Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

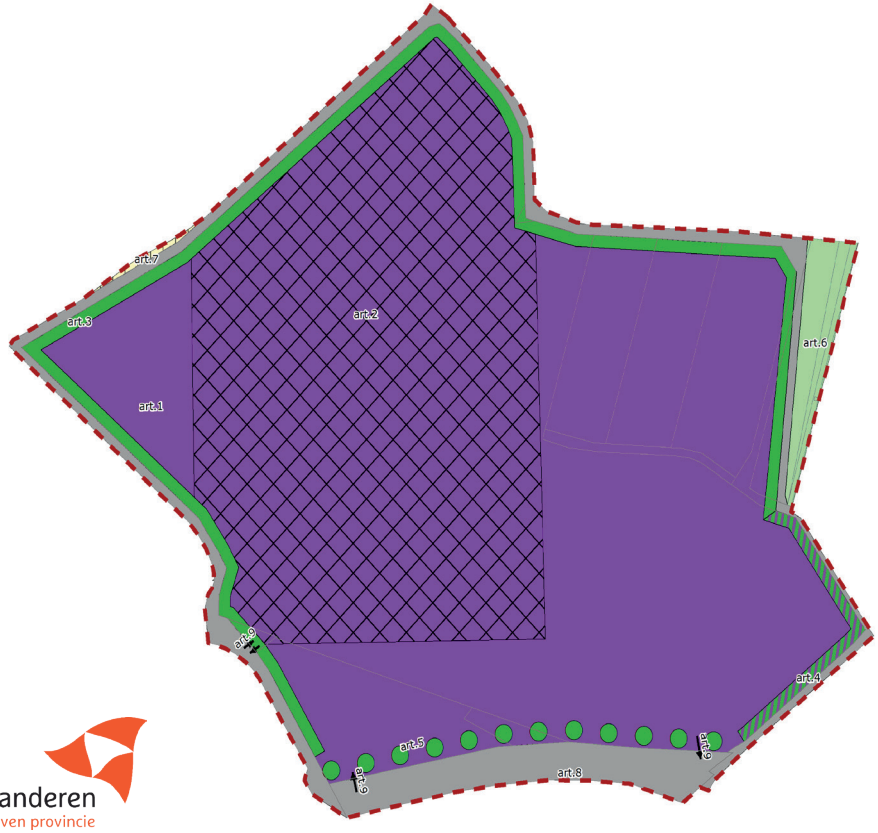
Toelichtingsnota

PRUP Specifiek Regionaal bedrijventerrein Molsten

Gemeente Wielsbeke

algplanid: RUP_30000_213_00156_00001

april 2018



west-vlaanderen
de gedreven provincie

dienst ruimtelijke planning . tel 050 40 35 33 . fax 050 40 33 76 . mail ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be

toelichtingsnota

verloop

datum	verloop
21 april. 2016	beslissing opmaak
12 januari 2017	goedkeuring voorontwerp
28 september 2017	voolopige vaststelling ontwerp
26 april 2018	definitieve vaststelling

procedure

definitief vastgesteld door de Provincieraad van West-Vlaanderen
in zitting van 26/04/2018

de provinciegriffier,
G. Anthierens

voorzitter
E. Spincemaille

Stephaan Barbery	Matthias Dobbels	Wim Beerten
diensthoofd	projectbegeleider	ruimtelijk planner

dienst ruimtelijke planning . tel 050 40 35 33 . fax 050 40 33 76 . mail ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be

inhoud

toelichtingsnota

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Onderhavig document betreft het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (Provinciaal RUP) regionaal bedrijf Agristo (Wielsbeke). Conform artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) omvat een ruimtelijk uitvoeringsplan:.

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- een relatie met het ruimtelijk structuurplan waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van:
  - het planmilieueffectenrapport
  - de passende beoordeling
  - het ruimtelijk veiligheidsrapport
  - andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

1.2. Aanleiding en beslissing tot opmaak van het provinciaal RUP door de deputatie

In uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WVL) is de provincie bevoegd voor het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven en het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor bedrijven van bovenlokaal niveau[1].

De aanleiding voor het RUP is een sterk groeiende marktvraag naar diepgevroren aardappelproducten, waardoor Agristo NV al geruime tijd op zoek is naar uitbreidingsmogelijkheden. Hiertoe heeft Agristo NV in maart 2016 de site Unilin (Ridder de Ghellinckstraat) in Wielsbeke opgekocht, gezien Unilin de productieactiviteiten op deze site eind 2015 heeft stopgezet.

De site ligt op het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 december 1979) deels in 'milieubelastende industrie' en deels in 'gebied voor uitbreiding bestaande bedrijvigheid'. Deze laatste werd ingekleurd via een gewestplanwijziging (BVR 13 december 1995), waarbij het voorschrift specifiek in functie van Unilin was omschreven. Bijgevolg kan het bedrijf Agristo geen gebruik maken van deze uitbreidingszone zonder dat dit middels een RUP wordt herbestemd.

Gezien Wielsbeke in het RSV wordt aangeduid als specifiek economisch knooppunt, en het hier een regionaal bedrijventerrein betreft, is het de provincie West-Vlaanderen die bevoegd is om hier de ontwikkelingsmogelijkheden te bepalen.

Daarom heeft de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op de zitting van 21 april 2016 beslist tot de opmaak van een provinciaal RUP voor het regionaal bedrijf Agristo te Wielsbeke.

2. Feitelijke en bestaande toestand

2.1. Situering en beschrijving van het plangebied

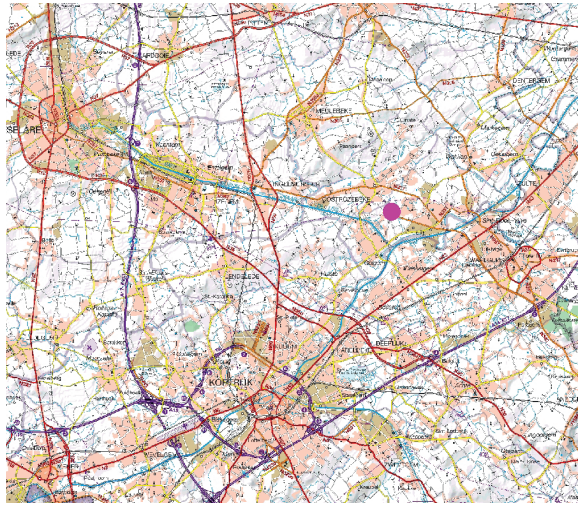
De site is gelegen aan de Ridder de Ghellinckstraat 9 te 8710 Wielsbeke, in de hoek gevormd met de N382. Het terrein ligt vrij centraal tussen Wielsbeke, Ooigem en Oostrozebeke. Wielsbeke wordt doorsneden door de Leie, het kanaal Roeselare - Leie, de N382 en een dicht netwerk van secundaire wegen.

De ruime omgeving wordt sterk gekenmerkt door grootschalige bedrijventerreinen langs de vermelde structuren. Veel infrastructuur is specifiek ten behoeve van de bedrijven-

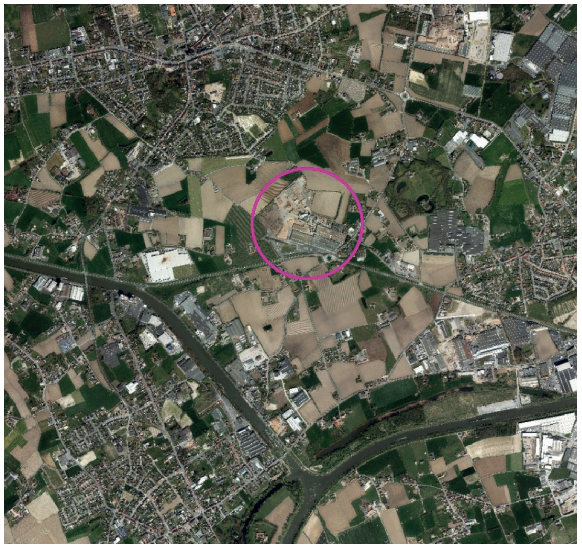
1 Bindende bepaling 5.4, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan – West-Vlaanderen, gecoördineerde versie 2014, pg 382

terreinen aangelegd, zoals de N382 zelf, de hoogspanningsleidingen,... Deze ontwikkeling van bedrijvigheid gaat ook nu nog door, zoals bv. de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Breestraat net ten noorden van de site.

De site ligt langs de N382 gewestweg die de E17 t.h.v. Waregem verbindt met de E403 t.h.v. Roeselare-noord (kanaal Roeselare - Leie). Naar de E17 is het slechts 8 km of 10 minuten rijden. De andere kant op verloopt niet rechtstreeks doorheen Ingelmunster. Normaliter moet vrachtverkeer via de N50 ofwel ten noorden op de N37 (Ardooie) ofwel ten zuiden op de N36 (Izegem) naar de E403. De site ligt op ca 1 km ten zuidoosten van de dorpskern Oostrozebeke en 1 km ten westen van Wielsbeke. De dichtsbijgelegen woningen van de wijk Driehoek (Oostrozebeke) liggen op 220m van het plangebied. De



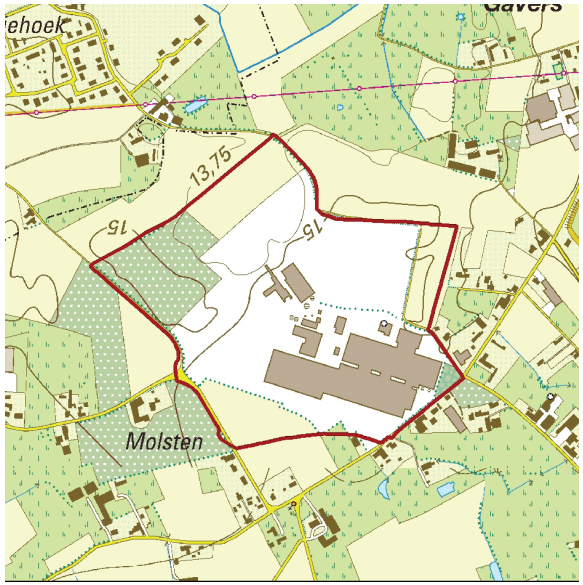
Situering macroniveau



situering mesoniveau

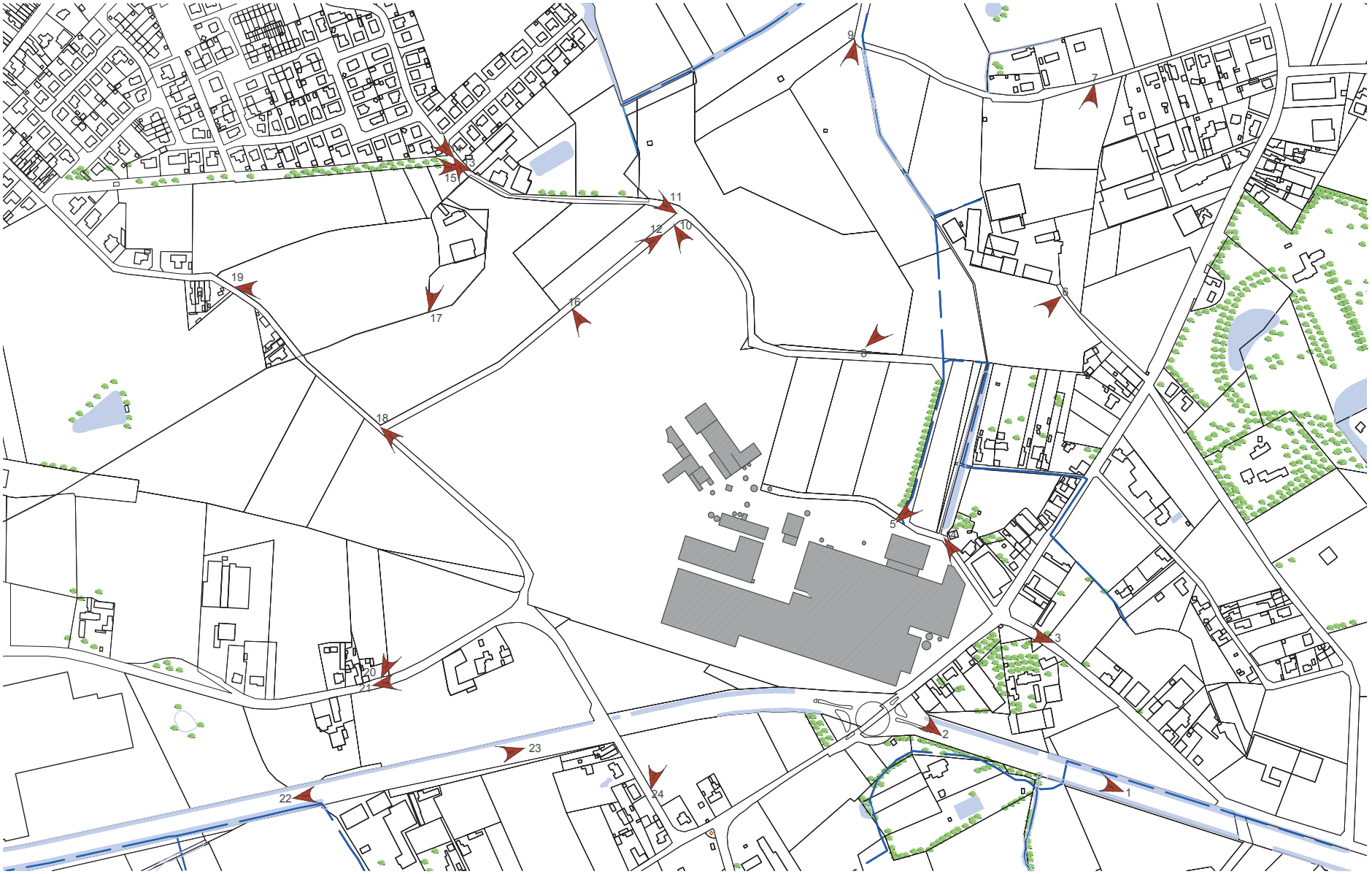
woningen in de Ridder de Ghellinckstraat en enkele hoeves liggen dichterbij, tot op minder dan 40m.

Situering microniveau



Topografische kaart, bron NGI

De basis voor de plancontour is het gewestplan. Hierbij worden de 2 bedrijvenzones meegenomen: 'gebied voor milieubelastende industrie' en 'gebied voor uitbreiding van bestaande nijverheid'.
Het plangebied wordt zo begrensd door de Ridder de Ghellinckstraat (oosten), de N382 (zuiden), de Grote Molstraat en de Palingstraat (westen). Hierdoor wordt ook een stukje parkgebied afgesneden van het grotere geheel, dit deeltje wordt dan ook meegenomen. De noordzijde van het plangebied wordt grotendeels begrensd door Gaverstraat. Een deel van de gewestplan ligt echter aan de andere zijde van de Gaverstraat en wordt eveneens meegenomen om zo een herziening te bekomen van de gehele gewestplanbestemmingen m.b.t. industrie.



Aanduiding opnamepunten fotoreportage (bron: Wiels & Partners)

2.2. Historiek, activiteiten en vooruitzichten

Agristo NV is een Belgische onderneming gespecialiseerd in de productie van diepgevroren en voorgebakken aardappelproducten. De hoofdzetel is gelegen in de Waterstraat 40 te Harelbeke, met bijkomende productievestigingen in Nazareth en Tilburg (Nederland). Er wordt naar meer dan 115 landen geëxporteerd, waarvan Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk de belangrijkste exportmarkten zijn. Agristo NV produceert ongeveer voor drie kwart van de totale omzet voor private labels. De eigen merken Agristo en Maestro worden ingezet voor het resterend volume.
De vestiging te Harelbeke is gespecialiseerd in de productie van diverse soorten frieten. Met een jaarlijkse productie van ongeveer 110.000 ton afgewerkt product biedt de vestiging in Harelbeke werk aan 124 mensen, waaronder alle stafmedewerkers van het bedrijf. In totaal produceert het bedrijf ca. 360.000 ton afgewerkt product op jaarbasis, en heeft het 403 mensen in dienst (cijfers uit 2013).
.

Historiek van de bedrijfsgroei

Agristo NV is begin de jaren ’80 ontstaan vanuit een grondgebonden landbouwbedrijf met hoofdzetel te Roeselare en bijkomende vestiging te Harelbeke. Deze onderneming werd op de hoofdzetel grotendeels onteigend. Daarna werd beslist om op de kleinere vestiging te Hulste (Harelbeke) te investeren


Foto 1


Foto 2


Foto 3


Foto 4


Foto 5


Foto 6

in de verwerking van aardappelen en groenten, om via diversificatie van activiteiten het bedrijf rendabel te houden. Bij aanvang werden zowel verschillende soorten groenten en aardappelen verwerkt. Daarna specialiseerde het bedrijf zich verder naar aardappelverwerking.
De huidige onderneming is opgericht in 1983 onder de naam AGRIGEL P.V.B.A., wijzigde in 1990 in AGRISTO POTATO PROCESSING N.V. om dan in 1996 de huidige naam AGRISTO N.V. te krijgen. De productie startte in 1985 op de site aan de Waterstraat te Harelbeke.
Het bedrijf heeft een integrale productielijn te Hulste, die systematisch werd opgebouwd en uitgebreid sinds midden jaren ’80. Hiermee is het bedrijf geëvolueerd naar een grootschalige productie-eenheid waar rechtstreeks commercialiseerbare en consumeerbare aardappelproducten worden voortgebracht (wat niet als para-agrarisch wordt beschouwd).
In 2001 werd een gelijkaardig, bestaand aardappelbedrijf in Tilburg overgenomen. In 2011 werd het bedrijf Willequet in Nazareth overgenomen. De capaciteit van de vestiging in Tilburg bedroeg in 2013 bijna het drievoud van de capaciteit in Hulste. De vestiging in Nazareth heeft een productiecapaciteit van 70.000 ton. In Harelbeke en Tilburg worden frieten geproduceerd, terwijl in Nazareth specialties worden geproduceerd. Niet in elke vestiging wordt dus een mix van producten geproduceerd.
Waar vroeger het overgrote deel van de productie bestemd was voor binnenlandse verkoop, gaat nu 99 % richting buitenland. Agristo NV verkoopt zijn producten in een


Foto 7


Foto 8


Foto 9


Foto 10


Foto 11


Foto 12

80-tal landen en staat met deze exportcijfers aan de top binnen de sector.

Uitbreidingsvraag

De aanleiding voor het RUP is een sterk groeiende marktvraag naar diepgevroren aardappelproducten, waardoor Agristo NV al geruime tijd op zoek is naar uitbreidingsmogelijkheden. Hiertoe heeft Agristo NV in maart 2016 de site Unilin (Ridder de Ghellinckstraat) in Wielsbeke opgekocht, gezien Unilin de productieactiviteiten op deze site eind 2015 heeft stopgezet.

De uitbreiding in Wielsbeke kadert binnen een toekomstvisie van het bedrijf voor haar 4 vestigingen. Voor elk van hen is er een ontwikkelingsscenario opgesteld.

Site Wielsbeke:
Wielsbeke, gelegen aan de Ridder De Ghellinckstraat 9, wordt ingericht als grootschalige geïntegreerde productiefaciliteit. De doelstelling is om daar binnen de beschikbare ruimte een efficiënte verwerking op te bouwen vanaf ontvangst tot expeditie. De schaal van het terrein te Wielsbeke laat toe om gefaseerd tot een productiecapaciteit van 600 kton/jaar te komen.

Momenteel is er een vergunning voor de productie van 300 kton/jaar met 2 productielijnen: een voor frieten en een voor specialiteiten (crinckle frites, pommes risolees…), een inpakafdeling.


Foto 13


Foto 14


Foto 15


Foto 16


Foto 17


Foto 18

Een aardappelontvangst, gebouw nevenstromen, een technische ruimte en een waterzuivering. Daarnaast is er nog een opslag van aardappelproducten in een manueel vrieshuis (6 kton) en een automatisch hoogbouwvrieshuis (42 kton) en een expeditieruimte.

De uitbreiding van de productiecapaciteit zal in fasen gebeuren afhankelijk van de marksituatie in de nabije toekomst.

Gelet op de huidige conjunctuur zal er op korte termijn behoefte zijn aan uitbreiding van opslagcapaciteiten (diepsvriesmagazijn – hoogbouw).

Op lange termijn wordt een ontwik¬kelingswens geformuleerd voor een behoefte van uitbreiding van de productiecapaciteit naar 600 kton/jaar.
Bijkomend met de uitbreiding van de productie, hoort een uitbreiding van de aardappelontvangst, gebouw nevenstromen en de verpakkingsafdeling.

Bij die uitbreiding komt tevens een uitbreiding van uitilities met een technisch gebouw en burelen.

Agristo wil volop inzetten op duurzaamheid waarbij het aspect mobiliteit de volle aandacht krijgt. De site te Wielsbeke zou worden ingezet als consolidatiecentrum waarbij de klant vanop één site van alle producten kan worden beleverd. Dit betekent dat de nodige opslagruimte voorzien dient te worden


Foto 19


Foto 20


Foto 21


Foto 22


Foto 23


Foto 24

door het bouwen van extra vrieshuizen (totaal 200 kton).

Er worden in totaal 2 productie-eenheden met elk 3 productielijnen voorzien. De eerste productie-eenheid is gerealiseerd, de tweede kan pas vergund worden middels dit PRUP. Per productielijn heeft het bedrijf behoefte aan ongeveer 1 vriestoren. Hierdoor heeft het bedrijf in totaal een behoefte aan 6 vriestorens. Hiermee kan het bedrijf ook producten uit Harelbeke en Nazareth groeperen met het oog op watertransport met gekoelde containers.
Deze gemeenschappelijke verlading dient een troef te zijn voor het actief inzetten in het vervoer over water en het gebruik van de nabijgelegen container terminal in Wielsbeke.

Uitbreiding van de waterzuivering (buffertanks) dient eveneens meegenomen te worden in de lange termijnvisie. Met de waterzuivering wenst Agristo een stuk verder gaan dan de huidige Best Beschikbare Technieken en volop in te zetten op duurzaamheid door optimalisatie van hergebruik van water. Deze technieken vergen uiteraard de nodige ruimte.

Daarenboven heeft Agristo continu aandacht voor duurzaamheidsinitiatieven.
Deze ingrepen hebben een duidelijk positieve impact op het mobiliteitsaspect en duurzaam materiaalgebruik, maar verder ook gebouwruimte.

Zo'n 10% van de aardappelen verlaat het bedrijf onder de vorm van aardappelsnippers die worden aangewend in de veevoederindustrie. Met behulp van een vlokkenlijn kan deze nevenstroom worden opgewaardeerd tot een product voor menselijke consumptie.

Site Harelbeke:
De site Harelbeke, Waterstraat 40 huisvest het hoofdkwartier van Agristo. Hier zitten alle kantoorafdelingen op 'groepsniveau' ondergebracht (directie, aan- en verkoop, marketing, logistiek, …).
Daarnaast is er een productielijnen voor frieten, met een vergunde productiecapaciteit van 110 kton/jaar. Verder kunnen als nevenactiviteiten de waterzuivering en warmtekrachtkoppeling worden vermeld.

In de toekomst wenst Agristo immers steeds verder in te zetten op interne opleidingen voor de werknemers, ook voor de andere vestigingen. Het is niet wenselijk om dit te laten interfereren met de activiteiten te Wielsbeke, zowel qua ruimtegebruik als wat betreft bewegingen.

De huidige productielijn van Harelbeke zal ingezet worden voor opleiding, onderzoek en ontwikkeling. Deze rol sluit perfect aan bij het 'corporate' gegeven en de profielen van de medewerkers die reeds in het hoofdkwartier aanwezig zijn. De productielijn wordt flexibel opgezet, zodat vlot nieuwe technologieën en producten kunnen worden ontwikkeld en getest.

Noodzakelijke ingrepen op de gebouwen dienen te gebeuren voor het optimaliseren van de werking van de site en het verder beperken van de impact van de site naar de omgeving.
Optimalisaties naar de laatste stand van de techniek conform alle nieuwe vereisten naar brandveiligheid, geurbeheersing, energie-efficiëntie en milieutechnische en hygiënische aspecten voor deze site zijn nodig.

Voor de waterzuivering wenst Agristo zich volop in te zetten op nieuwe technieken en duurzame oplossingen waarbij de nodige installatie/tank dient voorzien te worden.

Site Nazareth:
De site te Nazareth, Venecoweg 12, betreft een bestaand aardappelverwerkend bedrijf dat in 2011 overgenomen werd door Agristo nv. De vestiging in Nazareth is gespecialiseerd in de productie van diepgevroren afgeleide pureeproducten.
Deze producten omvatten onder meer aardappelpuree, pomme dauphines, pomme duchesse, kroketten, aardappelnootjes, rösti's.

Naast verse aardappelen worden in Nazareth ook vlokken aangewend voor de productie van de specialiteiten.

Momenteel is het bedrijf vergund voor een productiecapaciteit van 85.000 ton/jaar. Het bedrijf wenst deze productiecapaciteit uit te breiden naar 135.000 ton/jaar.

De geplande uitbreiding zal plaatsvinden binnen de bestaande bedrijfsgebouwen (meer bepaald de productieruimte en de voormalige verpakkingshal) en wordt in verschillende stappen voorzien.

Op korte termijn zijn het aanpassingen vooral gericht op de uitbreiding van verpakkingslijnen om het groeiend assortiment te kunnen opvangen.

Op langere termijn zal het machinepark gemoderniseerd worden om de gewenste productiecapaciteit te bekomen. Ook een optimalisatie en uitbreiding van de waterzuivering is hierin meegenomen.

Site Tilburg:
De site gelegen aan Heieinde 1 te Tilburg is een aardappelverwerkend bedrijf waar verse aardappelen worden verwerkt in een productieproces tot voorgebakken diepgevroren gesneden aardappelproducten.
Agristo is gelegen op het gezoneerde industrieterrein Vossenberg I.

Agristo is van plan op korte termijn de productiecapaciteit van haar vestiging te Tilburg uit te breiden tot 47 ton eindproduct per uur. De uitbreiding van de productiecapaciteit wordt gerealiseerd door optimalisaties in het productieproces en het in gebruik nemen van een derde productielijn waar verse aardappelen worden verwerkt in gedroogde aardappelvlokken.

Daarnaast wordt voorzien in een nieuw kantoorgebouw, parkeerplaatsen en de bouw van een geoptimaliseerde waterzuivering en nevenstromengebouw.

Verhouding met het PRUP

Voor een groot deel van het plangebied kan het bedrijf op basis van de bestaande gewestplanbestemming vergunningen verkrijgen.
Inmiddels heeft het bedrijf Agristo reeds een sloop-, stedenbouwkundige en milieuvergunning verkregen. De sloopwerken zijn voltooid en de aanbouw van de eerste fase van het bedrijf in bezig.

op korte en langere termijn zal ook de behoefte voor de tweede fase een invulling moeten vinden. Om dit te kunnen realiseren zal ook het achterliggende noordelijke gedeelte, nu in agrarisch gebruik, aangewend moeten worden. Voor dit gedeelte kunnen momenteel geen vergunningen aangevraagd worden omwille van het specifieke gewestplanvoorschrift.

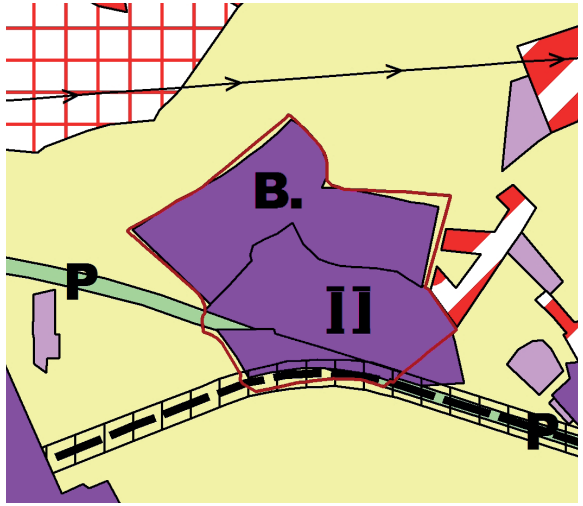
3. Juridische bestaande toestand

zie plan juridische toestand

3.1. Gewestplan

Volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979 en wijzigingen 19/04/1995 en 15/12/1998) is het plangebied gelegen in vier verschillende bestemmingszones waarop deels een overdrukzone van toepassing is.

Het zuidelijke deel betreft een 'zone voor milieubelastende industrie'. In dit deel van het plangebied kan het bedrijf Agristo reeds activiteiten ontwikkelen. De eerste fase van de activiteiten in Wielsbeke werden reeds opgestart.
Het voorschrift van de noordelijke zone 'gebied voor uitbreiding van bestaande nijverheid' (aangeduid met 'B') luidt: 'Dit gebied is uitsluitend bestemd voor de uitbreiding van het industriële bedrijf dat op de onmiddellijk aanpalende terreinen is gevestigd op het ogenblik van het van kracht worden van dit voorschrift.' Het is in het bijzonder deze bestemmingszone waar het bedrijf Agristo op heden geen activiteiten kan ontplooien. Daarom wordt ook dit PRUP opgemaakt.

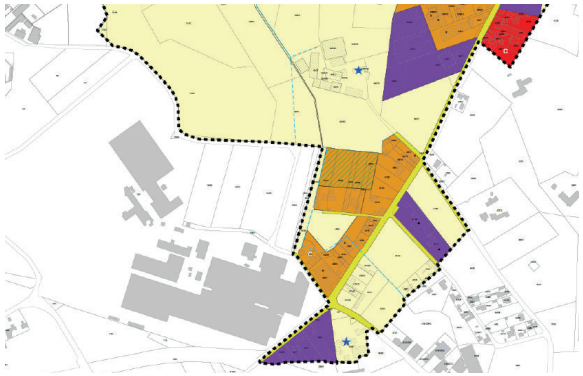


Gewestplan

In het westen van het plangebied komt er op het gewestplan een parkgebied voor. Een kleine spie ervan wordt afgesneden van het grotere geheel door de Palingstraat. Het parkgebied is de restant van een oude spoorwegbedding die in de onmiddellijke omgeving van het plangebied niet meer zichtbaar is in het landschap. Ten westen van het plangebied is dit in agrarisch gebruik, ten oosten is hier de N382 ontwikkeld. In het plangebied is deze volledig opgenomen in de bedrijfsactiviteiten. Vermits de resterende spie in het plangebied haar rol niet meer kan vervullen wordt ze eveneens meegenomen in het PRUP.

3.2. RUP Ridder de Ghellinckstraat

In het noorden en het westen grenst het PRUP aan het gemeentelijk RUP Ridder de Ghellinckstraat (09/07/2015). Doel van het RUP is de ruimtelijke optimalisatie van de omgeving aan de Ridder de Ghellinckstraat en Breestraat. De gemeente Wielsbeke evalueert hiermee de bestaande bestemmingen, inrichting en ruimtelijke mogelijkheden. Dit alles in het licht van de herinrichting van de Ridder de Ghellinckstraat als industriële


RUP Ridder de Ghellinck ter hoogte van het plangebied

ontsluitingsweg. Daarnaast wil het vooral de schaarse open ruimte verankeren.

3.3. Vergunningen

3.3.1. Milieuvergunningen

Op 24/05/2016 heeft het bedrijf Agristo NV een vergunning verkregen voor de exploitatie van een inrichting klasse II (37017/241/3/E/1). Het betreft hier de eerste fase van het bedrijf op de site in Wielsbeke?
Voor de verdere uitbreiding van het bedrijf heeft het een klasse I vergunning aangevraagd voor een productiecapaciteit van 300.000 ton diepgevroren aardappelproducten. De medeaanvrager van de aanvraag was de Vlaamse maatschappij voor Watervoorziening CVBA (De Watergroep). Deze wil op de site een drinkwaterprductiecentrum (waterfabriek) uitbouwen en exploiteren waarbij Leiewater opgewaardeerd wordt tot de benodigde kwaliteit voor het productieproces. De deputatie van de provincie West-vlaanderen

heeft hiervoor op 06/10/2016 een milieuvergunning afgeleverd (37017/78/4/A/1).

3.3.2. Stedenbouwkundige vergunningen

Het college van burgemeester en schepenen van Wielsbeke heeft in de zitting van 29/03/2016 een sloopvergunning afgeleverd voor de bestaande gebouwen van het bedrijf Unilin (B/2016/20).
Op 24/05/2016 werd door het CBS van Wielsbeke een vergunning verleend voor de exploitatie van een intrichting klasse 2. (37017/241/3/E/1).
Op 05/07/2016 werd door het CBS van Wielsbeke een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van diepvriesopslag met expeditie, accomodaties, technisch gebouw en verpakkingsmagazijn. (B/2016/37)
Op 06/10/2016 werd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen een milieuvergunning verleend aan N.V./C.V.B.A. Agristo/ VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR WATERVOORZIENING voor het veranderen van de waterzuiveringsinstallatie (37017/78/4/A/1).
Op 25/10/2016 werd werd door het CBS van Wielsbeke een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een uitbreiding met productie, opslag, werkhuis, accomodaties, aardappelontvangst en waterzuivering en het plaatsen van een HS-cabine (B/2016/92).
Op 02/03/2017 verleende de deputatie van de provincie West-Vlaanderen goedkeuring aan de verandering van een milieuvergunning (37017/78/4/A/1) van de waterfabriek (37017/78/4/A/2).

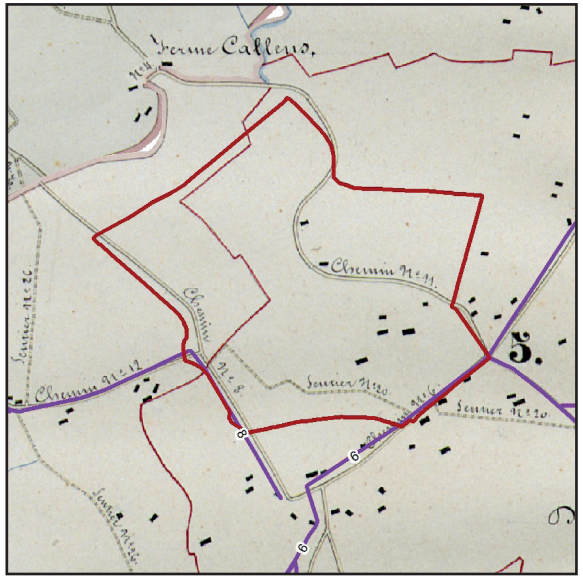
3.3.3. Verkavelingen

Er zijn geen verkavelingen gelegen op de bedrijfssite.

3.4. Verordening landschappelijke inkleding

Bovenop het gewestplan zijn ook de voorschriften van de ‘gemeentelijke stedenbouwkundige verordening i.v.m. de landschappelijke inkleding van bedrijfsgebouwen bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning’ zoals goedgekeurd op 22/09/2011 door de deputatie van West-Vlaanderen van toepassing.
De verordening is toe te passen bij alle stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor het oprichten van een bedrijfsgebouw en regelt voornamelijk de dimensionering en invulling van bufferzones rond bedrijven, in relatie tot de bestemmingen waaraan deze palen. Voor het PRUP is deze verordening mee in overweging genomen als lokale regelgeving. Plan en voorschriften van het PRUP zijn echter van rechtswege primerend op deze verordening.

3.5. Buurt- en voetwegen



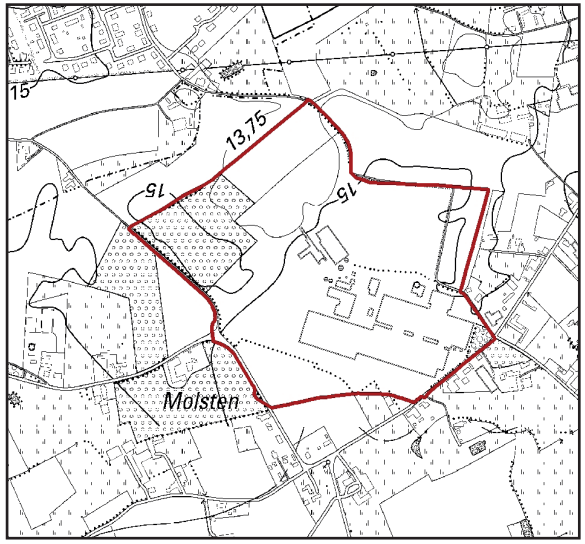
Buurt- en voetwegen

Tot voor kort werd het plangebied nog doorsneden door de chemin nr. 11. Op 14 juli 2016 werd dit traject door de deputatie verlegd naar de huidige Gaverstraat.
Naar aanleiding van het voorliggende PRUP zal de een deel hiervan opnieuw verlegd moeten worden.
De chemin nr. 6 is het tracé van de Ridder de Ghellinckstraat en begrensd het plangebied.
In het zuiden is er nog de sentier 20 die ter hoogte van het tracé ongeveer het oude spoorwegtracé volgt, maar niet meer zichtbaar is op het terrein. Deels vormt dit nu de N382 die het plangebied in het zuiden begrensd.

3.6. VEN-gebieden

Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) is een selectie van de waardevolste en gevoeligste natuurgebieden in Vlaanderen. Het zijn die gebieden waar natuurbehoud en natuurontwikkeling op de eerste plaats moeten komen om een representatief staal van de Vlaamse natuur duurzaam in stand te kunnen houden. In het plangebied zijn geen gebieden geselecteerd die onderdeel uitmaken van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).

Op 1,9 km ten zuiden en op 2,1 km ten westen van het plangebied liggen delen van het VEN-gebied nr. 126. Het betreft onderdelen van de grote eenheid natuur 'West-Vlaamse Leievallei' en het bijhorende natuurverwevingsgebied. Op 2,3 km ten noorden ligt een grote eenheid natuur in ontwikkeling 'Klei van Ieper en Maldegemklei' (nr. 139).
Op deze afstand en gezien de aard en schaal van de activiteiten die in het plan voorzien worden, is geen impact op de gebieden van het VEN/IVON te verwachten.



Natura 2000 + VEN-gebieden

3.7. Vogel- en habitatrichtlijngebieden

Het bedrijf is niet gelegen binnen de gebieden die in het kader van Natura 2000 werden aangeduid als vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebied. Ook in de ruime omgeving komen geen vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebieden voor.

3.8. Beschermde monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten, inventaris bouwkundig erfgoed.

In of aansluitend bij het plangebied zijn geen beschermde monumenten, landschappen en/of stads- en dorpsgezichten gelegen.
Er zijn 3 kleine hoeves uit de omgeving opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.
Er zijn geen punt- of lijnrelicten in de omgeving. Er komen geen relictzones of ankerplaatsen voor.

4. Planningscontext

4.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse Regering op 23 september 1997 en gedeeltelijk herzien in 2003 en 2010. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte. Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen aan als kader waarin de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Als dusdanig vormt het RSV ook de basis voor het ruimtelijk beleid via provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en de bindende bepalingen werken immers door op het provinciaal en gemeentelijk niveau.
In het RSV wordt Wielsbeke geselecteerd als specifiek economisch knooppunt (RSV, p.313). Het gaat over gemeenten die een grote impact hebben op de werkgelegenheid: zij dragen bij in de evenwichtige spreiding van de werkgelegenheid en voor de kansen die hieraan verbonden zijn voor de betrokken subregio. Het RSV bepaalt dat de provincie de regionale bedrijventerreinen afbakent in de specifieke economische knooppunten.

De locatie van het bedrijf sluit aan bij de principes van het RSV om regionale bedrijventerreinen te voorzien met een rechtstreekse ontsluiting naar een primaire of secundaire weg. De N382 is namenlijk geselecteerd als secundaire weg I. Daarnaast maakt het ge-

SPEK's West-Vlaanderen (bron: RSV)

bruik van een bestaand bedrijventerrein. Het voorliggende PRUP omvat geen nieuwe bestemming van bedrijventerrein, maar maakt, voor een deel ervan, een nieuwe invulling voor een economische activiteit mogelijk. Dit planologisch initiatief beantwoord dan ook aan de principes van een zuinig ruimtegebruik.

4.2. Afbakeningsproces landbouw, natuur en bos regio Leiestreek

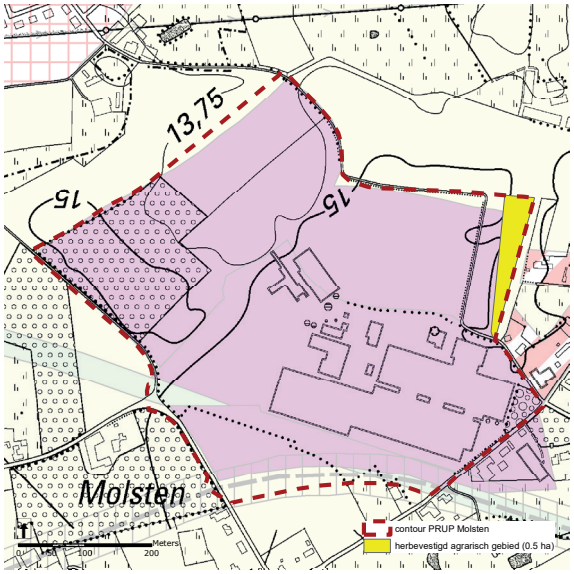
In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse overheid, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor de regio Leiestreek. Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.
Volgens de omzendbrief RO/2010/01 betreffende het ruimtelijk beleid binnen herbevestigde agrarische gebieden, dienen provinciale opties steeds getoetst aan de ruimtelijke doelstellingen voor de herbevestigde agrarische gebieden op Vlaams niveau en moet een verantwoording of motivering steeds een wezenlijk deel uitmaken van het provinciaal plan. Deze verantwoording behandelt een onderzoek naar alternatieve locaties, onderzoek naar de impact op de ruimtelijk – functionele samenhang van de agrarische structuur en het onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw elementen.

afweging PRUP

De plancontour heeft hoofdzakelijk een industriële bestemming. Daarnaast komen enkele stroken agrarisch gebied voor, dewelke herbevestigd zijn. De opname in het plan is het gevolg van enerzijds het meenemen van het volledige paars ingekleurde deel van het gewestplan en anderzijds de aansluiting van de plancontour op deze van het gemeentelijk RUP Ridder de Ghellinckstraat in het noordoostelijk deel van het plangebied. Hier wijzigt de configuratie door het verleggen van de Gaverstraat en het groe-

peren van de industriële bestemming. Deze zone HAG is net geen 0,5ha groot en wordt in het plan herbestemd naar Gemengd Open Ruimtegebied met de bedoeling hier een landschappelijke buffer te kunnen realiseren tussen de woningen aan de Ridder de Ghellinckstraat en de hoogbouw die binnen het plangebied voorzien wordt.
Daarnaast zijn er ook enkele stroken HAG die momenteel reeds ingenomen zijn door wegenis, dit is vooral zo bij de N382.
In totaal wordt bijgevolg zo'n 0,5ha HAG herbestemd.

Flankerende maatregelen
De betrokken zone van 0,5ha werd door het bedrijf Agristo aangekocht om zo de planologische ruil mogelijk te maken met de industriële zone aan de oostelijke zijde van de Gaverstraat. De betrokken landbouwer is hierdoor reeds vergoed.

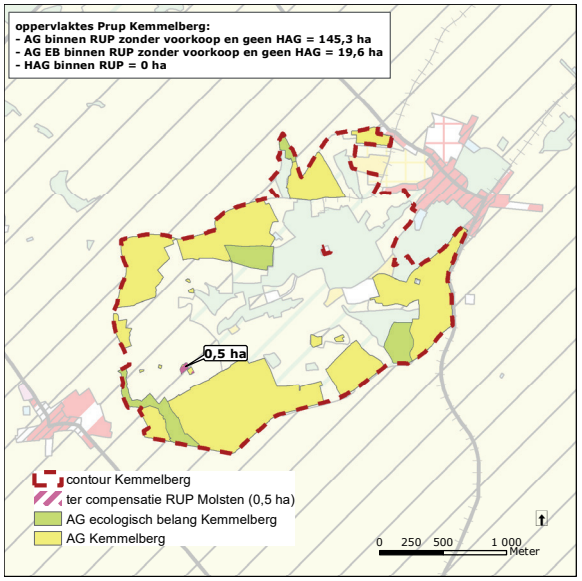


herbestemming HAG binnen plangebied

Compensatie

In het PRUP Kemmelberg werd werd reeds 53,12ha aan HAG uit andere PRUP's gecompenseerd
- RUP AKSG Tielt 42,6ha
- RUP Braem 2,52 ha
- RUP Greenyard Foods 5 ha
- RUP Slachthuis Tielt 3ha

Ook de herbestemde zone van 0,5ha uit dit PRUP wordt gecompenseerd door het PRUP Kemmelberg.



compensatie PRUP Kemmelberg

4.3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)

4.3.1. Algemene visie PRS West-Vlaanderen

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2002. Het omvat een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte. De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals geschetst in het PRS-WV sluiten aan bij het RSV en geven een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren. Op 11 februari 2014 heeft de minister de gedeeltelijke herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan goedgekeurd, mits uitsluiting van de verplichting om sociale woningen te voorzien.

De gewenste ruimtelijke structuur wordt uitgewerkt volgens gewenste deelstructuren: de nederzettingsstructuur, de agrarische structuur, de structuur van de bedrijvigheid, de toeristisch-recreatieve structuur, de landschappelijke structuur, de natuurlijke structuur en tenslotte de structuur van de verschillende West-Vlaamse deelruimtes. Wielsbeke is gelegen in de Leieruimte.

4.3.2. Wielsbeke binnen het PRS West-Vlaanderen

Gewenste nederzettingsstructuur

Wielsbeke is geselecteerd als hoofddorp. Dit betekent dat Wielsbeke een ondersteunende rol speelt voor wonen en werken in het buitengebied en een bovenlokale verzorgende rol vervult (PRS-WV, pg 142-143).

Gewenste structuur bedrijvigheid.

De gewenste ruimtelijke structuur voor regionale bedrijventerreinen is al grotendeels bepaald door de verregaande selectie (van economische knooppunten en poorten) vanuit het RSV. Buiten de economische knooppunten en poorten zijn nieuwe regionale bedrijventerreinen immers niet mogelijk.
In het RSV is Wielsbeke geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. Nieuwe regionale bedrijventerreinen kunnen hier best aansluiten op de bestaande economische structuur. Zodoende worden de endogene ontwikkelingen en de clustervorming er ruimtelijk ondersteund volgens de draagkracht van de omgeving. Bedrijventerreinen zullen vastgelegd worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen na uitwerking van ruimtelijk-economische visies.

In het kader van de herziening van het PRS zijn er enkele principes opgenomen in functie van een duurzame en een kwalitatieve inrichting van bedrijventerreinen (PRS-WV, pg 166). Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen of de optimalisatie van bestaande bedrijventerreinen staat een zuinig en kwalitatief ruimtegebruik voorop. Aanvullend op de criteria van het RSV, worden bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen volgende principes nagestreefd:

- aandacht voor een hoogwaardige kwalitatieve beeldvorming (bv. d.m.v. materiaalgebruik en vormgeving, kwalitatieve integratie van waterbufferbekkens, integratie van natuurlijke en landschappelijke elementen, kwaliteit van de openbare ruimte, efficiënte buitenverlichting met een minimum aan lichthinder...);
- CO^2-neutraliteit en een duurzaam energiegebruik (dat zich onder andere kan vertalen in een doordacht materiaalgebruik);
- gezamenlijk gebruik van bedrijfsfuncties (parkeervoorzieningen, opslagruimtes, waterbekkens,...);
- hanteren van een gedifferentieerde typologie van bedrijfsgebouwen;
- intensief ruimtegebruik door middel van stapelen en/of hoge bezettingsgraad (ondergrondse parking, bouwen in niveaus, schakelen van gebouwen,...). Dit wordt in relatie met de principes inzake brandveiligheid bekeken;
- gezamenlijk gebruik van transportmiddelen (bv. combineren van vrachten);
- gebruik van duurzaam (collectief) vervoer zoals de trein, de (bel)bus , de fiets, enzovoort en stimuleren (vb. aanleg fietspaden op terrein, aanwezigheid van (overdekte) bushaltes,...);
- multifunctioneel en complementair ruimtegebruik nastreven (kindercrèche,
- tankstation,...). De niet-bedrijfsfuncties worden hierbij op een doordachte manier ingeplant en zijn ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie.

Gewenste natuurlijke structuur

Wat de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur betreft, heeft de provincie de taak de door het Vlaamse Gewest aan te duiden grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en natuurverwevingsgebieden (NVWG), in het PRS hypothetisch gebundeld in natuuraandachtszones, te verbinden met natuurverbindingsgebieden en (natte en droge) ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.
De Leie- en Mandelvallei worden binnen het PRS geselecteerd als hypothetische natuuraandachtszones. De Oude Mandel wordt geselecteerd als natuurverbindingsgebied en het Kanaal Roeselare-Leie als natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.
In natuurverbindingsgebieden wordt een algemeen beleid gevoerd rond het behouden, herstellen en ontwikkelen van KLE'n en kleine natuurgebieden

Gewenste agrarische structuur

Binnen de gewenste ruimtelijke agrarische structuur is Wielsbeke gelegen in een "intensief gedifferentieerde agrarische structuur", een gebied met zowel grondgebonden als grondloze agrarische activiteit, waartussen een optimale verweving gewenst is. Het ruimtelijk beleid moet voldoende maatregelen nemen om deze verwevenheid te ondersteunen (gemeenschappelijke watervoorziening, afvalwaterzuivering, toelevering, opleiding, afzetmogelijkheden). Het uiterste

zuiden van de gemeente (Leievallei) behoort tot een "sterk stucturerend valleigebied". Op het niveau van het PRS worden geen (bindende) selecties doorgevoerd van de agrarische structuur.

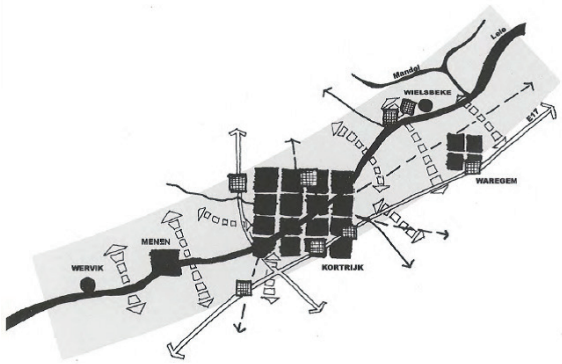
Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Een belangrijke taak voor het provinciaal niveau bestaat erin tot een selectie te komen van de secundaire wegen. Er wordt gekozen voor een verdere subcategorisering van de secundaire wegen in drie types (I, II en III). De N357 vanaf de N50 (Ingelmunster) tot de aansluiting met de N382 (Oostrozebeke /Ingelmunster) en de N382 vanaf de N43 (Waregem) tot de aansluiting op de N357 (Ingelmunster/Oostrozebeke), zijn geselecteerd als secundaire I. Het bedrijf Agristo NV ontsluit rechtstreeks op deze N382 en wordt zo rechtstreeks ontsloten naar de E17.
Verbinding op bovenlokaal voor alle vervoersmodi over de weg (autoverkeer, openbaar vervoer, fietsverkeer) primeert hier. Hun maasverkleinende functie, die ze nu nog vaak uitoefenen, is in principe niet langer gewenst. Deze wegen hebben tevens nog een verzamelende functie, en noodzakelijkerwijs, een toegang verlenende functie. Een geselecteerde secundaire weg II van belang voor Wielsbeke is de N43, van de R8 in Kortrijk tot de N459 in Olsene. Hier primeert de verzamelfunctie op bovenlokaal niveau voor de verschillende vervoersmodi autoverkeer, openbaar vervoer en fietsverkeer. Deze wegen zijn slechts in tweede instantie verbindend. Het toegang verlenen neemt hier nog meer toe dan in de categorie secundair I.

Het kanaal Roeselare-Leie is in de provincie de belangrijkste secundaire waterweg. Secundaire waterwegen vervullen een ontsluitingsfunctie naar het hoofdwaterwegennet.

Gewenste landschappelijke structuur.

Binnen de gewenste landschappelijke structuur staat het behouden en het versterken van de landschappelijke diversiteit en herkenbaarheid (zowel traditionele landschapskenmerken als kenmerken uit recente ingrepen) centraal.
In de omgeving van Wielsbeke worden volgende elementen indicatief (en niet limitatief) aangeduid als structurerende elementen en componenten:
- de Mandelvallei als structurerende reliëfcomponent;
- de Leie als structurerend lineair element;



Gewenste ruimtelijke structuur Leieruimte (PRS-WV)

- de open ruimteverbinding tussen Bavikhave-Ooigem naar de Gavers;
- en open ruimteverbinding tussen Oostrozebeke en Wielsbeke

Dergelijke elementen en componenten kunnen meerdere landschapseenheden doorkruisen. In Wielsbeke gaat het om een nieuw landschap en een stadslandschap. Het ruimtelijk beleid voor nieuwe landschappen moet een ruimtelijk concept uitwerken waarbij recente ingrepen worden geïntegreerd.
In stadslandschappen gaat de aandacht naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Structurerende elementen en componenten die deze gebieden doorkruisen kunnen een aanknopingspunt zijn voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering.
Het beleid voor structurerende elementen is gericht op het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en de herkenbaarheid van het element of component, inclusief de zichtzones.
Hierbij dient een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen door de afbakening van bouwvrije en serrevrije zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen te gebeuren.

4.3.3. Gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimte Leieruimte.

Wielsbeke wordt in het Provinciaal Structuurplan gesitueerd in de Leieruimte.
Als onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen versterkt het RSV de economische structuur, de stedelijke ont-

wikkelingen en de internationale verbindingen24.
De Leieruimte wordt gezien als een complementaire en/of ondersteunende schakel tussen de Vlaamse zeehavens en het Rijselse dat in belang toeneemt op het vlak van logistiek en dienstverlening. Hierbij wordt gestreefd naar dynamische economische ontwikkelingen en naar een kwalitatieve leefomgeving.
Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijbehorende ruimtelijke beleid:
• de Leie als multifunctionele drager;
• wegeninfrastructuur als economische drager;
• stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen als knooppunten van ontwikkeling, ondersteund door Wervik en Wielsbeke op vlak van bedrijvigheid;
• open-ruimteverbindingen als groene longen in de Leieband.
Het beleid rond de Leieruimte bestaat uit de volgende elementen:

De Leie als multifunctionele drager versterken.

economische drager
De Leie is geselecteerd als hoofdwaterweg (RSV) met een toenemend belang, in vergelijking met de Schelde, voor de binnenvaart tussen Gent en Rijsel. Mogelijke locaties voor de vestiging van watergebonden activiteiten dienen hiervoor optimaal aangewend te worden. Bij de keuze van deze locaties moet de nabijheid van een bovenlokale wegontsluiting nagegaan worden. De locaties moeten ook afgewogen worden tegenover de natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De afgesneden meanders en voormalige meersengebieden, die belangrijke natuurwaarden vertegenwoordigen, moeten gevrijwaard blijven. Het Vlaamse Gewest zal dit doen door de aanduiding van GEN- en GENO-gebieden.
De open-ruimteverbindingen dienen eveneens gevrijwaard te worden van verdere bebouwing.

natuurlijke drager
Als structurerende riviervallei op het Vlaamse niveau (RSV) is de Leie, samen met de Mandelvallei, aangeduid als natuuraandachtszone. De Provincie voert in eerste instantie een beleid rond kleine landschapselementen. Na aanduiding van GEN-, GENO- en natuurverwevingsgebieden door het Vlaamse niveau verfijnt de Provincie deze natuuraandachtszone met een net van natuurverbindingsgebieden.
Het deel van de rivier dat door de stedelijke kernen Kortrijk,Waregem en Menen loopt, functioneert als groene ader door de stad. Hier gaat bijzondere aandacht naar de inrichting van het openbaar domein (inclusief oevers en waterloop zelf).

toeristisch-recreatieve drager

Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen aan de Leie zijn verenigbaar met de twee voorgaande activiteiten. Het medegebruik zal zich hoofdzakelijk situeren aan de jaagpaden, op de waterloop zelf en bij de stadskernen van de stedelijke gebieden (aanlegsteigers).
De verschillende initiatieven rond deze complexe Leievallei dienen gedragen te worden op de drie beleidsniveaus, zijnde het Gewest, de Provincie en de betrokken gemeenten.

Regionale bedrijvigheid in knooppunten uitbouwen

Op- en afritcomplexen van hoofdwegen (E17-A17) ter hoogte van stedelijke gebieden zijn (potentiële) knooppunten voor de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen. Zowel voor industriële, hoogwaardige als andere specifieke bedrijvigheid zijn er ontwikkelingen mogelijk.
Aan de luchthaven van Wevelgem is een specifiek bedrijventerrein gesitueerd met een ondersteunende rol voor de regionale bedrijvigheid. Nieuwe bedrijvigheid dient er in directe relatie te staan met de aard van de activiteiten die op het luchthaventerrein mogelijk zijn. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de draagkracht van de omgeving.
De specifieke economische knooppunten Wervik en Wielsbeke bieden extra ondersteuning voor de uitbouw van bedrijvigheid mits die gekoppeld is aan autoweg-, waterwegen/of spoorinfrastructuur.
Het secundaire wegennet is gericht op versterkte ontsluiting.

Ontwikkelingen in grensoverschrijdend perspectief ondersteunen

Het grensoverschrijdende van deze deelruimte dient bekeken te worden op het Vlaamse

niveau in het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen. Dit netwerk is potentieel structurerend op Vlaams niveau omwille van de versterking van de economische structuur van de regio Kortrijk en Noord-Frankrijk, de versterking van de stedelijke ontwikkelingen uitgaande van Rijsel-Roubaix-Tourcoing en Kortrijk, en de versterking van de internationale verbindingen door de aanwezigheid van het HST-knooppunt in Rijsel en door het optimaliseren van het autosnelwegennet. Zo moeten de ontwikkelingsmogelijkheden voor logistieke en distributieactiviteiten (bv. Eventuele uitbouw LAR) bekeken worden op het niveau Vlaanderen, rekening houdende met het stedelijk netwerk regio Kortrijk en het bovengenoemd grensoverschrijdend stedelijk netwerk.

De stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen als knooppunten voor ontwikkeling ondersteunen

Hoofdzakelijk het afbakeningsproces (door het Vlaamse niveau in nauw overleg met Provincie en gemeenten) werkt het regionaal-stedelijk gebied Kortrijk uit. Bij het stedelijk wonen dient extra aandacht te gaan naar de inrichting van het openbaar domein en in het bijzonder de stationsomgeving. Binnen het stedelijk netwerk moeten de mogelijkheden voor het openbaar vervoer (zowel per spoor als over de weg) en de bovenlokale fietsverplaatsingen maximaal benut worden.
Een volgend belangrijk aspect is het 'groen in de stad', omwille van de woon- en toeristisch-recreatieve kwaliteiten. Meer bepaald gaat het om de versterking van beekvalleien in het stedelijke gebied, de uitbouw van de provinciale domeinen (Gavers, Bergelen) en het zoeken naar locatie(s) voor stadsrandbos(sen).
Clustervorming wordt ruimtelijk ondersteund. Dit betekent ook dat clustervorming een evalutiecriterium kan zijn voor de bestaande zonevreemde bedrijven, met andere woorden dat er een afweging komt omtrent het al dan niet clustergebonden karakter van deze bedrijven.
De kleinstedelijke gebieden Waregem en Menen zijn belangrijk tewerkstellings- en verzorgingscentra voor deze deelruimte en voor de omgevende gemeenten buiten deze deelruimte. In verhouding tot
het schaalniveau van het stedelijk gebied en hun positie in het economisch netwerk van de deelruimte kan een aanbodbeleid gevoerd worden.

De groene longen in de Leieband vrijwaren

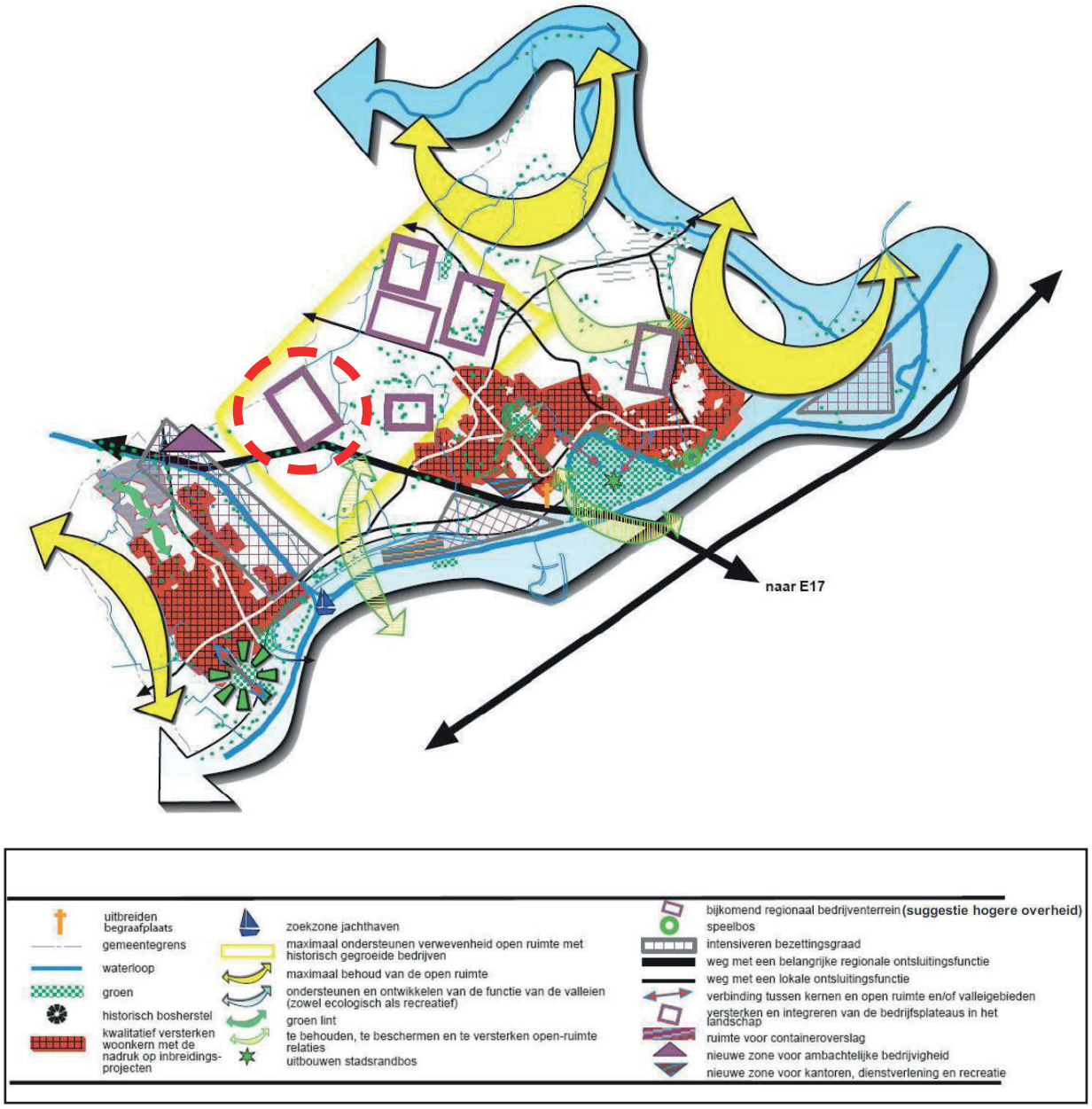
Om te voorkomen dat de Leieruimte één aaneengesloten bebouwde ruimte wordt, moet er een strikt bundelingsbeleid gevoerd worden naar de stedelijke gebieden. De schaarse aaneengesloten open ruimten moeten strikt gevrijwaard blijven van bebouwing. Onder deze randvoorwaarde worden Rekkem en Hulste geselecteerd als herlokalisatiehoofddorp en Lauwe, Bavikhove, Beveren-Leie, Desselgem en Ooigem als bedrijfsondersteunend hoofddorp. De open-ruimteverbindingen zijn eveneens structurerend voor de lintontwikkeling aan de N8 (Menen-Wevelgem-Kortrijk) en de N43 (Kortrijk-Beveren-Desselgem-Waregem). In Kortrijk, Waregem en Menen wordt dit beoordeeld op het niveau van het stedelijk gebied, voor de overige delen op het niveau van de hoofddorpen. Het afbakenen van bouwvrije zones in provinciale uitvoeringsplannen is een instrument om de openruimteverbindingen te consolideren. De landbouwer wordt gezien als behoeder/beheerder van deze open ruimten.

4.3.4. Toetsing PRUP aan PRS-WV

Het PRS-WV geeft verdere uitvoering aan de selecties die in het RSV gemaakt werden. De selectie als Specifiek Economisch knooppunt geeft aan de provincie West-Vlaanderen de bevoegdheid om voor Wielsbeke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen op te maken voor regionale bedrijventerreinen
Deze bedrijventerreinen moeten compact aansluiten op de bestaande economische structuur en vlot ontsloten zijn naar geselecteerde secundaire wegen.

Het betreft hier de herinvulling van een bestaand bedrijventerrein, waarbij de bestaande constructies reeds afgebroken werden. Op deze wijze wordt voorkomen dat enerzijds verlaten bedrijfsgebouwen langdurig leeg blijven staan en anderzijds nieuwe bedrijfsterreinen bestemd moeten worden.

Het bedrijf Agristo zet voor de nieuwe invulling in op een compacte opstelling van de be-



Gewenste ruimtelijke structuur (GRS Wielsbeke)

drijfsgebouwen en benut de grondoppervlakte optimaal door ook in te zetten op de derde dimensie. Het bedrijf wil van de optimale ligging ook gebruik maken om het transport deels via de River Terminal Wielsbeke (Leie) te laten verlopen.

Naar materiaalgebruik toe wil men maximaal rekening houden om de impact van de hoogbouw landschappelijk maximaal te kunnen beperken.

Het PRUP kadert binnen de doelstellingen van het PRS-WV.

4.3.5. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wielsbeke (GRS Wielsbeke)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wielsbeke werd op 30 augustus 2012 goedgekeurd door de deputatie van West-Vlaanderen. Het GRS Wielsbeke richt zich naar het gewestelijk (RSV) en het provinciaal (PRS-WV) niveau.

In het GRS van Wielsbeke behoort het plangebied tot de 'gefragmenteerde tussenruimte'. Voor dit PRUP zijn de volgende elementen relevant..

versterken bedrijfsplateaus in landschapspark

De ruggengraat van het landschapspark is het raster, gevormd door de 4 hoofdinfra-

structuren die orthogonaal op elkaar staan. Op dit raster zijn de bedrijven (zowel grootschalige als kleinere) geënt. Omwille van de omvang van de grootschalige industriële bedrijven wordt in dat geval gesproken van bedrijfsplateaus (= industriegebied op bestemmingsplan). De entiteit kent er vier. Het is belangrijk dat naar de gewenste structuur toe dit landschapspark verder uitgebouwd wordt. Dit impliceert dat de bedrijfsplateaus verder afgewerkt worden en dat er een continue, open ruimte tussen de plateaus blijft bestaan.

Differentiëren wegenstructuur als economische ontsluiting:

De N382 en de as R. De Ghellinckstraat/ Breestraat worden binnen het raster geselecteerd als hoofdassen voor verbinding en industriële ontsluiting. Door deze selectie kan zwaar transport en bedrijfsvervoer uit de kernen van Wielsbeke gehouden worden. Ontsluiting van bedrijven zou telkens via deze assen om moeten gebeuren. De N382 verleent toegang tot wegen die bedrijfsplateaus bedienen, de tweede as verleent rechtstreeks toegang tot een aantal plateaus en tot kleinere bedrijfsenclaves. De N382, met een beperkt aantal aansluitingen, blijft hierbij een hoger gecategoriseerde weg (stroomfunctie) dan de R. De Ghellinckstraat - Breestraat. In het kader van het mobiliteitsconvenant is voor de Breestraat/R. de Ghellinckstraat een herinrichting voorzien ifv. vrachtverkeer. De Gewenste ruimtelijke structuur van de entiteiten weg zal voldoende uitgerust worden om te voldoen als industriële ontsluitingsweg waarbij maximaal met de zwakke weggebruiker is rekening gehouden.

Toetsing RUP aan het GRS

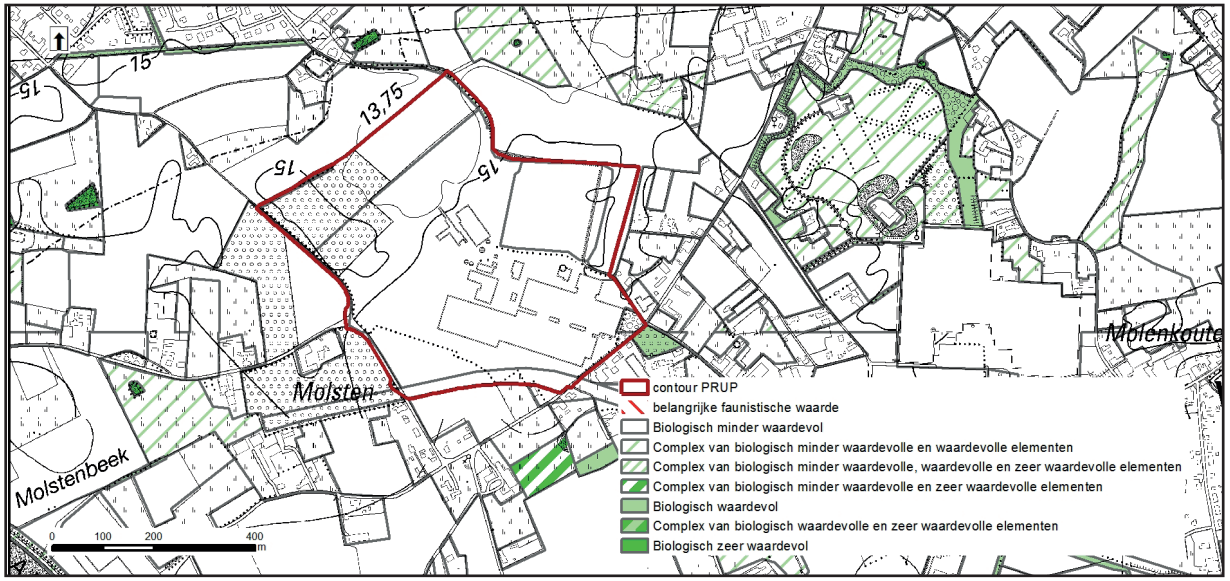
Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Wielsbeke (GRS) ziet de site als onderdeel van de 'bedrijfsplateau's' in de gemeente. Deze wenst men te versterken (zie omcirkelde paarse rechthoek).
Daarnaast ontsluit het bedrijf rechtstreeks op een hoofdas (N382) van het 'raster' uit het GRS.

4.4. Sectorale plannen

4.4.1. Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart is een gebiedsdekkende inventaris voor gans Vlaanderen. Deze kaart geeft ondermeer aan hoe waardevol een bepaald perceel is op basis van het voorkomen en de samenstelling van verschillende plantengemeenschappen.

Het plangebied is onderdeel van een binnengebied van ca. 2 x 2 km dat voor het grootste deel in intensief landbouwgebruik is en daarnaast gekenmerkt wordt door verspreide bebouwing (woningen en grootschalige bedrijvigheid). Qua landbouw gaat het vooral om akkerbouw. Op de biologische waarderingskaart is dan ook weinigterrein aangeduid. In



Biologische waarderingskaart

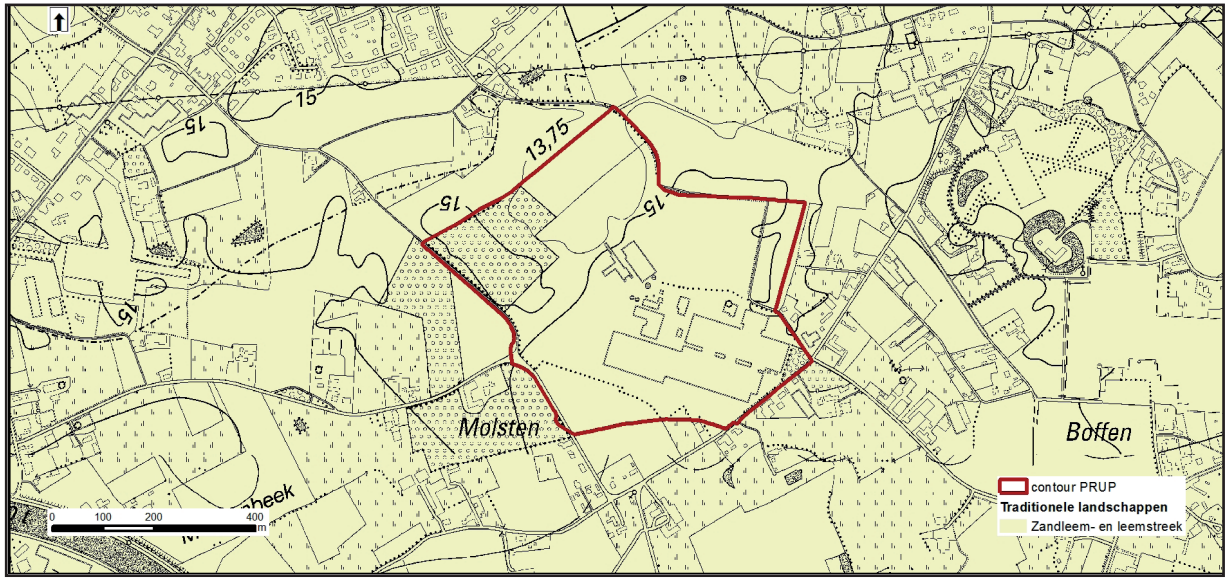
hoofdzaak gaat het om complexen van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.
In het plangebied zelf zijn geen zones ingedeeld in de biologische waarderingskaart. Net ten oosten van de site bevindt zich een (restant van een) biologisch waardevolle hoogstamboomgaard. Verder kunnen enkele bomenrijen, grasland, een veedrinkpoel en parkgebied teruggevonden worden.

Tussen de verschillende groenelementen is er geen goede connectiviteit ten gevolge van de landbouwexploitatie en de verschillende sterke barrières in het gebied (wegenis, woonzones en bedrijventerreinen). De huidige natuurwaarde en de potentie voor ontwikkeling van nieuwe natuur in het gebied zijn dan ook beperkt.

4.4.2. Landschapsatlas

De landschapsatlas is de inventaris van de relicten van de traditionele landschappen, telkens bekeken vanuit de cultuurhistorie. Het is een gebiedsdekkende, wetenschappelijk onderbouwde inventaris van het landschap. De nadruk ligt op de inventarisatie van de landschapskenmerken van bovenlokaal belang met erfgoedwaarde. De landschapsatlas geeft aan waar de historisch gegroeide landschapsstructuur – de 'relicten van de traditionele landschappen' - tot op vandaag herkenbaar gebleven is.
Het plangebied behoort tot het traditioneel landschap Zandleem- en leemstreek.

In het plangebied liggen geen relictzones, ankerplaatsen, lijn- of puntrelicten.



Landschapsatlas

5. Evaluatie bedrijf en opzet plan

5.1. Ruimtelijke impact

5.1.1. Ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving en het landschap

Het totale plangebied bedraagt ca. 29 ha, het gedeelte bedrijventerrrein bedraagt ca. 26ha. Het is gelegen langsheen de N382, een secundaire weg categorie 1 die rechtstreeks ontsluit naar de E17 en richting de River Terminal Wielsbeke. De site ligt in een versnipperde ruimte met veel verspreide bebouwing, zowel woningen als bedrijven. In zowel de onmiddellijke als ruimere omgeving komen bedrijfspercelen van een vergelijkbare omvang voor. Wielsbeke zelf heeft deze zogenaamde 'plateau's' opgenomen in haar gemeentelijk structuurplan. De voorliggende site is één van deze plateau's.
Een deel van de site werd voor industriële activiteiten ingezet (Unilin). Op het andere, noordelijke deel heeft een industriële bestemming, maar kent deels ook agrarische activiteiten. Deze zone heeft het bedrijf nodig om zowel op korte (opslagcapaciteit - vriestorens) als op lange termijn (productiecapaciteit) haar behoefte te kunnen invullen (zie ook 2.2 Historiek, activiteiten en vooruitzichten).

Het bedrijf ligt ten westen van de kern van Wielsbeke en ten zuidoosten van de kern van Oostrozebeke. Het zijn deze kernen die visueel direct geconfronteerd zullen worden met het grootte van het bedrijf. Langsheen de N382 is deze schaalgrootte net één van de kenmerken en één van de redenen om deze weg op te waarderen voor het vrachtvervoer. Langsheen deze as komen verschillende van deze bedrijven voor. Het bedrijf Agristo voorziet diepvriestorens van ca. 48m hoog. Torens van andere bedrijven zijn vergelijkbaar: Vanden Avenne (47m en 41m), Crops (41m). Dergelijke bakens zijn dus niet vreemd in het landschap. Het bedrijf Agristo voorziet wel verschillende van dergelijke torens zodat deze samen wel een meer massieve indruk zullen geven.

Conclusie:
Zowel de schaal als de hoogte van de bedrijfsgebouwen komen veelvuldig voor in de omgeving, al zal deze bij Agristo wel sterker ervaren worden door het aantal en de ligging t.o.v. de kernen van Oostrozebeke en Wielsbeke. Het bedrijf zal de verticale elementen zoveel als mogelijk compact moeten voorzien om de landschappelijke impact zoveel als mogelijk te beperken. Daarnaast zal het belangrijk zijn om de juiste materialen te kiezen om de impact verder te milderen. Gezien de hoogte van de constructies zal een buffer of groenscherm niet volstaan om de torens landschappelijk te integreren. Ze zullen wel bijdragen tot een mildering op maaiveldniveau en zeker voor wat betreft de direct waarneembare dynamiek van de activiteiten op het bedrijfsterrein. Een goed gekozen buffer, met een adequate landschappelijke variatie zal daarom kunnen bijdragen tot een aanvaardbare landschappelijke inkleding. De vergunningverlenende overheid krijgt dan ook de belangrijke taak deze grondig te evalueren.

5.1.2. Situering ten opzichte van beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten en bakens in het landschap

Naast enkele hoeves die op de inventaris bouwkundig erfgoed staan, is er weinig erfgoed terug te vinden in de onmiddellijke omgeving.
Er worden reeds bakens in het landschap gevormd door andere bedrijfsgebouwen en hoogspanningspilonen.

Conclusie:
Het bedrijf zal mits goede materiaalkeuze en adequate buffering geen afbreuk doen aan deze context.

5.1.3. Historiek van het ruimtegebruik

Het bedrijf wordt vanaf nul opgebouwd. Het vorige bedrijf Unilin had ook een grote schaal, hetzij minder hoog. Ook was niet de volledige site ingevuld met bedrijfsactiviteiten. Het geheel heeft wel reeds lange tijd een industriële bestemming en behoort als 'Plateau' tot één van de kenmerken van de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente Wielsbeke. De reconversie van de site met een herinvul-

ling als bedrijventerrein is een voorbeeld van zuinig ruimtegebruik. Hierdoor moeten immers geen greenfields aangesneden worden.

Conclusie:
De site behoort reeds enige tijd tot het collectief bedrijvennetwerk van Wielsbeke en omstreken en heeft de geëigende bestemming. Een herinvulling van dit goed gelegen bedrijventerrein geeft dan ook blijk van een duurzame ruimtelijke ordening.

5.2. Milieu-impact

5.2.1. Milieuhinder

Het bedrijf beschikt over de nodige milieuvergunningen. Er werd ook reeds een project-MER goedgekeurd. De milieuhinder voor de omgeving blijft relatief beperkt. Het bedrijf zorgt in samenwerking met De Watergroep voor de waterzuivering van zowel het regenwater als Leiewater om het te kunnen inzetten als proceswater. Ook derden zullen hier gebruik van kunnen maken.

5.2.2. Openbare nutsvoorzieningen

Het terrein is gelegen aan een goed uitgeruste weg (N382) met aanwezigheid van alle nutsvoorzieningen.

5.3. Verkeersimpact

5.3.1. Verkeershinder

Ligging van het bedrijf t.o.v. het hogere wegennet
Het plangebied ontsluit rechtstreeks op de gewestweg N382, een bovenlokale verbindingsweg voor vrachtverkeer gecategoriseerd als secundaire weg type I. Deze geeft rechtstreekse aansluiting naar de E17 (ten oosten). Op 2,5 km van de site ligt de River Terminal Wielsbeke aan de Leie (via de Ooigemstraat). De meeste vrachtbewegingen volgen deze routes. Voor connectie met de site van Agristo in Harelbeke wordt de westelijke route over N382, N357, N50 en N36 gevolgd. Deze routes vermijden wooncontraties.
Er is een aparte toegang voor personenwagens voorzien via de Grote Molstenstraat (westkant van het plangebied). Het terrein is voor fietsers uit alle richtingen vlot bereikbaar. Voor voetgangers is dat minder evident door het ontbreken van voetpaden op de omliggende wegen.

Mobiliteitsprofiel:
Het bedrijf heeft de intentie om een significant deel van het vrachtvervoer via de binnenvaart te laten verlopen.
In een best case scenario kan tot 30% van de afgewerkte producten (of 12% van alle vrachten) per binnenschip afgevoerd worden. Afhankelijk van de economische realiteit kan dat cijfer lager zijn. In de project-MER werd er voor de verdere aftoetsing van verkeersimpact geen rekening gehouden met binnenvaart.

De site is en blijft uitermate goed ontsloten, nl. rechtstreeks op de gewestweg. In het plangebied is ruim voldoende plaats voor parkeergelegenheid, laden en lossen, manoeuvreren etc. Een vlotte op- en afrijbeweging kan gegarandeerd worden, zodat de doorstroming op de gewestweg N382 niet verstoord wordt. De impact van zowel personen- als vrachtverkeer op doorstroming op de N382 wordt in het project-MER als verwaarloosbaar gezien. Het PRUP zal daar geen verandering in brengen.

Er werd voor deze beoordeling gerekend met een verdubbeld vracht- en personenverkeer t.o.v. wat in de project-MER werd beoordeeld, dus met 86 pae/u i.p.v. 43 pae/u. De maximale verkeersintensiteit op het drukste moment op de N382 wordt dan 777 pae/u i.p.v. 734 pae/u. Het drukste deel van de week, een werkdag van 7 tot 9u levert in dit worst case scenario een verzadiging van een kleine 52% van de capaciteit van de N382 op. De wijziging van de verzadigingsgraad ten gevolge van het plan bedraagt daarmee 3 procentpunt t.o.v. de referentiesituatie. Op de N382 blijft de verzadiging in het worst-case scenario met 52% ruim onder de 80%, waardoor er pas van een significant effect wordt gesproken bij een toename van verzadigingsgraad van minimum 20 procentpunt. De impact van 3 procentpunten is verwaarloosbaar.

Voor het personenverkeer dat de Grote Molstenstraat gebruikt wordt dezelfde conclusie getrokken. Deze weg wordt slechts voor lokale bewegingen gebruikt en kent een verwaarloosbare intensiteit. Op de site zelf moet bij de inrichting rekening worden gehouden met de veiligheid van belangrijke aantallen voetgangers en fietsers in combinatie met auto- en vrachtverkeer. Dit aandachtspunt wordt als beoordelingselement voor vergunningsaanvragen opgenomen worden in het PRUP. Verder wordt aanbevolen om beleidsmatig het fietsen en het gebruik van openbaar vervoer aan te moedigen. Het plan heeft geen impact op het buurtwegennetwerk. Er worden m.a.w. geen aanzienlijke negatieve effecten op de mobiliteit verwacht.

5.3.2. Clustergebonden karakter, afzetmarkt

Een aardappelverwerkend bedrijf is in grote mate afhankelijk van de ligging t.o.v. leveranciers van haar grondstof, nl. aardappelen. Het is dan ook belangrijk de afstanden zo klein mogelijk te houden om zo de binding met de producerende landbouwers optimaal te houden. De regio is een belangrijke aardappelproducent. Vandaar dat de voorliggende site ideaal gelegen is om de activiteiten te ontplooien.

5.3.3. Ontsluiting openbaar vervoer

Er ligt een bushalte op 250 m van de site in de Ridder de Ghellinckstraat met frequente bediening op weekdagen. Het meest nabije treinstation is dat van Waregem op 7 km.

5.4. Sociaal- en bedrijfseconomische impact

5.4.1. Omzet

Het bedrijf Agristo beschikt momenteel over 3 actieve sites (Harelbeke, Nazareth en Tilburg). In 2013 bedroeg de totale omzet 360.000 ton afgewerkt aardappelproduct. De sector groeit al jaren en voor de komende jaren wordt een verdere groei verwacht.

5.4.2. Beschikbaarheid van de gebouwen en terreinen

Aangezien de gebouwen van Unilin niet voldeden voor de voedingsindustrie werden ze afgebroken. De nieuwe bedrijfsgebouwen bestaan bijgevolg volledig uit nieuwe investeringen.

5.4.3. Tewerkstelling

In 2013 waren er 403 werknemers in dienst van het bedrijf. Voor de site in Wielsbeke gaat men uit van 221 bijkomende werkplaatsen.

5.5. Conclusie

Het PRUP Agristo voorziet in een herinvulling van een bestaande goed ontsloten industriële site. Hiermee is dit een voorbeeld van een duurzame ruimtelijke ordening. Bovendien is ze zeer goed gelegen voor wat de relatie met de toeleveranciers betreft. Bovendien biedt de nabijheid van de River Terminal de mogelijkheid om een significant deel van het transport over het water te organiseren.
Alhoewel bedrijven van dergelijke schaal en hoogte kenmerkend zijn voor de streek dient bijzondere aandacht te gaan naar de landschappelijke integratie van de bedrijfsgebouwen om zo de impact die er toch zal zijn maximaal te milderen, zeker t.o.v. de bewoners van Oostrozebeke en Wielsbeke.

6. Visie

6.1. Bestaande site Unilin NV

De bedrijfssite van Agristo NV wordt uitgebouwd op de voormalige site van het bedrijf Unilin NV. Deze laatste heeft zijn activiteiten volledig weggetrokken van deze site.
De bestaande gebouwen van Unilin NV werden reeds volledig gesloopt. Ze waren niet geschikt voor de specifieke noden van Agristo (voedingsindustrie). Enkel de parking (zie plan: P) voor personenwagens wordt behouden.

6.2. Efficiënt Ruimtegebruik

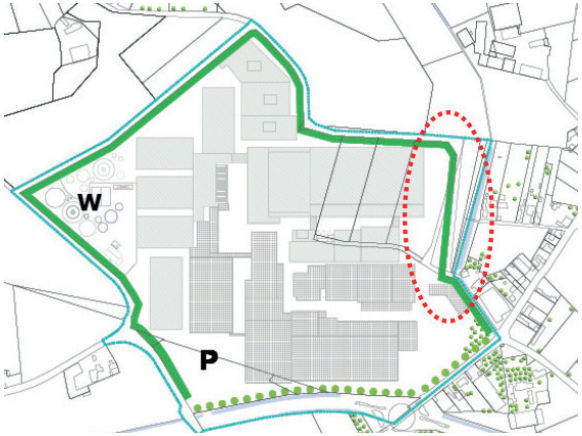
Het bedrijf Agristo benut de volledig bedrijfssite. De gebouwen worden compact geordend om zo het productieproces zo optimaal mogelijk te laten verlopen. Hierbij worden transporten zoveel als mogelijk intern, tussen de gebouwen voorzien. Hierdoor wordt geluidshinder maximaal gemilderd.

Door het diepvriesproces in de hoogte te voorzien wordt grondoppervlakte uitgespaard.

Als parking voor personenwagens wordt de bestaande parking behouden.
Een deel van de industriële gewestplanbestemming wordt door de Gaverstraat afgesneden van de rest van het terrein (rode ovaal). Hier wordt er voor gekozen om planologisch te ruilen met het naastliggend strook agrarisch gebied. Als gevolg hiervan wijzigt ook het tracé van de Gaverstraat. De vorm van het bedrijventerrein zelf wordt zo ook efficiënter naar invulling toe. Een buurtweg die door het plangebied liep werd nog maar recente verlegd en zal hierdoor opnieuw verlegd moeten worden (zie buurtwegen).

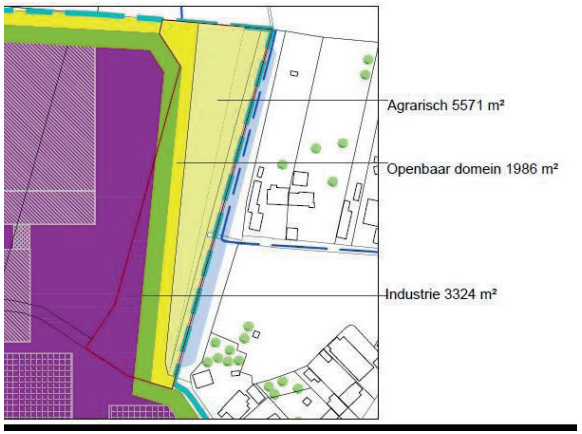
6.3. fasering

De bedrijfssite wordt gefaseerd ontwikkeld. De eerste fase (geel aangeduide functies op figuur volgende pagina) is reeds in aanbouw. De tweede fase zal starten eens dit PRUP de ontwikkeling van deze zone mogelijk gemaakt heeft.

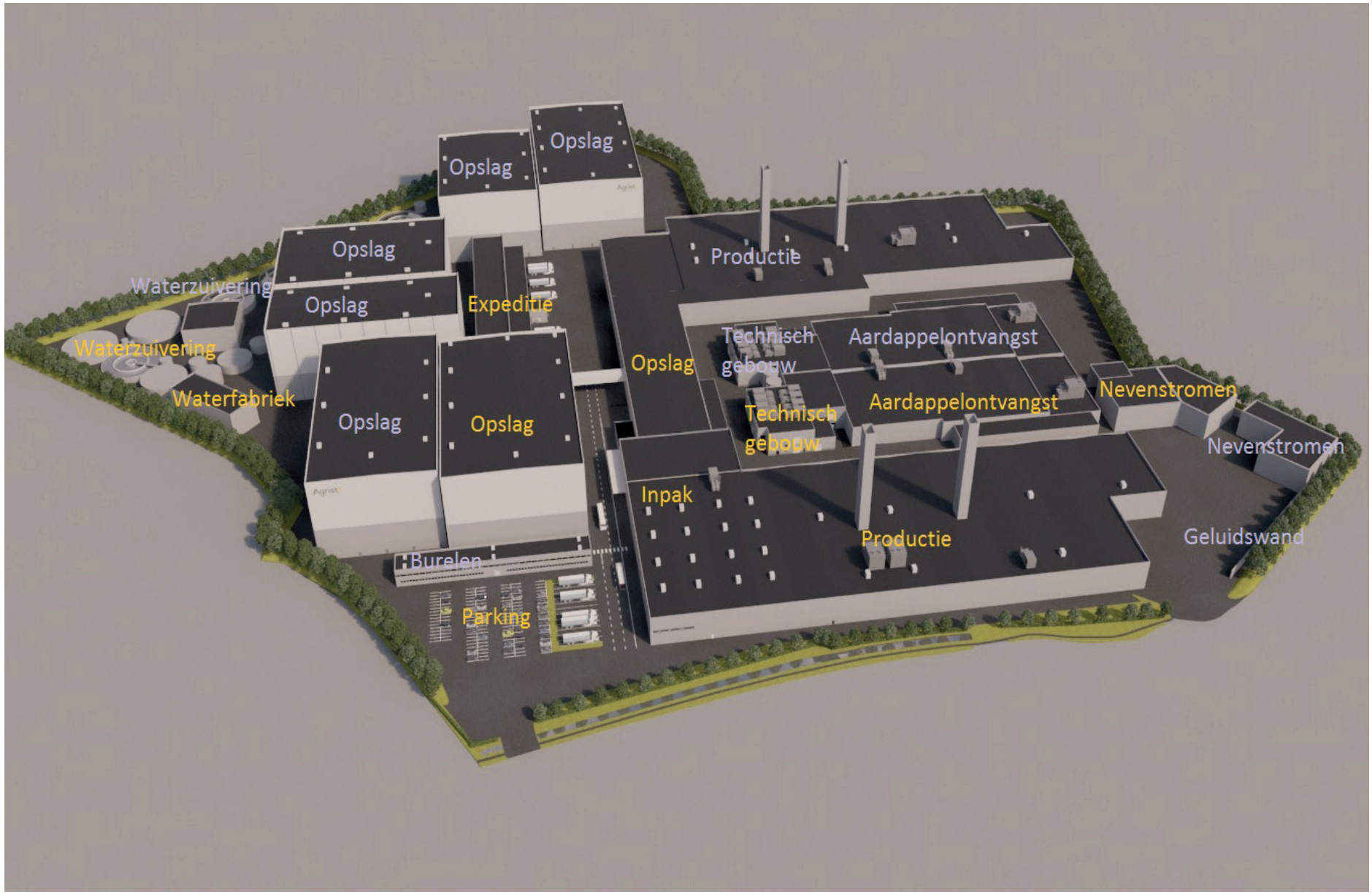


Indicatieve invulling door het bedrijf Agristo

Bestaande situatie volgens gewestplan



optimalisatie gewestplanbestemmingen

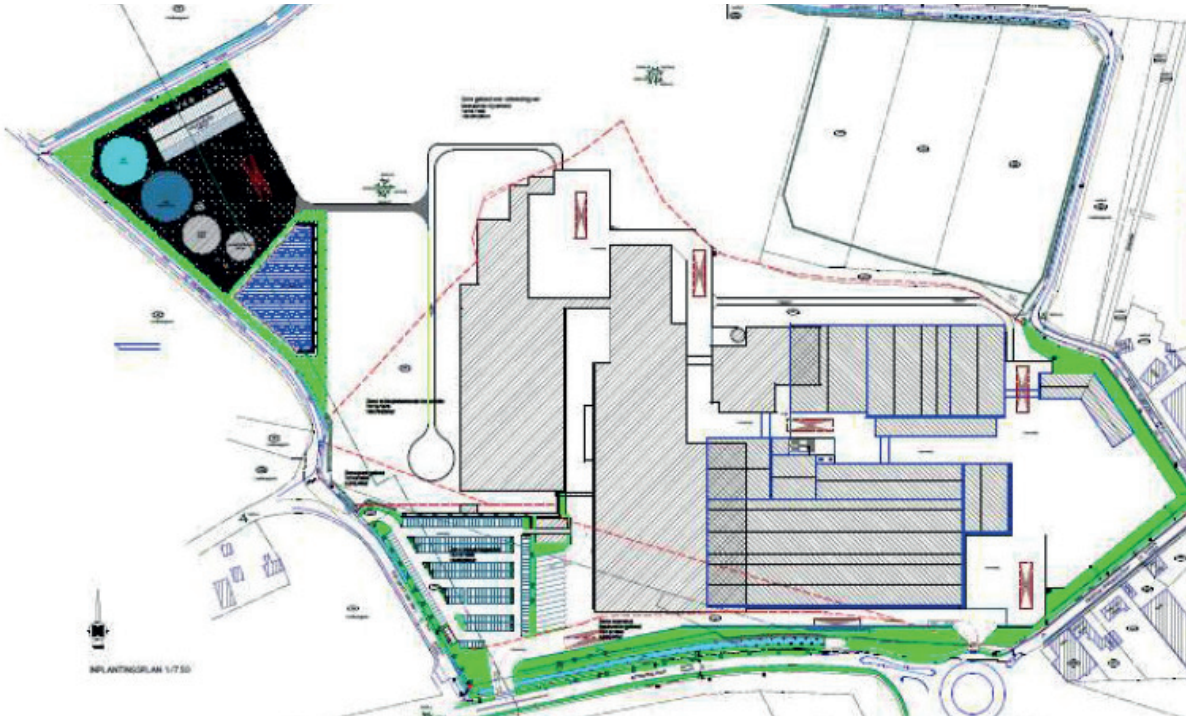


overzichtsbeeld van de verschillende onderdelen van het bedrijf eens het op volle capaciteit draait

6.4. Waterzuivering (W)

Om aan het grote waterverbruik te voldoen is Agristo nv met de Watergroep tot een samenwerking gekomen. De Watergroep zal water leveren aan Agristo dat meteen inzetbaar zal zijn in het productieproces. Om dit te realiseren zal de Watergroep water capteren uit de Leie en opwaarderen tot gewenste kwaliteit.
De proceswaterproductieinstallatie zal op basis van ruw water uit de Leie water op maat produceren dat gebruikt zal worden in de processen van Agristo. Deze proceswaterproductieinstallatie bestaat uit volgende behandelingsstappen:
Grof filtratie, Ultrafiltratie, Omgekeerde Osmose, Opslag en verpompen, Chemieopslag, LS installatie
Het afvalwater dat ontstaat in de productieeenheid van Agristo zal via een afvalwaterzuiveringsinstallatie en een persleiding geloosd worden in de Leie. De AWZI bestaat uit vier grote zuiveringsstappen:
de voorzuivering, de anaerobie (UASB), de aerobie (klassiek concept), een zandfilter als tertiaire zuivering

Deze installatie zal 1 geheel vormen met de aanvoerleiding ruwwater uit de Leie die vertrekt vanuit een watervangconstructie op de Leie. Tevens zal er een retourleiding zijn voor het afvoeren van effluent uit de AWZI, die het bedrijfsafvalwater van Agristo verwerkt, en voor de spoelwaters van de proceswaterproductieinstallatie dewelke terug in de Leie worden geloosd.



Plan Waterfabriek (bron: aanvraagdossier)

Deze bijkomende projectonderdelen worden eveneens door De Watergroep gebouwd en geëxploiteerd en vormen het onderwerp van een parallel vergunningstraject.
Bij latere uitbreiding van de aardappelverwerkende capaciteit kan er effluent uit de AWZI gebruikt worden als ruwwater bron van de proceswaterproductieinstallatie, dit effluent wordt in eerste instantie geloosd op de Leie via de retourleiding van de proceswaterproductieinstallatie. Deze latere capaciteitsuitbreiding zal er tevens voor zorgen dat ook andere toekomstige in de buurt gelegen industriële waterverbruikers op deze productie-eenheid kunnen worden aangeschakeld.

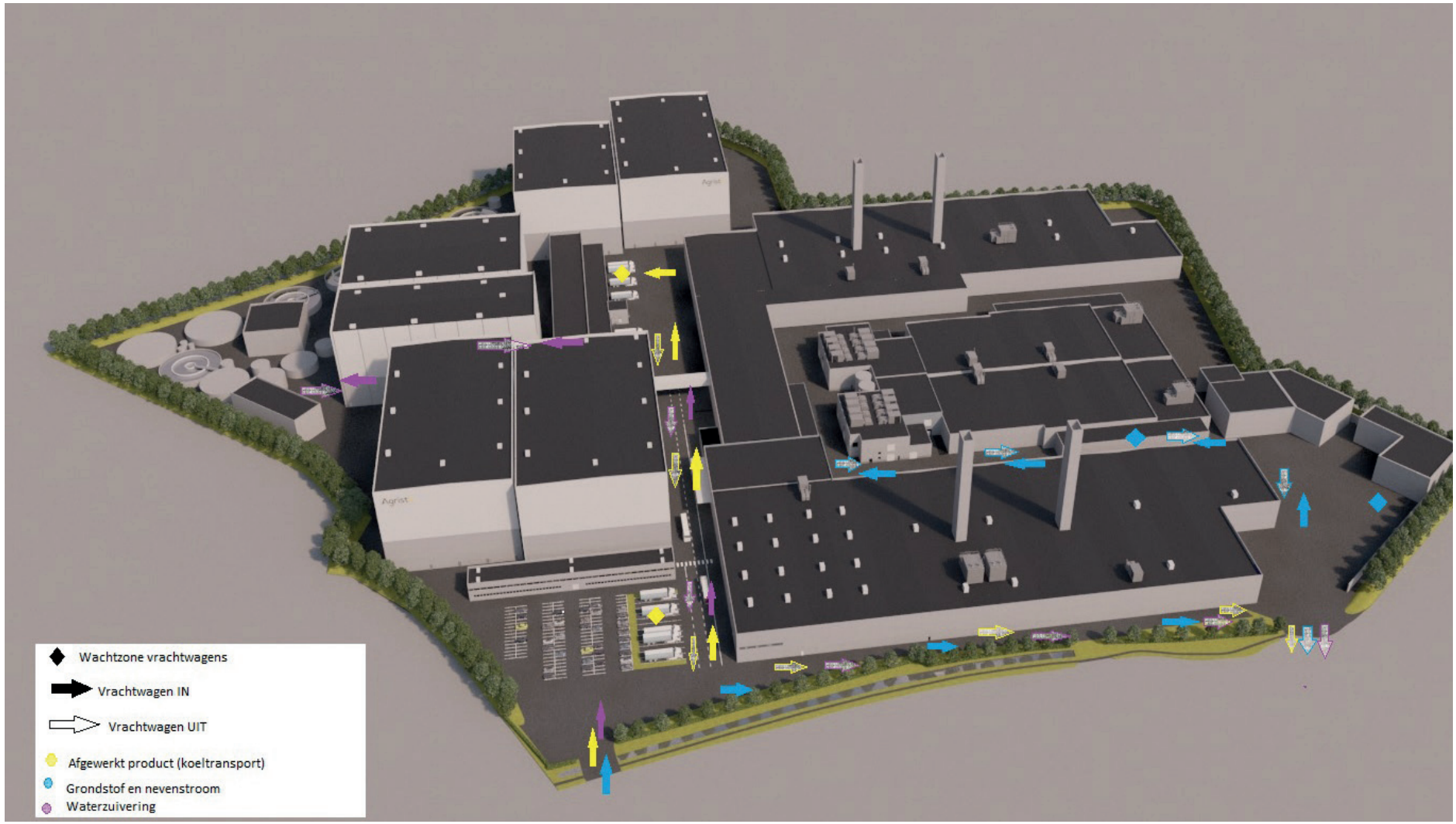
Er wordt tevens een bufferbekken voorzien, waarin alle hemelwater wordt opgevangen houdende met toekomstige uitbreiding van verharde oppervlaktes op het terrein van Agristo. Dit opgevangen hemelwater kan ingezet worden als ruw waterbron in de proceswaterproductieinstallatie of kan vertraagd geloosd worden.

Een eerste vergunning werd afgeleverd in het zuidoosten van het plangebied. Deze locatie is echter niet de meest geschikte naar organisatie van het productieproces.
Daarom werd een nieuwe vergunningsaanvraag ingediend om de waterzuivering te

kunnen voorzien in het westelijke deel van het plangebied (W). De aanvraag voor de milieuvergunning zal door de deputatie geevalueerd worden, de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

6.5. Interne en externe mobiliteit

De ontsluiting van zowel de parking voor personenwagens als deze voor vrachtwagens wordt behouden. De personenwagens ontsluiten via de Grote Molenstraat. De vrachtwagens krijgen een inrit vanaf de N382, in het zuidwesten van het plangebied. De uitrit op de rotonde wordt behouden.
Op de onderstaande simulatie worden zowel de interne als externe vervoersstromen aangeduid.



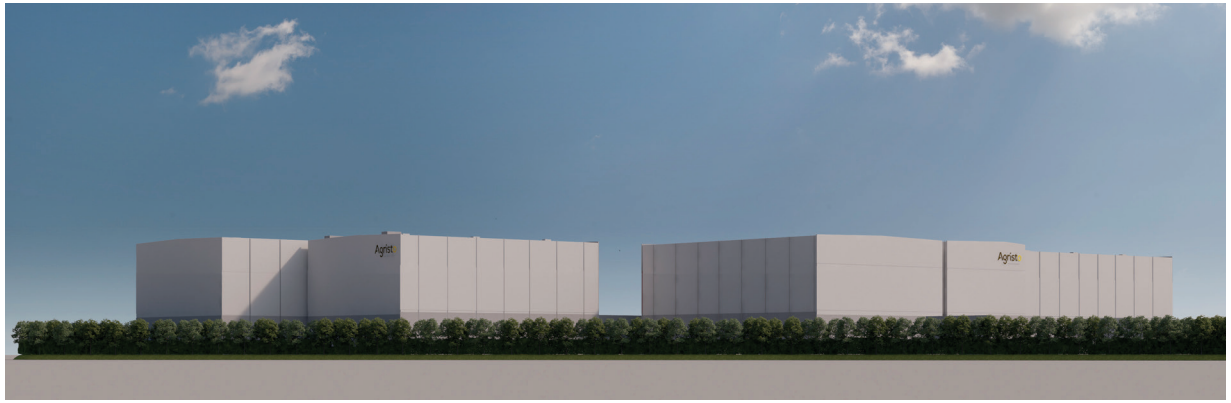
6.6. Landschappelijke inkleding

Vermits het bedrijf de diepvrieslijnen in de hoogte uitbouwt zal dit een landschappelijke impact hebben. Het bedrijf zal zo een baken vormen in het landschap. Langsheen de N382 komen meerdere van dergelijke bakens voor (Vanden Avenne, Crops, etc.). Er worden in de verordenende voorschriften evenwel maatregelen opgelegd om deze impact te milderen.

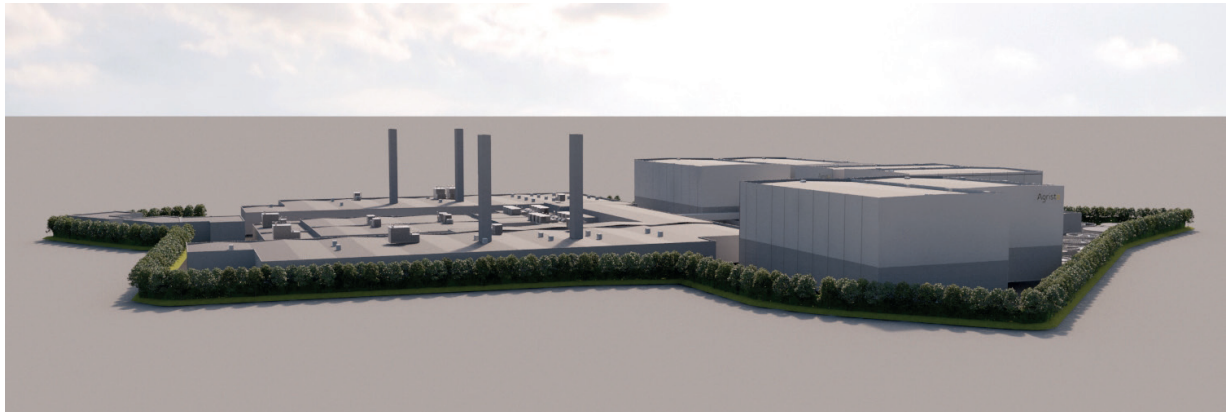
Zo moet bij een vergunningsaanvraag aangetoond worden hoe de landschappelijke integratie bevorderd wordt. Dit kan op vlak van materiaalgebruik, inplanting van de hogere volumes, buffers, groenschermen etc. De evaluatie ervan zal gebeuren via het algemeen inrichtingsplan. Aan de hand hiervan kan de vergunningverlenende overheid de aanvraag kwalitatief evalueren.
Gezien de hoogte van de gebouwen is het niet mogelijk het bedrijf visueel af te schermen. De nadruk licht dus op de landschappelijke integratie van het geheel, nl. constructies en buffers.

Daarnaast is het vooral van belang dat de activiteiten zelf afgeschermd worden voor de omgeving. Daarom zullen adequate buffers moeten aangelegd worden om bijvoorbeeld het vrachtvervoer zowel visueel als naar geluid te bufferen. De nadruk zal dan ook liggen op de kwaliteit van de buffers, meer dan de breedte ervan. Zo wordt er ter hoogte van de Ridder De Ghellinckstraat een geluidsbuffering voorzien.

Aan de oostelijke zijde van de Gaverstraat bevind er zich een nog een stuk landbouwgebied. Het is een smalle spie die door haar vorm minder geschikt is voor landbouwexploitatie. Ze ligt tussen het bedrijventerrein, Gaverstraat en de woningen in de Ridder de Ghellinckstraat in. Naar aanleiding van een suggestie uit het openbaar onderzoek wordt geopteerd om deze zone te bestemmen als Gemengd Open Ruimtegebied. Hierdoor wordt het mogelijk om hier bijkomend hoogstambomen te voorzien die de bedrijfsgebouwen adequater visueel kunnen bufferen t.a.v. de woningen.



simulatie op ooghoogte vanuit de wijken Driekhoek en Gavers (Oostrozebeke)



simulatie zijde Wielsbeke

7. Watertoets

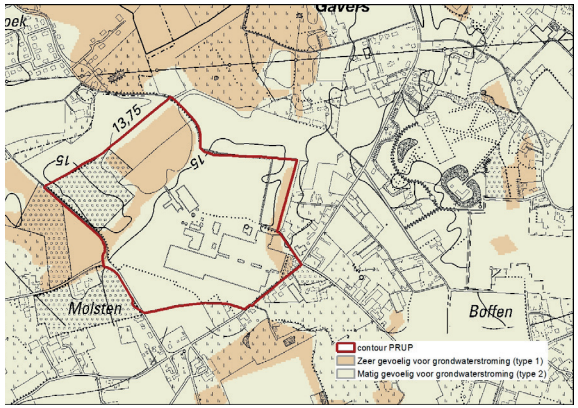
Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd. De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het project op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt en, indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

7.1. Terreintoets

Een analyse van de watertoetskaarten leert het volgende:

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Het grootste gedeelte van het plangebied is weinig gevoelig voor grondwaterstroming. In het noordelijk gedeelte en een smalle strook in tegen de oostelijke plancontour zijn er zones die matig gevoelig zijn voor grondwaterstroming.
Het oostelijke deel in agrarisch gebied blijft in agrarisch gebruik.



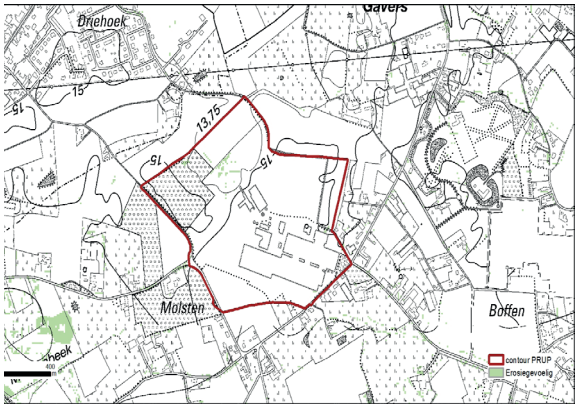
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Erosiegevoelige gebieden

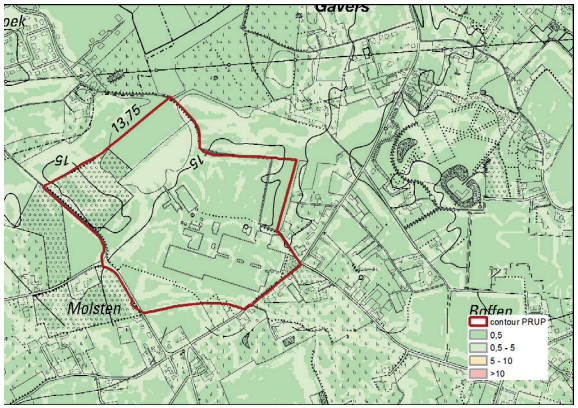
In het plangebied komen enkel puntsgewijze erosiegevoelige elementen voor. Deze zijn niet significant.

Hellingkaart

Er komen geen grote terreinverschillen voor in het plangebied.



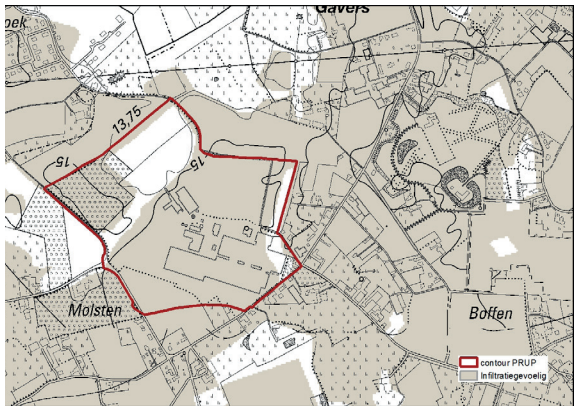
Erosiegevoelige gebieden



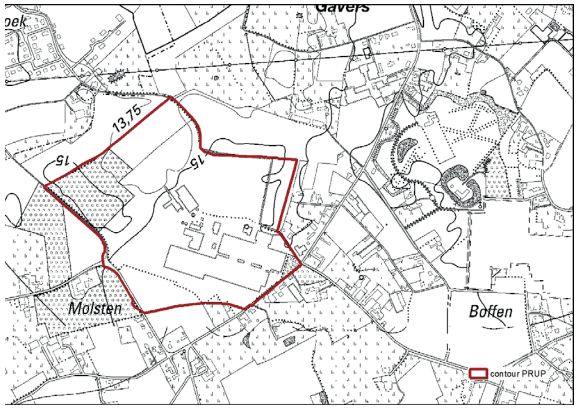
Hellingskaart

Infiltratiegevoelige bodem

Het overgrote deel van het plangebied is infiltratiegevoelig. Bepaalde kleinere zones niet. Deze laatstgenoemde komen grotendeels overeen met de zones die zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming.



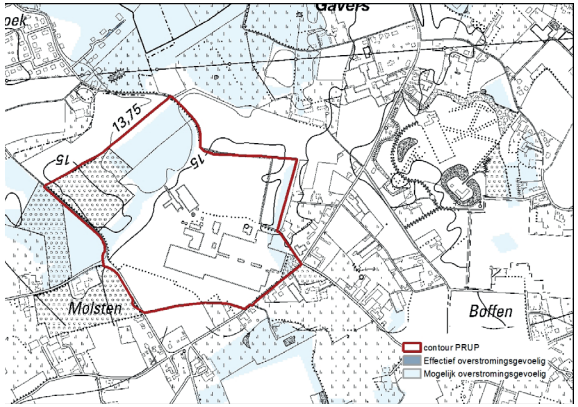
Infiltratiegevoelige gebieden



Winterbed

Overstromingsgevoelige gebieden 2014

Kleinere zones binnen het plangebied zijn aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig. Ook hier komen deze zones grotendeels overeen met de zones die zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming en de zones die niet infiltratiegevoelig zijn.



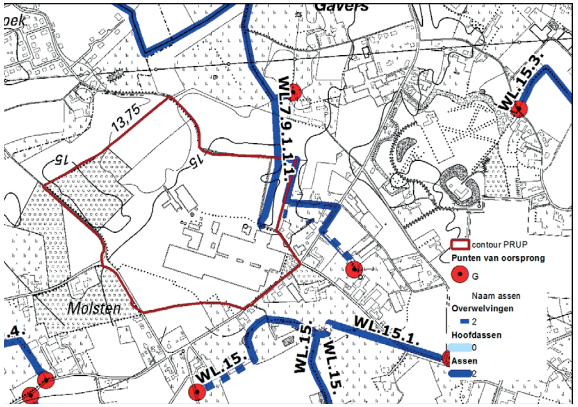
Overstromingsgevoelige gebieden

Winterbed

Het terrein is niet gelegen in het winterbed van een waterloop.

Vlaamse hydrografische Atlas

In het oosten van het plangebied komen grachten voor. De belangrijkste voor het PRUP is deze langsheen de Gaverstraat. Deze is een onbevaarbare waterloop categorie 2. Bij het verleggen van de Gaverstraat zal hiermee rekening gehouden moeten worden.



Vlaamse Hydrografische Atlas

7.2. Plantoets

Het RUP voorziet niet in een uitbreiding van de industriële gewestplanbestemming. T.o.v. van de invulling door het bedrijf Unilin NV zal de verharding in de toekomst wel toenemen. Door deze toename van verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Dit wordt gecompenseerd door:

- Het plaatsen van een waterbuffer. Dit hemelwater wordt ingezet voor het productieproces (schatting 120.000m³ Per jaar). Dit maakt deel uit van de aanvraag voor de waterzuivering. Ook andere waterverbruikers kunnen hier gebruik van maken. Daarnaast zuhllen kleinere RW-putten instaan voor het bevoorraden van sanitair;
- Het afvalwater wordt naar de Leie gepomt Ipv in het plaatselijke oppervlaktewater te lozen;
- de buffercapaciteit wordt verordenend vastgelegd op minstens 330m³/ha verharde oppervlakte. Het ledigingsdebiet wordt vastgelegd op 10L/sec/ha naar het oppervlaktewaternet;
- In de voorschriften worden maatregelen ingeschreven om het waterbergend vermogen van het plangebied te behouden of te vergroten;

Conclusie

Omwille van bovenstaande maatregelen, die in de stedenbouwkundige voorschriften zijn vervat, kan worden geoordeeld dat de voorziene projecten in het plangebied geen schadelijk effect op de waterhuishouding zullen hebben.

8. Screening

Op 2 februari 2017 deelde het departement milieu, natuur & energie mee dat zij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

9. Ruimtebalans en op te heffen voorschriften

Via dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften van het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 december 1979 en wijzigingen) opgeheven voor die percelen die gelegen zijn binnen de grenzen van het plangebied.

zie overzicht op volgende pagina

10. Register planbaten, planschade of compensaties

Om een beeld te krijgen van de percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie wordt de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP vergeleken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.
De kaart met het grafisch register is als afzonderlijk plan toegevoegd bij onderhavig RUP. Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

Percelen die in aanmerking komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen de percelen die omgezet worden van agrarisch gebied naar bedrijvigheid en van groen (parkgebied) naar bedrijvigheid in aanmerking voor planbaten.
Het gaat telkens over stroken die ontstaan doordat de totale industriële bestemming op het gewestplan en de wegenis meegenomen werd.

Percelen die in aanmerking komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen de percelen die omgezet worden van industriegebied naar agrarisch gebied in aanmerking voor planschade.
Het gaat hier over stroken die ontstaan doordat de totale industriële bestemming op het gewestplan meegenomen werd en over de planologische optimalisatie in het noordoosten van het plangebied ter hoogte van de Gaverstraat.

Percelen die in aanmerking komen voor kapitaalschade of gebruikersschade

Niet van toepassing.

11. Planproces

11.1. Beslissing tot opmaak provinciaal RUP

Deputatie in zitting van 21 april 2016.

11.2. Voorontwerp

Het voorontwerp werd goedgekeurd door de deputatie in zitting van 12 januari 2017.

11.3. voorlopige vaststelling

Het ontwerp werd door de Provincieraad voorlopig vastgesteld op 28 september 2017.

11.4. definitieve vaststelling

Het ontwerp werd door de Provincieraad voorlopig vastgesteld op 26 april 2018.

Gewestplan	Categorie	opp (m²)	grafisch plan	doel_ best	opp (m²)
Agrarische gebieden	LDB	21.291	gemengd open ruimte gebied	OVG	3.795
			zone voor specifieke regionale bedrijvigheid Agro-ind	BED	3.015
			Zone voor wegenis	NNN	14.481
Gebied voor uitbreiding van bestaande nijverheid	BED	138.378	Bouwvrij agrarisch gebied	LDB	398
			gemengd open ruimte gebied	OVG	1.823
			zone voor specifieke regionale bedrijvigheid Agro-ind	BED	130.775
			Zone voor wegenis	NNN	5.382
industriegebieden	BED	23.806	zone voor specifieke regionale bedrijvigheid Agro-ind	BED	21.170
			Zone voor wegenis	NNN	2.636
Milieubelastende industrieën	BED	103.159	Bouwvrij agrarisch gebied	LDB	1
			zone voor specifieke regionale bedrijvigheid Agro-ind	BED	101.406
			Zone voor wegenis	NNN	1.752
parkgebieden	GRO	4.484	zone voor specifieke regionale bedrijvigheid Agro-ind	BED	2.194
			Zone voor wegenis	NNN	2.290
Totaal					291.118

Categorie bronbestemming	opp (m²)
agrarisch	21.291
bedrijvigheid	265.343
groen	4.484

categorie doelbestemming	opp (m²)
agrarisch	399
bedrijvigheid	258.560
Lijninfrastructuur	26.542
groen	5.617

Bijlagen

1. **B**eslissing ontheffing plan-MER
2. **o**nderzoek tot milieu-effectenrapportage
3. **v**erslag plenaire vergadering
4. **a**dviezen voorontwerp
5. **A**dvies PROCORO

DEPARTEMENT
**LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

DEPUTATIE WEST-VLAANDEREN
Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
31/01/2017		LNE/MER/SCRPL16259/2017/	/

vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum
Bart.fobe@lne.vlaanderen.be naam@lne.vlaanderen.be	02 553 78 79	02 FEB. 2017

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP bedrijventerrein voor voedingsnijverheid te Wielsbeke.
Beslissing plan-MER-plicht
volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw email van 31/01/2017 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL16259 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

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

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

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

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

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via uw website melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op uw website, op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en in het gemeentehuis van de betrokken gemeente(n). De dienst Mer zal aan de betrokken gemeente(n) vragen om hetzelfde te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007.

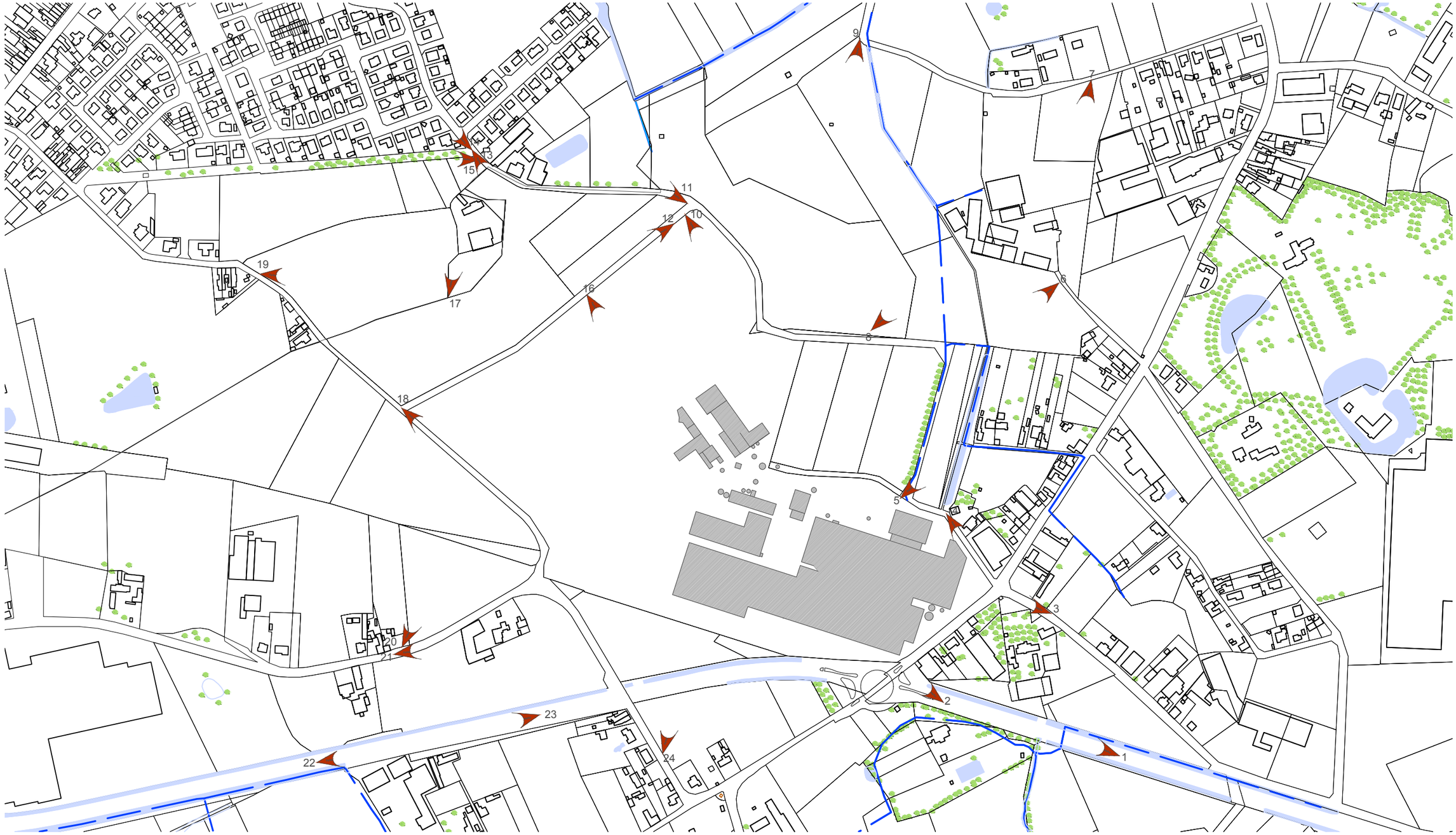
U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een PRUP dienen minstens de betrokken gemeenten aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,

Veerle De Coster
Vervangende diensthoofd dienst Mer

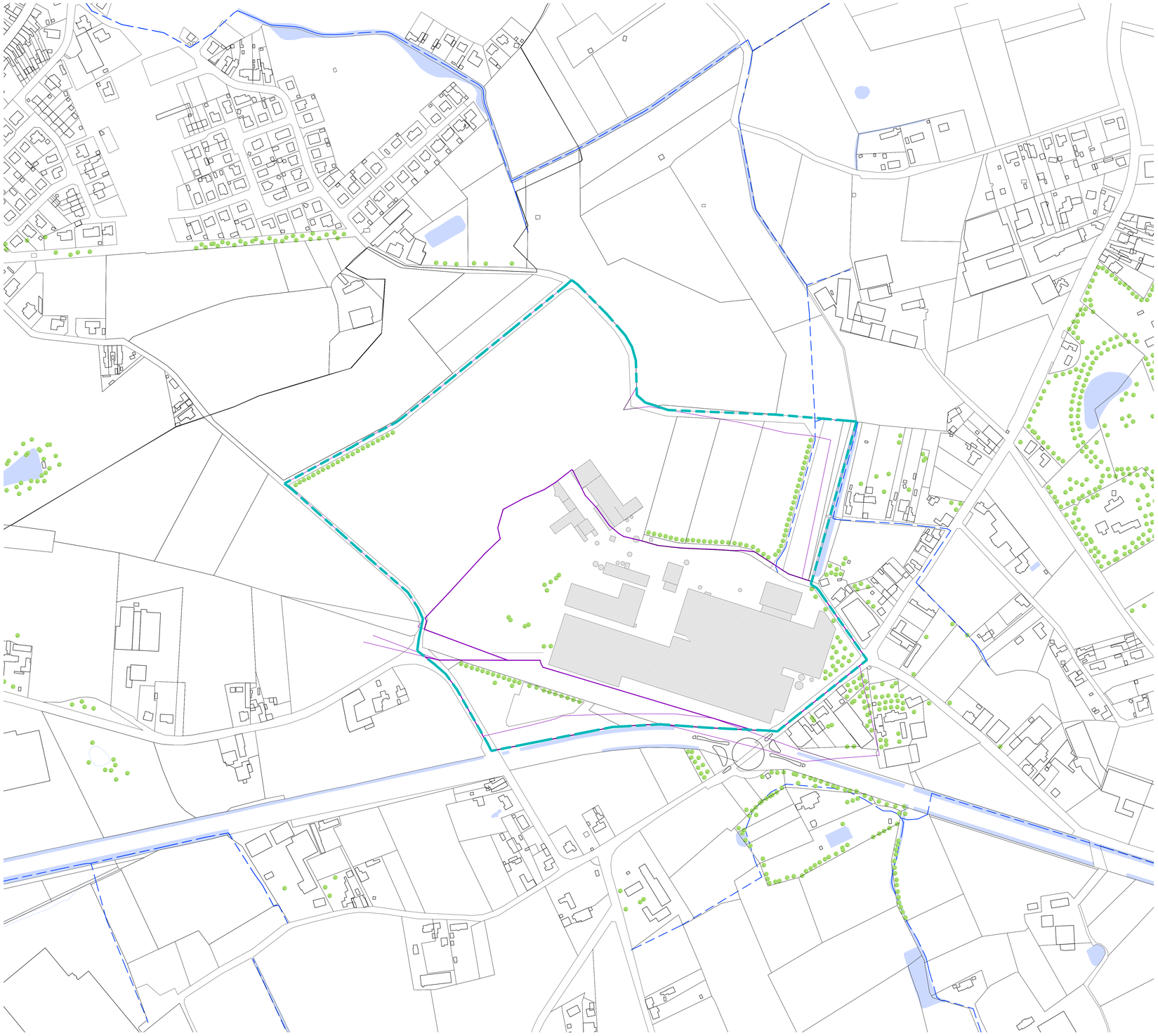
Kopie:
WIELS & PARTNERS MILIEUCONSULTING B.V.B.A.
Deerlijkstraat 58A
8550 Zwevegem



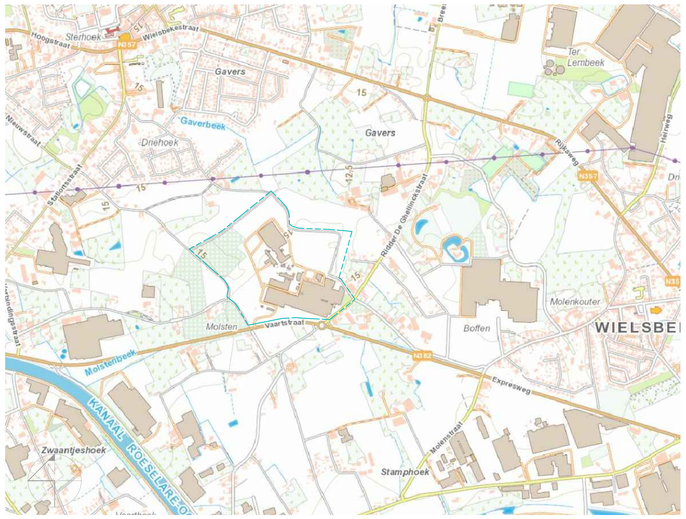
Plan-m.e.r.- screening PRUP Specifiek regionaal bedrijventerrein voor voedingsnijverheid Ridder de Ghellinckstraat 3-nov-16	**Plan** 1 van 1 Fotoreportage
	Dossierbeheerder: Robbe Debergh Dossiernummer: 2016534
Wiels & Partners milieu, veiligheid en ruimtelijke planning	Sb

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan - CONCEPT

bestaande toestand



Schaal 1:2000



Situeringsplan
bron: topografische kaart (NGI) 1:10000

Oppervlakte RUP:
Ondergrond: GRB : 2016-06-08

LEGENDE:

- contour PRUP
- huidige gewestplangrens industrie
- perceel
- VHA- waterloopsegment (GRB)
- gebouwen bestaand
- Wateroppervlak (GRB)
- bomen en struiken

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Specifiek regionaal bedrijventerrein voor voedingsnijverheid Ridder de Ghellinckstraat

3-nov-16

Initiatiefnemer: Provincie West-Vlaanderen

Koning Leopold III-laan 41
8200 Brugge
Tel. 050 40 35 92
Fax 050 40 33 76
Mail Wim.beerten@west-vlaanderen.be

Adres

Ridder de Ghellinckstraat 8710 Wielsbeke Tel. Fax Mail	Kadastraal gekend als: Wielsbeke 1 Afdeling Sectie B 10/5, 10/4, 10/6,10/3 10r,11b en 12g

Plan 1 van 1

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

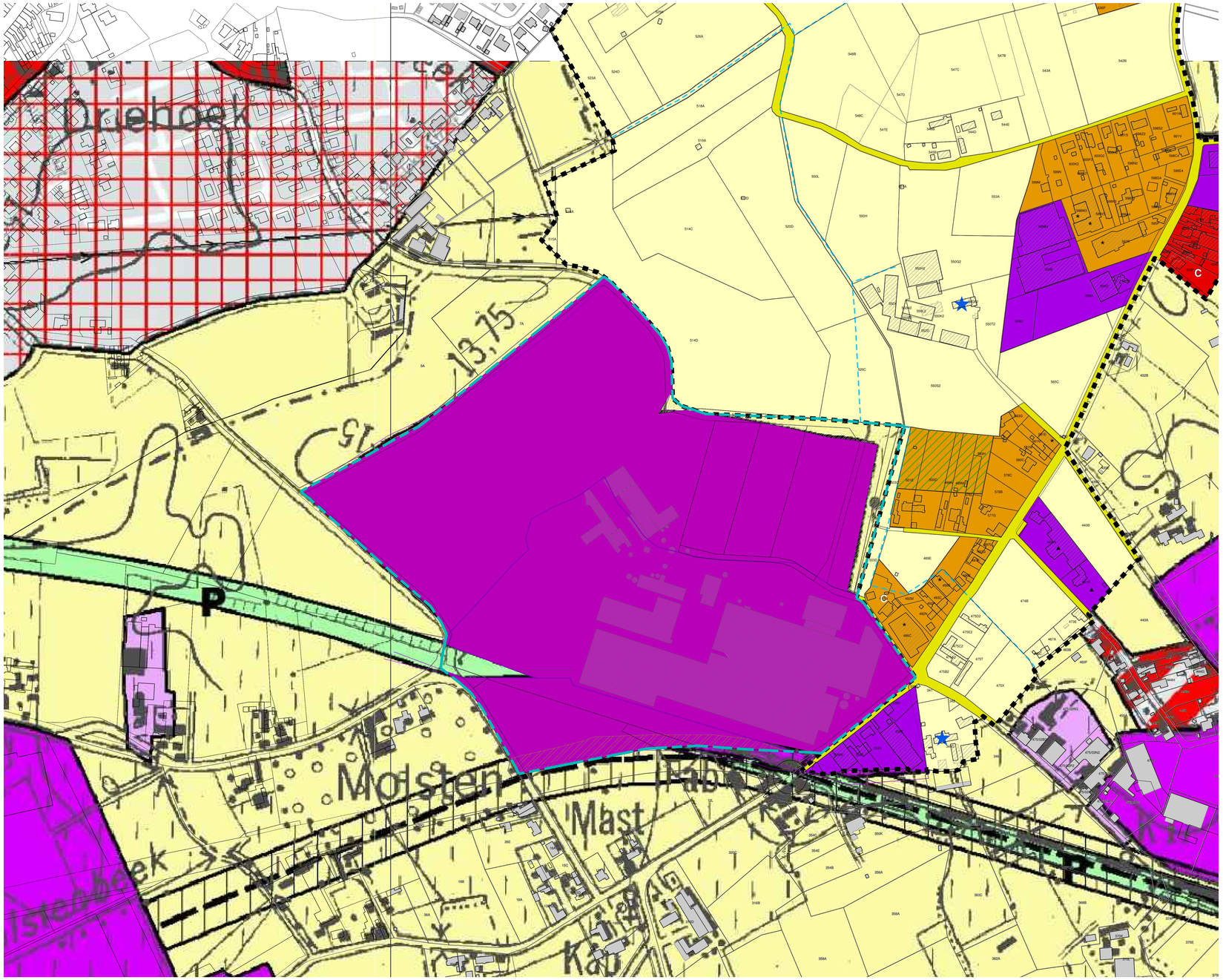
Ontwerp | Sb

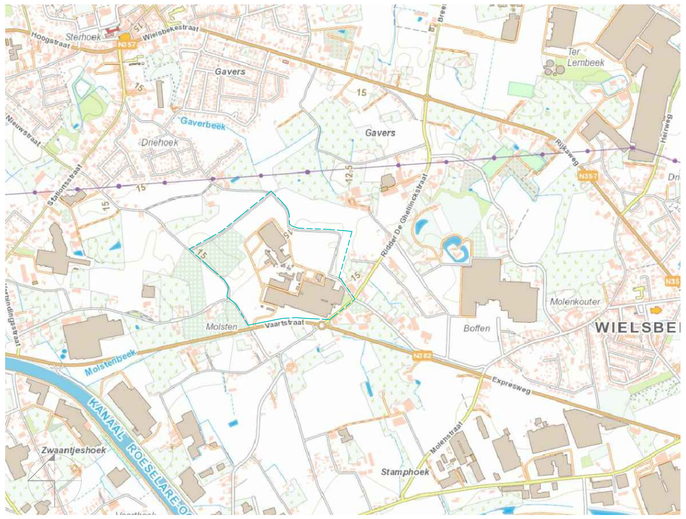
Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Dossierbeheerder	Dossiernummer	Bestandsnaam
Robbe Debergh	2016608	2016-11-03 PRUP_SPECIFIEK REGIONAAL BEDREIVENTERREIN.dwg

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan - CONCEPT

Juridische toestand





Situeringsplan
bron: topografische kaart (NGI) 1:10000

Oppervlakte RUP:
Ondergrond: GRB: 2016-06-08

LEGENDE:

- contour PRUP
- huidige gewestplangrens industrie
- perceel
- industriegebied
- agrarisch gebied
- parkgebied
- reservatiegebied
- gebouw

Schaal 1:2000

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Specifiek regionaal bedrijventerrein voor voedingsnijverheid Ridder de Ghellinckstraat

3-nov-16

Initiatiefnemer: Provincie West-Vlaanderen

Koning Leopold III-laan 41
8200 Brugge
Tel. 050 40 35 92
Fax 050 40 33 76
Mail Wim.beerten@west-vlaanderen.be

Adres

Ridder de Ghellinckstraat 8710 Wielsbeke Tel. Fax Mail	Kadastraal gekend als: Wielsbeke 1 Afdeling Sectie B 10/5, 10/4, 10/6,10/3 10r,11b en 12g

Plan 1 van 1

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

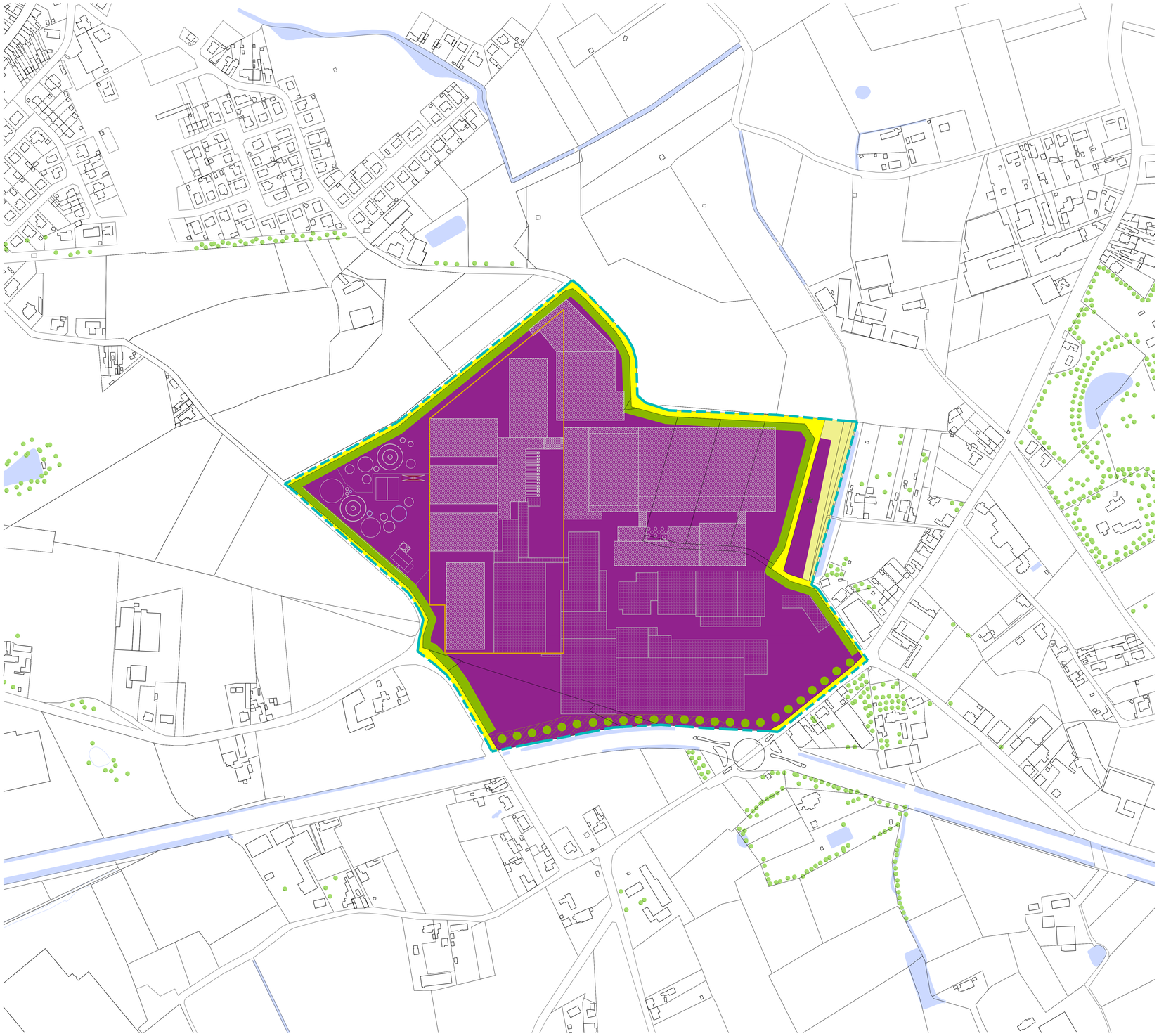
Ontwerp | Sb

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

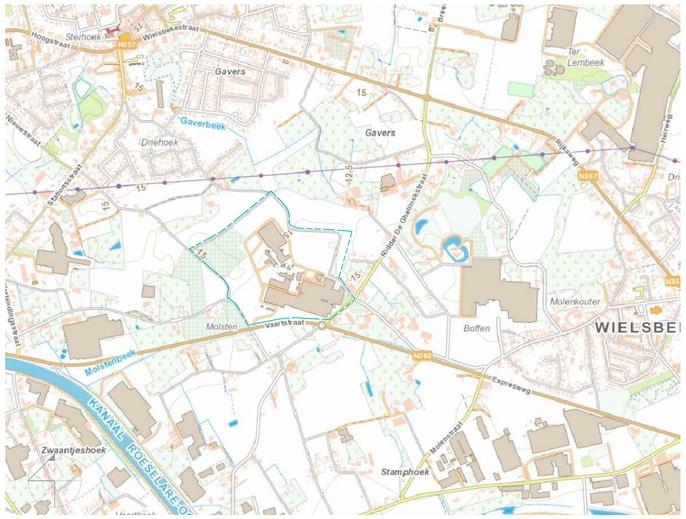
Dossierbeheerder	Dossiernummer	Bestandsnaam
Robbe Debergh	2016608	2016-11-03 PRUP_SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN.dwg

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan CONCEPT

Schetsontwerp



Schaal 1:2000



Situeringsplan
bron: topografische kaart (NGI) 1:10000

Oppervlakte RUP:
Ondergrond: GRB 2016-06-08

LEGENDE:

- contour PRUP
- perceel
- gebouw
- zone voor specifieke regionale bedrijvigheid
- zone voor landbouw
- reservatiestrook
- zone voor openbare infrastructuur
- zone voor buffer type 1
- zone voor buffer type 2
- bomen en struiken
- suggestie overdruk - laagdynamische overgangszone
- suggestie overdruk - hoogbouwzone

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Specifiek regionaal bedrijventerrein voor voedingsnijverheid Ridder de Ghellinckstraat

3-nov-16

Initiatiefnemer: Provincie West-Vlaanderen

Koning Leopold III-laan 41
8200 Brugge
Tel. 050 40 35 92
Fax 050 40 33 76
Mail Wim.beerten@west-vlaanderen.be

Adres

Ridder de Ghellinckstraat 8710 Wielsbeke Tel. Fax Mail	Kadastraal gekend als: Wielsbeke 1 Afdeling Sectie B 10/5, 10/4, 10/6,10/3 10r,11b en 12g

Plan 1 van 1

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

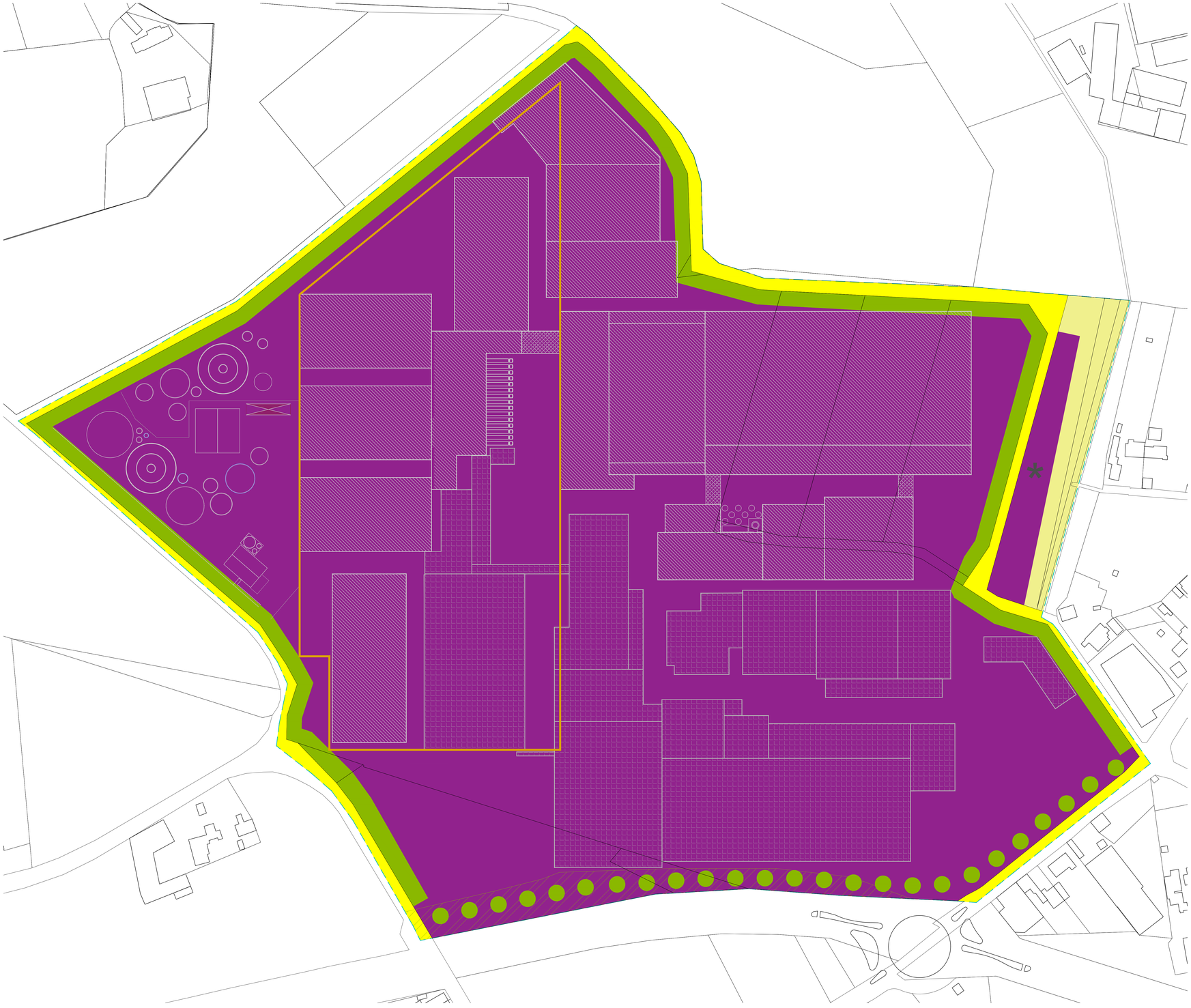
Ontwerp | Sb

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

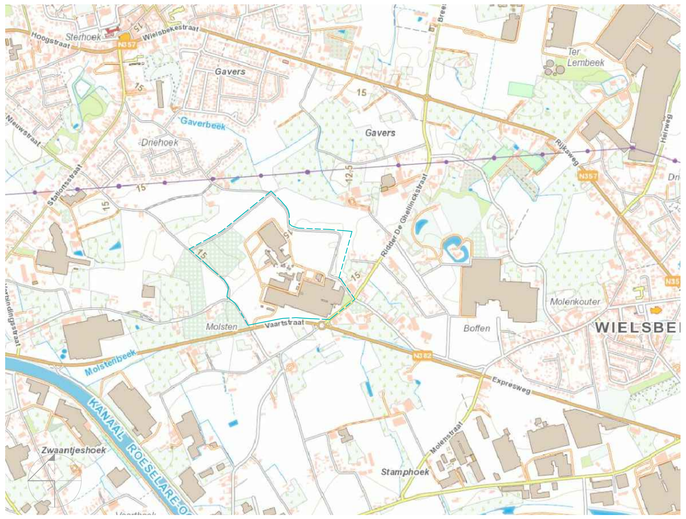
Dossierbeheerder	Dossiernummer	Bestandsnaam
Robbe Debergh	2016608	2016-11-03 PRUP_SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN.dwg

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan - CONCEPT

Schetsontwerp



Schaal 1:1000



Situeringsplan
bron: topografische kaart (NGI) 1:10000

Oppervlakte RUP:
Ondergrond: GRB (datum)

LEGENDE:

- contour PRUP
- perceel
- gebouw
- zone voor specifieke regionale bedrijvigheid
- zone voor landbouw
- reservatiestrook
- zone voor openbare infrastructuur
- zone voor buffer type 1
- zone voor buffer type 2
- bomen en struiken
- suggestie overdruk - laagdynamische overgangszone
- suggestie overdruk - hoogbouwzone

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Specifiek regionaal bedrijventerrein voor voedingsnijverheid Ridder de Ghellinckstraat

3-nov-16

Initiatiefnemer: Provincie West-Vlaanderen

Koning Leopold III-laan 41
8200 Brugge
Tel. 050 40 35 92
Fax 050 40 33 76
Mail Wim.beerten@west-vlaanderen.be

Adres	
Ridder de Ghellinckstraat 8710 Wielsbeke Tel. Fax Mail	Kadastraal gekend als: Wielsbeke 1 Afdeling Sectie B 10/5, 10/4, 10/6,10/3 10r,11b en 12g

Plan 1 van 1

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Ontwerp | Sb

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Dossierbeheerder	Dossiernummer	Bestandsnaam
Robbe Debergh	2016608	2016-11-03 PRUP_SPECIFIEK REGIONAAL BEDREIVENTERREIN.dwg

Onderzoek tot milieu-effectrapportage:

Verzoek tot raadpleging in het kader van het

PROVINCIAAL RUP SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN VOOR VOEDINGSNIJVERHEID RIDDER DE GHELLINCKSTRAAT

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Referentie dienst MER:

INITIATIEFNEMER:	**PLAN-M.E.R.-PLICHT:**	**OPDRACHTHOUDER:**
DEPUTATIE WEST-VLAANDEREN Provinciehuis Boeverbos Koning Leopold III-laan 41 8200 Sint-Andries Tel.: 050 / 40 31 11 Fax: 050 / 40 31 00 provincie@west-vlaanderen.be www.west-vlaanderen.be ref. 16/0257 Gedeputeerde ruimtelijke ordening Franky De Block	AGRISTO N.V. Waterstraat 40 8531 Harelbeke Tel.: 056 / 73 50 50 Fax: 056 / 73 50 73 info@agristo.be www.agristo.be BE 0425.038.558 Gedelegeerd bestuurder Antoon Wallays	WIELS & PARTNERS MILIEU-CONSULTING B.V.B.A. Deerlijkstraat 58A 8550 Zwevegem Tel.: 056 / 75 42 81 Fax: 056 / 75 42 82 info@wiels-partners.be www.wiels-partners.be BE 0460.155.033 ref. 2016531 Zaakvoerder Danny Wiels
Contactpersoon: Wim Beerten Ruimtelijk planner Tel.: 050 / 40 35 92 Fax: 050 / 40 33 76 wim.beerten@west-vlaanderen.be	Contactpersoon: Annick Heynderickx Tel.: 056 / 73 30 16 annick.heynderickx@agristo.com	Contactpersoon: Robbe Debergh Tel.: 056 / 75 42 81 Fax: 056 / 75 42 82 robbe.debergh@wiels-partners.be

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

INHOUDSTAFEL

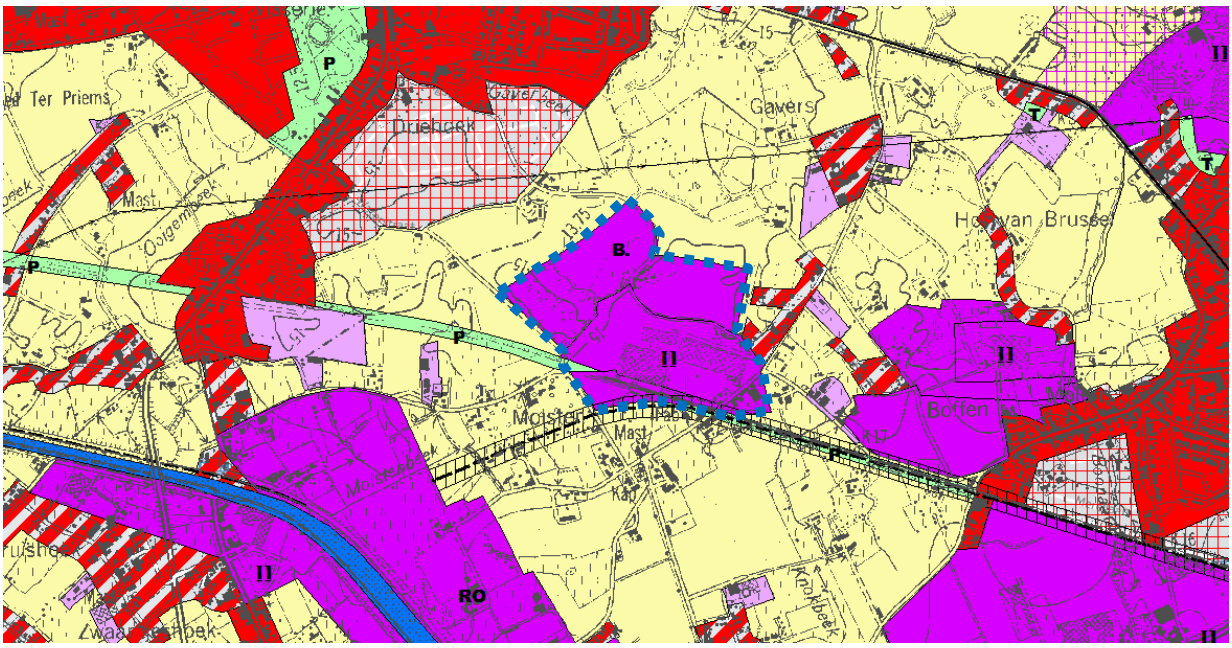
Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

1. Inleiding

Dit onderzoek tot milieueffectenrapportage (m.e.r.) wordt opgesteld naar aanleiding van de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) voor het voormalig Unilin-terrein aan de Ridder de Ghellinckstraat te Wielsbeke. Door een actorgebonden stedenbouwkundig voorschrift dat is vastgesteld in de gewestplanwijziging van 19/04/1995 is een belangrijk deel (ca. 13 ha) van het bedrijventerrein op vandaag niet inzetbaar voor andere bedrijven dan Unilin. Daarnaast ligt een kleine oppervlakte (ca. 2.200 m²) van het bedrijventerrein in parkgebied (zie hieronder in Figuur 1).

Gezien Unilin er zijn activiteiten stopzet, wordt door de provincie West-Vlaanderen een PRUP opgesteld om het bedrijventerrein ook na Unilin bruikbaar te houden. De site is ondertussen eigendom van Agristo N.V., een aardappelverwerkend bedrijf met hoofdzetel te Harelbeke (Hulste). Deze onderneming is op het (planologisch) bruikbare gedeelte van het bedrijfsterrein al gestart met activiteiten en voorziet na inwerkingtreding van het PRUP de verdere invulling van het plangebied.

In dit onderzoek tot m.e.r. wordt dan ook nagegaan of het PRUP, dat het kader zal vormen voor een specifiek regionaal bedrijventerrein voor voedingsnijverheid, aanleiding kan geven tot aanzienlijke milieueffecten.



Figuur 1. Uittreksel van het gewestplan met aanduiding van het plangebied in blauwe stippellijn (bron: geopunt.be, eigen bewerking).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

2. Plan-MER-plicht

2.1. Algemeen

Het RUP valt onder het toepassingsgebied van de plan-m.e.r. zoals geformuleerd in het Decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM) artikels 4.2.1. en 4.2.2.

Het RUP zal het kader vormen voor het toekennen van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieu-effectrapportage (Project-MER-besluit). In dit concrete geval gaat het om een plan dat het kader vormt voor voedingsnijverheid zoals omschreven in bijlage II, categorie 7.b) 'Inrichtingen voor het conserveren van dierlijke en/of plantaardige producten met een productiecapaciteit van 100.000 ton per jaar of meer' of de corresponderende categorie in bijlage III, 7.b) 'conservenfabrieken voor dierlijke en plantaardige producten'.

Het RUP is echter niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht, omdat het voldoet aan de bepaling van DABM art. 4.2.3. §3: **het plan houdt een kleine wijziging in**. Op een zeer klein gedeelte parkgebied na (2.200 m²) dat naar zone voor regionale bedrijvigheid zou worden omgezet, is het volledige plangebied (ruim 25 ha) al bestemd als industriegebied (gewestplan en wijzigingen). De grondkleur van het plangebied wijzigt dus niet significant. De herbestemming is voornamelijk ingegeven door een correctie van een actorgebonden voorschrift, zoals hiervoor toegelicht bij de motivatie voor het RUP.

Er is **geen passende beoordeling vereist** gezien het RUP geen betekenisvol effect op speciale beschermingszones mogelijk maakt. Uit voorgaande kan worden besloten dat het RUP **screeningsgerechtigd** is, waardoor op basis van het onderzoek tot m.e.r. wordt besloten of het plan al dan niet aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

2.2. Overdracht van de plan-m.e.r.-verplichting

Art. 4.1.1. §1, 13°, a), van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid stelt dat de verplichtingen inzake plan-m.e.r. kunnen worden overgenomen door een private rechtspersoon. Het 'Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009 met betrekking tot het overnemen van de verplichtingen inzake plan-milieueffectrapportage over ruimtelijke uitvoeringsplannen van de bevoegde overheid' bepaalt dat dergelijke overname moet worden aangevraagd door de private initiatiefnemer.

Agristo N.V. heeft hiervoor de aanvraag ingediend en op 21/04/2016 heeft de deputatie van de provincie West-Vlaanderen de aanvraag tot overname van de plan-m.e.r.-verplichtingen door Agristo N.V. goedgekeurd, gelijktijdig met de beslissing tot opmaak van het PRUP.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

2.3. Verder verloop

Volgende stappen worden doorlopen bij dit onderzoek tot milieu-effectrapportage:

1. Het verzoek tot raadpleging wordt verstuurd aan de vereiste adviesinstanties op basis van de bij de dienst MER opgevraagde lijst.
2. De ontvangen adviezen worden verwerkt in de screeningsnota en eventuele opmerkingen of vragen worden aanvullend beantwoord in het document (duidelijk te onderscheiden van de originele tekst van het verzoek tot raadpleging).
3. Het vervolledigde dossier wordt aan de dienst MER overgemaakt ter beoordeling.
4. Het besluit van de dienst MER wordt door de gemeente bekendgemaakt.

In het RUP zelf worden minstens de conclusies van het onderzoek tot plan-m.e.r. opgenomen.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

3. Beschrijving en verduidelijking van het plan

3.1. Situering van het plangebied

De site is gelegen aan de Ridder de Ghellinckstraat 9 te 8710 Wielsbeke, in de hoek gevormd met de N382. Het terrein ligt vrij centraal tussen Wielsbeke, Ooigem en Oostrozebeke. Het gebied wordt doorsneden door de Leie, het kanaal Roeselare - Leie, de N382 en een dicht netwerk van kleinere wegen.

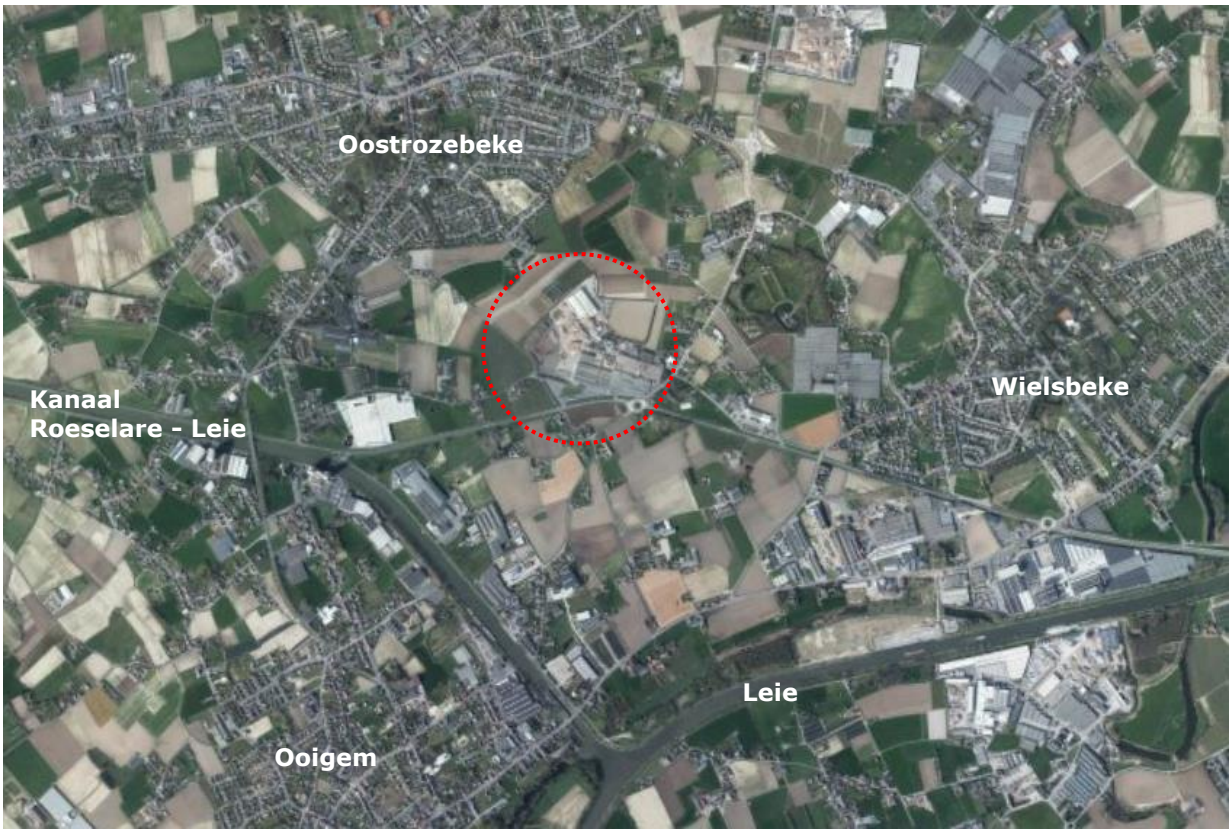
De ruime omgeving wordt sterk gekenmerkt door grootschalige bedrijventerreinen langs de vermelde structuren. Veel infrastructuur is specifiek ten behoeve van de bedrijventerreinen aangelegd, zoals de N382 zelf, de hoogspanningsleidingen,... Deze ontwikkeling van bedrijvigheid gaat ook nu nog door, zoals bv. de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Breestraat net ten noorden van de site.

De site ligt langs de N382 gewestweg die de E17 t.h.v. Waregem verbindt met de E403 t.h.v. Roeselare-noord (kanaal Roeselare - Leie). Naar de E17 is het slechts 8 km of 10 minuten rijden. De andere kant op verloopt niet rechtstreeks doorheen Ingelmunster. Normaliter moet vrachtverkeer via de N50 ofwel ten noorden op de N37 (Ardooie) ofwel ten zuiden op de N36 (Izegem) naar de E403. De site ligt op ca 1,5 km ten zuidoosten van de dorpskern Oostrozebeke en 1 km ten westen van Wielsbeke.

Figuur 2. Situering van het plangebied op stratenplan (bron: viamichelin.be, eigen bewerking).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Op mesoschaal ziet het gebied er als volgt uit:



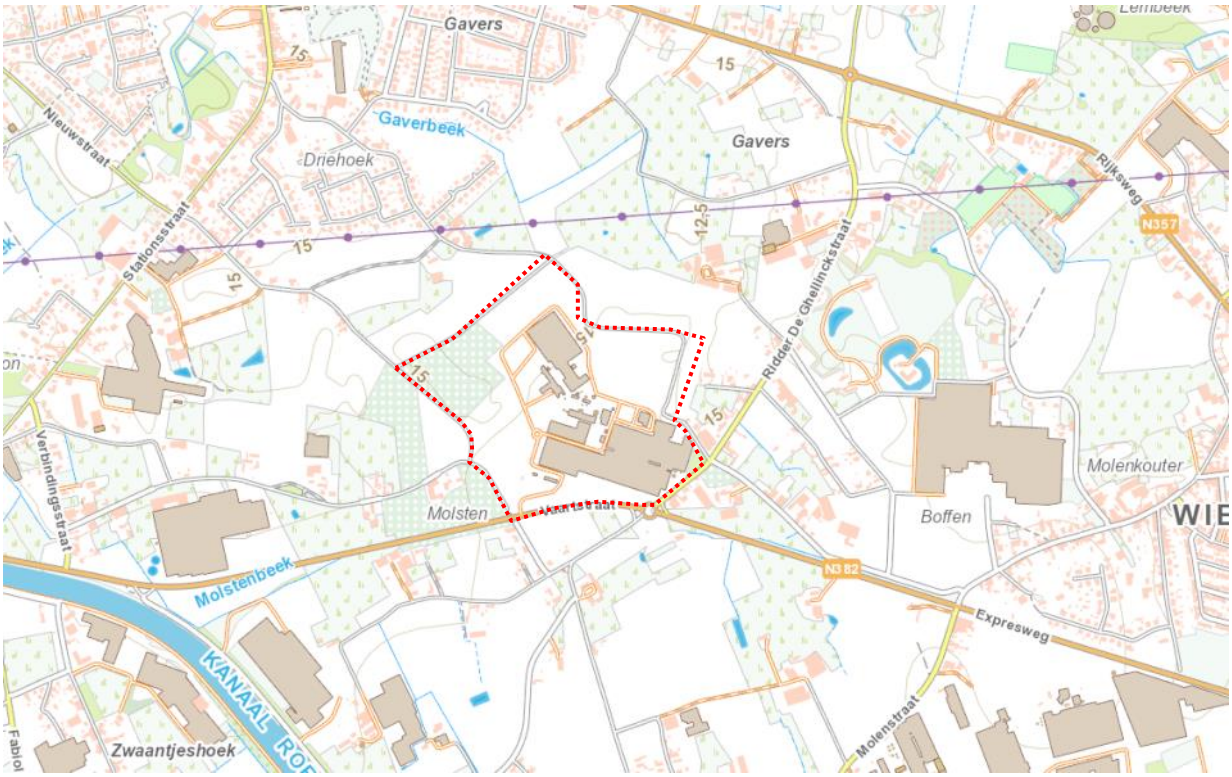
Figuur 3. Situering plangebied t.o.v. omgeving op luchtfoto (bron: geopunt.be, eigen bewerking).

Op detailniveau:

Figuur 4. Aanduiding van het plangebied op orthofoto (bron: geopunt.be, eigen bewerking).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Onderstaande figuur geeft een aanduiding van het plangebied op de topografische kaart:



Figuur 5. Situering op topografische kaart (bron: giswest.be, eigen bewerking).

De grenzen van het plangebied zijn aan de noord- en oostzijde de grens van het GRUP Ridder de Ghellinckstraat, aan de zuidzijde de grens van het openbaar domein en aan de westzijde de as van de openbare wegen daar.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

3.2. Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad

Het PRUP heeft tot doel om tot een ruimtelijk optimale oplossing te komen voor het plangebied. Daarbij wordt de huidige bestemming bijna integraal behouden. Er wordt een correctie doorgevoerd om een actorgebonden voorschrift te schrappen en om de contour van het gebied beter af te stemmen op de omgeving.

Met het PRUP worden de toegelaten activiteiten beperkt. Volgens het gewestplanvoorschrift industrie (en zeker 'milieubelastende') kan het hele scala aan bedrijfsactiviteiten worden vergund. Het PRUP wijst het plangebied toe aan de voedingsnijverheid, wat algemeen een beperktere milieu-impact betekent.

Het plangebied omvat het huidige industriegebied volgens het gewestplan en een beperkte oppervlakte parkgebied die in dat industriegebied insnijdt. In totaal beslaat het plan een oppervlakte van ca. 27,5 ha.

Het PRUP zal een tot op perceelsniveau gedetailleerd plan en een nauwkeurige set stedenbouwkundige voorschriften omvatten die bestemming, inrichting en beheer van het plangebied zullen bepalen.

Daar waar de voorschriften volgens gewestplan weinig of geen rekening houden met concrete lokale omstandigheden, zal het PRUP op basis van voorliggende onderzoek tot milieueffectrapportering een op de omgeving afgestemde set van voorschriften omvatten, waarbij voor relevante milieuaspecten passende maatregelen worden vervat in het plan. Het PRUP garandeert op deze wijze een hoger beschermingsniveau van mens en milieu dan het gewestplan.

De beperkte wijziging van de bestemmingscategorie van het plangebied (enkel de kleine zone parkgebied wijzigt naar bedrijvigheid), het beperken van de mogelijke activiteiten t.o.v. de huidige bestemming en het vaststellen van een uitgebreide set voorschriften voor inrichting en beheer die de milieu-impact beperken, verantwoorden de toepassing van voorliggend onderzoek tot m.e.r. Het PRUP kan als 'kleine wijziging' worden aanzien, met op dit planniveau enkel voor het milieu gunstige ingrepen.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

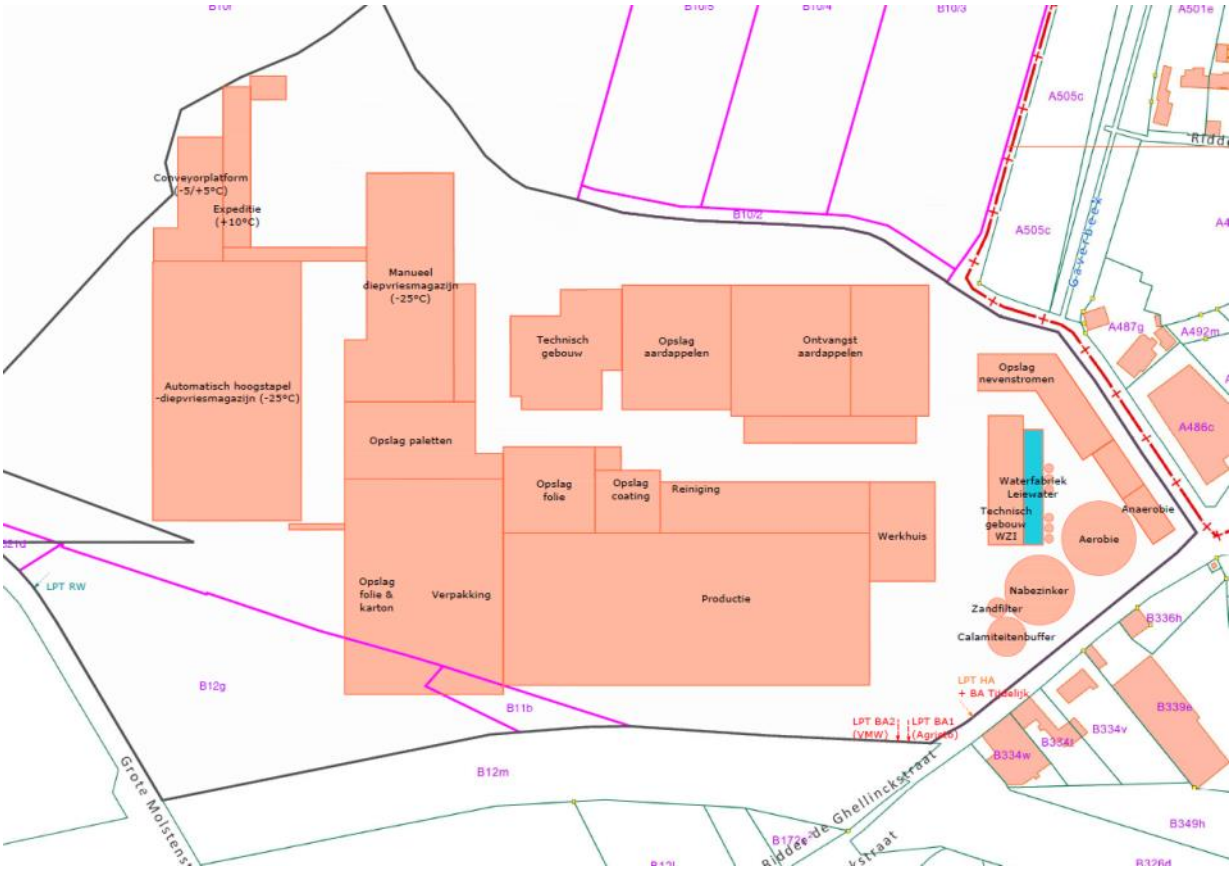
3.3. Bestaande feitelijke toestand

Het plangebied bevindt zich op vandaag in een transitiefase. Unilin sluit er zijn activiteiten af (in de loop van 2016). Unilin baatte op het terrein een grootschalige spaanderplatenfabriek uit. Het bedrijfsterrein omvat naast enkele zeer grote productie- en opslaggebouwen ook uitgebreide opslagzones voor hout en enkele zones met technische installaties met uitgesproken industrieel karakter (silo's, droger, laad- en losinfrastructuur,…).

Figuur 6. Luchtfoto 2015 met Unilin nog in exploitatie (sloop noordelijke loods gestart) (bron: geopunt.be).

Aan de noordzijde van het gebied (in het reservegebied volgens het gewestplan) zijn momenteel nog gronden in landbouwgebruik.

Agristo bouwt intussen op het zuidelijke deel van het industriegebied een nieuwe vestiging op (zie Figuur 7).



Figuur 7. Overzicht van de inrichting van het zuidelijke deel van het plangebied zoals deels al vergund en in opbouw en deels nog in aanvraag door Agristo N.V. (bron: Agristo N.V. en eigen data).

Tijdens de vergunningsprocedures voor bovenvermeld project werd opgemerkt dat de waterzuivering minder impact op de omgeving zou genereren als deze aan de westkant zou komen i.p.v. aan de oostkant. Ondertussen werd in samenwerking met de Watergroep een publiek-private samenwerking opgezet om de waterproductie voor Agristo (en op termijn ook mogelijk voor andere bedrijven in de nabijheid) lokaal in te planten.

De Watergroep zal water leveren aan Agristo dat meteen inzetbaar zal zijn in het productieproces. Om dit te realiseren zal de Watergroep water capteren uit de Leie en opwaarderen tot gewenste kwaliteit.

De proceswaterproductieinstallatie zal op basis van ruw water uit de Leie water op maat produceren dat gebruikt zal worden in de processen van Agristo.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Deze proceswaterproductieinstallatie bestaat uit volgende behandelingsstappen:
- Grof filtratie
- Ultrafiltratie
- Omgekeerde Osmose
- Opslag en verpompen
- Chemieopslag
- LS installatie

Het afvalwater dat ontstaat in de productie-eenheid van Agristo zal via een afvalwaterzuiveringsinstallatie en een persleiding geloosd worden in de Leie.
De AWZI bestaat uit vier grote zuiveringsstappen:
- de voorzuivering,
- de anaerobie (UASB),
- de aerobie (klassiek concept),
- een zandfilter als tertiaire zuivering.

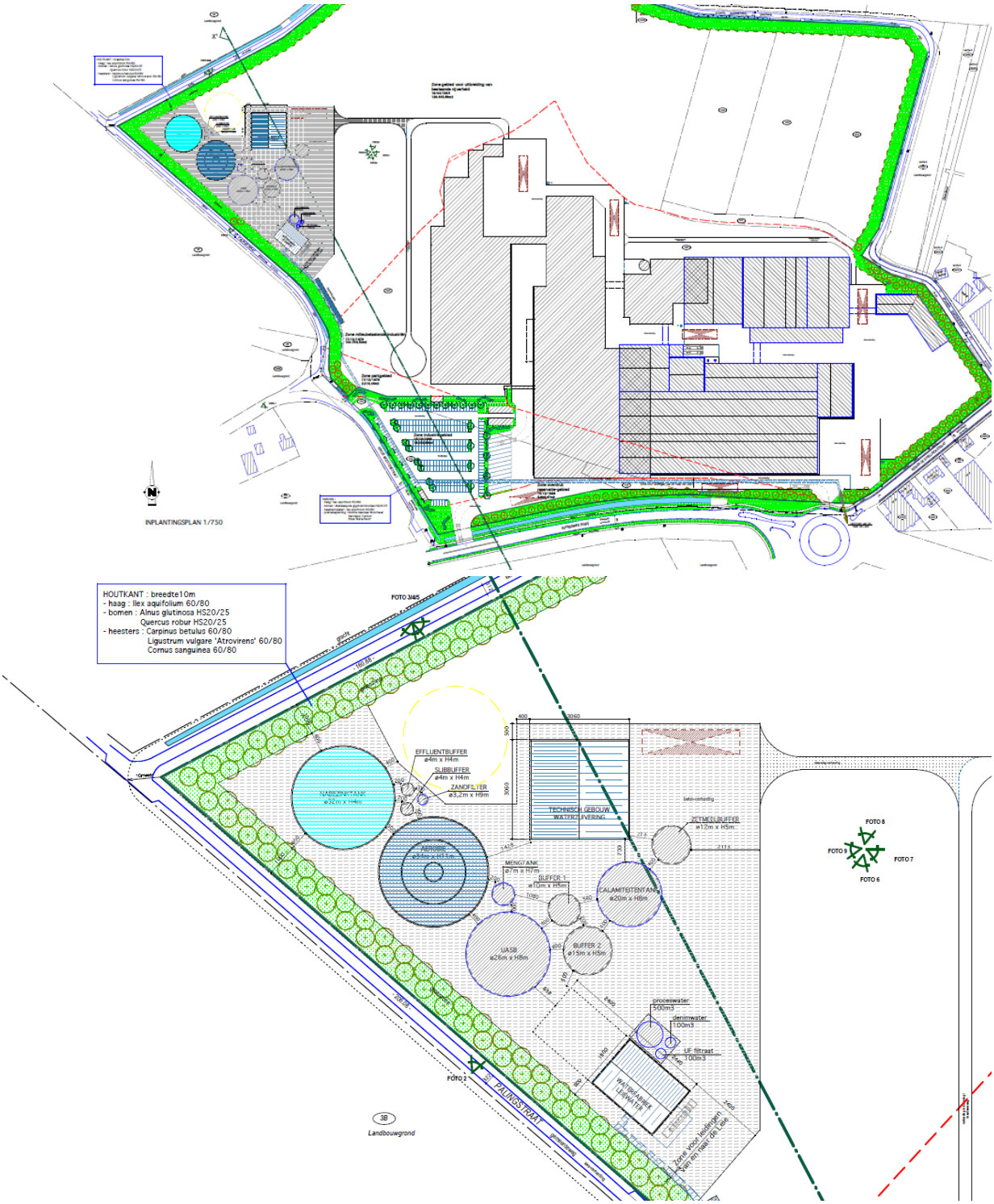
Deze installatie zal 1 geheel vormen met de aanvoerleiding ruwwater uit de Leie die vertrekt vanuit een watervangconstructie op de Leie. Tevens zal er een retourleiding zijn voor het afvoeren van effluent uit de AWZI, die het bedrijfsafvalwater van Agristo verwerkt, en voor de spoelwaters van de proceswaterproductieinstallatie dewelke terug in de Leie worden geloosd.

Deze bijkomende projectonderdelen worden eveneens door De Watergroep gebouwd en geëxploiteerd en vormen het onderwerp van een parallel vergunningstraject. Bij latere uitbreiding van de aardappelverwerkende capaciteit kan er effluent uit de AWZI gebruikt worden als ruwwater bron van de proceswaterproductieinstallatie, dit effluent wordt in eerste instantie geloosd op de Leie via de retourleiding van de proceswaterproductieinstallatie. Deze latere capaciteitsuitbreiding zal er tevens voor zorgen dat ook andere toekomstige in de buurt gelegen industriële waterverbruikers op deze productie-eenheid kunnen worden aangeschakeld.

De vergunningsaanvragen voor deze ontwikkeling aan de westzijde van de bestaande/vergunde bedrijfsconfiguratie zullen naar verwachting in de loop van november ingediend worden.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Onderstaande afbeeldingen geven het voorontwerp voor de waterfabriek en –zuivering weer.



Figuur 8. Ontwerpversie PPS waterfabriek Watergroep (bron: Agristo).

Zie ook de fotoreportage in bijlage voor de feitelijke toestand.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

3.4. Alternatieven

Locatie-alternatieven

Het PRUP is in hoofdzaak gericht op het aanpassen van het geldende stedenbouwkundig voorschrift in het noordelijk deel van het bedrijventerrein. Dit actorgebonden voorschrift verhindert immers een nuttige inzet van dat deel van de industriezone. Het PRUP bestemt geen nieuw bedrijventerrein en is louter op deze locatie inzetbaar. Er worden daarom geen andere locatie-alternatieven onderzocht.

Nulalternatief

In het nulalternatief blijft de huidige planologische situatie behouden. Daarbij ontstaat een 'bestemmingsvacuüm': de noordelijke zone kan enkel ingezet worden voor bedrijvigheid als Unilin daarvoor de vergunningen aanvraagt, wat gezien het vertrek van Unilin dus niet doorgaat. Hierdoor zou een belangrijk deel bedrijfsterrein onbenut blijven, wat economisch en planologisch geen goed beleid zou zijn.

De provincie West-Vlaanderen (daarin ten volle ondersteund door de gemeente Wielsbeke) zet juist in op een efficiënte ruimtebenutting, temeer daar het gebied in een Specifiek Economisch Knooppunt gelegen is. Voor dat optimale gebruik van de beschikbare ruimte is een aanpassing van de voorschriften nodig. Het nulalternatief wordt verder niet weerhouden.

Uitvoeringsalternatieven

Tijdens het voorbereidend traject voor het PRUP en de voorliggende m.e.r.-screening is uitgegaan van een snelle en volledige verdere invulling van het bedrijfsterrein door Agristo. Dit scenario houdt immers de meeste milieueffecten in. Er zijn uitvoeringstrajecten mogelijk waarbij getemporiseerd wordt bij de invulling en er dus nog tijdelijk verder gebruik als landbouwgrond is. Deze worden echter niet verder onderzocht op milieueffecten.

Daarnaast kan ook de verdeling van de verschillende bedrijfsfuncties (bv. vrieshuizen, waterbehandeling,…) over het plangebied op diverse manieren gebeuren. Waar relevant wordt bij de screening van de betreffende milieuaspecten verder ingegaan op de mogelijke gevolgen van bepaalde inplantingen.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

3.5. Eerder onderzoek

Voor deze screening wordt in belangrijke mate gesteund op het project-MER dat voor Agristo op deze site werd opgesteld voor de invulling van het zuidelijke deel van het plangebied. Het betreft het project-MER opgesteld door eco-scan in mei 2016, goedgekeurd door de dienst MER op 06/06/2016 (referentie PR2340).

Dit MER werd toegevoegd aan de stedenbouwkundige en milieuvergunningsaanvragen voor de bouw en exploitatie van de nieuwe vestiging van Agristo in het zuidelijke deel van het plangebied. Het project-MER houdt rekening met een inplanting van een aardappelverwerkend bedrijf met productiecapaciteit tot 300.000 ton/jaar.

Voorliggende screening gaat (op basis van het resultaat van ontwerpend onderzoek in aanloop naar het RUP) uit van ruwweg een verdubbeling van de productiecapaciteit wanneer het PRUP in werking treedt. De effecten van de aan de productiecapaciteit gekoppelde milieuaspecten zullen daardoor mogelijk toenemen, afhankelijk van de ingreep-effectrelatie en getroffen maatregelen.

Voor de hernieuwing van de milieuvergunning voor de exploitatie van Unilin op het terrein werd in september 2013 nog een project-MER van Sertius goedgekeurd (ref. PR0519).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

4. Methodiek voor de beoordeling van mogelijke milieueffecten

4.1. Werkwijze

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt per discipline. De relevante disciplines worden hierna onder 4.2. beschreven.

Per discipline wordt eerst de bestaande toestand beschreven met daaropvolgend de bespreking van de verwachte effecten. Slechts voor die disciplines waarbij mogelijk een significant negatief effect kan worden verwacht, wordt een referentiesituatie beschreven. Daarna wordt de ingreep-effectrelatie onderzocht en wordt melding gemaakt van eventuele maatregelen en leemten in de kennis.

Finaal worden de nodige conclusies getrokken in deel 6.

4.2. Relevante disciplines

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

- gezondheid en veiligheid van de mens,
- de ruimtelijke ordening,
- de biodiversiteit, de fauna en flora,
- de bodem,
- het water,
- het geluid,
- het licht,
- de stoffelijke goederen en het cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed,
- het landschap,
- de mobiliteit.

Voor het PRUP wordt geen effect verwacht op de volgende disciplines, die daarom niet verder onderzocht worden:

- de energie- en grondstoffenvoorraden,
- de atmosfeer en de klimatologische factoren.

De disciplines die worden onderzocht zijn niet onafhankelijk van elkaar. De samenhang van verschillende milieueffecten is daarom van belang. Deze wordt ook besproken in het volgende deel.

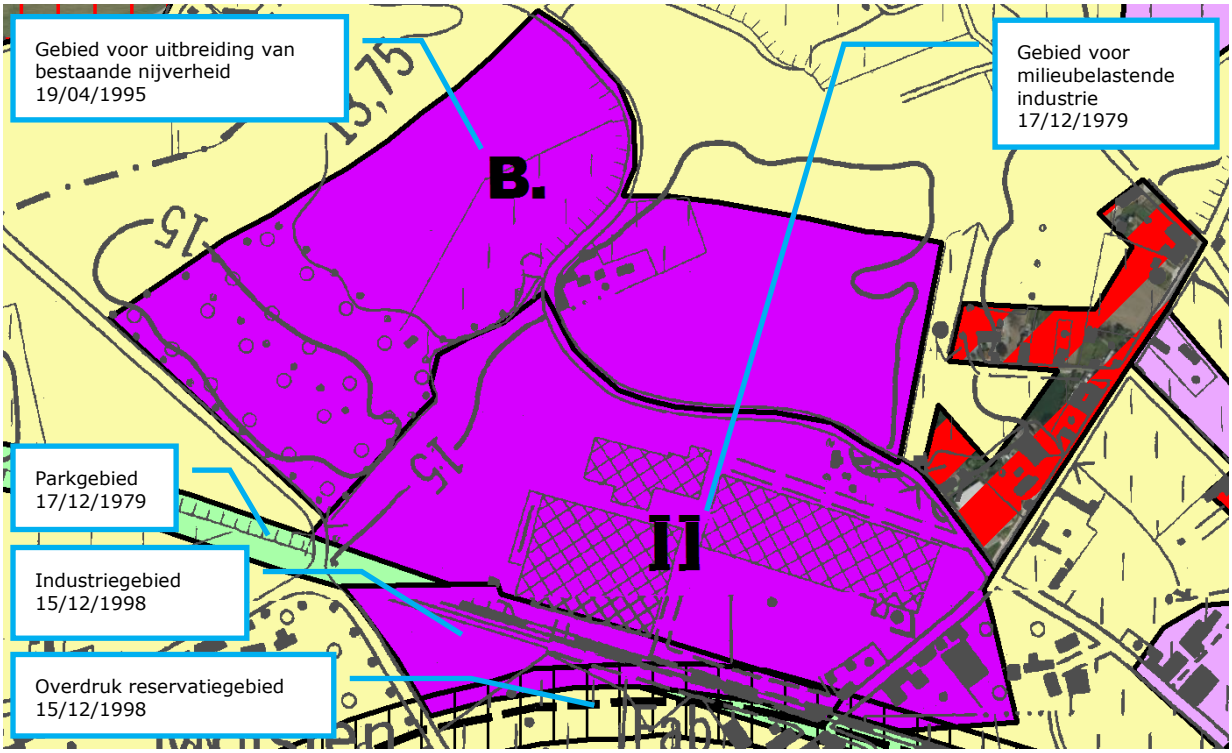
Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

5. Beschrijving van de mogelijke milieueffecten

5.1. Ruimtelijke ordening

Gewestplan

Volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979 en wijzigingen 19/04/1995 en 15/12/1998) is het plangebied gelegen in vier verschillende bestemmingszones waarop deels een overdrukzone van toepassing is. Onderstaande figuur geeft een overzicht:



Figuur 9. Uittreksel uit het gewestplan Roeselare – Tielt (bron: geopunt.be en eigen bewerking).

Het voorschrift van de noordelijke zone 'gebied voor uitbreiding van bestaande nijverheid' (aangeduid met 'B') luidt: *'Dit gebied is uitsluitend bestemd voor de uitbreiding van het industriële bedrijf dat op de onmiddellijk aanpalende terreinen is gevestigd op het ogenblik van het van kracht worden van dit voorschrift.'*

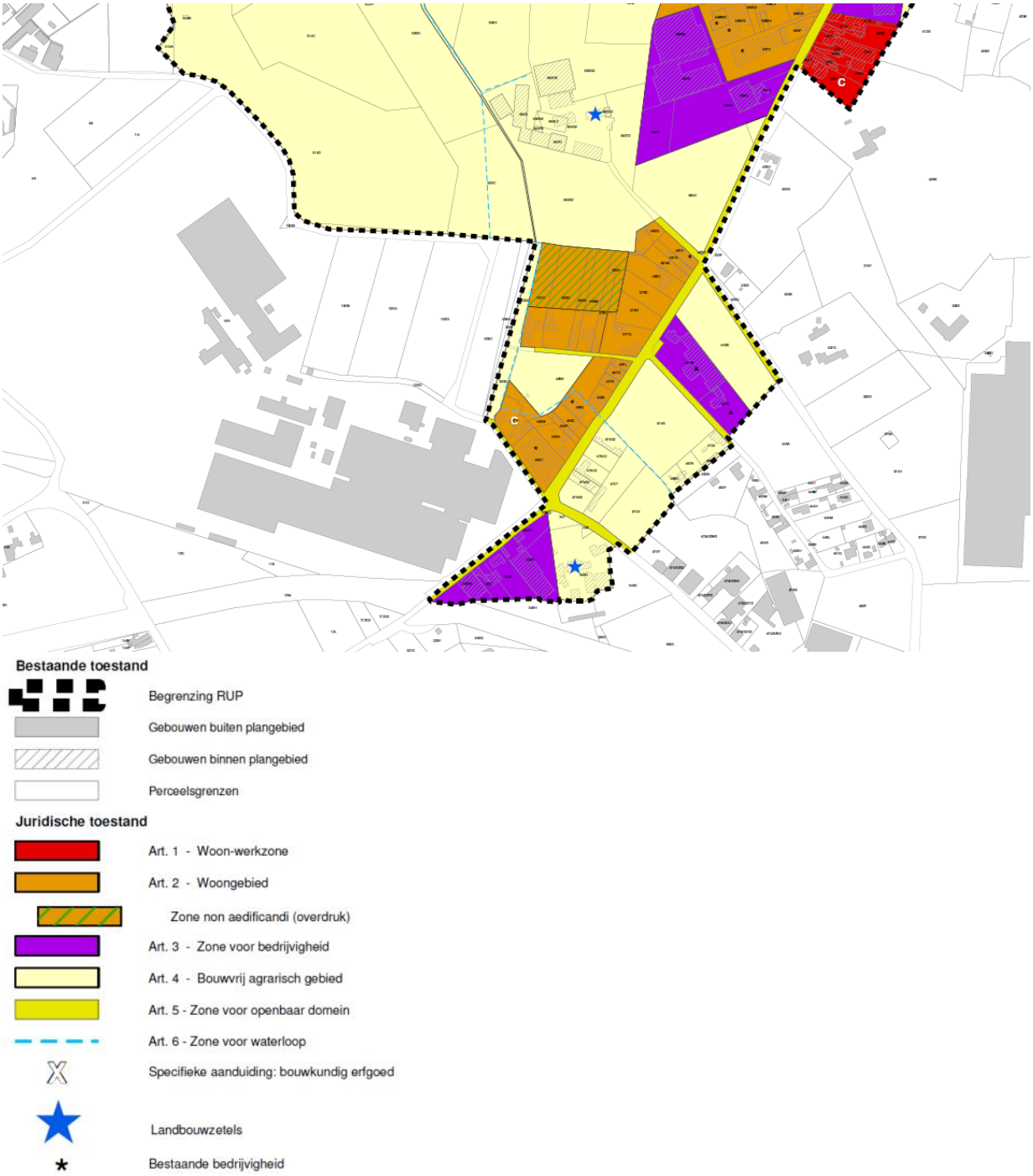
Door het stopzetten van de activiteiten van Unilin op deze site bestaat er juridische onduidelijkheid over de invulling van de zone 'B', gelet op het strikte gewestplanvoorschrift.

In de ruime omgeving worden de stedenbouwkundige voorschriften geregeld door hetzelfde gewestplan, behalve ter hoogte van het RUP Ridder de Ghellinckstraat, dat hierna besproken wordt.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

RUP Ridder de Ghellinckstraat

Ten noorden en oosten van het plangebied worden de stedenbouwkundige voorschriften bepaald door het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Ridder de Ghellinckstraat van 09/07/2015. Dit plan hield voor de omgeving van het plangebied geen belangrijke wijzigingen t.o.v. het gewestplan in.



Figuur 10. Uittreksel uit het verordenend grafisch plan en de legende van het GRUP Ridder de Ghellinckstraat (bron: Wielsbeke).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Verordening landschappelijke inkleding

Bovenop het gewestplan zijn ook de voorschriften van de 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening i.v.m. de landschappelijke inkleding van bedrijfsgebouwen bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning' zoals goedgekeurd op 22/09/2011 door de deputatie van West-Vlaanderen van toepassing.

De verordening is toe te passen bij alle stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor het oprichten van een bedrijfsgebouw en regelt voornamelijk de dimensionering en invulling van bufferzones rond bedrijven, in relatie tot de bestemmingen waaraan deze palen. Voor het PRUP is deze verordening mee in overweging genomen als lokale regelgeving. Plan en voorschriften van het PRUP zijn echter van rechtswege primerend op deze verordening. Er wordt in het PRUP in heel wat meer buffering voorzien dan de verordening oplegt.

Structuurplanning

Wielsbeke wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) geselecteerd als Specifiek Economisch Knooppunt (SPEK). Hiermee is aangegeven dat Wielsbeke een belangrijke rol speelt in de economische structuur op Vlaams niveau, met een grote impact op de werkgelegenheid. Wielsbeke draagt daardoor bij in de evenwichtige spreiding van de werkgelegenheid en is van belang voor de (economische) kansen die hieraan verbonden zijn voor de betrokken subregio.

De provincie wordt aangeduid als bevoegd voor de afbakening van de regionale bedrijventerreinen in de SPEK's. Het creëren van een operationeel aanbod aan bedrijventerreinen is daarbij de hoofddoelstelling. Een zuinig ruimtegebruik en het volledig benutten van al bestemde bedrijventerreinen (activering) zijn daarbij belangrijke krachtlijnen.

Voorliggend plan kadert volledig binnen deze Vlaamse visie op de bedrijvigheid in Wielsbeke, nl. binnen een reeds bestemd bedrijventerrein in een SPEK door het wegnemen van juridische drempels voor een betere benutting te zorgen.

West-Vlaanderen bevestigt de belangrijke rol van Wielsbeke als industriële gemeente. De provincie voorziet in haar structuurplan om in de SPEK's in de Middenruimte (waartoe ook Wielsbeke behoort) de mogelijkheid om na ruimtelijke afweging verdere uitbreidingsmogelijkheden te voorzien aansluitend bij de bestaande economische structuur.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Wielsbeke (GRS) ziet de site als onderdeel van de 'bedrijfsplateau's' in de gemeente. Deze wenst men te versterken en verder te integreren in het landschap (zie onderstaande figuur uit het GRS).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Figuur 11. Gewenste ruimtelijke structuur zoals opgenomen in het GRS van Wielsbeke (bron: Wielsbeke).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Effecten van het plan

Het PRUP bevestigt de industriële bestemming van dit goed ontsloten en ruimtelijk afgescheiden terrein en past daarmee perfect in de beleidsvisies op de verschillende niveaus over de ontwikkelingsmogelijkheden voor regionale bedrijvigheid in Wielsbeke en op deze specifieke plaats. Hierdoor wordt een efficiëntieverhoging in ruimtegebruik mogelijk gemaakt.

Het plan voorziet tegelijk bijkomende maatregelen die de effecten op de omgeving beperken ten opzichte van de huidige bestemmingsmogelijkheden. De toegelaten activiteiten worden voor het volledige plangebied beperkt tot de voedingssector, wat in vergelijking met de mogelijkheden in industriegebied volgens gewestplan (en de activiteiten van Unilin) een stevige beperking van potentiële milieueffecten betekent.

Daarnaast worden door het opleggen van ruimtelijke maatregelen op vlak van o.a. landschapsintegratie, waterbeheersing en mobiliteit bijkomende garanties voorzien naar de omgeving toe.

Het PRUP zal geen aanzienlijke negatieve effecten op de ruimtelijke ordening in het gebied veroorzaken.

5.2. Biodiversiteit, fauna en flora

Kenmerken van het plangebied

Speciale beschermingszones

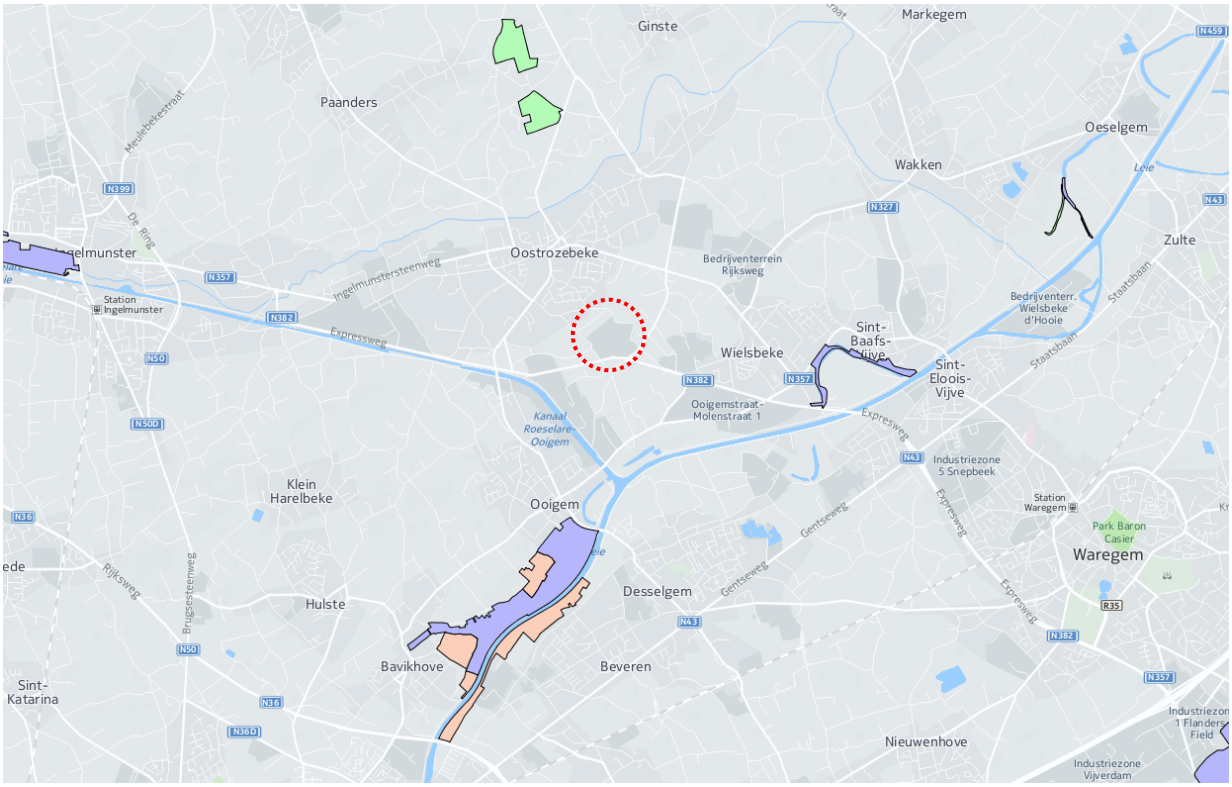
Binnen een straal van 10 km rondom het plangebied zijn er geen speciale beschermingszones gelegen. Er is geen cumulatief effect te verwachten met andere plannen of programma's. Als de activiteiten in het gebied mee in rekening worden gebracht, kan met zekerheid worden gesteld dat er geen effecten van het plan zullen zijn op de speciale beschermingszones. Een passende beoordeling is dus niet nodig.

VEN/IVON

Op 1,9 km ten zuiden en op 2,1 km ten westen van het plangebied liggen delen van het VEN-gebied nr. 126. Het betreft onderdelen van de grote eenheid natuur 'West-Vlaamse Leievallei' en het bijhorende natuurverwevingsgebied. Op 2,3 km ten noorden ligt een grote eenheid natuur in ontwikkeling 'Klei van Ieper en Maldegemklei' (nr. 139).

Op deze afstand en gezien de aard en schaal van de activiteiten die in het plan voorzien worden, is geen impact op de gebieden van het VEN/IVON te verwachten.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning



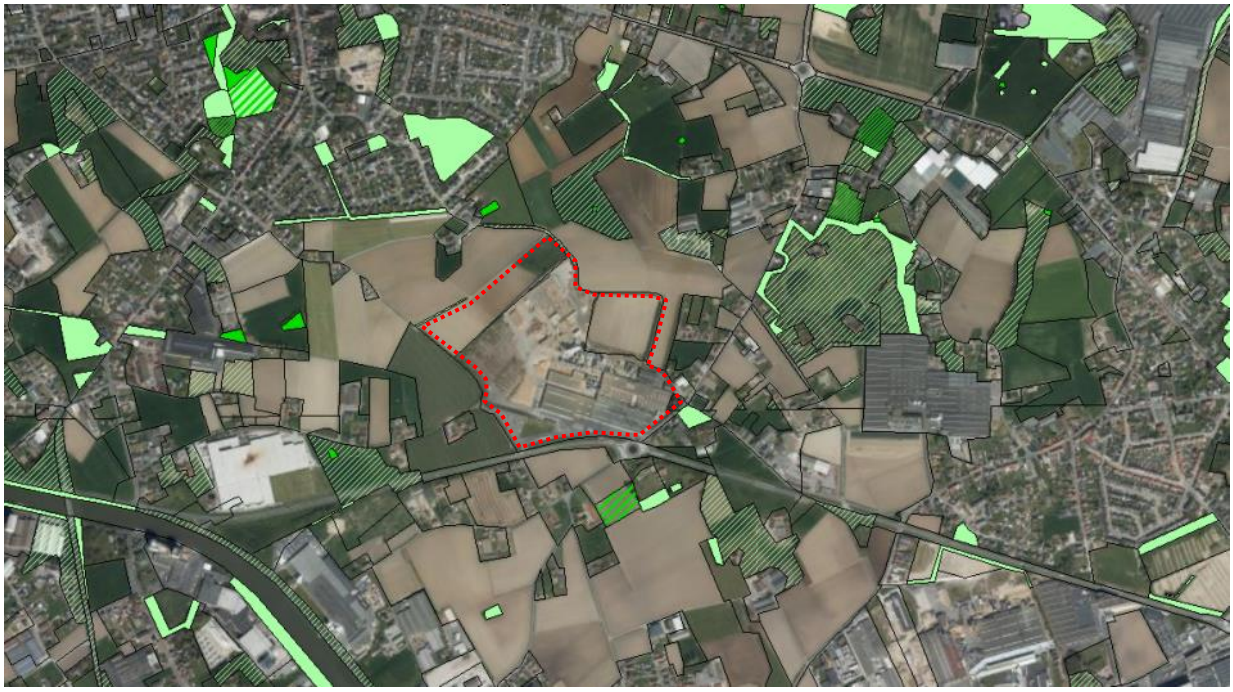
Figuur 12. Overzicht van de VEN/IVON-gebieden in de omgeving (bron: Geopunt).

<u>Biologische waarderingskaart</u>

Het plangebied is onderdeel van een binnengebied van ca. 2 x 2 km dat voor het grootste deel in intensief landbouwgebruik is en daarnaast gekenmerkt wordt door verspreide bebouwing (woningen en grootschalige bedrijvigheid). Qua landbouw gaat het vooral om akkerbouw. Op de biologische waarderingskaart is dan ook weinig terrein aangeduid. In hoofdzaak gaat het om complexen van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

In het plangebied zelf zijn geen zones ingedeeld in de biologische waarderingskaart. Net ten oosten van de site bevindt zich een (restant van een) biologisch waardevolle hoogstamboomgaard. Verder kunnen enkele bomenrijen, grasland, een veedrinkpoel en parkgebied teruggevonden worden.

Tussen de verschillende groenelementen is er geen goede connectiviteit ten gevolge van de landbouwexploitatie en de verschillende sterke barrières in het gebied (wegenis, woonzones en bedrijventerreinen). De huidige natuurwaarde en de potentie voor ontwikkeling van nieuwe natuur in het gebied zijn dan ook beperkt.



Figuur 13. Biologische waarderingskaart (bron: Geopunt).

Effecten van het plan

Als potentiële effecten op fauna en flora werden in het vermelde project-MER verzurende en vermestende depositie, verstoring van de waterhuishouding, verontreiniging van oppervlaktewater, rustverstoring en vergiftiging door bodem- en grondwaterverontreiniging onderzocht. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht, wat ook bij een extrapolatie van emissies (als gevolg van een mogelijke verdubbeling van de productiecapaciteit die door het plan voorzien wordt) de verwachting blijft. Bij de disciplines bodem, water en lucht wordt in detail ingegaan op de emissies van de geplande activiteiten.

Er worden enkele aandachtspunten aangehaald betreffende de lozing van gezuiverd afvalwater op de Leie, nl. het strikt opvolgen van de parameter fosfaat (vooral doordat hoge achtergrondconcentraties in de Leie aanwezig zijn) en het zoeken naar de optimale verhouding van Leiewater en leidingwater als waterbron (gezien het ontharden van leidingwater een bron van chloriden in het afvalwater is). Het plan zelf voorziet ruimschoots in mogelijkheden om aan deze opmerkingen tegemoet te komen (door voldoende ruimte beschikbaar te stellen voor o.a. nieuwe technologieën voor doorgedreven zuivering en/of waterbehandeling).

Er zijn geen relevante natuurwaarden in de omgeving van het plangebied gelegen.

Het plan zal op basis van voorgaande elementen geen aanzienlijke negatieve effecten op fauna, flora en biodiversiteit veroorzaken.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

5.3. Bodem

Kenmerken van het plangebied

Het plangebied ligt in de zandstreek. De bodem ter plaatse is hoofdzakelijk opgebouwd uit zandleem. Deze komt voor in enkele variaties:

- Scc: Matig droge lemig zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
- Sbc/Sbc(h): Droge lemig zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
- Sdc(h): Matig natte lemig zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
- Pdc: Matig natte licht zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
- Pcc: Matig droge licht zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
- PdP: Matig natte licht zandleembodem zonder profiel of met onbepaald profiel
- Pep(o): Natte licht zandleembodem zonder profiel
- Lep: Natte zandleembodem zonder profiel

Een klein deel aan noordzijde van het plangebied betreft een zandbodem:

- Zbc: Droge zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont

Figuur 14: Bodemkaart (bron: geopunt.be).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

In het gebied zijn geen antropogene bodems aangeduid, hoewel de bedrijvigheid op het terrein zeker zijn sporen nagelaten moet hebben in de bodemopbouw.

Uit de geologische kaart kan volgende opbouw van de ondergrond worden afgeleid:

- 0-20 m diep: heterogene afzettingen van zand en leem (Quartair)
- 20-120 m diep: klei tot kleiige silt (Formatie van Kortrijk)
- 120-… m diep: zand (Groep van Landen)

Het grondwaterpeil zit op ca. 1,3 m onder maaiveld (vastgesteld bij de bodemonderzoeken).

Het plangebied is voor het grootste deel (ca. 18,5 ha) al tientallen jaren bebouwd en in gebruik als industrieterrein. Unilin startte er in 1957 al. De rest van het gebied (ca. 6,5 ha) is in landbouwgebruik.

In het plangebied werden in het verleden al bodemonderzoeken uitgevoerd in opdracht van Unilin. Hieronder wordt het overzicht gegeven:

Datum rapport	**Type**	**Titel**	**Opdrachtgever**	**BSD**
15/01/1999	OBO	Oriënterend bodemonderzoek op de percelen Wielsbeke 1 Afd. / Wielsbeke / Sectie A nummers 508/2, 513 F, 513 K en sectie B nummer 10 H	Unilin NV	Deloitte & Touche
30/04/2004	OBO	Unilin nv Afdeling Wielsbeke Oriënterend bodemonderzoek Ridder De Ghellinckstraat 9 B- 8710 Wielsbeke	Unilin NV	Sertius
14/04/2009	OBO	Unilin bvba Ridder De Ghellinckstraat 9 & Gaverstraat 8710 WIELSBEKE	Unilin bvba	Sertius
11/07/2011	BBO	Beschrijvend bodemonderzoek Unilin bvba Ridder De Ghellinckstraat 9 8710 WIELSBEKE	Unilin bvba	Sertius
22/04/2016	OBBO	Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek Unilin bvba Ridder De Ghellinckstraat 9 8710 WIELSBEKE	Unilin bvba	Architeam

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Het recentste bodemonderzoek op het terrein dateert van april 2016, bij de overdracht van Unilin aan Agristo. Dit rapport gaf een te saneren verontreiniging met minerale olie aan op perceel 10R. Ondertussen werd ook een bodemsaneringsproject opgesteld. De verontreiniging kan volledig door afgraving verwijderd worden. Nadien wordt over een half jaar nog gemonitord. Deze sanering werd als niet urgent aangeduid, maar wordt door Unilin uitgevoerd zodra het bedrijf de site volledig verlaten heeft (de voorziene timing hiervoor is november 2016). De ontgraving wordt uitgevoerd tijdens de andere grondwerken op het terrein.

Voor andere verontreinigingsparameters die op het terrein aanwezig zijn (stikstofverbindingen en gechloreerde solventen) blijkt dat van deze verontreinigingen geen humaan of ecologische risico uitgaat, noch een verspreidingsrisico en dat er geen beleidsmatige saneringsnoodzaak is. Bijgevolg bestaat er geen noodzaak om over te gaan tot het opstellen van een bodemsaneringsproject en het uitvoeren van bodemsaneringswerken. Er zijn geen veiligheidsmaatregelen, voorzorgsmaatregelen, bestemmingsbeperkingen, of gebruiksbeperkingen noodzakelijk.

Het plangebied is niet erosiegevoelig. De kaart met erosiegevoelige zones (Figuur 15) geeft enkele vlekjes aan in het noordwestelijke deel van het gebied, wat echter niet te rijmen is met de feitelijke toestand op het terrein zelf. Het hele terrein is op wat licht glooiende zones na vrij vlak, zoals ook bevestigd door de hellingenkaart (Figuur 16).

Figuur 15: Erosiegevoeligheid (bron: geopunt.be).

Figuur 16: Hellingenkaart (bron: geopunt.be).

Effecten van het plan

Het plan kan aanleiding geven tot verder inzetten van het reeds in gebruik genomen terrein voor activiteiten van voedingsbedrijven en het innemen van bijkomende gronden voor deze activiteiten. De effecten die het plan mogelijk kan genereren op vlak van bodemaspecten betreffen profielverstoring, erosie, wijziging van bodemstructuur en aantasting van de bodemhygiëne. Deze effecten worden hoofdzakelijk bepaald door de indeling van het gebied in zones voor bebouwing, verhardingen, installaties en inkleding in de omgeving. Er moet onderscheid gemaakt worden tussen tijdelijke effecten bij aanleg en bouw en permanente ingrepen.

De grootste oppervlakte van het plangebied betreft reeds verstoorde bodem gezien de bestaande industriële activiteiten. De bodem waaruit de rest van het plangebied bestaat omvat geen zeldzame structuurkenmerken. Deze heeft dan ook geen specifieke wetenschappelijke waarde. Deze zandleembodems zijn matig gevoelig voor verdichting of profielvernietiging.

In ontwikkelingsfase worden werfwegen en werfzones aangelegd, die daarna gedeeltelijk terug verdwijnen. Er wordt ook voorzien dat op termijn heel wat bodem van het plangebied permanent bezet wordt, gezien het plan een zeer hoog rendement in ruimtebenutting nastreeft. Gezien de beperkte waarde van de aanwezige bodemprofielen kan de impact van deze ingrepen op de profilering als zeer beperkt worden aangeduid.

Er wordt geen noemenswaardig effect op erosie verwacht. Mogelijk wordt grondoverschot in het plangebied zelf opgelost door het aanleggen van taluds. In dat geval worden deze beplant zodat er geen erosie kan optreden. Verplaatsen van gronden zal gebeuren conform de geldende grondverzetsregeling, zodat hierdoor geen significante effecten op vlak van bodemkwaliteit kunnen ontstaan. Er wordt qua grondverzet een nulbalans nagestreefd binnen het plangebied.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Het plan kan aanleiding geven tot verder inzetten van het reeds in gebruik genomen terrein voor activiteiten van voedingsbedrijven en het innemen van bijkomende gronden voor deze activiteiten. Daarbij kan opslag van allerhande producten gebeuren. Gezien de aard van de activiteiten van voedingsbedrijven en wanneer de geldende regels van Vlarem II correct worden toegepast zal het plan geen significante effecten op de bodemkwaliteit veroorzaken.

De meeste verhardingen op het terrein zullen ondoorlatend worden aangelegd omwille van de duurzaamheid (zwaar transport). Hierdoor zal de infiltratiemogelijkheid van de bodem verminderen. Deze afdichting zou tot een versnelde afstroming van het terrein kunnen leiden, met gevolgen voor de waterhuishouding verder. Dit effect wordt opgevangen door het voorzien van de nodige buffering. Mogelijke effecten op (grond-) water worden verder in de screening toegelicht.

Er worden geen significant negatieve effecten op de bodem verwacht ten gevolge van het PRUP.

5.4. Water

Kenmerken van het plangebied

Oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal onbevaarbare waterlopen van tweede categorie, waarvan de provincie West-Vlaanderen de beheerder is. Het gaat om de Gaverbeek, de Molstenbeek en de Knokbeek (Figuur 17). Ten zuidwesten loopt het kanaal Roeselare – Leie (ca. 750 m) en ten zuidoosten de Leie zelf (ca. 1.200 m). Het plangebied stroomt af richting de Gaverbeek.

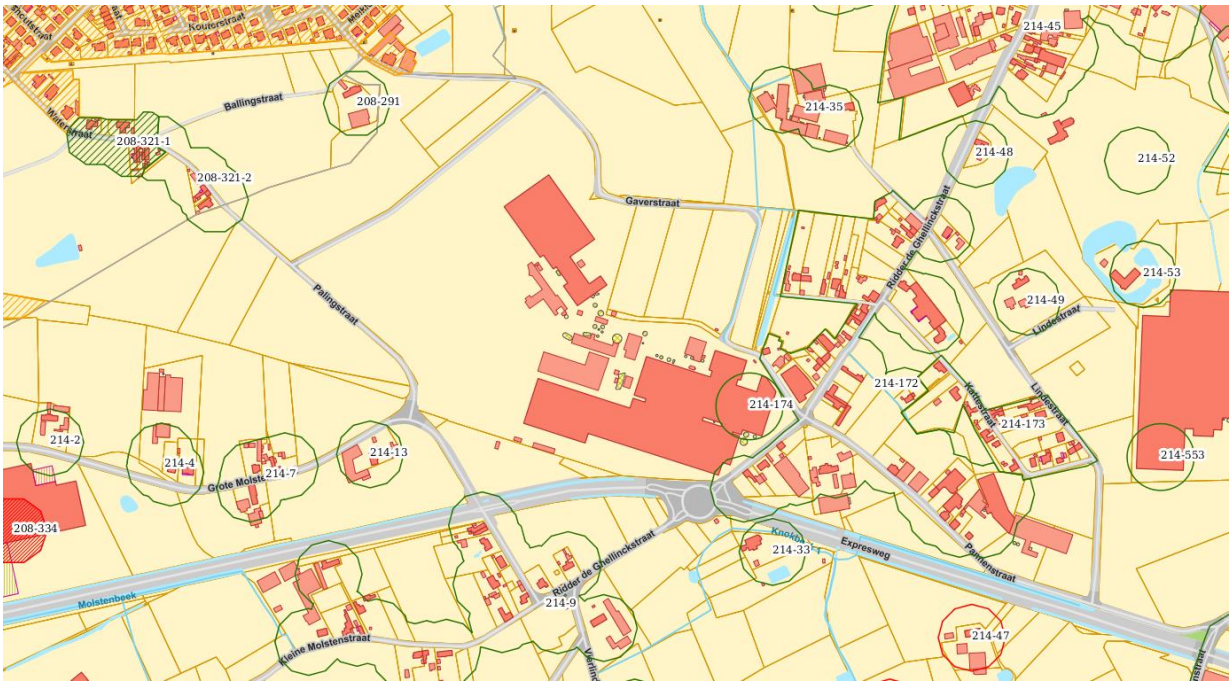
Figuur 17. Waterlopen rondom het plangebied (bron: geopunt.be).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

De zone ligt deels in mogelijk overstromingsgevoelig gebied (Figuur 18). De zones worden aangeduid als overstroombaar vanuit waterloop.

Figuur 18. Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (bron: geopunt.be).

Het plangebied ligt in collectief te optimaliseren buitengebied (Figuur 19). Het sanitair water (ca. 2.500 m³/jaar) gaat via een septische put naar de openbare riolering in de Gaverstraat. Op dit moment is men bezig met deze riolering aan te sluiten op de RWZI van Olsene, volgens informatie van de Gemeente Wielsbeke worden de laatste werken nog in 2016 uitgevoerd.



Figuur 19. Zuiveringszone (bron: VMM).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

De reeds vergunde bedrijvigheid in het plangebied omvat een waterproductiecentrum en een waterzuiveringsinstallatie. Het gezuiverde effluent is voorzien om te lozen op de Leie (rechtstreeks). De zuiveringsinstallatie en de leiding voor afvoer naar de Leie (en aanvoer van Leiewater) dienen nog te worden gebouwd (cfr. opmerking over dit project onder 3.3.).

De Leie (een Grote Rivier) heeft een rechtgetrokken profiel met oeververstevigingen. Het gemiddelde dagdebiet van deze rivier bedraagt 2.454.624 m³. Op de Leie en op het kanaal Roeselare – Leie bevinden zich meerdere meetpunten van VMM voor de monitoring van de waterkwaliteit, zie onderstaande figuur. De voornaamste meetpunten zijn benoemd op de figuur.

Figuur 20. Overzicht van de meetpunten op het relevante Leiesegment (bron: VMM, eigen bewerking).

Infiltratie en grondwater

De drainageklasse van de gronden in het plangebied varieert van droog tot nat, met een meerderheid van matig droge bodems (drainageklasse c). Het terrein wordt hoofdzakelijk als infiltratiegevoelig aangeduid (Figuur 21). Wat grondwaterstromingsgevoeligheid betreft is het grootste deel van het plangebied als matig gevoelig aangeduid, beperkte delen worden als zeer gevoelig benoemd (Figuur 22). De nattere bodems komen ook overeen met de mogelijk overstromingsgevoelige, niet-infiltratiegevoelige en grondwaterstromingsgevoelige zones. Het grondwater stroomt hoofdzakelijk in noordoostelijke richting.

Op het terrein zelf is geen grondwaterwinning aanwezig. In een straal van 1 km zijn er 18 winningen gelegen, waarvan de meeste voor de landbouw ingezet worden. Van deze grondwaterwinningen pompen er 16 uit het Quartair, één uit het Ieperiaan en één uit het Paleoceen. Er is in de ruime omgeving geen waterwingebied of beschermingszone aanwezig. Het grondwater in het omliggende gebied (Leievallei en zone rond kanaal) wordt aangeduid als matig tot zeer kwetsbaar; dit is gekoppeld aan de aanwezigheid van zand in de bovenste bodemlagen, wat het indringen van verontreinigingen faciliteert (Figuur 24).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Figuur 21: Infiltratiegevoeligheid. De bruine laag geeft de infiltratiegevoelige zones aan (bron: geopunt.be).

Figuur 22: Grondwaterstromingsgevoeligheid. In donkerder bruin zijn de zeer gevoelige zones aangeduid (bron: geopunt.be).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Figuur 23: Grondwaterwinningsvergunningen in de omgeving (bron: dov.vlaanderen.be).

Figuur 24: Grondwaterkwetsbaarheidskaart (bron: geopunt.be).

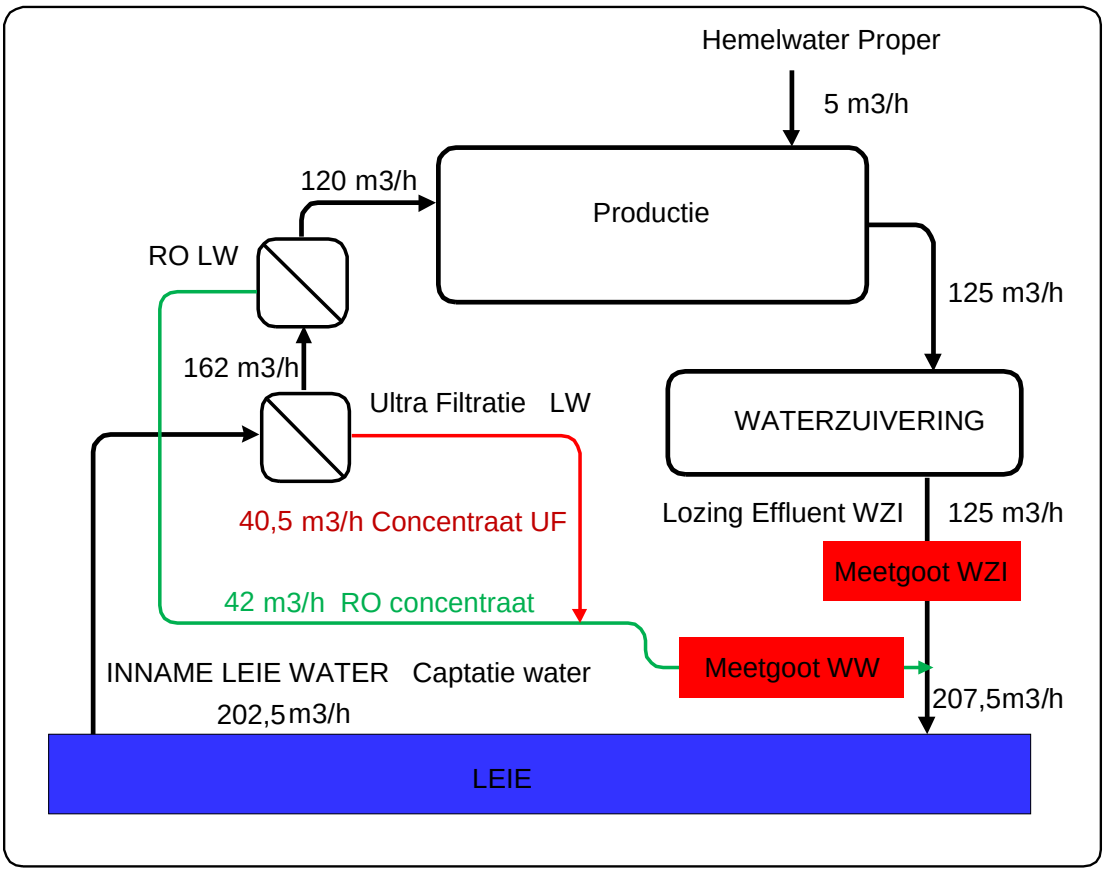
Op de site werd bij het recentste bodemonderzoek (2016, Architeam) een verontreiniging van het grondwater met minerale olie vastgesteld. Deze zone is opgenomen in een bodemsaneringsproject en wordt uitgegraven, waarbij ook de grondwatertoestand terug aan de geldende normen zal voldoen. Er is een monitoringsperiode van 6 maanden voorzien.

De verontreiniging met stikstofverbindingen, ammoniakale stikstof en gechloreerde solventen van het grondwater geven geen aanleiding tot humaan of ecologisch risico en beleidsmatige saneringsverplichting. Deze verontreinigingen vereisen geen verdere maatregelen.

Waterhuishouding

De aanwezige/vergunde bedrijvigheid verbruikt water voor diverse productiestappen (o.a. wassen, schillen, snijden, blancheren, etc.), al dan niet onder de vorm van stoom. Daarnaast wordt water ingezet voor koelprocessen, reiniging en de huishoudelijke toepassingen in personeelsruimtes en kantoren. In cascadetoepassingen wordt gebruikt water gerecupereerd voor de minder veeleisende processen die water vragen (bv. waswater, reiniging van niet-kritieke zones, 'schoonwater' in de voorlijn).

De voorziene lozing van gezuiverd afvalwater op de Leie zou een debiet tot 761.600 m³/jaar of 125 m³/h halen. Vanuit de waterfabriek van de Watergroep komt daar een lozing van ca. 788.400 m³/jaar of 82,5 m³/h bij. Voor de inname wordt op diverse bronnen gerekend, waarbij vooral Leiewater belangrijk is (ca. 202,5 m³/h). Er wordt daarnaast zoveel mogelijk van het opgevangen hemelwater ingezet. Als alternatief wordt ten allen tijde de beschikbaarheid van leidingwater gegarandeerd, mocht de watervoorbereiding op basis van Leiewater tijdelijk stilliggen. Onderstaande waterbalans geeft een overzicht.



Figuur 25: Overzicht waterbalans (bron: eco-scan).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Het hemelwater dat op daken en propere, niet-doorlatende verharding terechtkomt, wordt opgevangen in een ruime buffer (544 + 2.100 = 2.644 m³) van waaruit wordt overgepompt naar tanks voor hergebruik (vooral voor koeling). De verwachting is dat hiermee tot 120.000 m³ hemelwater per jaar kan worden ingezet in productieprocessen. Meerdere kleine putten van 20 m³ bevoorraden daarnaast de sanitaire installaties op de site, met een geschat verbruik van 2.000 m³/jaar.

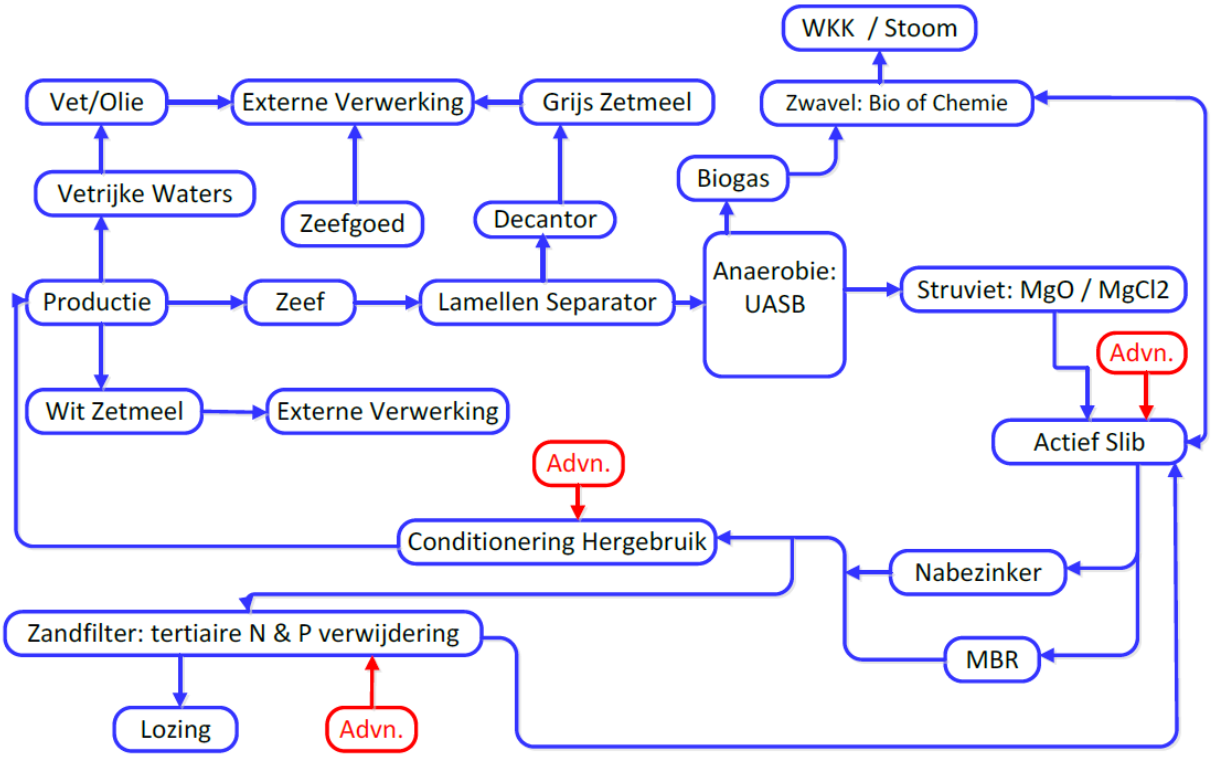
Deze buffervoorzieningen voldoen aan de dimensioneringsvereisten om een maximaal ledigingsdebiet van 10 L/s.ha aangesloten oppervlakte te garanderen (330 m³ buffervolume/ha aangesloten oppervlakte). Eventuele overloop (begroot op ca. 38.000 m³/jaar, gezien het hoge dagverbruik van regenwater) wordt vertraagd geloosd op de baangracht t.h.v. de Grote Molstenstraat (afvoerend op Gaverbeek).

Het mogelijks verontreinigde hemelwater wordt aangesloten op de waterzuivering.

Waterzuivering

In zowat elke productiestap wordt water aangewend. Dit water wordt gezuiverd in een bedrijfseigen waterzuiveringsinstallatie, alvorens het via een persleiding in de Leie geloosd wordt. Een deel van het water wordt ook hergebruikt. De waterzuivering bestaat uit vier grote zuiveringsstappen, met name de voorzuivering, de anaerobie (UASB), aerobie (klassiek concept) en een zandfilter als tertiaire zuivering.

Het biogas dat ontstaat in de UASB-reactor zal gebruikt worden in de naverbrander; de naverbrander verwerkt o.a. baklucht en is de meest performante behandelingsmethode voor luchtemissies in de sector.

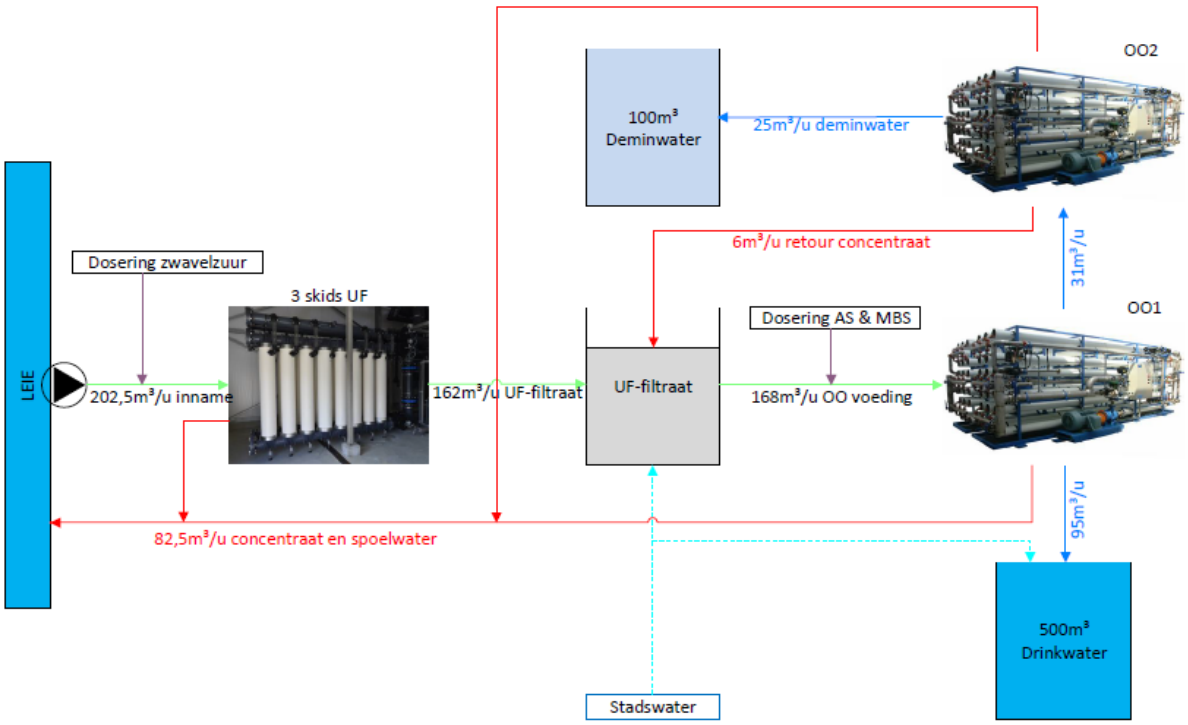


Figuur 26: Principeschema van de waterzuiveringsinstallatie (bron: eco-scan).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Waterfabriek

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening, beter gekend als de Watergroep zal Leiewater capteren. Aan het innamepunt wordt een eerste rooster voorzien (vermijden capteren grote bestanddelen, fauna,..). Op de site zelf in Wielsbeke zal het water va een continue voorfilter gefilterd worden (tegenhouden zwevende deeltjes, bladeren, algen). Daarna ondergaat het een ultrafiltratie en een omgekeerde osmose. Een bepaald volume wordt nog verder gezuiverd via een tweede omgekeerde osmose. Deze omgekeerde is osmose is noodzakelijk gezien Agristo waterkwaliteit nodig heeft die gebruikt kan worden in de voedingsindustrie (drinkwater) en onthard water voor in de stoomproductie.



Figuur 27: Overzicht van de waterfabriek met gemiddelde debieten (bron: Watergroep).

Huidige (vergunde) impact op de Leie

In het project-MER van eco-scan werd een grondige impactbeoordeling opgenomen. De conclusies van de deskundigen worden hierna beknopt samengevat. Er is geen impact te verwachten op waterbodems of grondwater. Hydraulisch zal het capteren en lozen uit en in de Leie geen gevolgen hebben; enkel de kwaliteit van het Leiewater zal effecten ondervinden door de lozing (verontreinigingsparameters en thermisch).

De impact werd beoordeeld in een gemiddelde en worst case toestand. Gemiddeld is bij de gemiddeld debiet en gemiddelde concentraties van de Leie. Worst case is berekend met het 10-percentiel Leiedebiet en het 90-percentiel imissieconcentraties in de Leie.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Voor de lozing van de omgekeerde osmose (Watergroep) wordt de bijdrage als verwaarloosbaar beschouwd gezien het hoge debiet van de Leie. In worst case scenario bedraagt het debiet van deze concentraatstroom slechts 0,006% van het 10-percentiel laag Leiedebiet.

In gemiddelde toestand geldt er voor de lozingsparameters, met uitzondering van P totaal, PO_4-P en chloriden, een niet relevante bijdrage. De bijdrage van P totaal en PO_4-P resulteert uit de immissieconcentratie die stroomopwaarts al in bestaande toestand als verhoogd beoordeeld wordt (ca. 4 maal hoger dan de kwaliteitsdoelstelling). De feitelijke concentratieverhoging voor de fosfaatparameters door de lozing van gezuiverd afvalwater bedraagt slechts ca. 2 µg/L (bijdragen van resp. 1,5 en 1,81% t.o.v. de kwaliteitsdoelstelling).

Voor chloriden gaat het om een bijdrage van 1,31% van de kwaliteitsdoelstelling (concentratieverhoging van 2,6264 mg/L) wanneer er zonder Leiewater zou worden gewerkt, in het geval van niet-functioneren van de waterfabriek. In normale omstandigheden zal de bijdrage niet relevant zijn (0,8% kwaliteitsdoelstelling).

De impact in worst case scenario (laag debiet en hoge immissieconcentraties stroomopwaarts) levert voor alle parameters de beoordeling 'verwaarloosbaar tijdelijk effect' op.

Thermisch wordt gemiddeld en in worst case een temperatuurstijging van resp. 0,02 en 0,06 °C berekend, wat een niet-relevante impact is.

Aanvullend geeft de deskundige aan om enkele aspecten verder op te volgen: de optimale combinatie Leiewater/stadswater, mogelijke alternatieven voor waterontharding, beheersing van de parameter fosfaat en geurbehandeling van het gebouw van de voorzuivering.

Effecten van het plan

Het RUP laat een verdere bebouwing van het plangebied toe, maar beperkt deze door het opleggen van een bufferstrook. Er kan een toename in captatie van Leiewater en het debiet van de afvalwaterlozing worden verwacht. Deze ingrepen kunnen impact hebben op grond- of oppervlaktewaterhuishouding.

Er wordt geen grondwaterwinning voorzien bij verdere invulling van het plangebied. De in het plangebied voorziene waterfabriek garandeert immers dat water afkomstig uit andere bronnen (in de gewenste diverse kwaliteiten) ten allen tijde beschikbaar is.

Er worden geen nieuwe verontreinigingen van het grondwater verwacht als gevolg van het plan. Hier is een consequent toepassen van de voorwaarden uit de milieuregelgeving een afdoende maatregel voor. De aanwezige verontreinigingen worden gesaneerd (minerale olie) of vertonen geen risico voor mens of milieu noch een verspreidingsrisico (stikstofverbindingen en gechloreerde solventen). Zie hiervoor ook de beschrijving onder 5.3. Bodem.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Bij bouwwerken kan bemaling noodzakelijk zijn, waardoor tijdelijk een lokale impact op de grondwatertafel kan ontstaan. De nodige maatregelen moeten getroffen worden om grondwaterwinningen in de omgeving niet te beïnvloeden. Deze bevinden zich op relatief grote afstand van het plangebied, waardoor een waarneembaar effect niet waarschijnlijk is.

Er zal minder regenwater infiltreren door de toename aan verharding op het terrein. Gezien de topografie en de bodemgesteldheid is er echter geen risico op verdroging. De zandige bodem laat immers snelle grondwaterbeweging toe. De verwachte ontwikkelingen omvatten geen grote en diepe ondergrondse constructies en rondom het plangebied is een vrij brede bufferstrook voorzien waar wel water zal infiltreren, waardoor de grondwaterstroming niet significant verstoord zal worden.

Heel wat regenwater zal opgevangen worden en ingezet worden voor hergebruik. In de voedingsnijverheid wordt heel wat ruimte gekoeld. De daarvoor vereiste systemen verdampen water (condensors) en zijn kalkgevoelig. Regenwater is daardoor uitermate geschikt voor deze toepassing.

Gezien de mogelijk overstromingsgevoelige en niet-infiltratiegevoelige zones in de omgeving wordt in overleg met de waterbeheerder (dienst Waterlopen van de provincie West-Vlaanderen) een buffering met vertraagde afvoer voorzien. Uit deze buffer wordt alvorens vertraagd te lozen een prioritaire opname voor hergebruik voorzien. In principe kan alle opgevangen hemelwater ingezet worden. In het plan worden de buffervereiste van 330 m³ buffervolume per aangesloten hectare dak of verharding en het maximale ledigingsdebiet van 10 L/s.ha verankerd. Deze maatregel garandeert dat er stroomafwaarts geen significante effecten op vlak van overstromingsgevoeligheid optreden.

In het plan wordt ook rekening gehouden met de vereiste ruimte voor de (open) buffervoorzieningen. De impact is eerder beperkt te noemen. Als op lange termijn bv. 10 ha (propere) oppervlakte aangesloten wordt, zal een buffer van 3.300 m³ nodig zijn. Met een gemiddelde diepte van 2 m is dan 1.650 m² netto wateroppervlak nodig, wat relatief weinig is t.o.v. het geheel van het plangebied.

Verder wordt met het plan in een uitbreiding van de in eerste fase in te richten watersystemen voorzien, resulterend in een toename in opname van Leiewater en een toename in lozing van gezuiverd afvalwater op de Leie. Deze waterverbruiken en –lozingen nemen toe door de uitbreiding in productiecapaciteit.

Voor het huishoudelijk afvalwater, dat op riolering richting RWZI wordt geloosd, wordt ten gevolge van het plan slechts een beperkte toename en een verwaarloosbare impact verwacht. De RWZI van Olsene heeft volgens Aquafin momenteel een afdoende verwerkingscapaciteit. De zuivering wordt ondersteund door een aansturing van de aanvoer naar de RWZI vanuit het rioleringsstelsel (prioriteitsbepaling van de doorstroming gebeurt automatisch). Een verdere uitbouw van de capaciteit voor deze RWZI op lange termijn is mogelijk; daar is echter nog geen concrete noodzaak of planning voor.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

De captatie van Leiewater zal geen significante impact op het Leiedebiet hebben. Hydraulisch is inname uit en lozing in de Leie quasi een nuloperatie. Hiervoor zal een nieuwe inrichting voorzien worden, wat op de al rechtgetrokken en verstevigde oevers geen noemenswaardige milieueffecten zal genereren.

De impact op de kwalitatieve oppervlaktewatertoestand situeert zich ter hoogte van de Leie, waar het effluent van de waterzuivering van het bedrijf wordt geloosd.

Er wordt op basis van het recente project-MER PR2340 een beperkte impact voor de parameters fosfor, orthofosfaten en chloriden in de Leie verwacht. Deels wordt deze bijdrage veroorzaakt door de al hoge achtergrondconcentraties in de Leie zelf. De waterzuivering en –productie dient nauwkeurig opgevolgd te worden wat de parameter fosfaat betreft. Voor latere uitbreidingen worden geen belangrijke veranderingen in deze beoordeling verwacht.

Op niveau van het PRUP zelf wordt rekening gehouden met de ruimte-inname voor waterbehandeling, –zuivering, captatie en lozing en wordt daarvoor bestemmingsmatig het nodige geregeld. De waterzuiveringsinstallatie en de waterfabriek die nu voorzien zijn in het plangebied, zullen met de beste beschikbare technieken worden uitgerust. Ook de vergunde activiteiten zullen als een nieuwe, state-of-the-art productiefaciliteit uitgebouwd worden. Er is in het plangebied voldoende ruimte beschikbaar om de installaties op zodanige wijze uit te bouwen dat de lozing op de Leie aan de toepasselijke normering kan voldoen.

De aanvoer van warmer afvalwater naar de Leie zal geen significante temperatuurverhoging veroorzaken. Bij een verdubbeling van de cijfers uit het project-MER wordt in worst case scenario een temperatuurverhoging van 0,12 °C veroorzaakt. Gemiddeld zou het om slechts 0,04 °C gaan.

Vanuit de discipline water wordt aangegeven dat in het plan de nodige ruimte en flexibiliteit in de voorschriften moet worden ingebouwd om in het plangebied een performante waterzuivering en –productiefabriek te kunnen uitbouwen om op de lange termijn te kunnen garanderen dat de impact van de lozing van afvalwater met inzet van de best beschikbare technieken kan worden geminimaliseerd. Hetzelfde geldt voor de maatregelen rond de hemelwaterhuishouding.

Er worden in de discipline water geen significante effecten verwacht.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

5.5. Lucht en geur

Kenmerken van het plangebied

Het plangebied wordt via de weg ontsloten voor vrachtverkeer. Er is een onmiddellijke aansluiting op de gewestweg N382 (Expresweg), die meteen ook aansluit op de E17 hoofdweg. Ook de link naar de sites van Agristo te Harelbeke en Nazareth verloopt over gewest- en hoofdwegen. Transport doorheen woongebieden wordt hiermee vermeden. Het aantal woningen langs de routes is dus minimaal. De impact van luchtemissies ten gevolge van het verkeer dat aan het plangebied gekoppeld kan worden is daardoor klein.

Uit de VMM-meetgegevens blijken volgende referentiegegevens voor de luchtkwaliteit in de omgeving:

	PM_{10} (jaargemiddeld)	PM_{10} (aantal dagen > 50 µg/m³)	NO_2 (jaargemiddeld)
grenswaarde	40 µg/m³	35 dagen	40 µg/m³
studiegebied	21 - 30 µg/m³ (gemiddelde 2010 - 2012)	21 - 30 dagen (gemiddelde 2010 - 2012)	16 - 25 µg/m³ (2012)
ter hoogte van het bedrijf*	26 µg/m³ (gemiddelde 2010 - 2012)	26 dagen (gemiddelde 2010 - 2012)	19 µg/m³ (2012)
2010	27 µg/m³	18 dagen	niet beschikbaar
2011	28 µg/m³	37 dagen	niet beschikbaar
2012	25 µg/m³	22 dagen	19 µg/m³

** zoals reeds vermeld ligt de nieuwe bedrijfslocatie in de overgangszone tussen twee concentratiebanden inzake PM10. Als worst-case benadering wordt hierbij de hoogste concentratie weergegeven*

	PM_{10} (jaargemiddeld)		PM_{10} (aantal dagen > 50 µg/m³)	
	Oostrozebeke (40OB01)	Wielsbeke (40OB02)	Oostrozebeke (40OB01)	Wielsbeke (40OB02)
2012	30 µg/m³	22 µg/m³	40 dagen	4 dagen
2013	31 µg/m³	25 µg/m³	33 dagen	20 dagen
2014	28 µg/m³	22 µg/m³	18 dagen	9 dagen
2015*	28 µg/m³	23 µg/m³	14 dagen	11 dagen

** data nog niet gevalideerd*

Figuur 28: Actuele luchtkwaliteit in het plangebied (bron: eco-scan).

Er wordt voldaan aan de doelstellingen wat betreft de jaargemiddelde luchtkwaliteit.

De reeds aanwezige/vergunde activiteiten in het plangebied betreffen een nieuwe productiefaciliteit voor friet. Als bronnen van luchtemissie worden volgende elementen aangegeven:

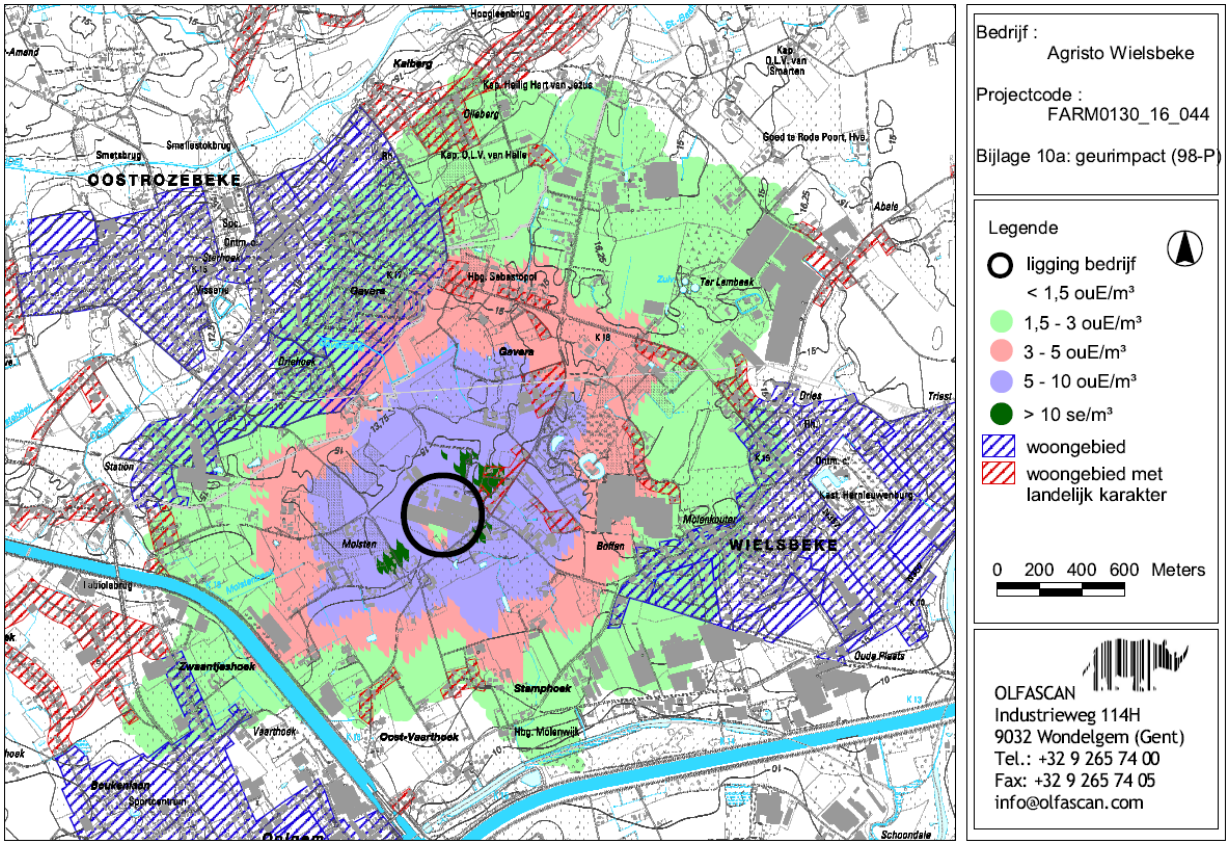
- Afgelaten stoom van de stoomschillers (na passage doorheen een stoomcondensor): geur mogelijk, op schouw van 19 m aangesloten
- Lucht van de drogers (waar gewassen frieten gedroogd worden): geur mogelijk, op schouw van 50 m aangesloten
- Bakdampen (na passage doorheen bakdampcondensor en nageschakelde naverbrander): minimale geuremissie mogelijk, op schouw van 19 m aangesloten

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

- Hallucht uit de productieruimtes: geur mogelijk, op schouw van 50 m aangesloten
- Verbrandingsemissies van de stookinstallaties: verbrandingsparameters, op schouw van 19 m aangesloten
- Waterzuivering – anaerobie: geur, methaan en CO_2 (merendeel van de gassen opgevangen en mee verbrand in de naverbrander)
- Transport: verbrandingsparameters

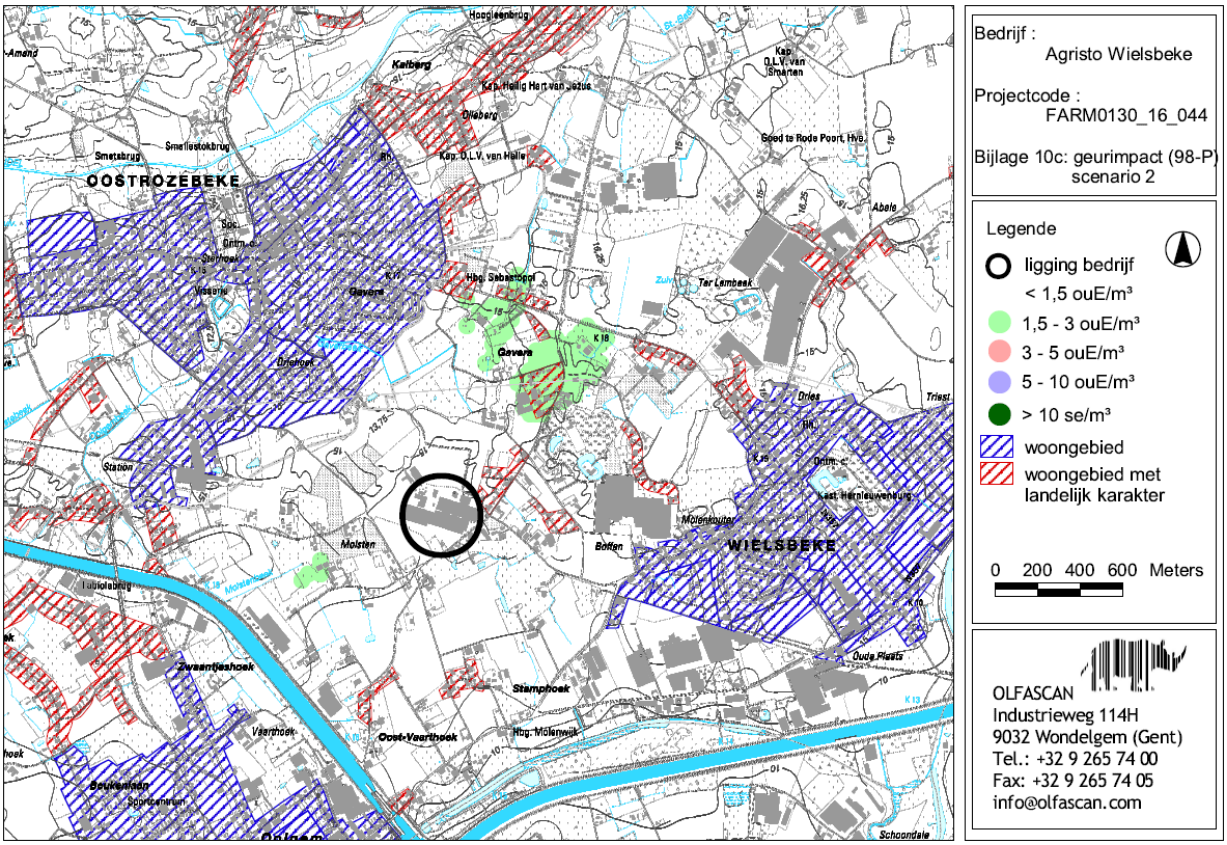
Vanuit de ontwikkeling van de nieuwe bedrijfssite werden heel wat maatregelen getroffen om de impact op lucht tot het absolute minimum te beperken. De toepassing van een naverbrander is daarin een belangrijke technologie, die de voornaamste geurbron (bakdampen) quasi volledig neutraliseert. De aansluiting van enkele bronnen op schouwen van 50 m hoog garandeert een ideale dispersie van mogelijke geurcomponenten (die ook aan de bron al zo goed als mogelijk vermeden worden). Het geheel resulteert in een minimale impact op de omgeving.

Onderstaande geurimpactkaarten illustreren dit:



Figuur 29: Geurimpact zonder maatregelen (bron: Olfascan).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning



Figuur 30: Geurimpact met maatregelen (bron: Olfascan).

De deskundige lucht concludeert in het project-MER voor het op vandaag al vergunde productiebedrijf in het plangebied dat het wat de stookinstallaties betreft om beperkte bijdragen (ter hoogte van gevoelig gebied) gaat. Daarbij is nog een worst case scenario beoordeeld, door oudere installaties in rekening te brengen. Op de site komen uiteraard nieuwe stookinstallaties.

Bedrijfsgerelateerd verkeer zal slechts een beperkte invloed uitoefenen op de omgeving. Er zijn geen woningen gelegen langs de directe transportwegen.

De waterzuivering zal gezien het concept met de ingebouwde maatregelen op vlak van geur naar verwachting geen hinder opleveren. In het geval er geurimpact optreedt vanuit het zuiveringsgebouw, dan kan dat met een aanvullende afzuigingsinstallatie en actief koolfilter afdoende worden behandeld.

De twee schouwen van 50 m hoog zijn nodig voor de stromen van de drogerlucht en de ruimtelucht, maar garanderen dan ook meteen een niet-relevante impact van deze emissies.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Effecten van het plan

Algemeen

Het bestaande plan kadert een bedrijventerrein dat voor een groot deel voor Unilin gereserveerd is. Door het beperken van de bestemming van het plangebied tot de voedingsnijverheid wordt door het nieuwe PRUP de facto een vermindering in effect in de discipline lucht gerealiseerd. Daarnaast worden in het plan een aantal ruimtelijk-organisatorische maatregelen opgenomen, die de mogelijke impact van het bedrijventerrein verder beperken (bv. bufferzones).

Voor een inschatting van de effecten wordt onderscheid gemaakt tussen de bronnen gerelateerd aan de productiefaciliteit zelf en het verkeer.

Verkeer

Het plangebied is uitermate goed gelegen langs de N382. Er zijn op de transportroutes quasi geen receptoren van effecten ten gevolge van luchtemissies van bedrijfsgerelateerd verkeer. Met name het aantal woningen is er minimaal. Daarbij kan de invulling van het plangebied als langetermijnplan worden aanzien. Ook het steeds verbeterende uitstootprofiel van transportmotoren moet dan in rekening worden gebracht. Deze positieve evolutie zal een sterker effect hebben op de omgeving dan de te verwachten toename in verkeersintensiteit wanneer het gebied verder in gebruik wordt genomen.

Wat de impact op lucht ten gevolge van verkeer betreft kan zeker ook worden verwezen naar de nabijheid van de containerterminal Wielsbeke op de Leie. Voor de reeds vergunde activiteiten in het gebied is immers een duidelijk engagement opgenomen door Agristo om in functie van de economische realiteit en haalbaarheid gebruik te maken van deze transportmodus. Hierdoor wordt het aantal vrachtwagenkilometers mogelijk verminderd. Als op de lange termijn wordt gekeken, dan is deze trend een zekerheid. Dit gezien de toenemende betrouwbaarheid en het groeiend aanbod in binnenvaart in combinatie met de minder zekere mobiliteit over de hoofdwegen (met name richting de haven van Antwerpen) in een sector die toch vrij relevante volumes over grote afstanden moet verplaatsen.

Productiegerelateerd

Algemeen kan worden gesteld dat het plangebied qua ligging zowat ideaal ingeplant is. Zeker wat luchtemissies betreft zijn windrichting en bebouwingsdichtheden doorslaggevend. Het plangebied ligt centraal in een relatief open omgeving met enkel verspreide bebouwing. De hoofdwindrichting (vanuit zuidwesten) blaast dan ook nog net doorheen de openruimte-as, richting het grootschalig bedrijventerrein Breestraat. Daarbij worden de kernen en uitwaaierende woonlinten van Wielsbeke en Oostrozebeke dus gevrijwaard.

De reeds vergunde activiteiten omvatten een belangrijke set maatregelen om specifiek lucht- en geuremissies tot een minimum te herleiden. Als voornaamste kunnen de naverbrander en de schouwen van 50 m worden vermeld. Verdere invulling van het plangebied met gelijkaardige activiteiten zullen naar verwachting geen nieuwe types van lucht- of geuremissiestromen met zich meebrengen. Daarom kan worden gesteld dat er met gelijkaardige maatregelen ook bij groei in activiteiten zal kunnen worden voldaan aan de vereiste om de milieu-impact tot een aanvaardbaar niveau te herleiden.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Het plan voorziet in de mogelijkheid van het plaatsen van de vermelde schouwen. Daarbij moet er wel zorg worden gedragen voor het landschapsaspect en dienen deze schouwen geïntegreerd te worden binnen in de bebouwingsconfiguratie in het plangebied.

Verder wordt er ten opzichte van het nu geldende plan expliciet voorzien in gerichte voorschriften op basis van de milieueffectenbeoordelingen. Zo wordt voorzien in een optimale positie voor de waterzuivering. Deze wordt als mogelijke bron van geuremissie nl. bij voorkeur aan de westzijde van het bedrijventerrein ingeplant, gezien de ligging t.o.v. de woonconcentraties in combinatie met de hoofdwindrichting. Dergelijke preventieve maatregelen die deel uitmaken van het planconcept kunnen zowel impact als overbodige investeringen (bv. end-of-pipe zuiveringsinstallaties) vermijden.

Het plan genereert geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van lucht- en geuremissies.

5.6. Geluid

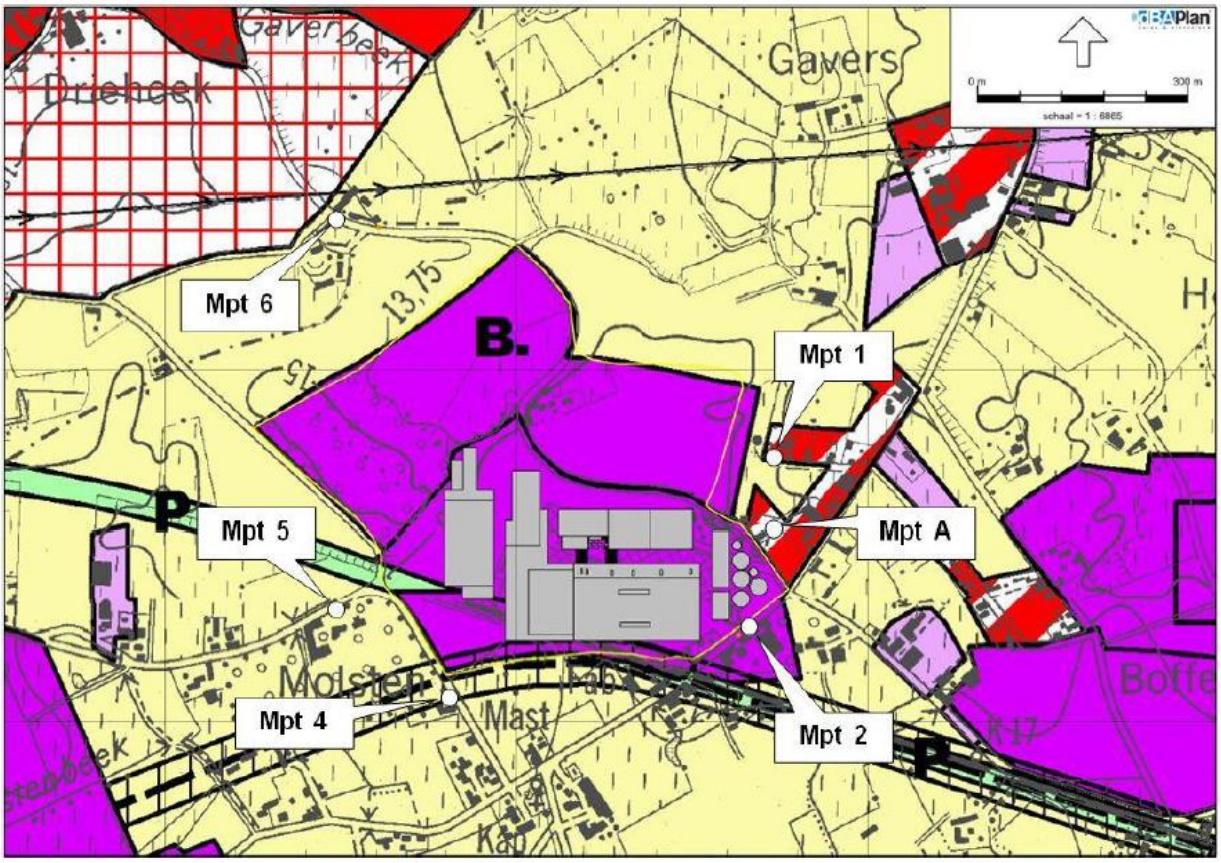
Kenmerken van het plangebied

Het plangebied ligt in een ruimere omgeving die door heel wat grootschalige industriële activiteiten gekenmerkt wordt. De site paalt ook aan de Expressweg N382, en de Ridder de Ghellinckstraat, waardoor de omgeving gekenmerkt wordt door een zeer hoog niveau van achtergrondgeluid.

Het plangebied zelf ligt in industriegebied en (voor een zeer klein fragment) in parkgebied. De meeste woningen rondom het plangebied liggen in woongebied of agrarisch gebied. Enkele woningen bevinden zich in industriegebied.

Metingen gedurende drie dagen door de geluidsdeskundige in het kader van de project-MER PR2340 wezen uit dat voor de nabijgelegen woningen (cfr. Figuur 31 voor situering van de meetpunten) het omgevingsgeluid vooral bepaald wordt door woonactiviteiten en het verkeer van de Ridder de Ghellinckstraat en de Expresweg N382. Tijdens de metingen was er nog geen activiteit van Agristo in het plangebied, zodat hiermee het achtergrondgeluid bepaald werd.

De diverse meetpunten leveren beoordelingen van het geluidsniveau van stil over rustig tot zeer lawaaiig op. De milieukwaliteitsnormen uit Vlarem II worden wel telkens gerespecteerd. De activiteiten van Agristo worden als ‘nieuw’ beschouwd.



Figuur 31: Situering van de meetpunten voor geluid (bron: dBA-plan).

De deskundige heeft verder de plannen van Agristo geanalyseerd. Daarbij werd onderscheid gemaakt tussen de aanlegfase en de exploitatiefase. In aanlegfase werd onderzocht of er geluids- of trillingsimpact kan ontstaan door de activiteiten van werfmachines. Voor enkele van de 'rustigere' meetpunten kan de werfactiviteit voor geluidsimpact zorgen. Gezien deze werken van tijdelijke aard zijn en deze tijdens de dagperiode doorgaan, zijn de effecten in de tijd sterk beperkt. Bij uitvoering van eventuele heiwerken voor paalfunderingen wordt door de deskundige aangeraden om specifieke hulpmiddelen in te zetten om impact van geluid en trillingen te reduceren of om voor andere technieken voor fundering te kiezen.

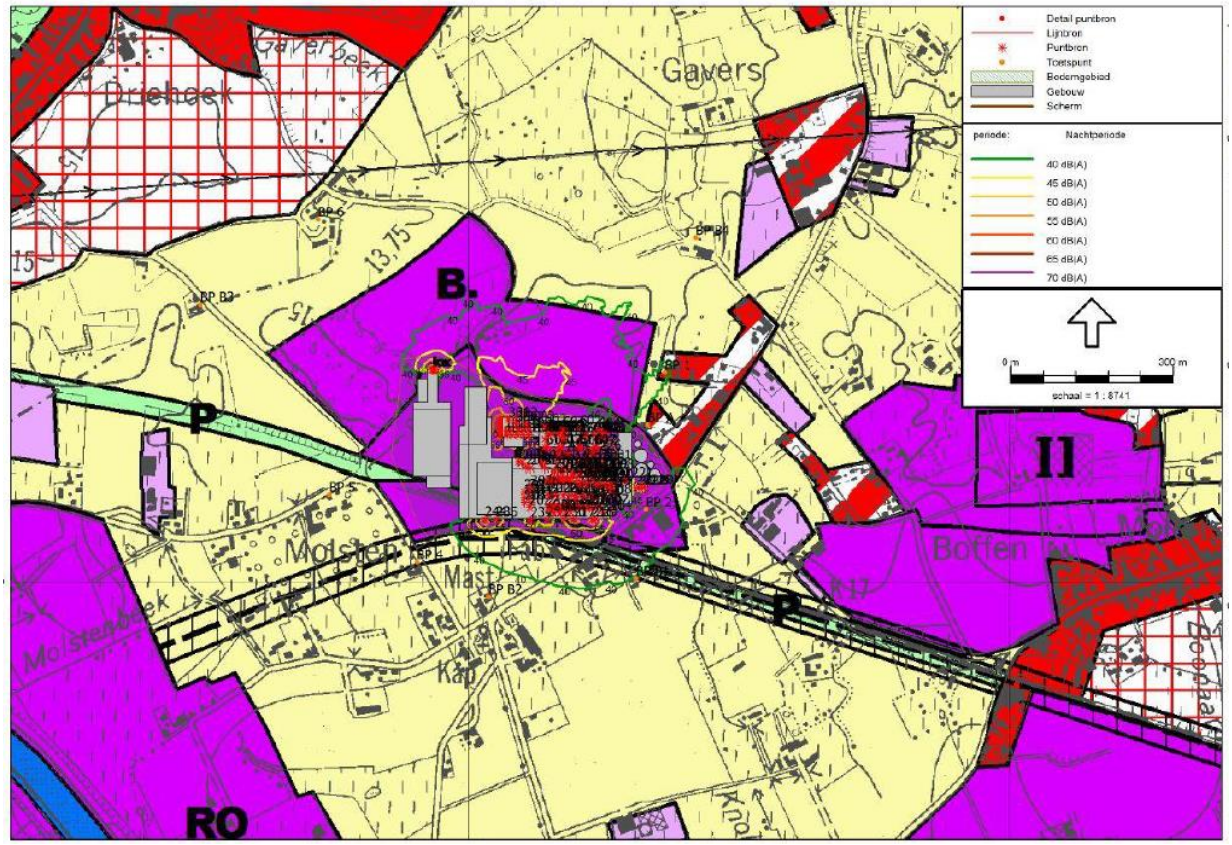
Voor de exploitatiefase zijn mogelijke bronnen (emissiepunten) opgelijst en gemodelleerd. Het gaat o.a. om poorten en deuren, wanden en daken, ventilatoren, inlaatopeningen, schoorstenen,…). De deskundige maakt onderscheid tussen continue bronnen, die ten allen tijde en tegelijk actief kunnen zijn (en ook in dit worst case scenario worden beoordeeld) en fluctuerende geluiden. Verkeersgeluiden worden apart geanalyseerd.

De incidentele en fluctuerende geluiden voldoen aan de geldende normen. Voor het verkeer is het geluid op de site verwaarloosbaar t.o.v. dat van het verkeer op de Expresweg N382. Het bedrijfsgerelateerd verkeer op diezelfde gewestweg heeft een verwaarloosbare bijdrage van minder dan 1 dB(A) aan het heersend omgevingsgeluid ter hoogte van de eerstelijnsbebouwing.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Voor de continue geluiden bleek het noodzakelijk om bepaalde maatregelen te treffen om aan de normering te voldoen. Bv. de droogtunnels en koelgroepen worden als grote bijdrage aan de geluidsimissie beoordeeld. Als maatregelen worden dempers, akoestische schermen en isolatie in wanden genoemd. De gevolgen van de uitvoering deze maatregelen zijn nauwkeurig in te schatten en werden door de deskundige verrekend in het model en beoordeeld. Deze ingrepen volstaan om de site conform de geluidsnormering van Vlarem II te exploiteren (zie ook onderstaande geluidscontourenkaart).

Als bijkomende suggestie verwijst de deskundige nog naar de mogelijkheid om uitlaten/lage schouwen aan te sluiten op de schouwen van 50 m hoog (vanuit discipline lucht en geur) en zo de impact van deze geluidsbronnen nog verder te minimaliseren. Verder wordt ook nog naar BBT verwezen en maatregelen die gedrag van bv. chauffeurs kunnen beïnvloeden.



Figuur 32: Geluidscontour na toepassing van geluidsreducerende maatregelen (bron: dBA-plan).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Effecten van het plan

Het PRUP maakt een verdere invulling van de site mogelijk, wat een toename in het aantal geluidsproducerende installaties en van het verkeer betekent. Uit het project-MER PR2340 blijkt dat de impact van het verkeer op de site en het bedrijfsgebonden verkeer op de openbare weg verwaarloosbaar te noemen is. Daarbij is een worst case benadering toegepast, door het tijdsvenster met de meeste bewegingen voor de toetsing te gebruiken.

We kunnen de worst case benadering op lange termijn doortrekken door het aantal vrachtwagenbewegingen in de drukste periode nog te verdubbelen (tot ca. 80 per uur). Deze verdubbeling levert een specifiek geluid van ca. 64 dB(A) op, t.o.v. de 61 dB(A) met een kleine 40 bewegingen per uur. Gezien het omgevingsgeluid een $L_{Aeq,15min}$ van 68 tot 70 dB(A) haalt, blijft deze impact verwaarloosbaar in de 'zeer lawaaiige' omgeving van de N382.

Het geluid van de te verwachten installaties op de site is mits de nodige maatregelen binnen de geldende normering voor nieuwe inrichtingen te houden. Als maatregelen kan worden verwezen naar de door de geluidsdeskundige in het kader van het project-MER voorgestelde ingrepen. Daarnaast kan ook worden gedacht aan de mogelijke inplanting van geluidsbermen of –wanden. Het implementeren van dergelijke maatregelen wordt in het plan best in alle zones mogelijk gemaakt. In het PRUP moet er ook rekening worden gehouden met de aanwezigheid van schouwen tot ca. 50 m boven maaiveld (die eveneens een onderdeel van geluidsmaatregelen kunnen vormen).

Door het plan zal ook de configuratie van de gebouwen en andere constructies op het terrein kunnen wijzigen. Dit zal gevolgen hebben voor de geluidsemissie door reflectie en afscherming. Er moet bij invulling van het plangebied op projectniveau zorg worden gedragen voor de opstelling van de constructies. In de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP wordt daarom opgenomen dat in de inrichtingsstudie die bij de vergunningsaanvragen in het plangebied moet worden gevoegd, de gevolgen voor geluidsemissie besproken worden.

Het plan genereert geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van geluid.

5.7. Licht

De impact op de omgeving ten gevolge van de verlichting op het geplande bedrijfsterrein is minimaal. De verlichting zelf wordt beperkt tot wat noodzakelijk is voor een veilige werkomgeving. De sterkte en richting van de verlichting wordt zodanig afgesteld dat niet tot buiten de site wordt verlicht. De site wordt ingekleed met een stevige groenbuffering.

Er wordt geen significant effect door verlichting verwacht.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

5.8. Stoffelijke goederen, erfgoed en landschap

Kenmerken van de omgeving

Algemeen

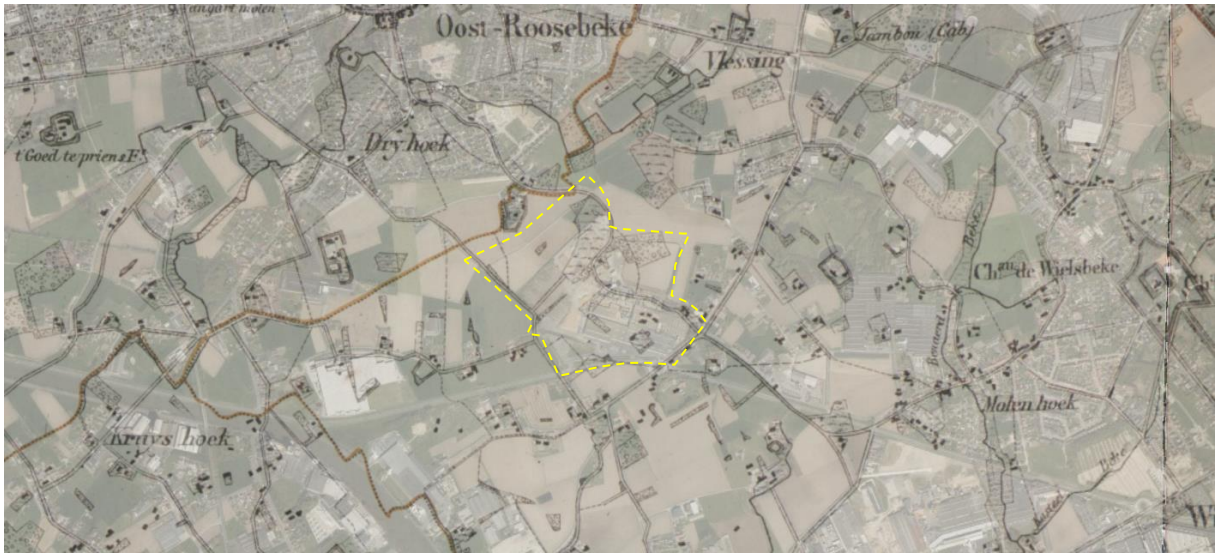
Het plangebied maakt deel uit van de sterk versnipperde en verstedelijkte regio van Menen tot Deinze die op de E17 en de Leie georiënteerd is. Zie hiervoor ook de eerdere beschrijving in deel 3.1 en de fotoreportage in bijlage 1. Wat landschap betreft wordt de omgeving bepaald door de aanwezige industriële complexen met vaak zeer hoge installaties en gebouwen die in relatie tot het kanaal Roeselare-Leie, de Leie zelf of één van de vele goed uitgeruste gewestwegen in de regio staan, hoogspanningsleidingen, grootschalige water- en weginfrastructuur en een aaneenschakeling van bebouwing (zowel wonen als bedrijvigheid) en kleinschalige landbouwzones daartussen.

Historiek van het landschap

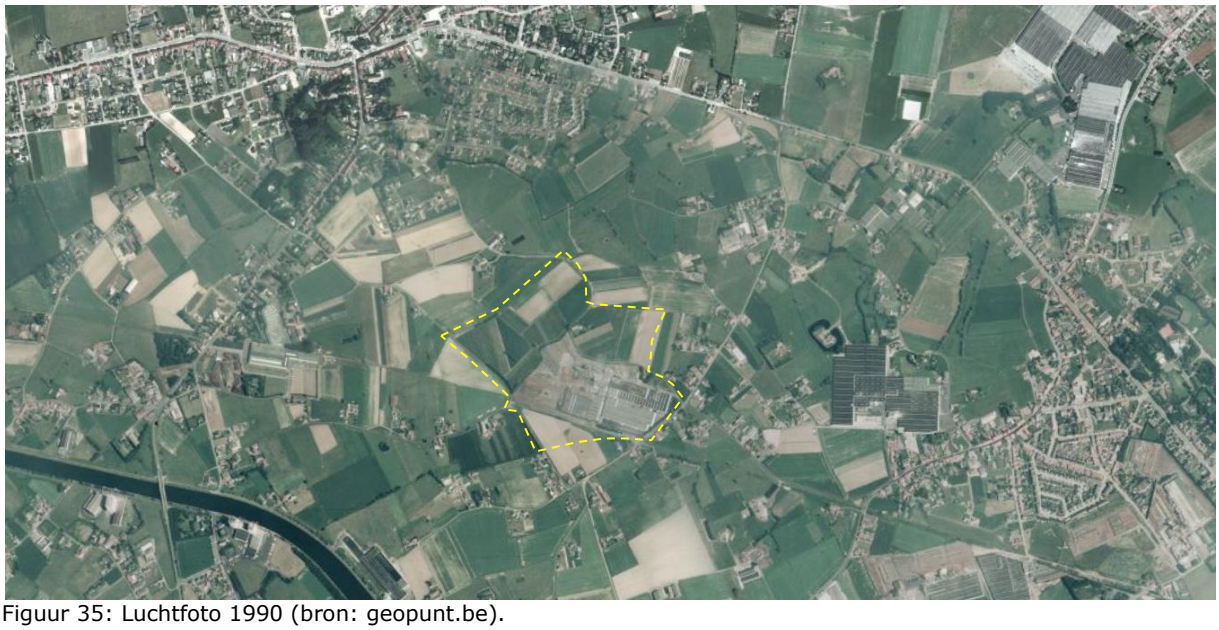
Al op de Ferrariskaarten (1777, zie hieronder) was bebouwing op of aanpalend aan het plangebied aanwezig. Op deze kaart is duidelijk te zien dat de omgeving van het plangebied gekenmerkt werd door onregelmatige recht- en veelhoeken die worden begrensd door groenkanten en grachten. De meeste wegen zijn op heden niet meer aanwezig. Het tracé van de Gaverstraat en de Ridder de Ghellinckstraat is door de jaren heen gewijzigd. Deze wegen werden begeleid door bomen (de 'dreven'). In de omgeving van het plangebied kwamen veel hoeves voor en de percelen waren vooral in landbouwgebruik omkaderd door houtkanten. Het bebouwingspercentage rondom het plangebied is niet veel gestegen.

Figuur 33: Ferrariskaart (bron: geopunt.be).

Op de Vandermaelenkaart (1846-1854) is duidelijk te zien dat het tracé van de Gaverstraat en de Ridder de Ghellinckstraat is gewijzigd in vergelijking met de Ferrariskaart. Landschapsstructurende elementen zoals grachten, houtkanten en waterstructuren zijn in de loop der tijd langzamerhand verdwenen. Vooral de urbanisatie, grootschalige wegeninfrastructuur, industrialisering (onder meer ook in de agro-industrie), grootschalige verkavelingen en de uitbouw van industriële sites zijn hiervan een belangrijke oorzaak in de 20e eeuw (zie ook de luchtfoto van 1990 hierna).



Figuur 34: Vandermaelenkaart (bron: geopunt.be).


Figuur 35: Luchtfoto 1990 (bron: geopunt.be).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Landschapskenmerken

Ten noorden van het plangebied is de verstedelijkingsrand van Oostrozebeke gelegen, de grootste concentratie aan woningen op een afstand van ca 350 m. Ten westen bevinden zich grote industriecomplexen langs het kanaal (Roeselare-Leie), ten zuiden langs de Expresweg (N382) en de Leie en ten noordoosten langs de Rijksweg (N357) en Breestraat.

Rondom de site is het agrarisch gebied nog prominent aanwezig. Het openruimtegebied is gefragmenteerd en bevat een zeer lage bebouwingsdichtheid. De bebouwing in de nabije omgeving bestaat vooral uit geïsoleerde woningen, landschapselementen, bedrijven en hoeves. De omgeving wordt gekenmerkt door een versnipperd overgangsgebied tussen industrie en landschap/open ruimte en door grootschalige industriële sites met hoogbouwaccenten langs de belangrijke lijninfrastructuren.

Het plangebied ligt in het traditioneel landschap 'Land van Roeselare-Kortrijk' in de Zandleem- en leemstreek (Perspectieven op het landschap – Om landschappen te lezen en te begrijpen, Marc Antrop, Academia Press 2007). Dit landschap heeft als structuurdragende matrix een golvende topografie met vallei en sterk verstedelijkt weefsel. De zichtbare open ruimten zijn sterk versnipperd en onregelmatig open en worden begrensd door bebouwing en infrastructuur. De bebouwing vormt in dit landschap de matrix waarin open ruimterelicten voorkomen.

Figuur 36: Schematische weergave landschapskenmerken (bron: geopunt.be en eigen bewerking).

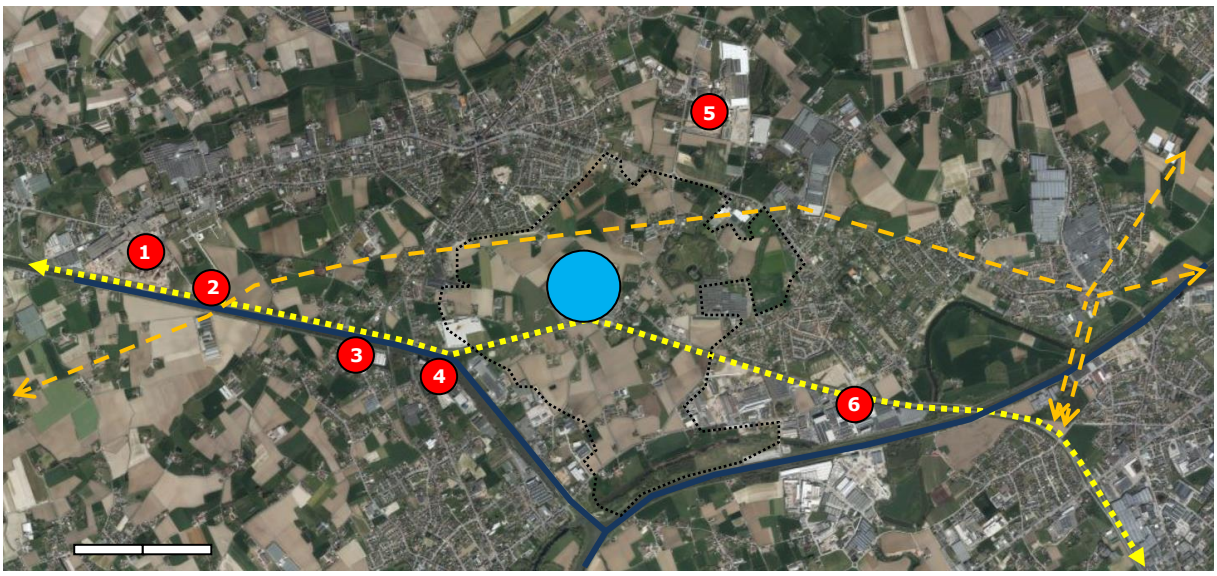
Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Kleine landschapselementen zijn beperkt en sterk geïsoleerd. Voor de toekomstige ontwikkeling van het landschap werden volgende wenselijkheden geformuleerd:

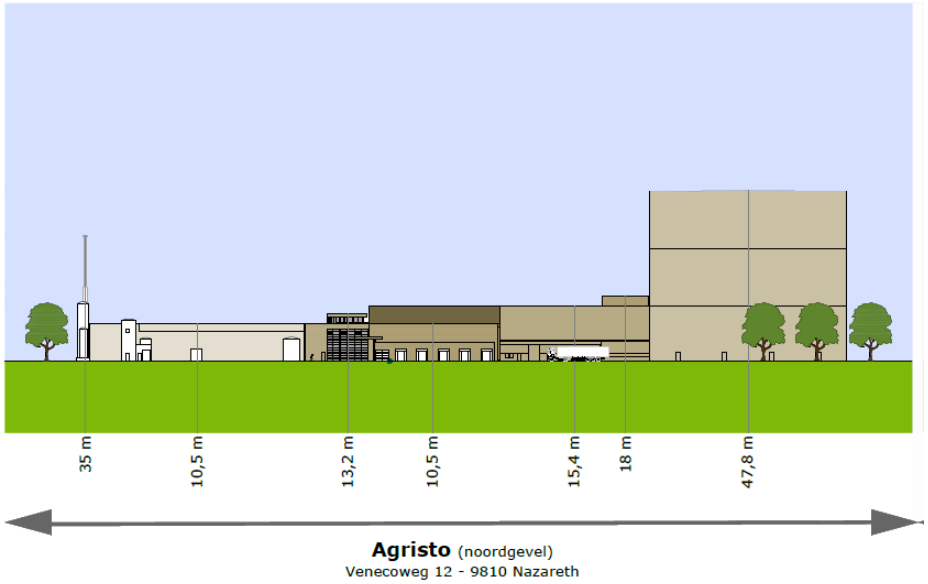
- vrijwaren relicten open ruimten; afremmen volledig dichtslibben; actieve landschapsbouw;
- versnippering door infrastructuur en verspreiding van (bio) industriële vestigingen tegengaan;
- versterken van de samenhang en buffering van de visuele verstedelijking door selectieve groenaanplanting.

Hoogbouw in de omgeving

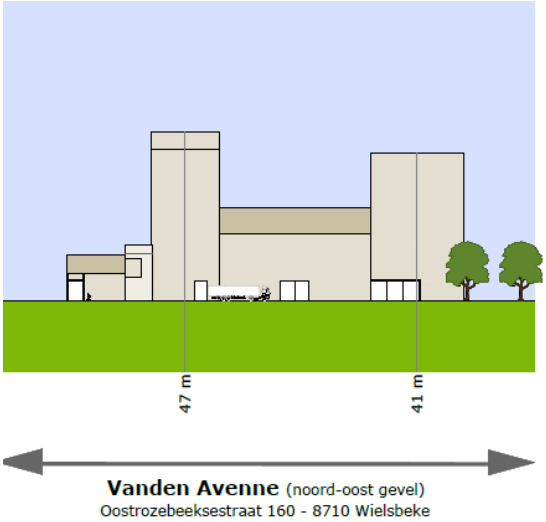
De nabije omgeving van het plangebied is nog steeds gekenmerkt door landbouwactiviteiten met enkele verspreide hoeves. In een straal van enkele kilometer gevestigd alsook rondom het kanaal Roeselare-Leie. De hoogbouwelementen zijn beeldbepalend voor het landschap.

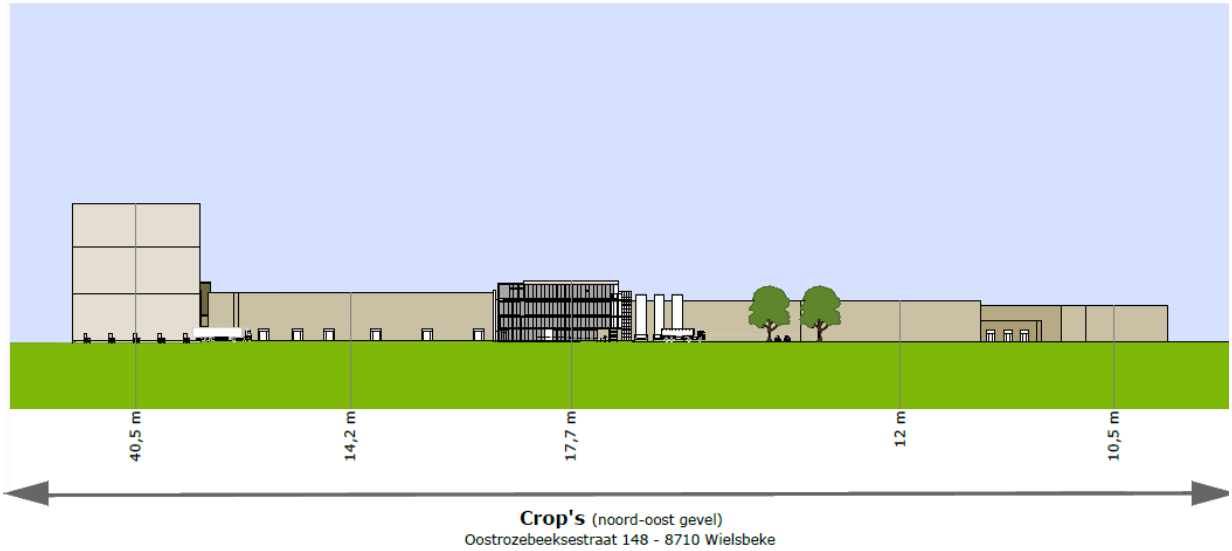


Figuur 37: Industriële hoogbouw langs de N382 (gele stippellijn) en in bedrijventerrein Breestraat (bron: geopunt.be en eigen bewerking). In blauw is het plangebied aangeduid. Verder zijn van links naar rechts volgende hoogbouwcomplexen aangeduid in rood: 1 Unilin Spano, 2 A&S Energie, 3 Braet, 4 Vanden Avenne en Crop's, 5 Unilin Bospan en 6 Unilin Decor. In oranje is de 70 kV hoogspanningslijn aangeduid.



Figuur 38: Profiel van de site van Agristo te Nazareth (bron: eigen werk).



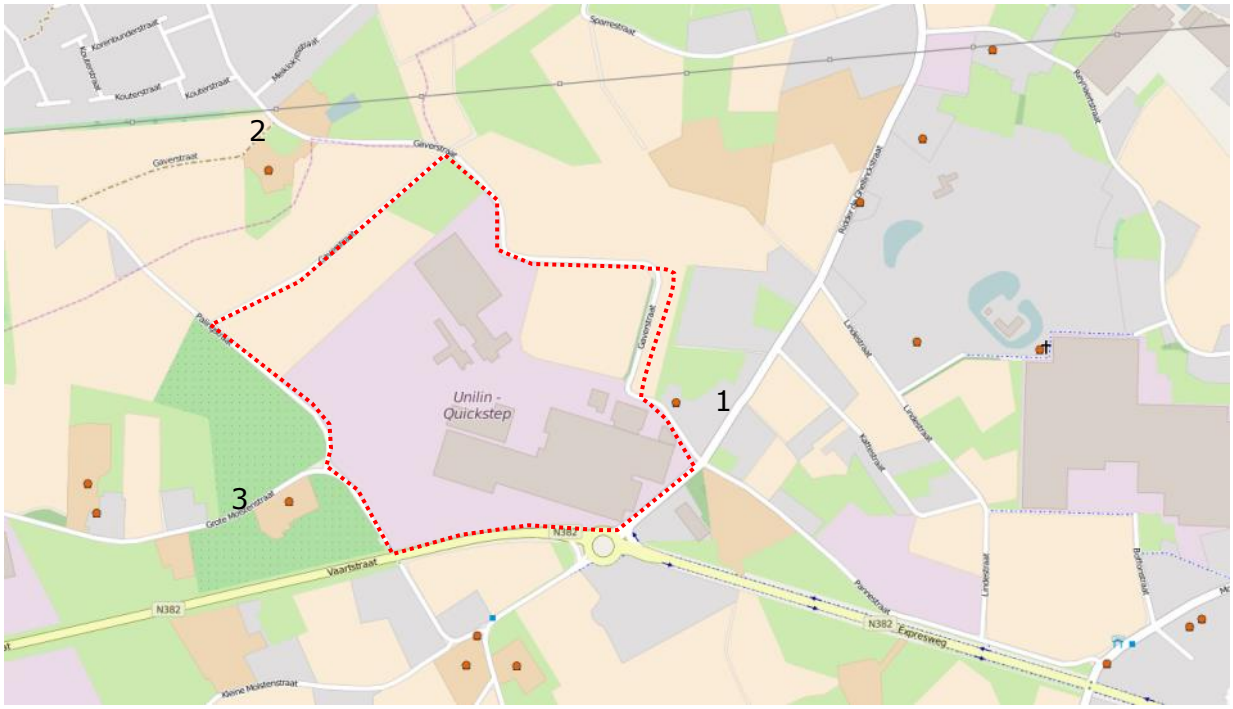


Figuur 39: Profiel hoogbouw industrie in de nabije omgeving (eigen werk).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Erfgoedwaarden

Het plangebied omvat geen beschermde of geïnventariseerde landschappen, monumenten of ander erfgoed. In de omgeving van de bedrijfssite zijn een beperkt aantal bouwkundige relicten opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. We spreken over een kleine hoeve (aangeduid met nr. 1 op onderstaande afbeelding), een hoeve met losse bestanddelen (2) en nog een hoeve (3). Er zijn geen punt- of lijnrelicten in de omgeving. Er komen geen relictzones of ankerplaatsen voor.



Figuur 40: Overzicht van de bouwkundige relicten (oranje bolletjes) (bron: Geoportaal onroerend erfgoed + eigen bewerking).

Effecten van het plan

Landschap

Het PRUP heeft o.a. als doel om het bedrijfsterrein correct(er) te integreren in het omliggende landschap. Hiervoor wordt voorzien in weloverwogen groenzones die in de voorschriften worden verankerd. Bij vergunningsaanvragen zal een beplantingsplan vereist zijn. Daarnaast worden enkele beoordelingselementen opgenomen die gericht zijn op een kwalitatieve inrichting van het bedrijfsterrein, zoals materiaal- en kleurgebruik. Er wordt gezien de toegelaten bestemmingen specifiek rekening gehouden met de mogelijkheden voor hoogbouw in het gebied.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Het plan vormt de basis voor een herontwikkeling van de voormalige Unilin-site. De site krijgt een nieuwe identiteit. Het toegelaten type bedrijvigheid, nl. voeding, heeft een bijzonder gestructureerde en 'lichte' layout. Bij de herontwikkeling van de site staat efficiënt ruimtegebruik en integratie centraal.

Het project vormt met z'n hoogbouw (en in mindere mate de condenspluimen) een baken in het landschap. De bouwhoogte van het merendeel van de voorziene gebouwen zal 18 à 20 m bedragen. Er wordt ook ruimte voorzien voor nieuwe diepvriesgebouwen van ca. 47 m. Het plan voorziet in de aanduiding van een zone om deze gebouwen in te planten. Er wordt met een langetermijnvisie toegewerkt naar een samenhangend geheel van gebouwen, installaties en groen.

Het planvoornemen zal geen aanzienlijk negatief effect hebben op de landschappelijke en belevingswaarde van het gebied indien het project landschappelijk wordt geïntegreerd. Om de impact op het landschap maximaal te beperken worden in de eerste plaats de gebouwen maximaal gebufferd met groen. Het groen bestaat uit een mix van laag-, meer- en hoogstammige soorten. Er wordt voorzien in een zone van minstens 10 m breed voor aanleg van de groene bufferstrook. Ten opzichte van de referentiesituatie verbetert het uitzicht van het plangebied daarmee significant.

Aan de kant van de Expresweg wordt een gezicht gegeven aan het bedrijfsterrein en kan plaatselijk een minder gesloten of hoge groenzone worden aangelegd. Ook omwille van verkeersveiligheid kan gebruik gemaakt worden van een lagere beplanting. Dit heeft als primair doel de zichtbaarheid te verhogen vooral aan de in- en uitrit ter hoogte van de Expresweg, maar ook aan de scherpe hoeken in de Gaverstraat.

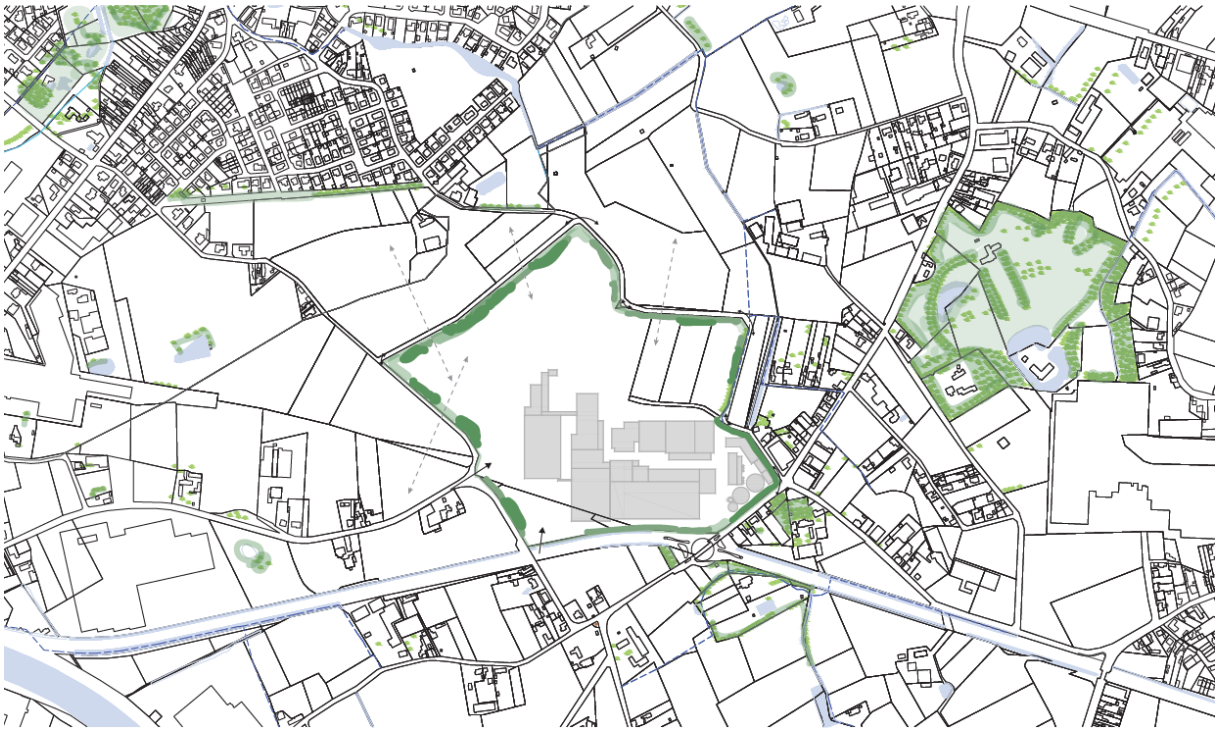
De kleur van de hoogbouwmagazijnen is uiterst selectief gekozen. Er wordt gebruik gemaakt van een hemelgrijze kleur (RAL-kleur 9002); deze bootst de luchtkleur na die het meeste voorkomt in Vlaanderen. Die kleur zorgt voor een atmosferisch perspectief (Antrop). Hoe goed deze aanpak werkt, is reeds aangetoond met het hoogbouwmagazijn van Agristo in Nazareth. Van zodra er iets van bewolking opduikt, verdwijnt het magazijn als het ware tegen deze achtergrond.

De gebundelde hoogbouw op het bedrijventerrein omvat niet de schouwen tot 50 m hoog, die vanuit de discipline lucht als noodzakelijk worden gezien. De positie van de schouwen dient wel in relatie met de hoogbouw te worden bekeken (de dispersie moet gegarandeerd blijven). In het planconcept is ook een geleidelijke toename in de gebouwenhoogte vanaf de rand opgenomen. De 50 m van de schouwen wordt als een maximale bouwhoogte gezien. De hoogbouw dient beperkt te blijven tot de specifiek daarvoor aangeduide zone.

Deze zone wordt zo goed mogelijk gecentreerd op het plangebied. Op deze wijze blijft de afstand tussen de hogere gebouwen en de randen van het gebied maximaal. De andere gebouwen en het groen vormen dan een degelijke overgang naar het hogere deel van de configuratie. Ten opzichte van de referentiesituatie wordt het bestaande alleenstaande vriesgebouw op termijn onderdeel van een groep gelijkaardige gebouwen. Deze uitbreiding heeft op zichzelf een beperkt effect.

De voormalige Unilin-site betrof een verzameling (deels verouderde en gecorrodeerde) machines en installaties die van vrij ver in het oog sprong door de opvallende kleuren. De voedingsnijverheid die in het PRUP voorzien wordt, is een totaal andere soort activiteit, die hoofdzakelijk in gebouwen doorgaat. Errond staan wel wat ondersteunende installaties (bv. waterzuivering is daarvoor relevant), maar het geheel is toch een flow van bedrijfsgebouwen. Dergelijke sites zijn ook 'proper', gezien het belang van voedselveiligheid en het daaraan gekoppelde imago. Het plan laat toe dat de oude industriële site tot een modern bedrijfscomplex met hoge architecturale kwaliteit wordt omgebouwd.

Gezien de bijzondere zorg die aan het landschapsaspect besteed wordt, de voorziene ruimte voor de groene inkleding, het doordachte kleur- en materiaalgebruik, de gebundelde hoogbouw, het feit dat er een state-of-the-art nieuwe faciliteit voor voedingsnijverheid wordt opgericht ter vervanging van de oude, eveneens hoge, maar typisch 'industriële installatie' inrichting van Unilin, de duidelijke serie van hoogbouw industriecomplexen langs de lijninfrastructuur in de omgeving, de aanwezige hoogspanningslijnen en de bestaande groene landschapsstructuren in de wijdere omgeving, kan gesteld worden dat er weliswaar een zichtbare wijziging in het landschap zal optreden, maar dat deze geen aanzienlijk negatief effect met zich meebrengt.



Figuur 41: Concept groenplan in relatie tot de wijdere omgeving (eigen werk).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Erfgoed

Wat archeologie betreft is op het terrein ondertussen al wat onderzoek gedaan (voor de bekrachtigde archeologienota's in het kader van twee vergunningsaanvragen), maar er zijn geen vondsten opgegraven. Het grootste deel van het plangebied werd al als bedrijfsterrein gebruikt; de kans op vondsten is daar minimaal.

Er kan verder gegarandeerd worden dat de nodige zorg wordt besteed aan dit aspect, gezien de geldende regelgeving over de archeologienota en de regeling voor toevalsvondsten.

De beperkte bouwkundige erfgoedwaarden in de omgeving worden niet significant aangetast door het plan. De concrete relatie bedrijventerrein-bouwkundig erfgoed (de hoeves in kwestie) wijzigt niet zodanig dat daar een aanzienlijk effect door zou ontstaan. Integendeel zal het plan een passender groene omkadering opleggen dan op vandaag op basis van het gewestplan geregeld was.

Stoffelijke goederen

Het bedrijfsterrein is reeds in eigendom en voor een belangrijk deel in gebruik door Agristo. Andere delen zijn leegstaande Unilin faciliteiten. Unilin verlaat de site in november 2016 nog. Een beperkt deel is nog in landbouwgebruik. Deze gronden zijn niet verpacht en zijn niet dermate relevant voor de betrokken landbouwbedrijvigheid dat door het uitdoven van het landbouwgebruik belangrijke schade zal ontstaan aan de bedrijfsvoering.

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten op stoffelijke goederen, erfgoed of landschap verwacht.

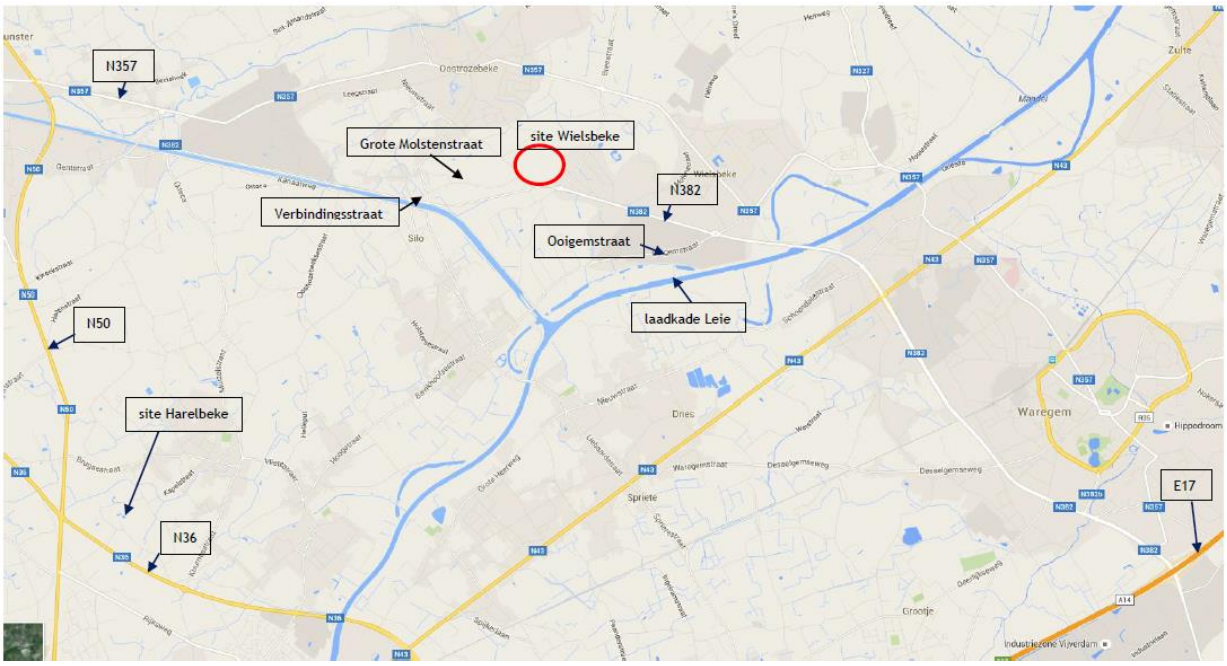
Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

5.9. Mobiliteit

Kenmerken van het plangebied

Bereikbaarheid en mobiliteitsprofiel

Het plangebied ontsluit rechtstreeks op de gewestweg N382, een bovenlokale verbindingsweg voor vrachtverkeer gecategoriseerd als secundaire weg type I. Deze geeft rechtstreekse aansluiting naar de E17 (ten oosten). Op 2,5 km van de site ligt de containerterminal op de Leie (via de Ooigemstraat). De meeste vrachtbewegingen volgen deze routes. Voor connectie met de site Harelbeke wordt de westelijke route over N382, N357, N50 en N36 gevolgd. Deze routes vermijden woonconcentraties.



Figuur 42: Overzicht routes Agristo Wielsbeke (bron: eco-scan).

Er is een aparte toegang voor personenwagens voorzien via de Grote Molstenstraat (westkant van het plangebied). Er ligt een bushalte op 250 m van de site in de Ridder de Ghellinckstraat met frequente bediening op weekdagen. Het meest nabije treinstation is dat van Waregem op 7 km. Het terrein is voor fietsers uit alle richtingen vlot bereikbaar. Voor voetgangers is dat minder evident door het ontbreken van voetpaden op de omliggende wegen.

In de referentiesituatie kan onderstaande tabel de aantallen transporten weergeven:

	7 - 19 u	19 u -22 u	22 u - 7 u	totaal # transporten /dag
aardappelaanvoer	72	14	10	96
grond- en nevenstromen	16	4	4	24
aanvoer afgewerkte product Harelbeke	17	2	1	20
afvoer afgewerkt product	78	9	5	92
TOTAAL	**183**	**29**	**20**	**232**

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

In een best case scenario kan tot 30% van de afgewerkte producten (of 12% van alle vrachten) per binnenschip afgevoerd worden. Afhankelijk van de economische realiteit kan dat cijfer lager zijn. Voor de verdere aftoetsing van verkeersimpact werd er geen rekening gehouden met binnenvaart.

Voor personeel gaat het om volgende aantallen:

	Dagdienst 8u-17u	Ploeg 1 week 5u-13u	Ploeg 2 week 13-21u	Ploeg 3 week 21u-5u	Ploeg 1 weekend 5u-17u	Ploeg 2 weekend 17u-5u	Totaal
Stuurteam + administratie	12	/	/	/	/	/	12
Logistiek	2	5	5	5	5	5	27
Technische dienst	8	4	4	4	4	4	28
Inpak	2	20	20	20	20	20	102
Productie	6	8	8	8	8	8	46
Nevenstroom	1	1	1	1	1	1	6
Totaal	**31**	**38**	**38**	**38**	**38**	**38**	**221**

Op de N382, de voornaamste vrachtroute, is de wegcapaciteit nog ruim voldoende. Deze capaciteit bedraagt 1.500 pae/u en per richting. Uit het project-MER PR2340 blijkt een verzadiging van 46% richting Waregem (oostwaarts) en 30% richting Ingelmunster (westwaarts). Als meest kritieke punt werd in de project-MER de richting Waregem t.h.v. kmpt. 16,1 weerhouden.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

De verzadiging van de N382 wordt in onderstaande tabel weergegeven:

	werkdag	zaterdag	zon- of feestdag
zonder bedrijf			
gemiddelde verkeersintensiteit T16 (pae*/u)	337	186	132
invullen wegcapaciteit T16 (%)	22	12	9
gemiddelde verkeersintensiteit 22u - 6u (pae*/u)	55	31	27
invullen wegcapaciteit 22u - 6u (%)	4	2	2
gemiddelde verkeersintensiteit 7u - 9u (pae*/u)	691	niet relevant	niet relevant
invullen wegcapaciteit 7u-9u (%)	46	niet relevant	niet relevant
met bedrijf			
aantal vrachttransporten (7u - 19u) (pae*/u)	43,2	43,2	43,2
aantal vrachttransporten (19u - 22u) (pae*/u)	23,6	23,6	23,6
aantal vrachttransporten (22u - 7u) (pae*/u)	9,0	9,0	9,0
aantal autobewegingen rond 5u (pae*/u)	35	35	35
aantal autobewegingen rond 13u en 21u (pae*/u)	35	0	0
aantal autobewegingen rond 17 u (pae*/u)	12	35	35
maximale verkeersintensiteit (9u en 19u) (pae*/u)	415	264	210
invullen wegcapaciteit (9u en 19u) (%)	28	18	14
maximale verkeersintensiteit (19u - 22u) (pae*/u)	396	210	156
invullen wegcapaciteit (19u - 22u) (%)	26	14	10
maximale verkeersintensiteit (22u - 7u) (pae*/u)	99	75	71
invullen wegcapaciteit (22u - 7u) (%)	7	5	5
maximale verkeersintensiteit (7u - 9u) (pae*/u)	734	niet relevant	niet relevant
invullen wegcapaciteit (7u - 9u) (%)	49	niet relevant	niet relevant

*personenwagenequivalenten waarbij 1 auto (licht) = 1 pae, kleine vrachtwagen/bestelwagen (medium) = 1,5 pae, vrachtwagen (zwaar) = 2 pae

Op het meest relevante tijdstip (7-9u) blijkt het beoordeelde project op de site voor slechts 3% bij te dragen aan de verzadiging van de N382 richting Waregem.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

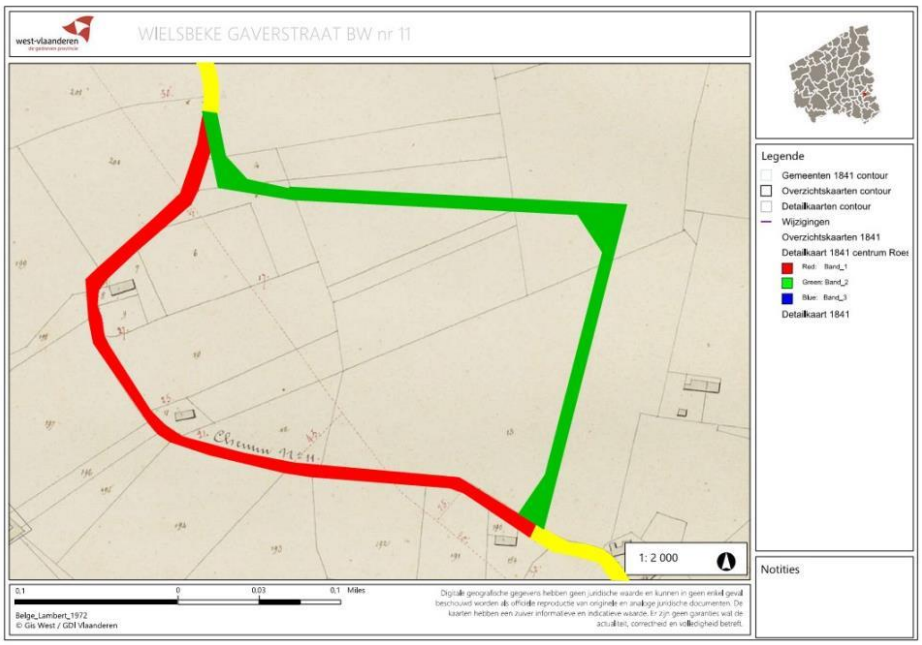
De doorstroming kan worden geëvalueerd op basis van de wijziging die de bedrijfsgerelateerde bewegingen veroorzaken in de verzadiging van het wegvak:

	werkdag	zaterdag	zon- of feestdag
zonder bedrijf			
invullen wegcapaciteit T16 (%)	22	12	9
invullen wegcapaciteit 22u - 6u (%)	4	2	2
invullen wegcapaciteit 7u-9u (%)	46	niet relevant	niet relevant
met bedrijf			
invullen wegcapaciteit (9u en 19u) (%)	28	18	14
invullen wegcapaciteit (19u - 22u) (%)	26	14	10
invullen wegcapaciteit (22u - 7u) (%)	7	5	5
invullen wegcapaciteit (7u - 9u) (%)	49	niet relevant	niet relevant
wijziging verzadigingsgraad			
9u en 19u (procentpunten)	6	6	5
19u - 22u (procentpunten)	4	2	1
22u - 7u (procentpunten)	3	3	3
7u - 9u (procentpunten)	3	niet relevant	niet relevant

Uit deze worst case benadering, met telkens het maximale aantal bewegingen in rekening gebracht, blijkt een verwaarloosbaar effect.

<u>Buurtwegen</u>

Tot voor kort werd het plangebied nog doorsneden door de chemin nr. 11. Op 14 juli 2016 werd dit traject door de deputatie verlegd naar de huidige Gaverstraat.



Afbeelding 18: Situering van de verlegging van chemin nr. 11 (bron: Geopunt, eigen bewerking).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Effecten van het plan

De site is en blijft uitermate goed ontsloten, nl. rechtstreeks op de gewestweg. In het plangebied is ruim voldoende plaats voor parkeergelegenheid, laden en lossen, manoeuvreren etc. Een vlotte op- en afrijbeweging kan gegarandeerd worden, zodat de doorstroming op de gewestweg N382 niet verstoord wordt. De impact van zowel personen- als vrachtverkeer op doorstroming op de N382 wordt in het project-MER als verwaarloosbaar gezien. Het PRUP zal daar geen verandering in brengen.

Er werd voor deze beoordeling gerekend met een verdubbeld vracht- en personenverkeer t.o.v. wat in de project-MER werd beoordeeld, dus met 86 pae/u i.p.v. 43 pae/u. De maximale verkeersintensiteit op het drukste moment op de N382 wordt dan 777 pae/u i.p.v. 734 pae/u. Het drukste deel van de week, een werkdag van 7 tot 9u levert in dit worst case scenario een verzadiging van een kleine 52% van de capaciteit van de N382 op. De wijziging van de verzadigingsgraad ten gevolge van het plan bedraagt daarmee 3 procentpunt t.o.v. de referentiesituatie, cfr. tabel op voorgaande blz.

Op de N382 blijft de verzadiging in het worstcase scenario met 52% ruim onder de 80%, waardoor er pas van een significant effect wordt gesproken bij een toename van verzadigingsgraad van minimum 20 procentpunt. De impact van 3 procentpunten is verwaarloosbaar.

Voor het personenverkeer dat de Grote Molstenstraat gebruikt wordt dezelfde conclusie getrokken. Deze weg wordt slechts voor lokale bewegingen gebruikt en kent een verwaarloosbare intensiteit.

Op de site zelf moet bij de inrichting rekening worden gehouden met de veiligheid van belangrijke aantallen voetgangers en fietsers in combinatie met auto- en vrachtverkeer. Dit aandachtspunt wordt als beoordelingselement voor vergunningsaanvragen opgenomen worden in het PRUP.

Verder wordt aanbevolen om beleidsmatig het fietsen en het gebruik van openbaar vervoer aan te moedigen.

Het plan heeft geen impact op het buurtwegennetwerk.

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten op de mobiliteit verwacht.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

5.10. Gezondheid en veiligheid van de mens

Kenmerken van het plangebied

Het plangebied is op vandaag industriegebied met een klein gedeelte parkgebied. In de nabijheid van de site is ten oosten woongebied gesitueerd. Verder is het woon(uitbreidings)gebied van Oostrozebeke op zo'n 200 m ten noorden van de site gelegen. De Vrije Basisschool Oostrozebeke ligt op 895 m ten noordoosten.

Andere noemenswaardige locaties in de omgeving van de site betreffen:

- speeltuin Sloebieland (200 m NO);
- kinderopvang Tieberghien Marleen (380 m NW);
- kinderopvang Verhaeghe Patricia (420 m N);
- kinderopvang Do-re-mi (680 m N);
- kinderopvang 't Stampertje (740 m ZO);
- Finse piste en trapveld "Groene Long" (800 m N).

Op 1,5 km ten oosten ligt het lagedrempel Sevesobedrijf Unilin vestiging Ooigemstraat 3.

Gezien de implementatie van een hele set maatregelen (bron en end-of-pipe) waaronder de plaatsing van de schouwen van 50 m hoog wordt de impact van geur minimaal geacht (zie ook 5.5. Lucht en geur).

Op vlak van geluid geldt dezelfde vaststelling voor de bestaande (vergunde) situatie. De diverse bronnen worden zodanig ingeplant en/of voorzien van dempers, schermen,… dat de impact op de omgeving tot een minimum wordt beperkt en dat voldaan wordt aan de geldende normering. Zie hiervoor ook 5.6. Geluid.

Het uitzicht van de site wordt bepaald door de (hoge) gebouwen. Deze worden uitgewerkt in kwalitatief materiaal in een hemelgrijze kleur. Er wordt een bufferzone van minstens 10 m breed aangelegd met hoogstammen, zodat het zicht op de bebouwing gebroken wordt. Het geheel is gelegen in industriegebied dat vroeger qua uitzicht volledig gedomineerd werd door opvallend gekleurde en vaak vuile/gecorrodeerde technische installaties. Met kwalitatieve gebouwen en buffering wordt geen bijkomende visuele hinder verwacht (zie ook 5.8.).

Er wordt voor dit type activiteiten geen impact op gezondheid verwacht tengevolge van geur of geluid. De emissies naar lucht, bodem en water worden ingeschat als niet-relevant voor de gezondheid van de mens.

Omwille van de aanwezige verdampingscondensors wordt op de site voorzien in een Legionellabeheersplan.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Effecten van het plan

Het PRUP zal in hoofdzaak de op vandaag geldende gewestplanbestemming industriegebied bevestigen en toespitsen op voedingsnijverheid als activiteit. Daarbovenop wordt het terrein ingericht met effectieve bufferstroken, zodat een betere omkadering van de activiteiten wordt gerealiseerd. Daardoor wordt de facto de impact op gezondheid en veiligheid van de mens beperkt ten opzichte van de referentiesituatie. De huidige bestemming laat immers een zwaardere industriële activiteit toe.

Er worden geen kwetsbare locaties of Seveso-inrichtingen voorzien in het plangebied. Een ruimtelijke veiligheidsrapportering is bijgevolg niet vereist.

Op projectniveau zal in de fase van vergunningverlening gewaakt worden over het vermijden en beperken van milieuhinder bij de concrete invulling van het gebied met productie, opslag en ondersteunende activiteiten.

Bij de bespreking van de afzonderlijke disciplines lucht en geur, geluid, landschap, water, bodem etc. werd al duidelijk dat geen aanzienlijke effecten zullen optreden als gevolg van het plan. De impact op de gezondheid van de mens kan daardoor ook als niet-significant aangeduid worden.

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten op gezondheid en veiligheid van de mens verwacht ten gevolge van het plan.

5.11. Grensoverschrijdende effecten

Gezien de aard van de activiteiten waarvoor het plan een kader zal vormen, de ligging van het plangebied op 17 km van de grens en het ontbreken van interferenties met milieueffecten in andere landen of gewesten zijn geen grensoverschrijdende effecten te verwachten.

5.12. Samenhang tussen de disciplines

Er is geen significant versterkend of verzwakkend effect tussen de verschillende disciplines onderling. De samenhang tussen de genoemde disciplines is niet zo relevant dat ze een aparte beschrijving en beoordeling vereist bovenop de hiervoor besproken effecten.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

6. Conclusie over de plan-MER-plicht

De initiatiefnemer stelt na het doorlopen van de screening dat geen plan-MER vereist is. Hierna worden de hoofdlijnen van de motivatie voor dit besluit samengevat.

Het plan vormt weliswaar het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10/12/2004.

Het plan betreft echter een kleine wijziging (zie ook deel 2.1.).

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een speciale beschermingszone. Een passende beoordeling is daarom niet vereist (zie ook deel 5.2.).

7. Bespreking van de adviezen

Aan te vullen na de adviesronde.

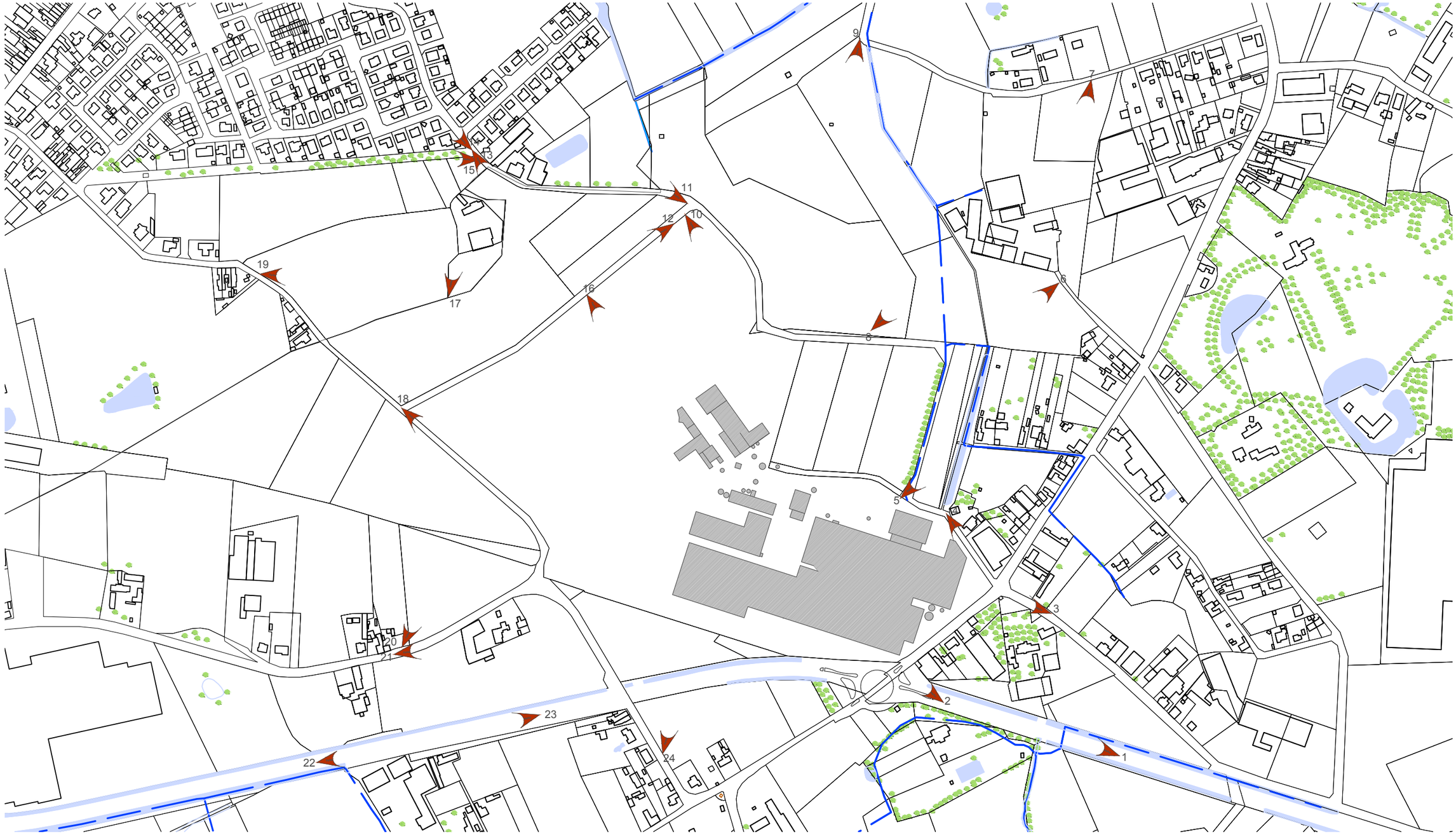
8. Bijlagen

1. Fotoreportage
2. Plannen

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Bijlage 1

Fotoreportage



Plan-m.e.r.- screening PRUP Specifiek regionaal bedrijventerrein voor voedingsnijverheid Ridder de Ghellinckstraat 3-nov-16	**Plan** 1 van 1 Fotoreportage
	Dossierbeheerder: Robbe Debergh Dossiernummer: 2016534
Wiels & Partners milieu, veiligheid en ruimtelijke planning	Sb

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

Foto 7

Foto 8

Foto 9

Foto 10

Foto 11

Foto 12

Foto 13

Foto 14

Foto 15

Foto 16

Foto 17

Foto 18

Foto 19

Foto 20

Foto 21

Foto 22

Foto 23

Foto 24

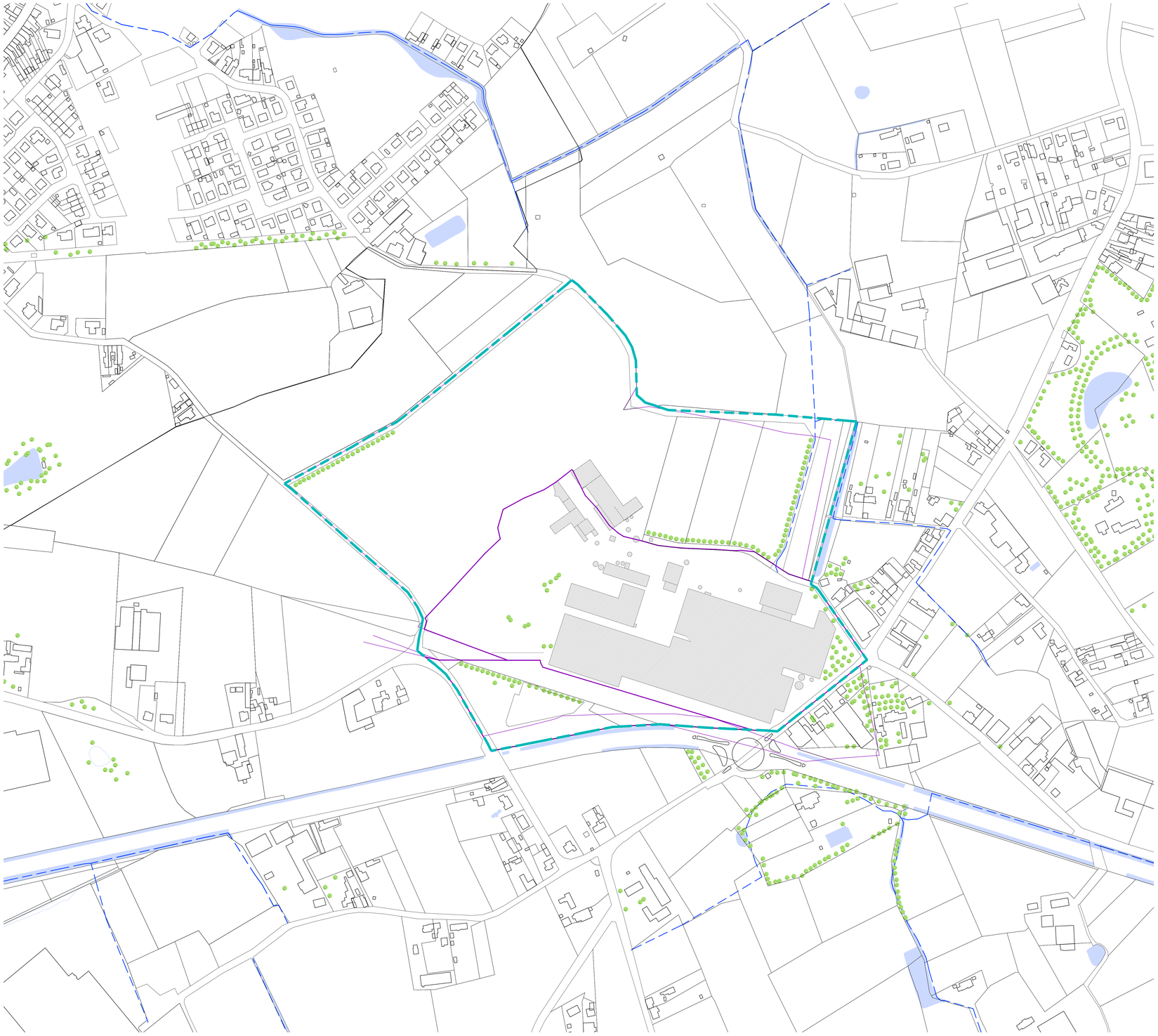
Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Bijlage 2

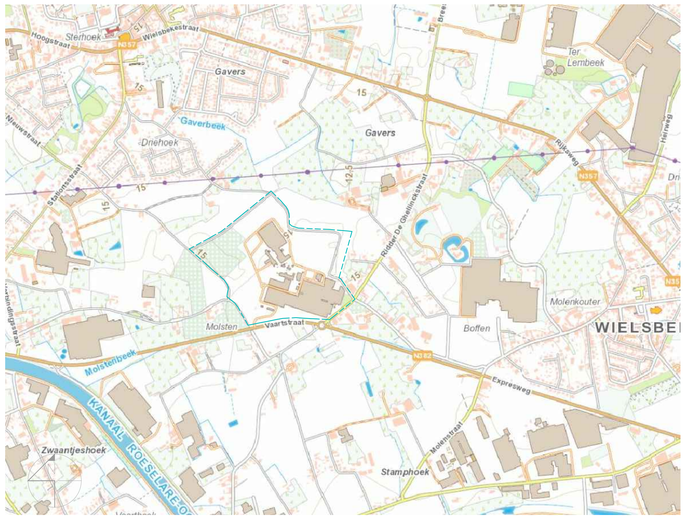
Plannen

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan - CONCEPT

bestaande toestand



Schaal 1:2000



Situeringsplan
bron: topografische kaart (NGI) 1:10000

Oppervlakte RUP:
Ondergrond: GRB : 2016-06-08

LEGENDE:

- contour PRUP
- huidige gewestplangrens industrie
- perceel
- VHA- waterloopsegment (GRB)
- gebouwen bestaand
- Wateroppervlak (GRB)
- bomen en struiken

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Specifiek regionaal bedrijventerrein voor voedingsnijverheid Ridder de Ghellinckstraat

3-nov-16

Initiatiefnemer: Provincie West-Vlaanderen

Koning Leopold III-laan 41
8200 Brugge
Tel. 050 40 35 92
Fax 050 40 33 76
Mail Wim.beerten@west-vlaanderen.be

Adres

Ridder de Ghellinckstraat 8710 Wielsbeke Tel. Fax Mail	Kadastraal gekend als: Wielsbeke 1 Afdeling Sectie B 10/5, 10/4, 10/6,10/3 10r,11b en 12g

Plan 1 van 1

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

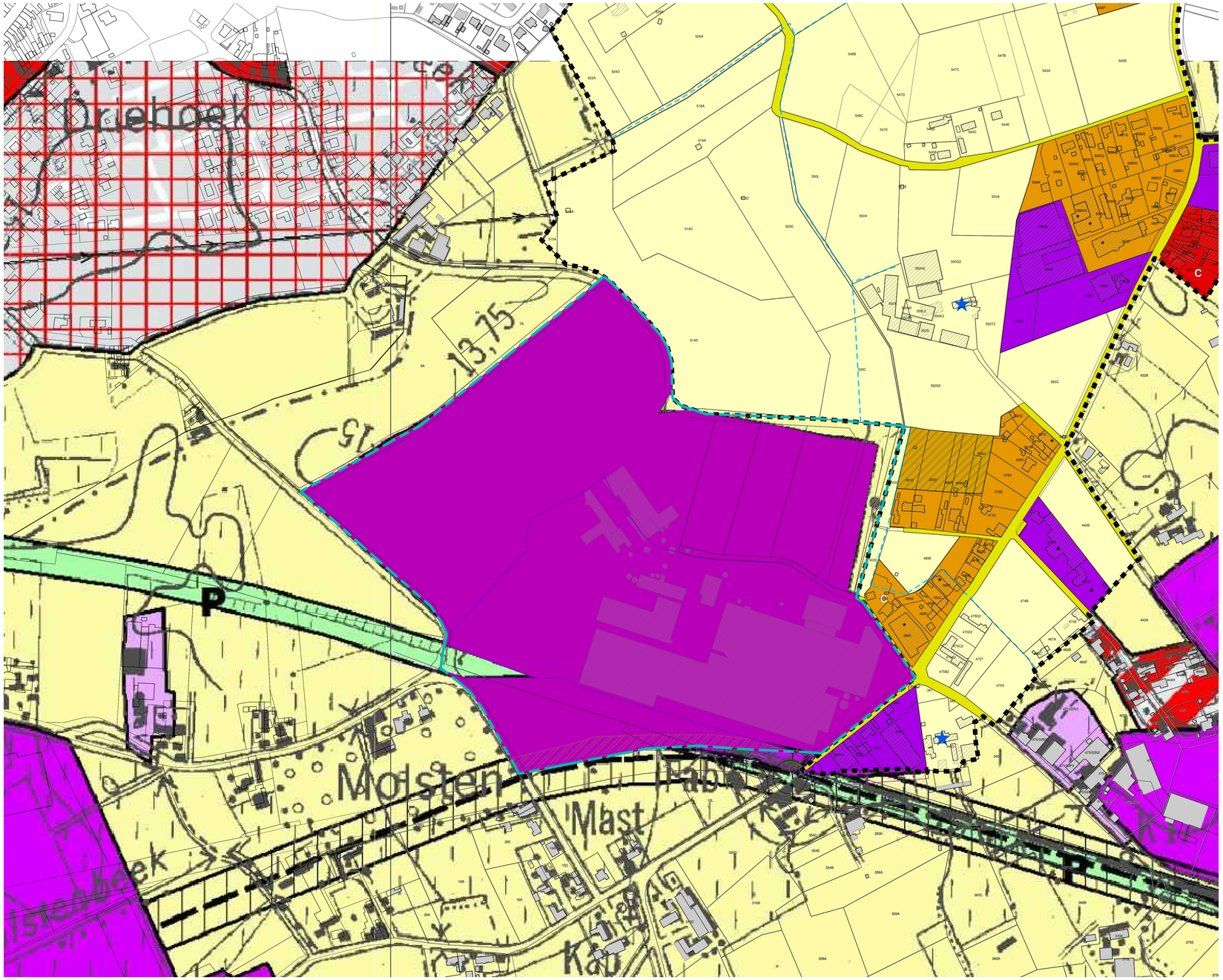
Ontwerp | Sb

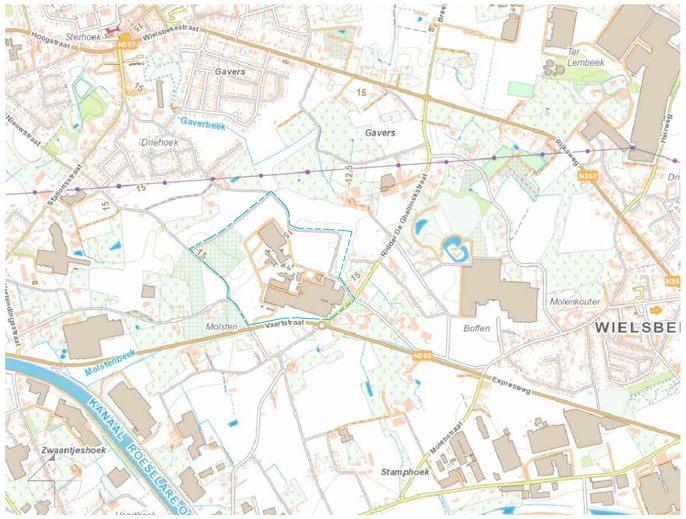
Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Dossierbeheerder	Dossiernummer	Bestandsnaam
Robbe Debergh	2016608	2016-11-03 PRUP_SPECIFIEK REGIONAAL BEDREIVENTERREIN.dwg

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan - CONCEPT

Juridische toestand





Situeringsplan
bron: topografische kaart (NGI) 1:10000

Oppervlakte RUP:
Ondergrond: GRB: 2016-06-08

LEGENDE:

- contour PRUP
- huidige gewestplangrens industrie
- perceel
- industriegebied
- agrarisch gebied
- parkgebied
- reservatiegebied
- gebouw

Schaal 1:2000

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Specifiek regionaal bedrijventerrein voor voedingsnijverheid Ridder de Ghellinckstraat

3-nov-16

Initiatiefnemer: Provincie West-Vlaanderen

Koning Leopold III-laan 41
8200 Brugge
Tel. 050 40 35 92
Fax 050 40 33 76
Mail Wim.beerten@west-vlaanderen.be

Adres

Ridder de Ghellinckstraat 8710 Wielsbeke Tel. Fax Mail	Kadastraal gekend als: Wielsbeke 1 Afdeling Sectie B 10/5, 10/4, 10/6,10/3 10r,11b en 12g

Plan 1 van 1

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

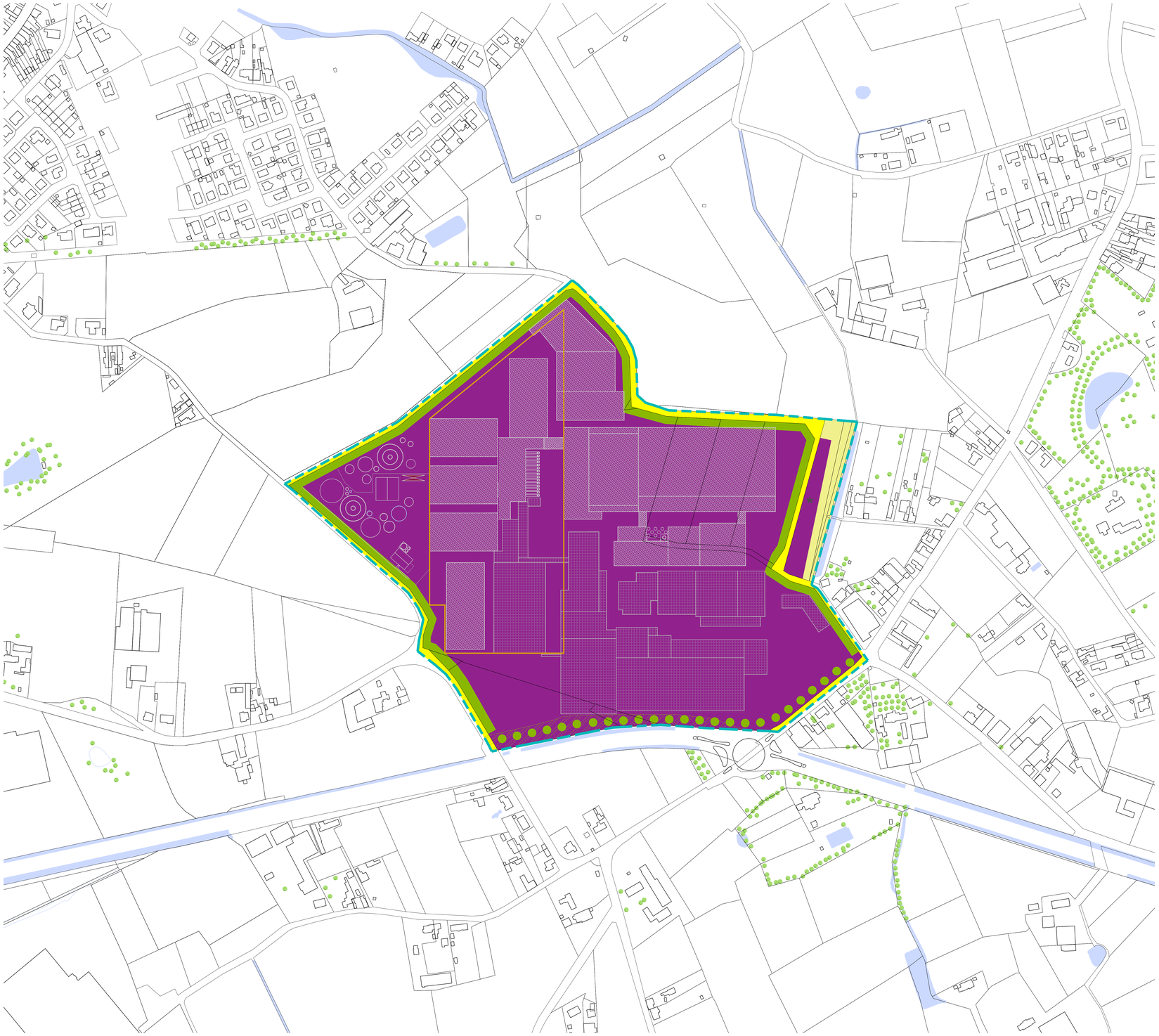
Ontwerp | Sb

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

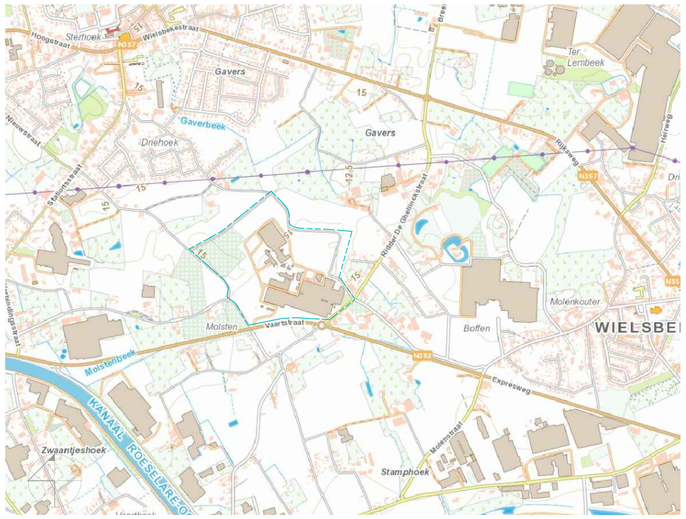
Dossierbeheerder	Dossiernummer	Bestandsnaam
Robbe Debergh	2016608	2016-11-03 PRUP_SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN.dwg

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan CONCEPT

Schetsontwerp



Schaal 1:2000



Situeringsplan
bron: topografische kaart (NGI) 1:10000

Oppervlakte RUP:
Ondergrond: GRB 2016-06-08

LEGENDE:

- contour PRUP
- perceel
- gebouw
- zone voor specifieke regionale bedrijvigheid
- zone voor landbouw
- reservatiestrook
- zone voor openbare infrastructuur
- zone voor buffer type 1
- zone voor buffer type 2
- bomen en struiken
- suggestie overdruk - laagdynamische overgangszone
- suggestie overdruk - hoogbouwzone

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Specifiek regionaal bedrijventerrein voor voedingsnijverheid Ridder de Ghellinckstraat

3-nov-16

Initiatiefnemer: Provincie West-Vlaanderen

Koning Leopold III-laan 41
8200 Brugge
Tel. 050 40 35 92
Fax 050 40 33 76
Mail Wim.beerten@west-vlaanderen.be

Adres

Ridder de Ghellinckstraat 8710 Wielsbeke Tel. Fax Mail	Kadastraal gekend als: Wielsbeke 1 Afdeling Sectie B 10/5, 10/4, 10/6,10/3 10r,11b en 12g

Plan 1 van 1

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

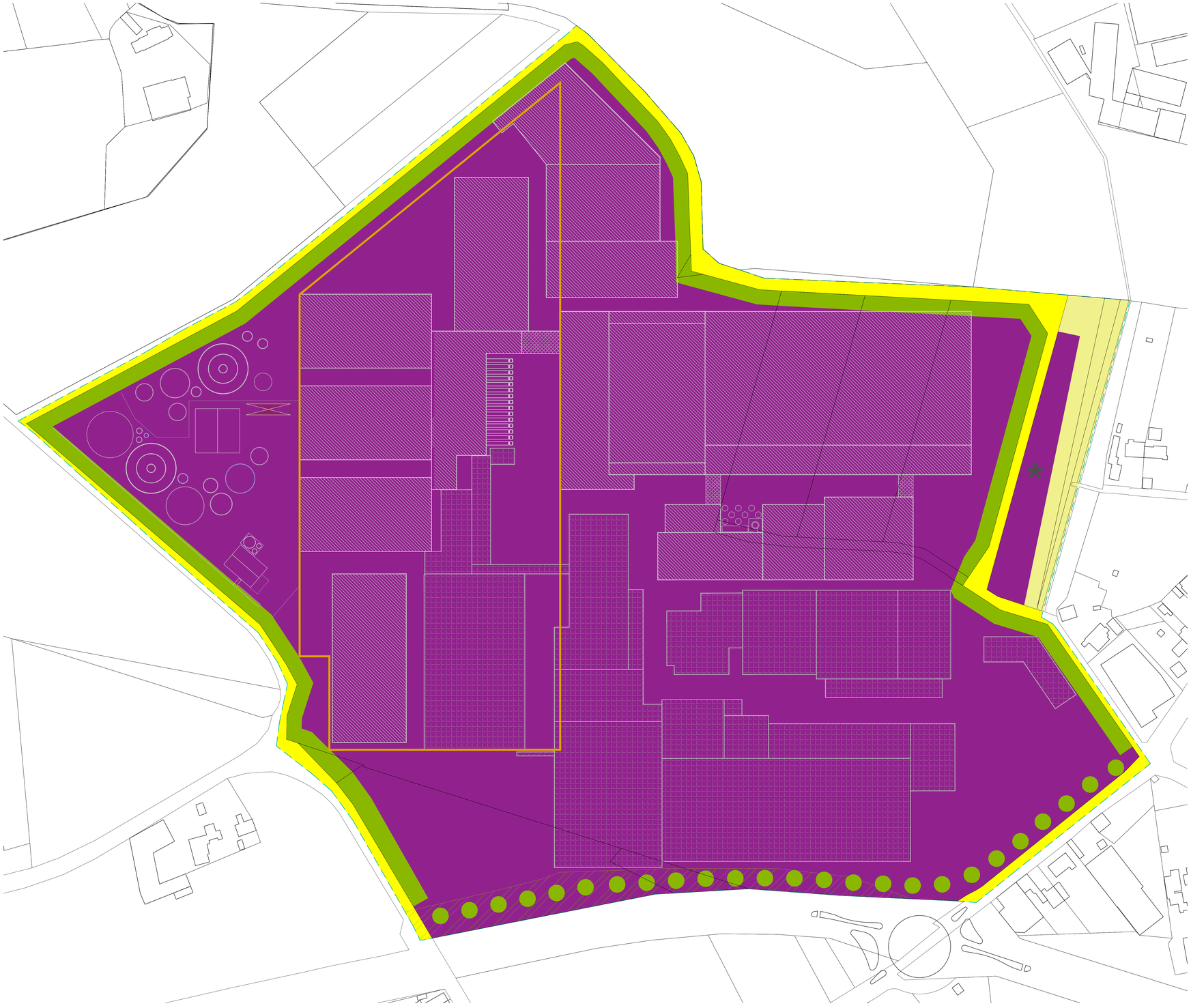
Ontwerp | Sb

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

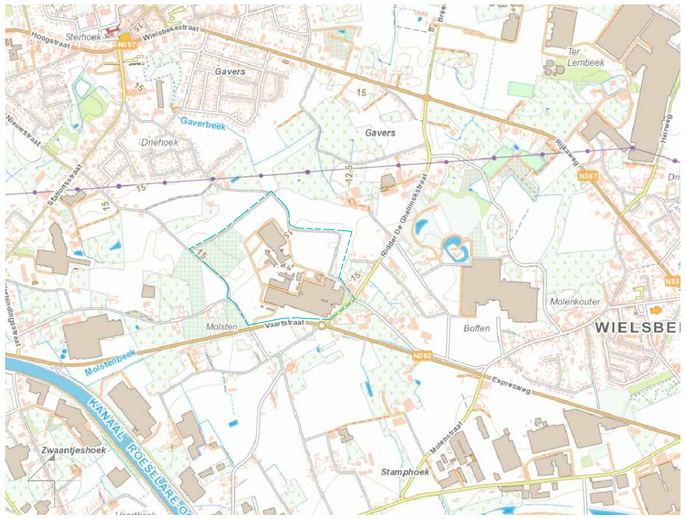
Dossierbeheerder	Dossiernummer	Bestandsnaam
Robbe Debergh	2016608	2016-11-03 PRUP_SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN.dwg

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan - CONCEPT

Schetsontwerp



Schaal 1:1000



Situeringsplan
bron: topografische kaart (NGI) 1:10000

Oppervlakte RUP:
Ondergrond: GRB (datum)

LEGENDE:

- contour PRUP
- perceel
- gebouw
- zone voor specifieke regionale bedrijvigheid
- zone voor landbouw
- reservatiestrook
- zone voor openbare infrastructuur
- zone voor buffer type 1
- zone voor buffer type 2
- bomen en struiken
- suggestie overdruk - laagdynamische overgangszone
- suggestie overdruk - hoogbouwzone

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Specifiek regionaal bedrijventerrein voor voedingsnijverheid Ridder de Ghellinckstraat

3-nov-16

Initiatiefnemer: Provincie West-Vlaanderen

Koning Leopold III-laan 41
8200 Brugge
Tel. 050 40 35 92
Fax 050 40 33 76
Mail Wim.beerten@west-vlaanderen.be

Adres	
Ridder de Ghellinckstraat 8710 Wielsbeke Tel. Fax Mail	Kadastraal gekend als: Wielsbeke 1 Afdeling Sectie B 10/5, 10/4, 10/6,10/3 10r,11b en 12g

Plan 1 van 1

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Ontwerp | Sb

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Dossierbeheerder	Dossiernummer	Bestandsnaam
Robbe Debergh	2016608	2016-11-03 PRUP_SPECIFIEK REGIONAAL BEDREIVENTERREIN.dwg

Onderzoek tot milieu-effectrapportage:

Verzoek tot raadpleging in het kader van het

PROVINCIAAL RUP SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN VOOR VOEDINGSNIJVERHEID RIDDER DE GHELLINCKSTRAAT

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Referentie dienst MER:

INITIATIEFNEMER:	**PLAN-M.E.R.-PLICHT:**	**OPDRACHTHOUDER:**
DEPUTATIE WEST-VLAANDEREN Provinciehuis Boeverbos Koning Leopold III-laan 41 8200 Sint-Andries Tel.: 050 / 40 31 11 Fax: 050 / 40 31 00 provincie@west-vlaanderen.be www.west-vlaanderen.be ref. 16/0257 Gedeputeerde ruimtelijke ordening Franky De Block	AGRISTO N.V. Waterstraat 40 8531 Harelbeke Tel.: 056 / 73 50 50 Fax: 056 / 73 50 73 info@agristo.be www.agristo.be BE 0425.038.558 Gedelegeerd bestuurder Antoon Wallays	WIELS & PARTNERS MILIEU-CONSULTING B.V.B.A. Deerlijkstraat 58A 8550 Zwevegem Tel.: 056 / 75 42 81 Fax: 056 / 75 42 82 info@wiels-partners.be www.wiels-partners.be BE 0460.155.033 ref. 2016531 Zaakvoerder Danny Wiels
Contactpersoon: Wim Beerten Ruimtelijk planner Tel.: 050 / 40 35 92 Fax: 050 / 40 33 76 wim.beerten@west-vlaanderen.be	Contactpersoon: Annick Heynderickx Tel.: 056 / 73 30 16 annick.heynderickx@agristo.com	Contactpersoon: Robbe Debergh Tel.: 056 / 75 42 81 Fax: 056 / 75 42 82 robbe.debergh@wiels-partners.be

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

INHOUDSTAFEL

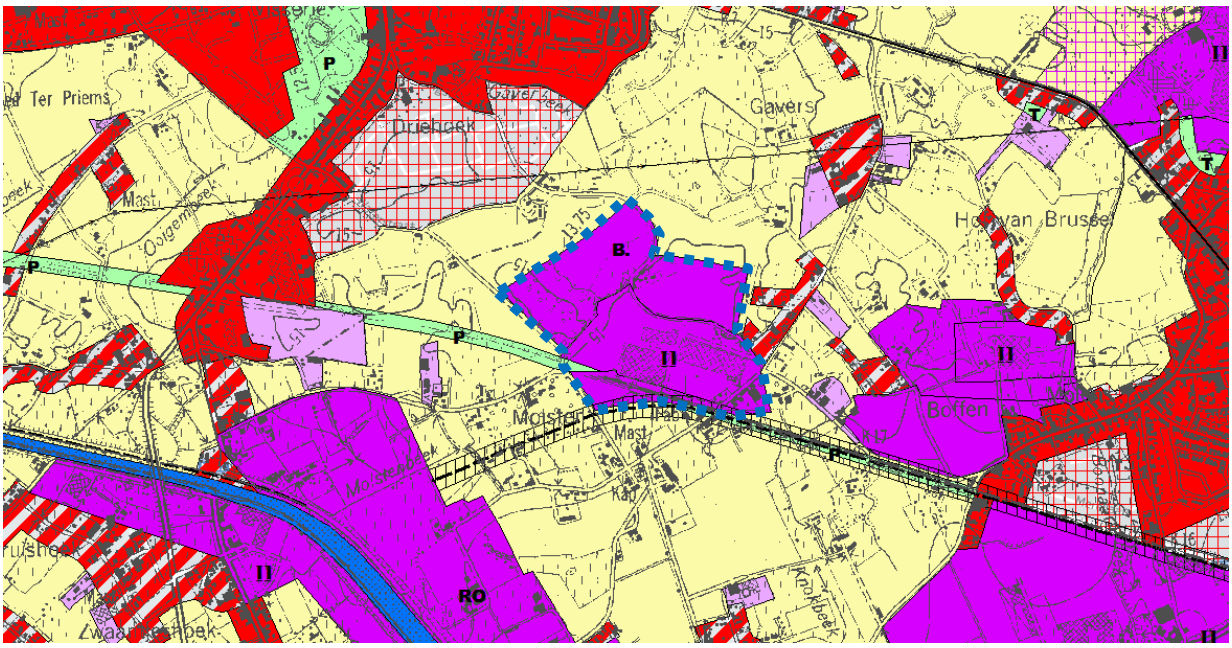
Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

1. Inleiding

Dit onderzoek tot milieueffectenrapportage (m.e.r.) wordt opgesteld naar aanleiding van de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) voor het voormalig Unilin-terrein aan de Ridder de Ghellinckstraat te Wielsbeke. Door een actorgebonden stedenbouwkundig voorschrift dat is vastgesteld in de gewestplanwijziging van 19/04/1995 is een belangrijk deel (ca. 13 ha) van het bedrijventerrein op vandaag niet inzetbaar voor andere bedrijven dan Unilin. Daarnaast ligt een kleine oppervlakte (ca. 2.200 m²) van het bedrijventerrein in parkgebied (zie hieronder in Figuur 1).

Gezien Unilin er zijn activiteiten stopzet, wordt door de provincie West-Vlaanderen een PRUP opgesteld om het bedrijventerrein ook na Unilin bruikbaar te houden. De site is ondertussen eigendom van Agristo N.V., een aardappelverwerkend bedrijf met hoofdzetel te Harelbeke (Hulste). Deze onderneming is op het (planologisch) bruikbare gedeelte van het bedrijfsterrein al gestart met activiteiten en voorziet na inwerkingtreding van het PRUP de verdere invulling van het plangebied.

In dit onderzoek tot m.e.r. wordt dan ook nagegaan of het PRUP, dat het kader zal vormen voor een specifiek regionaal bedrijventerrein voor voedingsnijverheid, aanleiding kan geven tot aanzienlijke milieueffecten.



Figuur 1. Uittreksel van het gewestplan met aanduiding van het plangebied in blauwe stippellijn (bron: geopunt.be, eigen bewerking).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

2. Plan-MER-plicht

2.1. Algemeen

Het RUP valt onder het toepassingsgebied van de plan-m.e.r. zoals geformuleerd in het Decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM) artikels 4.2.1. en 4.2.2.

Het RUP zal het kader vormen voor het toekennen van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieu-effectrapportage (Project-MER-besluit). In dit concrete geval gaat het om een plan dat het kader vormt voor voedingsnijverheid zoals omschreven in bijlage II, categorie 7.b) 'Inrichtingen voor het conserveren van dierlijke en/of plantaardige producten met een productiecapaciteit van 100.000 ton per jaar of meer' of de corresponderende categorie in bijlage III, 7.b) 'conservenfabrieken voor dierlijke en plantaardige producten'.

Het RUP is echter niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht, omdat het voldoet aan de bepaling van DABM art. 4.2.3. §3: **het plan houdt een kleine wijziging in**. Op een zeer klein gedeelte parkgebied na (2.200 m²) dat naar zone voor regionale bedrijvigheid zou worden omgezet, is het volledige plangebied (ruim 25 ha) al bestemd als industriegebied (gewestplan en wijzigingen). De grondkleur van het plangebied wijzigt dus niet significant. De herbestemming is voornamelijk ingegeven door een correctie van een actorgebonden voorschrift, zoals hiervoor toegelicht bij de motivatie voor het RUP.

Er is **geen passende beoordeling vereist** gezien het RUP geen betekenisvol effect op speciale beschermingszones mogelijk maakt. Uit voorgaande kan worden besloten dat het RUP **screeningsgerechtigd** is, waardoor op basis van het onderzoek tot m.e.r. wordt besloten of het plan al dan niet aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

2.2. Overdracht van de plan-m.e.r.-verplichting

Art. 4.1.1. §1, 13°, a), van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid stelt dat de verplichtingen inzake plan-m.e.r. kunnen worden overgenomen door een private rechtspersoon. Het 'Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009 met betrekking tot het overnemen van de verplichtingen inzake plan-milieueffectrapportage over ruimtelijke uitvoeringsplannen van de bevoegde overheid' bepaalt dat dergelijke overname moet worden aangevraagd door de private initiatiefnemer.

Agristo N.V. heeft hiervoor de aanvraag ingediend en op 21/04/2016 heeft de deputatie van de provincie West-Vlaanderen de aanvraag tot overname van de plan-m.e.r.-verplichtingen door Agristo N.V. goedgekeurd, gelijktijdig met de beslissing tot opmaak van het PRUP.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

2.3. Verder verloop

Volgende stappen worden doorlopen bij dit onderzoek tot milieu-effectrapportage:

1. Het verzoek tot raadpleging wordt verstuurd aan de vereiste adviesinstanties op basis van de bij de dienst MER opgevraagde lijst.
2. De ontvangen adviezen worden verwerkt in de screeningsnota en eventuele opmerkingen of vragen worden aanvullend beantwoord in het document (duidelijk te onderscheiden van de originele tekst van het verzoek tot raadpleging).
3. Het vervolledigde dossier wordt aan de dienst MER overgemaakt ter beoordeling.
4. Het besluit van de dienst MER wordt door de gemeente bekendgemaakt.

In het RUP zelf worden minstens de conclusies van het onderzoek tot plan-m.e.r. opgenomen.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

3. Beschrijving en verduidelijking van het plan

3.1. Situering van het plangebied

De site is gelegen aan de Ridder de Ghellinckstraat 9 te 8710 Wielsbeke, in de hoek gevormd met de N382. Het terrein ligt vrij centraal tussen Wielsbeke, Ooigem en Oostrozebeke. Het gebied wordt doorsneden door de Leie, het kanaal Roeselare - Leie, de N382 en een dicht netwerk van kleinere wegen.

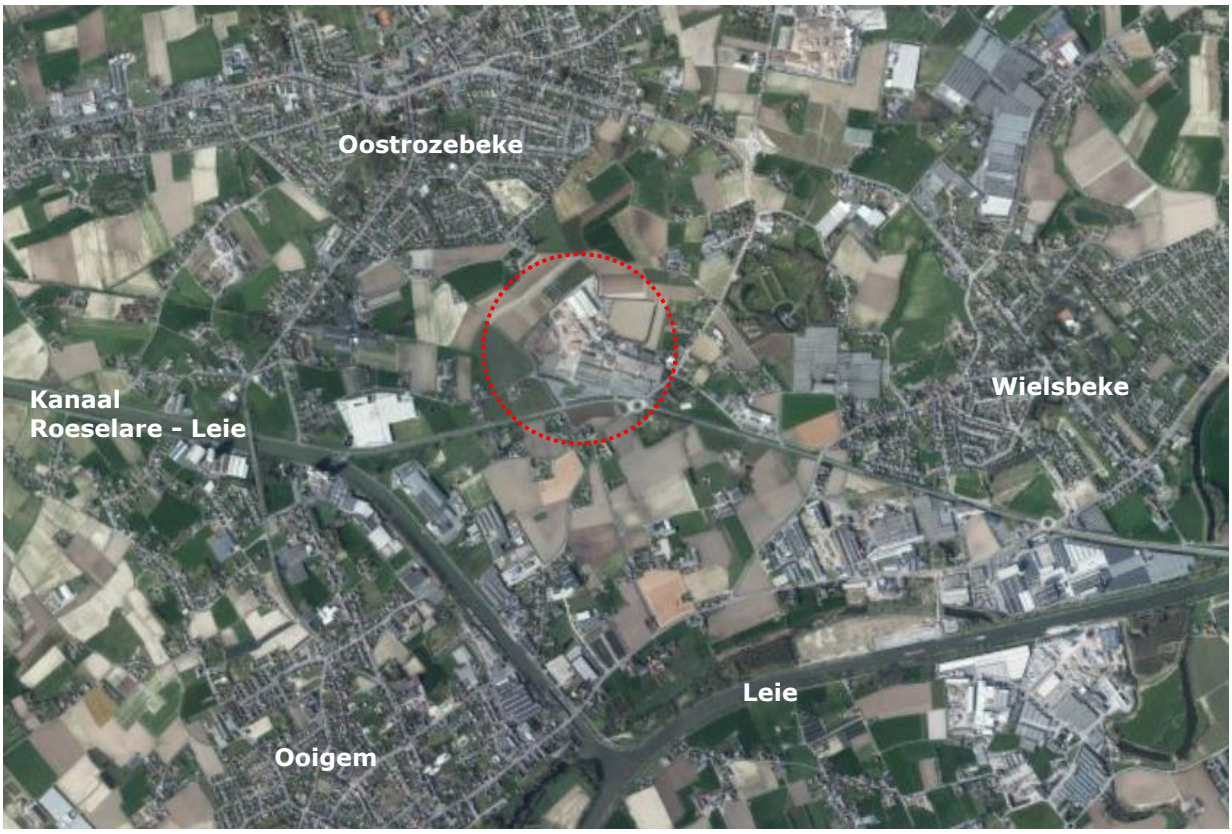
De ruime omgeving wordt sterk gekenmerkt door grootschalige bedrijventerreinen langs de vermelde structuren. Veel infrastructuur is specifiek ten behoeve van de bedrijventerreinen aangelegd, zoals de N382 zelf, de hoogspanningsleidingen,... Deze ontwikkeling van bedrijvigheid gaat ook nu nog door, zoals bv. de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Breestraat net ten noorden van de site.

De site ligt langs de N382 gewestweg die de E17 t.h.v. Waregem verbindt met de E403 t.h.v. Roeselare-noord (kanaal Roeselare - Leie). Naar de E17 is het slechts 8 km of 10 minuten rijden. De andere kant op verloopt niet rechtstreeks doorheen Ingelmunster. Normaliter moet vrachtverkeer via de N50 ofwel ten noorden op de N37 (Ardooie) ofwel ten zuiden op de N36 (Izegem) naar de E403. De site ligt op ca 1,5 km ten zuidoosten van de dorpskern Oostrozebeke en 1 km ten westen van Wielsbeke.

Figuur 2. Situering van het plangebied op stratenplan (bron: viamichelin.be, eigen bewerking).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Op mesoschaal ziet het gebied er als volgt uit:



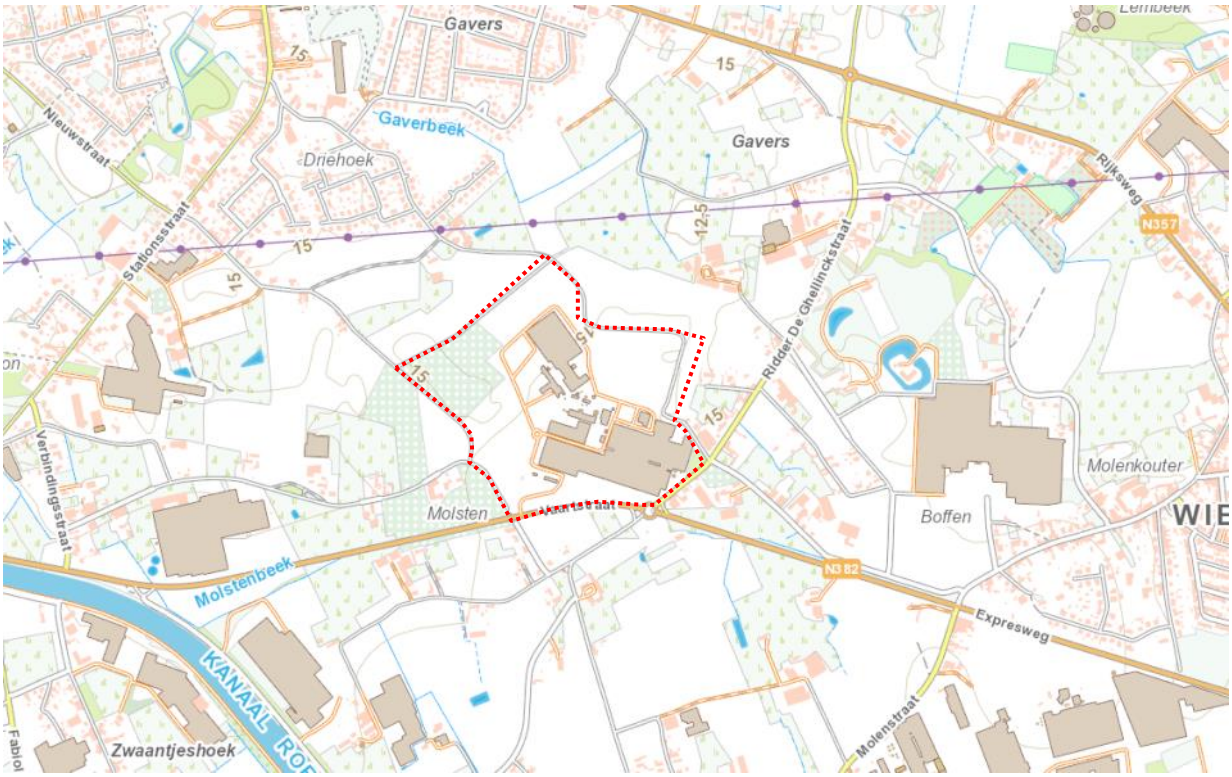
Figuur 3. Situering plangebied t.o.v. omgeving op luchtfoto (bron: geopunt.be, eigen bewerking).

Op detailniveau:

Figuur 4. Aanduiding van het plangebied op orthofoto (bron: geopunt.be, eigen bewerking).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Onderstaande figuur geeft een aanduiding van het plangebied op de topografische kaart:



Figuur 5. Situering op topografische kaart (bron: giswest.be, eigen bewerking).

De grenzen van het plangebied zijn aan de noord- en oostzijde de grens van het GRUP Ridder de Ghellinckstraat, aan de zuidzijde de grens van het openbaar domein en aan de westzijde de as van de openbare wegen daar.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

3.2. Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad

Het PRUP heeft tot doel om tot een ruimtelijk optimale oplossing te komen voor het plangebied. Daarbij wordt de huidige bestemming bijna integraal behouden. Er wordt een correctie doorgevoerd om een actorgebonden voorschrift te schrappen en om de contour van het gebied beter af te stemmen op de omgeving.

Met het PRUP worden de toegelaten activiteiten beperkt. Volgens het gewestplanvoorschrift industrie (en zeker 'milieubelastende') kan het hele scala aan bedrijfsactiviteiten worden vergund. Het PRUP wijst het plangebied toe aan de voedingsnijverheid, wat algemeen een beperktere milieu-impact betekent.

Het plangebied omvat het huidige industriegebied volgens het gewestplan en een beperkte oppervlakte parkgebied die in dat industriegebied insnijdt. In totaal beslaat het plan een oppervlakte van ca. 27,5 ha.

Het PRUP zal een tot op perceelsniveau gedetailleerd plan en een nauwkeurige set stedenbouwkundige voorschriften omvatten die bestemming, inrichting en beheer van het plangebied zullen bepalen.

Daar waar de voorschriften volgens gewestplan weinig of geen rekening houden met concrete lokale omstandigheden, zal het PRUP op basis van voorliggende onderzoek tot milieueffectrapportering een op de omgeving afgestemde set van voorschriften omvatten, waarbij voor relevante milieuaspecten passende maatregelen worden vervat in het plan. Het PRUP garandeert op deze wijze een hoger beschermingsniveau van mens en milieu dan het gewestplan.

De beperkte wijziging van de bestemmingscategorie van het plangebied (enkel de kleine zone parkgebied wijzigt naar bedrijvigheid), het beperken van de mogelijke activiteiten t.o.v. de huidige bestemming en het vaststellen van een uitgebreide set voorschriften voor inrichting en beheer die de milieu-impact beperken, verantwoorden de toepassing van voorliggend onderzoek tot m.e.r. Het PRUP kan als 'kleine wijziging' worden aanzien, met op dit planniveau enkel voor het milieu gunstige ingrepen.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

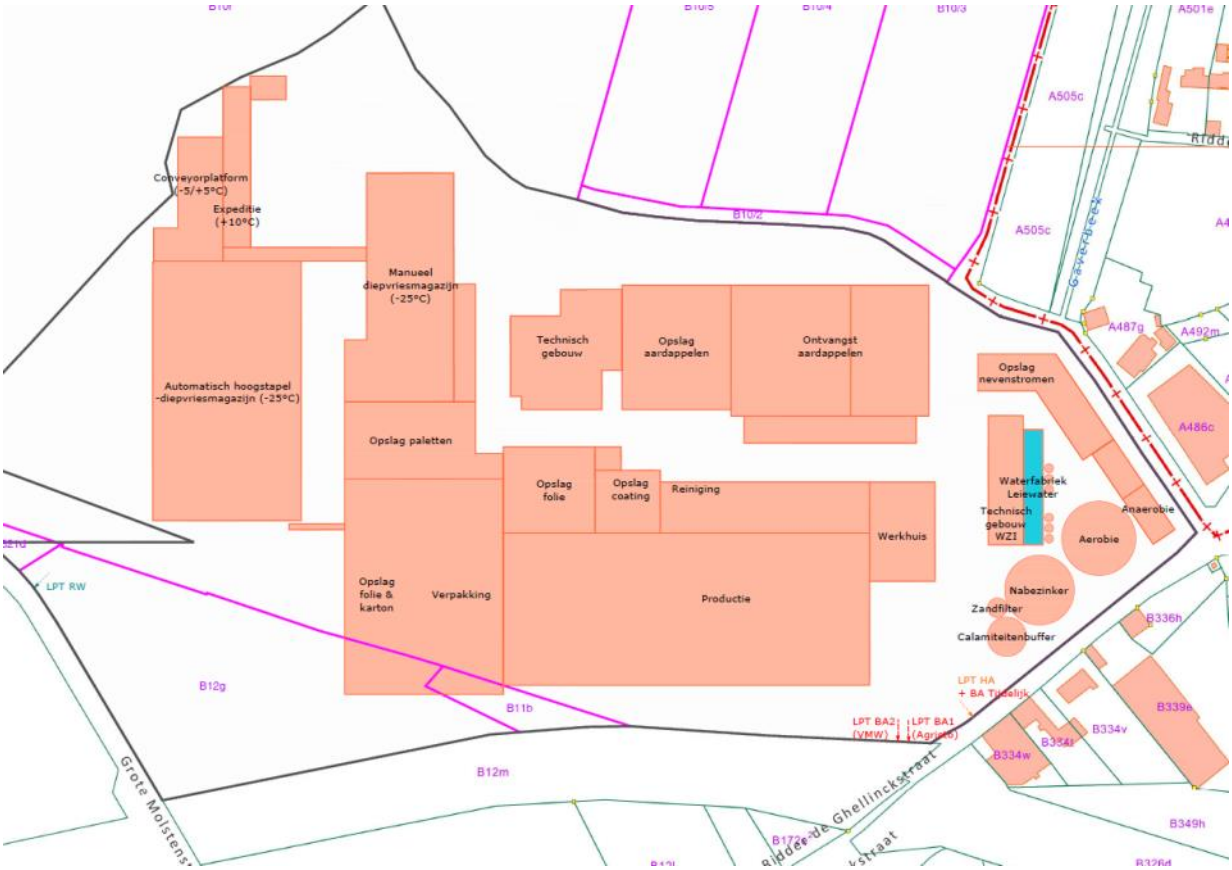
3.3. Bestaande feitelijke toestand

Het plangebied bevindt zich op vandaag in een transitiefase. Unilin sluit er zijn activiteiten af (in de loop van 2016). Unilin baatte op het terrein een grootschalige spaanderplatenfabriek uit. Het bedrijfsterrein omvat naast enkele zeer grote productie- en opslaggebouwen ook uitgebreide opslagzones voor hout en enkele zones met technische installaties met uitgesproken industrieel karakter (silo's, droger, laad- en losinfrastructuur,…).

Figuur 6. Luchtfoto 2015 met Unilin nog in exploitatie (sloop noordelijke loods gestart) (bron: geopunt.be).

Aan de noordzijde van het gebied (in het reservegebied volgens het gewestplan) zijn momenteel nog gronden in landbouwgebruik.

Agristo bouwt intussen op het zuidelijke deel van het industriegebied een nieuwe vestiging op (zie Figuur 7).



Figuur 7. Overzicht van de inrichting van het zuidelijke deel van het plangebied zoals deels al vergund en in opbouw en deels nog in aanvraag door Agristo N.V. (bron: Agristo N.V. en eigen data).

Tijdens de vergunningsprocedures voor bovenvermeld project werd opgemerkt dat de waterzuivering minder impact op de omgeving zou genereren als deze aan de westkant zou komen i.p.v. aan de oostkant. Ondertussen werd in samenwerking met de Watergroep een publiek-private samenwerking opgezet om de waterproductie voor Agristo (en op termijn ook mogelijk voor andere bedrijven in de nabijheid) lokaal in te planten.

De Watergroep zal water leveren aan Agristo dat meteen inzetbaar zal zijn in het productieproces. Om dit te realiseren zal de Watergroep water capteren uit de Leie en opwaarderen tot gewenste kwaliteit.

De proceswaterproductieinstallatie zal op basis van ruw water uit de Leie water op maat produceren dat gebruikt zal worden in de processen van Agristo.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Deze proceswaterproductieinstallatie bestaat uit volgende behandelingsstappen:
- Grof filtratie
- Ultrafiltratie
- Omgekeerde Osmose
- Opslag en verpompen
- Chemieopslag
- LS installatie

Het afvalwater dat ontstaat in de productie-eenheid van Agristo zal via een afvalwaterzuiveringsinstallatie en een persleiding geloosd worden in de Leie.
De AWZI bestaat uit vier grote zuiveringsstappen:
- de voorzuivering,
- de anaerobie (UASB),
- de aerobie (klassiek concept),
- een zandfilter als tertiaire zuivering.

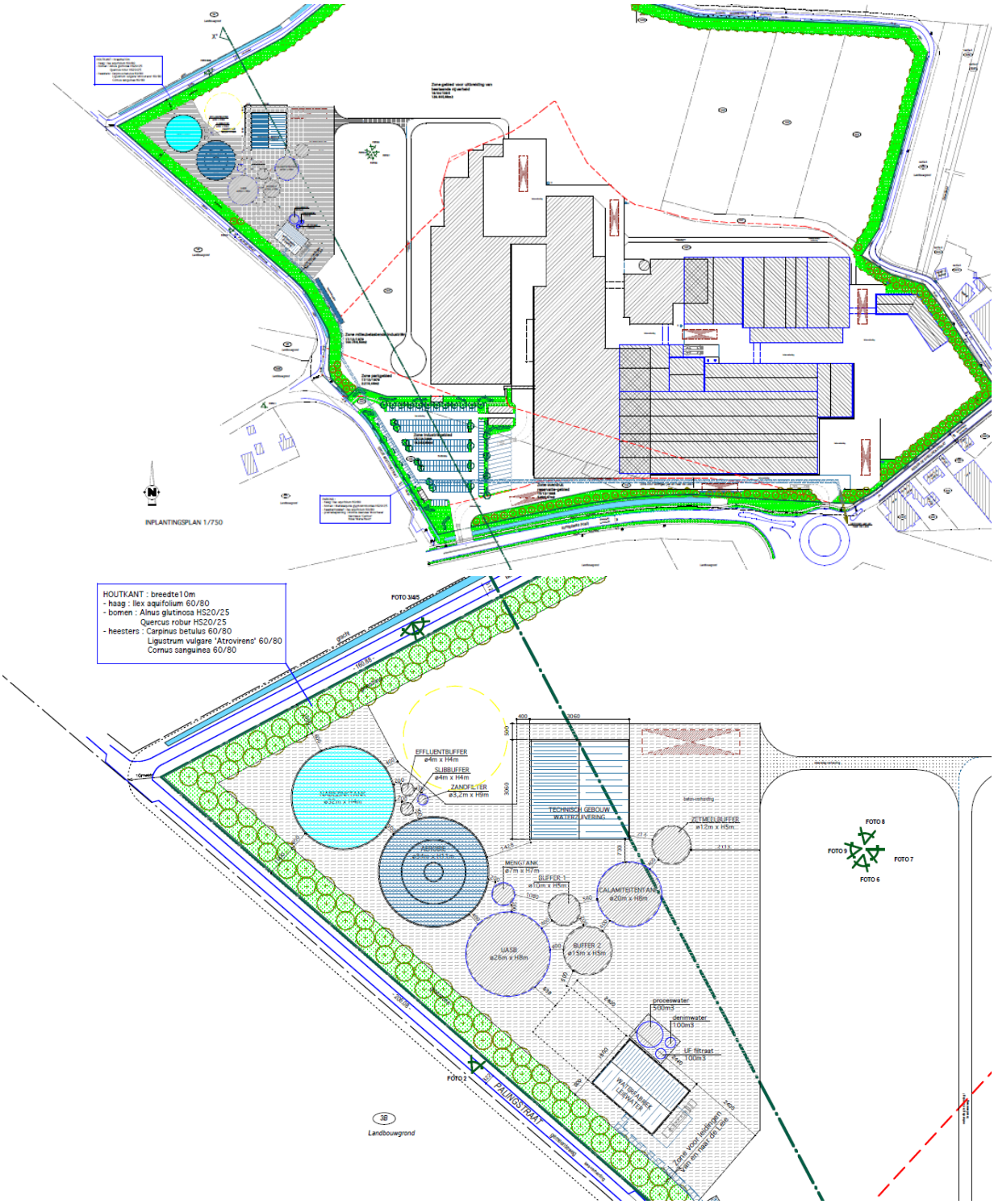
Deze installatie zal 1 geheel vormen met de aanvoerleiding ruwwater uit de Leie die vertrekt vanuit een watervangconstructie op de Leie. Tevens zal er een retourleiding zijn voor het afvoeren van effluent uit de AWZI, die het bedrijfsafvalwater van Agristo verwerkt, en voor de spoelwaters van de proceswaterproductieinstallatie dewelke terug in de Leie worden geloosd.

Deze bijkomende projectonderdelen worden eveneens door De Watergroep gebouwd en geëxploiteerd en vormen het onderwerp van een parallel vergunningstraject. Bij latere uitbreiding van de aardappelverwerkende capaciteit kan er effluent uit de AWZI gebruikt worden als ruwwater bron van de proceswaterproductieinstallatie, dit effluent wordt in eerste instantie geloosd op de Leie via de retourleiding van de proceswaterproductieinstallatie. Deze latere capaciteitsuitbreiding zal er tevens voor zorgen dat ook andere toekomstige in de buurt gelegen industriële waterverbruikers op deze productie-eenheid kunnen worden aangeschakeld.

De vergunningsaanvragen voor deze ontwikkeling aan de westzijde van de bestaande/vergunde bedrijfsconfiguratie zullen naar verwachting in de loop van november ingediend worden.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Onderstaande afbeeldingen geven het voorontwerp voor de waterfabriek en –zuivering weer.



Figuur 8. Ontwerpversie PPS waterfabriek Watergroep (bron: Agristo).

Zie ook de fotoreportage in bijlage voor de feitelijke toestand.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

3.4. Alternatieven

Locatie-alternatieven

Het PRUP is in hoofdzaak gericht op het aanpassen van het geldende stedenbouwkundig voorschrift in het noordelijk deel van het bedrijventerrein. Dit actorgebonden voorschrift verhindert immers een nuttige inzet van dat deel van de industriezone. Het PRUP bestemt geen nieuw bedrijventerrein en is louter op deze locatie inzetbaar. Er worden daarom geen andere locatie-alternatieven onderzocht.

Nulalternatief

In het nulalternatief blijft de huidige planologische situatie behouden. Daarbij ontstaat een 'bestemmingsvacuüm': de noordelijke zone kan enkel ingezet worden voor bedrijvigheid als Unilin daarvoor de vergunningen aanvraagt, wat gezien het vertrek van Unilin dus niet doorgaat. Hierdoor zou een belangrijk deel bedrijfsterrein onbenut blijven, wat economisch en planologisch geen goed beleid zou zijn.

De provincie West-Vlaanderen (daarin ten volle ondersteund door de gemeente Wielsbeke) zet juist in op een efficiënte ruimtebenutting, temeer daar het gebied in een Specifiek Economisch Knooppunt gelegen is. Voor dat optimale gebruik van de beschikbare ruimte is een aanpassing van de voorschriften nodig. Het nulalternatief wordt verder niet weerhouden.

Uitvoeringsalternatieven

Tijdens het voorbereidend traject voor het PRUP en de voorliggende m.e.r.-screening is uitgegaan van een snelle en volledige verdere invulling van het bedrijfsterrein door Agristo. Dit scenario houdt immers de meeste milieueffecten in. Er zijn uitvoeringstrajecten mogelijk waarbij getemporiseerd wordt bij de invulling en er dus nog tijdelijk verder gebruik als landbouwgrond is. Deze worden echter niet verder onderzocht op milieueffecten.

Daarnaast kan ook de verdeling van de verschillende bedrijfsfuncties (bv. vrieshuizen, waterbehandeling,…) over het plangebied op diverse manieren gebeuren. Waar relevant wordt bij de screening van de betreffende milieuaspecten verder ingegaan op de mogelijke gevolgen van bepaalde inplantingen.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

3.5. Eerder onderzoek

Voor deze screening wordt in belangrijke mate gesteund op het project-MER dat voor Agristo op deze site werd opgesteld voor de invulling van het zuidelijke deel van het plangebied. Het betreft het project-MER opgesteld door eco-scan in mei 2016, goedgekeurd door de dienst MER op 06/06/2016 (referentie PR2340).

Dit MER werd toegevoegd aan de stedenbouwkundige en milieuvergunningsaanvragen voor de bouw en exploitatie van de nieuwe vestiging van Agristo in het zuidelijke deel van het plangebied. Het project-MER houdt rekening met een inplanting van een aardappelverwerkend bedrijf met productiecapaciteit tot 300.000 ton/jaar.

Voorliggende screening gaat (op basis van het resultaat van ontwerpend onderzoek in aanloop naar het RUP) uit van ruwweg een verdubbeling van de productiecapaciteit wanneer het PRUP in werking treedt. De effecten van de aan de productiecapaciteit gekoppelde milieuaspecten zullen daardoor mogelijk toenemen, afhankelijk van de ingreep-effectrelatie en getroffen maatregelen.

Voor de hernieuwing van de milieuvergunning voor de exploitatie van Unilin op het terrein werd in september 2013 nog een project-MER van Sertius goedgekeurd (ref. PR0519).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

4. Methodiek voor de beoordeling van mogelijke milieueffecten

4.1. Werkwijze

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt per discipline. De relevante disciplines worden hierna onder 4.2. beschreven.

Per discipline wordt eerst de bestaande toestand beschreven met daaropvolgend de bespreking van de verwachte effecten. Slechts voor die disciplines waarbij mogelijk een significant negatief effect kan worden verwacht, wordt een referentiesituatie beschreven. Daarna wordt de ingreep-effectrelatie onderzocht en wordt melding gemaakt van eventuele maatregelen en leemten in de kennis.

Finaal worden de nodige conclusies getrokken in deel 6.

4.2. Relevante disciplines

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

- gezondheid en veiligheid van de mens,
- de ruimtelijke ordening,
- de biodiversiteit, de fauna en flora,
- de bodem,
- het water,
- het geluid,
- het licht,
- de stoffelijke goederen en het cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed,
- het landschap,
- de mobiliteit.

Voor het PRUP wordt geen effect verwacht op de volgende disciplines, die daarom niet verder onderzocht worden:

- de energie- en grondstoffenvoorraden,
- de atmosfeer en de klimatologische factoren.

De disciplines die worden onderzocht zijn niet onafhankelijk van elkaar. De samenhang van verschillende milieueffecten is daarom van belang. Deze wordt ook besproken in het volgende deel.

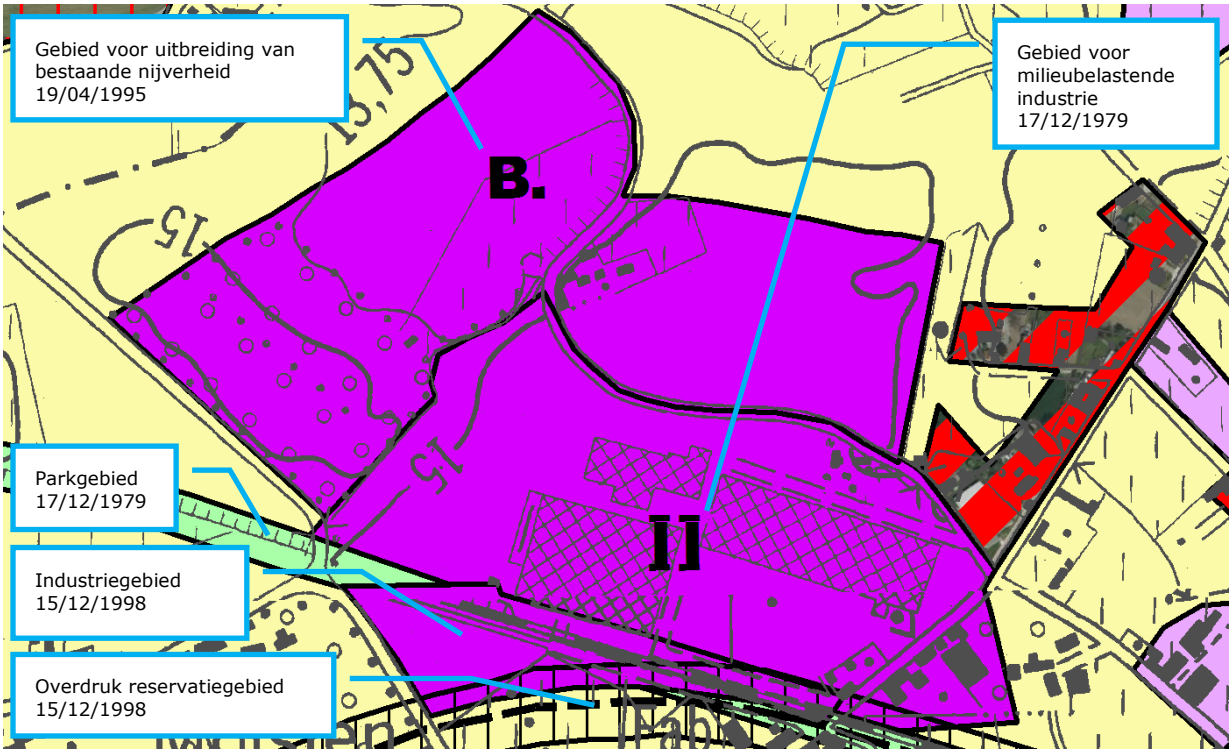
Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

5. Beschrijving van de mogelijke milieueffecten

5.1. Ruimtelijke ordening

Gewestplan

Volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979 en wijzigingen 19/04/1995 en 15/12/1998) is het plangebied gelegen in vier verschillende bestemmingszones waarop deels een overdrukzone van toepassing is. Onderstaande figuur geeft een overzicht:



Figuur 9. Uittreksel uit het gewestplan Roeselare – Tielt (bron: geopunt.be en eigen bewerking).

Het voorschrift van de noordelijke zone 'gebied voor uitbreiding van bestaande nijverheid' (aangeduid met 'B') luidt: *'Dit gebied is uitsluitend bestemd voor de uitbreiding van het industriële bedrijf dat op de onmiddellijk aanpalende terreinen is gevestigd op het ogenblik van het van kracht worden van dit voorschrift.'*

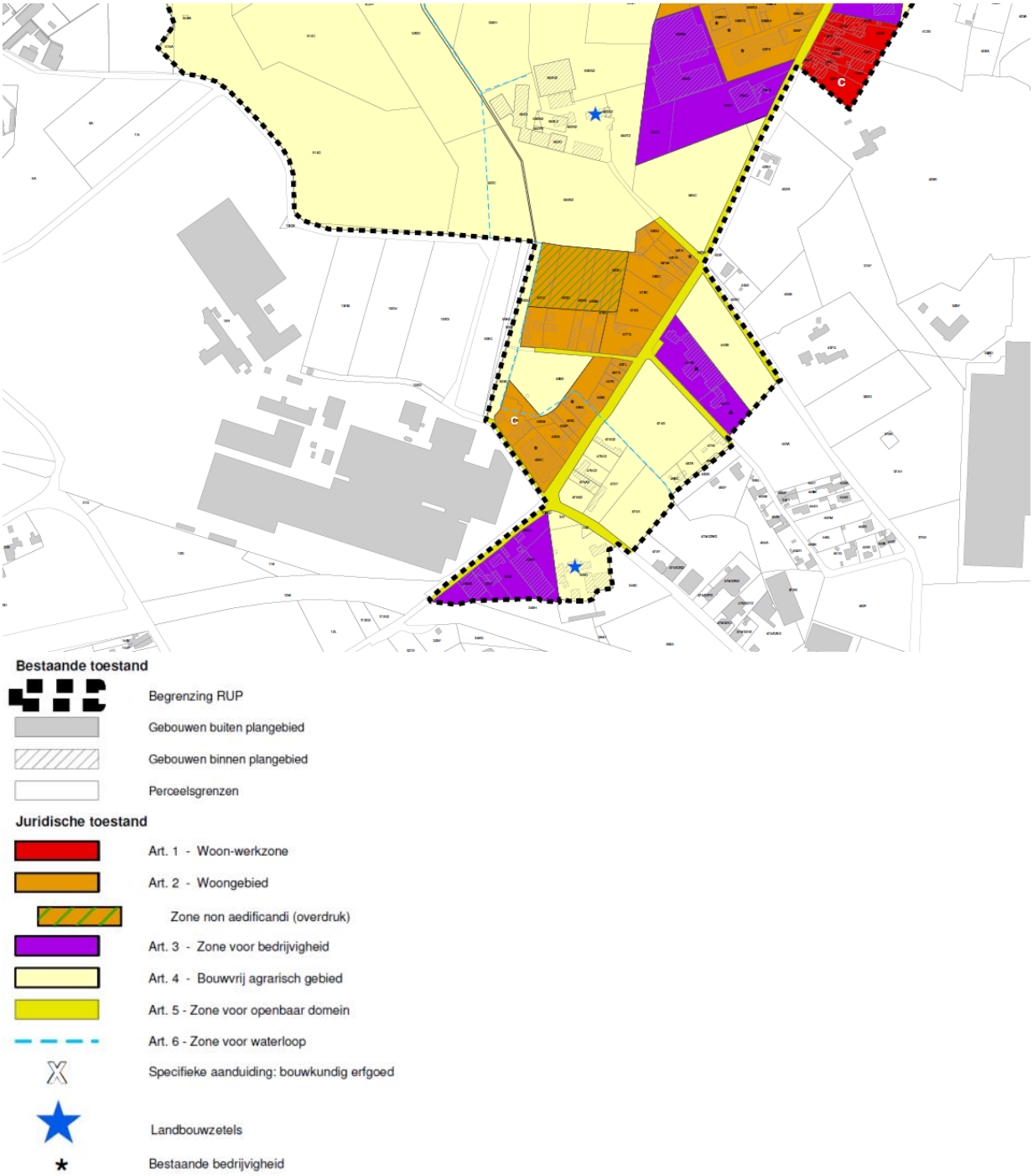
Door het stopzetten van de activiteiten van Unilin op deze site bestaat er juridische onduidelijkheid over de invulling van de zone 'B', gelet op het strikte gewestplanvoorschrift.

In de ruime omgeving worden de stedenbouwkundige voorschriften geregeld door hetzelfde gewestplan, behalve ter hoogte van het RUP Ridder de Ghellinckstraat, dat hierna besproken wordt.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

RUP Ridder de Ghellinckstraat

Ten noorden en oosten van het plangebied worden de stedenbouwkundige voorschriften bepaald door het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Ridder de Ghellinckstraat van 09/07/2015. Dit plan hield voor de omgeving van het plangebied geen belangrijke wijzigingen t.o.v. het gewestplan in.



Figuur 10. Uittreksel uit het verordenend grafisch plan en de legende van het GRUP Ridder de Ghellinckstraat (bron: Wielsbeke).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Verordening landschappelijke inkleding

Bovenop het gewestplan zijn ook de voorschriften van de 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening i.v.m. de landschappelijke inkleding van bedrijfsgebouwen bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning' zoals goedgekeurd op 22/09/2011 door de deputatie van West-Vlaanderen van toepassing.

De verordening is toe te passen bij alle stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor het oprichten van een bedrijfsgebouw en regelt voornamelijk de dimensionering en invulling van bufferzones rond bedrijven, in relatie tot de bestemmingen waaraan deze palen. Voor het PRUP is deze verordening mee in overweging genomen als lokale regelgeving. Plan en voorschriften van het PRUP zijn echter van rechtswege primerend op deze verordening. Er wordt in het PRUP in heel wat meer buffering voorzien dan de verordening oplegt.

Structuurplanning

Wielsbeke wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) geselecteerd als Specifiek Economisch Knooppunt (SPEK). Hiermee is aangegeven dat Wielsbeke een belangrijke rol speelt in de economische structuur op Vlaams niveau, met een grote impact op de werkgelegenheid. Wielsbeke draagt daardoor bij in de evenwichtige spreiding van de werkgelegenheid en is van belang voor de (economische) kansen die hieraan verbonden zijn voor de betrokken subregio.

De provincie wordt aangeduid als bevoegd voor de afbakening van de regionale bedrijventerreinen in de SPEK's. Het creëren van een operationeel aanbod aan bedrijventerreinen is daarbij de hoofddoelstelling. Een zuinig ruimtegebruik en het volledig benutten van al bestemde bedrijventerreinen (activering) zijn daarbij belangrijke krachtlijnen.

Voorliggend plan kadert volledig binnen deze Vlaamse visie op de bedrijvigheid in Wielsbeke, nl. binnen een reeds bestemd bedrijventerrein in een SPEK door het wegnemen van juridische drempels voor een betere benutting te zorgen.

West-Vlaanderen bevestigt de belangrijke rol van Wielsbeke als industriële gemeente. De provincie voorziet in haar structuurplan om in de SPEK's in de Middenruimte (waartoe ook Wielsbeke behoort) de mogelijkheid om na ruimtelijke afweging verdere uitbreidingsmogelijkheden te voorzien aansluitend bij de bestaande economische structuur.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Wielsbeke (GRS) ziet de site als onderdeel van de 'bedrijfsplateau's' in de gemeente. Deze wenst men te versterken en verder te integreren in het landschap (zie onderstaande figuur uit het GRS).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Figuur 11. Gewenste ruimtelijke structuur zoals opgenomen in het GRS van Wielsbeke (bron: Wielsbeke).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Effecten van het plan

Het PRUP bevestigt de industriële bestemming van dit goed ontsloten en ruimtelijk afgescheiden terrein en past daarmee perfect in de beleidsvisies op de verschillende niveaus over de ontwikkelingsmogelijkheden voor regionale bedrijvigheid in Wielsbeke en op deze specifieke plaats. Hierdoor wordt een efficiëntieverhoging in ruimtegebruik mogelijk gemaakt.

Het plan voorziet tegelijk bijkomende maatregelen die de effecten op de omgeving beperken ten opzichte van de huidige bestemmingsmogelijkheden. De toegelaten activiteiten worden voor het volledige plangebied beperkt tot de voedingssector, wat in vergelijking met de mogelijkheden in industriegebied volgens gewestplan (en de activiteiten van Unilin) een stevige beperking van potentiële milieueffecten betekent.

Daarnaast worden door het opleggen van ruimtelijke maatregelen op vlak van o.a. landschapsintegratie, waterbeheersing en mobiliteit bijkomende garanties voorzien naar de omgeving toe.

Het PRUP zal geen aanzienlijke negatieve effecten op de ruimtelijke ordening in het gebied veroorzaken.

5.2. Biodiversiteit, fauna en flora

Kenmerken van het plangebied

Speciale beschermingszones

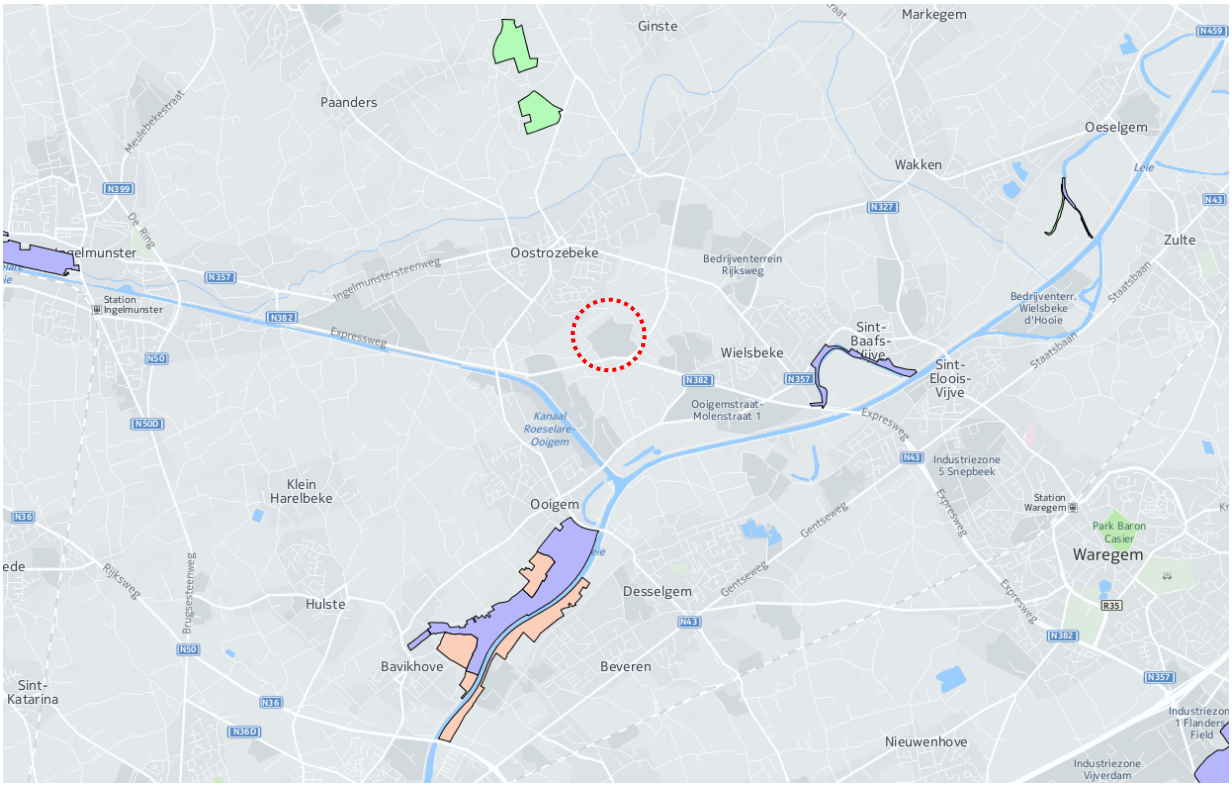
Binnen een straal van 10 km rondom het plangebied zijn er geen speciale beschermingszones gelegen. Er is geen cumulatief effect te verwachten met andere plannen of programma's. Als de activiteiten in het gebied mee in rekening worden gebracht, kan met zekerheid worden gesteld dat er geen effecten van het plan zullen zijn op de speciale beschermingszones. Een passende beoordeling is dus niet nodig.

VEN/IVON

Op 1,9 km ten zuiden en op 2,1 km ten westen van het plangebied liggen delen van het VEN-gebied nr. 126. Het betreft onderdelen van de grote eenheid natuur 'West-Vlaamse Leievallei' en het bijhorende natuurverwevingsgebied. Op 2,3 km ten noorden ligt een grote eenheid natuur in ontwikkeling 'Klei van Ieper en Maldegemklei' (nr. 139).

Op deze afstand en gezien de aard en schaal van de activiteiten die in het plan voorzien worden, is geen impact op de gebieden van het VEN/IVON te verwachten.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning



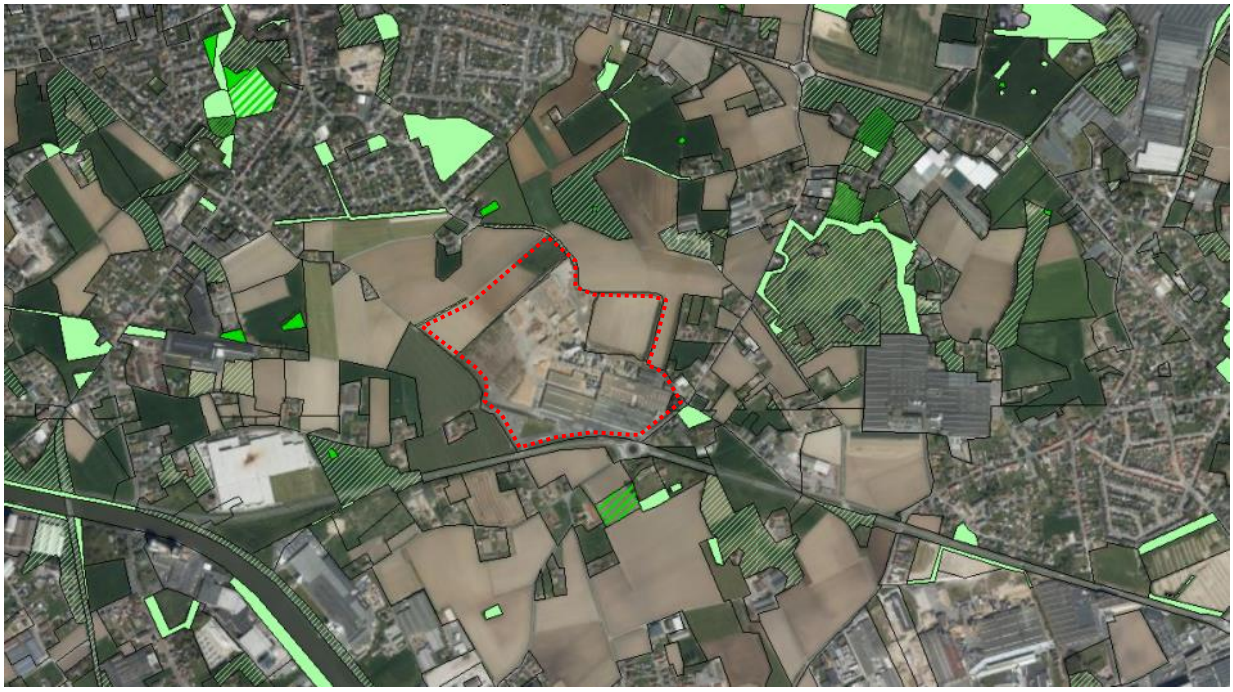
Figuur 12. Overzicht van de VEN/IVON-gebieden in de omgeving (bron: Geopunt).

<u>Biologische waarderingskaart</u>

Het plangebied is onderdeel van een binnengebied van ca. 2 x 2 km dat voor het grootste deel in intensief landbouwgebruik is en daarnaast gekenmerkt wordt door verspreide bebouwing (woningen en grootschalige bedrijvigheid). Qua landbouw gaat het vooral om akkerbouw. Op de biologische waarderingskaart is dan ook weinig terrein aangeduid. In hoofdzaak gaat het om complexen van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

In het plangebied zelf zijn geen zones ingedeeld in de biologische waarderingskaart. Net ten oosten van de site bevindt zich een (restant van een) biologisch waardevolle hoogstamboomgaard. Verder kunnen enkele bomenrijen, grasland, een veedrinkpoel en parkgebied teruggevonden worden.

Tussen de verschillende groenelementen is er geen goede connectiviteit ten gevolge van de landbouwexploitatie en de verschillende sterke barrières in het gebied (wegenis, woonzones en bedrijventerreinen). De huidige natuurwaarde en de potentie voor ontwikkeling van nieuwe natuur in het gebied zijn dan ook beperkt.



Figuur 13. Biologische waarderingskaart (bron: Geopunt).

Effecten van het plan

Als potentiële effecten op fauna en flora werden in het vermelde project-MER verzurende en vermestende depositie, verstoring van de waterhuishouding, verontreiniging van oppervlaktewater, rustverstoring en vergiftiging door bodem- en grondwaterverontreiniging onderzocht. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht, wat ook bij een extrapolatie van emissies (als gevolg van een mogelijke verdubbeling van de productiecapaciteit die door het plan voorzien wordt) de verwachting blijft. Bij de disciplines bodem, water en lucht wordt in detail ingegaan op de emissies van de geplande activiteiten.

Er worden enkele aandachtspunten aangehaald betreffende de lozing van gezuiverd afvalwater op de Leie, nl. het strikt opvolgen van de parameter fosfaat (vooral doordat hoge achtergrondconcentraties in de Leie aanwezig zijn) en het zoeken naar de optimale verhouding van Leiewater en leidingwater als waterbron (gezien het ontharden van leidingwater een bron van chloriden in het afvalwater is). Het plan zelf voorziet ruimschoots in mogelijkheden om aan deze opmerkingen tegemoet te komen (door voldoende ruimte beschikbaar te stellen voor o.a. nieuwe technologieën voor doorgedreven zuivering en/of waterbehandeling).

Er zijn geen relevante natuurwaarden in de omgeving van het plangebied gelegen.

Het plan zal op basis van voorgaande elementen geen aanzienlijke negatieve effecten op fauna, flora en biodiversiteit veroorzaken.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

5.3. Bodem

Kenmerken van het plangebied

Het plangebied ligt in de zandstreek. De bodem ter plaatse is hoofdzakelijk opgebouwd uit zandleem. Deze komt voor in enkele variaties:

- Scc: Matig droge lemig zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
- Sbc/Sbc(h): Droge lemig zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
- Sdc(h): Matig natte lemig zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
- Pdc: Matig natte licht zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
- Pcc: Matig droge licht zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
- PdP: Matig natte licht zandleembodem zonder profiel of met onbepaald profiel
- Pep(o): Natte licht zandleembodem zonder profiel
- Lep: Natte zandleembodem zonder profiel

Een klein deel aan noordzijde van het plangebied betreft een zandbodem:

- Zbc: Droge zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont

Figuur 14: Bodemkaart (bron: geopunt.be).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

In het gebied zijn geen antropogene bodems aangeduid, hoewel de bedrijvigheid op het terrein zeker zijn sporen nagelaten moet hebben in de bodemopbouw.

Uit de geologische kaart kan volgende opbouw van de ondergrond worden afgeleid:

- 0-20 m diep: heterogene afzettingen van zand en leem (Quartair)
- 20-120 m diep: klei tot kleiige silt (Formatie van Kortrijk)
- 120-… m diep: zand (Groep van Landen)

Het grondwaterpeil zit op ca. 1,3 m onder maaiveld (vastgesteld bij de bodemonderzoeken).

Het plangebied is voor het grootste deel (ca. 18,5 ha) al tientallen jaren bebouwd en in gebruik als industrieterrein. Unilin startte er in 1957 al. De rest van het gebied (ca. 6,5 ha) is in landbouwgebruik.

In het plangebied werden in het verleden al bodemonderzoeken uitgevoerd in opdracht van Unilin. Hieronder wordt het overzicht gegeven:

Datum rapport	**Type**	**Titel**	**Opdrachtgever**	**BSD**
15/01/1999	OBO	Oriënterend bodemonderzoek op de percelen Wielsbeke 1 Afd. / Wielsbeke / Sectie A nummers 508/2, 513 F, 513 K en sectie B nummer 10 H	Unilin NV	Deloitte & Touche
30/04/2004	OBO	Unilin nv Afdeling Wielsbeke Oriënterend bodemonderzoek Ridder De Ghellinckstraat 9 B- 8710 Wielsbeke	Unilin NV	Sertius
14/04/2009	OBO	Unilin bvba Ridder De Ghellinckstraat 9 & Gaverstraat 8710 WIELSBEKE	Unilin bvba	Sertius
11/07/2011	BBO	Beschrijvend bodemonderzoek Unilin bvba Ridder De Ghellinckstraat 9 8710 WIELSBEKE	Unilin bvba	Sertius
22/04/2016	OBBO	Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek Unilin bvba Ridder De Ghellinckstraat 9 8710 WIELSBEKE	Unilin bvba	Architeam

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Het recentste bodemonderzoek op het terrein dateert van april 2016, bij de overdracht van Unilin aan Agristo. Dit rapport gaf een te saneren verontreiniging met minerale olie aan op perceel 10R. Ondertussen werd ook een bodemsaneringsproject opgesteld. De verontreiniging kan volledig door afgraving verwijderd worden. Nadien wordt over een half jaar nog gemonitord. Deze sanering werd als niet urgent aangeduid, maar wordt door Unilin uitgevoerd zodra het bedrijf de site volledig verlaten heeft (de voorziene timing hiervoor is november 2016). De ontgraving wordt uitgevoerd tijdens de andere grondwerken op het terrein.

Voor andere verontreinigingsparameters die op het terrein aanwezig zijn (stikstofverbindingen en gechloreerde solventen) blijkt dat van deze verontreinigingen geen humaan of ecologische risico uitgaat, noch een verspreidingsrisico en dat er geen beleidsmatige saneringsnoodzaak is. Bijgevolg bestaat er geen noodzaak om over te gaan tot het opstellen van een bodemsaneringsproject en het uitvoeren van bodemsaneringswerken. Er zijn geen veiligheidsmaatregelen, voorzorgsmaatregelen, bestemmingsbeperkingen, of gebruiksbeperkingen noodzakelijk.

Het plangebied is niet erosiegevoelig. De kaart met erosiegevoelige zones (Figuur 15) geeft enkele vlekjes aan in het noordwestelijke deel van het gebied, wat echter niet te rijmen is met de feitelijke toestand op het terrein zelf. Het hele terrein is op wat licht glooiende zones na vrij vlak, zoals ook bevestigd door de hellingenkaart (Figuur 16).

Figuur 15: Erosiegevoeligheid (bron: geopunt.be).

Figuur 16: Hellingenkaart (bron: geopunt.be).

Effecten van het plan

Het plan kan aanleiding geven tot verder inzetten van het reeds in gebruik genomen terrein voor activiteiten van voedingsbedrijven en het innemen van bijkomende gronden voor deze activiteiten. De effecten die het plan mogelijk kan genereren op vlak van bodemaspecten betreffen profielverstoring, erosie, wijziging van bodemstructuur en aantasting van de bodemhygiëne. Deze effecten worden hoofdzakelijk bepaald door de indeling van het gebied in zones voor bebouwing, verhardingen, installaties en inkleding in de omgeving. Er moet onderscheid gemaakt worden tussen tijdelijke effecten bij aanleg en bouw en permanente ingrepen.

De grootste oppervlakte van het plangebied betreft reeds verstoorde bodem gezien de bestaande industriële activiteiten. De bodem waaruit de rest van het plangebied bestaat omvat geen zeldzame structuurkenmerken. Deze heeft dan ook geen specifieke wetenschappelijke waarde. Deze zandleembodems zijn matig gevoelig voor verdichting of profielvernietiging.

In ontwikkelingsfase worden werfwegen en werfzones aangelegd, die daarna gedeeltelijk terug verdwijnen. Er wordt ook voorzien dat op termijn heel wat bodem van het plangebied permanent bezet wordt, gezien het plan een zeer hoog rendement in ruimtebenutting nastreeft. Gezien de beperkte waarde van de aanwezige bodemprofielen kan de impact van deze ingrepen op de profilering als zeer beperkt worden aangeduid.

Er wordt geen noemenswaardig effect op erosie verwacht. Mogelijk wordt grondoverschot in het plangebied zelf opgelost door het aanleggen van taluds. In dat geval worden deze beplant zodat er geen erosie kan optreden. Verplaatsen van gronden zal gebeuren conform de geldende grondverzetsregeling, zodat hierdoor geen significante effecten op vlak van bodemkwaliteit kunnen ontstaan. Er wordt qua grondverzet een nulbalans nagestreefd binnen het plangebied.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Het plan kan aanleiding geven tot verder inzetten van het reeds in gebruik genomen terrein voor activiteiten van voedingsbedrijven en het innemen van bijkomende gronden voor deze activiteiten. Daarbij kan opslag van allerhande producten gebeuren. Gezien de aard van de activiteiten van voedingsbedrijven en wanneer de geldende regels van Vlarem II correct worden toegepast zal het plan geen significante effecten op de bodemkwaliteit veroorzaken.

De meeste verhardingen op het terrein zullen ondoorlatend worden aangelegd omwille van de duurzaamheid (zwaar transport). Hierdoor zal de infiltratiemogelijkheid van de bodem verminderen. Deze afdichting zou tot een versnelde afstroming van het terrein kunnen leiden, met gevolgen voor de waterhuishouding verder. Dit effect wordt opgevangen door het voorzien van de nodige buffering. Mogelijke effecten op (grond-) water worden verder in de screening toegelicht.

Er worden geen significant negatieve effecten op de bodem verwacht ten gevolge van het PRUP.

5.4. Water

Kenmerken van het plangebied

Oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal onbevaarbare waterlopen van tweede categorie, waarvan de provincie West-Vlaanderen de beheerder is. Het gaat om de Gaverbeek, de Molstenbeek en de Knokbeek (Figuur 17). Ten zuidwesten loopt het kanaal Roeselare – Leie (ca. 750 m) en ten zuidoosten de Leie zelf (ca. 1.200 m). Het plangebied stroomt af richting de Gaverbeek.

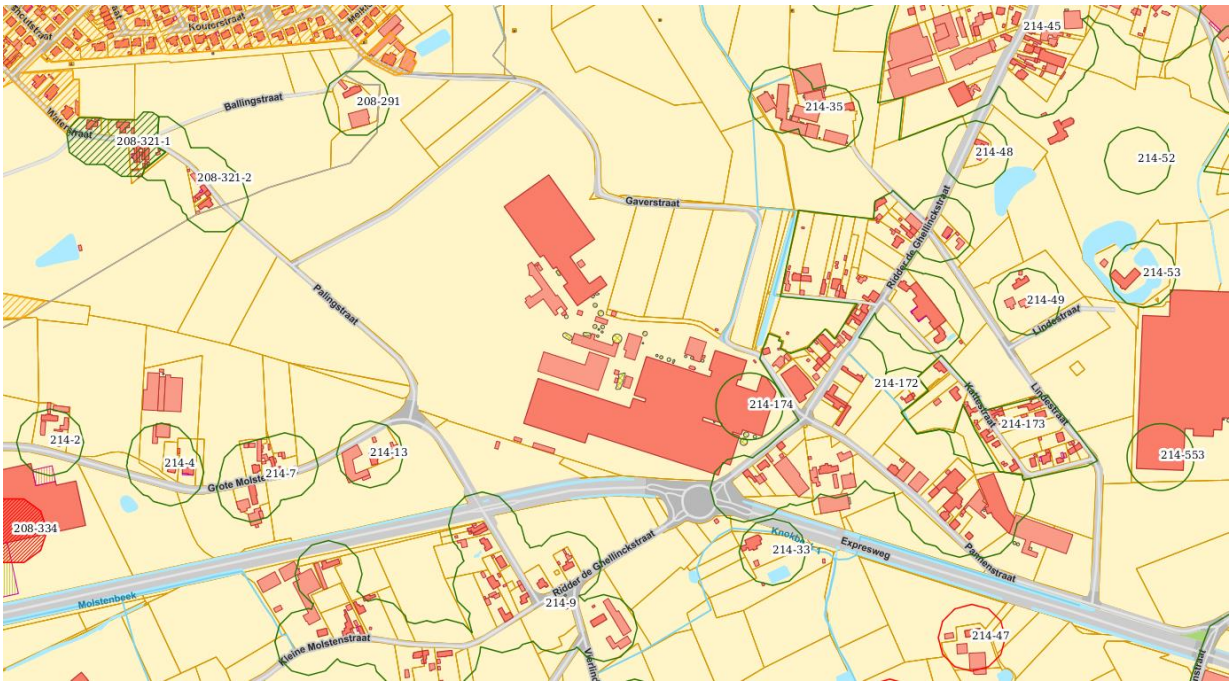
Figuur 17. Waterlopen rondom het plangebied (bron: geopunt.be).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

De zone ligt deels in mogelijk overstromingsgevoelig gebied (Figuur 18). De zones worden aangeduid als overstroombaar vanuit waterloop.

Figuur 18. Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (bron: geopunt.be).

Het plangebied ligt in collectief te optimaliseren buitengebied (Figuur 19). Het sanitair water (ca. 2.500 m³/jaar) gaat via een septische put naar de openbare riolering in de Gaverstraat. Op dit moment is men bezig met deze riolering aan te sluiten op de RWZI van Olsene, volgens informatie van de Gemeente Wielsbeke worden de laatste werken nog in 2016 uitgevoerd.



Figuur 19. Zuiveringszone (bron: VMM).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

De reeds vergunde bedrijvigheid in het plangebied omvat een waterproductiecentrum en een waterzuiveringsinstallatie. Het gezuiverde effluent is voorzien om te lozen op de Leie (rechtstreeks). De zuiveringsinstallatie en de leiding voor afvoer naar de Leie (en aanvoer van Leiewater) dienen nog te worden gebouwd (cfr. opmerking over dit project onder 3.3.).

De Leie (een Grote Rivier) heeft een rechtgetrokken profiel met oeververstevigingen. Het gemiddelde dagdebiet van deze rivier bedraagt 2.454.624 m³. Op de Leie en op het kanaal Roeselare – Leie bevinden zich meerdere meetpunten van VMM voor de monitoring van de waterkwaliteit, zie onderstaande figuur. De voornaamste meetpunten zijn benoemd op de figuur.

Figuur 20. Overzicht van de meetpunten op het relevante Leiesegment (bron: VMM, eigen bewerking).

Infiltratie en grondwater

De drainageklasse van de gronden in het plangebied varieert van droog tot nat, met een meerderheid van matig droge bodems (drainageklasse c). Het terrein wordt hoofdzakelijk als infiltratiegevoelig aangeduid (Figuur 21). Wat grondwaterstromingsgevoeligheid betreft is het grootste deel van het plangebied als matig gevoelig aangeduid, beperkte delen worden als zeer gevoelig benoemd (Figuur 22). De nattere bodems komen ook overeen met de mogelijk overstromingsgevoelige, niet-infiltratiegevoelige en grondwaterstromingsgevoelige zones. Het grondwater stroomt hoofdzakelijk in noordoostelijke richting.

Op het terrein zelf is geen grondwaterwinning aanwezig. In een straal van 1 km zijn er 18 winningen gelegen, waarvan de meeste voor de landbouw ingezet worden. Van deze grondwaterwinningen pompen er 16 uit het Quartair, één uit het Ieperiaan en één uit het Paleoceen. Er is in de ruime omgeving geen waterwingebied of beschermingszone aanwezig. Het grondwater in het omliggende gebied (Leievallei en zone rond kanaal) wordt aangeduid als matig tot zeer kwetsbaar; dit is gekoppeld aan de aanwezigheid van zand in de bovenste bodemlagen, wat het indringen van verontreinigingen faciliteert (Figuur 24).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Figuur 21: Infiltratiegevoeligheid. De bruine laag geeft de infiltratiegevoelige zones aan (bron: geopunt.be).

Figuur 22: Grondwaterstromingsgevoeligheid. In donkerder bruin zijn de zeer gevoelige zones aangeduid (bron: geopunt.be).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Figuur 23: Grondwaterwinningsvergunningen in de omgeving (bron: dov.vlaanderen.be).

Figuur 24: Grondwaterkwetsbaarheidskaart (bron: geopunt.be).

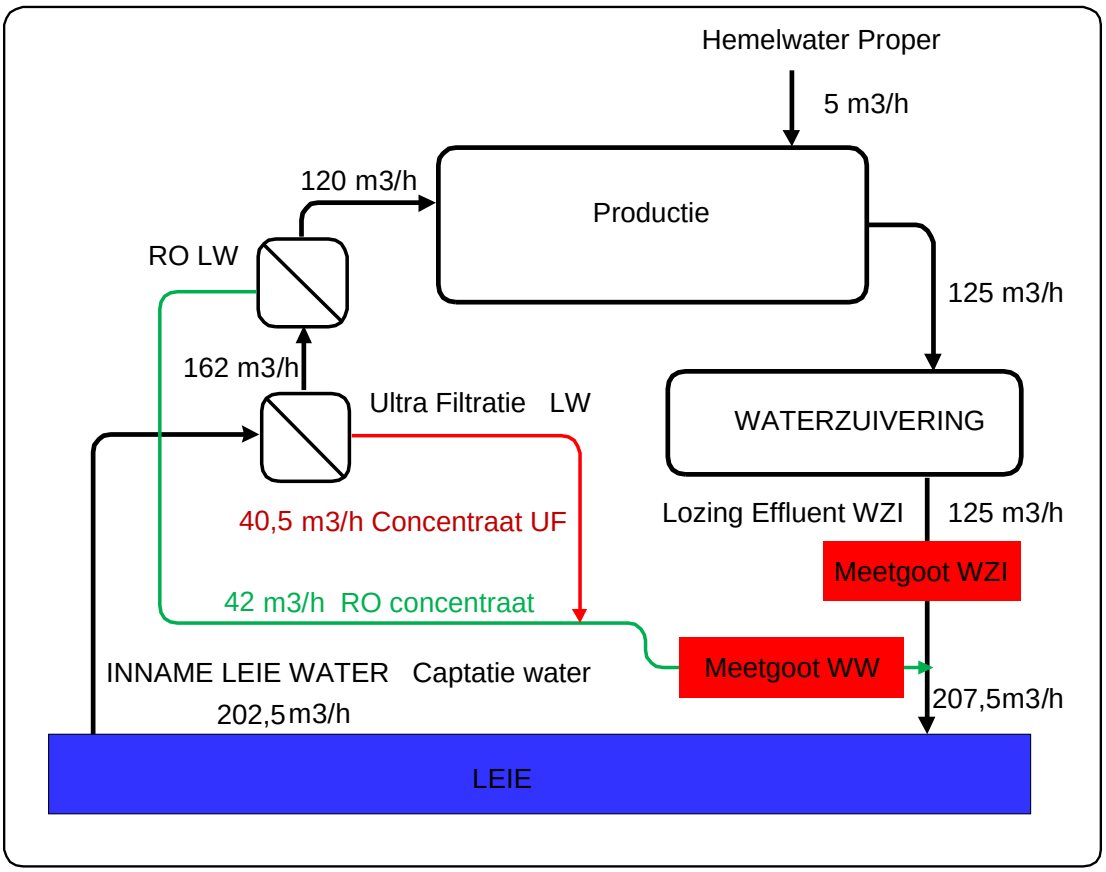
Op de site werd bij het recentste bodemonderzoek (2016, Architeam) een verontreiniging van het grondwater met minerale olie vastgesteld. Deze zone is opgenomen in een bodemsaneringsproject en wordt uitgegraven, waarbij ook de grondwatertoestand terug aan de geldende normen zal voldoen. Er is een monitoringsperiode van 6 maanden voorzien.

De verontreiniging met stikstofverbindingen, ammoniakale stikstof en gechloreerde solventen van het grondwater geven geen aanleiding tot humaan of ecologisch risico en beleidsmatige saneringsverplichting. Deze verontreinigingen vereisen geen verdere maatregelen.

Waterhuishouding

De aanwezige/vergunde bedrijvigheid verbruikt water voor diverse productiestappen (o.a. wassen, schillen, snijden, blancheren, etc.), al dan niet onder de vorm van stoom. Daarnaast wordt water ingezet voor koelprocessen, reiniging en de huishoudelijke toepassingen in personeelsruimtes en kantoren. In cascadetoepassingen wordt gebruikt water gerecupereerd voor de minder veeleisende processen die water vragen (bv. waswater, reiniging van niet-kritieke zones, 'schoonwater' in de voorlijn).

De voorziene lozing van gezuiverd afvalwater op de Leie zou een debiet tot 761.600 m³/jaar of 125 m³/h halen. Vanuit de waterfabriek van de Watergroep komt daar een lozing van ca. 788.400 m³/jaar of 82,5 m³/h bij. Voor de inname wordt op diverse bronnen gerekend, waarbij vooral Leiewater belangrijk is (ca. 202,5 m³/h). Er wordt daarnaast zoveel mogelijk van het opgevangen hemelwater ingezet. Als alternatief wordt ten allen tijde de beschikbaarheid van leidingwater gegarandeerd, mocht de watervoorbereiding op basis van Leiewater tijdelijk stilliggen. Onderstaande waterbalans geeft een overzicht.



Figuur 25: Overzicht waterbalans (bron: eco-scan).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Het hemelwater dat op daken en propere, niet-doorlatende verharding terechtkomt, wordt opgevangen in een ruime buffer (544 + 2.100 = 2.644 m³) van waaruit wordt overgepompt naar tanks voor hergebruik (vooral voor koeling). De verwachting is dat hiermee tot 120.000 m³ hemelwater per jaar kan worden ingezet in productieprocessen. Meerdere kleine putten van 20 m³ bevoorraden daarnaast de sanitaire installaties op de site, met een geschat verbruik van 2.000 m³/jaar.

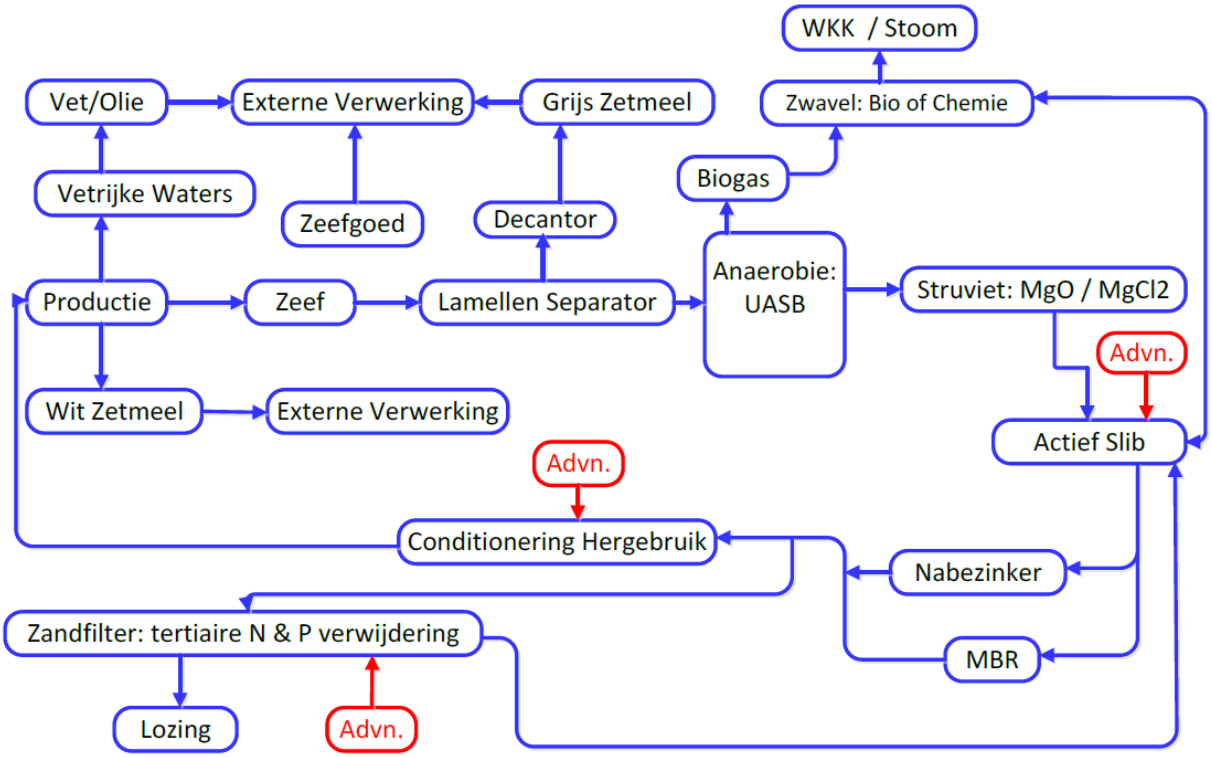
Deze buffervoorzieningen voldoen aan de dimensioneringsvereisten om een maximaal ledigingsdebiet van 10 L/s.ha aangesloten oppervlakte te garanderen (330 m³ buffervolume/ha aangesloten oppervlakte). Eventuele overloop (begroot op ca. 38.000 m³/jaar, gezien het hoge dagverbruik van regenwater) wordt vertraagd geloosd op de baangracht t.h.v. de Grote Molstenstraat (afvoerend op Gaverbeek).

Het mogelijks verontreinigde hemelwater wordt aangesloten op de waterzuivering.

Waterzuivering

In zowat elke productiestap wordt water aangewend. Dit water wordt gezuiverd in een bedrijfseigen waterzuiveringsinstallatie, alvorens het via een persleiding in de Leie geloosd wordt. Een deel van het water wordt ook hergebruikt. De waterzuivering bestaat uit vier grote zuiveringsstappen, met name de voorzuivering, de anaerobie (UASB), aerobie (klassiek concept) en een zandfilter als tertiaire zuivering.

Het biogas dat ontstaat in de UASB-reactor zal gebruikt worden in de naverbrander; de naverbrander verwerkt o.a. baklucht en is de meest performante behandelingsmethode voor luchtemissies in de sector.

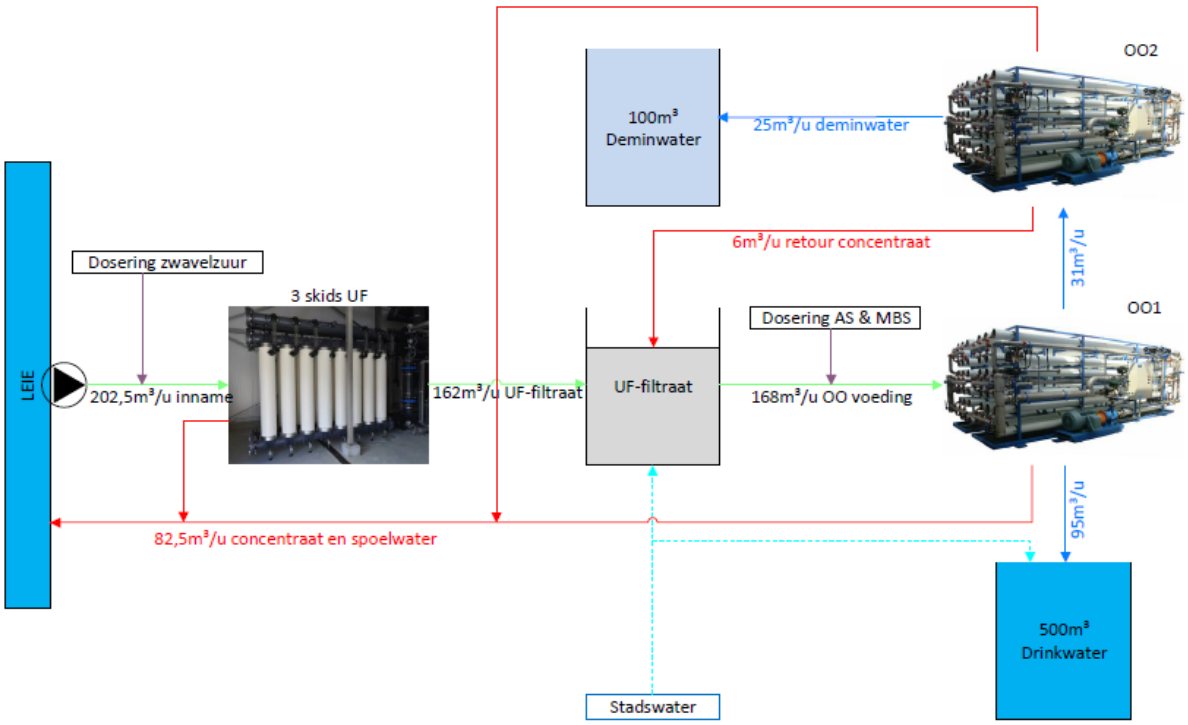


Figuur 26: Principeschema van de waterzuiveringsinstallatie (bron: eco-scan).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Waterfabriek

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening, beter gekend als de Watergroep zal Leiewater capteren. Aan het innamepunt wordt een eerste rooster voorzien (vermijden capteren grote bestanddelen, fauna,..). Op de site zelf in Wielsbeke zal het water va een continue voorfilter gefilterd worden (tegenhouden zwevende deeltjes, bladeren, algen). Daarna ondergaat het een ultrafiltratie en een omgekeerde osmose. Een bepaald volume wordt nog verder gezuiverd via een tweede omgekeerde osmose. Deze omgekeerde is osmose is noodzakelijk gezien Agristo waterkwaliteit nodig heeft die gebruikt kan worden in de voedingsindustrie (drinkwater) en onthard water voor in de stoomproductie.



Figuur 27: Overzicht van de waterfabriek met gemiddelde debieten (bron: Watergroep).

Huidige (vergunde) impact op de Leie

In het project-MER van eco-scan werd een grondige impactbeoordeling opgenomen. De conclusies van de deskundigen worden hierna beknopt samengevat. Er is geen impact te verwachten op waterbodems of grondwater. Hydraulisch zal het capteren en lozen uit en in de Leie geen gevolgen hebben; enkel de kwaliteit van het Leiewater zal effecten ondervinden door de lozing (verontreinigingsparameters en thermisch).

De impact werd beoordeeld in een gemiddelde en worst case toestand. Gemiddeld is bij de gemiddeld debiet en gemiddelde concentraties van de Leie. Worst case is berekend met het 10-percentiel Leiedebiet en het 90-percentiel imissieconcentraties in de Leie.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Voor de lozing van de omgekeerde osmose (Watergroep) wordt de bijdrage als verwaarloosbaar beschouwd gezien het hoge debiet van de Leie. In worst case scenario bedraagt het debiet van deze concentraatstroom slechts 0,006% van het 10-percentiel laag Leiedebiet.

In gemiddelde toestand geldt er voor de lozingsparameters, met uitzondering van P totaal, PO_4-P en chloriden, een niet relevante bijdrage. De bijdrage van P totaal en PO_4-P resulteert uit de immissieconcentratie die stroomopwaarts al in bestaande toestand als verhoogd beoordeeld wordt (ca. 4 maal hoger dan de kwaliteitsdoelstelling). De feitelijke concentratieverhoging voor de fosfaatparameters door de lozing van gezuiverd afvalwater bedraagt slechts ca. 2 µg/L (bijdragen van resp. 1,5 en 1,81% t.o.v. de kwaliteitsdoelstelling).

Voor chloriden gaat het om een bijdrage van 1,31% van de kwaliteitsdoelstelling (concentratieverhoging van 2,6264 mg/L) wanneer er zonder Leiewater zou worden gewerkt, in het geval van niet-functioneren van de waterfabriek. In normale omstandigheden zal de bijdrage niet relevant zijn (0,8% kwaliteitsdoelstelling).

De impact in worst case scenario (laag debiet en hoge immissieconcentraties stroomopwaarts) levert voor alle parameters de beoordeling 'verwaarloosbaar tijdelijk effect' op.

Thermisch wordt gemiddeld en in worst case een temperatuurstijging van resp. 0,02 en 0,06 °C berekend, wat een niet-relevante impact is.

Aanvullend geeft de deskundige aan om enkele aspecten verder op te volgen: de optimale combinatie Leiewater/stadswater, mogelijke alternatieven voor waterontharding, beheersing van de parameter fosfaat en geurbehandeling van het gebouw van de voorzuivering.

Effecten van het plan

Het RUP laat een verdere bebouwing van het plangebied toe, maar beperkt deze door het opleggen van een bufferstrook. Er kan een toename in captatie van Leiewater en het debiet van de afvalwaterlozing worden verwacht. Deze ingrepen kunnen impact hebben op grond- of oppervlaktewaterhuishouding.

Er wordt geen grondwaterwinning voorzien bij verdere invulling van het plangebied. De in het plangebied voorziene waterfabriek garandeert immers dat water afkomstig uit andere bronnen (in de gewenste diverse kwaliteiten) ten allen tijde beschikbaar is.

Er worden geen nieuwe verontreinigingen van het grondwater verwacht als gevolg van het plan. Hier is een consequent toepassen van de voorwaarden uit de milieuregelgeving een afdoende maatregel voor. De aanwezige verontreinigingen worden gesaneerd (minerale olie) of vertonen geen risico voor mens of milieu noch een verspreidingsrisico (stikstofverbindingen en gechloreerde solventen). Zie hiervoor ook de beschrijving onder 5.3. Bodem.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Bij bouwwerken kan bemaling noodzakelijk zijn, waardoor tijdelijk een lokale impact op de grondwatertafel kan ontstaan. De nodige maatregelen moeten getroffen worden om grondwaterwinningen in de omgeving niet te beïnvloeden. Deze bevinden zich op relatief grote afstand van het plangebied, waardoor een waarneembaar effect niet waarschijnlijk is.

Er zal minder regenwater infiltreren door de toename aan verharding op het terrein. Gezien de topografie en de bodemgesteldheid is er echter geen risico op verdroging. De zandige bodem laat immers snelle grondwaterbeweging toe. De verwachte ontwikkelingen omvatten geen grote en diepe ondergrondse constructies en rondom het plangebied is een vrij brede bufferstrook voorzien waar wel water zal infiltreren, waardoor de grondwaterstroming niet significant verstoord zal worden.

Heel wat regenwater zal opgevangen worden en ingezet worden voor hergebruik. In de voedingsnijverheid wordt heel wat ruimte gekoeld. De daarvoor vereiste systemen verdampen water (condensors) en zijn kalkgevoelig. Regenwater is daardoor uitermate geschikt voor deze toepassing.

Gezien de mogelijk overstromingsgevoelige en niet-infiltratiegevoelige zones in de omgeving wordt in overleg met de waterbeheerder (dienst Waterlopen van de provincie West-Vlaanderen) een buffering met vertraagde afvoer voorzien. Uit deze buffer wordt alvorens vertraagd te lozen een prioritaire opname voor hergebruik voorzien. In principe kan alle opgevangen hemelwater ingezet worden. In het plan worden de buffervereiste van 330 m³ buffervolume per aangesloten hectare dak of verharding en het maximale ledigingsdebiet van 10 L/s.ha verankerd. Deze maatregel garandeert dat er stroomafwaarts geen significante effecten op vlak van overstromingsgevoeligheid optreden.

In het plan wordt ook rekening gehouden met de vereiste ruimte voor de (open) buffervoorzieningen. De impact is eerder beperkt te noemen. Als op lange termijn bv. 10 ha (propere) oppervlakte aangesloten wordt, zal een buffer van 3.300 m³ nodig zijn. Met een gemiddelde diepte van 2 m is dan 1.650 m² netto wateroppervlak nodig, wat relatief weinig is t.o.v. het geheel van het plangebied.

Verder wordt met het plan in een uitbreiding van de in eerste fase in te richten watersystemen voorzien, resulterend in een toename in opname van Leiewater en een toename in lozing van gezuiverd afvalwater op de Leie. Deze waterverbruiken en –lozingen nemen toe door de uitbreiding in productiecapaciteit.

Voor het huishoudelijk afvalwater, dat op riolering richting RWZI wordt geloosd, wordt ten gevolge van het plan slechts een beperkte toename en een verwaarloosbare impact verwacht. De RWZI van Olsene heeft volgens Aquafin momenteel een afdoende verwerkingscapaciteit. De zuivering wordt ondersteund door een aansturing van de aanvoer naar de RWZI vanuit het rioleringsstelsel (prioriteitsbepaling van de doorstroming gebeurt automatisch). Een verdere uitbouw van de capaciteit voor deze RWZI op lange termijn is mogelijk; daar is echter nog geen concrete noodzaak of planning voor.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

De captatie van Leiewater zal geen significante impact op het Leiedebiet hebben. Hydraulisch is inname uit en lozing in de Leie quasi een nuloperatie. Hiervoor zal een nieuwe inrichting voorzien worden, wat op de al rechtgetrokken en verstevigde oevers geen noemenswaardige milieueffecten zal genereren.

De impact op de kwalitatieve oppervlaktewatertoestand situeert zich ter hoogte van de Leie, waar het effluent van de waterzuivering van het bedrijf wordt geloosd.

Er wordt op basis van het recente project-MER PR2340 een beperkte impact voor de parameters fosfor, orthofosfaten en chloriden in de Leie verwacht. Deels wordt deze bijdrage veroorzaakt door de al hoge achtergrondconcentraties in de Leie zelf. De waterzuivering en –productie dient nauwkeurig opgevolgd te worden wat de parameter fosfaat betreft. Voor latere uitbreidingen worden geen belangrijke veranderingen in deze beoordeling verwacht.

Op niveau van het PRUP zelf wordt rekening gehouden met de ruimte-inname voor waterbehandeling, –zuivering, captatie en lozing en wordt daarvoor bestemmingsmatig het nodige geregeld. De waterzuiveringsinstallatie en de waterfabriek die nu voorzien zijn in het plangebied, zullen met de beste beschikbare technieken worden uitgerust. Ook de vergunde activiteiten zullen als een nieuwe, state-of-the-art productiefaciliteit uitgebouwd worden. Er is in het plangebied voldoende ruimte beschikbaar om de installaties op zodanige wijze uit te bouwen dat de lozing op de Leie aan de toepasselijke normering kan voldoen.

De aanvoer van warmer afvalwater naar de Leie zal geen significante temperatuurverhoging veroorzaken. Bij een verdubbeling van de cijfers uit het project-MER wordt in worst case scenario een temperatuurverhoging van 0,12 °C veroorzaakt. Gemiddeld zou het om slechts 0,04 °C gaan.

Vanuit de discipline water wordt aangegeven dat in het plan de nodige ruimte en flexibiliteit in de voorschriften moet worden ingebouwd om in het plangebied een performante waterzuivering en –productiefabriek te kunnen uitbouwen om op de lange termijn te kunnen garanderen dat de impact van de lozing van afvalwater met inzet van de best beschikbare technieken kan worden geminimaliseerd. Hetzelfde geldt voor de maatregelen rond de hemelwaterhuishouding.

Er worden in de discipline water geen significante effecten verwacht.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

5.5. Lucht en geur

Kenmerken van het plangebied

Het plangebied wordt via de weg ontsloten voor vrachtverkeer. Er is een onmiddellijke aansluiting op de gewestweg N382 (Expresweg), die meteen ook aansluit op de E17 hoofdweg. Ook de link naar de sites van Agristo te Harelbeke en Nazareth verloopt over gewest- en hoofdwegen. Transport doorheen woongebieden wordt hiermee vermeden. Het aantal woningen langs de routes is dus minimaal. De impact van luchtemissies ten gevolge van het verkeer dat aan het plangebied gekoppeld kan worden is daardoor klein.

Uit de VMM-meetgegevens blijken volgende referentiegegevens voor de luchtkwaliteit in de omgeving:

	PM_{10} (jaargemiddeld)	PM_{10} (aantal dagen > 50 µg/m³)	NO_2 (jaargemiddeld)
grenswaarde	40 µg/m³	35 dagen	40 µg/m³
studiegebied	21 - 30 µg/m³ (gemiddelde 2010 - 2012)	21 - 30 dagen (gemiddelde 2010 - 2012)	16 - 25 µg/m³ (2012)
ter hoogte van het bedrijf*	26 µg/m³ (gemiddelde 2010 - 2012)	26 dagen (gemiddelde 2010 - 2012)	19 µg/m³ (2012)
2010	27 µg/m³	18 dagen	niet beschikbaar
2011	28 µg/m³	37 dagen	niet beschikbaar
2012	25 µg/m³	22 dagen	19 µg/m³

** zoals reeds vermeld ligt de nieuwe bedrijfslocatie in de overgangszone tussen twee concentratiebanden inzake PM10. Als worst-case benadering wordt hierbij de hoogste concentratie weergegeven*

	PM_{10} (jaargemiddeld)		PM_{10} (aantal dagen > 50 µg/m³)	
	Oostrozebeke (40OB01)	Wielsbeke (40OB02)	Oostrozebeke (40OB01)	Wielsbeke (40OB02)
2012	30 µg/m³	22 µg/m³	40 dagen	4 dagen
2013	31 µg/m³	25 µg/m³	33 dagen	20 dagen
2014	28 µg/m³	22 µg/m³	18 dagen	9 dagen
2015*	28 µg/m³	23 µg/m³	14 dagen	11 dagen

** data nog niet gevalideerd*

Figuur 28: Actuele luchtkwaliteit in het plangebied (bron: eco-scan).

Er wordt voldaan aan de doelstellingen wat betreft de jaargemiddelde luchtkwaliteit.

De reeds aanwezige/vergunde activiteiten in het plangebied betreffen een nieuwe productiefaciliteit voor friet. Als bronnen van luchtemissie worden volgende elementen aangegeven:

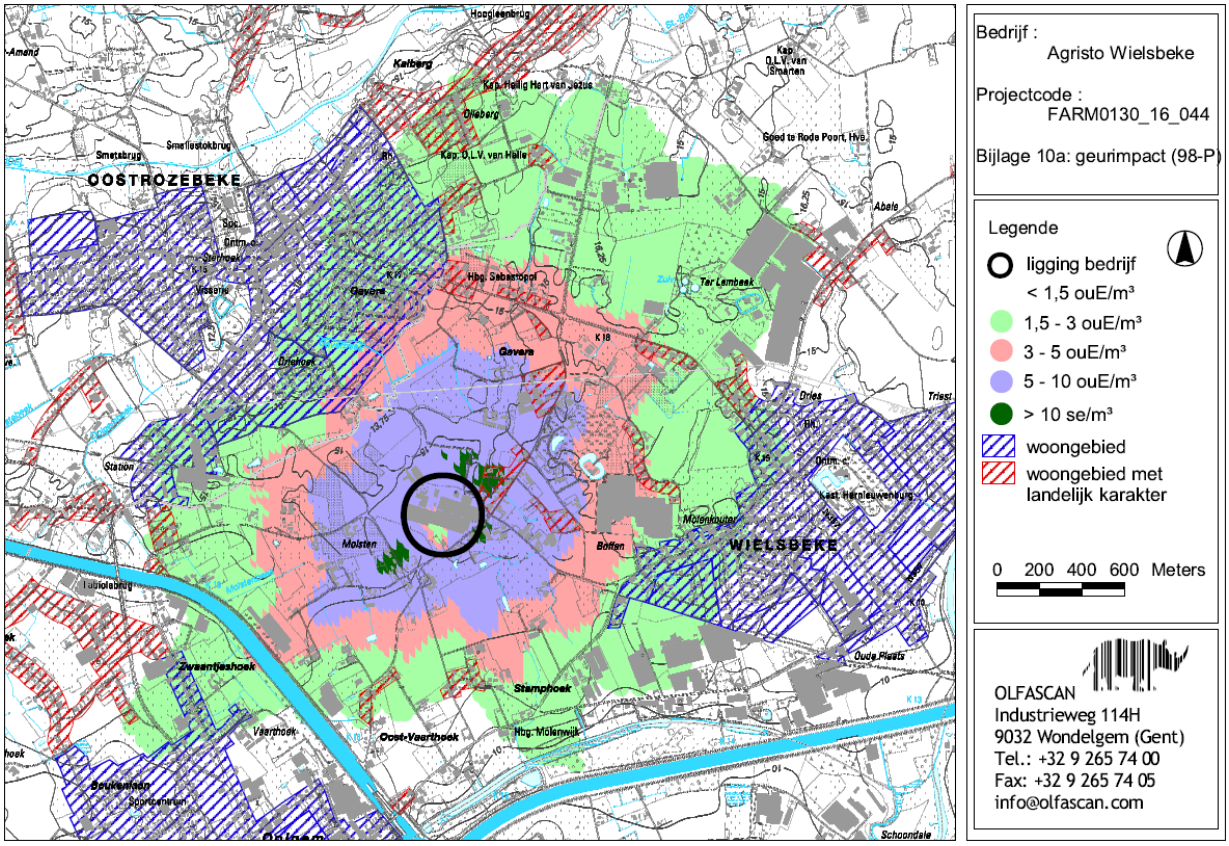
- Afgelaten stoom van de stoomschillers (na passage doorheen een stoomcondensor): geur mogelijk, op schouw van 19 m aangesloten
- Lucht van de drogers (waar gewassen frieten gedroogd worden): geur mogelijk, op schouw van 50 m aangesloten
- Bakdampen (na passage doorheen bakdampcondensor en nageschakelde naverbrander): minimale geuremissie mogelijk, op schouw van 19 m aangesloten

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

- Hallucht uit de productieruimtes: geur mogelijk, op schouw van 50 m aangesloten
- Verbrandingsemissies van de stookinstallaties: verbrandingsparameters, op schouw van 19 m aangesloten
- Waterzuivering – anaerobie: geur, methaan en CO_2 (merendeel van de gassen opgevangen en mee verbrand in de naverbrander)
- Transport: verbrandingsparameters

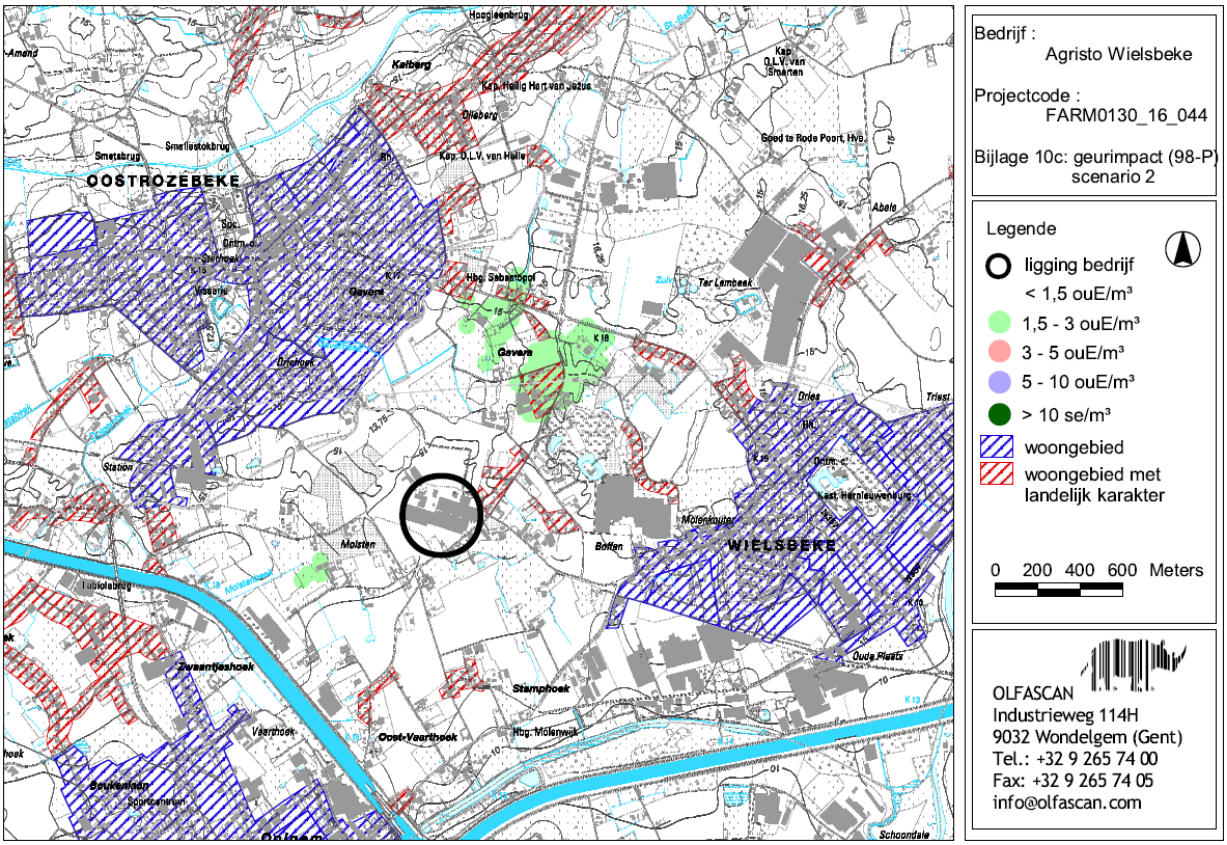
Vanuit de ontwikkeling van de nieuwe bedrijfssite werden heel wat maatregelen getroffen om de impact op lucht tot het absolute minimum te beperken. De toepassing van een naverbrander is daarin een belangrijke technologie, die de voornaamste geurbron (bakdampen) quasi volledig neutraliseert. De aansluiting van enkele bronnen op schouwen van 50 m hoog garandeert een ideale dispersie van mogelijke geurcomponenten (die ook aan de bron al zo goed als mogelijk vermeden worden). Het geheel resulteert in een minimale impact op de omgeving.

Onderstaande geurimpactkaarten illustreren dit:



Figuur 29: Geurimpact zonder maatregelen (bron: Olfascan).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning



Figuur 30: Geurimpact met maatregelen (bron: Olfascan).

De deskundige lucht concludeert in het project-MER voor het op vandaag al vergunde productiebedrijf in het plangebied dat het wat de stookinstallaties betreft om beperkte bijdragen (ter hoogte van gevoelig gebied) gaat. Daarbij is nog een worst case scenario beoordeeld, door oudere installaties in rekening te brengen. Op de site komen uiteraard nieuwe stookinstallaties.

Bedrijfsgerelateerd verkeer zal slechts een beperkte invloed uitoefenen op de omgeving. Er zijn geen woningen gelegen langs de directe transportwegen.

De waterzuivering zal gezien het concept met de ingebouwde maatregelen op vlak van geur naar verwachting geen hinder opleveren. In het geval er geurimpact optreedt vanuit het zuiveringsgebouw, dan kan dat met een aanvullende afzuigingsinstallatie en actief koolfilter afdoende worden behandeld.

De twee schouwen van 50 m hoog zijn nodig voor de stromen van de drogerlucht en de ruimtelucht, maar garanderen dan ook meteen een niet-relevante impact van deze emissies.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Effecten van het plan

Algemeen

Het bestaande plan kadert een bedrijventerrein dat voor een groot deel voor Unilin gereserveerd is. Door het beperken van de bestemming van het plangebied tot de voedingsnijverheid wordt door het nieuwe PRUP de facto een vermindering in effect in de discipline lucht gerealiseerd. Daarnaast worden in het plan een aantal ruimtelijk-organisatorische maatregelen opgenomen, die de mogelijke impact van het bedrijventerrein verder beperken (bv. bufferzones).

Voor een inschatting van de effecten wordt onderscheid gemaakt tussen de bronnen gerelateerd aan de productiefaciliteit zelf en het verkeer.

Verkeer

Het plangebied is uitermate goed gelegen langs de N382. Er zijn op de transportroutes quasi geen receptoren van effecten ten gevolge van luchtemissies van bedrijfsgerelateerd verkeer. Met name het aantal woningen is er minimaal. Daarbij kan de invulling van het plangebied als langetermijnplan worden aanzien. Ook het steeds verbeterende uitstootprofiel van transportmotoren moet dan in rekening worden gebracht. Deze positieve evolutie zal een sterker effect hebben op de omgeving dan de te verwachten toename in verkeersintensiteit wanneer het gebied verder in gebruik wordt genomen.

Wat de impact op lucht ten gevolge van verkeer betreft kan zeker ook worden verwezen naar de nabijheid van de containerterminal Wielsbeke op de Leie. Voor de reeds vergunde activiteiten in het gebied is immers een duidelijk engagement opgenomen door Agristo om in functie van de economische realiteit en haalbaarheid gebruik te maken van deze transportmodus. Hierdoor wordt het aantal vrachtwagenkilometers mogelijk verminderd. Als op de lange termijn wordt gekeken, dan is deze trend een zekerheid. Dit gezien de toenemende betrouwbaarheid en het groeiend aanbod in binnenvaart in combinatie met de minder zekere mobiliteit over de hoofdwegen (met name richting de haven van Antwerpen) in een sector die toch vrij relevante volumes over grote afstanden moet verplaatsen.

Productiegerelateerd

Algemeen kan worden gesteld dat het plangebied qua ligging zowat ideaal ingeplant is. Zeker wat luchtemissies betreft zijn windrichting en bebouwingsdichtheden doorslaggevend. Het plangebied ligt centraal in een relatief open omgeving met enkel verspreide bebouwing. De hoofdwindrichting (vanuit zuidwesten) blaast dan ook nog net doorheen de openruimte-as, richting het grootschalig bedrijventerrein Breestraat. Daarbij worden de kernen en uitwaaierende woonlinten van Wielsbeke en Oostrozebeke dus gevrijwaard.

De reeds vergunde activiteiten omvatten een belangrijke set maatregelen om specifiek lucht- en geuremissies tot een minimum te herleiden. Als voornaamste kunnen de naverbrander en de schouwen van 50 m worden vermeld. Verdere invulling van het plangebied met gelijkaardige activiteiten zullen naar verwachting geen nieuwe types van lucht- of geuremissiestromen met zich meebrengen. Daarom kan worden gesteld dat er met gelijkaardige maatregelen ook bij groei in activiteiten zal kunnen worden voldaan aan de vereiste om de milieu-impact tot een aanvaardbaar niveau te herleiden.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Het plan voorziet in de mogelijkheid van het plaatsen van de vermelde schouwen. Daarbij moet er wel zorg worden gedragen voor het landschapsaspect en dienen deze schouwen geïntegreerd te worden binnen in de bebouwingsconfiguratie in het plangebied.

Verder wordt er ten opzichte van het nu geldende plan expliciet voorzien in gerichte voorschriften op basis van de milieueffectenbeoordelingen. Zo wordt voorzien in een optimale positie voor de waterzuivering. Deze wordt als mogelijke bron van geuremissie nl. bij voorkeur aan de westzijde van het bedrijventerrein ingeplant, gezien de ligging t.o.v. de woonconcentraties in combinatie met de hoofdwindrichting. Dergelijke preventieve maatregelen die deel uitmaken van het planconcept kunnen zowel impact als overbodige investeringen (bv. end-of-pipe zuiveringsinstallaties) vermijden.

Het plan genereert geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van lucht- en geuremissies.

5.6. Geluid

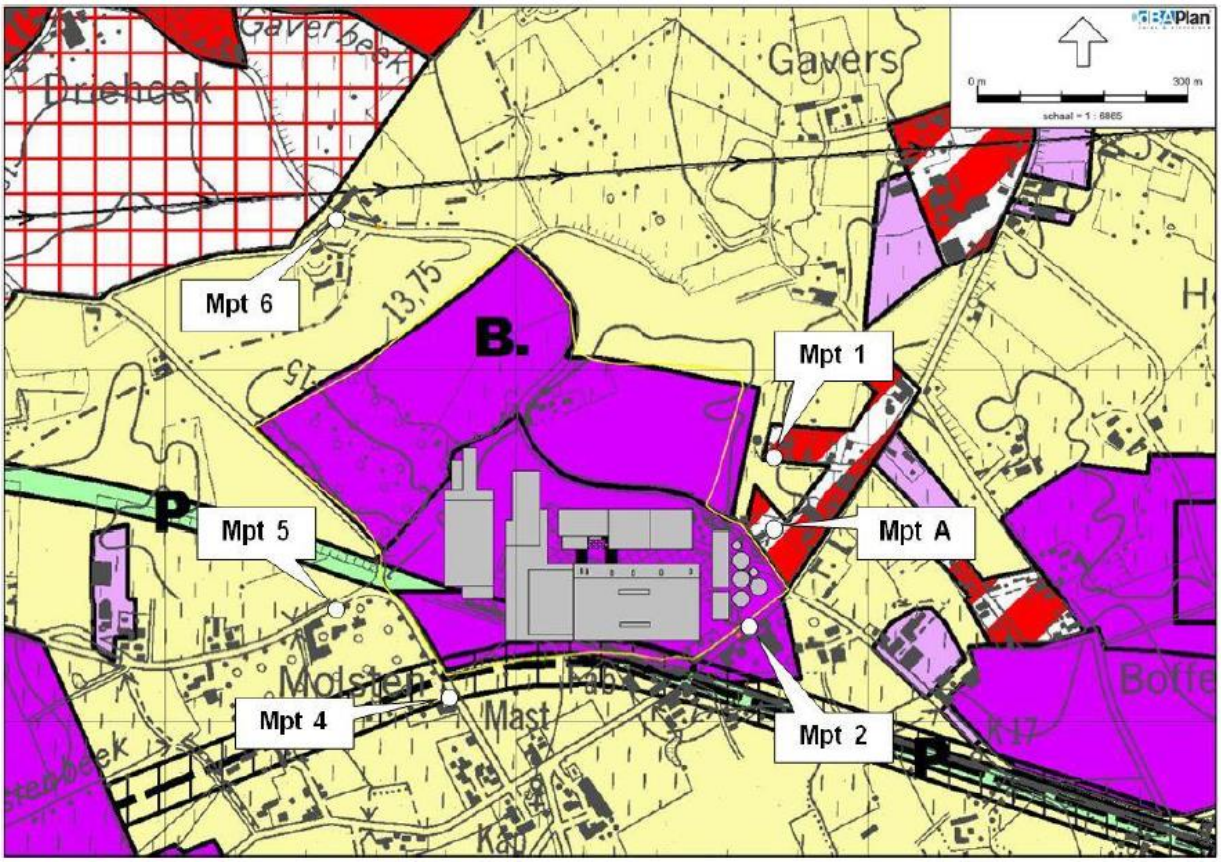
Kenmerken van het plangebied

Het plangebied ligt in een ruimere omgeving die door heel wat grootschalige industriële activiteiten gekenmerkt wordt. De site paalt ook aan de Expressweg N382, en de Ridder de Ghellinckstraat, waardoor de omgeving gekenmerkt wordt door een zeer hoog niveau van achtergrondgeluid.

Het plangebied zelf ligt in industriegebied en (voor een zeer klein fragment) in parkgebied. De meeste woningen rondom het plangebied liggen in woongebied of agrarisch gebied. Enkele woningen bevinden zich in industriegebied.

Metingen gedurende drie dagen door de geluidsdeskundige in het kader van de project-MER PR2340 wezen uit dat voor de nabijgelegen woningen (cfr. Figuur 31 voor situering van de meetpunten) het omgevingsgeluid vooral bepaald wordt door woonactiviteiten en het verkeer van de Ridder de Ghellinckstraat en de Expresweg N382. Tijdens de metingen was er nog geen activiteit van Agristo in het plangebied, zodat hiermee het achtergrondgeluid bepaald werd.

De diverse meetpunten leveren beoordelingen van het geluidsniveau van stil over rustig tot zeer lawaaiig op. De milieukwaliteitsnormen uit Vlarem II worden wel telkens gerespecteerd. De activiteiten van Agristo worden als ‘nieuw’ beschouwd.



Figuur 31: Situering van de meetpunten voor geluid (bron: dBA-plan).

De deskundige heeft verder de plannen van Agristo geanalyseerd. Daarbij werd onderscheid gemaakt tussen de aanlegfase en de exploitatiefase. In aanlegfase werd onderzocht of er geluids- of trillingsimpact kan ontstaan door de activiteiten van werfmachines. Voor enkele van de 'rustigere' meetpunten kan de werfactiviteit voor geluidsimpact zorgen. Gezien deze werken van tijdelijke aard zijn en deze tijdens de dagperiode doorgaan, zijn de effecten in de tijd sterk beperkt. Bij uitvoering van eventuele heiwerken voor paalfunderingen wordt door de deskundige aangeraden om specifieke hulpmiddelen in te zetten om impact van geluid en trillingen te reduceren of om voor andere technieken voor fundering te kiezen.

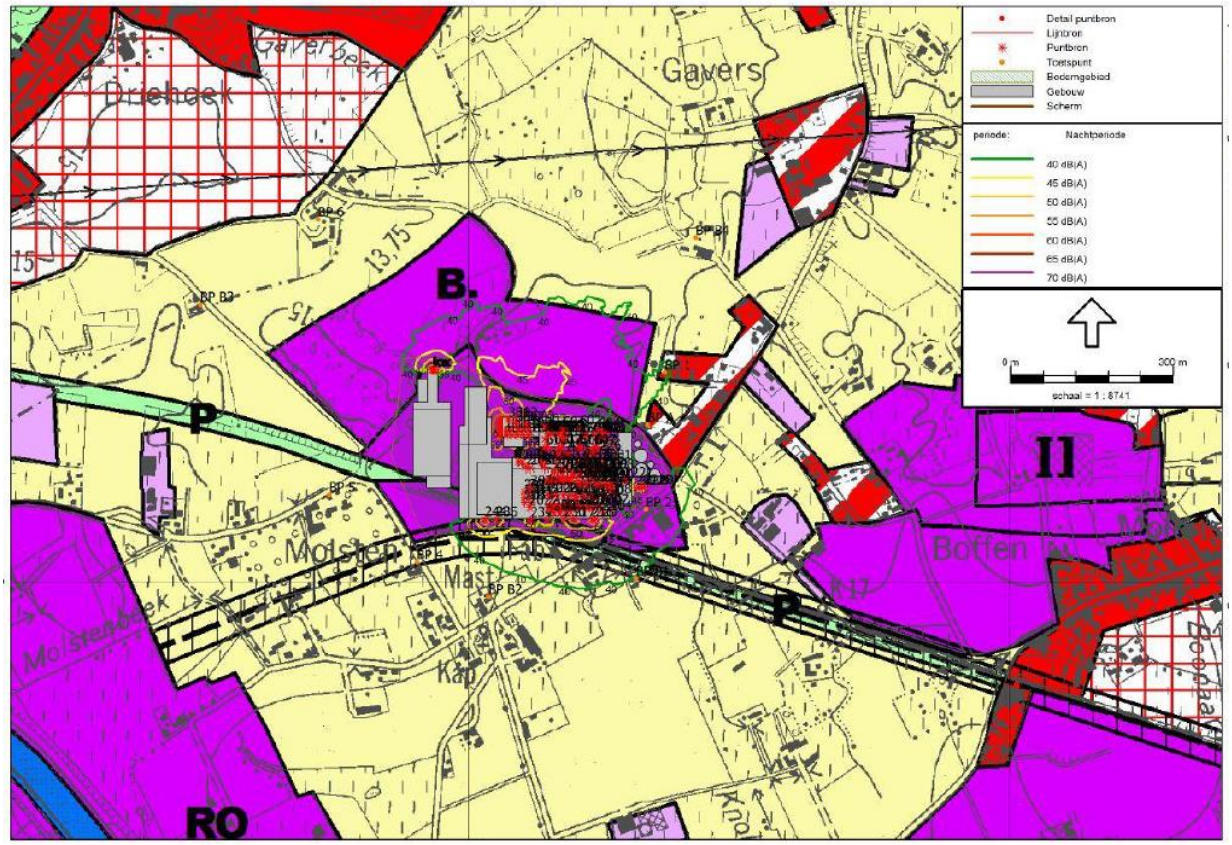
Voor de exploitatiefase zijn mogelijke bronnen (emissiepunten) opgelijst en gemodelleerd. Het gaat o.a. om poorten en deuren, wanden en daken, ventilatoren, inlaatopeningen, schoorstenen,…). De deskundige maakt onderscheid tussen continue bronnen, die ten allen tijde en tegelijk actief kunnen zijn (en ook in dit worst case scenario worden beoordeeld) en fluctuerende geluiden. Verkeersgeluiden worden apart geanalyseerd.

De incidentele en fluctuerende geluiden voldoen aan de geldende normen. Voor het verkeer is het geluid op de site verwaarloosbaar t.o.v. dat van het verkeer op de Expresweg N382. Het bedrijfsgerelateerd verkeer op diezelfde gewestweg heeft een verwaarloosbare bijdrage van minder dan 1 dB(A) aan het heersend omgevingsgeluid ter hoogte van de eerstelijnsbebouwing.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Voor de continue geluiden bleek het noodzakelijk om bepaalde maatregelen te treffen om aan de normering te voldoen. Bv. de droogtunnels en koelgroepen worden als grote bijdrage aan de geluidsimissie beoordeeld. Als maatregelen worden dempers, akoestische schermen en isolatie in wanden genoemd. De gevolgen van de uitvoering deze maatregelen zijn nauwkeurig in te schatten en werden door de deskundige verrekend in het model en beoordeeld. Deze ingrepen volstaan om de site conform de geluidsnormering van Vlarem II te exploiteren (zie ook onderstaande geluidscontourenkaart).

Als bijkomende suggestie verwijst de deskundige nog naar de mogelijkheid om uitlaten/lage schouwen aan te sluiten op de schouwen van 50 m hoog (vanuit discipline lucht en geur) en zo de impact van deze geluidsbronnen nog verder te minimaliseren. Verder wordt ook nog naar BBT verwezen en maatregelen die gedrag van bv. chauffeurs kunnen beïnvloeden.



Figuur 32: Geluidscontour na toepassing van geluidsreducerende maatregelen (bron: dBA-plan).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Effecten van het plan

Het PRUP maakt een verdere invulling van de site mogelijk, wat een toename in het aantal geluidsproducerende installaties en van het verkeer betekent. Uit het project-MER PR2340 blijkt dat de impact van het verkeer op de site en het bedrijfsgebonden verkeer op de openbare weg verwaarloosbaar te noemen is. Daarbij is een worst case benadering toegepast, door het tijdsvenster met de meeste bewegingen voor de toetsing te gebruiken.

We kunnen de worst case benadering op lange termijn doortrekken door het aantal vrachtwagenbewegingen in de drukste periode nog te verdubbelen (tot ca. 80 per uur). Deze verdubbeling levert een specifiek geluid van ca. 64 dB(A) op, t.o.v. de 61 dB(A) met een kleine 40 bewegingen per uur. Gezien het omgevingsgeluid een $L_{Aeq,15min}$ van 68 tot 70 dB(A) haalt, blijft deze impact verwaarloosbaar in de 'zeer lawaaiige' omgeving van de N382.

Het geluid van de te verwachten installaties op de site is mits de nodige maatregelen binnen de geldende normering voor nieuwe inrichtingen te houden. Als maatregelen kan worden verwezen naar de door de geluidsdeskundige in het kader van het project-MER voorgestelde ingrepen. Daarnaast kan ook worden gedacht aan de mogelijke inplanting van geluidsbermen of –wanden. Het implementeren van dergelijke maatregelen wordt in het plan best in alle zones mogelijk gemaakt. In het PRUP moet er ook rekening worden gehouden met de aanwezigheid van schouwen tot ca. 50 m boven maaiveld (die eveneens een onderdeel van geluidsmaatregelen kunnen vormen).

Door het plan zal ook de configuratie van de gebouwen en andere constructies op het terrein kunnen wijzigen. Dit zal gevolgen hebben voor de geluidsemissie door reflectie en afscherming. Er moet bij invulling van het plangebied op projectniveau zorg worden gedragen voor de opstelling van de constructies. In de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP wordt daarom opgenomen dat in de inrichtingsstudie die bij de vergunningsaanvragen in het plangebied moet worden gevoegd, de gevolgen voor geluidsemissie besproken worden.

Het plan genereert geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van geluid.

5.7. Licht

De impact op de omgeving ten gevolge van de verlichting op het geplande bedrijfsterrein is minimaal. De verlichting zelf wordt beperkt tot wat noodzakelijk is voor een veilige werkomgeving. De sterkte en richting van de verlichting wordt zodanig afgesteld dat niet tot buiten de site wordt verlicht. De site wordt ingekleed met een stevige groenbuffering.

Er wordt geen significant effect door verlichting verwacht.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

5.8. Stoffelijke goederen, erfgoed en landschap

Kenmerken van de omgeving

Algemeen

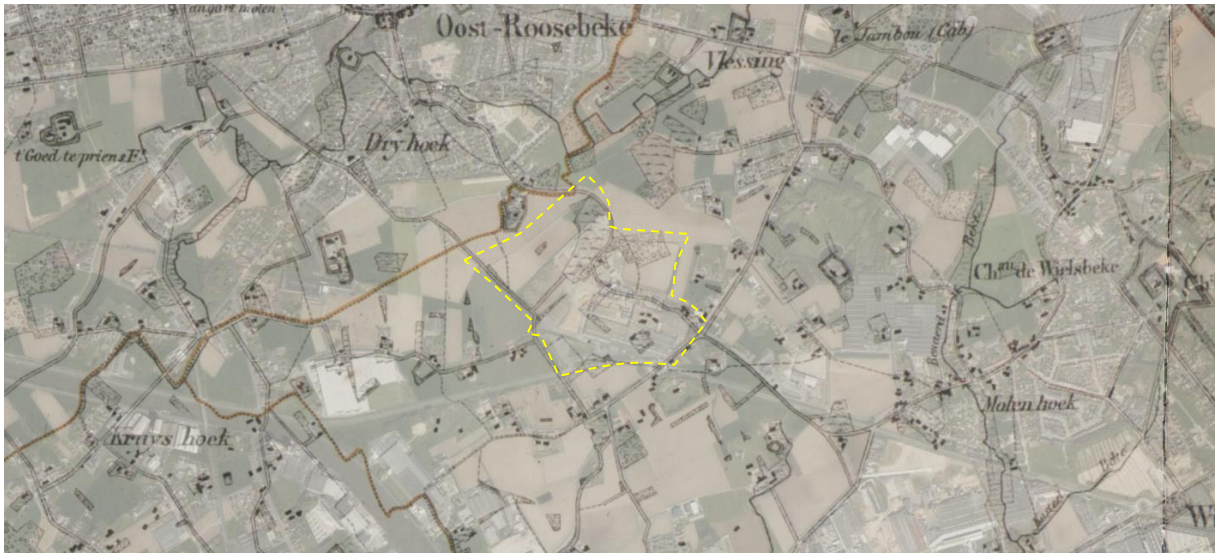
Het plangebied maakt deel uit van de sterk versnipperde en verstedelijkte regio van Menen tot Deinze die op de E17 en de Leie georiënteerd is. Zie hiervoor ook de eerdere beschrijving in deel 3.1 en de fotoreportage in bijlage 1. Wat landschap betreft wordt de omgeving bepaald door de aanwezige industriële complexen met vaak zeer hoge installaties en gebouwen die in relatie tot het kanaal Roeselare-Leie, de Leie zelf of één van de vele goed uitgeruste gewestwegen in de regio staan, hoogspanningsleidingen, grootschalige water- en weginfrastructuur en een aaneenschakeling van bebouwing (zowel wonen als bedrijvigheid) en kleinschalige landbouwzones daartussen.

Historiek van het landschap

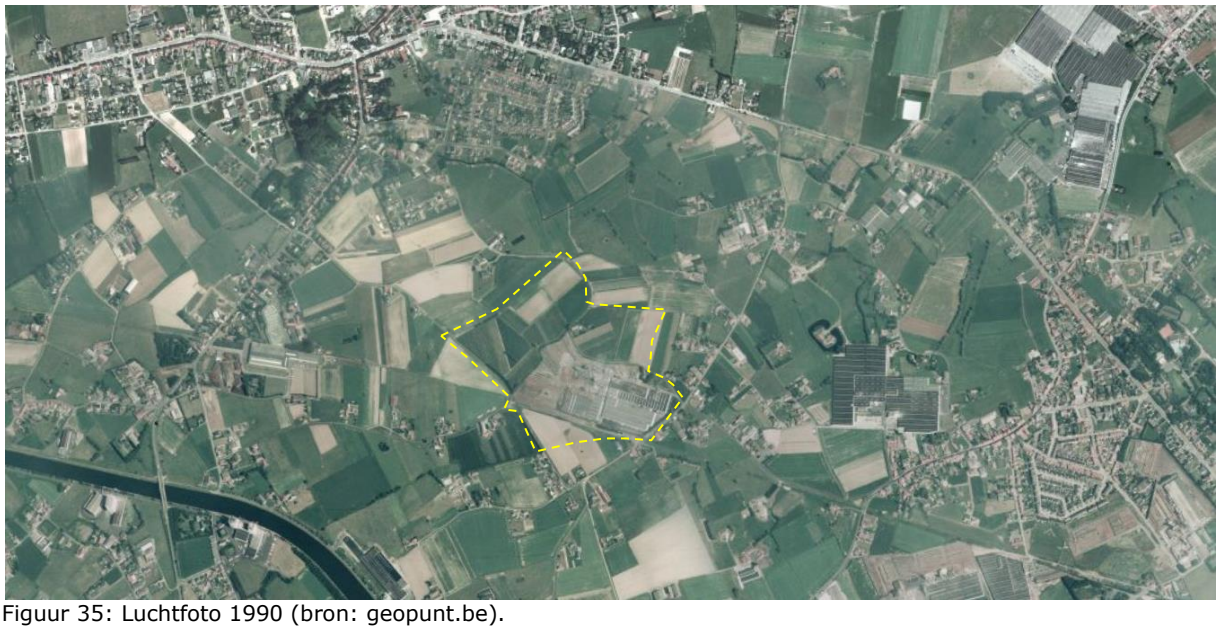
Al op de Ferrariskaarten (1777, zie hieronder) was bebouwing op of aanpalend aan het plangebied aanwezig. Op deze kaart is duidelijk te zien dat de omgeving van het plangebied gekenmerkt werd door onregelmatige recht- en veelhoeken die worden begrensd door groenkanten en grachten. De meeste wegen zijn op heden niet meer aanwezig. Het tracé van de Gaverstraat en de Ridder de Ghellinckstraat is door de jaren heen gewijzigd. Deze wegen werden begeleid door bomen (de 'dreven'). In de omgeving van het plangebied kwamen veel hoeves voor en de percelen waren vooral in landbouwgebruik omkaderd door houtkanten. Het bebouwingspercentage rondom het plangebied is niet veel gestegen.

Figuur 33: Ferrariskaart (bron: geopunt.be).

Op de Vandermaelenkaart (1846-1854) is duidelijk te zien dat het tracé van de Gaverstraat en de Ridder de Ghellinckstraat is gewijzigd in vergelijking met de Ferrariskaart. Landschapsstructurende elementen zoals grachten, houtkanten en waterstructuren zijn in de loop der tijd langzamerhand verdwenen. Vooral de urbanisatie, grootschalige wegeninfrastructuur, industrialisering (onder meer ook in de agro-industrie), grootschalige verkavelingen en de uitbouw van industriële sites zijn hiervan een belangrijke oorzaak in de 20e eeuw (zie ook de luchtfoto van 1990 hierna).



Figuur 34: Vandermaelenkaart (bron: geopunt.be).


Figuur 35: Luchtfoto 1990 (bron: geopunt.be).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Landschapskenmerken

Ten noorden van het plangebied is de verstedelijkingsrand van Oostrozebeke gelegen, de grootste concentratie aan woningen op een afstand van ca 350 m. Ten westen bevinden zich grote industriecomplexen langs het kanaal (Roeselare-Leie), ten zuiden langs de Expresweg (N382) en de Leie en ten noordoosten langs de Rijksweg (N357) en Breestraat.

Rondom de site is het agrarisch gebied nog prominent aanwezig. Het openruimtegebied is gefragmenteerd en bevat een zeer lage bebouwingsdichtheid. De bebouwing in de nabije omgeving bestaat vooral uit geïsoleerde woningen, landschapselementen, bedrijven en hoeves. De omgeving wordt gekenmerkt door een versnipperd overgangsgebied tussen industrie en landschap/open ruimte en door grootschalige industriële sites met hoogbouwaccenten langs de belangrijke lijninfrastructuren.

Het plangebied ligt in het traditioneel landschap 'Land van Roeselare-Kortrijk' in de Zandleem- en leemstreek (Perspectieven op het landschap – Om landschappen te lezen en te begrijpen, Marc Antrop, Academia Press 2007). Dit landschap heeft als structuurdragende matrix een golvende topografie met vallei en sterk verstedelijkt weefsel. De zichtbare open ruimten zijn sterk versnipperd en onregelmatig open en worden begrensd door bebouwing en infrastructuur. De bebouwing vormt in dit landschap de matrix waarin open ruimterelicten voorkomen.

Figuur 36: Schematische weergave landschapskenmerken (bron: geopunt.be en eigen bewerking).

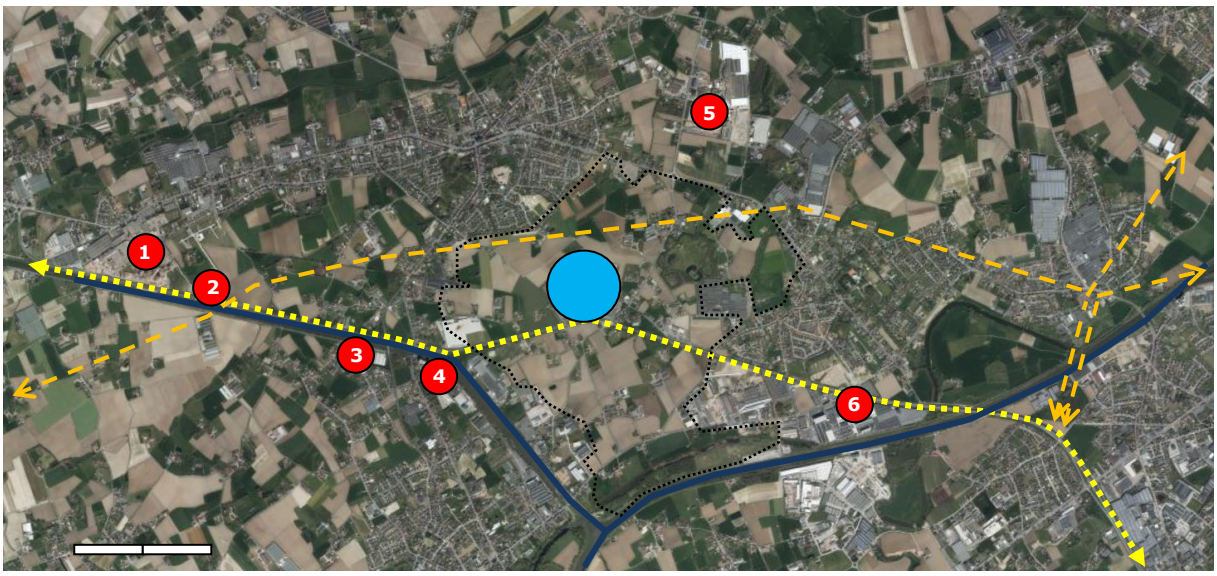
Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Kleine landschapselementen zijn beperkt en sterk geïsoleerd. Voor de toekomstige ontwikkeling van het landschap werden volgende wenselijkheden geformuleerd:

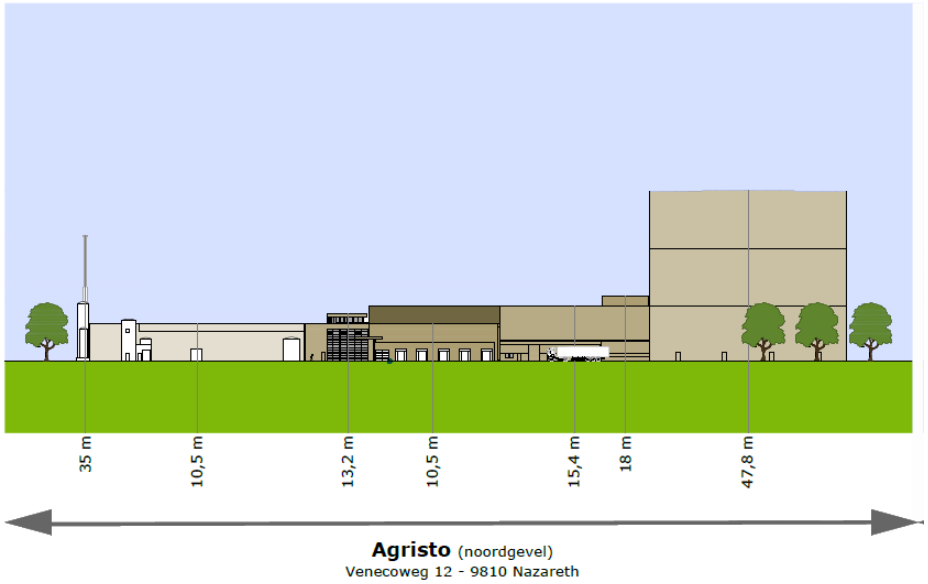
- vrijwaren relicten open ruimten; afremmen volledig dichtslibben; actieve landschapsbouw;
- versnippering door infrastructuur en verspreiding van (bio) industriële vestigingen tegengaan;
- versterken van de samenhang en buffering van de visuele verstedelijking door selectieve groenaanplanting.

Hoogbouw in de omgeving

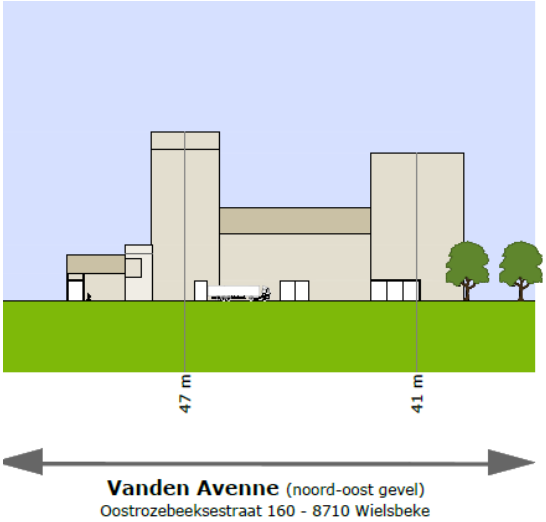
De nabije omgeving van het plangebied is nog steeds gekenmerkt door landbouwactiviteiten met enkele verspreide hoeves. In een straal van enkele kilometer gevestigd alsook rondom het kanaal Roeselare-Leie. De hoogbouwelementen zijn beeldbepalend voor het landschap.

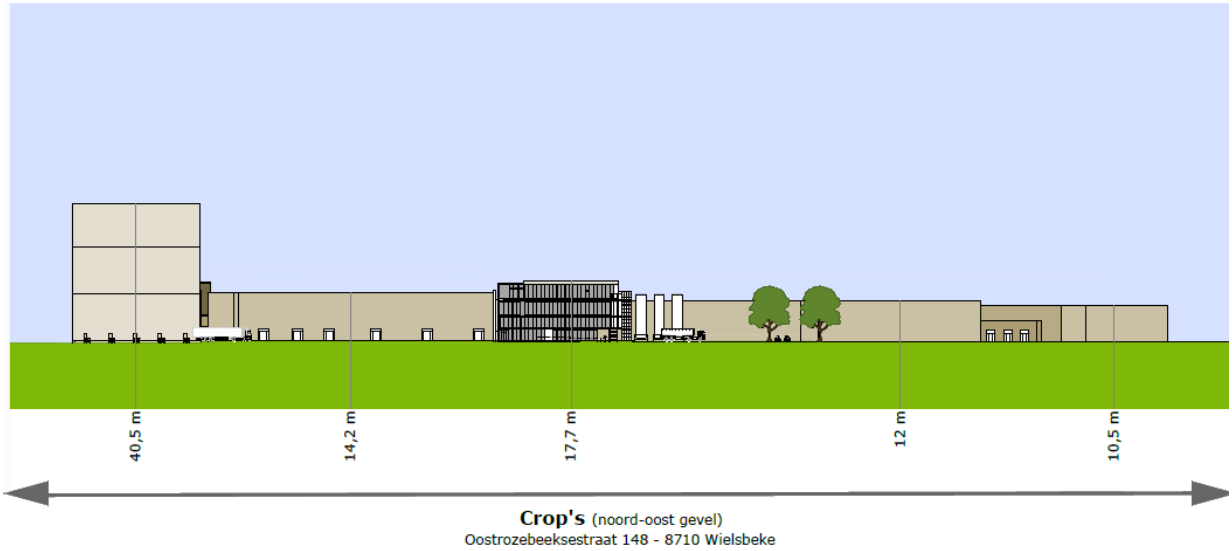


Figuur 37: Industriële hoogbouw langs de N382 (gele stippellijn) en in bedrijventerrein Breestraat (bron: geopunt.be en eigen bewerking). In blauw is het plangebied aangeduid. Verder zijn van links naar rechts volgende hoogbouwcomplexen aangeduid in rood: 1 Unilin Spano, 2 A&S Energie, 3 Braet, 4 Vanden Avenne en Crop's, 5 Unilin Bospan en 6 Unilin Decor. In oranje is de 70 kV hoogspanningslijn aangeduid.



Figuur 38: Profiel van de site van Agristo te Nazareth (bron: eigen werk).



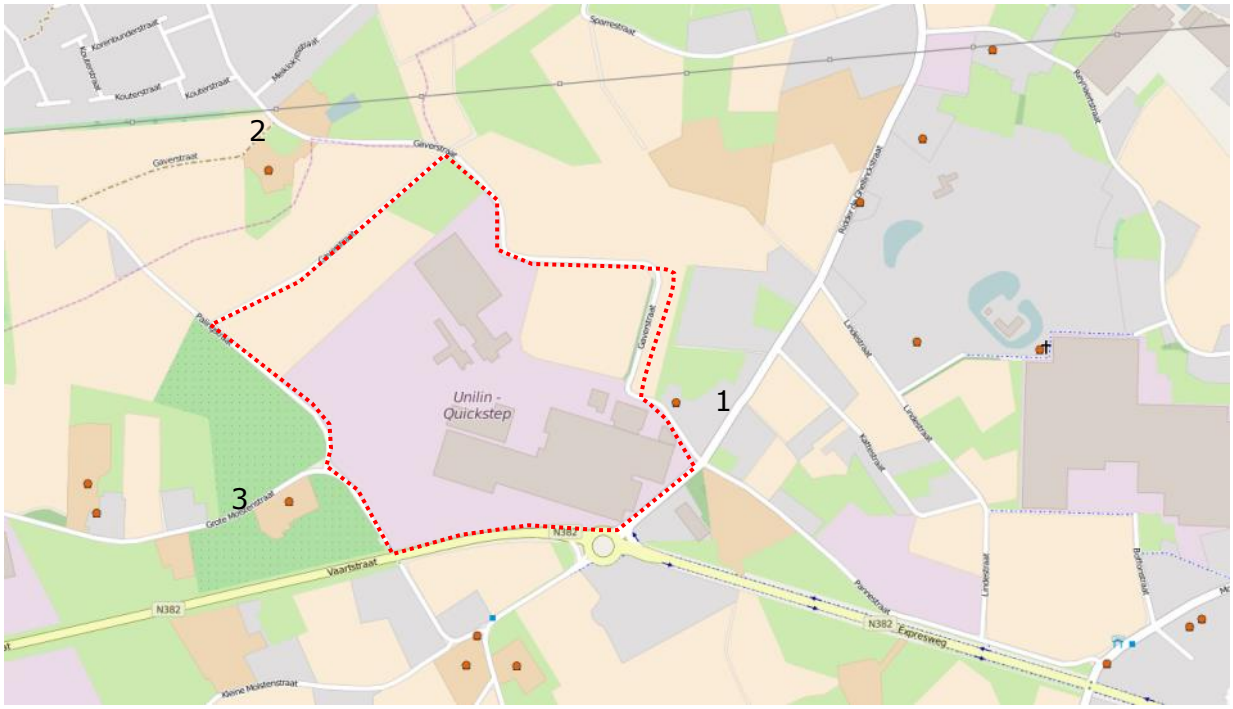


Figuur 39: Profiel hoogbouw industrie in de nabije omgeving (eigen werk).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Erfgoedwaarden

Het plangebied omvat geen beschermde of geïnventariseerde landschappen, monumenten of ander erfgoed. In de omgeving van de bedrijfssite zijn een beperkt aantal bouwkundige relicten opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. We spreken over een kleine hoeve (aangeduid met nr. 1 op onderstaande afbeelding), een hoeve met losse bestanddelen (2) en nog een hoeve (3). Er zijn geen punt- of lijnrelicten in de omgeving. Er komen geen relictzones of ankerplaatsen voor.



Figuur 40: Overzicht van de bouwkundige relicten (oranje bolletjes) (bron: Geoportaal onroerend erfgoed + eigen bewerking).

Effecten van het plan

Landschap

Het PRUP heeft o.a. als doel om het bedrijfsterrein correct(er) te integreren in het omliggende landschap. Hiervoor wordt voorzien in weloverwogen groenzones die in de voorschriften worden verankerd. Bij vergunningsaanvragen zal een beplantingsplan vereist zijn. Daarnaast worden enkele beoordelingselementen opgenomen die gericht zijn op een kwalitatieve inrichting van het bedrijfsterrein, zoals materiaal- en kleurgebruik. Er wordt gezien de toegelaten bestemmingen specifiek rekening gehouden met de mogelijkheden voor hoogbouw in het gebied.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Het plan vormt de basis voor een herontwikkeling van de voormalige Unilin-site. De site krijgt een nieuwe identiteit. Het toegelaten type bedrijvigheid, nl. voeding, heeft een bijzonder gestructureerde en 'lichte' layout. Bij de herontwikkeling van de site staat efficiënt ruimtegebruik en integratie centraal.

Het project vormt met z'n hoogbouw (en in mindere mate de condenspluimen) een baken in het landschap. De bouwhoogte van het merendeel van de voorziene gebouwen zal 18 à 20 m bedragen. Er wordt ook ruimte voorzien voor nieuwe diepvriesgebouwen van ca. 47 m. Het plan voorziet in de aanduiding van een zone om deze gebouwen in te planten. Er wordt met een langetermijnvisie toegewerkt naar een samenhangend geheel van gebouwen, installaties en groen.

Het planvoornemen zal geen aanzienlijk negatief effect hebben op de landschappelijke en belevingswaarde van het gebied indien het project landschappelijk wordt geïntegreerd. Om de impact op het landschap maximaal te beperken worden in de eerste plaats de gebouwen maximaal gebufferd met groen. Het groen bestaat uit een mix van laag-, meer- en hoogstammige soorten. Er wordt voorzien in een zone van minstens 10 m breed voor aanleg van de groene bufferstrook. Ten opzichte van de referentiesituatie verbetert het uitzicht van het plangebied daarmee significant.

Aan de kant van de Expresweg wordt een gezicht gegeven aan het bedrijfsterrein en kan plaatselijk een minder gesloten of hoge groenzone worden aangelegd. Ook omwille van verkeersveiligheid kan gebruik gemaakt worden van een lagere beplanting. Dit heeft als primair doel de zichtbaarheid te verhogen vooral aan de in- en uitrit ter hoogte van de Expresweg, maar ook aan de scherpe hoeken in de Gaverstraat.

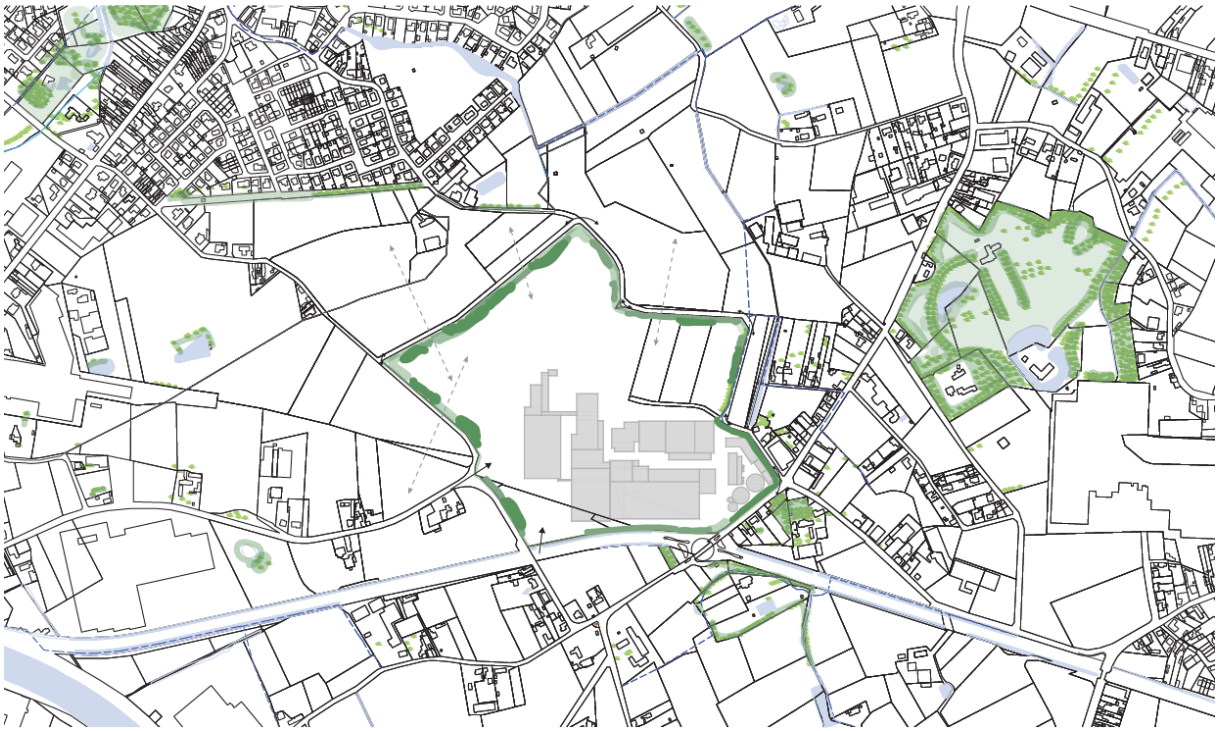
De kleur van de hoogbouwmagazijnen is uiterst selectief gekozen. Er wordt gebruik gemaakt van een hemelgrijze kleur (RAL-kleur 9002); deze bootst de luchtkleur na die het meeste voorkomt in Vlaanderen. Die kleur zorgt voor een atmosferisch perspectief (Antrop). Hoe goed deze aanpak werkt, is reeds aangetoond met het hoogbouwmagazijn van Agristo in Nazareth. Van zodra er iets van bewolking opduikt, verdwijnt het magazijn als het ware tegen deze achtergrond.

De gebundelde hoogbouw op het bedrijventerrein omvat niet de schouwen tot 50 m hoog, die vanuit de discipline lucht als noodzakelijk worden gezien. De positie van de schouwen dient wel in relatie met de hoogbouw te worden bekeken (de dispersie moet gegarandeerd blijven). In het planconcept is ook een geleidelijke toename in de gebouwenhoogte vanaf de rand opgenomen. De 50 m van de schouwen wordt als een maximale bouwhoogte gezien. De hoogbouw dient beperkt te blijven tot de specifiek daarvoor aangeduide zone.

Deze zone wordt zo goed mogelijk gecentreerd op het plangebied. Op deze wijze blijft de afstand tussen de hogere gebouwen en de randen van het gebied maximaal. De andere gebouwen en het groen vormen dan een degelijke overgang naar het hogere deel van de configuratie. Ten opzichte van de referentiesituatie wordt het bestaande alleenstaande vriesgebouw op termijn onderdeel van een groep gelijkaardige gebouwen. Deze uitbreiding heeft op zichzelf een beperkt effect.

De voormalige Unilin-site betrof een verzameling (deels verouderde en gecorrodeerde) machines en installaties die van vrij ver in het oog sprong door de opvallende kleuren. De voedingsnijverheid die in het PRUP voorzien wordt, is een totaal andere soort activiteit, die hoofdzakelijk in gebouwen doorgaat. Errond staan wel wat ondersteunende installaties (bv. waterzuivering is daarvoor relevant), maar het geheel is toch een flow van bedrijfsgebouwen. Dergelijke sites zijn ook 'proper', gezien het belang van voedselveiligheid en het daaraan gekoppelde imago. Het plan laat toe dat de oude industriële site tot een modern bedrijfscomplex met hoge architecturale kwaliteit wordt omgebouwd.

Gezien de bijzondere zorg die aan het landschapsaspect besteed wordt, de voorziene ruimte voor de groene inkleding, het doordachte kleur- en materiaalgebruik, de gebundelde hoogbouw, het feit dat er een state-of-the-art nieuwe faciliteit voor voedingsnijverheid wordt opgericht ter vervanging van de oude, eveneens hoge, maar typisch 'industriële installatie' inrichting van Unilin, de duidelijke serie van hoogbouw industriecomplexen langs de lijninfrastructuur in de omgeving, de aanwezige hoogspanningslijnen en de bestaande groene landschapsstructuren in de wijdere omgeving, kan gesteld worden dat er weliswaar een zichtbare wijziging in het landschap zal optreden, maar dat deze geen aanzienlijk negatief effect met zich meebrengt.



Figuur 41: Concept groenplan in relatie tot de wijdere omgeving (eigen werk).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Erfgoed

Wat archeologie betreft is op het terrein ondertussen al wat onderzoek gedaan (voor de bekrachtigde archeologienota's in het kader van twee vergunningsaanvragen), maar er zijn geen vondsten opgegraven. Het grootste deel van het plangebied werd al als bedrijfsterrein gebruikt; de kans op vondsten is daar minimaal.

Er kan verder gegarandeerd worden dat de nodige zorg wordt besteed aan dit aspect, gezien de geldende regelgeving over de archeologienota en de regeling voor toevalsvondsten.

De beperkte bouwkundige erfgoedwaarden in de omgeving worden niet significant aangetast door het plan. De concrete relatie bedrijventerrein-bouwkundig erfgoed (de hoeves in kwestie) wijzigt niet zodanig dat daar een aanzienlijk effect door zou ontstaan. Integendeel zal het plan een passender groene omkadering opleggen dan op vandaag op basis van het gewestplan geregeld was.

Stoffelijke goederen

Het bedrijfsterrein is reeds in eigendom en voor een belangrijk deel in gebruik door Agristo. Andere delen zijn leegstaande Unilin faciliteiten. Unilin verlaat de site in november 2016 nog. Een beperkt deel is nog in landbouwgebruik. Deze gronden zijn niet verpacht en zijn niet dermate relevant voor de betrokken landbouwbedrijvigheid dat door het uitdoven van het landbouwgebruik belangrijke schade zal ontstaan aan de bedrijfsvoering.

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten op stoffelijke goederen, erfgoed of landschap verwacht.

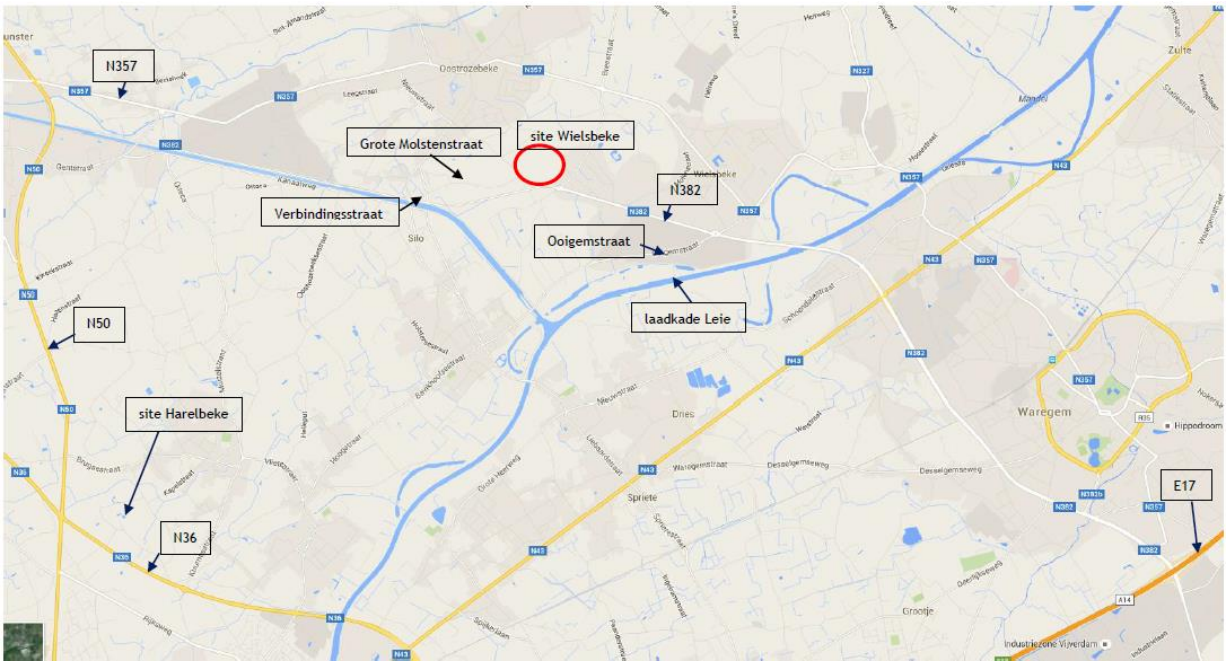
Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

5.9. Mobiliteit

Kenmerken van het plangebied

Bereikbaarheid en mobiliteitsprofiel

Het plangebied ontsluit rechtstreeks op de gewestweg N382, een bovenlokale verbindingsweg voor vrachtverkeer gecategoriseerd als secundaire weg type I. Deze geeft rechtstreekse aansluiting naar de E17 (ten oosten). Op 2,5 km van de site ligt de containerterminal op de Leie (via de Ooigemstraat). De meeste vrachtbewegingen volgen deze routes. Voor connectie met de site Harelbeke wordt de westelijke route over N382, N357, N50 en N36 gevolgd. Deze routes vermijden woonconcentraties.



Figuur 42: Overzicht routes Agristo Wielsbeke (bron: eco-scan).

Er is een aparte toegang voor personenwagens voorzien via de Grote Molstenstraat (westkant van het plangebied). Er ligt een bushalte op 250 m van de site in de Ridder de Ghellinckstraat met frequente bediening op weekdagen. Het meest nabije treinstation is dat van Waregem op 7 km. Het terrein is voor fietsers uit alle richtingen vlot bereikbaar. Voor voetgangers is dat minder evident door het ontbreken van voetpaden op de omliggende wegen.

In de referentiesituatie kan onderstaande tabel de aantallen transporten weergeven:

	7 - 19 u	19 u -22 u	22 u - 7 u	totaal # transporten /dag
aardappelaanvoer	72	14	10	96
grond- en nevenstromen	16	4	4	24
aanvoer afgewerkte product Harelbeke	17	2	1	20
afvoer afgewerkt product	78	9	5	92
TOTAAL	**183**	**29**	**20**	**232**

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

In een best case scenario kan tot 30% van de afgewerkte producten (of 12% van alle vrachten) per binnenschip afgevoerd worden. Afhankelijk van de economische realiteit kan dat cijfer lager zijn. Voor de verdere aftoetsing van verkeersimpact werd er geen rekening gehouden met binnenvaart.

Voor personeel gaat het om volgende aantallen:

	Dagdienst 8u-17u	Ploeg 1 week 5u-13u	Ploeg 2 week 13-21u	Ploeg 3 week 21u-5u	Ploeg 1 weekend 5u-17u	Ploeg 2 weekend 17u-5u	Totaal
Stuurteam + administratie	12	/	/	/	/	/	12
Logistiek	2	5	5	5	5	5	27
Technische dienst	8	4	4	4	4	4	28
Inpak	2	20	20	20	20	20	102
Productie	6	8	8	8	8	8	46
Nevenstroom	1	1	1	1	1	1	6
Totaal	**31**	**38**	**38**	**38**	**38**	**38**	**221**

Op de N382, de voornaamste vrachtroute, is de wegcapaciteit nog ruim voldoende. Deze capaciteit bedraagt 1.500 pae/u en per richting. Uit het project-MER PR2340 blijkt een verzadiging van 46% richting Waregem (oostwaarts) en 30% richting Ingelmunster (westwaarts). Als meest kritieke punt werd in de project-MER de richting Waregem t.h.v. kmpt. 16,1 weerhouden.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

De verzadiging van de N382 wordt in onderstaande tabel weergegeven:

	werkdag	zaterdag	zon- of feestdag
zonder bedrijf			
gemiddelde verkeersintensiteit T16 (pae*/u)	337	186	132
invullen wegcapaciteit T16 (%)	22	12	9
gemiddelde verkeersintensiteit 22u - 6u (pae*/u)	55	31	27
invullen wegcapaciteit 22u - 6u (%)	4	2	2
gemiddelde verkeersintensiteit 7u - 9u (pae*/u)	691	niet relevant	niet relevant
invullen wegcapaciteit 7u-9u (%)	46	niet relevant	niet relevant
met bedrijf			
aantal vrachttransporten (7u - 19u) (pae*/u)	43,2	43,2	43,2
aantal vrachttransporten (19u - 22u) (pae*/u)	23,6	23,6	23,6
aantal vrachttransporten (22u - 7u) (pae*/u)	9,0	9,0	9,0
aantal autobewegingen rond 5u (pae*/u)	35	35	35
aantal autobewegingen rond 13u en 21u (pae*/u)	35	0	0
aantal autobewegingen rond 17 u (pae*/u)	12	35	35
maximale verkeersintensiteit (9u en 19u) (pae*/u)	415	264	210
invullen wegcapaciteit (9u en 19u) (%)	28	18	14
maximale verkeersintensiteit (19u - 22u) (pae*/u)	396	210	156
invullen wegcapaciteit (19u - 22u) (%)	26	14	10
maximale verkeersintensiteit (22u - 7u) (pae*/u)	99	75	71
invullen wegcapaciteit (22u - 7u) (%)	7	5	5
maximale verkeersintensiteit (7u - 9u) (pae*/u)	734	niet relevant	niet relevant
invullen wegcapaciteit (7u - 9u) (%)	49	niet relevant	niet relevant

*personenwagenequivalenten waarbij 1 auto (licht) = 1 pae, kleine vrachtwagen/bestelwagen (medium) = 1,5 pae, vrachtwagen (zwaar) = 2 pae

Op het meest relevante tijdstip (7-9u) blijkt het beoordeelde project op de site voor slechts 3% bij te dragen aan de verzadiging van de N382 richting Waregem.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

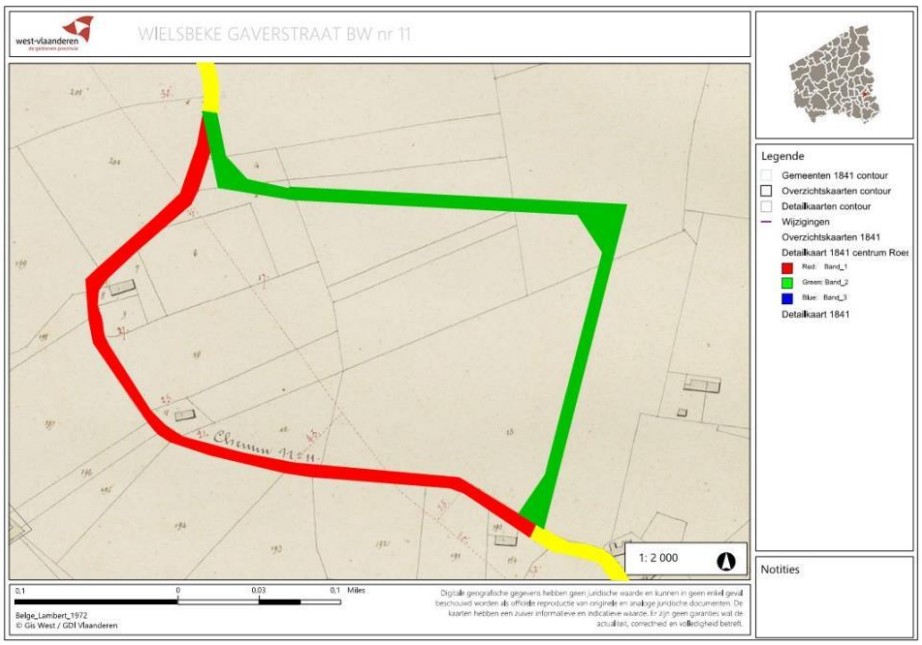
De doorstroming kan worden geëvalueerd op basis van de wijziging die de bedrijfsgerelateerde bewegingen veroorzaken in de verzadiging van het wegvak:

	werkdag	zaterdag	zon- of feestdag
zonder bedrijf			
invullen wegcapaciteit T16 (%)	22	12	9
invullen wegcapaciteit 22u - 6u (%)	4	2	2
invullen wegcapaciteit 7u-9u (%)	46	niet relevant	niet relevant
met bedrijf			
invullen wegcapaciteit (9u en 19u) (%)	28	18	14
invullen wegcapaciteit (19u - 22u) (%)	26	14	10
invullen wegcapaciteit (22u - 7u) (%)	7	5	5
invullen wegcapaciteit (7u - 9u) (%)	49	niet relevant	niet relevant
wijziging verzadigingsgraad			
9u en 19u (procentpunten)	6	6	5
19u - 22u (procentpunten)	4	2	1
22u - 7u (procentpunten)	3	3	3
7u - 9u (procentpunten)	3	niet relevant	niet relevant

Uit deze worst case benadering, met telkens het maximale aantal bewegingen in rekening gebracht, blijkt een verwaarloosbaar effect.

<u>Buurtwegen</u>

Tot voor kort werd het plangebied nog doorsneden door de chemin nr. 11. Op 14 juli 2016 werd dit traject door de deputatie verlegd naar de huidige Gaverstraat.



Afbeelding 18: Situering van de verlegging van chemin nr. 11 (bron: Geopunt, eigen bewerking).

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Effecten van het plan

De site is en blijft uitermate goed ontsloten, nl. rechtstreeks op de gewestweg. In het plangebied is ruim voldoende plaats voor parkeergelegenheid, laden en lossen, manoeuvreren etc. Een vlotte op- en afrijbeweging kan gegarandeerd worden, zodat de doorstroming op de gewestweg N382 niet verstoord wordt. De impact van zowel personen- als vrachtverkeer op doorstroming op de N382 wordt in het project-MER als verwaarloosbaar gezien. Het PRUP zal daar geen verandering in brengen.

Er werd voor deze beoordeling gerekend met een verdubbeld vracht- en personenverkeer t.o.v. wat in de project-MER werd beoordeeld, dus met 86 pae/u i.p.v. 43 pae/u. De maximale verkeersintensiteit op het drukste moment op de N382 wordt dan 777 pae/u i.p.v. 734 pae/u. Het drukste deel van de week, een werkdag van 7 tot 9u levert in dit worst case scenario een verzadiging van een kleine 52% van de capaciteit van de N382 op. De wijziging van de verzadigingsgraad ten gevolge van het plan bedraagt daarmee 3 procentpunt t.o.v. de referentiesituatie, cfr. tabel op voorgaande blz.

Op de N382 blijft de verzadiging in het worstcase scenario met 52% ruim onder de 80%, waardoor er pas van een significant effect wordt gesproken bij een toename van verzadigingsgraad van minimum 20 procentpunt. De impact van 3 procentpunten is verwaarloosbaar.

Voor het personenverkeer dat de Grote Molstenstraat gebruikt wordt dezelfde conclusie getrokken. Deze weg wordt slechts voor lokale bewegingen gebruikt en kent een verwaarloosbare intensiteit.

Op de site zelf moet bij de inrichting rekening worden gehouden met de veiligheid van belangrijke aantallen voetgangers en fietsers in combinatie met auto- en vrachtverkeer. Dit aandachtspunt wordt als beoordelingselement voor vergunningsaanvragen opgenomen worden in het PRUP.

Verder wordt aanbevolen om beleidsmatig het fietsen en het gebruik van openbaar vervoer aan te moedigen.

Het plan heeft geen impact op het buurtwegennetwerk.

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten op de mobiliteit verwacht.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

5.10. Gezondheid en veiligheid van de mens

Kenmerken van het plangebied

Het plangebied is op vandaag industriegebied met een klein gedeelte parkgebied. In de nabijheid van de site is ten oosten woongebied gesitueerd. Verder is het woon(uitbreidings)gebied van Oostrozebeke op zo'n 200 m ten noorden van de site gelegen. De Vrije Basisschool Oostrozebeke ligt op 895 m ten noordoosten.

Andere noemenswaardige locaties in de omgeving van de site betreffen:

- speeltuin Sloebieland (200 m NO);
- kinderopvang Tieberghien Marleen (380 m NW);
- kinderopvang Verhaeghe Patricia (420 m N);
- kinderopvang Do-re-mi (680 m N);
- kinderopvang 't Stampertje (740 m ZO);
- Finse piste en trapveld "Groene Long" (800 m N).

Op 1,5 km ten oosten ligt het lagedrempel Sevesobedrijf Unilin vestiging Ooigemstraat 3.

Gezien de implementatie van een hele set maatregelen (bron en end-of-pipe) waaronder de plaatsing van de schouwen van 50 m hoog wordt de impact van geur minimaal geacht (zie ook 5.5. Lucht en geur).

Op vlak van geluid geldt dezelfde vaststelling voor de bestaande (vergunde) situatie. De diverse bronnen worden zodanig ingeplant en/of voorzien van dempers, schermen,… dat de impact op de omgeving tot een minimum wordt beperkt en dat voldaan wordt aan de geldende normering. Zie hiervoor ook 5.6. Geluid.

Het uitzicht van de site wordt bepaald door de (hoge) gebouwen. Deze worden uitgewerkt in kwalitatief materiaal in een hemelgrijze kleur. Er wordt een bufferzone van minstens 10 m breed aangelegd met hoogstammen, zodat het zicht op de bebouwing gebroken wordt. Het geheel is gelegen in industriegebied dat vroeger qua uitzicht volledig gedomineerd werd door opvallend gekleurde en vaak vuile/gecorrodeerde technische installaties. Met kwalitatieve gebouwen en buffering wordt geen bijkomende visuele hinder verwacht (zie ook 5.8.).

Er wordt voor dit type activiteiten geen impact op gezondheid verwacht tengevolge van geur of geluid. De emissies naar lucht, bodem en water worden ingeschat als niet-relevant voor de gezondheid van de mens.

Omwille van de aanwezige verdampingscondensors wordt op de site voorzien in een Legionellabeheersplan.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Effecten van het plan

Het PRUP zal in hoofdzaak de op vandaag geldende gewestplanbestemming industriegebied bevestigen en toespitsen op voedingsnijverheid als activiteit. Daarbovenop wordt het terrein ingericht met effectieve bufferstroken, zodat een betere omkadering van de activiteiten wordt gerealiseerd. Daardoor wordt de facto de impact op gezondheid en veiligheid van de mens beperkt ten opzichte van de referentiesituatie. De huidige bestemming laat immers een zwaardere industriële activiteit toe.

Er worden geen kwetsbare locaties of Seveso-inrichtingen voorzien in het plangebied. Een ruimtelijke veiligheidsrapportering is bijgevolg niet vereist.

Op projectniveau zal in de fase van vergunningverlening gewaakt worden over het vermijden en beperken van milieuhinder bij de concrete invulling van het gebied met productie, opslag en ondersteunende activiteiten.

Bij de bespreking van de afzonderlijke disciplines lucht en geur, geluid, landschap, water, bodem etc. werd al duidelijk dat geen aanzienlijke effecten zullen optreden als gevolg van het plan. De impact op de gezondheid van de mens kan daardoor ook als niet-significant aangeduid worden.

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten op gezondheid en veiligheid van de mens verwacht ten gevolge van het plan.

5.11. Grensoverschrijdende effecten

Gezien de aard van de activiteiten waarvoor het plan een kader zal vormen, de ligging van het plangebied op 17 km van de grens en het ontbreken van interferenties met milieueffecten in andere landen of gewesten zijn geen grensoverschrijdende effecten te verwachten.

5.12. Samenhang tussen de disciplines

Er is geen significant versterkend of verzwakkend effect tussen de verschillende disciplines onderling. De samenhang tussen de genoemde disciplines is niet zo relevant dat ze een aparte beschrijving en beoordeling vereist bovenop de hiervoor besproken effecten.

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

6. Conclusie over de plan-MER-plicht

De initiatiefnemer stelt na het doorlopen van de screening dat geen plan-MER vereist is. Hierna worden de hoofdlijnen van de motivatie voor dit besluit samengevat.

Het plan vormt weliswaar het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10/12/2004.

Het plan betreft echter een kleine wijziging (zie ook deel 2.1.).

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een speciale beschermingszone. Een passende beoordeling is daarom niet vereist (zie ook deel 5.2.).

7. Bespreking van de adviezen

Aan te vullen na de adviesronde.

8. Bijlagen

1. Fotoreportage
2. Plannen

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Bijlage 1

Fotoreportage

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

Foto 7

Foto 8

Foto 9

Foto 10

Foto 11

Foto 12

Foto 13

Foto 14

Foto 15

Foto 16

Foto 17

Foto 18

Foto 19

Foto 20

Foto 21

Foto 22

Foto 23

Foto 24

Wiels & Partners
milieu, veiligheid en ruimtelijke planning

Bijlage 2

Plannen

Ruimtelijke Planning

Verslag

Datum vergadering:	Betreft:	Verslaggever:
16/02/2017	Verslag plenaire vergadering voorontwerp PRUP Agristo (Wielsbeke)	Wim Beerten
		Telefoon 050 40 35 92 Fax 050 40 33 76 e-mail:
	Bijlagen: adviezen	wim.beerten@west-vlaanderen.be

Aanwezig:

Instantie	**Vertegenwoordiger(s)**
Philip Vanquathem	Ruimte Vlaanderen
Bert Van Severen	Ruimte Vlaanderen
Karl De Clerck	Gemeente Oostrozebeke
Dieter Jehs	Gemeente Oostrozebeke
Stefaan Baeteman	VLAIO
Magda Deprez	Gemeente Wielsbeke
Magali Penninck	Gemeente Wielsbeke
Bruno Debrabandere	Gemeente Wielsbeke
Ortwin Deroo	De Watergroep
Koen Dewulf	PROCORO
Matthias Dobbels	Provincie West-Vlaanderen
Wim Beerten	Provincie West-Vlaanderen

Verontschuldigd:

Dienst Waterlopen Provincie West-Vlaanderen
Departement landbouw en Visserij
De Lijn West-Vlaanderen
Departement leefmilieu, natuur & energie
Departement mobiliteit & openbare werken
Agentschap Wegen en Verkeer

Verslag van de plenaire vergadering over het voorontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) Agristo (Wielsbeke)

1. Inleiding

Volgende instanties zijn om advies gevraagd:

- CBS Wielsbeke
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie - tav. de secretaris-generaal
- Departement Ruimte Vlaanderen - West-Vlaanderen - afdeling Adviseren en Participeren Lokaal
- PROCORO West-Vlaanderen
- Departement Landbouw en Visserij West-Vlaanderen - Duurzame Landbouwontwikkeling
- Agentschap Ondernemen
- Vlaamse Milieumaatschappij West-Vlaanderen - Afdeling Operationeel Waterbeheer
- Technische dienst Waterlopen

- Agentschap Wegen en Verkeer
- Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn West-Vlaanderen - T.a.v. Suzy Costers
- Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening
- Departement MOW - t.a.v. Filip Boelaert, secretaris-generaal
- CBS Oostrozebeke

Volgende instellingen en administraties hebben schriftelijk advies gegeven:

- CBS Wielsbeke
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
- Departement Ruimte Vlaanderen - West-Vlaanderen
- PROCORO West-Vlaanderen
- Departement Landbouw en Visserij West-Vlaanderen
- Agentschap Ondernemen
- Vlaamse Milieumaatschappij West-Vlaanderen
- Technische dienst Waterlopen
- Agentschap Wegen en Verkeer
- Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn West-Vlaanderen
- Departement mobiliteit en openbare werken
- CBS Oostrozebeke

Deze schriftelijke adviezen worden integraal bij het verslag gevoegd (zie bijlagen). De adviezen werden ontvangen voor of tijdens de plenaire vergadering.

2. Bespreking adviezen

Eerst werden de adviezen van de aanwezige instanties overlopen.

<u>Departement Ruimte Vlaanderen</u>

Ruimte Vlaanderen ziet geen problemen bij de aftoetsing aan het RSV. Er wordt wel gevraagd om op pagina 3 duidelijker te formuleren dat bovenlokale bedrijven in SPEK's een provinciale bevoegdheid zijn. Dit zal aangevuld worden.

De site is lange tijd in gebruik geweest door het bedrijf Unilin, waarbij evenwel een deel dat bestemd was als uitbreidingszone voor Unilin, nooit is benut. Dit onbenutte deel is grotendeels in landbouwgebruik. Er wordt gevraagd dit duidelijk te vermelden en beter te motiveren waarom deze tweede fase noodzakelijk is voor Agristo. Het is onvoldoende duidelijk waar het bedrijf op termijn naartoe wil. Dit zal aangepast worden in de bundel.

Er wordt meer duidelijkheid gevraagd naar de buffering. Naar communicatie toe is het immers belangrijk dat er concreet zicht is op hoe deze buffer zal aangepakt worden (cfr. openbaar onderzoek RUP). Deze moet dan ook beter uitgewerkt worden. 10m lijkt hierbij beperkt. Er wordt gewezen op het feit dat door de hoogte van de vriestorens, het bedrijf nooit volledig gebufferd kan worden met een natuurlijke buffer. De focus van de buffering zal dan ook liggen in de integratie van het landschap en daarnaast vooral ten dienste staan van het bufferen van activiteiten m.a.w. om geur- en geluidshinder aan te pakken. Er wordt ook verwezen naar de studie van de glastuinbouw om inspiratie op te doen. De gemeente Wielsbeke haalt aan dat de bestaande gemeentelijke verordening minder streng is dan de voorschriften en dat deze adequaat werkt en voor weinig problemen zorgt.

Het departement wijst ook op de gevoeligheid van de wachtrijen van vrachtwagens/landbouwvoertuigen. Deze kunnen overlast veroorzaken door het openbare domein in te nemen en/of door het laten draaien van motoren i.f.v. koelgroepen. De voorschriften voorzien nu reeds dat er moet voorzien worden in voldoende ruimte om de wachtende vrachtwagens te kunnen stallen. Voor wat betreft de koelgroepen wordt opgemerkt

dat nu reeds oplossingen toegepast worden om het laten draaien van motoren te beperken. Dit is ook eerder een element voor de milieuvergunning.

Er dient nagegaan of er uit de bestaande afgeleverde vergunningen bepaalde elementen dienen vertaald te worden in de voorschriften. Dit wordt nagegaan en eventueel aangevuld.

Opmerkingen stedenbouwkundige voorschriften:

- Art.0.1: verduidelijken waarop de 'uitbreiding van 10%' slaat. Dit wordt aangevuld.
- Art. 1: de nieuwe 'Waterfabriek' wordt niet vermeld. De mogelijkheid om dit toe te laten zal worden opgenomen in de voorschriften. Zie ook advies gemeente Wielsbeke.
- Art. 3: i.f.v. sectorale wetgeving (voedselveiligheid) kan het belangrijk zijn om een hekwerk toe te laten in de bufferzone. Dit zal aangevuld worden.

<u>Gemeente Wielsbeke</u>

De naamgeving van het RUP verwijst teveel naar het bedrijf Agristo zelf. Er wordt voorgesteld om een neutrale naam te kiezen. Dit zal bekeken worden en indien mogelijk zal de naam van het RUP aangepast worden.

Er wordt voorgesteld om het inrichtingsplan enkel te verplichten als er afgeweken wordt van het bestaande indicatieve invulling, en af te stappen van de 10%-regel. De overige aanwezige besturen en instanties zijn echter voorstander van het behoud van het voorschrift. Het is met name een voortvloeisel uit een arrest van de Raad van State om duidelijk en objectief te kunnen bepalen vanaf wanneer het toevoegen van een inrichtingsplan noodzakelijk is. Daarbij moet ook het proportionaliteitsbeginsel worden nageleefd (niet voor elke kleine aanpassing een volledig nieuwe inrichtingsstudie). Wel wordt gesteld dat verduidelijkt moet worden waarop de 10% juist slaat (zie ook advies Ruimte Vlaanderen).

Het nut van de parkeernota wordt in vraag gesteld. Deze verschilt te weinig van de inrichtingsnota. Er wordt besloten dat deze twee nota's het best gebundeld worden. Hierbij wordt best vermeden dat in diverse voorschriften verwezen wordt naar dezelfde nota(s) omdat dit verwarrend overkomt (opmerking VLAIO).

De gemeente Wielsbeke stelt voor om het voorschrift voor een specifiek regionaal bedrijventerrein voor Agro-industrie te wijzigen naar een algemeen voorschrift voor regionale bedrijvigheid. Dit houdt ook in dat na een eventueel vertrek van het bedrijf geen nieuw planinitiatief genomen moet worden. Zowel de Provincie, Ruimte Vlaanderen als VLAIO gaan hier niet mee akkoord. Voor een dergelijk grootschalig terrein is het net aangewezen een nieuwe evaluatie te maken na het eventuele vertrek van het bedrijf. Het is niet omdat een perceel ooit paars ingekleurd werd dat dit ook voor altijd de beste optie zal zijn. Gezien de vraag naar dergelijke grote percelen in deze sector lijkt het dan ook net opportuun om deze gronden hiervoor te vrijwaren, tenzij bij evaluatie een andere optie beter geschikt blijkt. Er wordt op gewezen dat bij de MER-screening geen rekening werd gehouden met de mogelijkheid voor een algemeen regionaal bedrijventerrein. Een dergelijke wijziging zou een herneming van de MER-screening betekenen.

De gemeente Wielsbeke vraagt te voorzien dat verschillende bedrijven zich hier kunnen vestigen. Dit zou ook eventuele problemen voor de Waterfabriek vermijden. Om reeds vermelde redenen wordt hier niet op ingegaan en wordt voorgesteld om de ontwikkelingsmogelijkheden voor De Waterfabriek specifiek te vermelden. Zie ook advies Ruimte Vlaanderen.

De 45°-regel is niet haalbaar. De reeds vergunde gebouwen komen hiermee in conflict. De diepvriestorens worden voorzien tot vrij dicht tegen de zonegrenzen. Dit wordt herbekeken.

Er wordt de mogelijkheid geboden om, in de plaats van de buffer, eventueel gebouwen of constructies te voorzien langsheen de Ridder de Ghellinckstraat. Deze dienen binnen de context van de straat te passen. Dit valt echter moeilijk te bepalen aangezien het straatbeeld heel divers is. Hierbij wordt ook gesteld dat de constructies architecturaal waardevol moeten zijn. Uit recente gesprekken tussen het bedrijf en de gemeente Wielsbeke is gebleken dat het bedrijf

hier eerder een geluidsmuur zal plaatsen dan een gebouw. Het is dan ook beter om te verwijzen dat ingrepen ter hoogte van de Ridder de Ghellinckstraat binnen een kwalitatief geheel moeten passen. Dit voorschrift wordt herbekeken en aangepast.

Het verschil tussen groenbuffer en groenscherm moet duidelijker. Het groenscherm heeft de bedoeling een transparant scherm te zijn, als kwalitatieve inkleding, waarbij het bedrijf zich ook kan presenteren. Er wordt verwezen naar de voorschriften van het PRUP Breestraat. Deze voorschriften worden scherper gesteld.

Daarnaast worden enkele technische aanpassingen gevraagd:

- De Leie en het kanaal doorsnijden niet het gebied maar de gemeente
- Bij vergunningen pag. 10 deze van de herlocalisatie van de waterzuivering meenemen
- Vandenavenne vervangen door Vanden Avenne
- Plan bestaande toestand, de reeds gerooide bomen verwijderen

Gemeente Oostrozebeke

De gemeente Oostrozebeke zou liever een bredere buffer zien om het bedrijf beter te integreren in het landschap. Gezien de hoogte van de vriestorens zal het niet mogelijk zijn het bedrijf landschappelijk te integreren d.m.v. de buffer (zie ook bespreking advies Ruimte Vlaanderen). Niettegenstaande stelt de provincie dat het belangrijk zal zijn om door middel van visualisaties te onderzoeken hoe de buffer zo kwalitatief mogelijk kan aangelegd worden. De stedenbouwkundige voorschriften kunnen hierop dan afgestemd worden.

Afstand van het bedrijf tot de bewoning bedraagt 140m, tot de kerk 1km. Dit wordt aangepast in het RUP.

Het college vraagt om een maximumhoogte vast te leggen. Nu kan het bedrijf in het centrale deel tot 70m hoog gegaan worden. Het bedrijf gaat nu reeds hoog met een vergunde vriestoren van 47m hoog. Dit betekent ook een economisch evenwicht voor het bedrijf. Het is echter belangrijk dat het duidelijk wordt waar het bedrijf naar toe wil/gaat. Aan het bedrijf zal gevraagd worden een maximumscenario op te maken zodat er transparanter gecommuniceerd kan worden. (zie ook bespreking advies Ruimte Vlaanderen). De 45°-regel zal herbekeken worden (zie gemeente Wielsbeke).

De bepalingen rond het materiaalgebruik zijn te beperkt. Het vrijlaten van de bouwhoogte mag geen 'carte blanche' betekenen. Er wordt geargumenteerd dat dit niet de bedoeling is. De eerste vergunningen zijn echter wel afgeleverd en deze zullen wel een basis vormen voor de verdere invulling. Bij deze aanvraag werd wel rekening gehouden met de landschappelijke impact. Daarnaast is het wel duidelijk dat de verdere invulling van de site met meerdere vriestorens een nog grotere landschappelijke impact zal hebben. De toetsing via de criteria in de inrichtingsnota maken wel mogelijk om een kwalitatief mogelijk geheel te bekomen.

De waterzuivering ligt voor de gemeente Oostrozebeke op een moeilijke plaats, namelijk dicht bij de woningen van Oostrozebeke en vraagt om deze verder van de woningen te voorzien. De vertegenwoordiger van de watergroep legt uit waarom de waterzuivering verplaatst werd. Dit wordt best verder onderbouwd in de nota. Het type van waterzuivering is ook anders en zal daardoor voor minder overlast zorgen. De waterzuivering zal ook niet verder uitgebreid worden aangezien de dimensionering op het maximum van dit type waterzuivering voorzien is. Het kan bijgevolg niet uitgebreid worden. De capaciteit is ruim voldoende voor de maximale productiecapaciteit voor het bedrijf Agristo. Ook derden zullen gebruik kunnen maken van de installatie.

VLAIO

In de ruimtebalans werd de zone voor wegenis verkeerdelijk ingedeeld bij de categorie gemeenschapsvoorzieningen, dit dient lijninfrastructuur te zijn. Dit zal aangepast worden.

Het agentschap prefereert de buffer als overdruk omwille van de basisrechten voor zonevreemde constructies en voor de mogelijkheid van de constructies langsheen de Ridder de Ghellinckstraat. N.a.v. simulaties wil het bedrijf geluidbuffering voorzien langsheen de Ridder de Ghellinckstraat en de Gaverstraat. Hierover zal teruggekoppeld worden met het bedrijf en het plan zal hieraan, indien nodig, aangepast worden. De basisrechten zonevreemde constructies is hier niet meer aan de orde aangezien de bestaande constructies werden afgebroken. Er wordt besloten om de buffer als zone te behouden.

Er wordt gevraagd om productie van energie of energierecuperatie expliciet mogelijk te maken. De overige adviesinstanties kunnen dit volgen maar besluiten dat grote windturbines (>15m) hier niet thuishoren omwille van de afstanden tot woningen.

Technische opmerkingen:

- Art. 3.1: aanvullen met geluidsmilderende maatregelen
- Art. 0.3: 'vertraagde afvoer' verder aanvullen.

De Watergroep en PROCORO

De opmerkingen werden reeds behandeld bij de overige adviezen.

De vertegenwoordiger van de PROCORO wenst er op te wijzen dat het belangrijk is dat het RUP voldoende randvoorwaarden oplegt inzake kwaliteit naar de omgeving. Het bedrijf begint nu immers vanaf een quasi leeg blad. Het is nu de moment om ervoor te zorgen dat alles op een goede manier wordt gestuurd.

Vervolgens werden de adviezen van de verontschuldigde instanties overlopen.

Agentschap Wegen en Verkeer en departement Mobiliteit & Openbare Werken

Beide concluderen het volgende:

De ontsluiting van deze bedrijfssite dient gericht te worden naar de lokale bedrijfsontsluitingsweg Ridder de Ghellinckstraat en niet rechtstreeks naar de omleidingsweg N382.

Qua aanname van het bijkomend verkeer is het onmogelijk om dit te justifiëren omdat het cijfermateriaal niet gedateerd is. Dit zal bekeken worden en aangevuld.

De overige adviesverleners reageren verbaasd omdat bij de vergunningsaanvraag van de eerste fase geen opmerkingen overgemaakt werden over de ontsluiting. Voor het bedrijf is het nu onmogelijk om het hele productieproces nog om te gooien in functie van een gewijzigde ontsluiting. Er wordt voorgesteld om contact op te nemen met AWV en/of MOW en de reactie weer te geven in het verslag.

> Er werd hierover gesproken met Inge Feys (MOW). De opmerking is er gekomen omdat de directe ontsluiting indruist tegen de inrichtingsprincipes die gevolgd worden voor de inplanting van nieuwe bedrijven. De bedoeling is dat de erftoegangen gebundeld worden op lokale wegen en van daaraf verder ontsluiten naar het hogere wegennet. Dit is belangrijk in het kader van de doorstroming van het verkeer op de N382.
>
> Er wordt erkent dat de opname van een dergelijk voorschrift de werking van het bedrijf in het gedrang kan brengen.

De dienst ruimtelijke planning van de provincie zal onderzoeken op welke wijze de bezorgdheid van MOW en AWV kan opgenomen worden zonder de werking van het bedrijf te schaden, maar waardoor hier op termijn wel rekening mee gehouden wordt.

Provinciale dienst waterlopen

De dienst waterlopen verwacht geen schadelijke effecten op het bestaande watersysteem en adviseert gunstig.

De Lijn

Gunstig advies.

Departement Landbouw en Visserij

Gunstig advies.

Departement Leefmilieu, natuur & energie: secretariaat-generaal

De dienst milieueffectenrapportage wijst erop dat het onderzoek van de milieueffectenrapportage nog niet afgerond werd. Uiterlijk tegen de voorlopige vaststelling moet een ontheffing verkregen zijn. De eventuele plangeïntegreerde maatregelen en milderende maatregelen moeten opgenomen zijn in het plan. Eventuele wijzigingen aan het paln n.a.v. de plenaire vergadering dienen gevat te zijn binnen de milieubeoordelingsprocedure.

Er wordt gunstig geadviseerd.

Departement Leefmilieu, natuur & energie: afdeling milieu-, natuur- en energiebeleid

Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt te worden.

3. Conclusie

Er wordt aan de deputatie voorgesteld om de procedure verder te zetten en het plan aan te passen zoals hierboven besproken. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Onderbouwing van de noodzaak voor het bedrijf om de tweede fase aan te kunnen snijden
- Onderbouwing van een maximaal scenario met betrekking tot de hoogte. Hierbij wordt ook de 45°-regel herbekeken
- Het herwerken van de voorschriften m.b.t. de buffer en het groenscherm. In het kader hiervan wordt ook verder onderbouwd hoe het bedrijf landschappelijk zal ingepast worden en hoe een gedifferentieerde buffer hiertoe kan bijdragen.
- Nagaan hoe kan beantwoord worden aan de bekommernis van MOW en AWV zonder het bedrijf in z’n huidige werking te schaden

GEMEENTE
Wielsbeke

09 FEB. 2017

UW CONTACTPERSOON

Magali Penninck
tel 056 67 32 16
fax 056 67 32 49
magali.penninck@wielsbeke.be

Deputatie West-Vlaanderen
Dienst Ruimtelijke Planning
Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries

Wielsbeke, 8 februari 2017

UW KENMERK	ONS KENMERK	DIENST
	2017/MP/0187	GRONDGEBIEDZAKEN

Plenaire vergadering PRUP Agristo – advies

Geachte,

Naar aanleiding van uw schrijven van 18 januari 2017 bezorgen wij u bij deze het advies van het college van burgemeester en schepenen. Het dossier werd in haar zitting van 7 februari 2017 behandeld.

De gemeente zal aanwezig tijdens de plenaire vergadering om haar advies toe te lichten.

Advies

Gelet dat het PRUP zich situeert tussen de N382 en de Gaverstraat en aansluit op het GRUP Ridder de Ghellinckstraat;
Gelet dat het PRUP werd opgemaakt zodat alle gronden in van het bedrijventerrein door Agristo kunnen ontwikkeld worden;
Overwegende dat er verordenend een groenbuffer werd opgelegd die minstens voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;

Gelet dat volgende aanpassingen/opmerkingen dienen te worden overgemaakt:

- Naamgeving:

  De naamgeving refereert teveel naar het bedrijf dat zich daar zal vestigen. De gemeente is voorstander om de naamgeving te wijzigen naar een die beter aanleunt bij deze van het PRUP Regionaal bedrijventerrein Breestraat en stelt voor volgende naamgeving te gebruiken: PRUP Regionaal bedrijventerrein ridder de Ghellinck.

- Art. 0 – Algemene stedenbouwkundige voorschriften
  - Inrichtingsstudie – Parkeernota:
    In de algemene voorschriften wordt bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige /omgevingsvergunning voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding van meer dan 10% een inrichtingsstudie gekend. Momenteel is er reeds een indicatieve opvulling opgenomen in het toelichtend gedeelte van het PRUP. Het lijkt de gemeente aangewezen enkel een

inrichtingsnota te vragen indien de plannen afwijken van deze indicatieve opvulling.
Er wordt tevens een parkeernota gevraagd, het is voor de gemeente niet duidelijk wat de meerwaarde hiervan is. De gemeente is van mening dat er nu bij elke vergunningsaanvraag al een analyse van de mobiliteitsimpact opgenomen is, voor grote veranderingen betreft dit een mobiliteitseffectenrapport, voor kleine aanvragen een mobiliteitstoets.

- Bouwen langs de Ridder de Ghellinckstraat:
  Er wordt in het toelichtend gedeelte opgenomen dat wanneer gebouwen voorzien worden langs de Ridder de Ghellinckstraat dat deze dienen te passen binnen de context van de straat. De type bebouwing langs de ridder de Ghellinckstraat is op vandaag reeds zeer divers, daarnaast wordt er aan de zijde van de Ridder de Ghellinckstraat een groenbuffer opgelegd van 10 m. De bedoeling van deze toelichting is niet helemaal duidelijk en wordt volgens de gemeente beter geschrapt.

- Art. 1 – Specifiek regionaal bedrijventerrein voor Agro-industrie
  - Naam zone:
    De gemeente stelt voor de naamgeving de beperken tot 'Specifiek regionaal bedrijventerrein'.
  - Bestemming:
    Binnen deze zone wordt slechts 1 groentenverwerkend bedrijf toegelaten. De gemeente is van mening dat dit een te enge beperking is van het industriegebied. Momenteel is het plangebied voor een groot deel gelegen binnen een zone voor milieubelastende industrie.
    Niet enkel de toegelaten activiteiten zijn zeer beperkt ook het feit dat er slechts 1 bedrijf wordt toegelaten kan voor problemen zorgen.
    Intussen is reeds gekend dat naast Agristo ook de Watergroep zal exploiteren op deze site. Dit voorschrift is dus reeds achterhaald.
  - Maximale bouwhoogte:
    De vooropgestelde 45°-regel lijkt op basis van de indicatieve invulling van het terrein moeilijk haalbaar, dit zal vooral het geval zijn voor het 2de volautomatisch vrieshuis alsook voor de gebouwen t.h.v. de Grote Molstenstraat.
  - Stapelen in open lucht
    Er wordt gesteld dat stapelen in openlucht niet zichtbaar mag zijn vanop de openbare weg, dit lijkt de gemeente sterk uitgedrukt. Hier wordt beter gesteld dat dit visueel dient gebufferd te worden.

- Art. 3 - Zone voor buffer en
  - Bestemming:
    Binnen de zone voor buffer kunnen geluidsmilderende maatregelen worden voorzien, deze dienen architecturaal hoogwaardig te zijn. Wanneer deze gecombineerd voorzien worden met het groenscherm dient de constructie volgens de gemeente niet architecturaal hoogwaardig te zijn, op voorwaarde dat de buffer voldoende visuele afscherming geeft. Dit dien beter toelichtend aangevuld te worden.
  - Inplanting:
    Er wordt gesteld dat de buffer dient gerealiseerd te worden het eerste plantseizoen na de aflevering van de eerste steden bouwkundige vergunning volgend op de inwerkingtreding van het PRUP. Bijkomende stedenbouwkundige/omgevingsvergunningen kunnen pas afgeleverd worden na realisatie van deze buffer. Dit kan echter voor problemen zorgen voor dergelijke industrie. Indien de eerste vergunning wordt afgeleverd in juni, kan er ten vroegste aangeplant worden in het najaar. Het voorschrift impliceert dan dat er geen aanvragen meer kunnen worde ingediend tussen juni en november. Er wordt beter vermeld dat de

realisatie van het beplantingsplan als voorwaarde dient opgelegd te worden in het vergunningenbesluit.

- art.4 Groenscherm (overdruk)
  Het voorschrift legt op dat aan de N382 de beplanting uit hoogstammen en struiken moet bestaan. Buiten de breedte is het onderscheid tussen overdruk en de gewone buffer is niet echt duidelijk.
  De bedoeling van dergelijke overdruk is vaak dat er doorheen het groen een duidelijk zicht op de bedrijfsgebouwen behouden blijft. De gebouwen aan deze zijde moeten dan voldoende architecturale kwaliteit vertonen.

- Overige opmerkingen:
  - Toelichtende nota
    - p.3: er wordt gesproken dat het gebied doorsneden wordt door de Leie, , het kanaal, ... dit kan verwarrend zijn, er wordt beter gesproken van de gemeente i.p.v. het gebied;
    - p. 10: bij de milieuvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen dienen deze van de herlocalisatie beter mee opgenomen te worden, er wordt op p. 25 wel naar verwezen;
    - doorheen tekst Vandenavenne vervangen door Vanden Avenne
  - Plan bestaande
    En deel van de bomen werden reeds gerooid, deze worden best op het plan verwijderd.

BESLUIT:

<u>Artikel 1:</u> Kennis te nemen van het voorontwerp PRUP Agristo ter voorbereiding van de plenaire vergadering van 16 februari 2017.

<u>Artikel 2:</u> Volgende opmerkingen over te maken:

- naam van het PRUP wordt beter veralgemeend naar PRUP Regionaal bedrijventerrein Ridder de Ghellinck ;
- noodzaak van de inrichtingsstudie en parkeernota dient te worden bekeken;
- de verwijzing naar de Agro-industrie wordt beter weggelaten uit de naamgeving van het voorschrift;
- schrappen van het toelichtende gedeelte inzake het passen van de gebouwen binnen de context van de straat;
- het uitsluitend toelaten van één groentenverwerkend bedrijf zorgt voor zeer beperkte bestemmingsmogelijkheden en mogelijkse toekomstige ontwikkelingen kunnen hierdoor worden tegengewerkt, dit voorschrift wordt beter veralgemeend en uitgebreid;
- er dient ook voorzien te worden dat er meerder bedrijven zich kunnen vestigen;
- de beperking van de bouwhoogte dient te worden bekeken zodat reeds voorzien toekomstige ontwikkelingen mogelijk blijven;
- er dient te worden verduidelijkt wat wordt bedoeld met architecturaal hoogwaardige constructies binnen de groenbuffer;
- er dient verduidelijkt te worden of er naast de breedte nog verschillen zijn tussen de zone groenbuffer en de overdruk groenbuffer;
- Volgende kleine aanpassingen worden ook beter doorgevoerd:
  - Toelichtende nota
    - p.3: er wordt gesproken dat het gebied doorsneden wordt door de Leie, , het kanaal, ... dit kan verwarrend

zijn, er wordt beter gesproken van de gemeente i.p.v. het gebied;
- p. 10: bij de milieuvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen dienen deze van de herlocalisatie beter mee opgenomen te worden, er wordt op p. 25 wel naar verwezen;
- doorheen tekst Vandenavenne vervangen door Vanden Avenne

- Plan bestaande
  - een deel van de bomen werden reeds gerooid, deze worden best op het plan verwijderd

<u>Artikel 3:</u> Een afschrift van deze beslissing over te maken aan de provincie West-Vlaanderen.

Met vriendelijke groeten,

Bruno Debrabandere

Gemeentesecretaris

Gemeentebestuur WIELSBEKE Prov. West-Vlaanderen

Jan Stevens

Burgemeester

uittreksel uit het notulenboek van het schepencollege

OOSTROZEBEKE
iedereen meel

Zitting van 8 februari 2017

Aanwezig	Karl De Clerck, burgemeester
	Luc Derudder, Olivier De Marez, Marc Tieberghien, schepen
	Claudio Saelens, gemeentesecretaris wnd.
Verontschuldigd	Carine Geldhof, voorzitter OCMW
	Guy De Pourcq, gemeentesecretaris
Afwezig	

Advies voorontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Agristo - CBS/2017/163

Het college,

Aanleiding
De plenaire vergadering over het voorontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) Agristo (Wielsbeke) op 16 februari 2017
Juridische overweging
De Vlaamse codex ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 2.2.9.
Feiten, context en argumentatie
Op donderdag 16 februari 2017 gaat de plenaire vergadering door ten behoeve van PRUP Agristo, gelegen in Wielsbeke. Oostrozebeke wordt, als buurgemeente, tot deze vergadering uitgenodigd, waarbij het gemeentebestuur verzocht wordt om ten laatste op het moment van de plenaire vergadering, haar advies uit te brengen.
De toelichtende nota vermeldt op pagina 21 dat het bedrijf een aantal diepvriestorens voorziet van ongeveer 48 meter hoog, die enerzijds niet vreemd zijn in de omgeving (cf. de torens van bijvoorbeeld Vanden Avenne), maar anderzijds wel hoger zijn en door het grotere aantal een meer massieve indruk zullen geven dan de bestaande torens in de omgeving. Als milderende maatregelen wordt het gebruik van de "juiste" bouwmaterialen vooropgesteld, en een "goed gekozen" groenbuffer met adequate landschappelijke variatie. Dit groenscherm moet geëvalueerd worden op vergunningniveau, en bijgevolg door de vergunningverlenende overheid, aldus de nota. Men geeft echter in dezelfde adem aan dat dit groenscherm slechts op maaiveldniveau een mildering van de schaal zal kunnen teweegbrengen, gezien de grote hoogte van de gebouwen.
De eigenlijke stedenbouwkundige voorschriften preciseren deze visie slechts heel beperkt. Zo wordt er geen maximale bouwhoogte vastgelegd voor zone 1; de hoogte van de gebouwen kan echter maximaal gelijk zijn aan de afstand tot de zonegrens, een beperking die niet geldt voor schoorstenen, silo's en antennes. Dit betekent dat er in theorie een centraal gebouw kan opgetrokken worden met een hoogte van ongeveer 70 meter. Wat betreft de zone voor buffer (zone 3), wordt gesteld dat de minimumbreedte 10 meter bedraagt, bestaat uit een combinatie van hoofdzakelijk streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen (of hoogstamknotbomen) en struiken. Ook een combinatie van talud en groenaanleg is mogelijk. Dit betekent, gezien de breedte van de bufferzone op het plan (afgezien van een meetfout, wellicht net geen 10 meter), dat de buffer in zone 1 zal terechtkomen indien ervoor gekozen wordt om een breder groenscherm (en talud te voorzien). Het kiezen van passende bouwmaterialen is enkel opgenomen bij de algemene stedenbouwkundige voorschriften, en dit enkel via de ruime bepaling dat de vormgeving van de bouwvolumes bijdragen tot de ruimtelijke (rand)afwerking van de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid (zone 1) en een visueel kwalitatieve overgang vormen naar de open ruimte, De Ridder de Ghellinckstraat en de N382.
Het college kan zich niet scharen achter deze eerder kwalitatieve, veel te ruime, en open voorschriften, omdat deze in hun huidige vorm zeer weinig impact zullen hebben op de perceptie van schaal. Dit is des te meer relevant gezien de heel beperkte afstand tot de grens met Oostrozebeke, die tevens overeenkomt met de grens van de (dichtbewoonde) kern van Oostrozebeke. De cijfers die in de toelichtingsnota hieromtrent gegeven worden (pagina 4) kloppen geenszins: de zuidoostelijke rand van de kern, die heel scherp in het landschap afgelijnd en zichtbaar is, bevindt zich op slechts 135 meter van de rand van het plangebied, niet op 1,50 km zoals wordt beweerd. Zelfs als wordt gemeten vanaf de kerk, die pal in het midden van de kern gelegen is, dan is de afstand in kwestie nog steeds kleiner dan 1 km. Dit betekent dat de torens heel zichtbaar zullen zijn vanuit de kern, temeer gezien de bebouwing in het zuidoosten van het centrum residentieel en bijgevolg vrij laag is. Voor de bewoners van de eigenlijke rand van de kern kan men er vanuit gaan dat hun zicht op het plangebied er één zal zijn op maaiveldniveau. Het college verwijst naar het voorbeeld van PRUP Gouden Appel, een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan dat de ontwikkeling van een regionaal watergebonden bedrijventerrein moet toelaten. De oostelijke zijde van dit PRUP (gericht naar de woningen die palen aan het plangebied) bestaat uit een zone voor groenbuffer die tussen de 20 en 45 meter breed is.
De toelichtingsnota (p. 25) geeft tevens de positie van de waterzuiveringsinstallatie aan, die voorzien wordt in de westelijke hoek van het plangebied. Dit komt overeen met de locatie zoals opgenomen in de milieuvergunningsaanvraag en stedenbouwkundige aanvraag van Agristo nv en de Watergroep voor de inrichting van deze installatie. Het gemeentebestuur diende voor beide aanvragen een bezwaar in, respectievelijk op 9 januari 2017

en 3 januari 2017. Specifiek werd opgemerkt dat de keuze voor het plaatsen van de zuiveringsinstallatie in de westelijke hoek tot gevolg zal hebben dat de bijhorende (geur-)hinder voor een groot deel voor Oostrozebeke en haar inwoners zal zijn (en alle baten die aan het bedrijf verbonden zijn, voor Wielsbeke). Er werd daarom gevraagd om de hinderlijke activiteiten of installaties zoveel mogelijk te bundelen en de woonzones en agrarische gebieden zoveel mogelijk te ontlasten door de zuiveringsinstallatie op een meer geschikte locatie te voorzien. Deze vraag wordt hier herhaald, met name door dit bestemmingsmatig te verankeren via een overdruk op zone 1.
Het college vraagt daarom om het voorontwerp als volgt te wijzigen:

1. In de toelichtende nota moeten de correcte afstanden tot de rand van de kern en de kerk van Oostrozebeke opgenomen worden.
2. Voor zone 1 moet een maximumhoogte van 50 meter vastgelegd worden voor gebouwen, bovenop de toepassing van de 45 ° regel die nu al opgenomen is.
3. De groenbuffer (zone 3) moet ingetekend worden met een breedte van minstens 20 meter, en moet over de volledige breedte aangeplant worden met een dicht groenscherm dat qua eindbeeld bestaat uit: (1) bomen van categorie 1, op onderlinge afstanden volgens de regels van de kunst, die de volledige ruimte krijgen om uit te groeien (knotbomen zijn dus uitgesloten, evenals het op enige wijze in de hoogte inperken van de bomen) en (2) struiken in vorm van een heg, die de dichtheid van de buffer op het laagste niveau moeten garanderen. De voorgestelde voorschriften voor de zone voor buffer kunnen behouden worden voor zover ze niet in strijd zijn met het bovenstaande.
4. De locatie van de zuiveringsinstallatie, en meer algemeen, de locatie van de hinderlijke activiteiten, moet zodanig gekozen worden dat de woonzones en agrarische gebieden zoveel mogelijk ontlast worden. De westhoek, zoals voorgesteld op pagina 25 van de toelichtingsnota, is hiervoor niet geschikt. Deze nieuwe locatie moet bestemmingsmatig verankerd worden in het PRUP via een overdruk op zone 1.

Financiële impact
niet van toepassing
Aanwezig
Karl De Clerck, Luc Derudder, Olivier De Marez, Marc Tieberghien, Claudio Saelens

Besluit,

Het college van burgemeester geeft een gunstig advies af, mits rekening gehouden wordt met volgende voorwaarden:

1. In de toelichtende nota moeten de correcte afstanden tot de rand van de kern en de kerk van Oostrozebeke opgenomen worden.
2. Voor zone 1 moet een maximumhoogte van 50 meter vastgelegd worden voor gebouwen, bovenop de toepassing van de 45 ° regel die nu al opgenomen is.
3. De groenbuffer (zone 3) moet ingetekend worden met een breedte van minstens 20 meter, en moet over de volledige breedte aangeplant worden met een dicht groenscherm dat qua eindbeeld bestaat uit: (1) bomen van categorie 1, op onderlinge afstanden volgens de regels van de kunst, die de volledige ruimte krijgen om uit te groeien (knotbomen zijn dus uitgesloten, evenals het op enige wijze in de hoogte inperken van de bomen) en (2) struiken in vorm van een heg, die de dichtheid van de buffer op het laagste niveau moeten garanderen. De voorgestelde voorschriften voor de zone voor buffer kunnen behouden worden voor zover ze niet in strijd zijn met het bovenstaande.
4. De locatie van de zuiveringsinstallatie, en meer algemeen, de locatie van de hinderlijke activiteiten, moet zodanig gekozen worden dat de woonzones en agrarische gebieden zoveel mogelijk ontlast worden. De westhoek, zoals voorgesteld op pagina 25 van de toelichtingsnota, is hiervoor niet geschikt. Deze nieuwe locatie moet bestemmingsmatig verankerd worden in het PRUP via een overdruk op zone 1.

de secretaris,
(get.) Claudio Saelens

de voorzitter,
(get.) Karl De Clerck

voor eensluidend uittreksel
Oostrozebeke, 14 februari 2017

Gemeentebestuur van OOSTROZEBEKE · West-Vlaanderen

Claudio Saelens
Gemeentesecretaris wnd.

Karl De Clerck
Burgemeester

AGENTSCHAP
**INNOVEREN &
ONDERNEMEN**

Koning Albert I-laan 1/2 bus 31
8200 Sint-Michiels/Brugge
T 0800 20 555
info@vlaio.be
www.vlaio.be

20 FEB. 2017

DIENST RUIMTELIJKE PLANNING

Deputatie
Koning Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries (Brugge)

Uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
18/01/2017	WBE/17/0279-213_00156_00001		
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
stefaan.baeteman@vlaio.be		050 32 50 14	2/2/2017

Betreft: adviesvraag betreffende voorontwerp provinciaal RUP Agristo te Wielsbeke

Geachte,

Het provinciaal RUP Agristo wordt opgemaakt in uitvoering van de bindende bepalingen van het PRS waarin de opmaak van RUP's werd voorzien voor bedrijven van bovenlokaal niveau. De concrete aanleiding bestaat uit de bestemming 'gebied voor uitbreiding van bestaande nijverheid' ingevoerd via gewestplanwijziging 13/12/1995 die enkel betrekking kan hebben op de bestaande bedrijvigheid van Unilin die intussen deze site heeft verlaten en ingenomen wordt door Agristo.

Het plangebied ligt aan de westrand van de kern van Wielsbeke, aan een secundaire weg type I, en omvat het bedrijventerrein Graverstraat/ Ridder de Ghellinckstraat.
Het plangebied is via het gewestplan hoofdzakelijk bestemd tot industriegebied voor milieubelastende industrieën en tot gebied voor uitbreiding van bestaande nijverheid en beperkt tot agrarisch gebied en parkgebied en kent beperkt een overdruk reservatiegebied (gerealiseerd).

Het plangebied (ong. 29 ha) wordt herbestemd tot zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor agro-industrie, bouwvrij agrarisch gebied, zone voor buffer en zone voor wegenis en met overdrukken groenscherm en toegang.
Binnen het plangebied bevindt zich een sterk groeiend aardappelverwerkend bedrijf waarvan deze vestiging nog in opbouw is, met name Agristo die op groepsniveau 403 medewerkers telt en naast deze site 3 vestigingen exploiteert in 2 landen, met een productie van 360 000 ton afgewerkt product.

Advies
Het Agentschap Innoveren & Ondernemen stemt in met de algemene principes van dit RUP voor een bedrijf dat belangrijk is voor het socio-economische en agrarische weefsel in de streek.

Het agentschap stelt vast dat in de ruimtebalans de zone voor wegenis verkeerdelijk is ingedeeld in de gebiedscategorie gemeenschapsvoorzieningen.

Het agentschap meent dat de voorschriften voor parkeren (nu op 4 plaatsen gesitueerd) beter worden herbekeken en meer worden geïntegreerd: bv. geïntegreerd binnen inrichtingsplan en 1 specifieke paragraaf in de voorschriften.

Het agentschap meent dat een zone voor buffer beter wordt geconcipieerd als overdruk: meestal o.w.v. basisrechten voor zonevreemde constructies, maar in dit geval vooral omdat palend aan de Ridder de Ghellinckstraat toch constructies i.f.v. de zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor agro-industrie mogelijk zijn. Ook de inrichtingsvoorschriften zijn hier niet op afgestemd.
In de inrichtingsvoorschriften is nog sprake van stedenbouwkundige vergunningen terwijl de omgevingsvergunning al van toepassing zal zijn bij inwerkingtreding van het RUP (idem bij overdruk groenscherm).

Het agentschap vraagt installaties voor de productie van energie of energierecuperatie expliciet mogelijk te maken in de zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor agro-industrie (denk aan zonnepanelen, warmterecuperatie...).

Besluit
Agentschap Innoveren & Ondernemen adviseert het voorontwerp PRUP Agristo gunstig in zoverre rekening wordt gehouden met bovenstaande vragen en opmerkingen.

Koen Vermoesen
Diensthoofd Ruimtelijke Economie
Agentschap Innoveren & Ondernemen

RUIMTE VLAANDEREN
DEPARTEMENT VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Aan de leden van de Deputatie van de
provincie West-Vlaanderen
Koning Leopold III-laan 41
8200 Brugge

uw kenmerk WBE/17/0276-213_00156_00001	**ons kenmerk** 2.13/37017/102.1	**uw brief van** 18/01/2017
vragen naar/e-mail Bert Van Severen bert.vanseveren@rwo.vlaanderen.be	**telefoonnummer** 050 24 82 45	**datum**
bijlage:		13 FEB 2017

Betreft: Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan West-Vlaanderen, RUP "Agristo" : advies plenaire vergadering.

Geachte leden van de deputatie,

Zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vindt U hierbij het advies van het departement RWO naar aanleiding van de plenaire vergadering van 16/02/2017 over het voorontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringplan (RUP) "Agristo" te Wielsbeke .

Vooraf

Het voorliggende provinciaal RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) West-Vlaanderen .

Het plan beoogt de herbestemming van een specifiek gewestplanartikel, opgemaakt in functie van reservegebied voor de uitbreiding van de milieubelastende industriezone van het bedrijf Unilin te Wielsbeke.
Het bedrijf Unilin heeft de site verlaten in 2015 en verkocht aan de aardappelverweker 'Agristo', met hoofdzetel te Harelbeke. De site te Wielsbeke zal ingericht worden in functie van deze nieuwe activiteit. Een deel de activiteiten is meteen vergunbaar, op basis van het gewestplanvoorschrift voor milieubelastende industrie. De gronden gelegen binnen de reservezone voor Unilin dienen echter bestemmingsmatig te worden herzien via een RUP. Teneinde de samenhang van het gebied te bewaren, wordt de volledige site opgenomen in het RUP – ook het deel voor milieubelastende industrie.

Verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Wielsbeke is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als *Specifiek Economisch Knooppunt (SPEK).* Het bepalen van de ontwikkelingsopties voor bedrijven gelegen in het buitengebied, maar binnen een SPEK, is een bevoegdheid van de Provincies. Daarom wordt een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan opgemaakt voor deze kwestie.
Gelieve op p.3, de eerste zin onder §1.2, te nuanceren dat de provincie bevoegd is voor bovenlokale bedrijvigheid in de open ruimte indien deze gelegen zijn in een SPEK.

Naar verenigbaarheid met het RSV en PRS zijn er naar aanleiding van dit plan geen fundamentele opmerkingen te formuleren. Het betreft namelijk de hergebruik van een grotendeels bestaande industriële site, zonder wezenlijke impact op de omgeving of op HAG.

Ruimtelijke effecten: buffering en bouwhoogte

De site is lange tijd in gebruik geweest door het bovenlokale bedrijf Unilin. Niet alle gronden werden echter benut: er resteren nog enkele grotere onbebouwde percelen binnen het reservegebied, die momenteel in landbouwgebruik zijn.

De buffering van de bestaande site is ondermaats. In het nieuwe PRUP zal een groenbuffer van 10 m breed worden voorzien rondom de hele site. Dit is een positieve zaak. Het lijkt echter aangewezen om deze buffer verder te diversifiëren, in het bijzonder naar de aanpalende woonclusters toe:

- De nieuwe activiteiten zullen bijkomende gronden innemen ten opzichte van de bestaande situatie, en dus ook de woonwijken ten noordwesten en de woonkorrel ten oosten dichter naderen. Voor de woonwijken te Oostrozebeke (Meiklokjesstraat, Kouterstraat) lijkt het aangewezen de landschappelijke buffer sterk(er) uit te werken. 10m lijkt in dit opzicht nogal beperkt qua opzet. Bovendien moet volgens het GRS van Wielsbeke de bestaande "bedrijfsplateau's" kwalitatief worden afgewerkt. Dit impliceert een goede inkleding.
- De woonkorrel ten oosten van het bedrijf: zal 10m volstaan om ook een afdoende (beplante) geluidsbuffer te realiseren? Indien dit via een talud/aarden wal wordt gerealiseerd, moet er voldoende breedte worden gereserveerd.

Er wordt in het PRUP geen maximale bouwhoogte opgelegd. Dit is een opmerkelijke maar op zich begrijpelijke keuze ifv flexibiliteit. Echter, dit vereist een aangepaste benadering van een 'traditionele' landschappelijk inkleding. Volstaan de huidige randvoorwaarden?

Opmerkingen op de stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 0.1: er is sprake van 'uitbreiding van 10%'. Slaat dit op de gebouwen, de V/T, de verharding? Gelieve dit te verduidelijken.
Artikel 1: er is geen vermelding van de nieuwe geplande 'waterfabriek'. Deze wordt best ook bij de toegelaten activiteiten vermeld.
Artikel 3: In functie van sectorale regelgeving (voedselveiligheid etc) kan een hekwerk rondom de site vereist zijn. Mogelijk dient dit tevens in de bufferzone te worden voorzien, uiteraard zonder te raken aan het globaal bufferende karakter.

Overige bemerkingen

Een goede afstemming tussen het RUP en de afgeleverde vergunning voor de nieuwe industriële loodsen is aangewezen. Momenteel gaat het document slechts zeer beperkt in op deze vergunning, of op de afgeleverde milieuvergunning. Zijn er voorwaarden die moeten worden vertaald in huidig RUP?
Bovendien werd het waterproductiecentrum op de site nog niet vergund. Eventuele specifieke aanhorigheden van deze activiteit dienen duidelijk vertaald te worden in de visie op het plan, en de stedenbouwkundige voorschriften.

Met de meeste hoogachting,

Voor het departement,

J. Dalle
Adjunct van de directeur

PROCORO West-Vlaanderen
Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen
Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan 41
B-8200 Sint-Andries
Tel. 050 40 35 37

Uittreksel uit het ontwerpverslag nr 187 van de bijeenkomst van 2 februari 2017

3. Advisering voorontwerp PRUP Agristo tbv de plenaire vergadering

De voorzitter verwelkomt de heren Wim Beerten en Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning.
De heer Wim Beerten licht het voorontwerp PRUP Agristo toe.
De voorzitter geeft het woord aan de leden van de PROCORO.

Een lid stelt zich de vraag hoe de ontsluiting naar de N382 zal verlopen.
De heer Wim Beerten verduidelijkt dat het bedrijf Unilin reeds rechtstreeks op de rotonde aan de Ridder de Ghellinckstraat ontsloot en dat deze aantakking op de rotonde op vandaag enkel een uitrit betreft. Dit wordt bevestigd in voorliggend PRUP. Iets verderop richting Ingelmunster is er nog een aparte rechtsin-rechtsuit voorzien op de N382. Dit werd destijds in samenspraak en met akkoord van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) zo voorzien. Het RUP wijzigt niets aan deze situatie.

Een lid stelt dat de fietsveiligheid een erg belangrijk aandachtspunt is.
Een waarnemend lid bevestigt dat het om dezelfde verkeersafwikkeling gaat zoals dit het geval was bij het bedrijf Unilin. Door de recente herinrichting van de N382 met een middenberm is men sowieso verplicht draaibewegingen via de rotonde uit te voeren wat de verkeerveiligheid voor fietsers ook ten goede komt.
Een lid vult aan dat de rijsnelheid op dat stuk ook reeds relatief laag ligt maar dat de integrale situatie van de N382 wel nog optimaler kan.
De heer Wim Beerten verduidelijkt nog dat er reeds een belangrijke fase van de bedrijfsgebouwen in opbouw is en dat dus rekening moet en werd gehouden met deze feitelijk bestaande en vergunde toestand.
De ondervoorzitter vult tenslotte aan dat er daar voor zowel in- als uitrit sprake is van een goede zichtbaarheid wat erg belangrijk is.
De PROCORO besluit dat de vertegenwoordiger van de PROCORO op de plenaire vergadering zal wijzen op het belang van de verkeersveiligheid en zal vragen om in het verdere planningsproces blijvende aandacht te hebben voor dit element.

Een lid stelt dat het laden en lossen op eigen terrein in orde is, maar vraagt zich af of dit ook het geval is als er koelwagens (die met bederfelijke waren ook in het weekend mogen rijden) toekomen op een moment dat de site gesloten is. Zijn hiervoor specifieke wachtparkings voorzien?
De vertegenwoordiger van de PROCORO zal dit aandachtspunt meenemen naar de plenaire vergadering.

Een lid stelt bijkomend of er voldoende ruimte op het terrein is om alle vrachtwagens op te vangen. Met de gekende situatie van Agristo in Harelbeke in het achterhoofd en het feit dat er op dezelfde locatie in het PRUP ook mogelijkheden zijn voor kantoren en personeelsparking wordt dit in vraag gesteld.
De heer Matthias Dobbels verduidelijkt dat in de stedenbouwkundige voorschriften expliciet en verordenend is opgenomen dat er voldoende ruimte op eigen terrein moet zijn voor vrachtwagenparking en wachtzones. Bij vergunningsaanvragen zal men dus moeten nagaan of er effectief voldoende ruimte voorzien wordt (vrij blijft) voor parking en wachtzone. Dit vanuit de ervaring met andere bedrijven uit de agro-sector.
De ondervoorzitter vult bijkomend aan dat er reeds een goedgekeurde project-MER is met voldoende afwegingen op dit vlak.
De heer Wim Beerten verduidelijkt dat voor wat betreft de wachtplaats voor koelwagens op het terrein in het ontwerp voorzien is dat er bebouwing kan komen ter hoogte van de Ridder de Ghellinckstraat. Dit om mogelijke geluidshinder richting de bewoning zo veel als mogelijk te beperken.

Een lid wijst er voor de volledigheid nog op dat er een buurtweg dwars door de site loopt maar dat hiervoor reeds een oplossing werd gezocht met de gemeente. Het verleggen van deze buurtweg werd ondertussen ook goedgekeurd door de deputatie.
Voorts wijst het lid op het feit dat er in de voorschriften wel algemene bepalingen omtrent het parkeren zijn opgenomen maar niets concreets omtrent fietsparkings. Ondanks het gegeven dat vele werknemers van tamelijk ver komen is het aangewezen om deftige accommodaties te voorzien opdat de werknemer ook de fiets als alternatief zou kunnen nemen.

Een lid wijst er op dat op p.24 van de toelichtingsnota verkeerdelijk staat dat Waregem het dichtstbijzijnde station is, terwijl dit Ingelmunster is. De PROCORO stelt voor om beide stations op te nemen en te vermelden in de toelichtingsnota.
Het lid vraagt om, gelet op de grootte van de site, voldoende motivatie voor deze ruimte inname op te nemen, ook voor wat betreft het noordelijke stuk.
De ondervoorzitter geeft aan dat met voorliggend plan een antwoord wordt geboden op 2 problemen die zich voordoen in 2 gemeenten. De verplaatsing van de waterzuivering is lopende op expliciete vraag van de provincie. De gemeente Oostrozebeke heeft hier evenwel bezwaar tegen ingediend terwijl de verplaatsing er voor zorgt dat er in de nabije omgeving van de waterzuiveringsinstallatie geen woningen zijn waardoor mogelijke hinder uitgesloten wordt.
De vertegenwoordiger van de PROCORO zal op de plenaire vergadering aangeven dat met dit plan op een kwalitatieve manier invulling wordt gegeven aan het reservegebied op het gewestplan. Wel zal gevraagd worden om alles afdoende te motiveren.

Een lid stelt zich vragen bij de verplichting uit de stedenbouwkundige voorschriften om voor de hoogbouw gebruik te moeten maken van "camouflagearchitectuur". Zeker in een regio die al gekenmerkt is door heel veel hoogbouw. Is het niet beter om te voorzien in zichtbare maar aantrekkelijke hoogbouw in plaats van dit te proberen weg te stoppen. De voorzitter volgt deze bedenking.
De ondervoorzitter geeft aan dat het om een hoogbouw van 47m gaat die dus wel degelijk een serieuze impact zal hebben en dus ook mooi moet zijn.
De heer Matthias Dobbels bevestigt dat de impact van dergelijke hoogbouw niet mag onderschat worden en dat het daarom belangrijk is goed na te denken over de mogelijke impact van contrasterende materialen en kleuren. De inpassing van de hoogbouw werd door het bedrijf, in samenspraak met een landschapsarchitect, onderzocht. Daarbij is inderdaad aangegeven dat gelet op de hoogte het bedrijf best opgaat in zijn omgeving door kleurtinten te gebruiken die best overeenkomen met de omgeving. Een volledig contrasterende hoogbouw bleek niet aan de orde te zijn.
De voorzitter volgt de bemerking van het lid dat de hoogbouw niet volledig grijs dient te zijn en stelt zich vragen bij de visie van de bewuste landschapsarchitect.
Het lid vraagt of niet beter kan gewerkt worden met stimulerende voorschriften naar kwaliteit ipv erg stringente voorschriften richting één architectuur zoals nu het geval is.
Een waarnemend lid vraagt zich af of, gelet op de grote hoogte, dit niet kan opgenomen worden als landmark/uitkijktoren conform de visie 2025 van Westtoer.
De PROCORO besluit om de vertegenwoordiger op de plenaire vergadering te laten vragen om te focussen op stimulerende voorschriften die de kwaliteit ten goede komen ipv op belemmerende voorschriften.

Een lid wijst nog op enkele technische fouten in de toelichtingsnota, onder meer op p.12, p.20 en heel in het bijzonder wat betreft het kaartmateriaal. De leesbaarheid hiervan (bijv. kaart VENgebied, kaart beschermde monumenten) is niet altijd even goed. Tevens zou de kaart met de verkeersimpact verder moeten aangevuld worden met onder meer een duiding van de ontsluiting richting de waterweg.
Ook het plan juridische toestand verliest een stuk van zijn leesbaarheid en duidelijkheid door de vermelding van het PRUP Solitaire Vakantiewoningen midden de site van dit PRUP. Deze vermelding wordt best op een andere locatie geplaatst.
Het lid vraagt hoe de situatie van de buurtweg nu juist is veranderd.
Een lid en Wim Beerten verduidelijken dat het om een verlegging gaat waarbij de buurtweg nu samenvalt met de Gaverstraat. Dit werd reeds goedgekeurd door de deputatie.
Een waarnemend lid verduidelijkt dat de vroegere buurtweg eigenlijk reeds was ingenomen door het bedrijft Unilin en dat dit nu werd rechtgezet.

Een lid vraagt naar de stand van zaken omtrent de situatie van het bedrijf Agristo op de site te Harelbeke. Er is volgens hem nog steeds geen duidelijkheid wat er nu net op de site in Harelbeke zal gebeuren en er is nog steeds een procedure lopende bij de Raad van State.
De heren Matthias Dobbels en Wim Beerten verduidelijken dat uit de laatste informatie waarover zij beschikken blijkt dat het bedrijf op zoek is naar een goede afstemming tussen de site Wielsbeke en Harelbeke. Daarbij wordt vooral gedacht om in Harelbeke een zogenaamde proeflijn op te stellen waarbij nieuwe producten, productieprocessen, ... op kleinere schaal kunnen getest worden vooraleer ze op grote schaal (in Wielsbeke) te commercialiseren.

Samenvattend adviseert de PROCORO het voorontwerp PRUP Agristo gunstig en vraagt aan de vertegenwoordiger om volgende aandachtspunten mee te geven op de plenaire vergadering:

- Blijvende aandacht voor de verkeersveiligheid.
- Voldoende plaats op de site voor wachtparkings voor vrachtwagens (koelwagens).
- Hoewel voorliggend plan een kwalitatieve invulling geeft aan de bestaande gewestplanbestemming, moet deze invulling voldoende gemotiveerd worden voor de totale site.
- Wat betreft de landschappelijke inpassing te focussen op eerder stimulerende dan op belemmerende voorschriften.
- De verschillende technische opmerkingen zoals deze in de bespreking aan bod zijn gekomen aan te passen.

De waarnemend secretaris
(get.) Wouter Billiet

De voorzitter
(get.) Piet Gellynck

Voor eensluidend afschrift,
De vaste secretaris PROCORO

Stephaan Barbery

20 FEB. 2017

DIENST RUIMTELIJKE PLANNING

AGENTSCHAP
WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
Exploitatie en Beheer
Koning Albert I-laan 1/2 Bus 82
8200 Brugge
Tel. 050/24 81 13 - Fax 050/24 81 05
wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

Provincie West-Vlaanderen

Ter attentie van de heer Wim Beerten

Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
18/01/2017		RUP_30_201704	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Steffie Massenhove		050 24 81 18	14/02/2017
wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be			

Betreft: Voorontwerp PRUP Agristo te Wielsbeke

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer in verband met bovenvermelde aangelegenheid:

Situering

Het plangebied situeert zich langsheen de gewestweg N382 van kmp 16.491 tot 16.849 R

Wegennormen

De grens openbaar domein is variabel van 31 meter tot 16.5 meter t.o.v. de bestaande wegas conform plannen G/30/N382/8-37017 WA7622 en WA7613.

De bouwlijn is gelijk aan de grens openbaar domein + 8 meter

Opmerkingen met betrekking tot de discipline mobiliteit
De aanleiding voor het RUP is een sterk groeiende marktvraag naar diepgevroren aardappelproducten, waardoor Agristo NV al geruime tijd op zoek is naar uitbreidingsmogelijkheden. Hiertoe heeft Agristo NV in maart 2016 de site Unilin (Ridder de Ghellinckstraat) in Wielsbeke opgekocht, gezien Unilin de productieactiviteiten op deze site eind 2015 heeft stopgezet.

De site ligt op het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 december 1979) deels in 'milieubelastende industrie' en deels in 'gebied voor uitbreiding bestaande bedrijvigheid'. Deze laatste werd ingekleurd via een gewestplanwijziging (BVR 13 december 1995), waarbij het voorschrift specifiek in functie van Unilin was omschreven. Bijgevolg kan het bedrijf Agristo geen gebruik maken van deze uitbreidingszone zonder dat dit middels een RUP wordt herbestemd.

In puntje 6.3.1. wordt er geduid op de rechtstreekse ontsluiting van het plangebied naar de N382. Deze rechtstreekse aansluiting zou beter vermeden worden. Op vandaag is er voor het voormalig bedrijf Unilin een directe ontsluiting naar de rotonde voorzien. Deze directe ontsluiting druist in tegen de inrichtingsprincipes die gevolgd worden voor de inplanting van nieuwe bedrijven. De bedoeling is dat de erftoegangen gebundeld worden op de lokale wegen en zo verder ontsluiten naar het hogere wegennet. Dit om de doorstroming op de omleidingsweg N382 niet in het gedrang te brengen, maar ook om de verkeersveiligheid van de fietsers op het vrijliggend enkelrichtingsfietspad te verzekeren.

Dit plangebied is gelegen langs de recent heringerichte lokale weg, Ridder de Ghellinckstraat. Deze lokale ontsluitingsweg werd heringericht via gebruik te maken van een module 14 volgens het convenantenbeleid.
De bedoeling is dan ook dat deze site ontsluit naar deze lokale ontsluitingweg en niet langer rechtstreeks op de secundaire weg N382

In de beschrijving van het mobiliteitsprofiel wordt er verwezen naar een project-MER. Er wordt gesteld dat er in deze beoordeling gerekend wordt met een verdubbeld vracht- en personenverkeer. Waarom wordt er verdubbeld? En van wanneer dateert deze project-MER en van wanneer dateert het cijfermateriaal opgenomen in deze project-MER?

Bij de conclusie over het bijkomend personenverkeer dat de Grote Molstenstraat gebruikt dient er wel verduidelijkt dat de Grote Molstenstraat ontsluit naar de Verbindingsstraat dewelke ontsluit naar de N382. Dit kruispunt wordt heringericht van een voorrangsgeregeld kruispunt naar een lichtengeregeld kruispunt om de verkeersveiligheid te verhogen voor alle weggebruikers.

De intentie is om de ontsluitingsstructuur van de voormalige firma over te nemen. Gezien de voormalige bedrijfsgebouwen volledig gesloopt zijn en er opnieuw gebouwd wordt, kan de ontsluiting ook aangepast worden zodat deze voldoet aan de voorgenomen inrichtingsprincipes voor de omleidingsweg N382.

Door de lokale overheid werd er reeds een sloopvergunning bekomen voor het slopen van de bestaande gebouwen van het bedrijf Unilin en een stedenbouwkundige vergunning voor een uitbreiding met productie, opslag, werkhuis, accomodaties, aardappelontvangst en waterzuivering en het plaatsen van een HS-cabine.
In welke mate worden de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften gerespecteerd in deze stedenbouwkundige vergunning?

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt er een in- en uitrit met een breedte van 10 m voorzien naar de gewestweg toe. Dit dient aangepast. De ontsluiting kan beter gericht worden naar de Ridder de Ghellinckstraat.

Conclusie
De ontsluiting van deze bedrijfssite dient gericht te worden naar de lokale bedrijfsontsluitingsweg Ridder de Ghellinckstraat en niet rechtstreeks naar de omleidingsweg N382.
Qua aanname van het bijkomend verkeer is het onmogelijk om dit te justifiëren omdat het cijfermateriaal niet gedateerd is.

Van het Agentschap Wegen en Verkeer zal niemand aanwezig zijn op de plenaire vergadering van donderdag 16 februari 2017.

Met de meeste hoogachting.

Ing. Immanuel Taets

Adjunct van de directeur
Verantwoordelijke vergunningen en grondbeheer

DEPARTEMENT
MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

Beleid
Koning Albert II-laan 20, bus 2
1000 BRUSSEL
T 02 553 78 11
mow.vlaanderen.be

Provinciebestuur West-Vlaanderen
Provinciehuis Boeverbos
T.a.v. dhr. Wim Beerten

Koning Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		Beleid-VBI-U-2017-00295	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Inge Feys		050 24 80 43	14/02/2017
inge.feys@mow.vlaanderen.be			

Betreft: Advies PRUP Agristo te Wielsbeke

Geachte,

Naar aanleiding van bovenvermelde adviesvraag maak ik u hierbij graag het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken over.

Omschrijving

De aanleiding voor het RUP is een sterk groeiende marktvraag naar diepgevroren aardappelproducten, waardoor Agristo NV al geruime tijd op zoek is naar uitbreidingsmogelijkheden. Hiertoe heeft Agristo NV in maart 2016 de site Unilin (Ridder de Ghellinckstraat) in Wielsbeke opgekocht, gezien Unilin de productieactiviteiten op deze site eind 2015 heeft stopgezet.
De site ligt op het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 december 1979) deels in 'milieubelastende industrie' en deels in 'gebied voor uitbreiding bestaande bedrijvigheid'. Deze laatste werd ingekleurd via een gewestplanwijziging (BVR 13 december 1995), waarbij het voorschrift specifiek in functie van Unilin was omschreven. Bijgevolg kan het bedrijf Agristo geen gebruik maken van deze uitbreidingszone zonder dat dit middels een RUP wordt herbestemd.

Advies

In puntje 6.3.1. wordt er geduid op de rechtstreekse ontsluiting van het plangebied naar de N382. Deze rechtstreekse aansluiting moet echter vermeden

worden. Op vandaag is er voor het voormalig bedrijf Unilin een directe ontsluiting naar de rotonde voorzien. Deze directe ontsluiting druist in tegen de inrichtingsprincipes die gevolgd worden voor de inplanting van nieuwe bedrijven. De bedoeling is dat de erftoegangen gebundeld worden op lokale wegen en van daaraf verder ontsluiten naar het hogere wegennet. Dergelijke afbouw van erftoegangen is positief voor de doorstroming van het verkeer op de omleidingsweg N382 en verzekert ook de verkeersveiligheid van de fietsers op het vrijliggend enkelrichtingsfietspad.

Dit plangebied is gelegen langs de recent heringerichte lokale weg, Ridder de Ghellinckstraat. Deze lokale ontsluitingsweg werd heringericht via een module 14 bij het mobiliteitsconvenanten (*"aanleg of herinrichting van ontsluitingsinfrastructuur voor tewerkstellings-, winkel- en/of dienstenzones van bovenlokaal belang"*). De Ridder de Ghellinckstraat is dan ook voldoende uitgerust om als lokale ontsluitingsweg de ontsluiting van de site op te vangen zodat deze niet langer rechtstreeks moet aansluiten op de secundaire weg N382.

De intentie is om de ontsluitingsstructuur van de voormalige firma over te nemen. Gezien de voormalige bedrijfsgebouwen volledig gesloopt zijn en er opnieuw gebouwd wordt, kan de ontsluiting ook aangepast worden zodat deze voldoet aan de voorgenomen inrichtingsprincipes voor de N382.

In de beschrijving van het mobiliteitsprofiel wordt er verwezen naar een project-MER. Er wordt gesteld dat er in deze beoordeling gerekend wordt met een verdubbeld vracht- en personenverkeer. Waarom wordt er verdubbeld? Belangrijke achtergrondinformatie over de ouderdom van deze project-MER en van het cijfermateriaal opgenomen in deze project-MER ontbreken.

Bij de conclusie over het bijkomend personenverkeer dat de Grote Molstenstraat gebruikt, dient er wel verduidelijkt dat de Grote Molstenstraat ontsluit naar de Verbindingsstraat die op haar beurt ontsluit naar de N382. Dit kruispunt wordt heringericht van een voorrangsgeregeld kruispunt naar een lichtengeregeld kruispunt om de verkeersveiligheid te verhogen voor alle weggebruikers.

Bij de lokale overheid werd er reeds een sloopvergunning bekomen voor het slopen van de bestaande gebouwen van het bedrijf Unilin en een stedenbouwkundige vergunning voor een uitbreiding met productie, opslag, werkhuis, accomodaties, aardappelontvangst en waterzuivering en het plaatsen van een HS-cabine.
In welke mate worden de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften gerespecteerd in deze stedenbouwkundige vergunning?

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt er een in- en uitrit met een breedte van 10 m voorzien naar de gewestweg toe. Dit moet aangepast worden door de ontsluiting te richten op de Ridder de Ghellinckstraat.

Conclusie

De ontsluiting van deze bedrijfssite moet gericht worden naar de lokale bedrijfsontsluitingsweg Ridder de Ghellinckstraat en niet langer rechtstreeks naar de omleidingsweg N382.
De aanname betreffende het verwachte bijkomend verkeer kan niet gejustifieerd worden omdat het cijfermateriaal niet gedateerd is.

Gelieve het departement MOW – Beleid te willen verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Met vriendelijke groeten,

ir. Filip Boelaert
Secretaris-generaal

west-vlaanderen
de gedreven provincie

DIENST RUIMTELIJKE PLANNING

Dienst Waterlopen

20 FEB. 2017

Ruimtelijke Planning

Koning Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries

Sint-Andries,
16 FEB 2017

Onze ref.:
1059/2017/001/WAT01/46
Uw ref.:
WBE/17/0281_213_00156_00001

Betreft: WIELSBEKE

Advies PRUP Agristo (voorontwerp versie dd. 01/2017)

Contactpersoon:

Vital Steen
T 050 40 33 67
F 050 40 71 01
G 0475 90 67 66
E vital.steen@west-vlaanderen.be

Bijlagen: 1. Uittreksel Atlas van de waterlopen (overstromingsgevoeligheid)
2. Uittreksel Atlas van de waterlopen (infiltratiemogelijkheid)

ADVIES m.b.t. DE WATERTOETS

WET BETREFFENDE DE ONBEVAARBARE WATERLOPEN van 28 december 1967
(B.S. van 26 maart 1968)

BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING 5 JULI 2013 – GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE HEMELWATERPUTTEN, INFILTRATIEVOORZIENINGEN, BUFFERVOORZIENINGEN EN GESCHEIDEN LOZING VAN AFVALWATER EN HEMELWATER.
(B.S. van 8 oktober 2013)

DECREET INTEGRAAL WATERBELEID van 18 juli 2003
(B.S. van 14 november 2003)

UITVOERINGSBESLUIT van de VLAAMSE REGERING van 20 juli 2006
(B.S. 1 november 2006)

BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING 12 DECEMBER 2014 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006
(B.S. 12 januari 2015)

DECREET WIJZIGING WET OP ONBEVAARBARE WATERLOPEN INZAKE MACHTIGINGEN van 23 maart 2012
(B.S. 30 april 2012)

DECREET WIJZIGING VAN DIVERSE BEPALINGEN VAN HET DECREET BETREFFENDE INTEGRAAL WATERBELEID van 19 juli 2013
(B.S. 01 oktober 2013)

Het uitvoeringsbesluit (art. 5 § 1) van de Vlaamse regering bepaalt de adviesinstantie die overeenkomstig artikel 8 § 3, van het DIWB advies dient uit te brengen over vergunningsaanvragen.

... de provincie als de vergunningsplichtige activiteit waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt in of in de nabijheid van een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die onder hun respectievelijke beheer valt, dan wel het oppervlaktewater in kwestie in die waterloop wordt verzameld;

Artikel 13 van hoofdstuk 6 van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater (5 juli 2013 – B.S. 8 okt. 2013) biedt het vergunningverlenende bestuursorgaan afwijkingsmogelijkheden.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan bij de beoordeling van de aanvraag in uitzonderlijke gevallen afwijkingen toestaan van de verplichtingen van dit besluit als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is; ...

Administratieve gegevens:

Gemeente	WIELSBEKE
Polder	Geen
Waterloop	Waterloop van 2de categorie met nr. WL.7.9.1. – GAVERBEEK nr. WL.7.9.1.1.1. – zonder naam nr. WL.7.9.1.1.1.1. – zonder naam Beheerd door: Provinciebestuur van West-Vlaanderen Provinciehuis Abdijbeke Dienst Waterlopen Abdijbekestraat 9 8200 St-Andries (Brugge)
Ligging	Ridder de Ghellinckstraat - Expresweg, 8710 Wielsbeke 1e afdeling, Sectie B, nrs.: diverse

Beschrijving van de vergunningsaanvraag:

Op 21 april 2016 besliste de deputatie tot de opmaak van een nieuw provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor het regionaal bedrijf Agristo te Wielsbeke.

Het voorliggende PRUP voorziet in een uitbreiding voor het regionaal bedrijf Agristo op de site Unilin (stopzetting productieactiviteiten).

Na onderzoek van de toegestuurde documenten blijkt volgende geklasseerde onbevaarbare waterlopen in het plangebied te zijn gelegen:

- Waterloop zonder naam WL.7.9.1.1.1. – 2de categorie – beheerder: provincie West-Vlaanderen. Deze waterloop is gelegen in het oostelijk deel van het plangebied.
- Waterloop zonder naam WL.7.9.1.1.1.1. – 2de categorie – beheerder: provincie West-Vlaanderen. Deze waterloop is gelegen in het oostelijk deel van het plangebied.

In de toelichtingsnota wordt het volgende gemeld over de waterloop WL.7.9.1.:

p. 27 - *In het oosten van het plangebied komen grachten voor. De belangrijkste voor het PRUP is deze langsheen de Gaverstraat. Deze is een onbevaarbare waterloop categorie 2. Bij het verleggen van de Gaverstraat zal hiermee rekening gehouden moeten worden.*

In de toelichtingsnota wordt het volgende gemeld over de uitbreiding en de toe te passen buffer- en lozingsvoorwaarden:

p. 27 - *Het RUP voorziet niet in een uitbreiding van de industriële gewestplanbestemming. T.o.v. van de invulling door het bedrijf Unilin NV zal de verharding in de toekomst wel toenemen. Door deze toename van verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.*

Dit wordt gecompenseerd door:
- *Het plaatsen van een waterbuffer. Dit hemelwater wordt ingezet voor het productieproces (schatting 120.000m³ Per jaar). Dit maakt deel uit van de aanvraag voor de waterzuivering. Ook andere waterverbruikers kunnen hier gebruik van maken. Daarnaast zullen kleinere RW-putten instaan voor het bevoorraden van sanitair;*
- *Het afvalwater wordt naar de Leie gepomt Ipv in het plaatselijke oppervlaktewater te lozen;*

- *De buffercapaciteit wordt verordenend vastgelegd op minstens 330m³/ha verharde oppervlakte. Het ledigingsdebiet wordt vastgelegd op 10L/sec/ha naar het oppervlaktewaternet;*
- *In de voorschriften worden maatregelen ingeschreven om het waterbergend vermogen van het plangebied te behouden of te vergroten;*

In het document 'Algemene stedenbouwkundige voorschriften' wordt het volgende gemeld i.v.m. de buffer e.d.:

p.8 - *Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van de bedrijvensite niet verminderd worden.*

De maatregelen die genomen worden in functie van waterbeheersing moeten gezien worden in relatie met de betrokken bestemmingzone. De schaal en de bouwkarakteristieken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ...

...
Tenzij anders bepaald door de milieuwetgeving dient alle regenwater van verharding opgevangen te worden in reservoirs voor herbruik of infiltratie op eigen terrein.
...

Verder blijkt:

- Het plangebied ligt deels in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. De afwatering gebeurt naar een watergevoelig oppervlaktewatersysteem rond de Gaverbeek (Oostrozebeke).
- Het plangebied ligt deels in een gebied met moeilijk infiltreerbare gronden.

Gegevens en bemerkingen

Met betrekking tot de watertoets

1) Bij aanleg van verharde oppervlakten, zoals parkings en in- en uitritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur **waterdoorlatende materialen** gebruikt. Het GRUP zorgt daarom bij voorkeur voor voldoende onverharde randzones of legt een maximaal verhardingspercentage op, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.
2) De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven.
3) Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
   Waterlopen, grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur **in open profiel** aangelegd. Bij het aanleggen van buffervoorzieningen moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).
4) Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn volgende voorwaarden van toepassing:
   In **normale afwateringsgebieden** geldt een vertraagde afvoer van maximum 10 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 330 m³ per hectare verharde oppervlakte. Bij de ontwikkeling van projecten die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen, ophogingen, wateroppervlakken e.a.) veroorzaken van minstens 1000 m² dient met dit principe rekening gehouden te worden. In **kritieke afwateringsgebieden** zal er een vertraagde afvoer opgelegd worden van maximum 5 liter/seconde/hectare verharde oppervlakte met een bijkomende buffercapaciteit van 410 m³ per hectare verharde oppervlakte.
5) **Ophogingen** in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden dienen te worden gecompenseerd.
   Ophogingen betekenen immers een verlies in waterbergingsruimte en om dit verlies effectief te verhelpen, dienen alle ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebied te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient op de eigen terreinen te gebeuren.

Het plangebied bevindt zich in een normale afwateringsgebied.

Per project zal de Provinciale Dienst Waterlopen in het kader van de watertoets onderzoeken welke maatregel(en) de projectontwikkelaar bij voorkeur neemt om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.

Met betrekking tot de waterloop

Volgens art. 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28 december 1967, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5-meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.

Ook in art. 6 van het decreet van Het Vlaams Parlement van 19 juli 2013 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het "integraal waterbeleid" worden de onderhoudsstrook en de rechten en plichten van de aangelanden naast de waterloop uitgebreid beschreven.

1) Vrije strook 5 m

   Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand (open profiel) of vanaf de rand van de overwelving (gesloten profiel) steeds een vijf meter brede strook volledig vrij te blijven van elke bebouwing en aanplantingen (rekening houdend met de te verwachten volume van de aanplantingen) zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd.
   Ook opslag of tijdelijke opslag mag niet in de 5m-strook (indien van toepassing).

2) Afrasteringen

   De afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst op
   - ofwel 1 m. landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop
   maximaal 1,50 m. hoog
   - ofwel 5 m. landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop
   Bij afrasteringen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5 m. strook mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4 m.

3) Onderhoudslast

   De bestaande erfdienstbaarheid met betrekking tot de onderhoudslast van de waterloop blijft behouden.
   De provincie kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade aan de verharding aangelegd binnen de 5m-strook t.g.v. onderhoudswerken aan de waterloop.
   De provincie kan niet instaan voor de kosten voor het verwijderen van maai- en ruimingsspecie die normaal binnen de 5m-strook mag worden gedeponeerd.

4) Grondbewerkingen

   Het bewerken van de grond gelegen langs een ingeschreven waterloop mag slechts vanop een afstand van 1 m vanaf de taludinsteek van de waterloop.

5) Heraanplanting

   Bij heraanplantingen langs de betrokken waterloop dienen de bomen, omwille van het mechanisch onderhoud van de waterloop, min. 10 meter van elkaar te staan, geplant op 1 m landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop. De bestaande bomen mogen niet ontworteld worden om schade aan het talud te voorkomen.

6) Ophogingen

   Ophogingen binnen de 5 m-onderhoudsstrook worden niet toegelaten. Teneinde onderhoudswerken aan de waterloop uit te voeren dient de onderhoudsstrook vanaf de huidige taludinsteek een vlak verloop (horizontaal) te hebben en dit over de volledige breedte van deze 5 m-onderhoudsstrook. (huidige taludinsteek = plaats van de kop van de talud zoals nu vastgesteld).

Per project zal de Provinciale Dienst Waterlopen m.b.t. de werken langs de waterlopen zonder naam WL.7.9.1.1.1. en WL.7.9.1.1.1.1. onderzoeken of er aan de bovenvermelde bepalingen voldaan werd.

Advies Dienst Waterlopen met betrekking tot de watertoets en de waterlopen:

Het advies voor het PRUP Agristo van onze dienst is **GUNSTIG.**
Er zijn geen schadelijke effecten te verwachten op het bestaande watersysteem.

Hoogachtend,
Namens de deputatie,

De directeur,
Ing. Jan Vandecavey

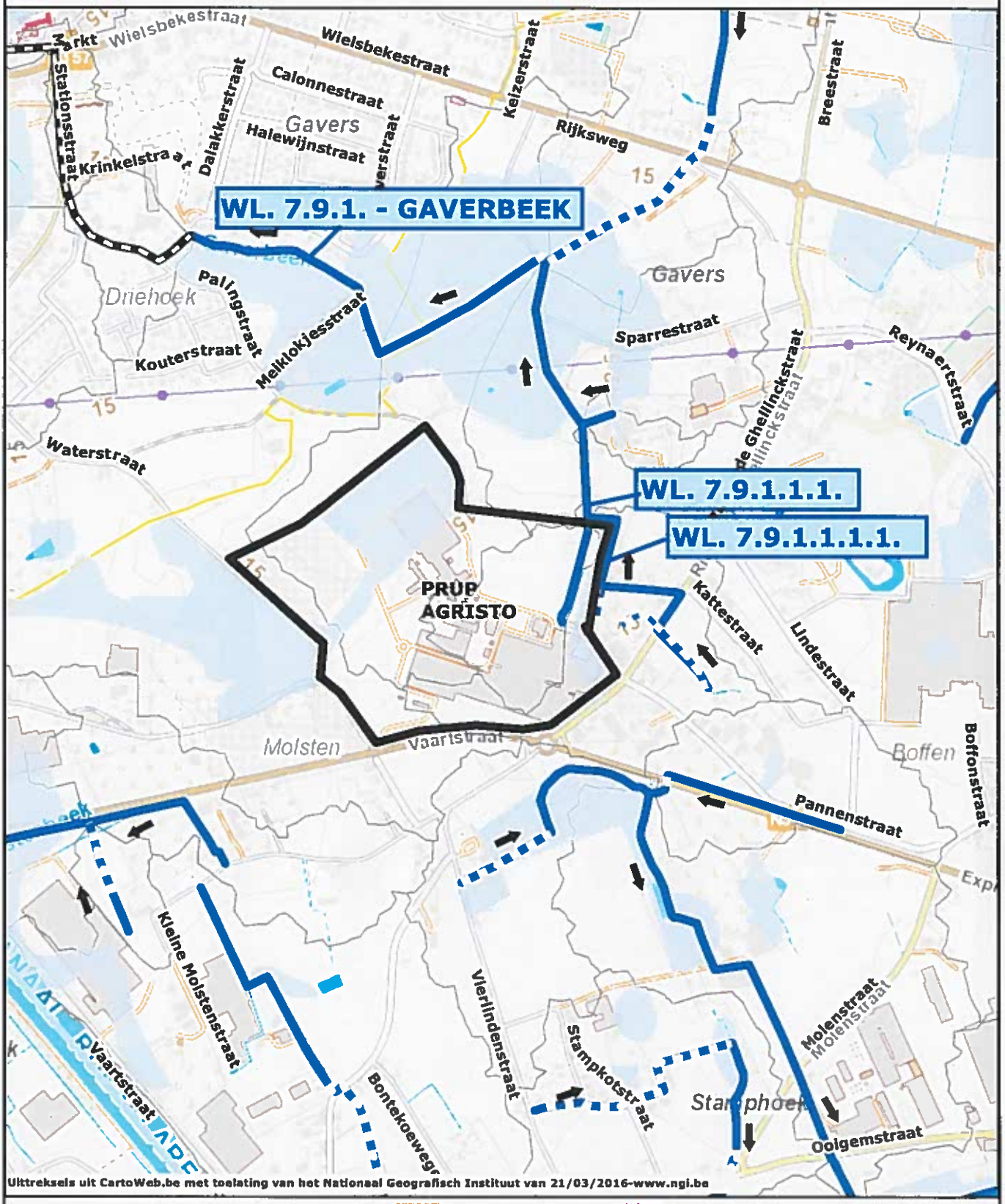
west-vlaanderen
de gedreven provincie

Uittreksel Atlas van de Waterlopen

Overstromingsgevoeligheid

schaal: 1:10.000

Dienst Waterlopen
Provinciehuis Abdijbeke
Abdijbekestraat 9
B-8200 Sint-Andries
Telefoon: 050/40.33.67
vital.steen@west-vlaanderen.be



Uittreksels uit CartoWeb.be met toelating van het Nationaal Geografisch Instituut van 21/03/2016-www.ngi.be

- Waterloop 1ste categorie
- Waterloop 2de categorie
- Waterloop 3de categorie
- Polderwaterloop
- Gemeentegrens
- Polder
- Mogelijk overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Signaalgebieden_Reeks3_20feb2015
- Signaalgebieden_Goedgekeurd vervolgtraject door Vlaamse Regering
- Signaalgebieden_Goedgekeurd advies door Bekkenbestuur
- Moeilijk infiltreerbare gronden

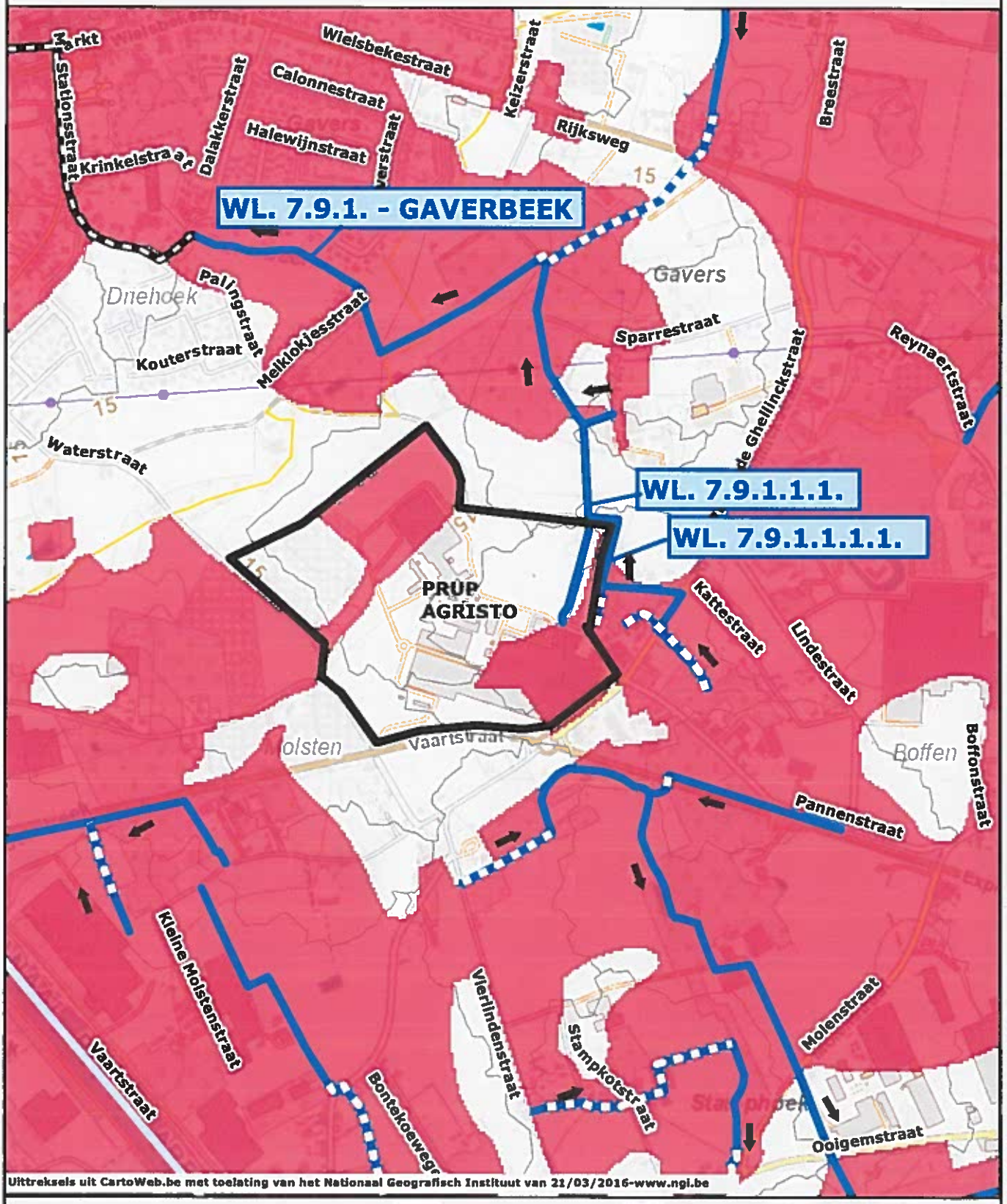
west-vlaanderen
de gedreven provincie

Uittreksel Atlas van de Waterlopen

Infiltratiegevoeligheid

schaal: 1:10.000

Dienst Waterlopen
Provinciehuis Abdijbeke
Abdijbekestraat 9
B-8200 Sint-Andries
Telefoon: 050/40.33.67
vital.steen@west-vlaanderen.be



Uittreksels uit CartoWeb.be met toelating van het Nationaal Geografisch Instituut van 21/03/2016-www.ngi.be

- Waterloop 1ste categorie
- Waterloop 2de categorie
- Waterloop 3de categorie
- Polderwaterloop
- Gemeentegrens
- Polder
- Mogelijk overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Signaalgebieden_Reeks3_20feb2015
- Signaalgebieden_Goedgekeurd vervolgtraject door Vlaamse Regering
- Signaalgebieden_Goedgekeurd advies door Bekkenbestuur
- Moeilijk infiltreerbare gronden

Beerten Wim

Van: Vincent Huart <Vincent.Huart@delijn.be>
Verzonden: vrijdag 10 februari 2017 8:28
Aan: Beerten Wim
Onderwerp: Advies PRUP Agristo (Wielsbeke) (Ref: WBE/17/0283-213_00156_00001)

Beste

De Lijn West-Vlaanderen heeft geen opmerkingen op voorliggend dossier en geeft hierbij een gunstig advies.
De Lijn zal niet aanwezig zijn op de plenaire vergadering op donderdag 16/02/2017.

Met vriendelijke groeten

Vincent Huart
Mobiliteitsontwikkelaar

De Lijn West-Vlaanderen
Afdeling Mobiliteit & Externe Relaties
Nieuwpoortsesteenweg 110 | 8400 Oostende
tel. +32 (0)59 56 53 24 | gsm +32 (0)498 10 06 54

DEPARTEMENT
LEEFMILIEU NATUUR & ENERGIE

15 FEB. 2017

DIENST RUIMTELIJKE PLANNING

PROVINCIE BESTUUR van WEST-VLAANDEREN
ING. 15 -02- 2017
Prov. Huis BOEVERBOS

Provincie West-Vlaanderen
T.a.v. provinciehuis Boeverbos

Koning Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries
België

Secretariaat-generaal
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 80 11
F 02 553 80 05
www.lne.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		RUP 17-017	1
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Patrick Boel patrick.boel@lne.vlaanderen.be		02 553 80 43	13 februari 2017

Betreft: Advies over het PRUP Agristo

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 27 januari 2017 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van PRUP Agristo. Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

Wij ontvingen volgende adviezen:

Advies dienst Land en Bodembescherming van de afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen:

M.b.t. onderstaand RUP zijn er geen opmerkingen vanuit de hoofd- en buitendienst Natuurlijke rijkdommen m.b.t. het aspect natuurlijke rijkdommen gezien geen ontginningsgebieden gevat zijn door het plangebied.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer (dienst Mer) heeft de volgende opmerkingen:

Indien het verplichte onderzoek tot milieueffectrapportage van het voorontwerp van RUP nog niet is opgestart/afgerond, willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een beslissing genomen moet hebben over de plan-MER-plicht van het RUP. Indien een plan-MER (of ontheffing plan-MER) van toepassing is willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een goedkeuring moet gegeven hebben over de plan-MER (of ontheffing).

De milieumaatregelen (zowel plangeïntegreerde maatregelen als milderende maatregelen) die zijn opgenomen in de milieubeoordeling dienen, in zoverre dit nog niet zo is, maximaal opgenomen worden in het plan en minimaal verschoven naar het projectniveau of het flankerend beleid. Eventuele afwijkingen ervan dienen afdoende gemotiveerd te worden.

We wijzen u er ook op dat, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of andere redenen, u er dient op toe te zien dat wijzigingen voldoende gevat zijn door de milieubeoordelingsprocedure. Indien u van mening bent dat het aangepaste plan niet (meer) voldoende gevat wordt door de milieubeoordeling, dan dient u deze aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient daarbij minstens de provincie aangeschreven te worden. Voor een provinciaal RUP dienen minstens de betrokken gemeenten aangeschreven te worden. Voor een gewestlijk RUP dienen minstens de betrokken gemeenten en provincie(s) aangeschreven te worden.

Het advies van de dienst Mer is **gunstig, indien** er wordt tegemoetgekomen aan de bovenvermelde opmerkingen.

Het departement LNE beveelt sterk aan om elementen die positief zijn voor het leefmilieu en haar omgevingskwaliteit verordenend op te nemen in het plan. Ter inspiratie, zie volgende link op onze website https://www.lne.be/richtlijnenboeken-handleidingen-en-codes-van-goede-praktijk (bij "Handleidingen").

Het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) dat u integraal als bijlage bij deze brief terug kan vinden.

Het Departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

i.o.

Jean-Pierre Heirman
Secretaris-generaal
Departement LNE

DEPARTEMENT
**LEEFMILIEU
NATUUR &
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
T 02 553 03 55
F 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
27/01/2017		RUP 17-017	/
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Karolien Schoonjans Karolien.schoonjans@lne.vlaanderen.be		02/553 74 98	30/01/2017

Betreft: Advies over het Provinciaal RUP "Agristo" te "Wielsbeke" (versie januari 2017)

Geachte,

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

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn[1] dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen[2] enerzijds en aandachtsgebieden[3] anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een

[1] Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.
[2] Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn
[3] Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' **niet** behandeld werd in het voorontwerp van RUP.
De dienst VR voert daarom hogergenoemde toetsing zelf uit:

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR[4] in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen aandachtsgebieden aanwezig of gepland zijn;

beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden.

De dienst VR vraagt evenwel om het aspect externe veiligheid (bovenstaande toetsing) op te nemen in de toelichtingsnota bij het RUP.

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

Met vriendelijke groeten,

Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

[4] Bron: webstek http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten

DEPARTEMENT
LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid
ABCO - WEST-VLAANDEREN
Koning Albert I-laan 1/2 bus 101
8200 BRUGGE
T 050 24 77 10
F 050 24 76 91
www.vlaanderen.be
adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be

DIENST RUIMTELIJKE PLANNING

21 FEB. 2017

Provincie West-Vlaanderen
Koning Leopold III-laan 41
8200 Brugge

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
18/01/2017	WBE/17/0278-213_00156_00001	2017_000518	
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Floris Moerdijk Floris.Moerdijk@lv.vlaanderen.be		050 24 77 14	15 FEB. 2017

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Agristo, Wielsbeke - voorontwerp'

PROVINCIE BESTUUR van WEST-VLAANDEREN
ING. 21 -02- 2017
Prov. Huis BOEVERBOS

Plenaire vergadering: << 16/02/2017 >>

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw adviesaanvraag van 'RUPP Agristo Wielsbeke voorontwerp' vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een voorwaardelijk gunstig advies om volgende redenen:

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 29 ha en is gelegen aan de Ridder de Ghellinckstraat 9 te Wielsbeke. De site ligt vrij centraal tussen Wielsbeke, Ooigem en Oostrozebeke en wordt begrensd door de N382 (Z), de Palingstraat (W), de Gaverstraat (N en O) en de Ridder de Ghellinckstraat (O).

Het plangebied is volgens het gewestplan gelegen in een zone voor *'milieubelastende industrie* (zuidelijk gedeelte) en een zone met de omschrijving *'gebied voor uitbreiding bestaande nijverheid'* (noordelijk gedeelte). Naast deze hoofdbestemmingen liggen ook kleine zones agrarisch gebied en parkzone ter hoogte van de randen van het plangebied. Helemaal in het zuiden is op het agrarisch gebied een reservatiestrook aanwezig voor de aanleg van de N382. Deze is inmiddels gerealiseerd.

Agristo NV is een Belgische onderneming gespecialiseerd in de productie van diepgevroren en voorgebakken aardappelproducten. De hoofdzetel is gelegen in de Waterstraat 40 te Harelbeke. Agristo NV is begin de jaren '80 ontstaan vanuit een grondgebonden landbouwbedrijf met hoofdzetel te Roeselare en een bijkomende vestiging te Harelbeke. De onderneming werd op de hoofdzetel grotendeels onteigend. Daarna werd beslist om op de kleinere vestiging te Hulste (Harelbeke) te investeren in de verwerking van aardappelen en groenten, om via diversificatie van activiteiten het bedrijf rendabel te houden. Bij aanvang werden zowel verschillende soorten groenten en aardappelen verwerkt. Daarna specialiseerde het bedrijf zich verder naar aardappelverwerking.

Door een sterk groeiende marktvraag naar diepgevroren aardappelproducten, is Agristo NV al geruime tijd op zoek naar uitbreidingsmogelijkheden. Hiertoe heeft Agristo NV in maart 2016 de site Unilin (Ridder de Ghellinckstraat) in Wielsbeke opgekocht. Unilin had reeds eind 2015 de productieactiviteiten op de site stopgezet. Voor een groot deel van het plangebied is het bedrijf in overeenstemming met de bestaande gewestplanbestemming. Voor het noordelijk gedeelte (gebied voor uitbreiding bestaande nijverheid) en enkele bestemmingszones langs de rand van het plangebied, wordt voorliggend PRUP opgemaakt.

Met voorliggend RUP worden bestaande wegen die de site ontsluiten effectief bestemd als zone voor wegenis. Daarnaast vindt ook een planologische ruil plaats tussen beperkte oppervlaktes agrarisch gebied net binnen de wegeniscontouren en zones industriegebied net buiten de wegeniscontouren.

De stroken agrarisch gebied langs de randen van het plangebied werden door de Vlaamse regering op 24 oktober 2008 goedgekeurd herbevestigd als agrarisch gebied (HAG), Regio Leiestreek - deelruimte 28. De herbevestiging van de agrarische gebieden betreft een beslissing van de Vlaamse regering en moet landbouwers meer rechtszekerheid bieden. Door de herbevestiging wordt landbouwgrond immers planologisch verankerd. Een herbevestiging betekent niet dat gemeentelijke/provinciale planningsinitiatieven hier niet meer mogelijk zijn maar de projecten moeten de agrarische bestemming wel maximaal respecteren. Concreet voor dit plangebied worden enkele correcties uitgevoerd op de gewestplanbestemming ter hoogte van de randen van het plangebied. Er wordt een zone agrarisch gebied planologisch geruild met een zone industriegebied. Op die manier wordt het ingenomen HAG ook meteen gecompenseerd. Het Departement Landbouw en Visserij kan akkoord gaan met dit voorstel.

Volgens de gegevens waarover het Departement Landbouw en Visserij beschikt, zijn enkele percelen binnen het plangebied op heden nog in professioneel landbouwgebruik. Het Departement vraagt bij de uitvoering van dit plan rekening te houden met bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel.

Het Departement Landbouw en Visserij kan gelet op de bestaande lokale ruimtelijke situatie akkoord gaan met voorliggend planvoorstel en formuleert een gunstig advies op het ontwerp-RUP op voorwaarde dat met bovenstaande opmerking rekening wordt gehouden.

Gelieve het Departement Landbouw en Visserij te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Ruth Huybrechts
Beleidsondersteuner
Departement Landbouw en Visserij

PROCORO West-Vlaanderen

Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen
Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan 41
B-8200 Sint-Andries
Tel. 050 40 35 37

Aan de voorzitter van de provincieraad van West-Vlaanderen
Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan, 41
8200 Sint-Andries

Sint-Andries, 21/3/2018	Betreft: Advies PROCORO over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Specifiek regionaal bedrijventerrein Molsten (Wielsbeke)	Contactpersoon: Stephaan Barbery
Onze ref.: 18/P009/SB		Telefoon 050 40 35 37
Uw ref. : -	Bijlagen: 1	e-mail: procoro@west-vlaanderen.be

Mevrouw de voorzitter,

In zitting van 1/3/2018 heeft de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening (PROCORO) een advies geformuleerd op het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Specifiek regionaal bedrijventerrein Molsten (Wielsbeke).

Als bijlage vindt u dit advies.

Met oprechte hoogachting,

De vaste secretaris

Stephaan Barbery

De voorzitter

Piet Gellynck

PROCORO West-Vlaanderen
Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen
Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan 41
B-8200 Sint-Andries
Tel. 050 40 35 37

Uittreksel uit het ontwerpverslag nr 200 van de bijeenkomst van 1 maart 2018

2. Behandelen adviezen en bezwaren ingediend nav openbaar onderzoek planologisch attest Degroote Trucks & Trailers NV (Wingene)

Mevrouw Evelyne Vercauteren en de heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning lichten de aanvraag van planologisch attest van het bedrijf Degroote toe.

A. SITUERING VAN HET BEDRIJF EN VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Paul Degroote heeft een aanvraag ingediend om het bedrijf Degroote Trucks & Trailers NV verder uit te breiden.

Beschrijving bedrijf:
Degroote Truck en Trailers is een historisch gegroeid bedrijf van de tweede generatie. Het is een historisch gegroeid bedrijf dat gespecialiseerd is in de aan- en verkoop van gebruikte trucks en trailers. Het bedrijf is opgericht in 1975. De hoofdzetel is gelegen in Zwevezele, Wingene. Het bedrijf kent ook een tweede vestiging in Breda, Nederland.

De bestaande vestiging is gelegen in het PRUP "*Regionale bedrijven Degroote en Terra Plant International*" dat door de provincie werd opgemaakt. Dit RUP werd goedgekeurd bij MB op 28/08/2006.
Het RUP had tot doel om voor de bedrijven van bovenlokaal belang: Degroote en Terra Plant International, de uitbreidingsbehoeften juridisch vast te leggen. Wingene is een specifiek economisch knooppunt (SPEK) waardoor dit een provinciale bevoegdheid is. Door dit PRUP was het bedrijf Degroote in staat de omzet en tewerkstelling verder te vergroten.

Momenteel zit het bedrijf opnieuw aan haar limiet waardoor een nieuwe uitbreiding gewenst is om deze stijgende lijn in de economisch ontwikkeling van het bedrijf te kunnen verder zetten.

Korte termijn:
De geplande uitbreiding van 1,6 ha bevindt zich in hoofdzaak aansluitend op de bedrijfsvestiging (langsheen de Wingenesteenweg, hoek met de Boterstraat) en voorziet nieuwe verhardingen met groenbuffer voor het stellen van vrachtwagens van allerlei types (incl getrokken materiaal) in open lucht. Eveneens worden intern in de bedrijfsoppervlakte een tweetal beperkte zones die reeds in gebruik zijn meegenomen binnen de korte termijn, zodoende over een correct en coherente bedrijfssite te beschikken (bestaande bufferzones worden weggewerkt).
Deze zone heeft volgens het geldende gewestplan een bestemming als agrarisch gebied.
In de zone tussen DTT en de gewenste uitbreiding ligt een buurtweg (de Boterstraat). In een gelijktijdig lopend dossier werd de vraag tot afschaffing gesteld aan de provincie.

Lange termijn:
Op lange termijn wordt eveneens in een ruimtebehoefte voorzien als gevolg van de centralisatie van het 'dochterbedrijf' in Nederland naar Wingene. Deze wordt beoogd op de op heden onbenutte gronden van het aanpalende bedrijf Terra Plant International die mogelijks om speculatieve redenen onbenut blijven. In het kader van een duurzaam ruimtegebruik lijkt een inbreiding op lange termijn een optie, gezien deze oppervlaktevoorziening voor het aanpalend bedrijf niet langer nodig blijkt.

B. AANGESCHREVEN INSTELLINGEN, ADMINISTRATIES EN BESTUREN:

- CBS Wingene
- Departement Omgeving - West-Vlaanderen
- PROCORO West-Vlaanderen
- Departement Landbouw en Visserij West-Vlaanderen - Duurzame Landbouwontwikkeling
- Agentschap Innoveren en Ondernemen
- Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer
- Technische dienst Waterlopen
- Agentschap Wegen en Verkeer

C. OPENBAAR ONDERZOEK

van 4/12/2017 tot en met 3/01/2018

De voorzitter gaat over tot de bespreking.

De voorzitter verwijst naar het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor deze locatie, goedgekeurd in 2006. Hierbij was er al sprake van een grondruil. Waarom kan dit niet toegepast worden?
Mevrouw Evelyne Vercauteren verduidelijkt dat er toen een planologische ruil tussen beide bedrijven heeft plaats gevonden. Het resultaat is verankerd in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Een aantal leden verwijzen naar de verschillende scenario's over de uitbreiding van het bedrijf in de aanvraag. Er worden nieuwe voorstellen geformuleerd.
De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat het initiatief komt van het bedrijf. Dit is nu éénmaal de werkwijze van een planologisch attest. Er is een overleg geweest met het bedrijf waarbij de dienst gevraagd heeft om alternatieven te onderzoeken waaronder het toepassen van de meerlagigheid. Het bedrijf stelde dat meerlagigheid met vrachtwagens technisch en vooral financieel onhaalbaar is.
De voorzitter verwijst naar de haven van Zeebrugge. Vroeger was het voorzien van het stapelen van wagens in meerdere lagen niet bespreekbaar omwille van de kostprijs. Wanneer er geen andere optie meer is, kan er vandaag vastgesteld worden dat er dan wel in lagen kan gebouwd worden.

Een lid stelt vast dat er in de bezwaren verwezen wordt naar een nieuw bedrijventerrein van 8ha. Het lid vraagt waar dit bedrijventerrein ligt.
Een ander lid vraagt of dit een optie is om de uitbreiding van het bedrijf te voorzien op het nieuw bedrijventerrein.
Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning duidt aan op kaart dat aan de overzijde van het bedrijf een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan is goedgekeurd om het bedrijventerrein aldaar uit te breiden. Dit is op heden nog niet ontwikkeld.
De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijk planning vult aan dat er bijkomende mobiliteit wordt gecreëerd als het bedrijf aan de overzijde van de weg uitbreidt. Dit is minder wenselijk.

Een lid verwijst naar de adviesverlening van de PROCORO in 2005 bij het vorig PRUP. Hierbij werd gesteld dat het perceel ten noorden van de Boterstraat in oorspronkelijke staat moest hersteld worden. Wordt dit terug door de landbouw gebruikt?
Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning zegt dat het perceel niet meer gebruikt wordt door het bedrijf. Of het perceel echt door de landbouw terug wordt gebruikt, is niet meteen duidelijk. In feite is het een weiland.

Een lid wil weten of het er een nieuw PRUP moet opgemaakt worden.
Mevrouw Evelyne Vercauteren bevestigt dit als er een positief of deels positief planologisch attest wordt afgeleverd.

Een ander lid vraagt zich af of de procedure voor de afschaffing van de buurtweg reeds is opgestart.
Nog een ander lid antwoordt dat dit de bedoeling was maar uiteindelijk werd er geoordeeld om deze procedure af te wachten.

De voorzitter gaat over tot de beraadslaging en stemming over de bezwaren en adviezen.

D. SAMENVATTING ADVIEZEN EN BEZWAREN

ADVIEZEN

A1 Departement Landbouw en Visserij

Ongunstig advies:
Het bedrijf wenst uit te breiden in herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Door de herbevestiging werd deze landbouwgrond planologisch verankerd. Dit betekent niet dat er geen provinciale planningsinitiatieven meer mogelijk zijn, maar de projecten moeten de agrarische bestemming wel maximaal respecteren. De uitbreiding van een regionaal bedrijf betekent geen meerwaarde voor de agrarische structuur en hiervoor kan het departement landbouw en visserij dan ook niet zomaar een gunstig advies formuleren. Het voorzien van een compensatiegebied is noodzakelijk.
Er is geen verantwoording opgenomen omtrent de inname van HAG. In het advies wordt verwezen naar de elementen van de omzendbrief inzake HAG. Zolang de bepalingen van de omzendbrief niet worden nageleefd kan het departement L&V geen gunstig advies formuleren.

De ruimte-inname van een bedrijf als DTT is gelet op de behoefte aan stelplaatsen voor voertuigen aanzienlijk. In 2006 werd de ruimtebehoefte voor het bedrijf bepaald en vastgelegd met de opmaak van een RUP en werden daardoor de ruimtelijke grenzen van het bedrijf afgebakend. Het kan niet de bedoeling zijn dat deze grens steeds verder zal opschuiven in het agrarisch gebied. De zone werd herbevestigd als agrarisch gebied en biedt daardoor rechtszekerheid aan landbouwers.

Gelet op de ruimtelijke principes van het in opmaak zijnde Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte niet langer vanzelfsprekend. Alternatieven dienen grondig te worden onderzocht en afgewogen. Er werden ihkv de plan-MER-screening verschillende alternatieven besproken tijdens een overleg met de provincie. In een eerste alternatief wordt bijvoorbeeld voorgesteld om stelplaatsen op verschillende niveaus in een parkeergebouw te voorzien. In de nota wordt aangegeven dat dit voorstel geen draagkracht vond. Het bestaande parkeergebouw zou geen optimale bedrijfsvoering toelaten. Het departement begrijpt dat bijkomende oppervlakte op de grond kostenefficiënter is, maar is op basis van de motivatienota niet overtuigd dat het gebruik van parkeergebouwen geen waardig alternatief kan zijn en er bijgevolg een noodzaak is om bijkomende open ruimte aan te snijden. Er wordt benadrukt dat men naar een zo compact mogelijke oplossing dient te streven met een zo zuinig mogelijk ruimtegebruik.

Het departement kan er niet mee akkoord gaan dat bijkomende ruimte wordt geclaimd in HAG, terwijl een zone binnen de grenzen van het PRUP dat reeds bestemd is als zone voor reservegebied nog niet werd ingenomen. Op lange termijn worden uitbreidingen binnen deze zone voorzien. Voor het departement is het niet aanvaardbaar dat eerst uitbreidingen worden voorzien in HAG vooraleer een ingesloten zone binnen het bedrijventerrein zou benut worden.

Het aansnijden van het betreffende landbouwperceel zorgt ervoor dat het noordelijk gelegen landbouwperceel 23B ingesloten wordt door het bedrijventerrein en een woning langs de Hondsweg. Op die manier wordt een quasi geïsoleerd landbouwperceel gecreëerd hetgeen nefast is voor de landbouwstructuren.

A2 Departement Omgeving

Ongunstig advies voor de korte termijnvraag.

Afweging:
Het GRS stelt (p33) dat de bestaande bedrijventerreinen voortdurend moeten worden aangepast aan de heersende normen en verwachtingen, waaronder: zuinig ruimtegebruik (bouwen in meerdere lagen indien mogelijk, verhoogde dichtheid, etc), het beperken van reserve in eigendom in bedrijven.
De aanvraag wenst op lange termijn de niet-geactiveerde terreinen van Terraplant te activeren, dit is in overeenstemming met het GRS.

De aanvraag op korte termijn is echter strijdig met het principe van zuinig ruimtegebruik. Het bedrijf wil uitsluitend stalplaatsen voor trucks creëren. Het is op heden hoegenaamd niet onmogelijk om dit meerlagig te voorzien, zoals het GRS expliciet stelt. Mogelijks is hiervoor wel een herziening van het vigerende RUP aan de orde.

Het GRS doet de suggestie voor een uitbreiding van het bedrijventerrein RO Hille-Zuid, in oostelijke richting. Hoewel dit als suggestie werd opgenomen en dus geen verordenende kracht heeft, gaat het hier wel degelijk over een ruimtelijk logische optie (die wellicht nog niet op haar volledige potentiele milieueffecten werd gescreend). De uitbreiding van DTT is niet in overeenstemming met deze suggestie. Integendeel, de uitbreiding snijdt de open ruimte verder aan. Dit agrarisch gebied werd herbevestigd (HAG). In uitvoering van het RSV maakte de Vlaamse overheid hier een visie op voor landbouw, natuur e bos in het buitengebied. Op 24 oktober2008 nam de Vlaamse Regering kennis van de visie voor de regio Leiestreek en besliste om een deel van het agrarisch gebied te herbevestigen. De overheden kunnen in dit HAG in uitzonderlijke gevallen nog planinitiatieven nemen die afwijken van de agrarische bestemming, maar dit dient uitgebreid te worden gemotiveerd en in overeenstemming te zijn met een duidelijke visie. De huidige aanvraag tot uitbreiding is eerder ad-hoc en gebaseerd op eigendomssituaties. Dit kan bezwaarlijk als visie worden bestempeld.

Het GRS selecteert in overeenstemming met de Vlaamse visie deze zone eveneens als te behouden open ruimte, meer bepaald het 'Houtland van Wingene'. In deze open-ruimtestructuur kunnen echte rook economische activiteiten hun plaats vinden. Het GRS biedt hiervoor een kader. De ligging van het bedrijf wordt bekeken tav de gewenste nederzettingsstructuur, de gewenste natuurlijke structuur, de bereikbaarheid en mobiliteitsbehoeften.
De gevraagde uitbreiding op korte termijn snijdt verder de vallei van de Kloosterbeek aan, die werd geselecteerd als natuurverbinding van lokaal belang met een belangrijke ontwateringsfunctie, en als ontwikkelingsoptie het bouwvrij houden door het weren van elke vorm van niet-agrarische bebouwing.
Toetsen we de aanvraag aan de hierboven gemaakte ontwikkelingsperspectieven dan komen we tot volgende vaststellingen:

- Schaal en organisatie van de bedrijfsactiviteiten: het huidig bedrijf is een grootschalige auto- en vrachtwagenhandel. Het behoud van de site leidt geen twijfel. Met het PRUP uit 2006 werd de locatie definitief verankerd.
- Korte termijn: de bedrijfssite kende duidelijk een organische groei doorheen de jaren. Zodoende heeft de huidige bedrijfssite een onregelmatige vorm, met enkele restpercelen, vreemd ingeplante bedrijfsgebouwen en onbestemde wegenis (cfr. hoofdinrit). De gevraagde uitbreiding op korte termijn versterkt de onregelmatige vorm nog verder, wat de interne bedrijfsvoering wellicht niet ten goede komt.
  Een ruimtelijke optimalisatie van de bestaande bedrijfssite kan hierbij soelaas bieden. Gezien het bedrijf op korte termijn een 100-tal stalplaatsen vraagt is een geloofwaardige oefening nodig om deze tevens op de bestaande site te incorporeren in de plaats van een nieuwe ruimtelijke uitbreiding. Hoe functioneert de huidige bedrijfssite? Welke efficiëntiewinsten kunnen worden geboekt? Dit is tevens vereist vanuit de voorwaarde uit het GRS om in te zetten op zuinig ruimtegebruik. De aanvullende nota in de bundel omtrent de inrichtingsalternatieven wordt als te beperkt ervaren. Er wordt teveel vertrokken vanuit de bestaande structuren, met als argument dat het niet mogelijk is om de bestaande aardeberm of heliplatform te verplaatsen, dat meerlagig parkeren niet efficiënt is, etc. Deze argumenten zijn niet bijzonder overtuigend. Niet enkel de uitbreiding kan als vertrekpunt worden genomen voor een toename van de parkeercapaciteit, maar de hele bedrijfssite. En niet enkel de eigendomssituatie is bij een uitbreiding van tel.
  Pas indien deze inbreidingsoefening is gebeurd kan eventueel over een ruimtelijke uitbreiding worden gesproken. In een dergelijk geval moet de uitbreidingsbehoefte goed worden gemotiveerd. Deze motivatie is in de bundel amper aanwezig.
  Deze eventuele ruimtelijke uitbreiding moet bovendien passen in de visie op het SPEK, en dus in relatie staan tot de visie op een eventuele uitbreiding van de overige bedrijventerreinen. Dit alles dient te worden afgewogen in een ruimtelijke visie, dus een PRUP. Een voorafname onder de vorm van een planologisch attest wordt niet als het correcte instrument beschouwd. Ook daarom kan niet akkoord gegaan worden met de korte termijnvraag.
  Bij dit alles kan er bovendien op gewezen worden dat de provincie recent een initiatief tot ruimtelijke optimalisatie van bedrijventerrein heeft opgestart.
- Lange termijn: de inname van gronden van het bedrijf Terraplant is een goede oefening op het vlak van inbreiding. Het realiteitsgehalte wordt echter sterk in vraag gesteld.

Enerzijds stelt de bundel dat gronden enkel omwille van speculatie werden aangekocht door Terraplant, in de aanvullende nota wordt gesteld dat de gesprekken tussen Degroote en Terraplant voor aankoop van grond niet vlot verlopen. Het kan niet de bedoeling zijn om in een nieuw PRUP de gronden toe te wijzen en hiermee de verdere uitbating van het plantenbedrijf te hypothekeren. Dit moet worden uitgeklaard tijdens de opmaak van een eventueel PRUP.

Toetsing aan de structuurplanning: De uitbreiding van het bedrijf kan verantwoord worden vanuit het RSV, gezien de ligging in een SPEK. Gezien de inname van HAG op de korte termijn wordt echter een sterk voorbehoud gemaakt voor deze uitbreiding vanuit het Vlaamse kader.
In combinatie van de lokale afweging uit het GRS kan gesteld worden dat de gevraagde uitbreiding op korte termijn niet conform is met de suggestie uit het GRS voor een uitbreiding van de aanwezige regionale bedrijvigheid in Hille. Bovendien wordt verder in de lokale natuurverbinding van de Kloosterbeek ingesneden.
De lange termijnbehoefte is een logische vorm van een inbreiding, maar behoeft verdere uitklaring.
Tot slot: in de bundel wordt op p13 het volgende gesteld: "door de opmaak van het PRUP werd in 2006 de keuze gemaakt tot bestendiging van het bedrijf DTT op de huidige locatie waardoor de actuele ruimtebehoefte een nieuw planinitiatief behoeft." De opmaak van een eerder PRUP impliceert hoegenaamd niet dat de provincie zich opnieuw tot een ruimtelijke uitbreiding moet engageren.

Conclusie:
Het bedrijf kan worden bestendigd op de bestaande bedrijfssite.
De voorliggende aanvraag wordt ongunstig geadviseerd voor de korte termijnbehoeftes omwille van de ongenuanceerde inname van het HAG en het gebrek aan overeenstemming met de voorwaarden uit het GRS mbt zuinig ruimtegebruik.
De behoeftes op lange termijn worden gunstig geadviseerd, mits duidelijkheid wordt gecreëerd omtrent het statuut van de reservegrond van het bedrijf Terraplant.
Binnen een nieuw op te maken PRUP zal een duidelijk masterplan voor de hele bedrijfssite op lange termijn vereist zijn, met een focus op zuinig ruimtegebruik: een visie op meerlagig stallen van voertuigen, interne optimalisatie van wegenis en restpercelen, bundeling van bebouwing, maar zeker ook de aanwezigheid van de (ruime bedrijfswoningen) en de bestaande conciërgewoning, edm.
Een ruimtelijke uitbreiding is niet principieel uitgesloten maar kan enkel geschieden op basis van een gedegen ruimtelijke visie op de bedrijfssite en haar omgeving en behoeft dus een globale afweging in een PRUP.

A3 CBS Wingene
Gunstig advies.

In het GRS geeft de gemeente als basisdoelstelling aan om industriële en ambachtelijke activiteiten ook naar de toekomst te garanderen. Als ruimtelijk principe geeft de gemeente daarbij aan de uitbreiding van bedrijvigheid verder te willen bundelen op oa Hille, zowel wat betreft lokale als regionale bedrijvigheid.
Daartoe werd voor het bedrijf Degroote Trucks en Trailers door de provincie een PRUP opgemaakt. Op heden zijn de mogelijkheden van het PRUP ten volle benut, tenminste wat het bedrijf DTT betreft, waardoor een PA nodig is om verdere uitbreidingen mogelijk te maken.
De zone voorzien voor het bedrijf Terra Plant wordt op heden niet ten volle benut. Bij een herziening van het PRUP ondersteunt de gemeente dan ook de suggestie van de aanvrager om voor de opvang van de lange termijnsbehoefte op deze gronden een wisselbestemming te voorzien voor beide bedrijven, in het kader van optimaal ruimtegebruik.
Gezien er op heden geen overeenkomst kon bekomen worden voor de verwerving van deze gronden door DTT, en gelet op de optimale configuratie voor het stallen van vrachtwagens, wordt ook voor wat betreft de korte termijn de uitbreiding op het landbouwperceel ondersteund.
Daarnaast worden twee beperkte optimalisaties gedaan op de gronden ingesloten tussen het huidige PRUP en de Boterstraat, wat een betere benutting van de terreinen mogelijk maakt.

BEZWAREN

B1

De bezwaarschrijver haalt volgende argumenten aan:

- Tegen het wegnemen van de buurtweg. Deze weg wordt door veel fietsers gebruikt, evenals voor MTB-ritten.
- Dit is het begin van het inpalmen van het nabij gelegen overstromingsgebied.
- Door de uitbreiding zal de landbouwer aan de andere kant van de weg zijn hoeve zien onderstromen bij hevige neerslag. Hij ondervond reeds last door het verdwijnen van het overstromingsgebied van de site Hille Zuid

B2/B4/B6/B7

Bezwaarschrijver(s) halen volgende argumenten aan:

- De gevraagde uitbreiding bedraagt 1ha 39a 88ca. Op 27/03/2013 werd het PRUP De Hille goedgekeurd waardoor er ongeveer 25 ha landbouwgrond al omgezet werd naar industriegrond. Een 8-tal ha daarvan zijn gelegen langs de Wingesesteenweg en komen in 2018 ter beschikking. Het stallen van vrachtwagens kan eveneens daar gebeuren.
- Tegen het verdwijnen van een gedeelte van de Boterstraat. Dit is een openbare weg die dagelijks gebruikt wordt door land- en tuinbouwers om de drukke Hillesteenweg te vermijden. De weg is ook opgenomen in de plaatselijke wandel- en MTB tochten.
- Er loopt een aardgasleiding langs de Boterstraat van de Hillesteenweg tot aan het tuinbouwbedrijf van de familie Cogge. De cabine dient ten aller tijde bereikbaar te zijn. Indien deze weg verdwijnt zal de leiding op private eigendom komen te liggen over een afstand van 150 meter onder de verharding van de vrachtwagens.
- De tekst stelt dat de uitbreiding geen noemenswaardige impact zal hebben op het personeelsbestand. De doelstelling voor bijkomende industriegrond is in de eerste plaats om bijkomende jobs te creëren, wat hier dus niet het geval is.

B3

Bezwaarschrijver haalt volgende argumenten aan:

- De gevraagde uitbreiding bedraagt 1ha 39a 88ca. Op 27/03/2013 werd het PRUP De Hille goedgekeurd waardoor er ongeveer 25 ha landbouwgrond al omgezet werd naar industriegrond. Bezwaarschrijver stelt dat er al genoeg landbouwgrond werd ingepalmd en dat het perceel landbouwgrond moet blijven.
- Het gedeelte van de Boterstraat mag niet verdwijnen. Dit is een openbare weg die dagelijks gebruikt wordt door land- en tuinbouwers om de drukke Hillesteenweg te vermijden. De weg is ook opgenomen in de plaatselijke wandel- en MTB tochten.
- Er loopt een aardgasleiding langs de Boterstraat van de Hillesteenweg tot aan het tuinbouwbedrijf van de familie Cogge. De cabine dient ten aller tijde bereikbaar te zijn. Indien deze weg verdwijnt zal de leiding op private eigendom komen te liggen over een afstand van 150 meter onder de verharding van de vrachtwagens.
- De tekst stelt dat de uitbreiding geen noemenswaardige impact zal hebben op het personeelsbestand. De doelstelling voor bijkomende industriegrond is in de eerste plaats om bijkomende jobs te creëren, wat hier dus niet het geval is. Alleen maar het stockeren van gigantische aantallen tweedehands vrachtwagens.

B5

Bezwaarschrijver haalt volgende argumenten aan:

- Er verdwijnt weeral een stuk landbouwgrond ten koste van industriegrond hoewel aan de overzijde van de Hillesteenweg meer dan 8 ha industriegrond vrijkomt.
- Het terrein waarvan sprake werd slechts enkele jaren geleden aangekocht als landbouwgrond en kan nu omgezet worden naar industriegrond.
- De bestemming is voor parking vrachtwagens, maar eens ingekleurd als industriegrond kunnen om het even welke industriële gebouwen op deze grond komen.
- Het uitzicht op oude vrachtwagens ofwel op betonnen industriegebouwen, en dit in landbouwgebied en open ruimte.
- Onbegrijpelijk dat een gedeelte van de Boterstraat verdwijnt voor privéparking van vrachtwagens.
- Dit is niet nodig voor de werkgelegenheid, volgens de nota heeft de uitbreiding geen impact op het personeelsbestand.

- De aanvraag betreft in geen geval een noodzaak voor het algemene nut, maar wel van de vraag van een enkel bedrijf die in dit geval goedkopere landbouwgrond wil omtoveren in industrieterrein zonder rekening te houden met landschap, natuur, uitzicht en buren.

ONONTVANKELIJKE ADVIEZEN EN BEZWAREN
geen

E. ADVIES PROCORO met meerderheid van stemmen

De voorliggende aanvraag tot planologisch attest vraagt een uitbreiding voor een bedrijf dat werd opgenomen in het PRUP 'Regionale bedrijven Degroote en Terra Plant International' (MB 28/08/2006). Hierin werd – onder andere – een uitbreidingszone voor het bedrijf Degroote Trucks & Trailers (DTT) gecreëerd.
Bij de opmaak van dit PRUP werd er voor gekozen om de oostelijke grens van het plangebied te laten gelijk lopen met de Boterstraat. Redenen hiervoor waren enerzijds de landbouwstructuur en anderzijds de landschappelijke impact. Het was met name niet de bedoeling om een langgerekt bedrijvenlint te creëren maar wel om de bestaande open ruimte corridor tussen De Hille en Wingene te behouden (TN p.45). Om tegemoet te komen aan de – toenmalige – uitbreidingsvraag werd met het PRUP de oppervlakte voor te koop aangeboden vrachtwagens vergroot. Binnen deze ruimte werd tevens een voldoende bouwhoogte toegelaten (18 meter) en een terreinbezetting van 100% bebouwing in zone I en 30% in het reservegebied, zodat op termijn ook uitbreiding in de hoogte (door middel van een gebouw met een lift, zoals het bedrijf er nu reeds één gebouwd heeft) mogelijk zou zijn. (TN p.51). In het goedkeuringsbesluit werd door de minister in het overwegend gedeelte gesteld dat de zone voor reservegebied moet worden beschouwd als het ruimtelijk maximum voor beide bedrijven.

Wat betreft de opmerkingen aangaande het HAG (A1 en A2) stelt de PROCORO dat dit opmerkingen zijn op niveau van een ruimtelijk uitvoeringsplan en deze niet toehoren aan het planologisch attest als dusdanig. Indien een RUP zou volgen dan moet de toets aan de omzendbrief inzake HAG gebeuren.

Artikel 4.4.24. van de VCRO bepaalt dat in het planologisch attest de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar moeten afgewogen worden. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen selecteert Wingene als specifiek economisch knooppunt. Het PRS doet verder uitspraken over de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen. Bestaande bedrijven kunnen buiten bedrijventerreinen verweven zijn met andere functies als de impact op de omgeving beperkt blijkt. In de afweging hieronder wordt de toets aan het PRS gedaan.

Met voorliggende aanvraag tot planologisch attest is het de wens van het bedrijf om op korte termijn verder richting het oosten te gaan uitbreiden (het landbouwperceel is ondertussen in hun eigendom). Er wordt dus niet gekozen om de bestaande mogelijkheden van het PRUP om in de hoogte te gaan uitbreiden te benutten. De mogelijkheden van het PRUP zijn dus op heden niet ten volle benut (in tegenstelling tot wat wordt gesteld A3).

De PROCORO volgt de adviezen A1 en A2 voor wat betreft het aspect zuinig ruimtegebruik. Verder ruimtebeslag in de open ruimte is niet vanzelfsprekend en zoals reeds hierboven aangegeven laat het bestaande RUP toe dat er meerlagig gebouwd wordt. In het PRS wordt gesteld dat de aandacht voor zuinig intensief ruimtegebruik en een hoogwaardige kwalitatieve beeldvorming voorop moet staan bij zowel de inrichting van nieuwe bedrijventerreinen alsook dat bestaande bedrijventerreinen zoveel als mogelijk moeten geoptimaliseerd worden. In het GRS Wingene wordt bij het onderdeel 'herstructureren en optimaliseren van bestaande bedrijventerreinen' eveneens gewezen op het principe van zuiniger ruimtegebruik (waaronder het bouwen in meerdere lagen).

In het dossier wordt beargumenteerd waarom het alternatief met de keuze voor meerlagig stallen van de vrachtwagens en trekkers niet mogelijk is. De PROCORO heeft voor een gelijkaardig bedrijf, Braem te Kortemark, kunnen vaststellen dat er vanuit het bedrijf werd voorgesteld om te werken met een parkeergebouw voor het stapelen van tweedehands vrachtwagens.

De PROCORO volgt A1 en A2 in het feit dat ook zij de aangehaalde argumenten en afweging van de drie alternatieven niet overtuigend vinden. De oostelijke uitbreidingsvraag heeft impact op de landbouwstructuur, op het landschap en op de open ruimte. Aan de overzijde van de Wingenesteenweg bevindt zich het bedrijventerrein Hille Noord waardoor de totale bestemming aan bedrijvigheid compact voorkomt. De gevraagde aansnijding naar het oosten zet een trend in gang van verlinting van de bedrijvigheid wat een algemene negatieve ruimtelijke impact heeft. De minister heeft in de goedkeuring van het bestaande PRUP zelfs reeds aangegeven dat de uitbreiding van 2006 het ruimtelijke maximum was.

A2 stelt dat er binnen een nieuw op te maken PRUP eerst een duidelijk masterplan moet worden opgemaakt voor de hele bedrijfssite met focus op zuinig ruimtegebruik (meerlagig stallen van voertuigen, bundeling van bebouwing, ea). A2 stelt ook dat er eerst een globale afweging dient te gebeuren in een PRUP vooraleer er tot een ruimtelijke uitbreiding kan gekomen worden. PROCORO meent dat een masterplan nuttig kan zijn, maar het huidige RUP – waarin dergelijke afweging werd gemaakt – laat nog uitbreidingsmogelijkheden toe in de hoogte. Gelet op het feit dat de PROCORO niet achter de oostelijke uitbreiding staat, worden in die mate de bezwaren inzake deze uitbreiding (buurtweg, overstromingsgevaar, aardgasleiding, ea) beantwoord. Voor wat betreft de bezwaren (B2, B4, B5, B6 & B7) die stellen dat de uitbreiding ook aan de overkant van de Wingenesteenweg kan plaatsvinden, meent de PROCORO dat het bedrijf moet optimaliseren op de huidige site, eventueel zouden de voorschriften nog verder geoptimaliseerd kunnen worden in een nieuw PRUP.

Het bedrijf heeft echter ook een andere korte termijn vraag waarbij het twee kleinere percelen langs de Boterstraat die buiten de contour van het PRUP vallen, wil integreren. Met het huidige PRUP moeten hierrond buffers voorzien worden, maar de percelen maken onderdeel uit van het bedrijf.
Deze korte termijnvraag kan positief beoordeeld worden.

De lange termijn vraag kan door de PROCORO ondersteund worden, gelet op de compactheid van deze beoogde uitbreiding. Het kan echter niet de bedoeling zijn om in een nieuw PRUP de gronden zomaar toe te wijzen aan DTT en hiermee de verdere uitbating van het plantenbedrijf te hypothekeren. Indien het bedrijf DDT de beoogde gronden kan kopen van het plantenbedrijf dan is dit een mogelijkheid om het bedrijf op die plek te laten uitbreiden. De PROCORO volgt hier de adviezen A1, A2 en A3.

CONCLUSIE:

- Gunstig voor behoud

- Deels ongunstig voor de korte termijn vraag.
  De PROCORO is ongunstig voor de oostelijke uitbreidingsvraag. De mogelijkheden binnen het bestaande PRUP zijn nog niet ten volle benut waardoor een uitbreiding niet aan de orde is en bieden voldoende garanties om de huidige activiteiten verder te kunnen zetten.
  De PROCORO is akkoord met de vraag ivm de noordelijke percelen.

- Gunstig voor de lange termijn vraag, op voorwaarde dat de uitbating van Terraplant hiermee niet wordt gehypothekeerd.

De voorzitter gaat over tot de stemming:

De PROCORO keurt het advies goed met een meerderheid van stemmen:

Stemming:
Ja: 14 (Koen Dewulf, Pétur Edvardsson, Eric Vandorpe, Leen Lauwers, Gwendoline Vermeire, Oscar Wullepit, Koen Vanneste, Tom Decock, Torben Wolfs, Jonas Plouvier, Gabriël Vandemaele, Wouter Vuylsteke, Lieven Veulemans, Piet Gellynck)
Nee: 0
Onthouding: 1 (Franky Roels)

Minderheidsstandpunt:
De heer Franky Roels gaat niet akkoord dat het financieel aspect primeert boven de goede ruimtelijke ordening. DDT moet de mogelijkheid krijgen om uit te breiden op gronden van Terraplant.

De vaste secretaris
(get.) Stephaan Barbery

De voorzitter
(get.) Piet Gellynck

Voor eensluidend afschrift,
De vaste secretaris PROCORO

Stephaan Barbery