat en de lintbebouwing langs de Meensesteenweg.

Aanvullend wordt de oostelijke zone (gelegen tussen de uitbreidingszone en de Meensesteenweg) geïntegreerd in het plangebied. Dit in het kader van verweving van functies en beeldkwaliteit ten aanzien van de Meensesteenweg. Het RUP zal (voor deze zone) ten aanzien van de huidige bestemmingsvoorschriften geen grote wijzigingen op het terrein veroorzaken. Het gebied kenmerkt zich namelijk

reeds als een gemengd gebied met verschillende activiteiten en bouwvormen. De achterliggende tuinzones (gelegen in agrarisch gebied) worden geïntegreerd in deze bestemmingszone. Hierdoor kan de tuinzone behouden blijven, dit in functie als ruimtelijke overgangszone (/buffer) naar de private tuinen of de gronden kunnen transformeren naar een hardere (gemengde) bestemming.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein, aansluitend bij het reeds ontwikkeld bedrijventerrein Millesteenstraat. Het terrein heeft een goede bereikbaarheid met mogelijkheid tot aansluiting op de interne wegen van het bedrijventerrein Millesteenstraat en de Millesteenstraat. Een ingreep ter hoogte van de Meensesteenweg (met de kruising Meensesteenweg) is echter wel aangewezen ivm een vlotte en verkeersveilige organisatie van de doorstroming op de Meensesteenweg. Dit is echter buiten de contouren van het plangebied gelegen. Er zullen naast bedrijvigheid enkele collectieve en nevenfuncties toegelaten worden. In huidige fase wordt het toelaten van enkele extra autonome functies of collectieve voorzieningen in overweging genomen. Dit bijvoorbeeld in een beperkt omvang en bijvoorbeeld enkel toegelaten op een verdieping (gestapeld).

Voor het aan te snijden bedrijventerrein zullen er inrichtingsvoorschriften opgemaakt worden om de gronden zo rendabel mogelijk in te richten waarbij restruimte wordt vermeden. Belangrijk hierbij is het stimuleren, mogelijk maken of afdwingen van:

- collectief parkeren
- collectieve water- en groenbuffers
- bedrijfsverzamelgebouw
- stapelen van ruimtes
- geschakeld bouwen

Er zullen voorschriften opgemaakt worden om een goede integratie met de omgeving te bekomen (bijvoorbeeld: relatie tussen open agrarisch gebied en bedrijventerrein, beeldkwaliteit Meensesteenweg, ..). Beiden kunnen gerealiseerd worden door middel van een kwalitatieve afwerking gebouwen (kleur, hoogte, dakvorm,...) en/of een kwalitatieve inrichting van de niet bebouwde delen (vergroening, bomenrij, groenzone/buffer) van het perceel ten aanzien van deze grenzen.

Het plan voorziet eveneens in de opmaak van bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de percelen gelegen tussen de uitbreiding bedrijventerrein en de Meensesteenweg. Hierbij is het de doelstelling om een gemengde inrichting mogelijk te maken waarbij een vermening van functies en een synergie met het bedrijventerrein mogelijk is. Een gemengde zone waar ruimte is voor wonen, handel, diensten, beperkte KMO, Het is eveneens de bedoeling om eventuele aanvullende nevenbestemmingen eigen/passend aan de hoofdbestemming toe te laten.

Er zullen gepaste voorschriften opgemaakt worden om een kwalitatieve inrichting af te dwingen, dit mede in functie van de beeldkwaliteit en verkeersveiligheid van de Meensesteenweg.

In functie van de verkeersveiligheid is een private ontsluiting op de Meensesteenweg die een verbinding maakt tussen de zone voor bedrijvigheid en de zone voor gemengde bestemming niet toegelaten. Het verkeer van de bedrijventerrein dient zich gezamenlijk te ontsluiten langs de Millesteenstraat.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ **andere randvoorwaarden die de effecten beperken**

/

■ **conclusie**

Geen aanzienlijk effect.

2.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

■ **referentie**

- Binnen het plangebied van onderhavig RUP en in de nabije omgeving zijn geen biologisch waardevolle gebieden gelegen.
- Beschermde gebieden, zie 'juridische ruimtelijke structuur':
 - Er bevinden zich geen habitat- of vogelrichtlijngebieden in de onmiddellijke omgeving. Het meest nabije habitatrichtlijngebied (onderdeel van het West-Vlaams Heuvelland) bevindt zich op ruim 7 km van het plangebied op het grondgebied van de gemeente Zonnebeke.
 - Het plangebied ligt niet in de omgeving van een gebied van het VEN/IVON. Het meest nabije GEN (onderdeel van de Ieperboog) bevindt zich op ruim 7 km van het plangebied op het grondgebied van de gemeente Zonnebeke. Het meest nabije natuurverwevingsgebied "Bergelen" bevindt zich op ruim 4,5 km, op het grondgebied van de gemeente Wevelgem.
 - Het plangebied ligt niet in de omgeving van een Ramsar-gebied.
 - Er bevinden zich geen gebieden in de onmiddellijke omgeving beschermd door het duinendecreet.
 - Het plangebied ligt niet in de omgeving van een permanent grasland.
 - Het plangebied, noch zijn onmiddellijke omgeving zijn ingekleurd op de biologische waarderingskaart.

■ **beschrijving effect**

Het is enerzijds de doelstelling om het terrein dat op dit moment in gebruik is door de landbouw te bestemmen als lokaal bedrijventerrein (met eventueel extra autonome of collectieve functies). Dit ter uitbreiding van de aanpalende bedrijvenzone Millesteenstraat. Er zullen geen

Sevesobedrijven toegelaten worden. De bestaande landbouwactiviteiten zullen verdwijnen.

Aanvullend wordt de oostelijke zone (gelegen tussen de uitbreidingszone en de Meensesteenweg) geïntegreerd in het plangebied. Dit in het kader van verweving van functies en beeldkwaliteit ten aanzien van de Meensesteenweg.

Het RUP zal (voor deze zone) ten aanzien van de huidige bestemmingsvoorschriften geen grote wijzigingen op het terrein veroorzaken. Het gebied kenmerkt zich namelijk reeds als een gemengd gebied met verschillende activiteiten en bouwvormen. De achterliggende tuinzones (gelegen in agrarisch gebied) worden geïntegreerd in deze bestemmingszone. Hierdoor kan de tuinzone behouden blijven, dit in functie als ruimtelijke overgangszone (/buffer) naar de private tuinen of de gronden kunnen transformeren naar een hardere (gemengde) bestemming

■ **plangeïntegreerde maatregelen**

Voor het aan te snijden bedrijventerrein zullen er inrichtingsvoorschriften opgemaakt worden om de gronden zo rendabel mogelijk in te richten waarbij restruimte wordt vermeden. Belangrijk hierbij is het stimuleren, mogelijk maken of afdwingen van:

- collectief parkeren
- collectieve water- en groenbuffers
- bedrijfsverzamelgebouw
- stapelen van ruimtes
- geschakeld bouwen

Er zullen voorschriften opgemaakt worden om een goede integratie met de omgeving te bekomen (bijvoorbeeld: relatie tussen open agrarisch gebied en bedrijventerrein, beeldkwaliteit Meensesteenweg, ..). Beiden kunnen gerealiseerd worden door middel van een kwalitatieve afwerking gebouwen (kleur, hoogte, dakvorm,...) en/of een kwalitatieve inrichting van de niet bebouwde delen

(vergroening, bomenrij, groenzone/buffer) van het perceel ten aanzien van deze grenzen.

Het plan voorziet eveneens in de opmaak van bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de percelen gelegen tussen de uitbreiding bedrijventerrein en de Meensesteenweg. Hierbij is het de doelstelling om een gemengde inrichting mogelijk te maken waarbij een vermening van functies en een synergie met het bedrijventerrein mogelijk is. Hierbij zullen gepaste voorschriften opgemaakt worden om een kwalitatieve inrichting af te dwingen, dit mede in functie van de beeldkwaliteit en verkeersveiligheid van de Meensesteenweg.

Aangezien het een lokaal bedrijventerrein betreft, worden geen grootschalige bedrijven met aanzienlijke NOx-emissies verwacht. Het bedrijventerrein bevindt zich bovendien op ruime afstand van Habitatrichtlijn- of VEN-gebieden. Het nagaan van de mogelijke impact van NOx-deposities op de natuur door de bedrijven moet indien relevant nagegaan worden in het kader van de vergunningverlening.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

In het plangebied bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan bij de realisatie van een bedrijventerrein. De aanleg en exploitatie zal geen invloed hebben op de natuurwaarden buiten het plangebied.

2.3 de energie- en grondstoffenvoorraden

■ referentie

In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

■ beschrijving effect

Het is enerzijds de doelstelling om het terrein dat op dit moment in gebruik is door de landbouw te bestemmen als bedrijventerrein. Dit ter uitbreiding van de aanpalende bedrijvenzone Millesteenstraat. Er zullen geen Sevesobedrijven toegelaten worden. De bestaande landbouwactiviteiten zullen verdwijnen.

Aanvullend wordt de oostelijke zone (gelegen tussen de uitbreidingszone en de Meensesteenweg) geïntegreerd in het plangebied. Dit in het kader van verweving van functies en beeldkwaliteit ten aanzien van de Meensesteenweg.

■ plangeïntegreerde maatregelen

In de voorschriften zal duurzaamheid nagestreefd worden inzake ruimtegebruik, flexibiliteit, materiaalgebruik, het stimuleren en toelaten van hernieuwbare energie (zonnepanelen), waterhuishouding, collectiviteit,...

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

■ conclusie

De ontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden. Geen aanzienlijk effect.

2.4 de bodem

■ referentie

- bodemkaart: hoofdzakelijk een natte zandleembodem. De hoger gelegen gronden werden aangeduid als een vochtig zandleem, aan oostelijke en dwars doorheen het plangebied een beperkte zone met aanduiding natte klei.
- erosiekaarten:
 - Een lage waardering op de potentiële bodemerosiekaart per perceel.
 - Hoofdzakelijk aangeduid als erosiegevoelig op de erosiegevoelige watertoetskaart.
- VLAREBO-activiteiten: Er zijn geen VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied.
- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.
- Er zijn bij de gemeentediensten geen gegevens bekend over gronden binnen het plangebied die zijn opgenomen in het register van verontreinigde gronden of het Gronden- en Informatieregister.

GEGENERALISEERDE BODEMKAART

bron: Databank Ondergrond Vlaanderen, 2017

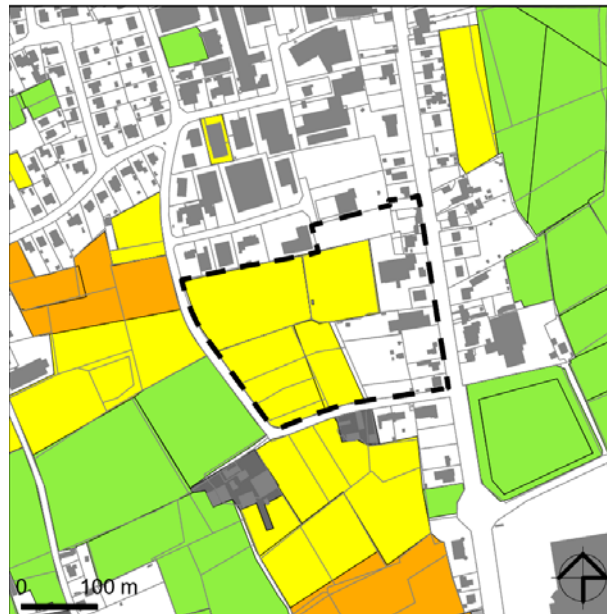


LEGENDE

- grens van het RUP
- Antropogeen
- Droog zand
- Nat zandleem
- Vochtig zandleem
- Droge zandleem
- Natte klei

POTENTIËLE BODEMEROSIEKAART PER PERCEEL

bron: Databank Ondergrond Vlaanderen, 2019



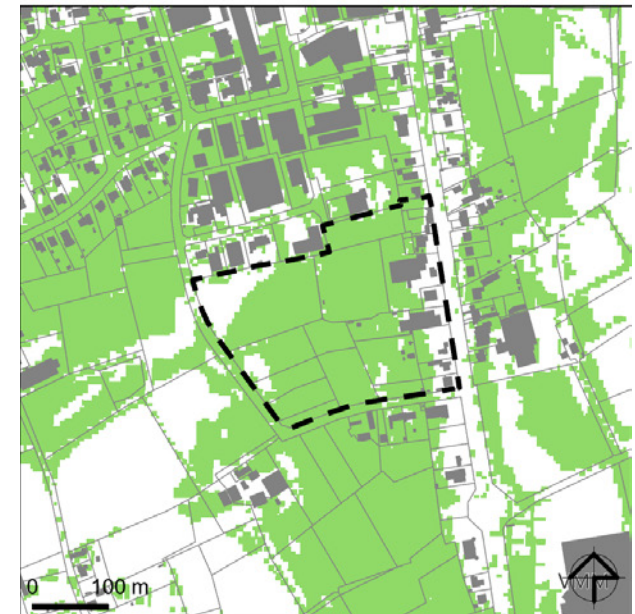
LEGENDE

- grens van het RUP
- Zeer hoog
- Hoog
- Medium
- Laag
- Zeer laag
- Verwaarloosbaar
- Bijzondere strook
- Niet van toepassing
- Geen info

Potentiële bodemerosiekaart per perceel (2019)

EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN

bron: VMM



LEGENDE

- grens van het RUP
- Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig

■ beschrijving van het effect

Het plan geeft enerzijds aanleiding tot het verdwijnen van de landbouwactiviteit in het plangebied, dit ten behoeve van extra gronden voor bedrijvigheid. Deze ruimte is beperkt in oppervlakte en is duidelijk afgebakend. Het terrein situeert zich namelijk tussen het bestaande bedrijventerrein, de Millesteenstraat en de lintbebouwing langs de Meensesteenweg. Er zullen geen Seveso-bedrijven toegelaten worden. De bestaande landbouwactiviteiten zullen verdwijnen.

Aanvullend wordt de oostelijke zone (gelegen tussen de uitbreidingszone en de Meensesteenweg) geïntegreerd in het plangebied. Dit in het kader van verweving van functies en beeldkwaliteit ten aanzien van de Meensesteenweg. Het RUP zal (voor deze zone) ten aanzien van de huidige bestemmingsvoorschriften geen grote wijzigingen op het terrein veroorzaken. Het gebied kenmerkt zich namelijk reeds als een gemengd gebied met verschillende activiteiten en bouwvormen. De achterliggende tuinzones (gelegen in agrarisch gebied) worden geïntegreerd in deze bestemmingszone. Hierdoor kan de tuinzone behouden blijven, dit in functie als ruimtelijke overgangszone (/buffer) naar de private tuinen of de gronden kunnen transformeren naar een hardere (gemengde) bestemming.

De bestaande landbouwactiviteiten, gelegen binnen het plangebied, zullen verdwijnen. Er zal nieuwe bebouwing, verharding en wegenis worden aangelegd waardoor de bodembezetting zal toenemen. Er zal een groenzone en/of vergroende achteruitbouwstroken ingericht worden.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein, aansluitend bij het reeds ontwikkeld bedrijventerrein Millesteenstraat. Er kunnen geen zeer milieubelastende bedrijven gevestigd worden. Het terrein heeft een goede

bereikbaarheid met mogelijkheid tot aansluiting op de interne wegenis van het bedrijventerrein Millesteenstraat en de Millesteenstraat. Een ingreep ter hoogte van de Meensesteenweg (met de kruising Meensesteenweg) is echter wel aangewezen ivm een vlotte en verkeersveilige organisatie van de doorstroming op de Meensesteenweg. Dit is echter buiten de contouren van het plangebied gelegen. Er zullen naast bedrijvigheid enkele collectieve en nevenfuncties toegelaten worden. In huidige fase wordt het toelaten van enkele extra autonome functies of collectieve voorzieningen in overweging genomen. Dit bijvoorbeeld in een beperkt omvang en bijvoorbeeld enkel toegelaten op een verdieping (gestapeld).

Voor het aan te snijden bedrijventerrein zullen er inrichtingsvoorschriften opgemaakt worden om de gronden zo rendabel mogelijk in te richten waarbij restruimte wordt vermeden. Belangrijk hierbij is het stimuleren, mogelijk maken of afdwingen van:

- collectief parkeren
- collectieve water- en groenbuffers
- bedrijfsverzamelgebouw
- stapelen van ruimtes
- geschakeld bouwen

Er zullen voorschriften opgemaakt worden om een goede integratie met de omgeving te bekomen (bijvoorbeeld: relatie tussen open agrarisch gebied en bedrijventerrein, beeldkwaliteit Meensesteenweg, ...). Beiden kunnen gerealiseerd worden door middel van een kwalitatieve afwerking gebouwen (kleur, hoogte, dakvorm,...) en/of een kwalitatieve inrichting van de niet bebouwde delen (vergroening, bomenrij, groenzone/buffer) van het perceel ten aanzien van deze grenzen.

Het plan voorziet eveneens in de opmaak van bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de percelen

gelegen tussen de uitbreiding bedrijventerrein en de Meensesteenweg. Hierbij is het de doelstelling om een gemengde inrichting mogelijk te maken waarbij een vermening van functies en een synergie met het bedrijventerrein mogelijk is. Een gemengde zone waar ruimte is voor wonen, handel, diensten, beperkte KMO, Het is eveneens de bedoeling om eventuele aanvullende nevenbestemmingen eigen/passend aan de hoofdbestemming toe te laten.

Er zullen gepaste voorschriften opgemaakt worden om een kwalitatieve inrichting af te dwingen, dit in functie van de beeldkwaliteit en verkeersveiligheid van de Meensesteenweg.

In functie van de verkeersveiligheid is een private ontsluiting op de Meensesteenweg die een verbinding maakt tussen de zone voor bedrijvigheid en de zone voor gemengde bestemming niet toegelaten. Het verkeer van de bedrijvenzone dient zich gezamenlijk te ontsluiten langs de Millesteenstraat.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De bedrijven moeten voldoen aan de Vlarew-wetgeving. Deze wetgeving legt een aantal maatregelen ter voorkoming van bodemverontreiniging op.

Bedrijven die Vlarebo-activiteiten uitoefenen, zijn verplicht periodiek de toestand van de bodem op te volgen door staalnames en analyses.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van voorgestelde maatregelen.

2.5 de landbouw

■ referentie

- landbouwtyperingskaart: Het plangebied werd aangeduid als niet agrarisch gebied. Het oostelijk woonlint werd aangeduid met een zeer lage waardering, het overige plangebied werd aangeduid met een matige waardering.
- landbouwgebruikspercelen: Enkele gronden werden opgenomen in de landbouwgebruikspercelen kaart. Voor het perceel centraal in het plangebied werd een gebruik als grasland (kaart 2020) geregistreerd. De westelijke percelen werden geregistreerd als akkerland ten behoeve van maïs.
- huidig gebruik: De nog niet aangesneden gronden gelegen binnen het plangebied worden benut door de landbouw. Het betreft hoofdzakelijk akkerlanden (maïs, aardappelen, winterarwe) en een weiland. Ten zuiden liggen enkele tuinzones. Het oostelijk deel van het plangebied werd bebouwd/verhard en wordt benut als gemengd gebied (schrijnwerker, wonen, vleeshandel, ...). Ten noorden werd een perceel verhard en dient als stelplaats voor vrachtwagens.
- huidige bestemming: Het plangebied is momenteel bestemd agrarisch gebied of woongebied met landelijk karakter. Het noordelijk gelegen perceel werd in het BPA bestemd als ambachtelijke zone.
- HAG: Er werd door de Vlaamse Overheid een ruimtelijke visie op natuur, landbouw en bos opgesteld voor de regio Leiestreek. Het plangebied van het voorliggend RUP ligt in herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

■ beschrijving effect

Er zal binnen het plangebied permanente ruimte inname zijn door het bedrijventerrein en de infrastructuur waarbij landbouwareaal zal verloren gaan.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

Conform de omzendbrief RO/2010/01 betreffende het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn, kunnen bestemmingswijzigingen op gemeentelijk niveau, na grondige afweging, in beperkte mate toegelaten worden.

LANDBOUWTYPERINGSKAART

bron: AMINAL, 2004

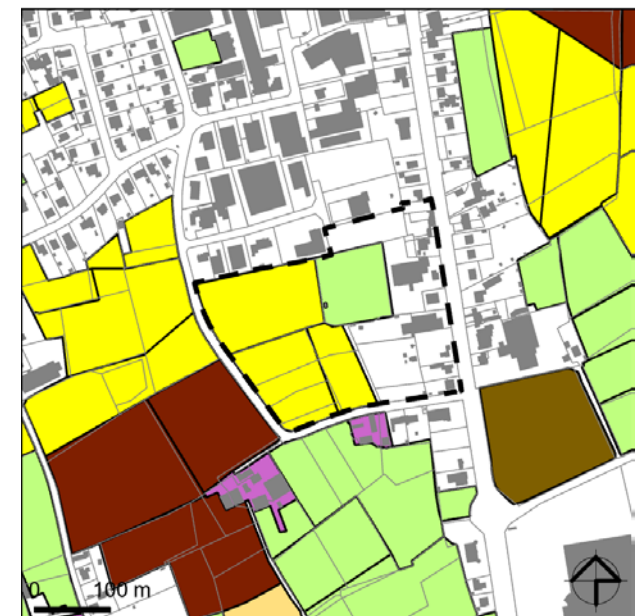


LEGENDE

- ▬ grens van het RUP
- ▨ Niet-agrarische gebieden
- zeer lage waardering
- lage waardering
- matige waardering
- zeer hoge waardering

LANDBOUWGEBRUIKSPERCEEL

bron: LV, 2020



LEGENDE

- ▬ grens van het RUP
- Landbouwinfrastructuur
- Grasland
- Aardappelen
- Suikerbieten
- Granen, zaden en peulvruchten
- Maïs

'planologische ruil' genoemd. Afwijken van dat algemeen uitgangspunt kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer (bv. omdat het praktisch onmogelijk is een geschikt ruilgebied voor te stellen, omdat mogelijke ruilgronden reeds belast zijn met uitbatingsbeperkingen tengevolge maatregelen inzake natuurbeheer of omdat het om een plan gaat dat enkel gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande vergunde zonevreemde toestand...).

De inname van HAG zal op een andere plaats worden gecompenseerd. Er werden provinciale afspraken gemaakt om het aantal hectare HAG in balans te houden. De provincie neemt dit op zich.

Een belangrijke voorwaarde van de Minister is dat men de nieuwe harde bestemmingen elders dient te compenseren door een herbestemming naar een openruimtefunctie (landbouw, bos, ...). Hierbij wordt er zowel naar woonuitbreidingsgebieden (WUG's) als naar slecht gelegen industriegronden gekeken. Deze voorwaarde sluit aan bij de kerndoelstellingen van het regeerakkoord, zo staat de droogteproblematiek bovenaan de agenda. Dit compensatieonderzoek gebeurt op provinciaal of subregionaal niveau.

■ plangeïntegreerde maatregelen

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

De gronden die zullen bestemd worden als uitbreiding van het bedrijventerrein zullen in der minne aangekocht worden, indien dit niet mogelijk is kan overgegaan worden tot onteigening.

De landbouwer die de gronden als eigenaar of als pachter bewerkt, zal correct vergoed worden.

■ conclusie

De effecten voor de eigenaars binnen het plangebied zijn niet te ontkennen, maar worden getemperd door de voorgestelde maatregelen.

De effecten op de globale landbouwstructuur zijn zeer beperkt.

2.6 het water

■ referentie

- Door het plangebied stroomt geen gecategoriseerde waterloop. Zie 'juridische ruimtelijke structuur'.
- Het plangebied behoort tot het Leiebekken, stroomgebied Schelde en het deelbekken van de Heulebeek. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen lokaliseerbare acties van het bekkenbeheerplan/stroomgebiedbeheerplan.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse

NOG
bron: VMM



LEGENDE

- grens van het RUP
- Waterloop
- Waterloop/Modder

Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.

- Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor drinkwaterproductie.
- Er zijn geen waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving.
- In de ruimere omgeving van het plangebied zijn er geen relevante meetpunten van de VMM.

overstromingskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen (afbakening 2017) en niet in een recent overstroomd gebied (ROG 2017).
- Het RUP niet in een van nature overstroombaar gebied (NOG), met uitzondering van de oostelijke rand en centrale vallei. Deze werd aangeduid als van nature overstroombaar gebied vanuit waterloop.

watertoetskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een 'effectief overstromingsgevoelig gebied'. Het RUP is beperkt gelegen in een 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied'
- Hoofdzakelijk weinig gevoelig voor grondwaterstroming. De oostelijke rand en centrale vallei werden aangeduid als zeer gevoelig voor grondwaterstroming.
- Het plangebied hoofdzakelijk is gecategoriseerd als niet infiltratiegevoelig gebied. De noordwestelijke en zuidwestelijke hoek werd aangeduid als infiltratiegevoelig.
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

signaalgebieden:

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

zoneringsplan:

Volgens het zoneringsplan ligt het plangebied in het buitengebied. De bebouwde zones werden aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied. Het bedrijventerrein ten noorden van het plangebied werd aangeduid als centraal gebied.

overstromingsrichtlijnskaarten:

Het plangebied is niet ingekleurd als overstroombaar gebied in het huidige klimaat of het toekomstige klimaat. Ten oosten van de Meensesteenweg is een beperkte zone ingekleurd als pluviaal overstroombaar (met toenemende kans in het toekomstige klimaat).

Het plangebied is weinig tot matig gevoelig voor droogte.

klimaatportaal Vlaanderen:

Binnen het plangebied liggen geen gevaarlijk overstroombare kwetsbare instellingen (kinderopvang, onderwijs of ziekenhuis/verpleeghuis). Het is ook niet de bedoeling om dergelijke inrichtingen in het plangebied te vestigen.

Volgens het hoog impact klimaatscenario kunnen minieme delen van het plangebied in 2100 ondiep overstroomd worden.

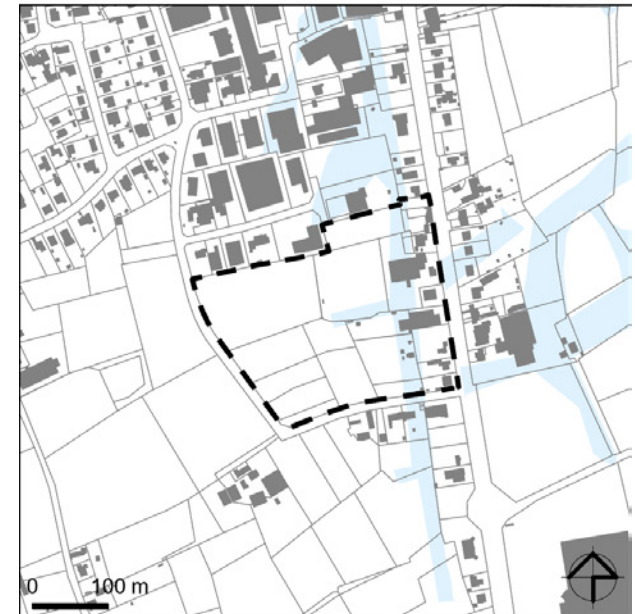
Het aantal droge dagen zal volgens het hoog impact klimaatscenario in Moorslede oplopen van 173 nu tot 237 in 2100 (gemiddeld Vlaanderen resp. 172 en 236). De lengte van de droge periode zal toenemen van 25 dagen op heden tot 57 dagen in 2100 (gemiddeld Vlaanderen resp. 24 en 57) volgens het hoog impact klimaatscenario.

verziltingskaart:

Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied.

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

bron: VMM, 2017



LEGENDE

- ▬ grens van het RUP
- Mogelijk overstromingsgevoelig gebied

GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

bron: VMM



LEGENDE

- grens van het RUP
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

INFILTRATIEGEVOELIGE GEBIEDEN

bron: VMM



LEGENDE

- grens van het RUP
- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

■ beschrijving effect

Een gedeelte van het plangebied is op dit moment in gebruik door de landbouw, een deel als tuinzone. Deze gronden zullen van bestemming wijzigen waardoor de activiteiten zullen/kunnen verdwijnen en nieuwe bebouwing en verharding zal/kan worden aangelegd waardoor de bodembezetting zal toenemen. In het nieuwe bedrijventerrein zal een centrale groenzone ingericht worden. Eveneens worden de randen ten aanzien van het open agrarisch landschap vergroend in functie van een landschappelijke overgangszone.

Door de aanleg van bijkomende verhardingen zal er enerzijds minder water in de bodem sijpelen, wat aanleiding geeft tot verdroging en anderzijds zal het hemelwater versneld afgevoerd worden, wat aanleiding geeft tot een hogere belasting van de ontvangende waterlopen.

Er zal een lozing van huishoudelijk en/of bedrijfsafvalwater zijn van de bedrijven, (bedrijfs)woningen, kantoren, handel, diensten, ... Het betreft een lokaal bedrijventerrein en een gemengde zone, er worden geen grote stromen zwaar verontreinigd afvalwater verwacht.

Bij de aanleg van de infrastructuur en de constructie van de gebouwen kan een tijdelijke bronbemaling noodzakelijk zijn.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Er zullen voorschriften opgemaakt worden om een goede integratie met de omgeving te bekomen (bijvoorbeeld: relatie tussen open agrarisch gebied en bedrijventerrein, beeldkwaliteit Meensesteenweg, ...). Beiden kunnen gerealiseerd worden door middel van een kwalitatieve afwerking gebouwen (kleur, hoogte, dakvorm,...) en/of een kwalitatieve inrichting van de niet bebouwde delen (vergroening, bomenrij, groenzone/buffer) van het perceel ten aanzien van deze grenzen.

Voor het aan te snijden bedrijventerrein zullen er inrichtingsvoorschriften opgemaakt worden om de gronden zo rendabel mogelijk in te richten waarbij restruimte wordt vermeden. Belangrijk hierbij is het stimuleren, mogelijk maken of afdwingen van:

- collectief parkeren
- collectieve water- en groenbuffers
- bedrijfsverzamelgebouw
- stapelen van ruimtes
- geschakeld bouwen

Er zullen voorschriften opgenomen worden in functie van maximale infiltratie van het hemelwater, dit door bijvoorbeeld enkel strikt noodzakelijke verharding toe te laten en daar waar mogelijk in waterdoorlatende materialen.

Aanvullend worden maatregelen opgenomen mbt maximale verhardingsoppervlaktes, aanleg groenzones, aanleg waterbuffering, ...

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

De Vlarem-regelgeving legt aan de bedrijven lozingsvoorwaarden op.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

Er zal een gescheiden riolering aangelegd worden op de site voor de afvoer van het (afval)water.

Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren.

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van de voorgestelde maatregelen.

2.7 de atmosfeer en de klimatologische factoren

■ referentie

- De VMM geeft volgende waarden voor het plangebied (gemiddelden 2020):
 - PM2,5 (fijn stof): 8 - 12 µg/m³ (voldoet aan Europese jaargrenswaarde, maar niet aan WGO jaaradvieswaarde)
 - NO₂: 0-10 µg/m³ (voldoet aan Europese jaargrenswaarde en aan WGO jaaradvieswaarde)
- Klimaatportaal Vlaanderen
 - Binnen het plangebied liggen geen kwetsbare instellingen (kinderopvang, onderwijs of ziekenhuis/verpleeghuis) die hittestress kunnen ondervinden. Het is ook niet de bedoeling om dergelijke inrichtingen in het plangebied te vestigen.
 - Het aantal hittegolfdagen zal volgens het hoog impact klimaatscenario in Moorslede oplopen van 3 nu tot 45 in 2100 (gemiddeld Vlaanderen resp. 4 en 50).

■ beschrijving effect

Het plan geeft enerzijds aanleiding tot het verdwijnen van de landbouwactiviteit in het plangebied, dit ten behoeve van extra gronden voor bedrijvigheid. Deze ruimte is beperkt in oppervlakte en is duidelijk afgebakend. Het terrein situeert zich namelijk tussen het bestaande bedrijventerrein, de Millesteenstraat en de lintbebouwing langsheen de Meensesteenweg. Er zullen geen Sevesobedrijven toegevoegd worden. De bestaande landbouwactiviteiten zullen verdwijnen.

Aanvullend wordt de oostelijke zone (gelegen tussen de uitbreidingszone en de Meensesteenweg) geïntegreerd in het plangebied. Dit in het kader van verweving van functies en beeldkwaliteit ten aanzien van de Meensesteenweg. Het RUP zal (voor deze zone) ten aanzien van de huidige bestemmingsvoorschriften geen grote wijzigingen op

het terrein veroorzaken. Het gebied kenmerkt zich namelijk reeds als een gemengd gebied met verschillende activiteiten en bouwvormen. De achterliggende tuinzones (gelegen in agrarisch gebied) worden geïntegreerd in deze bestemmingszone. Hierdoor kan de tuinzone behouden blijven, dit in functie als ruimtelijke overgangszone (/buffer) naar de private tuinen of de gronden kunnen transformeren naar een hardere (gemengde) bestemming.

stofhinder

Tijdelijke stofhinder bij de realisatie van de infrastructuur en de bedrijven. Eveneens tijdelijke stofhinder mogelijk bij eventuele veranderingen in de bestaande gemengde zone.

luchtverontreiniging

- door de bedrijfsactiviteiten. Gezien het een lokaal bedrijventerrein betreft, worden geen grootschalige, erg vervuulende bedrijven verwacht.
- Luchtverontreiniging door het verkeer afkomstig van de bedrijven en de gemengde zone (voor een raming zie onder 2.13. mobiliteit). De 54 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt.

■ **plangeïntegreerde maatregelen**

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein, aansluitend bij het reeds ontwikkeld bedrijventerrein Millesteenstraat. Er kunnen geen zeer milieubelastende bedrijven gevestigd worden. Het terrein heeft een goede bereikbaarheid met mogelijkheid tot aansluiting op de interne wegenis van het bedrijventerrein Millesteenstraat en de Millesteenstraat. Een ingreep ter hoogte van de Meensesteenweg (met de kruising Meensesteenweg) is echter wel aangewezen ivm een vlotte en verkeersveilige organisatie van de doorstroming op de Meensesteenweg. Dit is echter buiten de contouren van het plangebied gelegen. Er zullen naast bedrijvigheid enkele collectieve en

nevenfuncties toegelaten worden. In huidige fase wordt het toelaten van enkele extra autonome functies of collectieve voorzieningen in overweging genomen. Dit bijvoorbeeld in een beperkt omvang en bijvoorbeeld enkel toegelaten op een verdieping (gestapeld).

Voor het aan te snijden bedrijventerrein zullen er inrichtingsvoorschriften opgemaakt worden om de gronden zo rendabel mogelijk in te richten waarbij restruimte wordt vermeden. Belangrijk hierbij is het stimuleren, mogelijk maken of afdwingen van:

- collectief parkeren
- collectieve water- en groenbuffers
- bedrijfsverzamelgebouw
- stapelen van ruimtes
- geschakeld bouwen

Er zullen voorschriften opgemaakt worden om een goede integratie met de omgeving te bekomen (bijvoorbeeld: relatie tussen open agrarisch gebied en bedrijventerrein, beeldkwaliteit Meensesteenweg, ..). Beiden kunnen gerealiseerd worden door middel van een kwalitatieve afwerking gebouwen (kleur, hoogte, dakvorm,...) en/of een kwalitatieve inrichting van de niet bebouwde delen (vergroening, bomenrij, groenzone/buffer) van het perceel ten aanzien van deze grenzen.

Het plan voorziet eveneens in de opmaak van bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de percelen gelegen tussen de uitbreiding bedrijventerrein en de Meensesteenweg. Hierbij is het de doelstelling om een gemengde inrichting mogelijk te maken waarbij een vermening van functies en een synergie met het bedrijventerrein mogelijk is. Een gemengde zone waar ruimte is voor wonen, handel, diensten, beperkte KMO, Het is eveneens de bedoeling om eventuele aanvullende nevenbestemmingen eigen/passend aan de hoofdbestemming toe te laten.

Er zullen gepaste voorschriften opgemaakt worden om een kwalitatieve inrichting af te dwingen, dit in functie van de beeldkwaliteit en verkeersveiligheid van de Meensesteenweg.

In functie van de verkeersveiligheid is een private ontsluiting op de Meensesteenweg die een verbinding maakt tussen de zone voor bedrijvigheid en de zone voor gemengde bestemming niet toegelaten. Het verkeer van de bedrijvenzone dient zich gezamenlijk te ontsluiten langs de Millesteenstraat.

■ **wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken**

De EPB-regelgeving beperkt de energiebehoefte en de CO₂ uitstoot.

■ **andere randvoorwaarden die de effecten beperken**

■ **conclusie**

Dit effect is eerder kleinschalig.

2.8 het geluid

■ referentie

Huidige gebruik: Zie 'Feitelijke ruimtelijke context'.

De zone voor gemengde bestemming, gelegen langs de Meensesteenweg, is op de strategische geluidsbelastingskaarten voor wegverkeer 2016 ingekleurd. De waarden liggen tussen 55 dB en 75 sB voor Lden2016 en tussen 50 dB en 70 dB voor Lnight2016.

■ beschrijving effect

Het is enerzijds de doelstelling om het terrein dat op dit moment in gebruik is door de landbouw te bestemmen als bedrijventerrein. Dit ter uitbreiding van de aanpalende bedrijvenzone Millesteenstraat. Er zullen geen Seveso-bedrijven toegelaten worden. De bestaande landbouwactiviteiten zullen verdwijnen.

Aanvullend wordt de oostelijke zone (gelegen tussen de uitbreidingszone en de Meensesteenweg) geïntegreerd in het plangebied. Dit in het kader van verweving van functies en beeldkwaliteit ten aanzien van de Meensesteenweg. Het RUP zal (voor deze zone) ten aanzien van de huidige bestemmingsvoorschriften geen grote wijzigingen op het terrein veroorzaken. Het gebied kenmerkt zich namelijk reeds als een gemengd gebied met verschillende activiteiten en bouwvormen. De achterliggende tuinzones (gelegen in agrarisch gebied) worden geïntegreerd in deze bestemmingszone. Hierdoor kan de tuinzone behouden blijven, dit in functie als ruimtelijke overgangszone (/buffer) naar de private tuinen of de gronden kunnen transformeren naar een hardere (gemengde) bestemming.

Tijdelijke geluidshinder bij de realisatie van de infrastructuur, de bouw van de bedrijven en eventuele veranderingen in de zone voor gemengde bestemming.

Het plan heeft betrekking op een lokaal bedrijventerrein. Er worden geen grootschalige, zeer lawaaierige bedrijven verwacht. Wel kan er lawaaihinder door de bedrijven en eventuele autonome of collectieve functies ontstaan. Lawaaihinder door het verkeer afkomstig van de bedrijven (voor een raming zie onder 2.13. mobiliteit). De 45 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein, aansluitend bij het reeds ontwikkeld bedrijventerrein Millesteenstraat. Er kunnen geen zeer milieubelastende bedrijven gevestigd worden. Het terrein heeft een goede bereikbaarheid met mogelijkheid tot aansluiting op de interne wegenis van het bedrijventerrein Millesteenstraat en de Millesteenstraat. Een ingreep ter hoogte van de Meensesteenweg (met de kruising Meensesteenweg) is echter wel aangewezen ifv een vlotte en verkeersveilige organisatie van de doorstroming op de Meensesteenweg. Dit is echter buiten de contouren van het plangebied gelegen. Er zullen naast bedrijvigheid enkele collectieve en nevenfuncties toegelaten worden. In huidige fase wordt het toelaten van enkele extra autonome functies of collectieve voorzieningen in overweging genomen. Dit bijvoorbeeld in een beperkte omvang en bijvoorbeeld enkel toegelaten op een verdieping (gestapeld).

Voor het aan te snijden bedrijventerrein zullen er inrichtingsvoorschriften opgemaakt worden om de gronden zo rendabel mogelijk in te richten waarbij restruimte wordt vermeden. Belangrijk hierbij is het stimuleren, mogelijk maken of afdwingen van:

- collectief parkeren
- collectieve water- en groenbuffers
- bedrijfsverzamelgebouw
- stapelen van ruimtes
- geschakeld bouwen

Er zullen voorschriften opgemaakt worden om een goede integratie met de omgeving te bekomen (bijvoorbeeld: relatie tussen open agrarisch gebied en bedrijventerrein, beeldkwaliteit Meensesteenweg, ..). Beiden kunnen gerealiseerd worden door middel van een kwalitatieve afwerking gebouwen (kleur, hoogte, dakvorm,...) en/of een kwalitatieve inrichting van de niet bebouwde delen (vergroening, bomenrij, groenzone/buffer) van het perceel ten aanzien van deze grenzen.

Het plan voorziet eveneens in de opmaak van bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de percelen gelegen tussen de uitbreiding bedrijventerrein en de Meensesteenweg. Hierbij is het de doelstelling om een gemengde inrichting mogelijk te maken waarbij een vermening van functies en een synergie met het bedrijventerrein mogelijk is. Een gemengde zone waar ruimte is voor wonen, handel, diensten, beperkte KMO, Het is eveneens de bedoeling om eventuele aanvullende nevenbestemmingen eigen/passend aan de hoofdbestemming toe te laten.

Er zullen gepaste voorschriften opgemaakt worden om een kwalitatieve inrichting af te dwingen, dit in functie van de beeldkwaliteit en verkeersveiligheid van de Meensesteenweg.

In functie van de verkeersveiligheid is een private ontsluiting op de Meensesteenweg die een verbinding maakt tussen de zone voor bedrijvigheid en de zone voor gemengde bestemming niet toegelaten. Het verkeer van de bedrijvenzone dient zich gezamenlijk te ontsluiten langsheen de Millesteenstraat.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

Vlarew-wetgeving bij bedrijven.

■ **andere randvoorwaarden die de effecten beperken**

/

■ **conclusie**

Dit effect is eerder kleinschalig.

2.9 het licht

■ **referentie**

huidig gebruik: zie 'feitelijke ruimtelijke context'.

■ **beschrijving effect**

Bijkomende lichthinder door nieuwe openbare verlichting op het bedrijventerrein en verlichting door de bedrijven. Het nieuwe bedrijventerrein sluit met noordelijke en oostelijke zijde aan op een bestaand bedrijventerrein en een gemengde (woon)zone. Aan de westelijke en zuidelijke sluit het plangebied aan met een open agrarisch gebied. Het plangebied wordt aan deze zijde reeds begrensd met de Millesteenstraat (incl. straatverlichting).

■ **plangeïntegreerde maatregelen**

In het RUP worden voorschriften opgenomen m.b.t. logo's en publiciteit.

Er zullen voorschriften opgemaakt worden om een goede integratie met de omgeving te bekomen (bijvoorbeeld: relatie tussen open agrarisch gebied en bedrijventerrein, beeldkwaliteit Meensesteenweg, ..). Beiden kunnen gerealiseerd worden door middel van een kwalitatieve afwerking gebouwen (kleur, hoogte, dakvorm,...) en/of een kwalitatieve inrichting van de niet bebouwde delen (vergroening, bomenrij, groenzone/buffer) van het perceel ten aanzien van deze grenzen.

■ **wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken**

■ **andere randvoorwaarden die de effecten beperken**

Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame en verlichte terreinen.

Bij de keuze van voor publieke verlichting dient dient bijzondere aandacht besteed te worden bij de keuze van armaturen, bijvoorbeeld LED of neerwaartse richting.

■ **conclusie**

geen aanzienlijk effect

2.10 de stoffelijke goederen

■ referentie

- huidig gebruik: zie 'feitelijke ruimtelijke context'.
- eigendomsstructuur: zie 'juridische ruimtelijke structuur'

■ beschrijving effect

Het is enerzijds de doelstelling om het terrein dat op dit moment in gebruik is door de landbouw te bestemmen als bedrijventerrein. Dit ter uitbreiding van de aanpalende bedrijvenzone Millesteenstraat. De bestaande landbouw-activiteiten zullen verdwijnen.

De ruimte is beperkt in oppervlakte en duidelijk afgebakend. Het terrein situeert zich namelijk tussen het bestaande bedrijventerrein en is ingesloten door de Millesteenstraat en de bebouwing langsheen de Meensesteenweg. De gronden zullen via aankoop in der minne of door middel van onteigening verworven worden.

Aanvullend wordt de oostelijke zone (gelegen tussen de uitbreidingszone en de Meensesteenweg) geïntegreerd in het plangebied. Dit in het kader van verweving van functies en beeldkwaliteit ten aanzien van de Meensesteenweg. Het RUP zal (voor deze zone) ten aanzien van de huidige bestemmingsvoorschriften geen grote wijzigingen op het terrein veroorzaken. Het gebied kenmerkt zich namelijk reeds als een gemengd gebied met verschillende activiteiten en bouwvormen. De achterliggende tuinzones (gelegen in agrarisch gebied) worden geïntegreerd in deze bestemmingszone. Hierdoor kan de tuinzone behouden blijven, dit in functie als ruimtelijke overgangszone (/buffer) naar de private tuinen of de gronden kunnen transformeren naar een hardere (gemengde) bestemming.

■ plangeïntegreerde maatregelen

/

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De landbouwer die de gronden als eigenaar of als pachter bewerkt, zal vergoed worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

■ conclusie

geen aanzienlijk effect

2.11 het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

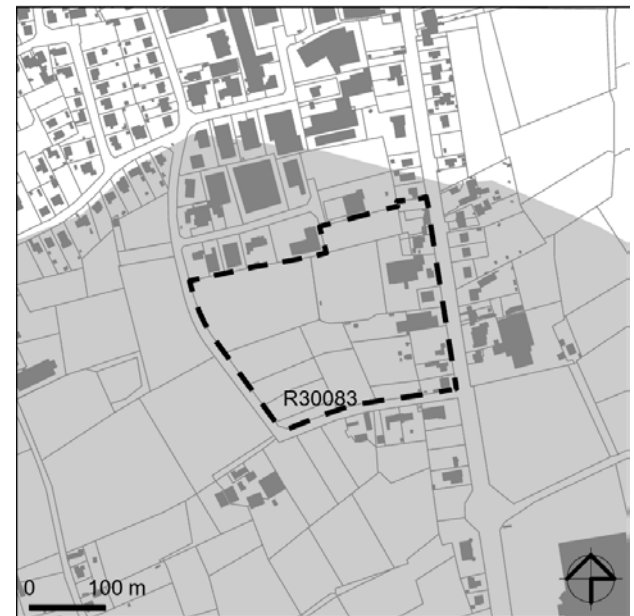
■ referentie

De info met betrekking tot het onroerenderfgoed zijn te vinden onder 'Juridische ruimtelijke structuur'.

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van

LANDSCHAPSATLAS

bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, 2001



LEGENDE

- ▬ grens van het RUP
- Relictzone

archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden. De CAI vermeldt geen vindplaatsen.

■ beschrijving effect

Het is enerzijds de doelstelling om het terrein dat op dit moment in gebruik is door de landbouw te bestemmen als bedrijventerrein. Dit ter uitbreiding van de aanpalende bedrijvenzone Millesteenstraat. Er zullen geen Sevesobedrijven toegelaten worden. De bestaande landbouwactiviteiten zullen verdwijnen.

Aanvullend wordt de oostelijke zone (gelegen tussen de uitbreidingszone en de Meensesteenweg) geïntegreerd in het plangebied. Dit in het kader van verweving van functies en beeldkwaliteit ten aanzien van de Meensesteenweg. Het RUP zal (voor deze zone) ten aanzien van de huidige bestemmingsvoorschriften geen grote wijzigingen op het terrein veroorzaken. Het gebied kenmerkt zich namelijk reeds als een gemengd gebied met verschillende activiteiten en bouwvormen. De achterliggende tuinzones (gelegen in agrarisch gebied) worden geïntegreerd in deze bestemmingszone. Hierdoor kan de tuinzone behouden blijven, dit in functie als ruimtelijke overgangszone (/buffer) naar de private tuinen of de gronden kunnen transformeren naar een hardere (gemengde) bestemming.

Er zijn geen effecten op gekend erfgoed.

Er kan mogelijk nog niet gekend archeologisch erfgoed beschadigd of vernietigd worden.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Er zullen voorschriften opgemaakt worden om een goede integratie met de omgeving te bekomen (bijvoorbeeld: relatie tussen open agrarisch gebied en bedrijventerrein, beeldkwaliteit Meensesteenweg, ..). Beiden kunnen gerealiseerd worden door middel van een kwalitatieve afwerking gebouwen (kleur, hoogte, dakvorm,...) en/of

een kwalitatieve inrichting van de niet bebouwde delen (vergroening, bomenrij, groenzone/buffer) van het perceel ten aanzien van deze grenzen.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De wetgeving inzake archeologie moet nageleefd worden.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

■ conclusie

geen aanzienlijke effecten.

2.12 het landschap

■ referentie

Het plangebied is gelegen in de reliczone Kezelberg. In het plangebied zijn geen ankerplaatsen.

De info met betrekking tot het onroerenderfgoed zijn te vinden onder 'Juridische ruimtelijke structuur' en 'bestaande ruimtelijke structuur'.

■ beschrijving effect

Het is enerzijds de doelstelling om het terrein dat op dit moment in gebruik is door de landbouw te bestemmen als bedrijventerrein. Dit ter uitbreiding van de aanpalende bedrijvenzone Millesteenstraat. Er zullen geen Sevesobedrijven toegelaten worden. De bestaande landbouwactiviteiten zullen verdwijnen.

Aanvullend wordt de oostelijke zone (gelegen tussen de uitbreidingszone en de Meensesteenweg) geïntegreerd in het plangebied. Dit in het kader van verweving van functies en beeldkwaliteit ten aanzien van de Meensesteenweg. Het RUP zal (voor deze zone) ten aanzien van de huidige bestemmingsvoorschriften geen grote wijzigingen op het terrein veroorzaken. Het gebied kenmerkt zich namelijk reeds als een gemengd gebied met verschillende activiteiten en bouwvormen. De achterliggende tuinzones (gelegen in agrarisch gebied) worden geïntegreerd in deze bestemmingszone. Hierdoor kan de tuinzone behouden blijven, dit in functie als ruimtelijke overgangszone (/buffer) naar de private tuinen of de gronden kunnen transformeren naar een hardere (gemengde) bestemming.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Er zullen voorschriften opgemaakt worden om een goede integratie met de omgeving te bekomen (bijvoorbeeld: relatie tussen open agrarisch gebied en bedrijventerrein, beeldkwaliteit Meensesteenweg, ..). Beiden kunnen gerealiseerd worden door middel van een kwalitatieve

afwerking gebouwen (kleur, hoogte, dakvorm,...) en/of een kwalitatieve inrichting van de niet bebouwde delen (vergroening, bomenrij, groenzone/buffer) van het perceel ten aanzien van deze grenzen.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

geen aanzienlijke effecten.

2.13 de mobiliteit

■ referentie

- verkeersstructuur: zie 'Feitelijke ruimtelijke context',
- Atlas der Buurtwegen: zie 'Juridische ruimtelijke structuur'
- De Meensesteenweg / N32 betreft volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan een secundaire weg type II en heeft een capaciteit van 1200 pae/u/rijrichting (in functie van leefbaarheid). De Millesteenstraat betreft volgens het mobiliteitsplan van de gemeente een lokale weg type III en heeft een capaciteit van 400 pae/u/rijrichting (in functie van leefbaarheid).
- bestaande verkeersintensiteiten
 - Het overgrote deel van het verkeer betreft autoverkeer. Het gaat hier vooral om personenwagens.
 - AWV heeft tussen zaterdag 19 januari en donderdag 3 februari 2019 doorsnedetellingen en snelheidsmetingen uitgevoerd op de Meensesteenweg, meer bepaald op het segment tussen de Millesteenstraat en de Kasteelstraat:
 - 10% van het verkeer richting Roeselare (komende van de rotonde) rijdt tussen 0 en 30 km/u, 88% tussen 30 en 50 km/u en 1% tussen 50 en 70 km/u bij een toegelaten snelheidsregime van 70km/u.
 - 42% van het verkeer richting Menen (richting rotonde) rijdt tussen 0 en 30km/u, 58% tussen 30 en 50 km/u.
 - Door de aanwezigheid van de rotonde houden alle weggebruikers zich dus aan de toegelaten snelheid.
 - De resultaten van de tellingen (tijdens de week) worden in onderstaande tabellen weergegeven:

richting Roeselare	ochtend (8u-9u)	avond (17-18u)
licht verkeer	gem. 260 / max. 320	gem. 498 / max. 551
medium verkeer (pae x 1.5)	gem. 34 / max. 41	gem. 42 / max. 60
zwaar verkeer (pae x 2)	gem. 11 / max. 25	gem. 9 / max. 12
gem. totaal pae	332	579
I/C	27.70%	48.25%

richting Menen	ochtend (7u-8u)	avond (17-18u)
licht verkeer	gem. 449/ max. 526	gem. 385 / max. 440
medium verkeer (pae x 1.5)	gem. 38.4 / max. 53	gem. 30.8 / max. 38
zwaar verkeer (pae x 2)	gem. 4 / max. 6	gem. 2.7 / max. 9
gem. totaal pae	515	437
I/C	42.92%	36.42%

Het overgrote deel van het verkeer betreft autoverkeer. Het aandeel zwaar verkeer betreft maximaal 3.6%.

De maximale capaciteitsbenutting - verhouding maximale intensiteit tot capaciteit of I/C - bedraagt 48.25% wat een vlotte verkeersafwikkeling inhoudt (goed).

■ beschrijving effect

Het is enerzijds de doelstelling om het terrein dat op dit moment in gebruik is door de landbouw te bestemmen als bedrijventerrein. Dit ter uitbreiding van de aanpalende bedrijvenszone Millesteenstraat. Er zullen geen Sevesobedrijven toegelaten worden. De bestaande landbouwactiviteiten zullen verdwijnen.

Aanvullend wordt de oostelijke zone (gelegen tussen de uitbreidingszone en de Meensesteenweg) geïntegreerd in het plangebied. Dit in het kader van verweving van functies en beeldkwaliteit ten aanzien van de Meensesteenweg. Het RUP zal (voor deze zone) ten aanzien van de huidige bestemmingsvoorschriften geen grote wijzigingen op het terrein veroorzaken. Het gebied kenmerkt zich namelijk reeds als een gemengd gebied met verschillende activiteiten en bouwvormen. De achterliggende tuinzones (gelegen in agrarisch gebied) worden geïntegreerd in deze bestemmingszone. Hierdoor kan de tuinzone behouden blijven, dit in functie als ruimtelijke overgangszone (/buffer) naar de private tuinen of de gronden kunnen transformeren naar een hardere (gemengde) bestemming.

infrastructurele ingrepen

- aanleg nieuwe ontsluitingsweg in functie van te ontwikkelen bedrijventoneel
- collectieve parking werknemers
- voetgangersvoorzieningen op de bedrijventoneel, in het bijzonder vanaf de collectieve parking richting de verschillende bedrijfsperven
- eventuele doorsteken fietsers (verkeersveilige kruising met interne ontsluitingsweg)

verkeersgeneratie:

In het geval het lokaal bedrijventoneel (bruto opp. 4.82 ha, netto opp. +/- 3.95 ha (=82%) obv WVI-kencijfers gebaseerd op 7 WVI-bedrijventoneels) volledig ontwikkeld zou worden, zou dit een bijkomende verkeersgeneratie betekenen van 54 pae per uur tijdens piekmomenten, waarvan respectievelijk 33 ingaand, 21 uitgaand in de ochtendspits (8u - 9u) en 17 ingaand, 37 uitgaand tijdens de avondspits (17u - 18u).

Hierbij werd rekening gehouden met volgende parameters die gebaseerd zijn op tellingen op WVI-bedrijventoneels (2011-2013):

- aantal personenwagens/ha per dag: 114
- aantal lichte vrachtwagens/ha per dag: 29,9
- aantal zware vrachtwagens/ha per dag: 5,7

Het lokaal bedrijventoneel zal dus in de ochtendspits maximaal een stijging van 2.75% van de capaciteitsbenutting veroorzaken op de N32/Meensesteenweg tot 45.67% (tov 1200 pae/u/rijrichting), in de avondspits maximaal een stijging van 3.08% van de capaciteitsbenutting op de N32/Meensesteenweg tot 51.33%. Er is dus nog voldoende restcapaciteit aanwezig op de N32.

■ **plangeïntegreerde maatregelen**

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventoneel, aansluitend bij het reeds ontwikkeld bedrijventoneel Millesteenstraat. Er kunnen geen zeer milieubelastende bedrijven gevestigd worden. Het terrein heeft een goede bereikbaarheid met mogelijkheid tot aansluiting op de interne wegenis van het bedrijventoneel Millesteenstraat en de Millesteenstraat. Een ingreep ter hoogte van de Meensesteenweg (met de kruising Millesteenstraat), bijvoorbeeld de implementatie van een linksafslagstrook is echter wel aangewezen ivm een vlotte en verkeersveilige organisatie van de doorstroming op de Meensesteenweg. Dit is echter buiten de contouren van het plangebied gelegen. Er zullen naast bedrijvigheid enkele collectieve en nevenfuncties toegelaten worden. In huidige fase wordt het toelaten van enkele extra autonome functies of collectieve voorzieningen in overweging genomen. Dit bijvoorbeeld in een beperkt omvang en bijvoorbeeld enkel toegelaten op een verdieping (gestapeld).

Voor het aan te snijden bedrijventoneel zullen er inrichtingsvoorschriften opgemaakt worden om de gronden zo rendabel mogelijk in te richten waarbij restruimte wordt vermeden. Belangrijk hierbij is het stimuleren, mogelijk maken of afdwingen van:

- collectief parkeren
- collectieve water- en groenbuffers
- bedrijfsverzamelgebouw
- stapelen van ruimtes
- geschakeld bouwen

Er zullen voorschriften opgemaakt worden om een goede integratie met de omgeving te bekomen (bijvoorbeeld: relatie tussen open agrarisch gebied en bedrijventoneel, beeldkwaliteit Meensesteenweg, ..). Beiden kunnen gerealiseerd worden door middel van een kwalitatieve afwerking gebouwen (kleur, hoogte, dakvorm,...) en/of een kwalitatieve inrichting van de niet bebouwde delen (vergroening, bomenrij, groenzone/buffer) van het perceel ten aanzien van deze grenzen.

Het plan voorziet eveneens in de opmaak van bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de percelen gelegen tussen de uitbreiding bedrijventoneel en de Meensesteenweg. Hierbij is het de doelstelling om een gemengde inrichting mogelijk te maken waarbij een vermening van functies en een synergie met het bedrijventoneel mogelijk is. Een gemengde zone waar ruimte is voor wonen, handel, diensten, beperkte KMO, Het is eveneens de bedoeling om eventuele aanvullende nevenbestemmingen eigen/passend aan de hoofdbestemming toe te laten.

Er zullen gepaste voorschriften opgemaakt worden om een kwalitatieve inrichting af te dwingen, dit in functie van de beeldkwaliteit en verkeersveiligheid van de Meensesteenweg.

In functie van de verkeersveiligheid is een private ontsluiting op de Meensesteenweg die een verbinding maakt tussen de zone voor bedrijvigheid en de zone voor gemengde bestemming niet toegelaten. Het verkeer van

de bedrijvenzone dient zich gezamenlijk te ontsluiten langsheen de Millesteenstraat.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- de aansluitingen van de nieuwe projectontwikkeling op de bestaande verkeersassen moeten verkeersveilig en overzichtelijk zijn
- overdekte fietsenstallingen voorzien op het terrein (per bedrijf of collectief), als stimulans voor het fietsgebruik bij de werknemers

■ conclusie

De geraamde 33 tot 37 bijkomende pae in de spits zijn aan de lage kant en kunnen niet als een aanzienlijk effect beschouwd worden.

Als aandachtspunt wensen we mee te geven dat het linksafslaand verkeer vanaf de Meensesteenweg op de Millesteenstraat (en vanaf de Millesteenstraat op de N32) zal toenemen en dat dus op termijn infrastructurele maatregelen op dit kruispunt nodig zouden kunnen blijken.

2.14 de gezondheid en de veiligheid van de mens

■ referentie

- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig. Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig.
- RVR-toets: Er werd een online RVR-toets (ref. RVR-AV-1487) uitgevoerd. Er moet geen ruimtelijk veiligheidsrapport worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Teams Externe veiligheid.

■ beschrijving effect

Het is enerzijds de doelstelling om het terrein dat op dit moment in gebruik is door de landbouw te bestemmen als bedrijventerrein. Dit ter uitbreiding van de aanpalende bedrijvenzone Millesteenstraat. Er zullen geen Sevesobedrijven toegelaten worden. De bestaande landbouwactiviteiten zullen verdwijnen.

Aanvullend wordt de oostelijke zone (gelegen tussen de uitbreidingszone en de Meensesteenweg) geïntegreerd in het plangebied. Dit in het kader van verweving van functies en beeldkwaliteit ten aanzien van de Meensesteenweg. Het RUP zal (voor deze zone) ten aanzien van de huidige bestemmingsvoorschriften geen grote wijzigingen op het terrein veroorzaken. Het gebied kenmerkt zich namelijk reeds als een gemengd gebied met verschillende activiteiten en bouwvormen. De achterliggende tuinzones (gelegen in agrarisch gebied) worden geïntegreerd in deze bestemmingszone. Hierdoor kan de tuinzone behouden blijven, dit in functie als ruimtelijke overgangszone (/buffer) naar de private tuinen of de gronden kunnen transformeren naar een hardere (gemengde) bestemming.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Binnen het plangebied kunnen zich geen Seveso-inrichtingen vestigen.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

■ conclusie

In de omgeving van het RUP liggen geen Seveso-bedrijven, zodat bewoners en/of bedrijven in het plangebied geen risico's lopen verbonden aan dergelijke bedrijven.

Het RUP vormt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet blootgesteld worden aan de risico's die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.

De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren.

2.15 de samenhang tussen de genoemde factoren

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.

3 relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM

Het plan heeft betrekking op de realisatie van een lokaal bedrijventerrein, aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein in Dadizele (Moorslede). De bestaande zone voor gemengde bestemmingen langs de Meensesteenweg wordt mee in het RUP opgenomen. Het is mogelijk om op het bedrijventerrein autonome en collectieve functies toe te laten (vb. op verdiepingen van bedrijven).

Gelet op de relatieve kleinschaligheid van de nieuwe bedrijven en aangezien het bedrijventerrein ver van gevoelige natuur gelegen is, wordt geen impact op de natuur verwacht. De impact op de natuurgebieden moet nagegaan worden bij de individuele vergunningsaanvragen.

Mits de nieuwe bedrijven voldoen aan de vigerende wetgeving worden ook geen aanzienlijke effecten op het water, de luchtkwaliteit, het geluid en de bodem verwacht. De impact van de klimaatverandering blijft vrij beperkt voor het watersysteem. Waar mogelijk dient rekening gehouden te worden met de effecten van hitte en droogte.

Gelet op de ligging van het plangebied aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein en de gemengde zone langs de Meensesteenweg en ingesloten door de Millesteenstraat, wordt geen aanzienlijke bijkomende lichthinder voorzien. Er worden geen effecten op de ontginningsgebieden verwacht.

Een deel landbouwareaal zal door de ontwikkeling van het bedrijventerrein verloren gaan. De eigenaars en/of gebruikers zullen hiervoor vergoed worden.

In en in de onmiddellijke omgeving bevindt zich geen erfgoed. Er worden geen effecten op het erfgoed verwacht. De regelgeving m.b.t. tot archeologie moet nageleefd worden.

Het plan heeft betrekking op de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein. In de omgeving bevinden zich geen SEVESO-bedrijven. Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht op de gezondheid en veiligheid van de omwonenden, de eventuele bewoners van het bedrijventerrein en de eventuele bewoners van de zone met gemengde bestemming.

Er kan dus gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten verwacht worden.

**4 in voorkomend geval een beoordeling
of het voorgenomen plan of programma
grensoverschrijdende of gewestgrens-
overschrijdende aanzienlijke milieu-
effecten kan hebben**

Het betreft de opmaak van een RUP voor de gemeente Moorslede.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 6 ha 70 a.

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN

■ aankoop in der minne

In eerste instantie kan gekeken worden of de noodzakelijke gronden binnen het plangebied in der minne kunnen worden aangekocht. Indien dit niet mogelijk zou zijn, dan kan het instrument 'onteigening' voorgesteld worden.

■ onteigening

Indien een aankoop in der minne niet haalbaar blijkt te zijn, kan overgegaan worden tot onteigening. Hiervoor dient een onteigeningsplan te worden opgemaakt, met WVI als onteigenende instantie.

■ engagementsverklaring

■ beheersovereenkomst

■ inrichtingsplan

Om concrete garanties te krijgen voor een kwalitatieve ontwikkeling van het plangebied kan het aangewezen zijn om een inrichtingsplan op te maken voorafgaand aan eventuele vergunningsaanvragen.

■ stedenbouwkundige verordening voor maatregelen die niet van stedenbouwkundige aard zijn

■ ...