

TOELICHTINGSNOTA | VV | MAART 2024

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
RUP PLANOLOGISCHE RUIL – FASE I

COLOFON

OPDRACHTGEVER
Gemeente Wielsbeke

PLANTEAM

-Magali Penninck | Diensthoofd Omgeving | magali.penninck@wielsbeke.be | T 056 67 32 16
-Wim Carrein & Kelly Verhulst | Ruimtelijk planners, URBASTA! | contact@urbasta.be | T 051 81 04 03
-Bruno Debrabandere | agemeen.directeur@wielsbeke.be | T 056 67 32 20
-Jan Stevens | burgemeester@wielsbeke.be | T 056 67 32 01
-Filiep De Vos | filiep.devos@wielsbeke.be | T 0479 98 77 90

PLAN-ID

RUP_37017_214_00017_00001

PROCEDURE

Beslissing samenstelling planteam op 21-05-2019.
(opmaak start- & procesnota: juni 2019– mei 2022)
Goedkeuring startnota door CBS op 07-06-2022
Publieke raadpleging startnota (60d) van 19-09-2022 t.e.m. 18-11-2022.
Infomoment startnota op donderdag 27-09-2022 van 16u00 – 19u00 in Bibliotheek BIBOX, Markt 1 in Wielsbeke.
GECORO op 08-11-2022.
(opmaak scopingnota: december 2022 – juni 2023)
(opmaak voorontwerp RUP & ontwerp effect-rapport: juli 2023 – september 2023)
Adviesronde plenair: oktober 2023
Verwerking adviezen ifv voorontwerp RUP: november-december 2023

Ontheffing plan-mer-plicht op 04-03-2024.

Voorlopige vaststelling ontwerp RUP in gemeenteraadszitting van 28-03-2024.

Openbaar onderzoek ontwerp RUP (60d) van ...
(opmaak ontwerp RUP: ...)

Definitieve vaststelling ontwerp RUP in gemeenteraadszitting van ...

INHOUDSTABEL

DEEL 1 Inleiding	9
1.1 Opdracht	9
1.2 Algemene DOELSTELLING	9
1.3 Adviezen en inspraakreacties op de startnota	10
DEEL 2 Kader voor de opmaak van het RUP	21
2.1 Aanleiding tot opmaak van het RUP	21
2.2 Beslissing tot opmaak	21
2.3 Doelstellingen en motivatie tot opmaak van het RUP	22
2.4 Situering en afbakening deelgebieden	23
DEEL 3 Feitelijk bestaande toestand	29
3.1 deelgebied ooigemstraat	29
3.2 deelgebied grote molstenstraat	30
3.3 deelgebied site serrebedrijf Reynaertstraat	31
3.4 fotoreportage	31
DEEL 4 Planningscontext	33
4.1 Juridisch kader	33
4.2 Beleidskader	43
DEEL 5 Planningsopties	53
5.1 Afbakening van het plangebied	53
5.2 Alternatieven voor het plan	55
5.3 Reikwijdte en detailleringsgraad	55
5.4 Opbouw van het RUP	55
5.5 Ruimtelijke inpassing	56
5.6 Programma en functies	58
5.7 Mobiliteitsaspecten	58
DEEL 6 Effectenbeoordeling	59
6.1 RVR-toets	59
6.2 Passende beoordeling	60
6.3 Milieueffecten	61
DEEL 7 Overige bepalingen	84
7.1 Ruimtebalans en op te heffen voorschriften	84
7.2 Grafisch register (plancompensaties): planbaten / planschade / kapitaalschade / gebruikersschade	85
DEEL 8 Bijlagen	89

LIJST MET FIGUREN

Figuur 1:	situering deelgebieden en ligging t.o.v. de gemeentegrenzen (oranje lijnen).....	24
Figuur 2:	situering deelgebied 1	25
Figuur 3:	grafisch plan van het RUP ‘Venster op de Leie’ met aanduiding van deelgebied ‘Ooigemstraat’.	26
Figuur 4:	situering deelgebied 2	27
Figuur 5:	situering deelgebied 3	28
Figuur 6:	luchtfoto met indicatieve aanduiding van deelgebied ‘Ooigemstraat’	29
Figuur 7:	luchtfoto met indicatieve aanduiding van deelgebied ‘Grote Molstenstraat’ (rode stippellijn) en de zone waarvoor de verkavelingsvergunning werd goedgekeurd (witte stippellijn)	30
Figuur 8:	Luchtfoto met indicatieve aanduiding van het deelgebied site serrebedrijf Reynaertstraat	31
Figuur 9:	Gewestplan Roeselare-Tielt 17.12.1979 (bron: geopunt)	33
Figuur 10:	Plan van de extra grondenafstand in de verkavelingsvergunning en de grens met het plangebied	34
Figuur 11:	Herbevestigd agrarische gebied (bron: geopunt).....	35
Figuur 12:	Atlas der Buurtwegen (bron: geopunt)	36
Figuur 13:	kaart onroerend erfgoed (bron: geoportaal onroerend erfgoed)	37
Figuur 14:	kaart VEN- en IVON-gebieden, habitatrichtlijngebieden, vogelrichtlijngebieden(bron: geopunt) ..	38
Figuur 15:	biologische waarderingskaart.....	39
Figuur 16:	kaart met erosiegevoeligheid (bron: geopunt).....	40
Figuur 17:	kaart met de infiltratiegevoeligheid (bron: geopunt).....	41
Figuur 18:	kaart met de overstromingsgevoeligheid (bron: geopunt)	42
Figuur 19:	Gewenste structuur RSV met indicatieve aanduiding van gemeente Wielsbeke (rode bol)	44
Figuur 20:	Beeld uit het Witboek Ruimte Vlaanderen.....	44
Figuur 21:	aanduiding van het Herbevestigd agrarische gebied bij deelgebied 2(bron: geopunt)	45
Figuur 22:	Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid PRS WVW gecoördineerde versie 2014.	47
Figuur 23:	Gewenste ruimtelijke agrarische structuur PRS WVW gecoördineerde versie 2014.	48
Figuur 24:	Kaart deelruimte (bron: PRS WVW)	49
Figuur 25:	Afweging en ontwerpend onderzoek voor deelgebied 2 (rode contour), uit GRS Wielsbeke, Herziening 2012.....	51
Figuur 26:	Afbakening plangebieden, deelgebied 1 (Ooigemstraat, linksboven), deelgebied 2 (Grote Molstenstraat, rechtsboven) en deelgebied 3 (linksonder)	53
Figuur 27:	Aanduiding van de deelgebieden op globale kaart	54
Figuur 28:	grafisch plan van het RUP ‘Venster op de Leie’ met aanduiding van deelgebied ‘Ooigemstraat’.	56
Figuur 29:	Uittreksel uit het gewestplan met aanduiding van deelgebied 2	56
Figuur 30:	Uittreksel uit het gewestplan met aanduiding van deelgebied 3	57
Figuur 31:	Kaart met aanduiding van de SEVESO-inrichtingen nabij deelgebied 1, 2 en 3 (bron: geopunt). ...	60
Figuur 32:	kaart VEN- en IVON-gebieden, habitatrichtlijngebieden, vogelrichtlijngebieden(bron: geopunt) ..	61
Figuur 33:	Kaart met bodemtypes (bron: geopunt)	66
Figuur 34:	kaart met de overstromingsgevoeligheid (bron: geopunt)	67
Figuur 35:	kaart met erosiegevoeligheid (bron: geopunt).....	68
Figuur 36:	kaart met de infiltratiegevoeligheid (bron: geopunt).....	69
Figuur 37:	Biologische waarderingskaart.....	71
Figuur 38:	VEN-IVON /habitat-/vogelrichtlijngebieden	72
Figuur 39:	Landschapsatlas (bron: geopunt)	73
Figuur 40:	Kaart onroerend erfgoed (bron:geopunt)	74
Figuur 41:	Atlas der Buurtwegen (bron: geopunt)	75
Figuur 42:	Kaart met aanduiding van de SEVESO-inrichtingen nabij deelgebied 1, 2 en 3 (bron: geopunt). ...	76
Figuur 43:	Gewestplan Roeselare-Tielt 17.12.1979 met aanduiding van de gemeentegrens tussen Wielsbeke en Oostrozebeke (bron: geopunt)	79
Figuur 44:	Luchtfoto met aanduiding van de gemeentegrens tussen Wielsbeke en Oostrozebeke (bron: geopunt)	79
Figuur 45:	Ruimtebalans	84

DEEL 1 INLEIDING

1.1 OPDRACHT

Het gemeentebestuur van Wielsbeke wenst bij middel van een planinitiatief in 2 fases een planologische ruil door te voeren tussen vijf deelgebieden (DG):

- DG 1 Ooigemstraat
- DG 2 Grote Molstenstraat
- DG 3 site serrebedrijf Reynaertstraat
- DG 4 Verbindingsstraat
- DG 5 site Meubelen Lefevre

Deze planologische ruil wordt doorgevoerd middels twee gemeentelijke RUP's, namelijk:

- **RUP Planologische ruil - fase 1:**
DG 1 (van industriegebied naar openruimtegebied) en
DG 2 (van agrarisch gebied naar zone voor lokale bedrijvigheid, met inbegrip van een vraagstelling voor voorafname).
DG 3 (van bedrijvengebied naar agrarisch gebied)
- **RUP Planologische ruil - fase 2:**
DG 4 (van wonen naar een woonzone zonder onmiddellijke bouw mogelijkheden) en
DG 4 (van zone voor bedrijvigheid in het RUP centrum naar woonzone en woonreservegebied).
Deze tweede fase maakt deel uit van een afzonderlijk planinitiatief.

Onderhavig RUP heeft aldus enkel betrekking op fase 1, waarin de planologische ruil tussen deelgebied 1, deelgebied 2 en deelgebied 3 wordt geregeld, waarin de klemtoon ligt op het creëren van de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

1.2 ALGEMENE DOELSTELLING

De algemene doelstelling van de opdracht is de activering van een welomlijnd plangebied door de omvorming van *een industriezone naar openruimtegebied, de omvorming van agrarisch gebied naar een zone voor lokale bedrijvigheid en de omvorming van een bedrijvengebied naar agrarisch gebied*. Dit gebeurt op een manier die maatschappelijk en ruimtelijk duurzaam is en die – naast het bieden van een antwoord op de behoefte aan ruimte voor lokale bedrijvigheid (cfr. GRS Wielsbeke) – een meerwaarde realiseert zowel ten aanzien van de deelgebieden zelf als ten aanzien van de omgeving.

De onmiddellijke aanleiding voor het RUP Planologische ruil is de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan GRS Wielsbeke (goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 30 augustus 2012), meer bepaald de visie met betrekking tot de economische structuur en de nood aan een aanbod voor lokale bedrijvigheid. In de herziening van het GRS Wielsbeke werden meerdere locatie-alternatieven voor de inplanting van lokale bedrijvigheid onderzocht. Deelgebied 1 van dit RUP kwam hieruit als beste locatie naar voor.

Als pasmunt wordt een bestaand industriegebied met een minder goede locatie omgevormd naar openruimtegebied en een serrebedrijf in bedrijvengebied zone-eigen gemaakt door de omvorming van bedrijvengebied naar agrarisch gebied.

Ter implementatie van deze doelstellingen van de gemeente – kaderend binnen de visie van haar GRS - wordt een nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. Een ruimtelijk uitvoeringsplan of RUP is een plan waarmee de overheid op een bepaald deel van haar grondgebied de bodembestemming vastlegt.

Het opmaken van een RUP gebeurt via een uitgebreide procedure die verschillende stappen of fases omvat. In een eerste fase wordt een startnota samengesteld. In de startnota worden nog geen definitieve beslissingen gemaakt over de concrete bestemmingen, maar wordt er vanuit de stad een eerste visie meegegeven over de ontwikkelingsmogelijkheden van een bepaald gebied en wordt meegegeven wat de verwachte milieueffecten zullen zijn.

De startnota is opgemaakt als ‘startdocument’ om doorheen de procedure verder uit te werken en te verfijnen. De adviezen en inspraakreacties die gegeven werden op de startnota, zijn verwerkt in de scopingnota.

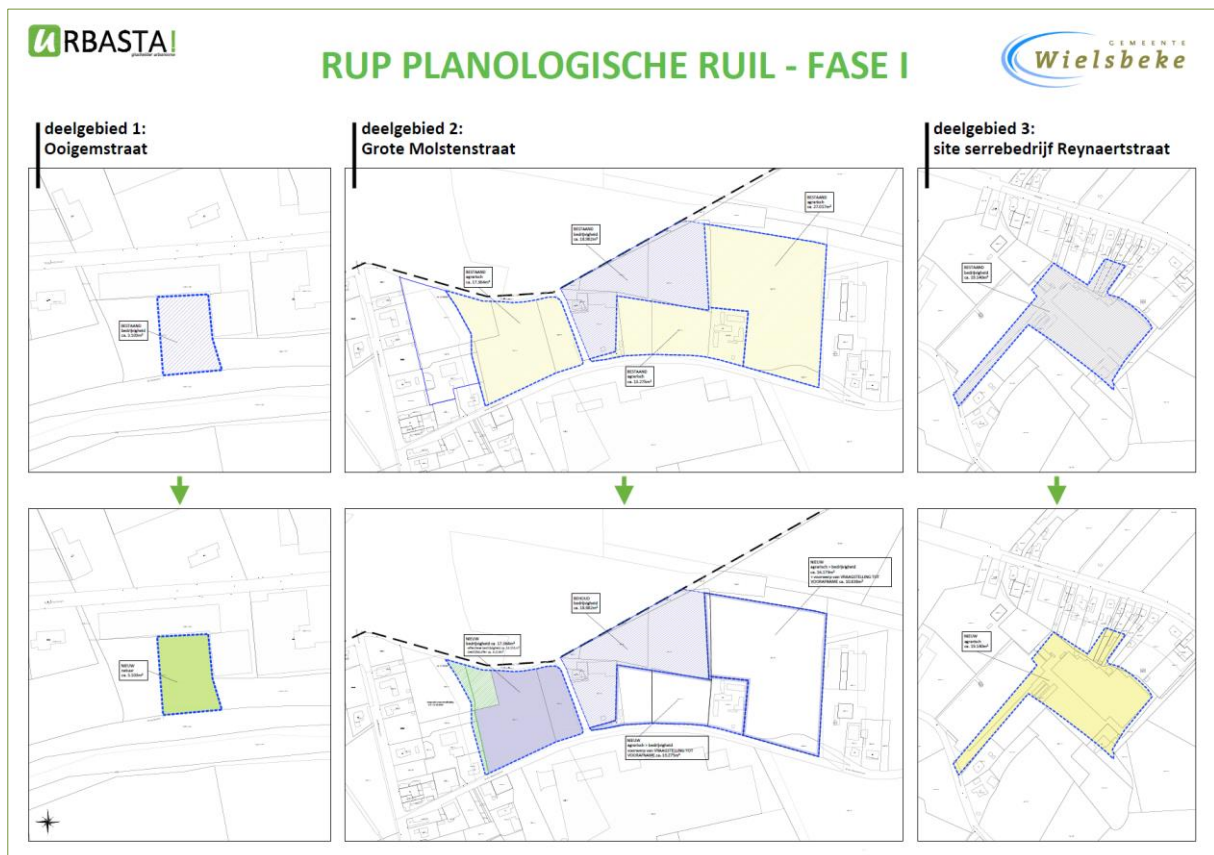
In het inleidend hoofdstuk van de nota wordt een overzicht gegeven van de ontvangen adviezen en reacties en wordt aangegeven hoe is omgegaan met de suggesties om het plan te verbeteren. Vervolgens zal ook een samenvatting worden meegegeven van de aanpassingen die gebeurd zijn ten aanzien van de nota.

De verdere hoofdstukken kunnen gezien worden als toelichting bij het RUP

1.3 ADVIEZEN EN INSPRAAKREACTIES OP DE STARTNOTA

Over de startnota wordt een publieke raadpleging gehouden van 19-09-2022 t.e.m. 18-11-2022. De toelichting op de raadpleging is gebeurd op basis van onderstaande presentatieborden.

Bord 1



De startnota wordt gedurende de raadpleging voor advies voorgelegd aan de bevoegde instanties. De ontvangen adviezen en inspraakreacties worden hierna beknopt weergegeven. In kleur gemarkeerde tekst wordt het antwoord & de verwerking van het planteam op de geformuleerde opmerkingen weergegeven.

1.3.1 ADVIESVRAAG

Zie bijlage 2 'gebundelde adviezen publieke raadpleging'

Instantie	Advies	Antwoord & verwerking door planteam
<p>Agentschap Natuur & Bos</p>	<p>ONGUNSTIG ADVIES</p> <p>1 vraag om motivatie/onderbouwing voor nood aan bedrijventerreinen.</p> <p>2 opmerking: het creëren van een beperkte zone natuur, staat niet in verhouding tot de open ruimte die verdwijnt.</p> <p>3 vraag om alternatievenonderzoek.</p>	<p>1 in eerste instantie wordt benadrukt dat het RUP Planologische Ruil uitgaat van een bestemmingsruil die een nulbalans nastreeft, in combinatie met het beschikbare reservepakket van 11.300m² zoals bepaald in het verslag d.d. 16/02/2017 (opgemaakt door wvi) met betrekking tot het 'onderzoek planologische ruil'. De overzichtstabel waarvan sprake voorzag in 5 sites (samen goed voor 16.800m²) die voor de gemeente in aanmerking kwamen om aan te wenden i.f.v. de ontwikkeling van een KMO-zone. Twee sites met een oppervlakte van samen 5.500m² werden niet weerhouden door de Provincie en komen aldus niet in aanmerking om door te rekenen in functie van het creëren van een oppervlakte-aanbod planologische ruil voor lokale bedrijvigheid. <u>Concluderend komt slechts 11.300m² in aanmerking i.f.v. lokale bedrijvigheid.</u> <i>Zie bijlage 3 'verantwoording reservepakket'</i></p> <p>In tweede instantie voorziet huidig RUP in een <u>voorafname van een bijkomende oppervlakte voor lokale bedrijvigheid</u>. Hiervoor wordt verwezen naar het PRUP Bedrijvigheid economische subregio Waregem, waarin de zone WBK2 wordt gedelegeerd naar de gemeente Wielsbeke.</p> <p>2 hier wordt weerom verwezen naar de bestemmingsruil die een nulbalans nastreeft, in combinatie met het beschikbare reservepakket van 11.300m² (cfr. punt 1), aangevuld met een voorafname in delegatie door de provincie. Hier wordt verwezen naar het bebossingsplan Nijverheidstraat-Grote Molstenstraat: <i>zie bijlage 4 'bebossingsplan'</i></p> <p>3 <i>In de herziening van het GRS Wielsbeke werden meerdere locatie-alternatieven voor de inplanting van lokale bedrijvigheid onderzocht. Deelgebied 1 van dit RUP kwam hieruit als beste locatie naar voor. De gemeente is aldus de visie toebedeeld</i></p>

	<p>4 vraag tot verdere uitwerking van de discipline biodiversiteit in het onderzoek van de milieueffecten alsook aan te vullen met de discipline klimaat.</p> <p>5 een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets ontbreekt.</p> <p>6 vraag tot toetsing aan de beleidslijnen van het RSV en PRS inzake de inname van open ruimtegebied.</p>	<p>dat gezien de specifieke context van de site Verbindingsstraat [<i>m.n. begrepen tussen infrastructures & gewijzigde inzichten inzake ontsluiting, omgeven door regionale en lokale bedrijvigheid, potenties i.f.v. bedrijvigheid en in functie van de leefbaarheid en leefkwaliteit inzake wonen</i>] het aangewezen is het woongebied met landelijk karakter op deze locatie niet te ontwikkelen.</p> <p>Tweede aspect betreft gewijzigd inzicht met betrekking tot locatiekeuze. Binnen het GRS wordt de locatie ten oosten van de Verbindingsstraat, nl. het gebied ten noorden van de Grote Molstenstraat prioritair [als fase 1 en fase 2] aangegeven als meest geschikte locatie i.f.v. lokale bedrijvigheid. De site gelegen tussen de Verbindingsstraat, de N382, de Fabiolalaan en de Stationsstraat wordt in het GRS aangegeven als ‘eventueel in een latere fase te ontwikkelen’ i.f.v. kmo. De visie binnen het GRS gaat er dus van uit dat de site op termijn als bedrijvigheid ontwikkeld kan worden.</p> <p>4 deze vraag wordt verder uitgewerkt en aangevuld onder het luik van de te onderzoeken milieueffecten (zie deel 6 “effectenbeoordeling”).</p> <p>5 het toepassingsgebied m.b.t. een passende beoordeling is opgenomen onder art. 6.2 van dit document. Het RUP heeft geen impact op speciale beschermingszones, waardoor besloten kan worden dat er geen passende beoordeling moet worden opgemaakt. Wanneer en hoe zo’n passende beoordeling nodig is, wordt toegelicht in een <i>omzendbrief</i>. De omzendbrief beperkt zich tot de passende beoordeling bij stedenbouwkundige of milieugebonden <i>vergunningplichtige activiteiten</i>. De passende beoordeling bij ruimtelijke uitvoeringsplannen, andere plannen en programma’s komt <i>niet</i> aan bod.</p> <p>6 aanvulling wordt gemaakt in de nota.</p>
<p>Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn</p>	<p>GEEN ADVIES</p>	<p>-</p>

<p>Agentschap Innoveren & Ondernemen</p>	<p>1 vraag om aanvulling feitelijk bestaande toestand</p> <p>2 nazicht contouren deelgebied 2 in plannen en nota</p> <p>3 vraag om alternatievenonderzoek op te nemen in nota.</p> <p>4 suggestie om de plancontour deelgebied Grote Molstenstraat uit te breiden, nl. met inbegrip van de bestaande bestemde bedrijvzone tot tegen het noordelijk parkgebied.</p> <p>5 voorbehoud voor de plangeïntegreerde maatregelen om:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de bebouwde oppervlakte te beperken tot max. 65% en de verharde oppervlakte tot max. 25%; ▪ enkel lokale bedrijvigheid met een laagdynamisch mobiliteitspatroon toe te laten. 	<p>1 recente update van de bestaande feitelijke toestand wordt gemaakt.</p> <p>2 nazicht wordt gedaan en degevallend aangepast.</p> <p>3 zie hiervoor punt 3 bij advies van Agentschap Natuur en Bos.</p> <p>4 suggestie tot plancontouruitbreiding wordt meegenomen.</p> <p>5 dit voorbehoud wordt in overweging genomen bij de opmaak van het voorontwerp RUP, specifiek de stedenbouwkundige voorschriften. De passage in de plan-mer-screening wordt alvast geschrapt i.f.v. nader onderzoek.</p>
<p>Departement Omgeving</p>	<p>1 geen zicht op concrete inrichting van deelplannen</p> <p>2 vraag om motivatie bij deelgebied 1 m.b.t. bijdrage aan natuurwaarden, totstandkoming plancontour.</p> <p>3 vraag tot bijsturing met betrekking tot de inname van het HAG en de bijhorende compensatie.</p>	<p>1 er wordt benadrukt dat huidig planinitiatief een loutere mathematische oefening betreft die tot doel heeft een bundeling van bestaande bestemde gronden na te streven. Voor Deelgebied 2 heeft de gemeente concrete inrichtingsplannen voor ogen. Deze worden informatief opgenomen in onderhavig RUP, m.n.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • plannen loods technische dienst n.o.v. Architectenbureau Schepens • bebossingsplan Grote Molstenstraat i.s.m. Bosgroep Ijzer en Leie <p>zie bijlage 4 'bebossingsplan' zie bijlage 5 'plannen loods technische dienst'</p> <p>2 motivatie wordt aangevuld.</p> <p>3 Hiervoor wordt verwezen naar het PRUP Bedrijvigheid economische subregio Waregem, waarin de zone WBK2 wordt gedelegeerd naar de gemeente Wielsbeke.</p>

	4 hoe wordt omgegaan met de voetweg (deelgebied 2)?	De wijze van compensatie wordt op het plenaire overleg met de provincie besproken. 4 er wordt benadrukt dat huidig planinitiatief een loutere mathematische oefening betreft die tot doel heeft een bundeling van bestaande bestemde gronden na te streven. Bij de concrete inrichting van de bedrijvenzone zal dit logischerwijze bekeken worden en moet hierover een uitspraak gedaan worden. Dit zal gepaard gaan met de aanvraag OMV
Provincie West-Vlaanderen (2x)	1 vraag om een duidelijk weergave op een kaart, alwaar de delegatievraag voor de bijkomende behoefte aan bedrijventerrein betrekking op heeft. 2 vraag om een duidelijk overzicht van de ruimtebalans.	1 wordt opgenomen in de nota en op plan. 2 wordt opgenomen in de nota.
OVAM	GEEN ADVIES	
VLM	GEEN ADVIES	
Onroerend Erfgoed	GEEN INHOUDELIJKE OPMERKINGEN	
Agentschap Wegen en Verkeer	GEEN OPMERKINGEN	
GECORO Wielsbeke	Kennisname met aandachtspunten: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ontsluiting maximaal op de Grote Molstenstraat ▪ Groenbuffer minstens conform de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening landschappelijke inkleding van bedrijfsgebouwen ▪ Optimale invulling bedrijvigheid 	Aandachtspunten worden meegenomen in verdere uitwerking (voor)ontwerp RUP.

1.3.2 RAADPLEGING VAN DE BEVOLKING

Tijdens de publieke raadpleging werden géén reacties ontvangen.

1.3.3 ADVIESVRAAG FASE PLENAIRE VERGADERING

DEPARTEMENT OMGEVING

- Gunstig advies met opmerkingen:
 - o Compensatie HAG wordt niet voorzien binnen dit plan
 - o Concrete inrichting van de deelplannen is onvoldoende uitgewerkt.
 - o Motivatie hoe DG 1 bijdraagt aan de natuurwaarden ter plaatse. Duiding mbt ontstaan plancontour (incl. oostelijke zone).
 - o Vraag tot schrappen passage in SV en passage mbt meerlagigheid in te schrijven

ANTWOORD PLANTEAM:

- o *De aanvaarding als concreet terreinvoorstel door het MB van 17.07.23 stelde dat de compensatie binnen dit plan of een toekomstig planproces is op te nemen. Onderhavig planinitiatief vorm een eerste fase (van de twee). Bij opstart van het planinitiatief fase twee zal worden voorzien in een compensatievoorstel voor het HAG.*
- o *er wordt benadrukt dat huidig planinitiatief een loutere mathematische oefening betreft die tot doel heeft een bundeling van bestaande bestemde gronden na te streven. Voor Deelgebied 2 heeft de gemeente concrete inrichtingsplannen voor ogen. Deze worden informatief opgenomen in onderhavig RUP, m.n.:
 - plannen loods technische dienst n.o.v. Architectenbureau Schepens
 - bebossingsplan Grote Molstenstraat i.s.m. Bosgroep Ijzer en Leiezie bijlage 4 'bebossingsplan'
zie bijlage 5 'plannen loods technische dienst'*
- o *DG1 omvat een braakliggend terrein dat in onbruik is en omvat een deel van een kadastraal perceel dat niet vervat zit binnen het RUP Venster op de leie. Dit restperceel vormt op ruimtelijke vlak een logische aanvulling op dit RUP; een herbestemming naar openruimtegebied is dan ook een evidentie om aansluiting te maken met de natuurwaarden binnen het RUP.*

De zone ten oosten van de plancontour blijkt planmatig onbebouwd, doch zone kent op heden een inrichting ivf de aanwezig bedrijvigheid: deze is voorzien van verharding en waterpartij, zoals vast te stellen op nevenstaande orthofoto.

- o *Aanpassingen aan SV wordt doorgevoerd.*



PROVINCIE WEST-VLAANDEREN – RUIMTELIJKE PLANNING

- Gunstig advies met opmerkingen een aandachtspunten:
 - o Vraag tot schrappen passage in SV en passage mbt meerlagigheid in te schrijven
 - o Suggestie om in SV onder art. 5.2 voorschriften mbt buffercapaciteit op te nemen.
 - o Vraag tot aanpassing passage in SV.

ANTWOORD PLANTEAM:

- o *Aanpassingen aan SV wordt doorgevoerd.*
- o *Het opnemen van voorschriften mbt buffercapaciteit wordt niet weerhouden; het formeel verankeren van dergelijke bepalingen lijkt niet aangewezen in een RUP, hiervoor gelden de vigerende flankerende bepalingen die van kracht zijn (herhaling vermijden alsook bij wijzigingen blijven de recentste bepalingen van toepassing).*
- o *Aanpassingen aan SV wordt doorgevoerd.*

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

- Ongunstig advies
 - o Principieel niet akkoord dat landbouwgebied zou worden ingenomen voor bedrijvengebied (deels vanuit het reservepakket uit het RSV), terwijl nadien een nog niet aangesneden zone voor bedrijvigheid zou worden omgezet tot woonzone en woonreservegebied. Vraag om duidelijkheid omtrent behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente.
 - o Niet akkoord met ruimtebalans: natuurgebied in DG1 houdt geen creatie in van agrarische bestemming en omvat geen ruil tussen bedrijvigheid en agrarisch gebied.
 - o Vraag om overzichtelijk totaal compensatievoorstel HAG
 - o Vraag om aanpassing SV om huidige activiteiten in DG3 te kunnen behouden. Opmerking dat niet alle delen binnen het plangebied een landbouwgebruik kennen. Opmerking dat de lopende omgevingsvergunningsaanvraag tot zonevreemde functiewijziging een zonevreemde situatie creëert.
 - o Impact op landbouw komt niet aan bod in screening.

ANTWOORD PLANTEAM:

- o *Het planinitiatief houdt een mathematische ruimtebalans is om versnipperde zones bedrijvengebied te bundelen en te combineren met het reservepakket uit het RSV*
- o *De ruimtebalans wordt gemotiveerd vanuit een omzetting van harde naar zachte bestemming (o.a. natuur, agrarisch).*
- o *De aanvaarding als concreet terreinvoorstel door het MB van 17.07.23 stelde dat de compensatie binnen dit plan of een toekomstig planproces is op te nemen. Onderhavig planinitiatief vorm een eerste fase (van de twee). Bij opstart van het planinitiatief fase twee zal worden voorzien in een compensatievoorstel voor het HAG.*
- o *Aanpassingen aan SV wordt doorgevoerd (mbt behoud van de bestaande toestandssituatie).*
- o *Maakt voorwerp uit van feedback op ontheffingsvraag plan-mer-plicht.*

VLAAMSE VERVOERSMAATSCHAPPIJ DE LIJN

- Gunstig advies zonder voorwaarden

Aktename door planteam

ELIA ASSET nv

- Vraag om de geldende veiligheidsvoorschriften mbt de aanwezigheid van de hoogspanningslijn in DG3 en de hoogspanningskabel in DG2 op te nemen in de SV.

ANTWOORD PLANTEAM:

- o *Hiervan wordt in de SV een aanvullend art. voorzien in de algemene bepalingen.*

1.3.4 GECORO-ZITTING VAN 31-01-2024

Opmerkingen op plannen:

- Deelgebied 2 'Grote Molstenstraat': vraag tot toevoeging 3^{de} type groenbuffer;
- Deelgebied 2 'Grote Molstenstraat': vraag tot grafisch doortrekken buffers;

ANTWOORD PLANTEAM:

- o *Buffers wordt uitgewerkt in 3 types volgens breedte en/of locatie naast het woongebied*
- o *Het grafisch doortrekken van de buffers wordt niet weerhouden op plan; dit zou echter impliceren dat er tussen zones met een gelijke bestemmingscategorie – nl. bedrijvigheid – een buffer dient voorzien te worden. Dit heeft weinig nut en is in het kader van een zuinig ruimtegebruik niet te verantwoorden.*

Toevoegingen aan stedenbouwkundige voorschriften:

- Algemene bepalingen: art. 1.2.1. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en gemeenschapsvoorzieningen: vraag tot aanvulling SV
- Zone voor lokale bedrijvigheid: art. 3.1. Bestemming:
 - >stapelen in open lucht: vraag tot aanvulling SV mbt visuele afscherming
 - >agrarische productie: vraag om verduidelijking
- Zone voor lokale bedrijvigheid: art. 3.2.2.2. Inplanting gebouwen en verhardingen:
 - >bouwverplichting: vraag op dit op te leggen in SV
 - >verhardingen: vraag tot herformulering SV
- Zone voor lokale bedrijvigheid: art. 3.2.2.3. Bouwhoogte:
 - >vraag om motivatie voor verplicht bouwen in de hoogte
- Zone voor lokale bedrijvigheid: art. 3.2.3.1. bufferzones en art. 3.2.3.2. groenzone:
 - >vraag tot aanpassing/verduidelijking

ANTWOORD PLANTEAM:

- o *Aanvullingen en verduidelijkingen mbt bestemming worden doorgevoerd in SV.*
- o *Aanvullingen en herformulering mbt gebouwen en verhardingen worden doorgevoerd in SV.*
- o *Aanvulling motivatie mbt bouwhoogte wordt doorgevoerd in SV.*
- o *Aanpassingen en verduidelijkingen mbt bufferzones en groenzone worden doorgevoerd in SV.*

1.3.5 AANPASSINGEN TEN OPZICHTE VAN DE STARTNOTA

Een aantal aspecten van de scopingnota zijn grondig herbekeken n.a.v. volgende elementen:

- De ontvangen adviezen en reacties op de startnota.
- De ontvangen adviezen op het voorontwerp RUP i.f.v. de ev. plenaire vergadering.
- De GECORO
- Verder ruimtelijk onderzoek.

DEEL 2 KADER VOOR DE OPMAAK VAN HET RUP

2.1 AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET RUP

De hoofddoelstelling van het RUP fase I is het doorvoeren van een planologische ruil tussen drie deelgebieden met als doel het maximaal inzetten op het creëren van ruimte voor bedrijvigheid in DG 2:

- DG 1 Ooigemstraat
- DG 2 Grote Molstenstraat
- DG 3 site serrebedrijf Reynaertstraat

Deze planologische ruil wordt naar bestemmingscategorie als volgt voorzien:

- DG 1 BED → GRO
- DG 2 LDB → BED
- DG 3 BED → LDB

DG 1 bevindt zich aan de Ooigemstraat en is middels het gewestplan Roeselare-Tielt bestemd als zone voor **bedrijvigheid**. Een zone die grenst aan het RUP 'Venster op de Leie' wordt herbestemd tot **openruimtegebied** via dit RUP.

DG 2 bevindt zich aan de Grote Molstenstraat en is bestemd als **agrarisch gebied** volgens het gewestplan Roeselare-Tielt. Dit RUP herbestemt dit gebied tot zone voor **lokale bedrijvigheid**.

DG 3 bevindt zich aan de Reynaertstraat en is bestemd als **bedrijvengebied** volgens het gewestplan Roeselare-Tielt. Het RUP voorzien in een omzetting naar **agrarisch gebied**.

2.2 BESLISSING TOT OPMAAK

Bij beslissing van 27/12/2018 van het college van burgemeester en schepenen (hierna genoemd: CBS) werd de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "RUP Planologische Ruil- fase 1" genaamd (hierna kortweg genoemd: RUP) ingeleid in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wielsbeke (hierna genoemd: GRS).

De herziening van het GRS werd op 30/08/2012 goedgekeurd door de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen.

De opdracht bestaat uit het opmaken van een RUP, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Art. 2.2.2, §1 van de VCRO bepaalt de inhoud van een RUP, met name:

- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden 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;
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen 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 conclusie van:
 - Het planmilieueffectenrapport

- De passende beoordeling
- Het ruimtelijk veiligheidsrapport
- De 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.

Volgens artikel 2.2.13 §2 worden de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wielsbeke.

2.3 DOELSTELLINGEN EN MOTIVATIE TOT OPMAAK VAN HET RUP

2.3.1 DE DOELSTELLINGEN VAN DE OPMAAK VAN RUP PLANOLOGISCHE RUIL – FASE 1 ZIJN IN HOOFDZAAK:

- Een planologische ruil doorvoeren tussen drie gebieden, met name een gebied aan de Ooigemstraat (deelgebied 1), een gebied aan de Grote Molstenstraat (deelgebied 2) en een gebied aan de site serrebedrijf Reynaertstraat genaamd (deelgebied 3).
- Herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften en bestemming van de bestaande bestemmingsplannen (met name het gewestplan Roeselare Tielt).

De doelstellingen krijgen een doorwerking in het plan en worden als volgt gerealiseerd.

Ruimtebalans

DEELGEBIED	BESTEMMINGSCATEGORIE	CONCRETE BESTEMMING	VÓÓR RUP	NÁ RUP
DG 1	BED (bedrijvigheid)	industriegebied	3.103m ²	0m ²
	GRO (groen)	natuur	0m ²	3.103m ²
DG 2	BED (bedrijvigheid)	lokale bedrijvigheid	18.982m ²	18.982m ²
			9.097m ²	9.097m ²
			0m ²	17.364m ²
			0m ²	46.343m ²
	LDB (landbouw)	herbestemmen	17.364m ²	0m ²
	LDB (landbouw)	herbestemmen	46.343m ²	0m ²
DG 3	BED (bedrijvigheid)	serrebedrijf	19.140m ²	0m ²
	LDB (landbouw)		0m ²	19.140m ²
Quotum	BED reservepakket		11.300m ²	0m ²

Synthese

		BESCHIKBAAR	VEREIST	
	BED (bedrijvigheid)	DG1 + DG3 + reservepakket	33.543m ²	63.707m ²
	Delegatievraag provincie			30.164m ²

DG1	3.103m ²
DG2	91.786m ²
DG3	19.140m ²
OPPERVLAKTE PLANGEBIED	114.029m ²

Herdefiniëren van stedenbouwkundige voorschriften en bestemming

Maakt het voorwerp uit van het voorontwerp RUP.

2.3.2 MOTIVATIE TOT OPMAAK VAN HET RUP

De motivatie voor dit RUP zit vervat in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Wielsbeke (B.D. 30 augustus 2012)

Volgens die herzieningen moet de economische structuur van het stedelijk gebied worden versterkt met het oog op het voeren van een stedelijk **aanbodbeleid** dat de endogene ontwikkeling van Waregem ondersteunt en het aantrekken van nieuwe economische ontwikkeling mogelijk maakt.

Algemeen staan de volgende elementen voorop:

- Bestaande concentraties van economische activiteiten worden versterkt → *de beleidskeuze om deelgebied 2 om te vormen naar zone voor lokale bedrijvigheid past binnen dit opzet.*
- De bestaande terreinen langs de Leie worden voorbehouden voor water(transport)- gebonden bedrijvigheid. Er worden geen bijkomende zones voor watergebonden bedrijvigheid opgenomen omwille van de keuze voor de verdere uitbouw van openruimtefuncties in de Leievallei → *de beleidskeuze om deelgebied 1 te bestemmen tot natuur is een vertaling van dit doel.*
- De bestaande invulling met serre binnen de zone site serrebedrijf Reynaertstraat dienen planologisch geoptimaliseerd te worden binnen een agrarische bestemming → *de beleidskeuze om deelgebied 3 te bestemmen tot agrarisch gebied zodat de activiteiten van het serrebedrijf zone-eigen worden.*

In het GRS werd een onderzoek gevoerd naar de creatie van bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid. Het is de visie van de gemeente om via planologische ruil een bruikbare, goed gestructureerde en ruimtelijk goed gelegen en geïntegreerde zone voor bedrijvigheid te kunnen aanbieden, die daarenboven een goede ontsluiting heeft.

Eén van de onderzochte locaties betreft deelgebied 2 van dit RUP (aan de Grote Molstenstraat). De mogelijkheid om deze zone te herbesteding via **een RUP Planologische ruil werd expliciet vermeld in het goedgekeurde GRS en er gebeurde een diepgaande evaluatie van alle KMO-zones in functie van een locatieonderzoek voor een lokaal bedrijventerrein.**

Dit werd omschreven onder ‘acties en maatregelen’ als volgt: “Opmaken van een GRUP voor een (deel van het) nieuw lokaal bedrijventerrein op basis van, ten laatste gelijktijdig, omgezette verspreide KMO-zones naar een open ruimte bestemming.”

Onderhavig RUP is bijgevolg een uitvoering van het goedgekeurde GRS (zie ook hoofdstuk 3.2 Beleidskader).

2.4 SITUERING EN AFBAKENING DEELGEBIEDEN

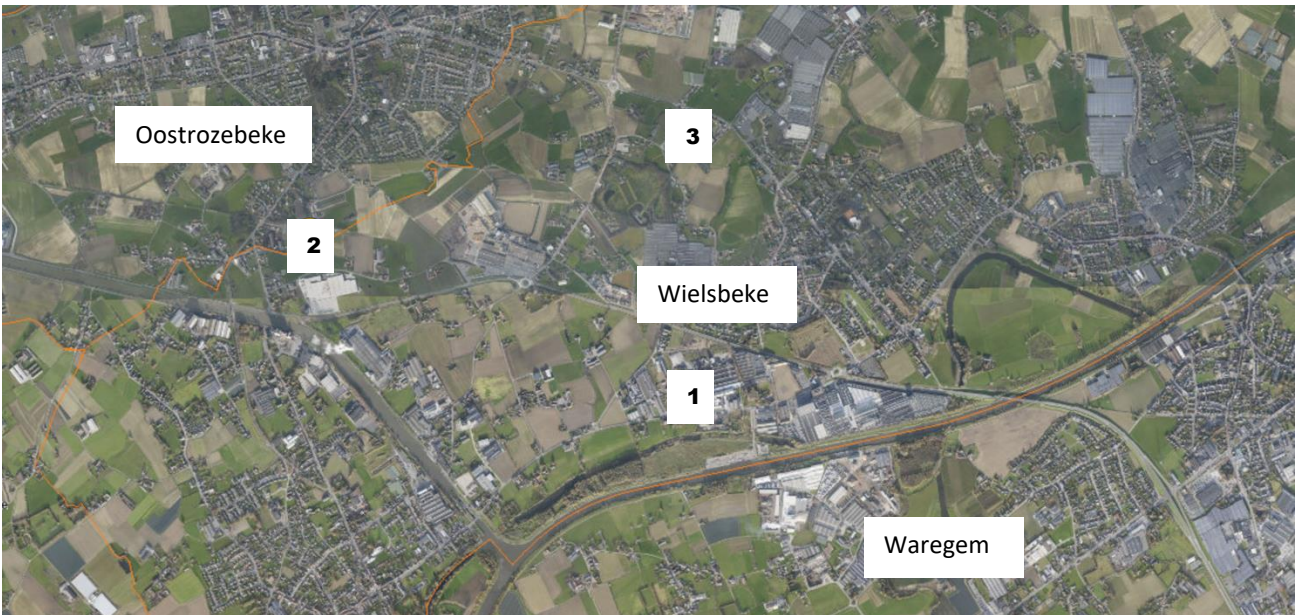
De deelgebieden van voorliggend RUP is gelegen in het centrum van de gemeente Wielsbeke. De gemeente Wielsbeke is gelegen in het zuidoosten van de provincie West-Vlaanderen, meer bepaald in de driehoek Kortrijk - Roeselare - Waregem en maakt deel uit van het arrondissement Tielt. In het noorden grenst de gemeente aan Dentergem, in het oosten aan Waregem, in het noordoosten aan Zulte, in het zuiden aan Harelbeke en in het westen aan Oostrozebeke. Ze omvat de deelgemeenten Ooigem, Sint-Baafs-Vijve en Wielsbeke, goed voor een totale oppervlakte van 2.151 ha.

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden:

- Deelgebied Ooigemstraat (nummer 1 op onderstaande kaarten)
- Deelgebied Grote Molstenstraat (nummer 2 op onderstaande kaarten)
- Deelgebied site serrebedrijf Reynaertstraat (nummer 3 op onderstaande kaarten)

Het op te maken RUP heeft een totale oppervlakte van ca. 98.881 m² (volgens GRB).

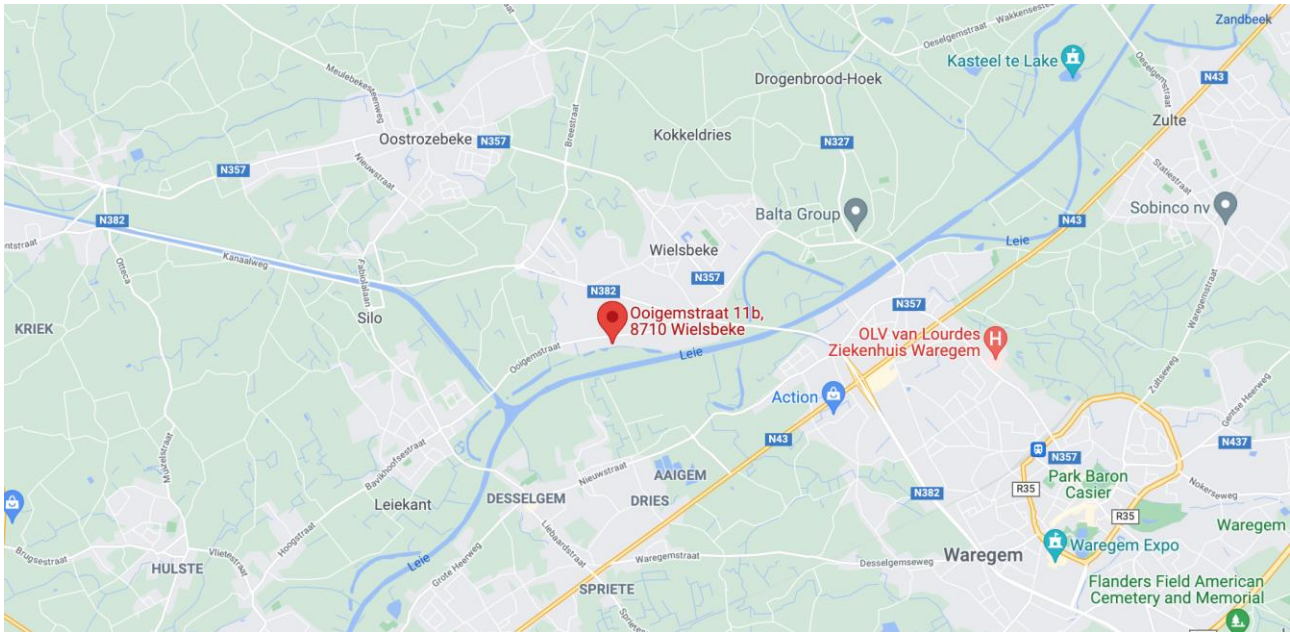
De deelgebieden bevinden zich in vogelvlucht op maximaal 2,3 km afstand van elkaar. Het deelgebied Grote Molstenstraat bevindt zich nabij de gemeentegrens van Wielsbeke – Oostrozebeke.



Figuur 1: situering deelgebieden en ligging t.o.v. de gemeentegrenzen (oranje lijnen).

2.4.1 DEELGEBIED OOIGEMSTRAAT

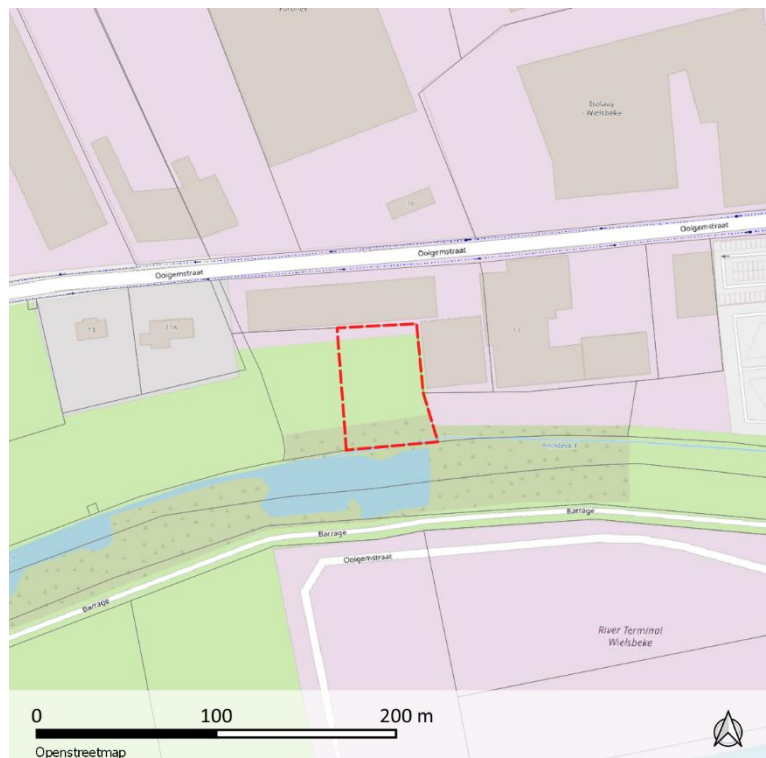
Deelgebied Ooigemstraat is gelegen aan de Ooigemstraat, tussen de Molenstraat en de Barrage en situeert zich ten zuiden van de kern van Wielsbeke (deelgemeente 'Dries').



Figuur 2: situering deelgebied 1

Ten noorden van de Ooigemstraat bevindt zich een bedrijventerrein. Ten zuiden van de Ooigemstraat is er een gemengd gebruik van open ruimte-gebied met natuurontwikkeling, een zonevreemde woning en bedrijvigheid.

De open ruimtegebieden rondom het deelgebied zijn opgenomen in het RUP 'Venster op de Leie' (GR 28 oktober 2009) en zijn bestemd als natuurgebied. Het deelgebied grenst aan het plangebied van dit RUP en breidt de contour ervan als het ware uit (zie onderstaand beeld). Het omvat een strook achter de woningcluster, gelegen langs de Ooigemstraat en een deel van de oude Leiemeander tussen het natuurgebied en de toegangsweg naar de containerterminal.



De plancontour van dit deelgebied omvat de niet-ontwikkelde zone voor bedrijvigheid vlg. gewestplan, dat rechtstreeks aansluit op en aldus een uitbreiding vormt van het natuurgebied vlg. het RUP 'Venster op de Leie'.



Figuur 3: grafisch plan van het RUP 'Venster op de Leie' met aanduiding van deelgebied 'Ooigemstraat'.

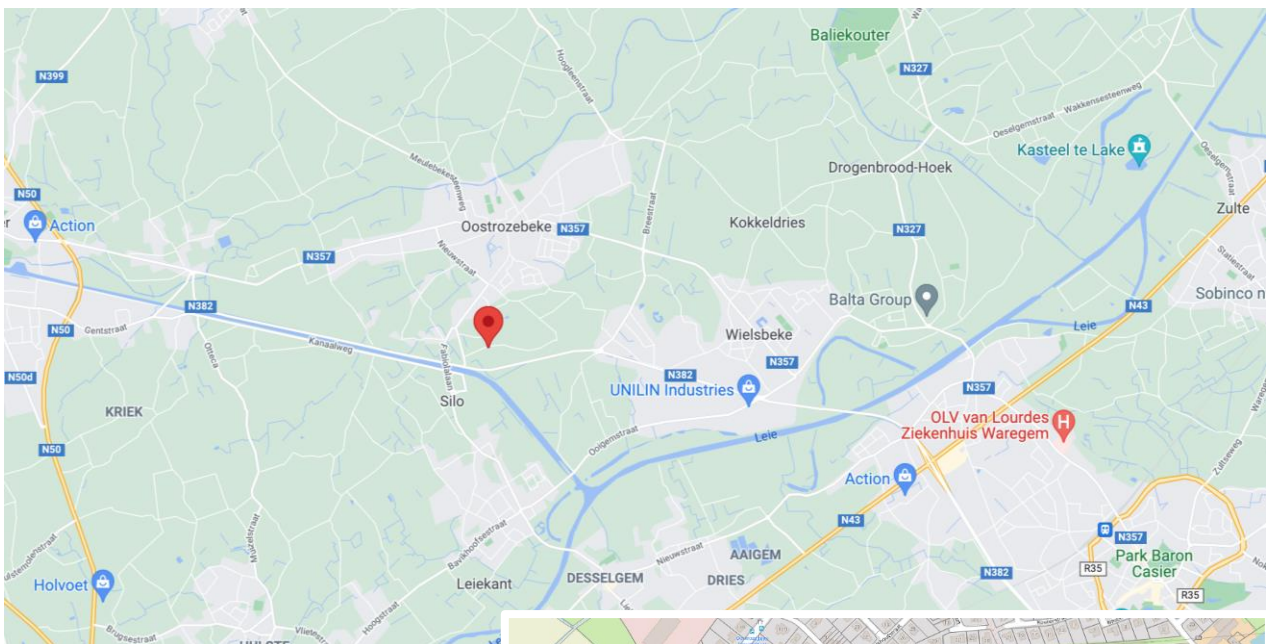
2.4.2 DEELGEBIED GROTE MOLSTENSTRAAT WIELSBEKE

Deelgebied Grote Molstenstraat is gelegen aan de Nijverheidsstraat (centraal in het deelgebied), de Grote Molstenstraat (ten zuiden), de Verbindingsstraat (ten westen) en de Nijverheidsstraat (ten noorden) deel op grondgebied Wielsbeke (het deel van de weg gelegen op grondgebied Oostrozebeke heet Stationstraat).

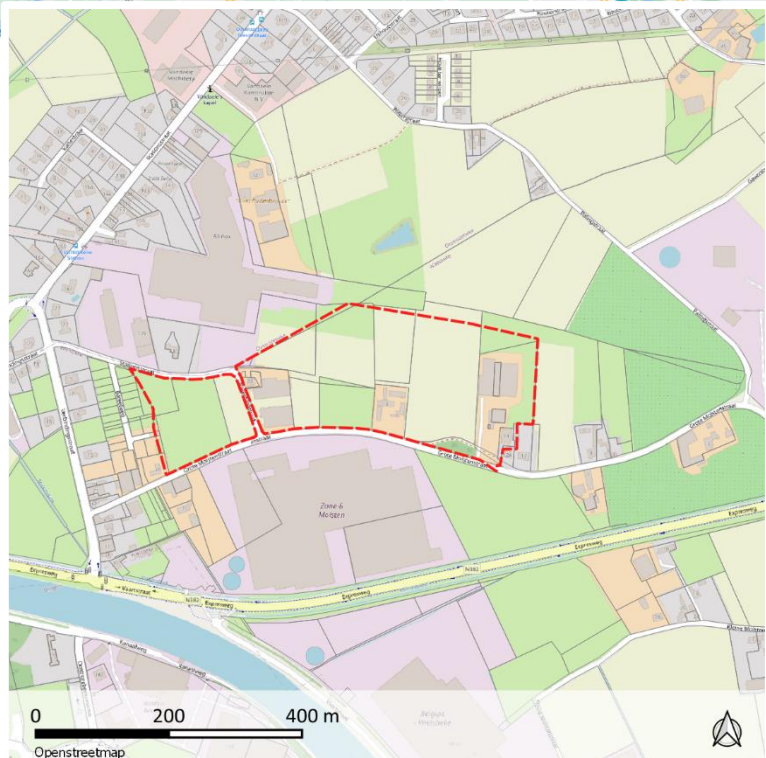
Ten zuiden van dit deelgebied zijn er twee grootschalig textielbedrijven gesitueerd (Monks International en Symphony Mills).

De Grote Molstenstraat bevindt zich in het westelijke deel van de gemeente, boven het kanaal. Aan de onderzijde van het kanaal loopt de gemeente Wielsbeke nog een stuk verder door naar het westen.

Het terrein grenst aan de gemeentegrens met Oostrozebeke. De gemeentegrens vormt de noordelijke grens van het deelgebied.



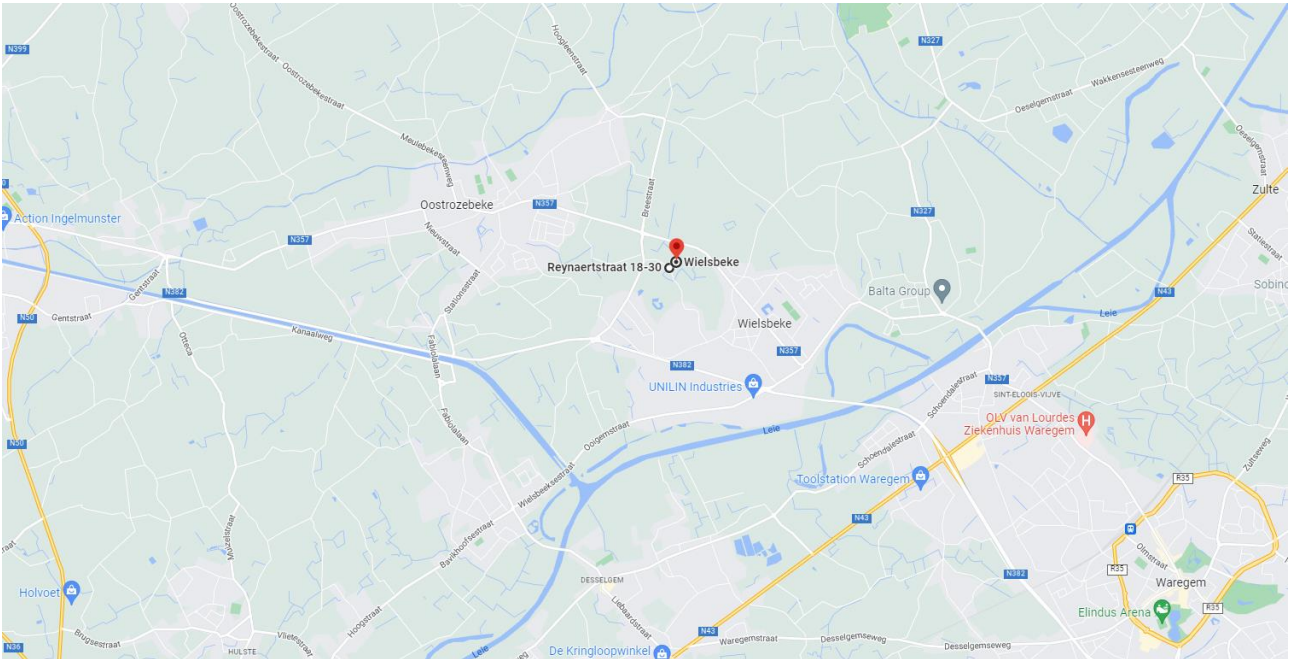
Figuur 4: situering deelgebied 2



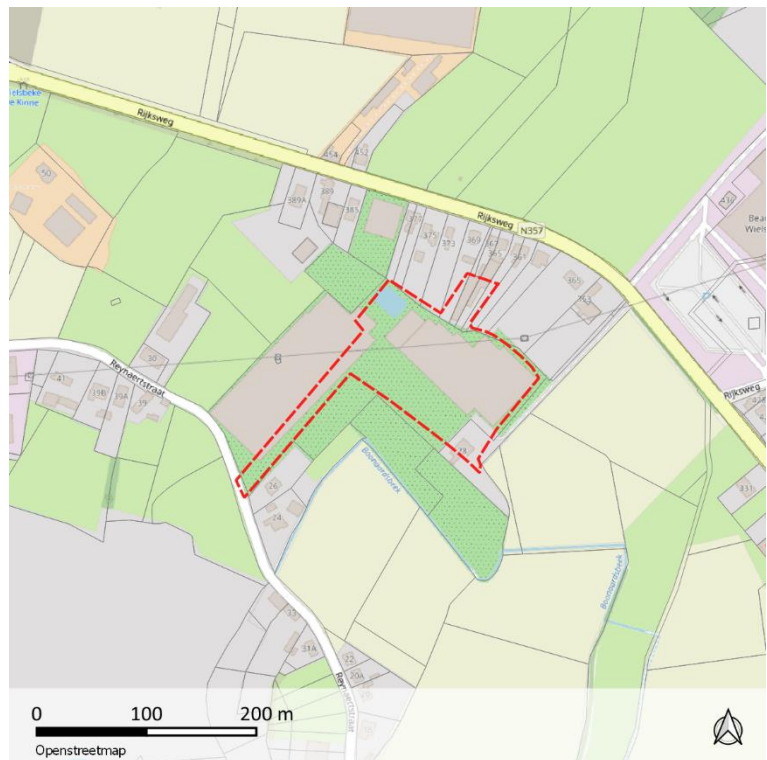
2.4.3 DEELGEBIED SITE SERREBEDRIJF REYNAERTSTRAAT

site **serrebedrijf Reynaertstraat** is gelegen tussen de Reynaertstraat en de Rijksweg, ten noorden van de kern van Wielsbeke.

Ten zuidoosten zuiden, westen en noordwesten is een openruimtegebied aanwezig. Ten noorden is een woonlint langsheen de Rijksweg aanwezig.



Figuur 5: situering deelgebied 3



DEEL 3 FEITELIJK BESTAANDE TOESTAND

Het plangebied wenste een duurzame visie te poneren voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Wielsbeke. Hiervoor is een goed begrip van de feitelijke bestaande toestand onontbeerlijk.

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden, nl.:

- Deelgebied Ooigemstraat
- Deelgebied Grote Molstenstraat
- Deelgebied site serrebedrijf Reynaertstraat

Elk van deze deelgebieden kenmerkt zich door een verschillend ruimtelijk en functioneel voorkomen.

3.1 DEELGEBIED OOIGEMSTRAAT

Deelgebied Ooigemstraat is gelegen aan de Ooigemstraat, tussen de Molenstraat en de Barrage en situeert zich ten zuiden van de kern van Wielsbeke (deelgemeente 'Dries').

Dit deelgebied betreft een onbebouwd terrein dat begroeid is met grassen. Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 3.103 m².

Het terrein bevindt zich aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen van Decolis, gespecialiseerd in vlas en linnen.



Figuur 6: luchtfoto met indicatieve aanduiding van deelgebied 'Ooigemstraat'.

3.2 DEELGEBIED GROTE MOLSTENSTRAAT

Deelgebied Grote Molstenstraat is gelegen aan de Nijverheidsstraat (centraal in het deelgebied), de Grote Molstenstraat (ten zuiden), de Verbindingsstraat (ten westen) en de Nijverheidstraat (ten noorden).

Dit deelgebied betreft een onbebouwd terrein dat wordt gebruikt voor landbouwdoeleinden, met name als grasweide voor koeien. Het deelgebied bevat een KMO-zone die bebouwd zijn met bedrijfsgebouwen, met name de kantoren en toonzaal van een zwembadbouwer.

Ten oosten van de KMO-zone bevinden zich eveneens terreinen met een landbouwgebruik.

Het totale deelplangebied heeft een oppervlakte van ca. 76.638 m² (volgens GRB).

Ten westen van het plangebied bevinden zich in de bestaande toestand vrijstaande eengezinswoningen, afgewisseld met braakliggende weidegronden. Voor de zone tussen deze woningen en het plangebied verleende het college van Wielsbeke op 13 oktober 2020 een vergunning voor het verkavelen ervan in 24 loten (zie witte contour op onderstaand beeld).

De hoek van de Verbindingsstraat met de Nijverheidstraat is ingericht/verhard voor de het stallen van aanhangwagens, horende bij de compostproducent 'Braecke' aan de overzijde van de Nijverheidstraat in de gemeente Oostrozebeke, de Stationstraat genaamd. Ten noorden van de site grenst het plangebied aan het lokaal bedrijventerrein van Oostrozebeke.

Ten zuiden van het plangebied wordt de omgeving gedomineerd door de grootschalige bedrijfsgebouwen van de textielspeler 'Monks International' en Symphony Mills.



Figuur 7: luchtfoto met indicatieve aanduiding van deelgebied 'Grote Molstenstraat' (rode stippellijn) en de zone waarvoor de verkavelingsvergunning werd goedgekeurd (witte stippellijn).

3.3 DEELGEBIED SITE SERREBEDRIJF REYNAERTSTRAAT

Deelgebied site serrebedrijf Reynaertstraat omvat een serrecomplex ten behoeve van Vandeputte boomkwekerij. De bedrijfssite omvat een serrecomplex met bijhorende verharding, ontsloten op de Reynaertstraat.

Het totale deelplangebied heeft betrekking op de volledige bedrijfszone zoals afgebakend op het gewestplan en kent een oppervlakte van ca. 19.140 m² (volgens GRB). Deze oppervlakte omvat de bedrijfssite an sich alsook de randzones van aanpalende percelen. Met huidig planinitiatief is het geenszins de bedoeling restzone aan bedrijvigheid te creëren.



Figuur 8: Luchtfoto met indicatieve aanduiding van het deelgebied site serrebedrijf Reynaertstraat

3.4 FOTOREPORTAGE

Aan te vullen in volgende fase.

DEEL 4 PLANNINGSCONTEXT

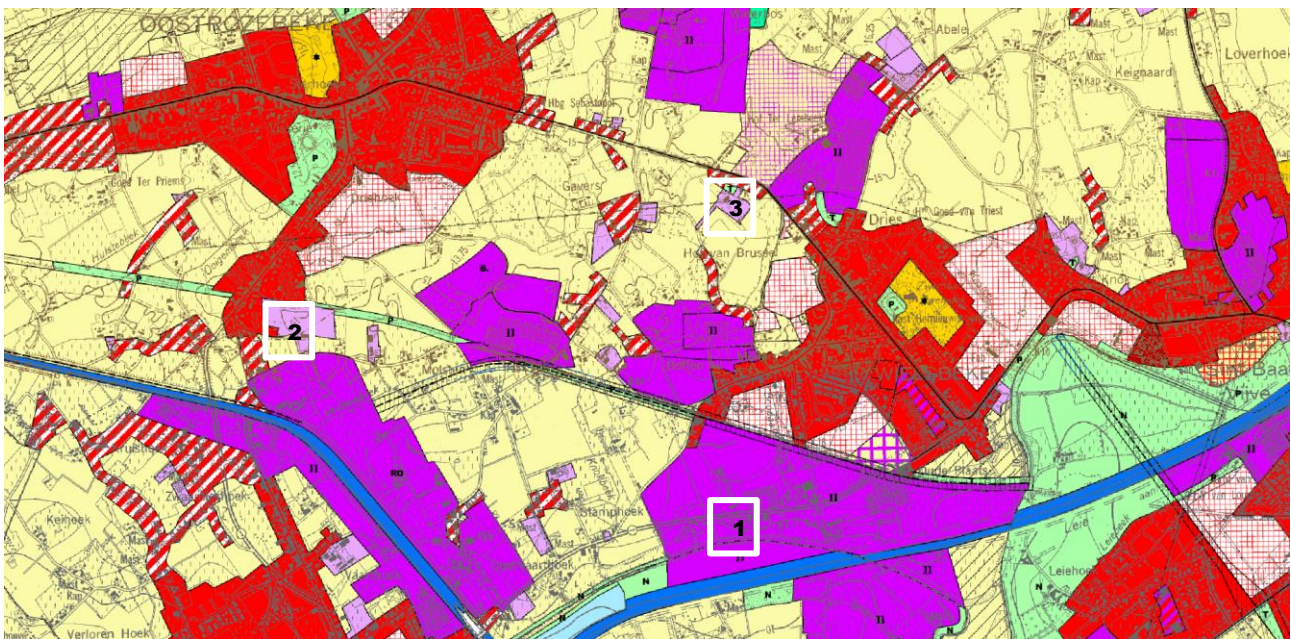
4.1 JURIDISCH KADER

4.1.1 GEWESTPLAN

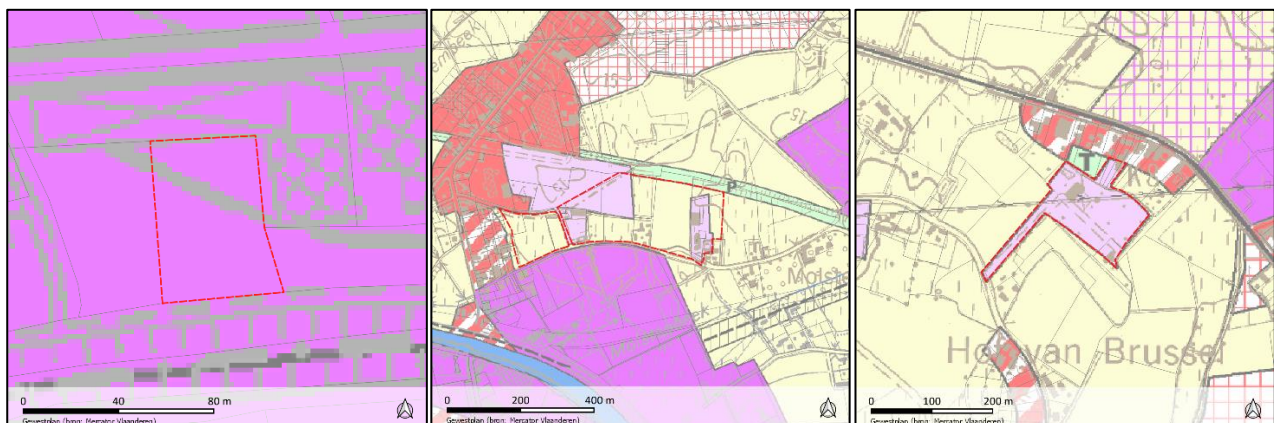
Volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (K.B. 17/12/1979) is deelgebied 1 (Ooigemstraat) bestemd tot **industriegebied (voor milieubelastende industrie)**.

Deelgebied 2 (Grote Molstenstraat) is bestemd als **agrarisch gebied** en als zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO.

Deelgebied 3 (site serrebedrijf Reynaertstraat) is bestemd als zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO.



Figuur 9: Gewestplan Roeselare-Tielt 17.12.1979 (bron: geopunt)



4.1.2 PLANNEN VAN AANLEG

Binnen het plangebied is er geen Algemeen of Bijzonder Plan van Aanleg van toepassing.

4.1.3 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Binnen het plangebied zijn er gewestelijke, noch gemeentelijke RUP's van toepassing.

De 3 deelgebieden zijn gelegen binnen de perimeter van het provinciale RUP 'Solitaire vakantiewoningen' (B.S. 16 september 2015).

4.1.4 VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

Voor de zone ten westen van deelgebied 2 – Grote Molstenstraat heeft het college van Wielsbeke op 13 oktober 2020 een vergunning voor het verkavelen ervan in 24 loten verleend. Binnen deze verkavelingsvergunning gebeurde een extra grondenafstand van 2.645m² in functie van de hemelwaterhuishouding van zowel de verkaveling als de ontwikkeling van het plangebied. Deze zone van grondenafstand bevindt zich binnen het deelgebied 2 en wordt middels het RUP voorzien als zone voor collectieve waterbuffering.



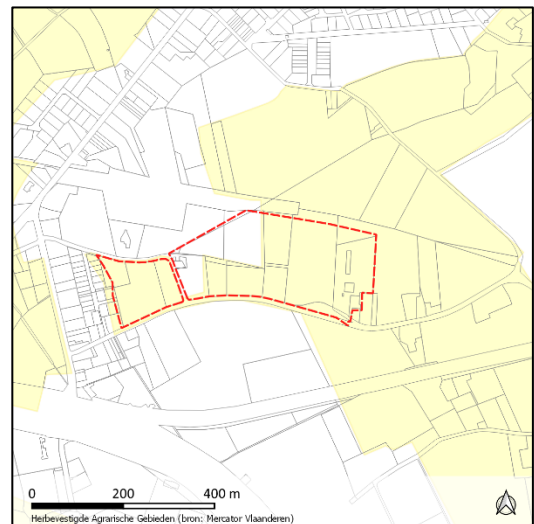
Figuur 10: Plan van de extra grondenafstand in de verkavelingsvergunning en de grens met het plangebied

4.1.5 HERBEVESTIGDE AGRARISCHE GEBIEDEN (HAG)

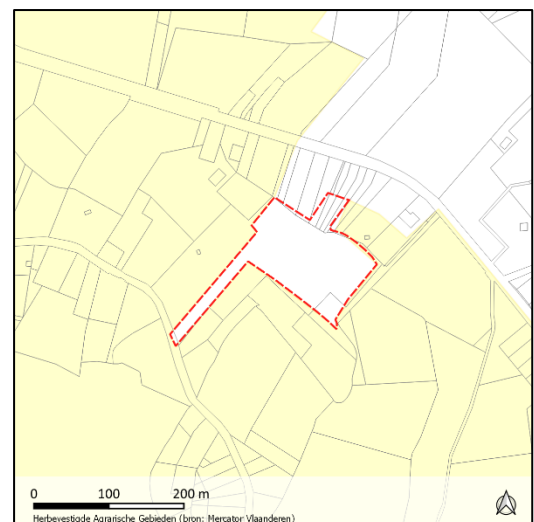
Volgens onderstaande kaart behoort het deelgebied Ooigemstraat niet tot het herbevestigd agrarisch gebied.



Het deelgebied Grote Molstenstraat behoort wel tot het herbevestigd agrarisch gebied.



Het deelgebied site serrebedrijf Reynaertstraat behoort niet tot het herbevestigd agrarisch gebied.



Figuur 11: Herbevestigd agrarisch gebied (bron: geopunt)

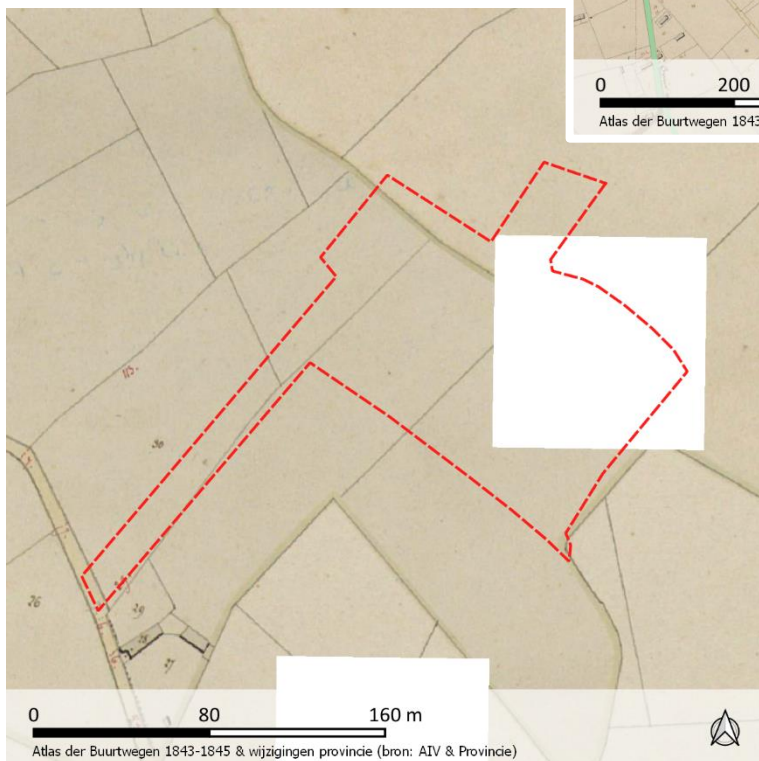
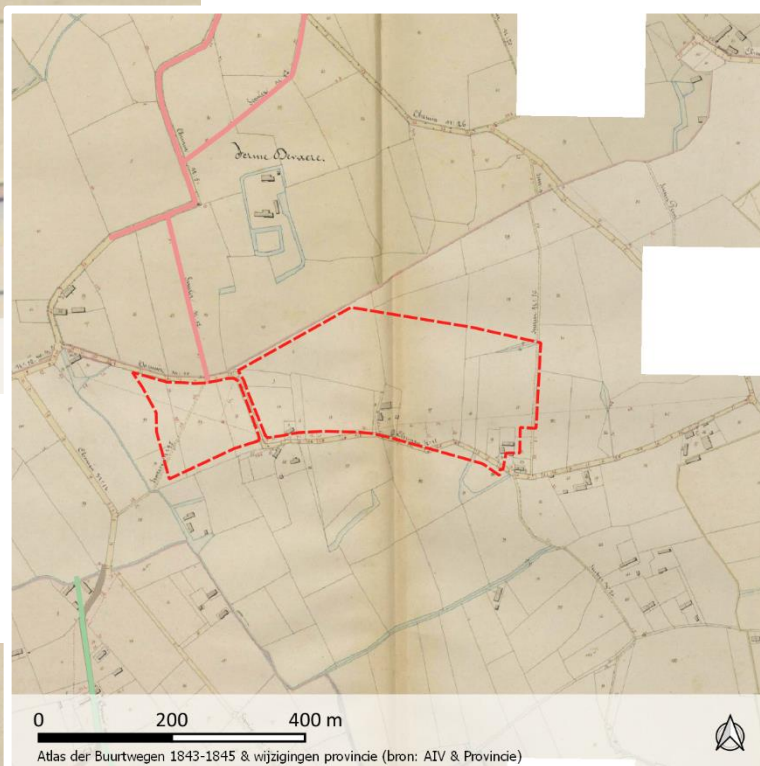
4.1.6 BUURT- EN VOETWEGEN



Binnen deelgebied 1 zijn er geen buurt- of voetwegen.

Binnen het deelgebied Grote Molstenstraat is er één buurt- en of voetwegen gelegen nl. Sentier nr. 27. Er wordt opgemerkt dat deze buurtweg juridisch bestaat, maar er geen fysiek spoor van de buurtweg is in de feiten.

Binnen deelgebied 3 zijn eveneens geen buurt- of voetwegen aanwezig.



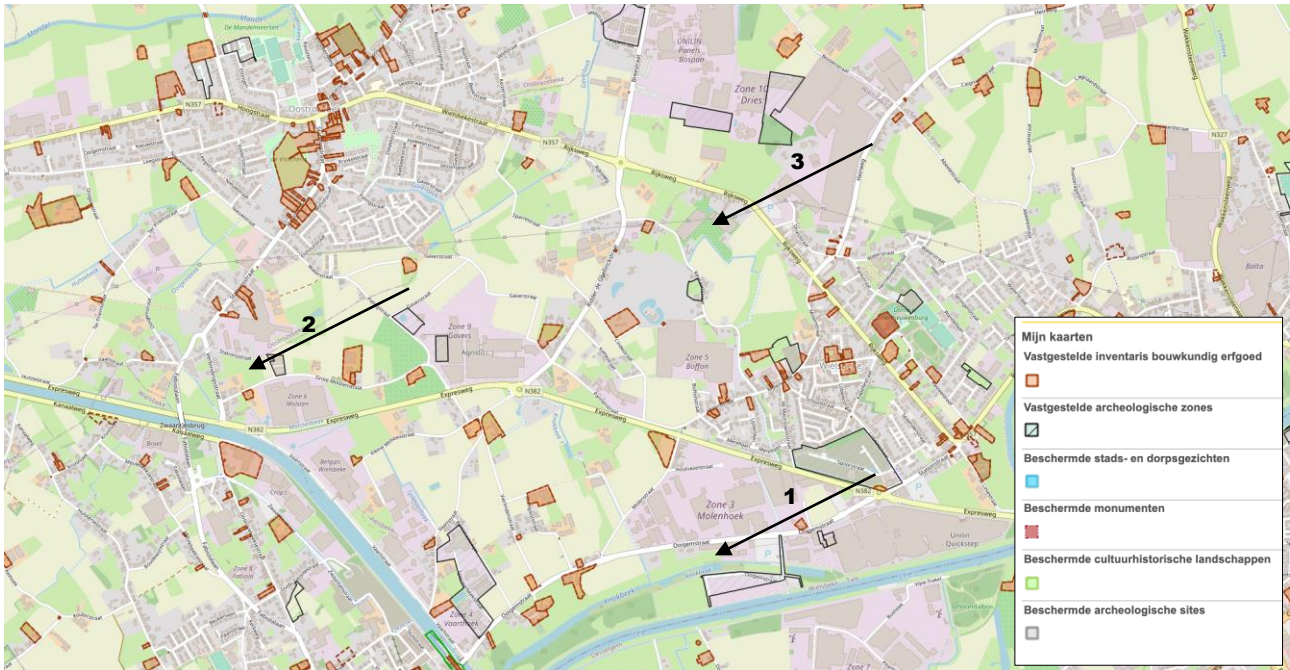
Figuur 12: Atlas der Buurtwegen (bron: geopunt)

4.1.7 ONROEREND ERFGOED

Binnen of aansluitend op het plangebied zijn er geen beschermde monumenten, landschappen of zichten. Het plangebied is niet gelegen binnen een vastgestelde of beschermde archeologische zone. Binnen het plangebied zijn er geen panden vastgesteld op de inventaris bouwkundig erfgoed.

Palend aan het deelgebied 2 is een gebouwencluster opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed:

- Vlasverwerkingsbedrijf Coussens (vastgesteld sinds 2009)
- Hoeve (eveneens vastgesteld sinds 2009).



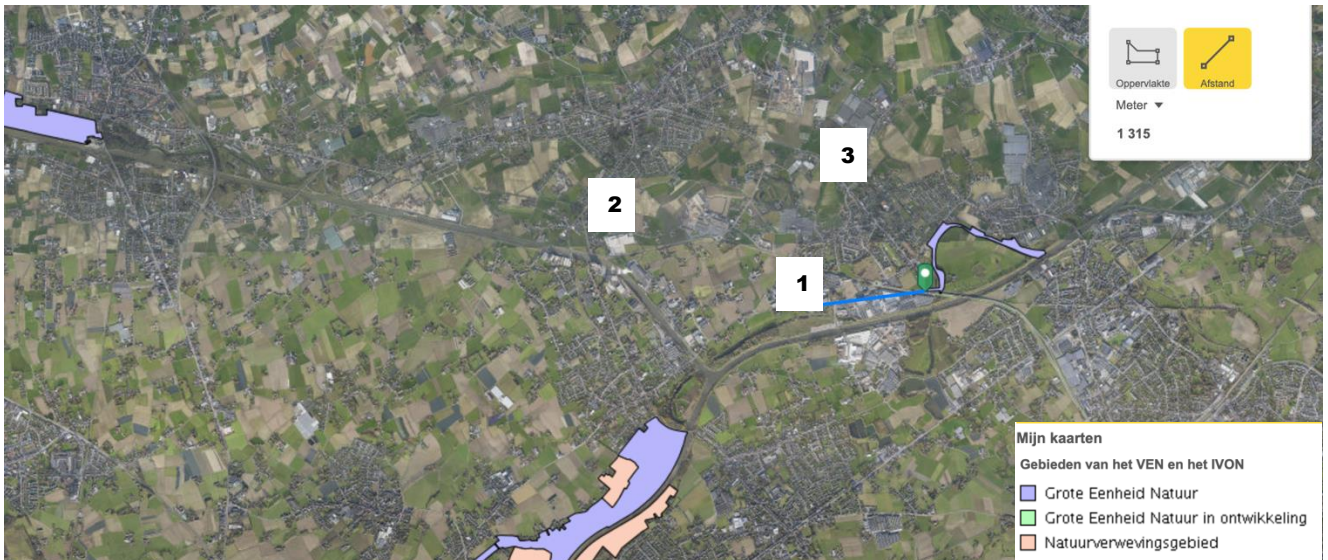
Figuur 13: kaart onroerend erfgoed (bron: geoportaal onroerend erfgoed)

4.1.8 VOGEL- EN HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN, VEN- EN IVON-GBIEDEN

In of aansluitend bij het plangebied zijn er geen gebieden gelegen die onderdeel uitmaken van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON).

In of aansluitend bij het plangebied zijn er geen gebieden gelegen die in het kader van Natura 2000 werden aangeduid als (Ramsar-), vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebied.

Het dichtstbijzijnde gebied met natuurwaarden bevindt zich op 1,3 km van het deelgebied Ooigemstraat, met name een zone van de West-Vlaamse Leievallei die is aangeduid als 'Grote Eenheid Natuur' binnen het VEN.



Figuur 14: kaart VEN- en IVON-gebieden, habitatrichtlijngebieden, vogelrichtlijngebieden(bron: geopunt)

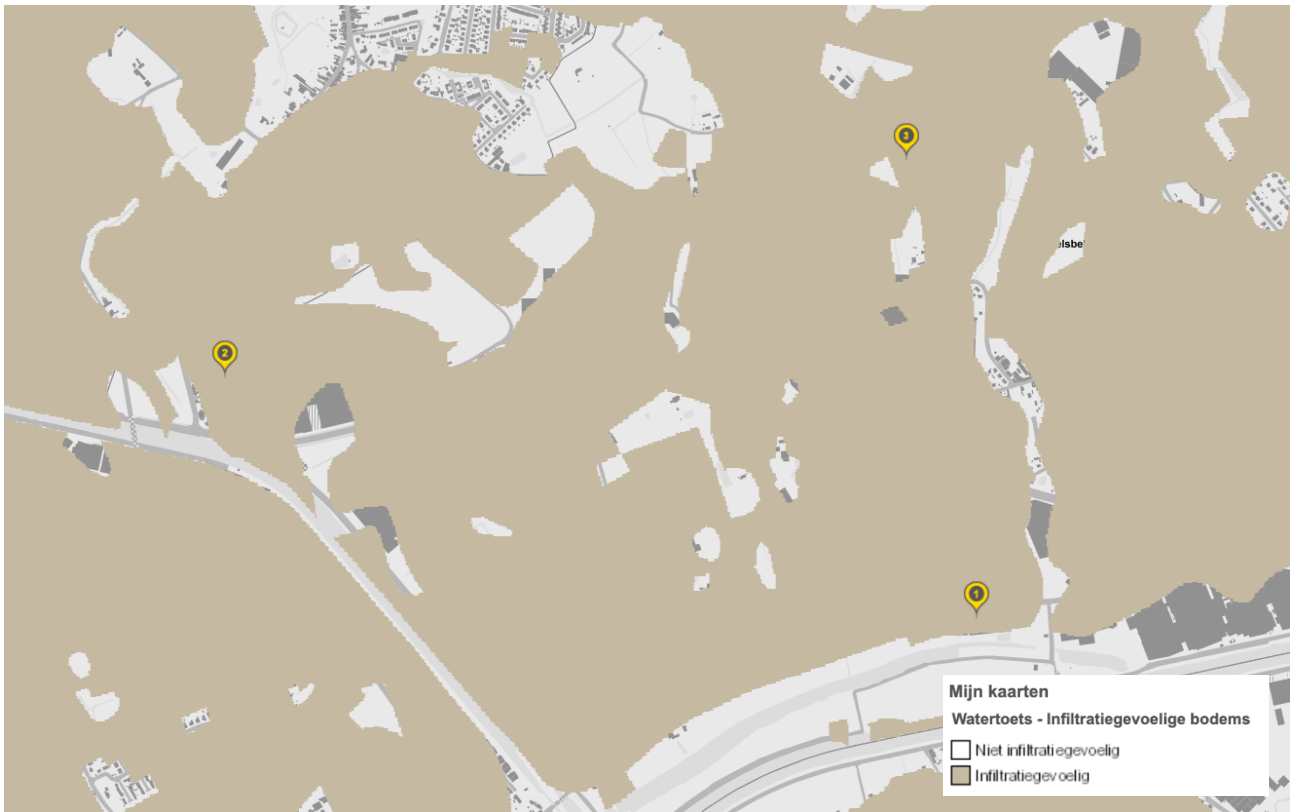
4.1.10 EROSIEGEVOELIGHEID, INFILTRATIEGEVOELIGHEID EN WATERTOETS

Het zuidelijk gedeelte van deelgebied Ooigemstraat is erosiegevoelig. Deelgebieden Grote Molstenstraat en Reynaertstraat kennen geen/nauwelijks erosiegevoeligheid.



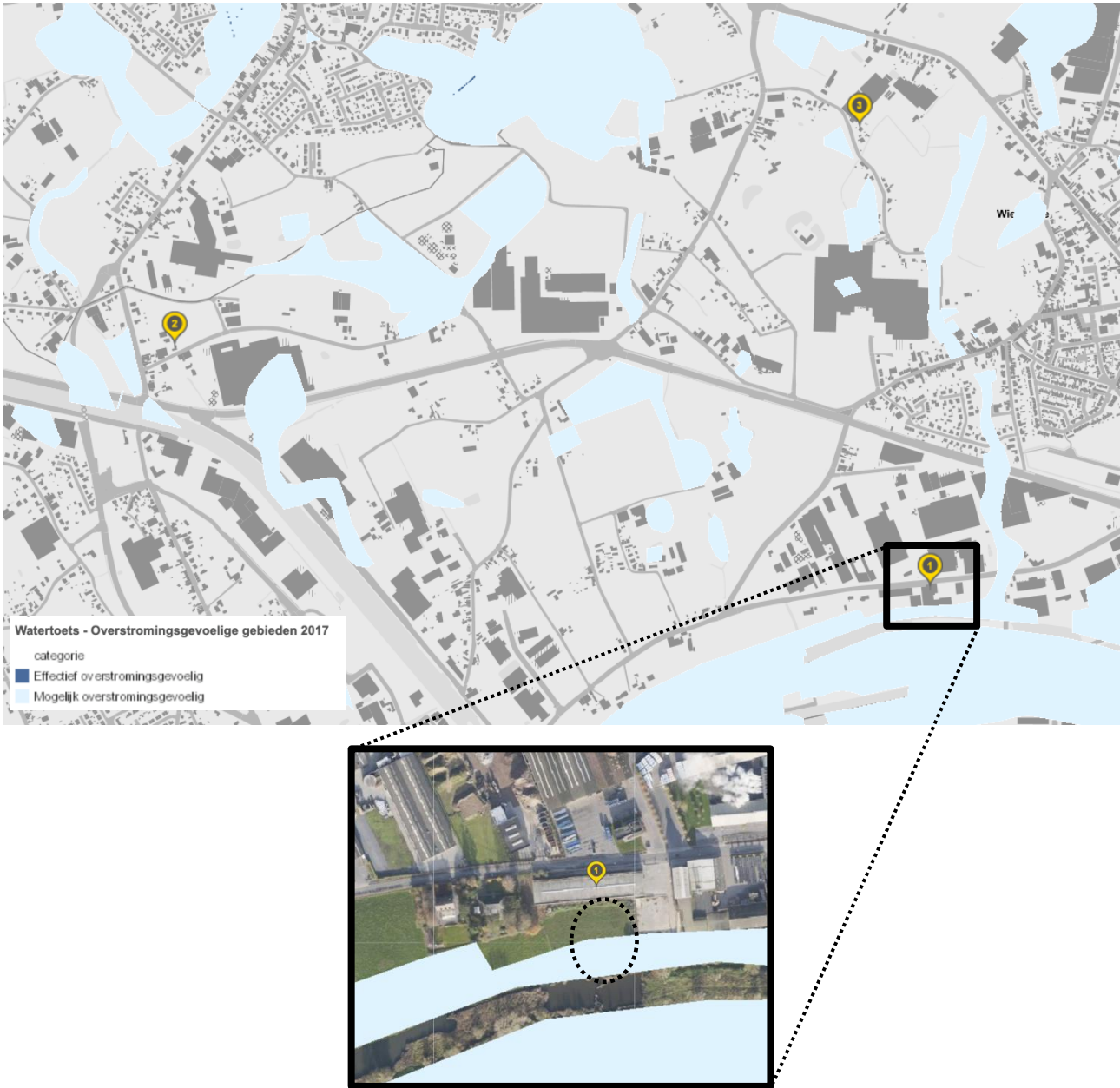
Figuur 16: kaart met erosiegevoeligheid (bron: geopunt)

De 3 deelgebieden hebben een infiltratiegevoelige bodem, net zoals de grote meerderheid van de bodems in de omgeving.



Figuur 17: kaart met de infiltratiegevoeligheid (bron: geopunt)

Het zuidelijke gedeelte van het deelgebied Ooigemstraat is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied volgens de Watertoetskaart 2017. De deelgebieden Grote Molstenstraat en Reynaertstraat kennen geen overstromingsgevoeligheid.



Figuur 18: kaart met de overstromingsgevoeligheid (bron: geopunt)

4.2 BELEIDSKADER

4.2.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), vastgesteld door de Vlaamse Regering op 23 september 1997, wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

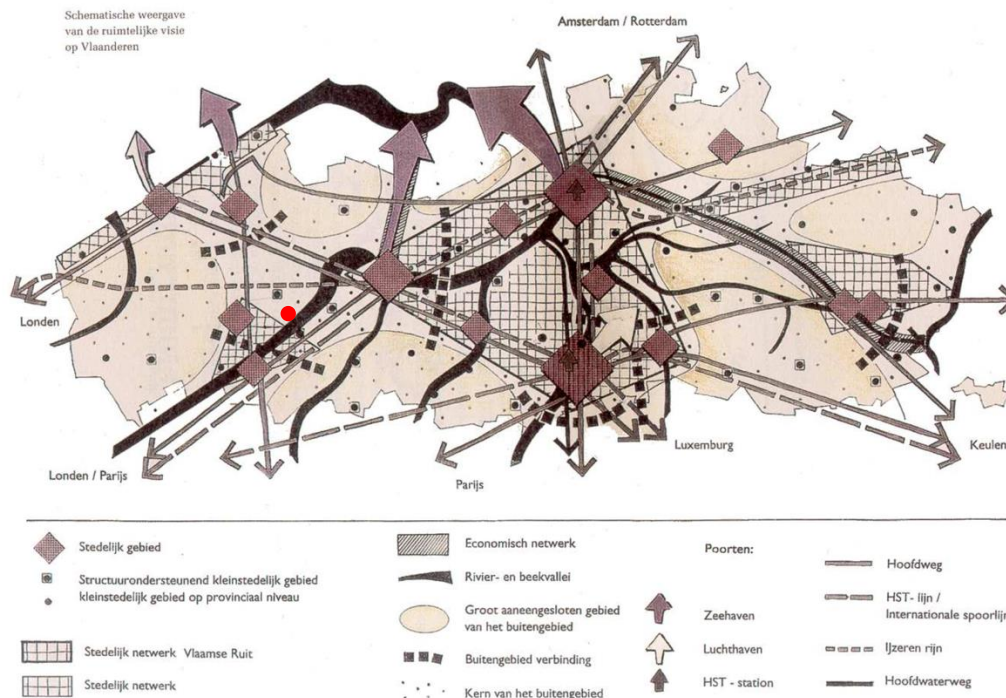
Binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt een onderscheid gemaakt tussen gemeenten gelegen in het stedelijk gebied en gemeenten gelegen in het buitengebied.

Van de gemeenten gelegen in het buitengebied zijn een aantal geselecteerd als economisch knooppunt, naast de stedelijke gebieden die alle als economisch knooppunt geselecteerd zijn. De groei van activiteiten moet zoveel mogelijk worden opgevangen in de stedelijke gebieden en economische knooppunten. Dit enerzijds om de leefbaarheid en economische slagkracht van de steden te versterken en anderzijds om verdere versnippering en aantasting van de open ruimte tegen te gaan.

Wielsbeke is in eerste instantie gelegen in het **buitengebied**, in de noordrand van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau “regio Kortrijk”. Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied). Het uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaand fysisch systeem. De groei van activiteiten moet zoveel mogelijk worden opgevangen in de stedelijke gebieden en economische knooppunten. Dit enerzijds om de leefbaarheid en economische slagkracht van de steden te versterken en anderzijds om verdere versnippering en aantasting van de open ruimte tegen te gaan.

Buiten de geselecteerde stedelijke gebieden en de economische knooppunten in het netwerk van het Albertkanaal kunnen andere gemeenten een belangrijke rol vervullen binnen de economische structuur van Vlaanderen. 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. Omwille van de rol van deze gemeenten binnen de economische structuur van Vlaanderen, worden zij geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. De specifiek economische knooppunten hebben evenwel niet dezelfde uitstraling als de stedelijke gebieden.

In het buitengebied is Wielsbeke geselecteerd als **specifiek economisch knooppunt**. In deze voor Vlaanderen strategische locaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd.



Figuur 19: Gewenste structuur RSV met indicatieve aanduiding van gemeente Wielsbeke (rode bol)

4.2.2 BELEIDSPAN RUIJTE VLAANDEREN (BRV)

In 2009 werd het startschot gegeven voor de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen; dat bestaat uit een strategische visie; een beleidskader en verschillende actieplannen. De beleidsplanning gaat uit van één overkoepelende strategische visie, die wordt aangevuld met één of meerdere beleidskaders. Ter uitvoering van de beleidskaders worden actieplannen opgemaakt.

De strategische visie bevat de toekomstvisie en de strategische langetermijndoelstellingen. De beleidskaders bevatten operationele kortetermijndoelstellingen. Een beleidskader is herzienbaar en ophefbaar

In 2014 werd het Groenboek vastgesteld door de Vlaamse regering en in 2016 was het de beurt aan het Witboek. Dat Witboek moet dienen als basis voor de overleggronde met de lokale besturen en het middenveld en om beleidskaders op te maken.

Anno 2021 is er geen strategische visie; noch een beleidskader of actieplan goedgekeurd. De onderstaande alinea's baseren zich bijgevolg op de visie die reeds werd opgemaakt in het Witboek.



Figuur 20: Beeld uit het Witboek Ruimte Vlaanderen.

4.2.2.1 STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN EN ONTWIKKELINGSPRINCIPES

Het Witboek bevat volgende doelstellingen die relevant zijn voor dit planinitiatief:

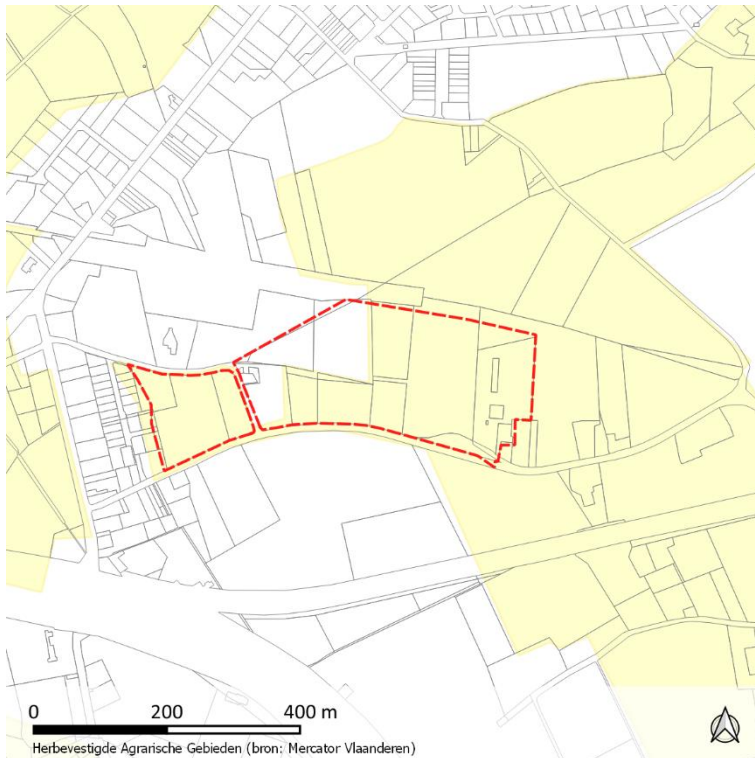
- Wonen en werken nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen
- Verminderen van bijkomend ruimtebeslag

4.2.2.2 BELEIDSKADERS

Het Witboek benoemt enkele beleidskaders. Eén ervan is “Ruimtelijke ruggengraat voor een internationaal concurrentieële economie”. Dit beleidskader is echter nog niet opgemaakt, waardoor er geen toetsing aan de principes ervan kan gebeuren.

4.2.3 OMZENDBRIEF OMTRENT DE HERBEVESTIGDE AGRARISCHE GEBIEDEN

Deelgebied 2 is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Dit deelgebied wordt herbestemd tot zone voor lokale bedrijvigheid. In het kader van de omzendbrief omtrent de herbevestigde agrarische gebieden is hiervoor een bijkomende motivatie vereist.



Figuur 21: aanduiding van het Herbevestigd agrarische gebied bij deelgebied 2 (bron: geopunt)

Motivatie in het kader van omzendbrief RO/2010/01. Er zijn drie elementen die concluderen dat de herbestemming van het HAG motiveerbaar is en geen aanzienlijke effecten veroorzaakt.

1. *de beoogde inname van het HAG wordt planologisch maximaal gecompenseerd*

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied, waar het agrarisch gebied deels herbevestigd (HAG) is geweest. In het RUP wordt uitgegaan van de omzendbrief RO/2010/01/ die stelt dat voor dergelijke planningsinitiatieven beleidsruimte bestaat om eventueel bestemmingswijzigingen door te voeren in HAG. Vaak is er binnen het plangebied van het eigenlijke ruimtelijk uitvoeringsplan geen mogelijkheid tot directe compensatie. Daarom kan door de bevoegde overheid – in casu de gemeente Wielsbeke – gewerkt worden met een systeem van monitoring waarin de hoeveelheid HAG wordt bijgehouden in een gemeentelijke ruimtebalans. In deze ruimtebalans wordt enerzijds gemonitord hoeveel HAG wordt ingenomen met gemeentelijke planningsinitiatieven. Anderzijds wordt gekeken hoeveel agrarisch gebied wordt ‘herbevestigd’ in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het gaat hier om agrarisch gebieden die nog in de zogenaamde ‘discussiegebieden’ van het AGNAS-proces zijn gelegen. Via dergelijke planningsinitiatieven worden hier ruimtelijke keuzes gemaakt en worden delen niet herbevestigd agrarisch gebied opnieuw bestemd (en dus herbevestigd) als agrarisch gebied. Hierdoor heeft de landbouwsector de zekerheid dat de agrarische bestemming op lange termijn principieel behouden blijft.

2. de inname van het HAG gebeurt na een zorgvuldige alternatievenafweging

Dit wordt geduid in het punt 'Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Wielsbeke (B.D. 05/12/2022 en herziening B.D. 30/08/2012).

3. de inname vormt geen aantasting van de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.

Dit wordt geduid in het punt 'Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Wielsbeke (B.D. 05/12/2022 en herziening B.D. 30/08/2012).

Er wordt nog toegevoegd dat er een landschappelijke inkleding voorzien wordt ten aanzien van de vergunde verkaveling ten westen van deelgebied 2. Op functioneel vlak wordt gemeld dat er geen agrarisch gebied wordt ingenomen met een effectieve landbouwuutbating. Het RUP houdt rekening met de inpassing van het programma ten aanzien van de aanpalende verkaveling door een landschappelijke buffer te voorzien.

4.2.4 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (PRS) WEST-VLAANDEREN

4.2.4.1 GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE DEELSTRUCTUREN

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West - Vlaanderen is op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad. Op 06/03/2002 keurde de minister het PRS goed. Op 22 april 2010 heeft de deputatie beslist om het provinciaal ruimtelijk structuurplan in herziening te stellen. Het addendum op het PRS-WV werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014. Een tweede partiële herziening werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 20 januari 2020.

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluit aan bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en geeft 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.

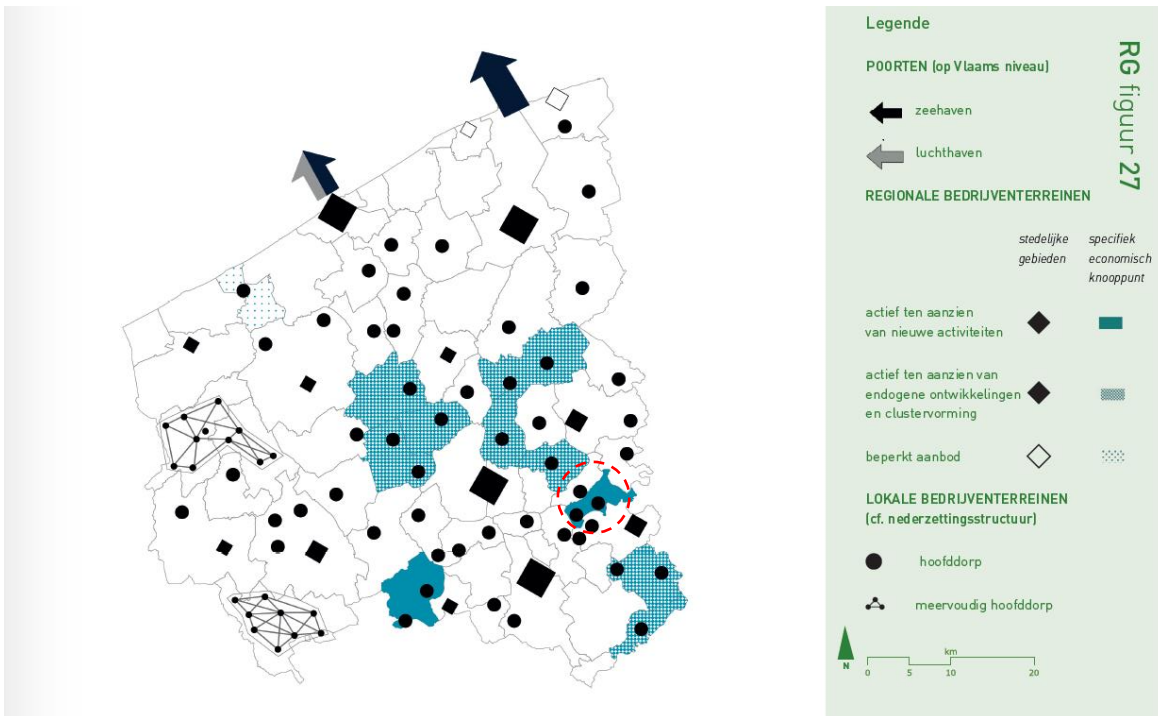
De ruimtelijke visie van de provincie gaat uit van de **ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's van West-Vlaanderen** die reeds van oudsher een sterke eigenheid hebben. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin de elementen gelegen zijn. De visie op de ruimtelijke ontwikkelingen van West-Vlaanderen wordt samengevat in het motto: **West-Vlaanderen, contrastrijk door haar ruimtelijke verscheidenheid.**

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren: de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur, de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur, de gewenste ruimtelijke agrarische structuur, de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid, de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel, de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie, de gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer en de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap.

Relevant voor huidig plangebied worden volgende deelstructuren aangehaald:

- de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid
- de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap
- de gewenste ruimtelijke agrarische structuur
- de gewenste natuurlijke structuur

Wielsbeke bevindt zich binnen de deelruimte 'Heuvel – Ijzerruimte' en is aangeduid als hoofddorp en **geselecteerd als specifiek economisch knooppunt**. De provincie heeft de bevoegdheid om in specifieke economische knooppunten nieuwe regionale bedrijventerreinen vast te leggen in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Op vlak van lokale bedrijvigheid wordt een aanbodbeleid gevoerd (zie 'Steekfiche subregio Waregem – gemeente Wielsbeke', provincie West-Vlaanderen, maart 2019).

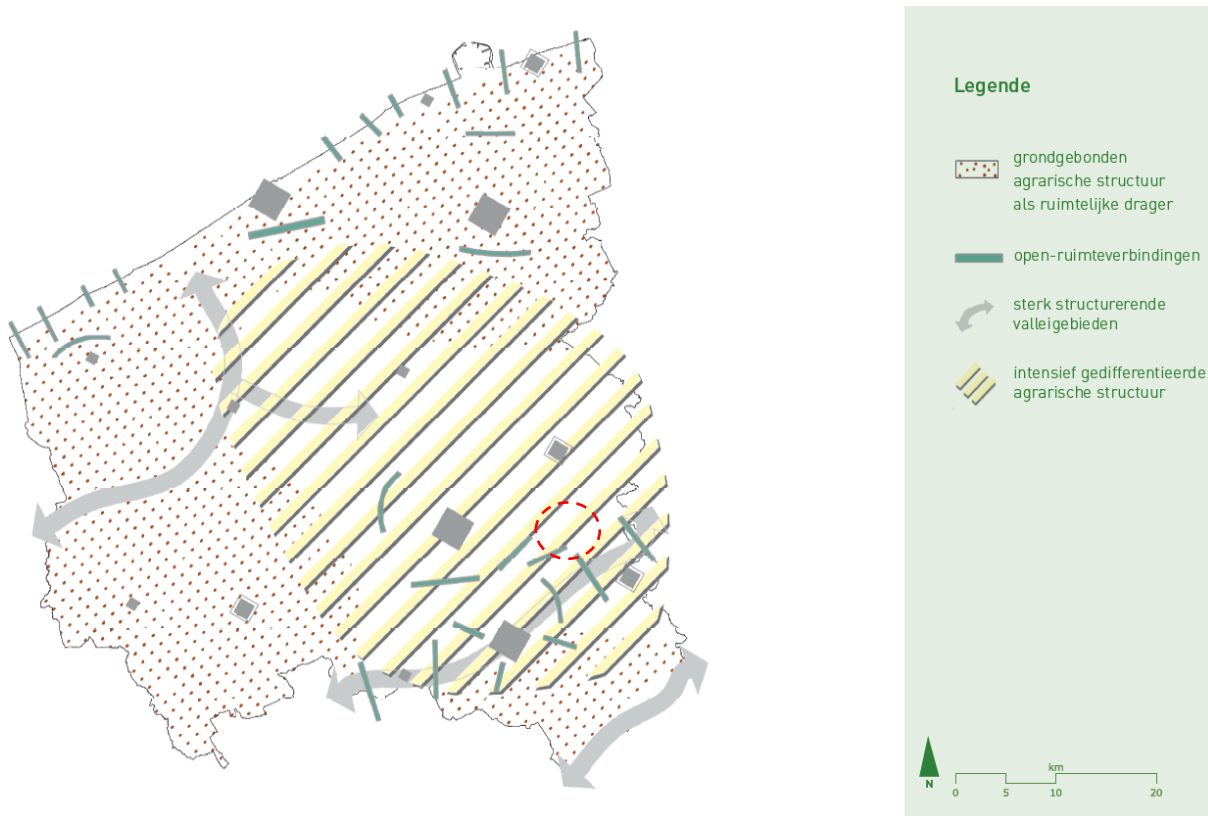


Figuur 22: Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid PRS WVL gecoördineerde versie 2014.

Binnen de gewenste **landschappelijke structuur** staat het behouden en het versterken van de landschappelijke diversiteit en herkenbaarheid 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;
- de open ruimteverbinding tussen Bavikhove-Ooigem naar de Gavers;
- open ruimteverbinding tussen Oostrozebeke en Wielsbeke.

Naar de gewenste ruimtelijke **agrarische structuur** valt de gemeente onder een zone van intensief gedifferentieerde agrarische structuur. In de intensief gedifferentieerde agrarische structuur komt een vrij grote menging voor van diverse soorten landbouwbedrijven, zowel grondgebonden als grondloze. Om diverse redenen kan een optimale verwevenheid gewenst zijn tussen de grondgebonden en grondloze landbouw. Het ruimtelijk beleid moet de nodige maatregelen nemen om deze verwevenheid te ondersteunen en om de infrastructuur te optimaliseren met respect voor de landschappelijke waarden.



Figuur 23: Gewenste ruimtelijke agrarische structuur PRS WVL gecoördineerde versie 2014.

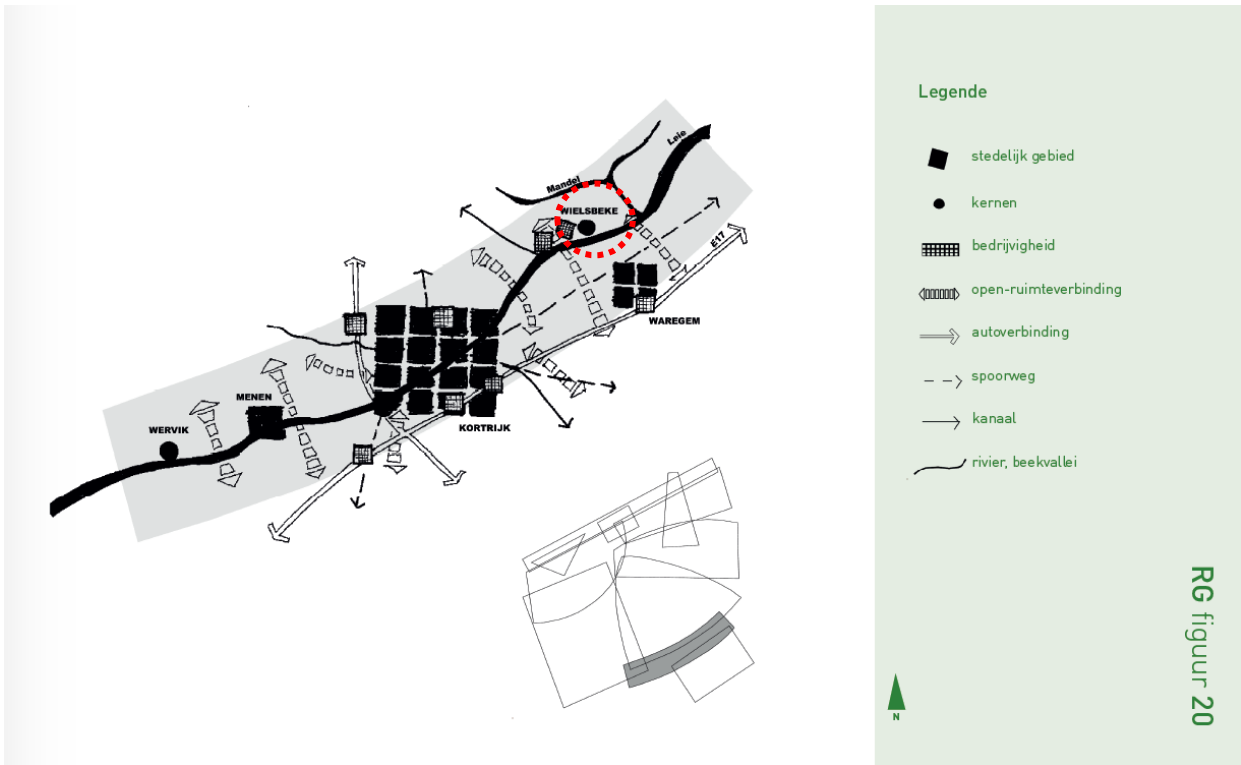
Wat betreft de **natuurlijke structuur** selecteert de provincie de natuurverbindingen tussen de grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO). Het Vlaams Gewest legt de GEN's en GENO's vast. Er wordt in het bijzonder aandacht besteed aan de natuurlijke structuren in stedelijke gebieden, daar stedelijke natuurelementen de kwaliteit van de omgeving verhogen.

Deelgebied 2 is gelegen in de open ruimte corridor tussen Wielsbeke en Oostrozebeke. Er wordt opgemerkt dat deze open ruimte corridor ter hoogte van het deelgebied in de feiten niet bestaat.

4.2.4.2 DEELRUIMTEN

Het informatief deel van het PRS W-VL duidt vanuit de bestaande ruimtelijke structuur verschillende deelruimten van de provincie aan. Die deelruimten zijn gebaseerd op gemeenschappelijke potenties, knelpunten en identiteit en kunnen elkaar overlappen. Per deelruimte worden al de gemeenten opgesomd die geheel of gedeeltelijk tot deze deelruimte behoren. Voor elke deelruimte wordt een gebiedsspecifiek samenhangend beleid gevoerd. De verschillende deelstructuren worden hierin geïntegreerd behandeld. Elke deelruimte krijgt bijgevolg een specifieke visie (rol) toegewezen in het PRS-WV. In de gewenste ruimtelijke structuur van elke deelruimte worden de structuurbepalende dragers in algemene lijnen voorgesteld. Vervolgens wordt een specifiek beleid weergegeven.

In het Ruimtelijk Structuurplan van de provincie West-Vlaanderen is Wielsbeke gesitueerd binnen de **deelruimte "Heuvel-Ijzerruimte"**, een onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk- Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen. Het beoogde beleid wil de **Leie als multifunctionele drager versterken** door de mogelijke vestigingslocaties voor watergebonden activiteiten optimaal aan te wenden. Wielsbeke biedt als economisch knooppunt extra ondersteuning voor de uitbouw van bedrijvigheid mits deze gekoppeld is aan het water. Kenmerkend in deze deelruimte zijn de **groene longen van de Leiband**, deze moeten worden gevrijwaard.



Figuur 24: Kaart deelruimte (bron: PRS WVU)

4.2.5 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS) WIELSBEKE (B.D. 05/12/2002 & HERZIENING B.D. 30/08/2012)

4.2.5.1 GLOBALE TOEKOMSTVISIE

De globale gemeentelijke toekomstvisie bestaat erin de eigen demografische en economische dynamiek verder te ondersteunen, maar dan meer gestructureerd in en door het landschap en rekening houdend met de ruimtelijke context. De kernen, de beekvalleien, de bedrijventerreinen en de structurerende open ruimtegebieden zijn hierbij de belangrijkste aanknopingspunten om het karakter van het landschap te differentiëren en te versterken. Gezien het belang van de open ruimte, is het nodig te streven naar een evenwicht tussen het behoud van de open ruimte enerzijds en het ter beschikking stellen van ruimte voor bouwpercelen en ruimte om zowel bestaande activiteiten te behouden/uit te breiden en om het opstarten van nieuwe activiteiten mogelijk te maken anderzijds. De tussenruimte rond de historische, grootschalige bedrijven kan hierbij een belangrijke ruimtelijk modererende functie aannemen. Zuinig en gedifferentieerd omspringen met de ruimte is de boodschap, benutten van restruimten een pluspunt.

Globale doelstellingen hierbij zijn de volgende:

- Behouden en versterken van de gemeentelijke identiteit;
- Vrijwaren van de gemeentelijke dynamiek;
- Ruimte voor grootschalige, met de tijd mee gegroeide bedrijven;
- Ruimte voor kwaliteit;
- Optimaliseren van de leefbaarheid en de eigenheid van de kernen;
- Voldoende kwalitatieve voorzieningen.

In het kader van onderhavig RUP Planologische Ruil – fase 1 zijn de visie op de inname van HAG en de gewenste economische structuur van belang.

4.2.5.2 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DE DEELSTRUCTUREN

4.2.5.2.1 Gewenste economische structuur

De economische structuur van het stedelijk gebied wordt versterkt met het oog op het voeren van een stedelijk **aanbodbeleid** dat de endogene ontwikkeling van Waregem ondersteunt en het aantrekken van nieuwe economische ontwikkeling mogelijk maakt.

Algemeen staan de volgende elementen voorop:

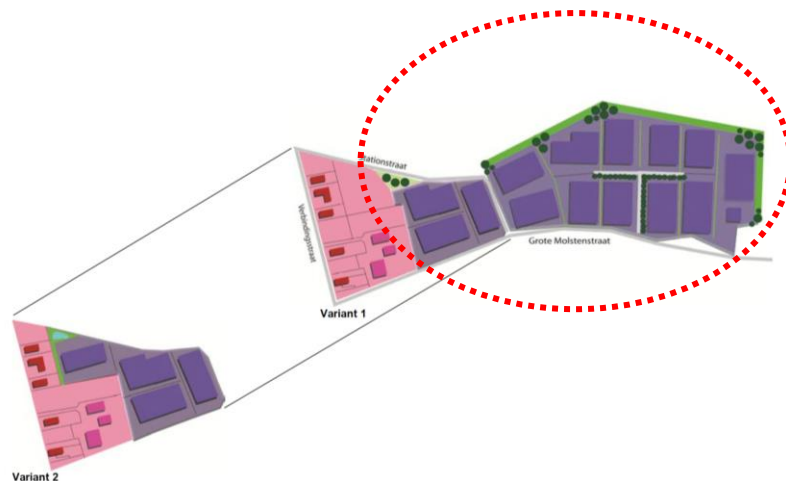
- Bestaande concentraties van economische activiteiten worden versterkt → *de beleidskeuze om deelgebied 2 om te vormen naar zone voor lokale bedrijvigheid past binnen dit opzet.*
- De bestaande terreinen langs de Leie worden voorbehouden voor water(transport)- gebonden bedrijvigheid. Er worden geen bijkomende zones voor watergebonden bedrijvigheid opgenomen omwille van de keuze voor de verdere uitbouw van openruimtefuncties in de Leievallei → *de beleidskeuze om deelgebied 1 te bestemmen tot natuur is een vertaling van dit doel.*
- De bestaande invulling met serre binnen de site serrebedrijf Reynaertstraat dienen planologisch geoptimaliseerd te worden binnen een agrarische bestemming → *de beleidskeuze om deelgebied 3 te bestemmen tot agrarisch gebied zodat de activiteiten van het serrebedrijf zone-eigen worden.*

In het GRS werd een **alternatievenonderzoek** gevoerd naar de creatie van bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid. Het is de visie van de gemeente om via planologische ruil, een bruikbare, goedgestructureerde en ruimtelijk goed gelegen en geïntegreerde zone voor bedrijvigheid te kunnen aanbieden, die daarenboven een goede ontsluiting heeft.

Eén van de onderzochte locaties betreft deelgebied 2 van dit RUP (aan de Grote Molstenstraat). Behalve dit deelgebied, kwam ook een zone tussen de Molenstraat en de N382 geselecteerd, evenals een zone tussen de Boudewijnstraat en de Kruishoek. Uiteindelijk werd het gebied aan de Grote Molstenstraat finaal weerhouden als gewenste locatie.

De mogelijkheid om deze zone te herbestemming via een **RUP Planologische ruil** werd **expliciet vermeld in het goedgekeurde GRS** en er gebeurde een **diepgaande evaluatie van alle KMO-zones in functie van een locatieonderzoek voor een lokaal bedrijventerrein**. Dit werd omschreven onder ‘acties en maatregelen’ als volgt: “Opmaken van een GRUP voor een (deel van het) nieuw lokaal bedrijventerrein op basis van, ten laatste gelijktijdig, omgezette verspreide KMO-zones naar een open ruimte bestemming.”

	(1) Ten oosten van het kanaal en tegen de grens Oostrozebeke;
Aansluitend bij Wielsbeke of Ooigem	Neen, aansluitend bij Oostrozebeke
Aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein	Aansluitend bij het lokaal bedrijventerrein van Oostrozebeke met een uitloper op Wielsbeke en het regionaal bedrijventerrein Vaartstraat.
Ontsluiting via daarvoor geschikte wegen en niet via woonstraten	Ontsluiting op de N382 mogelijk.
Ligging ten opzichte van overstromingsgebieden, waardevolle gebieden natuur en landschap	Het gebied ten westen van de Verbindingsstraat is deels mogelijk overstromingsgevoelig. Geen waardevolle gebieden voor natuur en landschap.
Ligging ten opzichte van samenhangende landbouwgebieden	Landbouwgebied ingesloten tussen lokaal bedrijventerrein van Oostrozebeke en de bedrijfsite van Monks en de brug over het kanaal.
Inpassing in de directe omgeving	Langs de Verbindingsstraat zijn woningen en bedrijvigheid aanwezig. Bij het ontwikkelen tot lokaal bedrijventerrein dient een oplossing gezocht voor de aanwezige woningen.



Figuur 25: Afweging en ontwerpend onderzoek voor deelgebied 2 (rode contour), uit GRS Wielsbeke, Herziening 2012.

4.2.5.2.2 Visie op de inname van Herbevestigd Agrarisch Gebied

Enkele ruimtelijke ingrepen die het GRS voorstelt, heeft een impact op Herbevestigde Agrarische gebieden. Hieronder wordt gefocust op deelgebied 2 van het RUP, gelegen in HAG. Deelgebieden 1 en 3 van dit RUP zijn niet gelegen in HAG.

Voor het lokaal bedrijventerrein heeft de gemeente tijdens de opmaak van het GRS een locatie naar voor geschoven die al aangetast en versnipperd was. Op die manier was de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur het kleinst. Het gaat om een gebied ingesloten door een grootschalig bedrijf en de ontwikkelingen van Oostrozebeke met onder meer een zone voor KMO's. In het gebied zijn momenteel al enkele bedrijfjes aanwezig alsook wordt het agrarisch gebied op deze locatie onderbroken door twee zones voor KMO's.

Over de herbesteding van dit deelgebied vermeldt het GRS het volgende:

“De bestemming van de zone voor lokaal bedrijventerrein zal gelijktijdig gebeuren met het omzetten van bestaande KMO-zones naar open ruimte bestemmingen, in de meeste gevallen een agrarische bestemming. Het gaat daarbij vaak om stukken KMO-zone die vrij geïsoleerd in de open ruimte zijn gelegen. Het omzetten van deze zones naar agrarisch gebied zal de ruimtelijk-functionele samenhang binnen de agrarische structuur bestendigen en veiligstellen voor de toekomst. Aldus betekent deze ingreep in feite het behouden van de samenhang binnen nog waardevolle aaneengesloten grotere landbouwgebieden, en het groeperen van KMO-zones in een gebied dat momenteel al versnipperd is door bedrijvigheid. Bij deze ingreep zal het planologisch evenwicht dus hersteld worden.”

DEEL 5 PLANNINGSOPTIES

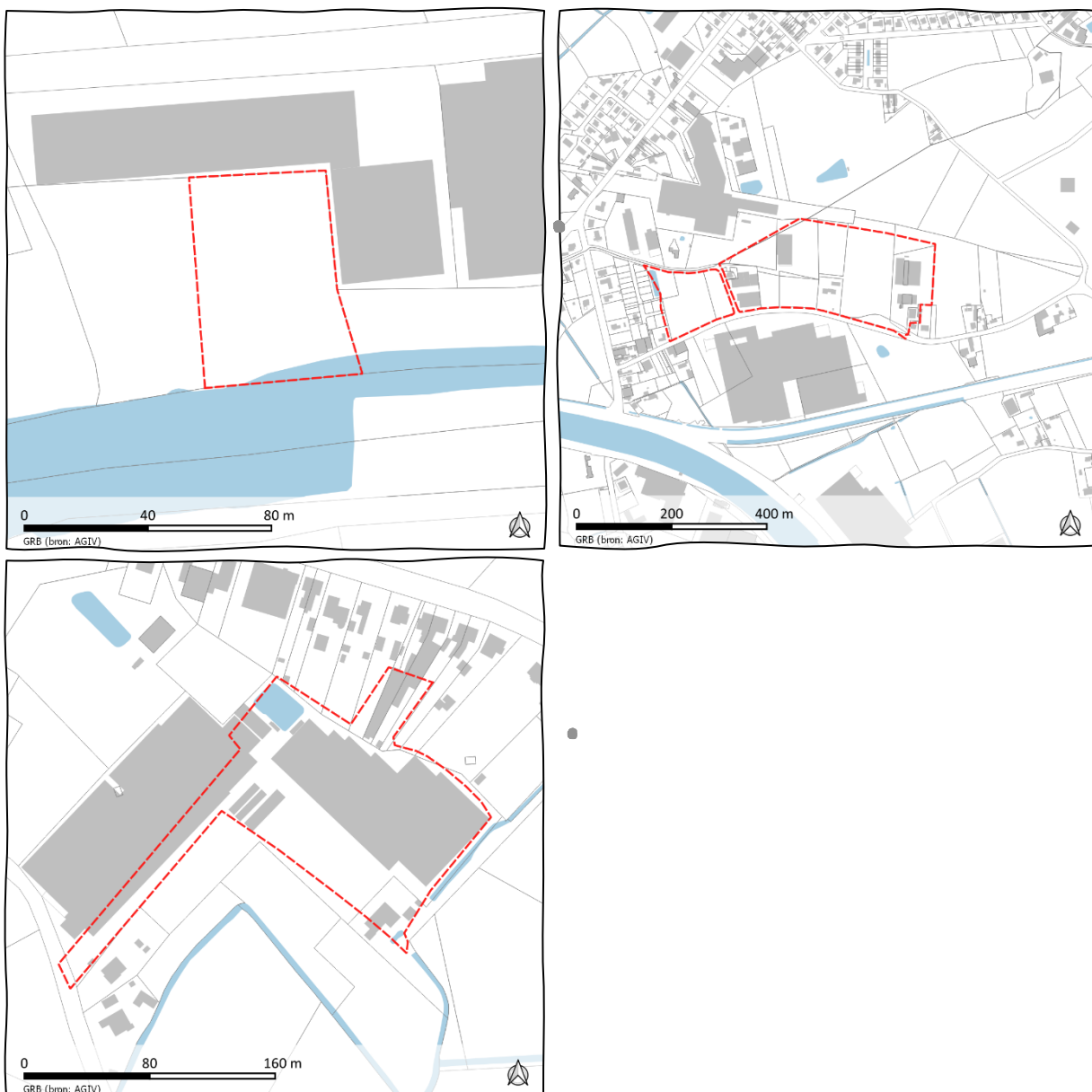
5.1 AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied – deelgebied 1 is gelegen aan de **Ooigemstraat**, tussen de Molenstraat en de Barrage. Dit deelgebied beslaat een oppervlakte van ca. 3.103 m².

Het plangebied – deelgebied 2 is gelegen tussen de Nijverheidsstraat, **Grote Molstenstraat** en de Verbindingsstraat. Dit deelgebied heeft een oppervlakte van ca. 91.786 m².

Het plangebied – deelgebied 3 gelegen aan de **Reynaertstraat** beslaat een oppervlakte van ca. 19.140m².

De gezamenlijke oppervlakte van de 3 deelgebieden samen bedraagt ca. 114.029 m².



Figuur 26: Afbakening plangebieden, deelgebied 1 (Ooigemstraat, linksboven), deelgebied 2 (Grote Molstenstraat, rechtsboven) en deelgebied 3 (linksonder)



Figuur 27: Aanduiding van de deelgebieden op globale kaart

5.2 ALTERNATIEVEN VOOR HET PLAN

Voor huidig planinitiatief zijn geen alternatieven van toepassing. Er gebeurde een **diepgaande alternatievenafweging** voor de locaties van de inplanting van de lokale bedrijvigheid in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan. Dit werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 30 augustus 2012.

5.3 REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD

Het voorgenomen gemeentelijk RUP vormt een kader voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. De kwaliteitseisen worden gedetailleerd tot op perceelsniveau. Alle nieuw op te richten constructies dienen te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen van het gemeentelijk RUP.

De stedenbouwkundige voorschriften voor deelgebied 1 bevatten volgende items:

- *Bepaling van de toegelaten activiteiten,*
- *Bepalen van de aanleg van het gebied (met name welke soort aanplantingen).*

De stedenbouwkundige voorschriften voor deelgebied 2 en 3 bevatten volgende items:

- *Bepaling omtrent hoofd- en nevenbestemming,*
- *Inplantingsvoorwaarden en buffervoorzieningen,*
- *Bepalen van stedenbouwkundige voorschriften omtrent architecturale en ruimtelijke kwaliteit*
- *Verhardingsgraad en aanleg onbebouwde ruimte,*
- *Parkeervereisten,*
- *Bepalen van maximale bouwdieptes en bouwhoogtes, ...*

5.4 OPBOUW VAN HET RUP

Dit maakt het voorwerp uit van verder onderzoek en ontwerp van het RUP (grafisch plan). Onderstaand het overzichtplan van de ruilacties:



5.5 RUIMTELIJKE INPASSING

5.5.1 VERSTERKEN BESTAANDE OPEN RUIMTESTRUCTUUR (DEELGEBIED 1)

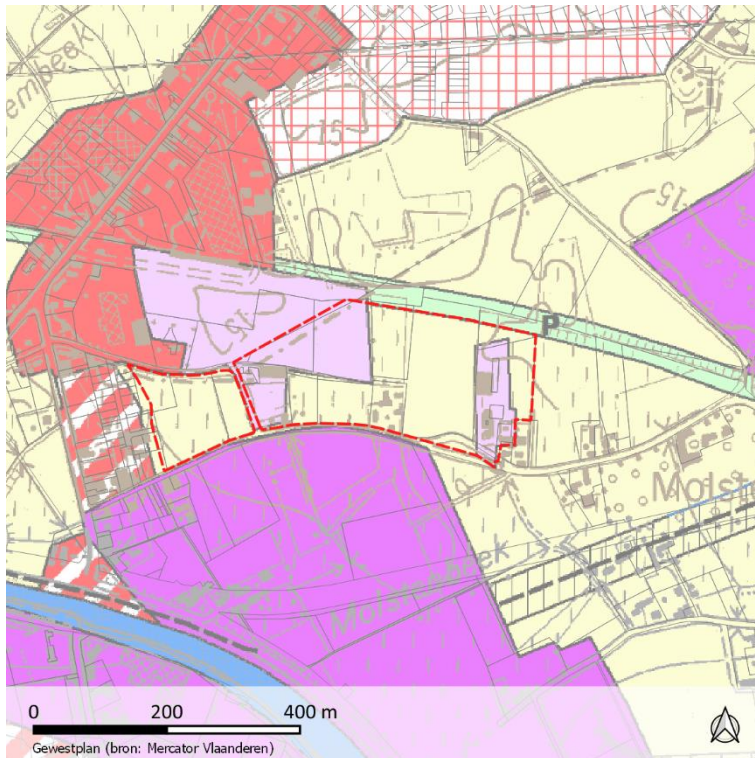
Deelgebied 1 sluit aan op een bestaande open ruimte gebied; met name de gebieden opgenomen in het RUP 'Venster op de Leie' (GR 28 oktober 2009). Het deelgebied grenst aan het plangebied van dit RUP en breidt de contour ervan als het ware uit (zie onderstaand beeld). Het omvat een strook achter de woningcluster, gelegen langs de Ooigemstraat en een deel van de oude Leiemeander tussen het natuurgebied en de toegangsweg naar de containerterminal.



Figuur 28: grafisch plan van het RUP 'Venster op de Leie' met aanduiding van deelgebied 'Ooigemstraat'.

Door de nabijheid van de woningen, de eerder beperkte bereikbaarheid, de aanwezigheid van verschillende waterpartijen en een fietspad, is het gebied niet erg geschikt voor de inplanting van industrie, de huidige bestemming van het plangebied. Door de herbesteding ervan naar openruimte gebied wordt de bestaande openruimtestructuur versterkt en uitgebreid.

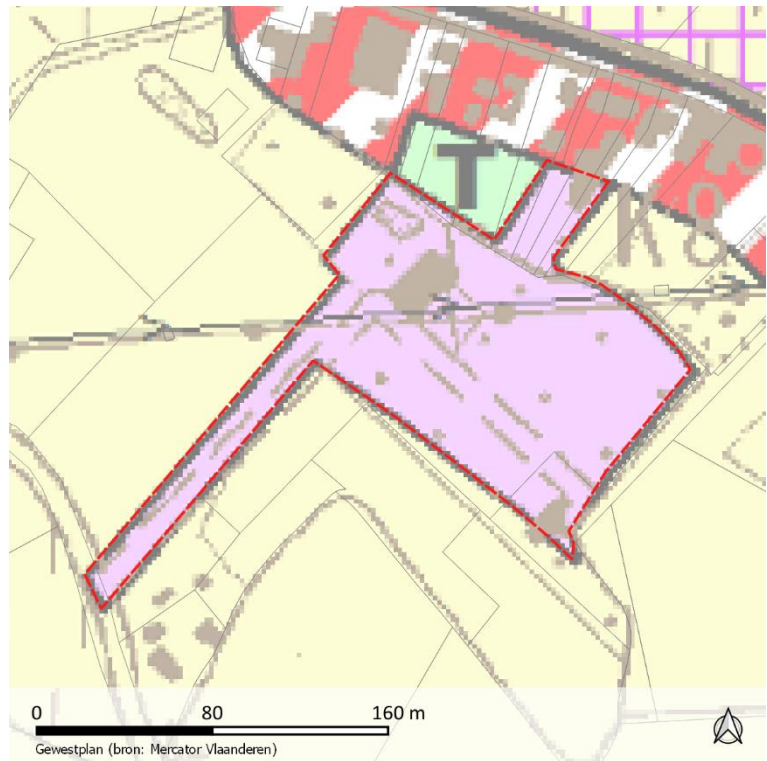
5.5.2 BUNDELEN VAN ECONOMISCHE ACTIVITEITEN (DEELGEBIED 2)



De herbesteding van deelgebied 2 tot zone voor lokale bedrijvigheid leidt tot een bundeling van economische activiteiten. Dit deelgebied sluit aan bij het lokale bedrijventerrein van Oostrozebeke (ten noorden van het plangebied) en het grootschalige textielbedrijf Monks (ten zuiden van het plangebied). Ook ten oosten van het plangebied bevinden zich anno 2021 economische functies. De herbesteding van dit deelgebied is als het ware een optimalisering van de begrenzing van de bestaande economische zones. Er is een zeer goede ontsluiting naar de N382, wat deze site uitermate geschikt maakt voor een economische functie. Voor een verdere motivatie omtrent de herbesteding van deze locatie wordt verwezen naar het goedgekeurde GRS (30 augustus 2012).

Figuur 29: Uittreksel uit het gewestplan met aanduiding van deelgebied 2.

De herbestemming van deelgebied 3 tot agrarisch gebied leidt tot een zone-eigen maken van de huidige activiteiten (boomkwekerij) die in se geen uitstaans hebben met de gewestplanbestemming zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO.



Figuur 30: Uittreksel uit het gewestplan met aanduiding van deelgebied 3

5.6 PROGRAMMA EN FUNCTIES

Het planinitiatief heeft tot doel om een planologische ruil te realiseren tussen drie deelgebieden.

Deelgebied 1 bevindt zich aan de Ooigemstraat en is middels het gewestplan Roeselare Tielt bestemd tot zone voor bedrijvigheid (zone voor milieubelastende industrie). Een zone die grenst aan het RUP 'Venster op de Leie' wordt herbestemd tot **natuurgebied** via dit RUP 'Planologische ruil – fase 1'.

Deelgebied 2 bevindt zich aan de Grote Molstenstraat en is bestemd tot agrarisch gebied volgens het gewestplan Roeselare Tielt. Dit RUP herbestemt dit gebied tot **zone voor lokale bedrijvigheid**.

Deelgebied 3 bevindt zich langs de Reynaertstraat en is middels het gewestplan Roeselare)Tielt bestemd tot zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO. Dit RUP herbestemt dit gebied tot **agrarisch gebied**.

Het inplanten van nieuwe **SEVESO**-inrichtingen wordt expliciet **verboden** (zie verder RVR-toets).

“De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten.”

5.7 MOBILITEITSASPECTEN

Voor een analyse van de mobiliteitsaspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 5, Effectenbeoordeling.

DEEL 6 EFFECTENBEOORDELING

Een ruimtelijk uitvoeringsplan is het resultaat van een ruimtelijk planningsproces waarbij de effect-beoordelingen procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Die gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan

6.1 RVR-TOETS

Via de RVR-toets werd nagekeken of de voorliggende geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting (een bedrijf met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen), enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

Deelgebied 1 (Ooigemstraat)

De RVR-toets werd uitgevoerd op 17/11/2021.

Resultaten van de RVR-toets:

- Er bevinden zich één of meerdere bestaande SEVESO-inrichtingen in of nabij het plangebied, met name de bedrijven Unilin en Progalys.
- Het inplanten van nieuwe SEVESO-inrichtingen wordt expliciet verboden.
- Er wordt gevraagd om het (voor)ontwerp van het RUP voor te leggen om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld. De opmaak van het RUP is nog niet in die fase dat deze kan worden voorgelegd.

Deelgebied 2 (Grote Molstenstraat)

De RVR-toets werd uitgevoerd op 17/11/2021.

Resultaten van de RVR-toets:

- Er bevindt zich geen bestaande SEVESO-inrichtingen in of nabij het plangebied
- Het inplanten van nieuwe SEVESO-inrichtingen wordt expliciet verboden.
- Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet worden voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid

Deelgebied 3 (site serrebedrijf Reynaertstraat)

De RVR-toets werd uitgevoerd op 17/11/2021.

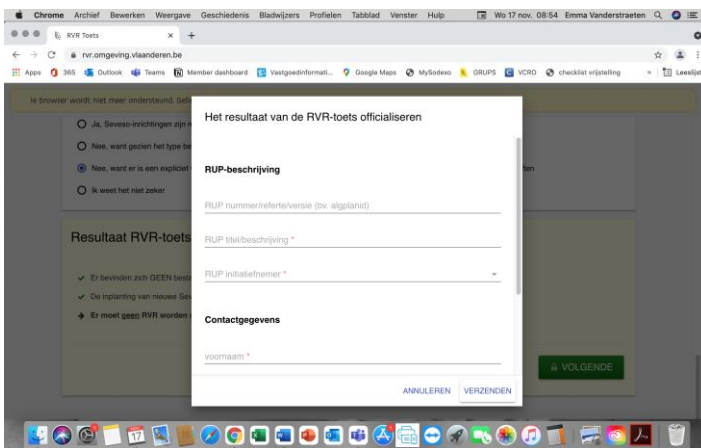
Resultaten van de RVR-toets:

- Er bevindt zich geen bestaande SEVESO-inrichtingen in of nabij het plangebied
- Het inplanten van nieuwe SEVESO-inrichtingen wordt expliciet verboden.
- Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet worden voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid



Figuur 31: Kaart met aanduiding van de SEVESO-inrichtingen nabij deelgebied 1, 2 en 3 (bron: geopunt).

Te officialiseren in de volgende fase.



6.2 PASSENDE BEOORDELING

De passende beoordeling wordt voorgeschreven volgens artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud en is van toepassing indien het plan betekenisvolle impact kan hebben op speciale beschermingszones.

In of aansluitend bij het plangebied zijn er geen gebieden gelegen die onderdeel uitmaken van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). In of aansluitend bij het plangebied zijn er geen gebieden gelegen die in het kader van Natura 2000 werden aangeduid als (Ramsar-), vogelrichtlijn- of habitatrictlijngebied.

Het dichtstbijzijnde gebied met natuurwaarden bevindt zich op 1,3 km van het deelgebied Ooigemstraat, met name een zone van de West-Vlaamse Leievallei die is aangeduid als 'Grote Eenheid Natuur' binnen het VEN.

Het RUP heeft geen impact op speciale beschermingszones, waardoor besloten kan worden dat er geen passende beoordeling moet worden opgemaakt.



Figuur 32: kaart VEN- en IVON-gebieden, habitatrictlijngebieden, vogelrichtlijngebieden (bron: geopunt)

6.3 MILIEUEFFECTEN

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 waarin de inwerkingtreding van het decreet omtrent ‘**integratie plan-MER bij ruimtelijke uitvoeringsplannen**’ werd vastgelegd, worden de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd.

6.3.1 AFTOETSING PLAN-M.E.R.-PLICHT

Om na te gaan of het voorgenomen plan onder de toepassing van de plan-m.e.r.-plicht valt, moeten drie vragen stapsgewijs beantwoord worden, namelijk:

- 1) Valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM)?
→ **Ja**. De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen is voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het RUP wordt opgesteld op initiatief van de gemeente Wielsbeke. Het RUP valt m.a.w. onder de definitie van een plan of programma.
- 2) Valt het plan onder het toepassingsgebied DABM?
→ **Ja**. Het plan vormt het kader voor de latere toekenning van een vergunning (waaronder minstens een stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning) aan concrete projecten.
- 3) Valt het plan onder de plan-m.e.r.-plicht? Vormt het plan het kader voor een project van bijlage I, II of III?
→ **Nee wat betreft deelgebied 1 en 3**. Deze deelgebieden worden immers bestemd tot openruimtegebied/agrarisch gebied.
→ **Ja, wat betreft deelgebied 2**. Het voorgenomen plan vormt een kader voor projecten zoals die vermeld worden in onder rubriek 10a ‘industrieterreinontwikkeling’ van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit. Het terrein is 16.000 m² groot, en valt dus niet onder bijlage II. In bijlage II zijn industrieterreinontwikkelingen met een oppervlakte groter 50 ha opgenomen.

Conclusie: het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10 a, industrieterreinontwikkeling met een oppervlakte kleiner dan 50 ha. Het plan is dus van rechtswege **plan-m.e.r.-screeningsplichtig**.

6.3.2 SCOPING VAN DE MILIEUEFFECTEN

Het scoping-proces identificeert de onderwerpen die naar alle waarschijnlijkheid belangrijk zijn in het milieubeoordelingsproces en elimineert deze die van weinig belang zijn. De scoping zal onder meer worden bepaald door de kenmerken van het plan en de kwetsbaarheid van het studiegebied.

Kenmerken van het plan

Het planologisch initiatief betreft de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het doorvoeren van een planologische ruil tussen drie deelgebieden. De voornaamste doelstelling van het RUP – **deelgebied 1** is het vastleggen van de bestemming als openruimtegebied, aansluitend op een beschermde natuurozone aan de Leie, en het gebruik ervan als recreatieve route voor zachte weggebruikers. Rekening houdend met de aard van het plan zal een positief effect worden bekomen op alle vlakken.

De voornaamste doelstelling van het RUP – **deelgebied 2** is de bestemming ervan naar een zone voor lokale bedrijvigheid, aansluitend op bestaande bedrijfsclusters in Wielsbeke en de buurgemeente Oostrozebeke. Rekening houdend met de duidelijke voorschriften op vlak van bestemming, inplanting en mobiliteit, zullen er geen aanzienlijke effecten zijn door het plan.

De voornaamste doelstelling van het RUP – **deelgebied 3** is de bestemming van de actuele agrarische activiteit te bestendigen op planologische wijze. Rekening houdend met de duidelijke voorschriften op vlak van bestemming, inplanting en mobiliteit, zullen er geen aanzienlijke effecten zijn door het plan.

Kwetsbaarheid van het gebied

De kwetsbaarheid van een gebied is in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt in kaart gebracht aan de hand van de voorkomende zogenaamde bijzonder **beschermde** gebieden en bijzonder **kwetsbare** gebieden in het studiegebied.

In het besluit van de Vlaamse regering houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage wordt aangegeven wat er verstaan wordt onder 'bijzonder beschermde gebieden'. In volgende tabel wordt de ligging van alle deelgebieden ten opzichte van de bijzonder beschermde gebieden weergegeven.

Ter herhaling:

- Deelgebied 1 is gelegen aan de Ooigemstraat 11B, te Wielsbeke
- Deelgebied 2 bevindt zich tussen de Grote Molstenstraat, de Verbindingsweg en de Nijverheidstraat, te Wielsbeke.
- Deelgebied 3 bevindt zich langsheen de Reynaertstraat, te Wielsbeke.

Bijzonder beschermde gebieden	Situering t.a.v. deelgebied 1	Situering t.a.v. deelgebied 2
De speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en natuurlijk milieu	n.v.t.	n.v.t.
Waterwingebied	n.v.t.	n.v.t.
Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen	De open ruimtegebieden ten zuiden en ten westen van het deelgebied zijn opgenomen in het RUP 'Venster op de Leie' (GR 28 oktober 2009) en zijn bestemd als natuurgebied .	n.v.t.

Bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening	Het zuidelijke gedeelte van het deelgebied Ooigemstraat is gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied volgens de Watertoetskaart 2017.	n.v.t.
Een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht, monument of archeologische zone	n.v.t.	n.v.t.
Het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	Het dichtstbijzijnde gebied met natuurwaarden bevindt zich op 1,3 km van het deelgebied Ooigemstraat, met name een zone van de West-Vlaamse Leievallei die is aangeduid als 'Grote Eenheid Natuur' binnen het VEN.	n.v.t.
Een gebied aangeduid overeenkomstig de Conventie van Ramsar inzake watergebieden van internationale betekenis	n.v.t.	n.v.t.
Een beschermd duingebied of voor het duinengebied belangrijk landbouwgebied zoals aangegeven ter uitvoering van het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van kustduinen	n.v.t.	n.v.t.
Voorlopig of definitief aangeduide ankerplaatsen	n.v.t.	n.v.t.

Bijzonder kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. deelgebied 1	Situering t.a.v. deelgebied 2
Overstromingsgebieden, zijnde recent overstromde gebieden, watertoetskaarten, modelleringen van waterloopbeheerders, risicozones, eventueel van nature overstroombare gebieden	Het zuidelijke gedeelte van het deelgebied Ooigemstraat is gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied volgens de Watertoetskaart 2017.	n.v.t.
Geklasseerde waterlopen	Palend aan de Leie.	n.v.t.
Gebieden met een zeer slechte drainage	n.v.t.	n.v.t.
Waardevolle of zeer waardevolle gebieden volgens de Biologische Waarderingskaart	Grenzend aan het deelgebied is de gehele Leie-oever, gelegen ten zuiden van het deelgebied, aangeduid als biologisch heel waardevol en biologisch waardevol.	Ten zuiden van het deelgebied is het kanaal aangeduid als biologisch waardevol. In de nabijheid van het deelgebied zijn er versnipperde gebieden aangeduid als biologisch heel waardevol, biologisch waardevol of als een complex van beide.
Relictzones en ankerplaatsen volgens de landschapsatlas	n.v.t.	n.v.t.
Geïnteriseerd erfgoed	n.v.t.	n.v.t.
Stilgebieden	n.v.t.	n.v.t.
Herbevestigd agrarisch gebied	n.v.t.	Gehele deelgebied is aangeduid als HAG.
Woongebieden volgens bestemmingsplan of	Enkele zonevreemde woningen ten westen van deelgebied	Nabij woongebied en woongebied met landelijk karakter.

woonconcentraties in nabijheid van plangebied		Paalt aan een goedgekeurde verkavelingsvergunning voor 24 loten (vergund op 13 oktober 2020)
Seveso-inrichtingen	n.v.t. binnen plangebied, wel in omgeving (cfr. RVR-toets)	n.v.t.

De aanwezigheid van *bijzonder **beschermde** gebieden* geeft weliswaar een idee van belangrijke te beschermen waarden, maar geeft vaak onvoldoende de kwetsbaarheid van een gebied weer. De kwetsbaarheid van een gebied is immers in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt beschreven aan de hand van de aanwezigheid van *bijzonder **kwetsbare** gebieden*. De bijzonder kwetsbare gebieden hebben geen juridische betekenis.

Aan de hand van de doelstelling, planningscontext en planningsopties beschreven in de vorige hoofdstukken van deze startnota wordt een inschatting gemaakt van de mogelijke impact op onderstaande milieudisciplines en thema's:

- Bodem
- Water
- Mens-verkeer
- Geluid & trillingen
- Lucht
- Fauna & flora
- Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
- Mens-ruimtelijke aspecten
- Mens gezondheid
- Duurzaamheid, energie en afval
- Klimaat

Bijgevoegde tabel geeft de relevantie weer van de diverse milieudisciplines voor voorliggend plan, voor de plankenmerken en de kwetsbaarheden van het gebied an sich.

Deelgebied 1

	Bodem	Water	Mens-verkeer	Geluid & trillingen	Lucht	Fauna & flora	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Mens-ruimtelijke aspecten	Mens gezondheid	Duurzaamheid, energie en afval	Klimaat
Kenmerken van het plan											
Direct ruimtebeslag											
Wijziging van ruimtelijke samenhang											
Bereikbaarheid en verkeersleefbaarheid			•			•		•			
Wijzigingen aan het watersysteem											
Kwetsbaarheden van het gebied											
Overstromingsgebieden	•	•				•					
Geklasseerde waterlopen	•	•				•					
BWK		•				•					
HAG											

• = relevant; ° = beperkt relevant

Deelgebied 2

	Bodem	Water	Mens-verkeer	Geluid & trillingen	Lucht	Fauna & flora	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Mens-ruimtelijke aspecten	Mens gezondheid	Duurzaamheid, energie en afval	Klimaat
Kenmerken van het plan											
Direct ruimtebeslag	●	●					●				
Wijziging van ruimtelijke samenhang											
Bereikbaarheid en verkeersleefbaarheid			●		●			●			
Wijzigingen aan het watersysteem	●	●									
Kwetsbaarheden van het gebied											
Overstromingsgebieden											
Geklasseerde waterlopen											
BWK											
HAG	●	●				●					

● = relevant; ° = beperkt relevant

Deelgebied 3

	Bodem	Water	Mens-verkeer	Geluid & trillingen	Lucht	Fauna & flora	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Mens-ruimtelijke aspecten	Mens gezondheid	Duurzaamheid, energie en afval	Klimaat
Kenmerken van het plan											
Direct ruimtebeslag	●	●									
Wijziging van ruimtelijke samenhang											
Bereikbaarheid en verkeersleefbaarheid			●		●			●			
Wijzigingen aan het watersysteem	●	●									
Kwetsbaarheden van het gebied											
Overstromingsgebieden											
Geklasseerde waterlopen											
BWK											
HAG											

● = relevant; ° = beperkt relevant

6.3.3 BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN

De disciplines die worden onderzocht en beoordeeld hebben onderlinge relaties en zijn niet onafhankelijk van elkaar. De samenhang van verschillende milieueffecten en van de plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden is daarom van groot belang.

Omwille van de sterke samenhang en omwille van het vermijden van herhalingen worden volgende relevante disciplines samen besproken:

- bodem en water
- fauna, flora en biodiversiteit
- landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed
- mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit
- gezondheid en veiligheid van de mens
- licht en geluid
- atmosfeer en klimatologische factoren
- energie- en grondstoffenvoorraden.
- klimaat

6.3.3.1 DISCIPLINE BODEM EN WATER

Referentiesituatie

De bodemkaart geeft aan dat het bodemtype binnen het plangebied bestaat uit:

- Deelgebied 1: natte kleibodem met drainageklasse nat, sterk gleyig; antropogeen (kunstmatige gronden).
- Deelgebied 2: een vochtige zandleembodem (Pcc) met drainageklasse matig droog, zwak gleyig.
- Deelgebied : een vochtige zandleembodem (Pcc) met drainageklasse matig droog, zwak gleyig.



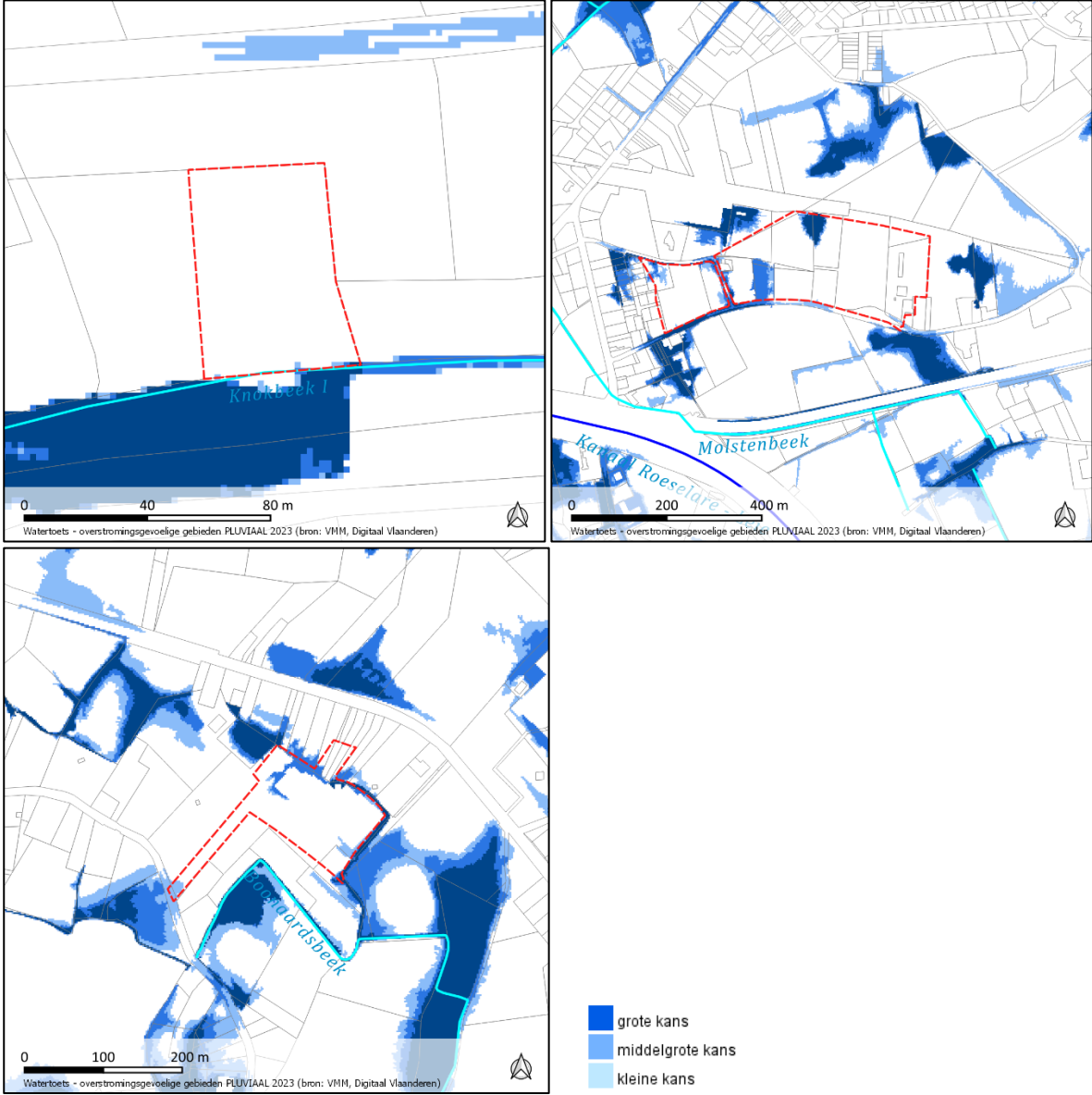
Figuur 33: Kaart met bodemtypes (bron: geopunt)

De pluviale kaarten 2023 geven de overstromingsgevoeligheid weer.

Deelgebied Ooigemstraat kent quasi geen overstromingsgevoeligheid.

Het deelgebied Grote Molstenstraat kent in enkele zones enige overstromingsgevoeligheid.

Het deelgebied Reynaertstraat kent ter hoogte van de randen een beperkte overstromingsgevoeligheid.



Figuur 34: kaart met de overstromingsgevoeligheid (bron: geopunt)

Het zuidelijk gedeelte van deelgebied Ooigemstraat is erosiegevoelig. De deelgebieden Grote Molstenstraat en Reynaertstraat kennen geen erosiegevoeligheid.



Figuur 35: kaart met erosiegevoeligheid (bron: geopunt)

De 3 deelgebieden hebben een infiltratiegevoelige bodem, net zoals de grote meerderheid van de bodems in de omgeving.



Figuur 36: kaart met de infiltratiegevoeligheid (bron: geopunt)

Mogelijke effecten

Deelgebied 1

De huidige juridische toestand (industriegebied) maakt de bebouwing van het deelgebied mogelijk, met een impact op bodem en water tot gevolg. Deelgebied 1 krijgt middels dit RUP een openruimtebestemming. Bijgevolg wordt het onbebouwd karakter van de bestaande toestand juridisch vastgeklekt en wordt een bebouwing uitgesloten. De effecten op bodem en water zijn positief ten opzichte van de bestaande juridische toestand en neutraal ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand. De aanleg van een verbinding voor zachte weggebruikers en kleinschalige recreatieve infrastructuur met een beperkte ruimtelijke impact zoals een zitbank heeft geen merkbare impact op de discipline bodem en water.

Deelgebied 2

Het plangebied heeft in de bestaande feitelijke toestand een onbebouwd karakter. Met de realisatie van het RUP wordt de bebouwbare van het plangebied mogelijk gemaakt. Hierdoor kan de inname op de bodem en het water verhoogd worden. Het RUP neemt duidelijke voorschriften op omtrent de maximale bebouwings- en verhardingsgraad van de bedrijfskavels. Daarnaast worden zones voor waterbuffer en verschillende groenbuffers voorzien.

Wijzigingen in de grondwaterhuishouding worden beperkt door op te leggen dat maximaal 50% van de verhardingen op de bedrijfskavels uit niet- waterdoorlatende materialen kunnen bestaan met een aanliggende mogelijkheid tot infiltratie (de bodem kent aldus de watersoetskaart een vrij grote infiltratiegevoeligheid).

De belangrijkste ingrepen op de bodem door de uitvoering van het RUP zijn de (beperkte) uitgravingen (in functie van de funderingen van gebouwen, kelders, regenwaterputten, de zate van weginfrastructuur en andere verhardingen...), het daaraan gekoppeld grondverzet en een wijziging van bestemming van de uitgegraven grond.

Tijdens de uitvoeringsfase van de grondwerken bestaat de kans dat er een beperkte bemaling nodig is i.f.v. een droge werkvloer. Deze is echter tijdelijk van aard en beperkt tot de uitvoeringsfase. Retourbemaling is aan te moedigen zodat tijdelijke wijzigingen de grondwatertafel tot een minimum worden herleid. In de fase van de uitbating (=gebruik) is geen bemaling voorzien.

Deelgebied 3

De beoogde bestemmingswijziging van bedrijvengebied naar agrarisch gebied houdt gezien de bestaande ruimtelijke toestand van het ingerichte serrebedrijf, geen fundamentele wijziging in ten aanzien van de bestaande referentiesituatie. Bij realisatie van het RUP zal de impact ten aanzien van deze discipline dan ook niet aanzienlijk zijn.

Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Deelgebied 1

De bestemming van het deelgebied tot openruimtegebied laat geen bebouwing toe. Het RUP neemt verordenend op dat maximaal 10% van de oppervlakte van dit deelgebied kan worden verhard in waterdoorlatende materialen en dit enkel in functie van de realisatie van een verbinding voor zachte weggebruikers.

Deelgebied 2

Het RUP voorziet in de mogelijkheid om binnen het plangebied enkel bebouwing en verharding in functie van een bedrijfsactiviteit toe te laten. De bebouwbare oppervlakte bedraagt maximaal 65% van de bedrijfskavel. De verharde oppervlakte bedraagt maximaal 25% van de bedrijfskavel.

De toelaatbare bedrijfsactiviteiten (met name geen seveso-activiteiten of bedrijvigheid met een grote milieu-impact) dienen een afdoende antwoord te bieden inzake de ruimtelijke impact, milieu-impact, verkeersimpact en bedrijfseconomische impact: dit wordt op deze manier geïntegreerd in de stedenbouwkundige voorschriften (SV). Dit impliceert dat het gevaar op bodemverontreiniging hier niet aan de orde is.

Het RUP voorziet in de verordenende voorschriften de nodige verplichtingen om op een duurzame manier om te gaan met de waterhuishouding die is afgestemd op de vigerende wetgeving hieromtrent. In het plangebied is een zone voor collectieve waterbuffering voorzien. In de planopmaak wordt rekening gehouden met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en gescheiden lozing van hemel- en afvalwater. Hemelwaterputten worden volgens de geldende stedenbouwkundige verordening opgelegd. Dit houdt concreet in dat het aandeel verhardingen verbonden aan de bedrijfsactiviteiten duidelijk wordt vastgelegd in de voorschriften van het RUP. Ook de principes van vertraagd afvoeren van hemelwater en het bereiken van een maximale infiltratie in de bodem door toepassing van waterdoorlatende materialen of monoliete verhardingen met een aanliggende mogelijkheid tot infiltratie worden in de voorschriften opgenomen.

Het RUP voorziet een bufferzone naar de achterliggende woningen. Deze groenstructuur zal worden ingericht met gras, beplanting en bomen. Door een weldoordachte inrichting met beplanting en bomen wordt grondwater op deze manier deels door de aanwezige bomen opgenomen.

Deelgebied 3

Niet van toepassing

Conclusie

Inzake de discipline bodem en water worden geen aanzienlijk effect verwacht voor de 3 deelgebieden.

6.3.3.2 FAUNA, FLORA EN BIODIVERSITEIT

Referentiesituatie

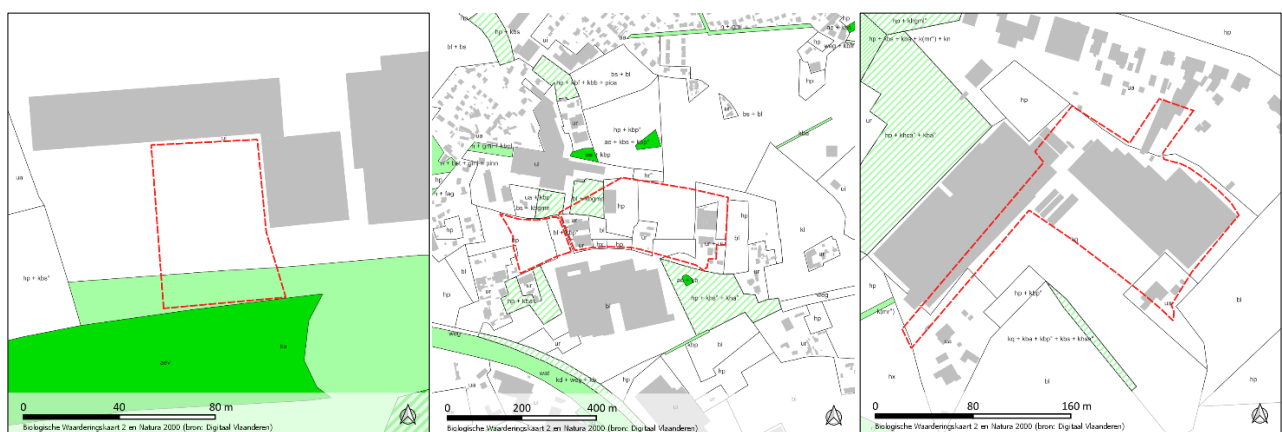
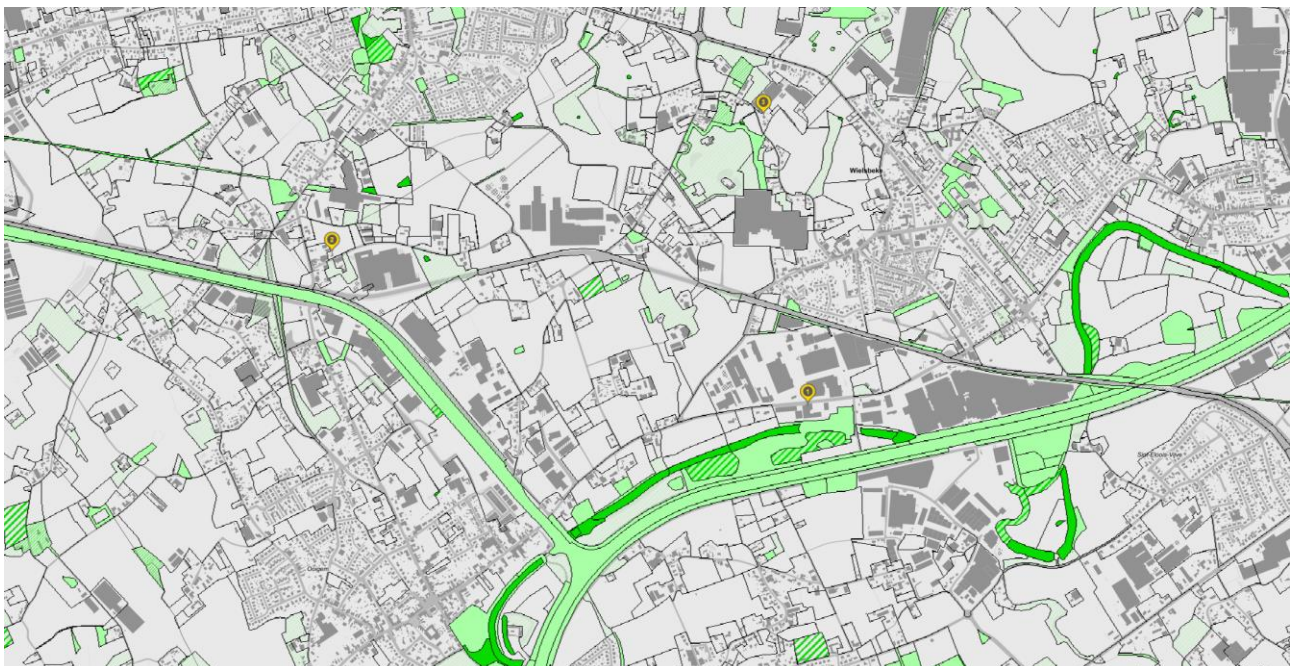
De kaart van de biologische waardering geeft aan dat kleine delen binnen het plangebied een biologische waardering kennen.

Het zuidelijk deel van deelgebied Ooigemstraat is thv de Leie-oever, gelegen in biologisch heel waardevol en biologisch waardevol gebied.

Een deeltje van het deelgebied Grote Molstensstraat kent een matige biologische waardering.

Ten zuiden van het deelgebied Grote Molstenstraat aanliggend alsook het kanaal verderop is aangeduid als biologisch waardevol. In de nabijheid van het deelgebied zijn er versnipperde gebieden aangeduid als biologisch heel waardevol, biologisch waardevol of als een complex van beide.

In de omgeving van het deelgebied Reynaertstraat zijn zones aanwezig met een diverse biologische waardering.



Figuur 37: Biologische waarderingskaart

De kaart van het natuurbeleid geeft aan dat binnen het plangebied geen VEN- en IVON gebieden gekend zijn, alsook geen habitatrichtlijngebieden en vogelrichtlijngebieden.



Figuur 38: VEN-IVON /habitat-/vogelrichtlijngebieden

Mogelijke effecten

Deelgebied 1

De biologische waarden van dit deelgebied krijgen middels dit RUP de kans om zich verder te ontwikkelen door de herbestemming naar openruimtegebied. De realisatie van dit RUP heeft bijgevolg een positieve impact op de biodiversiteit van de bestaande fauna en flora. Bovendien heeft deze herbestemming het potentieel om de ecologische waarden in de omgeving van het plangebied eveneens te versterken omdat via dit RUP een groter aaneengesloten netwerk van waardevolle natuur wordt gecreëerd door de aansluiting op het natuurgebied uit het RUP 'Venster op de Leie'.

De waardering gaat uit van een kartering als 'ruigte of pioniersvegetatie' aan de rand van 'natuurlijk eutroof water'.

Deelgebied 2

Met de realisatie van het RUP worden bepaalde delen van het plangebied ontwikkeld voor lokale bedrijvigheid en wordt een bufferzone aangelegd. In de bestaande feitelijke toestand heeft dit deelgebied geen ecologische waarden. Bijgevolg heeft de realisatie van het RUP geen negatieve invloed op ecologische waarden. De aanleg van de bufferzone biedt potentieel om een waardevolle groene zone te creëren op de site. De bestaande ecologische waarden uit de ruimere omgeving worden niet gewijzigd.

Deelgebied 3

De beoogde bestemmingswijziging van bedrijvengebied naar agrarisch gebied houdt gezien de bestaande ruimtelijke toestand van het ingerichte serrebedrijf, geen fundamentele wijziging in ten aanzien van de bestaande referentiesituatie. Ingeval van een herontwikkeling van het serrebedrijf met omschakeling naar een meer grondgebonden agrarische activiteit, is de kans reëel dat de ecologische waarden beter worden, hetgeen op vlak van fauna, flora en biodiversiteit een positief effect kan inhouden.

Bij realisatie van het RUP zal de impact ten aanzien van deze discipline niet negatief zijn.

Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Deelgebied 1

De bestemming van het deelgebied tot openruimtegebied laat geen bebouwing toe en een zeer beperkt aandeel verhardingen, waardoor de fauna, flora en biodiversiteit van het deelgebied wordt beschermd.

Deelgebied 2

De aanleg van een bufferzone wordt verordenend vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Deelgebied 3

De bestemming van het deelgebied tot agrarisch gebied beperkt de bebouwings- en inrichtingsmogelijkheden van het gebied, waardoor de herontwikkeling van fauna en flora positief wordt gestimuleerd.

Conclusie

Inzake de discipline fauna, flora en biodiversiteit wordt een positief effect verwacht wat betreft deelgebied 1 en 3 en wordt er geen aanzienlijk effect verwacht wat betreft deelgebied 2.

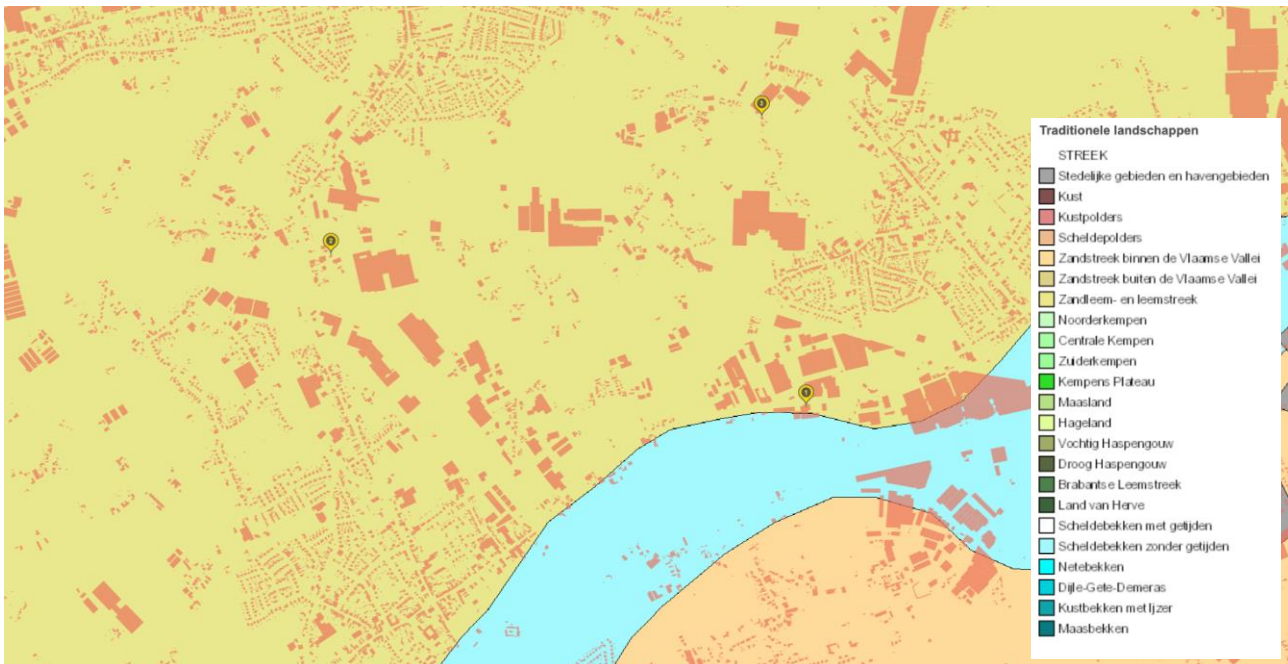
6.3.3.3 LANDSCHAP, CULTUREEL ERFGOED EN ONROEREND ERFGOED

Referentiesituatie

De landschapskaart geeft eveneens aan dat er binnen of aansluitend het plangebied:

- geen ankerplaatsen aanwezig zijn
- geen relictzones aanwezig zijn
- geen punt- of lijnrelicten aanwezig zijn
- geen beschermde monumenten en/af landschappen aanwezig zijn

Deelgebied 1 ligt in het landschap 'Leievallei', genaamd 'Scheldebekken zonder getijden'. Deelgebied 2 en 3 van het plangebied behoort tot het traditioneel landschap van de 'zandleem- en leemstreek', genaamd Land van Roeselare – Kortrijk.

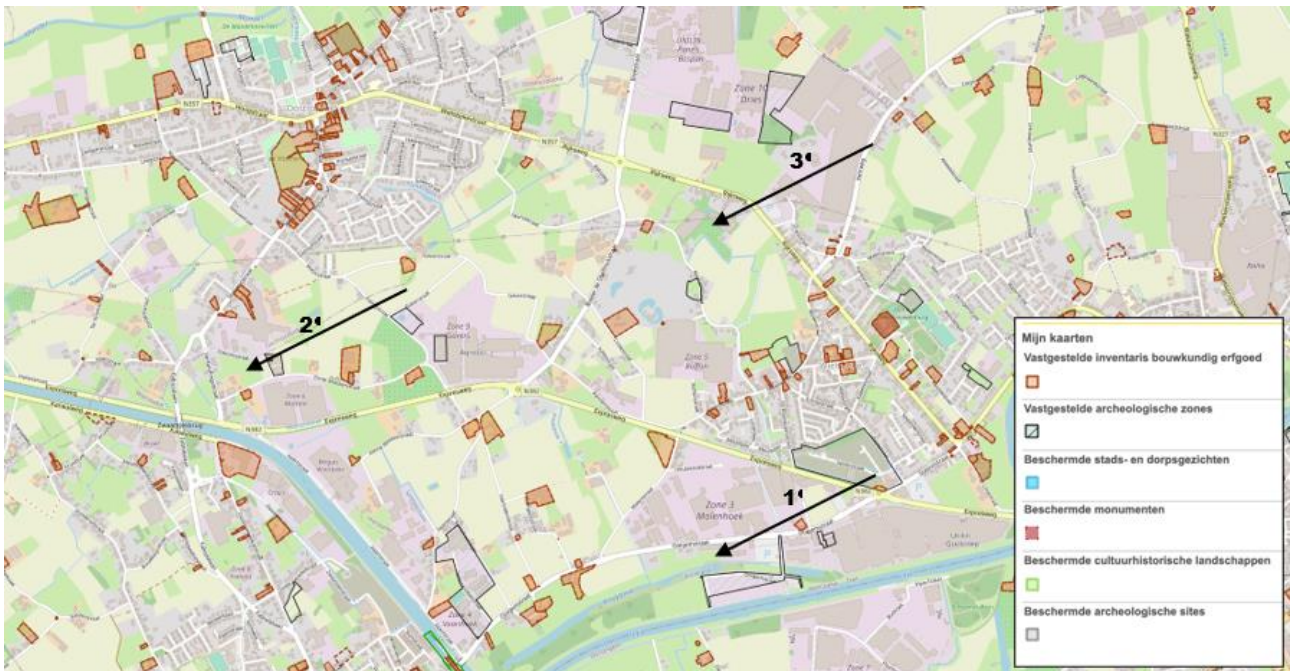


Figuur 39: Landschapsatlas (bron: geopunt)

Binnen of aansluitend op het plangebied zijn er geen beschermde monumenten, landschappen of zichten. Het plangebied is niet gelegen binnen een vastgestelde of beschermde archeologische zone. Binnen het plangebied zijn er geen panden vastgesteld op de inventaris bouwkundig erfgoed.

Palend aan het deelgebied 2 is een gebouwencluster opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed:

- Vlasverwerkingsbedrijf Coussens (vastgesteld sinds 2009)
- Hoeve (eveneens vastgesteld sinds 2009)



Figuur 40: Kaart onroerend erfgoed (bron:geopunt)

Mogelijke effecten

Met de ontwikkeling van het RUP wordt niet geraakt aan het traditionele landschap.

De ontwikkeling van het RUP heeft eveneens geen negatieve invloed binnen de discipline landschap, cultureel en/of onroerend erfgoed door overwegend afwezigheid ervan.

De ontwikkeling van het plangebied heeft geen effect op het archeologisch erfgoed. Het plangebied is niet gelegen binnen een vastgestelde archeologische zone.

Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Conclusie

Inzake de discipline landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed wordt er geen aanzienlijk effect verwacht.

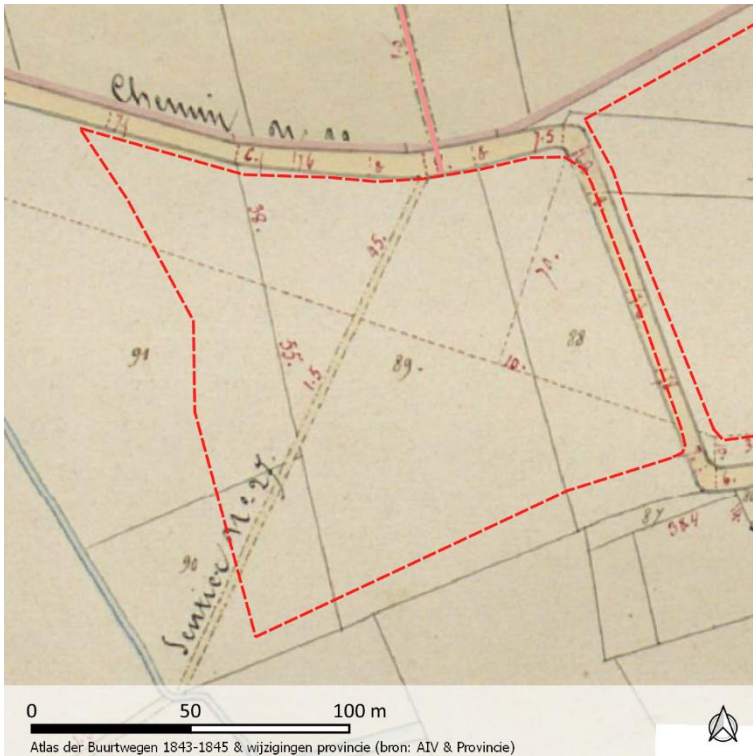
6.3.3.4 MENS-RUIMTELIJKE ASPECTEN EN MOBILITEIT

Referentiesituatie

Binnen deelgebied 1 zijn er geen buurt- of voetwegen. De site is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer doordat de site niet gelegen is aan een uitgeruste weg. Tussen de Ooigemstraat en het deelgebied bevindt zich een bedrijfsgebouw.

Binnen het deelgebied Grote Molstenstraat is er één buurt- en of voetwegen gelegen nl. Sentier nr. 27. Er wordt opgemerkt dat deze buurtweg juridisch bestaat, maar dat deze fysiek niet waarneembaar is. Dit deelgebied ligt langs drie zijden aan een voldoende uitgeruste weg, nl. de Verbindingstraat, de Nijverheidstraat en de Grote Molstenstraat.

Binnen deelgebied 3 zijn eveneens geen buurt- of voetwegen aanwezig.



Figuur 41: Atlas der Buurtwegen (bron: geopunt)

Mogelijke effecten

Deelgebied 1

Het RUP heeft geen effecten op vlak van mobiliteit. Er worden geen bestaande buurt- of voetwegen opgeheven. De site wordt niet toegankelijk gemaakt voor gemotoriseerd verkeer. Er wordt wel een wandel- en fietspad aangelegd voor zachte weggebruikers.

Op vlak van mobiliteit is er bijgevolg een positief effect. Een stuk openruimtegebied wordt met respect voor de aanwezige ecologische waarden toegankelijk gemaakt voor zacht verkeer.

Deelgebied 2

Dit RUP doet geen verdere uitspraak over de buurtweg die doorheen het plangebied loopt. Deze blijft ongewijzigd. Er wordt opgemerkt dat deze buurtweg juridisch bestaat, maar er geen fysiek spoor van de buurtweg is in de feiten.

Het RUP voorziet met de ontwikkeling in een bijkomende bebouwing en verharding i.f.v. bijkomende bedrijvigheid. Dit betekent dat de ontwikkeling bijkomende verkeersbewegingen zal genereren, zij het aanvaardbaar en op schaal van de omgeving door:

- de goeie bereikbaarheid van en naar het plangebied.
- Het type bedrijvigheid dat wordt toegelaten betreft lokale bedrijvigheid met een relatief laag dynamisch mobiliteitspatroon heeft.
- op een verordenende wijze voorwaarden te koppelen aan het aantal parkeerplaatsen die de bedrijfsactiviteiten moeten realiseren zodat de parkeerdruk op eigen terrein wordt opgevangen.

Deelgebied 3

De beoogde bestemmingswijziging van bedrijvengebied naar agrarisch gebied houdt gezien de bestaande ruimtelijke toestand van het ingerichte serrebedrijf, geen fundamentele wijziging in ten aanzien van de bestaande referentiesituatie. Bij realisatie van het RUP zal de impact ten aanzien van deze discipline dan ook niet aanzienlijk zijn.

Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

De stedenbouwkundige voorschriften voor deelgebied 2 bevatten voorschriften omtrent het toegelaten type bedrijvigheid. Enkel lokale bedrijvigheid met een laag dynamisch mobiliteitspatroon wordt toegelaten. Bovendien

wordt in de voorschriften vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen de bedrijfsactiviteiten moeten realiseren zodat de parkeerdruk op eigen terrein wordt opgevangen.

Conclusie

Inzake de discipline mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit zijn de mogelijks bijkomende effecten verwaarloosbaar en niet significant.

De op te heffen buurtweg is fysiek niet waarneembaar op het terrein. De opheffing ervan heeft bijgevolg geen significante effecten.

6.3.3.5 GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS

Referentiesituatie

Het plangebied betreft op heden een open ruimtegebied, ingekleurd als industriegebied (deelgebied 1), een weiland bestemd als agrarisch gebied (deelgebied 2) en een serrecomplex ingekleurd als zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO. Deelgebied 1 en 3 wordt bestemd als openruimtegebied resp. agrarisch gebied. Deelgebied 2 krijgt een invulling met lokale bedrijvigheid, met uitsluiting van onder andere SEVESO-inrichtingen.

In de nabije omgeving van deelgebied 1 zijn twee SEVESO-inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde SEVESO-inrichting is deze van Unilin, gelegen aan de Ooigemstraat in Wielsbeke en deze van Progalys, gelegen aan de Gentseweg in Waregem.



Figuur 42: Kaart met aanduiding van de SEVESO-inrichtingen nabij deelgebied 1, 2 en 3 (bron: geopunt).

Mogelijke effecten

In deelgebied 1 (openruimtegebied) is er geen bebouwing toegelaten. Het RUP laat geen SEVESO-inrichtingen toe in deelgebied 2, dat wordt herbestemd tot zone voor lokale bedrijvigheid. Er zijn geen wijzigingen van die orde voorzien dat ze bijkomende risico's op de gezondheid en veiligheid van de omwonenden opleveren.

Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Ten aanzien van de vergunde verkaveling ten westen van deelgebied 2 is er een groenbuffer voorzien.

Conclusie

Inzake de discipline gezondheid en veiligheid van de mens wordt er geen aanzienlijk effect verwacht.

6.3.3.6 LICHT EN GELUID

Referentiesituatie

Er wordt uitgegaan van de bestaande toestand. De 3 deelgebieden omvatten geen activiteiten die geluid genereren. De deelgebieden 1 en 2 zijn niet verlicht, met uitzondering van de beperkte straatverlichting rondom deelgebied 2. Binnen deelgebied 3 (serrecomplex) is er mogelijk sprake van een lichtproductie ivm. kweekactiviteiten.

Mogelijke effecten

Deelgebied 1

Bij de ontwikkeling van het RUP, gepaard gaande met groenaanleg (behoud, aanpassingen en aanleggen) en het aanleggen van wandelpaden kan tijdelijk geluidshinder veroorzaakt worden. De mogelijke geluidshinder als gevolg van de bouwactiviteiten is minimaal alsook beperkt in de tijd (enkel realisatiefase).

De verwachte ontwikkeling zal geen effect uitoefenen op de huidige geluidssituatie, gezien de herbestemming van het gebied naar openruimtegebied.

Het plangebied van het RUP is op heden onbebouwd. Er wordt buitenverlichting geplaatst in de mate dat dit nodig is om de veiligheid van het wandel-en fietspad te garanderen. Bij de plaatsing van de verlichting wordt rekening gehouden met de aanwezige ecologische waarden. De verlichting wordt bijvoorbeeld naar beneden gericht en heeft een maximale sterkte zodat er geen lichtvervuiling kan optreden. Het effect op de discipline licht is minimaal.

Deelgebied 2

Bij de ontwikkeling van het RUP, gepaard gaande met groenaanleg (behoud, aanpassingen en aanleggen), het aanleggen van verhardingen en het oprichten van bouwvolumes, kan tijdelijk geluidshinder veroorzaakt worden. De mogelijke geluidshinder als gevolg van de bouwactiviteiten is minimaal alsook beperkt in de tijd (enkel realisatiefase).

De verwachte ontwikkeling zal een eerder kleinschalig effect uitoefenen op de huidige geluidssituatie, gezien de beoogde bedrijfsactiviteiten, met name lokale bedrijvigheid waarbij in open lucht enkel stapelen/opslaan van materiaal is toegelaten. Andere bedrijfsactiviteiten gebeuren inpandig en creëren bijgevolg geen bovenmaatse geluidsoverlast.

De site wordt bijkomende verlicht, zowel door de plaatsing van buitenverlichting in het deelgebied als door het verlichten van de bedrijfsgebouwen. Het effect hiervan is niet aanzienlijk. De buitenverlichting heeft dezelfde intentsiteit als een gangbare straatverlichting.

Deelgebied 3

De beoogde bestemmingswijziging van bedrijvengebied naar agrarisch gebied houdt gezien de bestaande ruimtelijke toestand van het ingerichte serrebedrijf, geen fundamentele wijziging in ten aanzien van de bestaande referentiesituatie. De actuele lichtproductie bij de activiteiten wijzigt niet. Bij realisatie van het RUP zal de impact ten aanzien van deze discipline dan ook niet aanzienlijk zijn.

Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Deelgebied 1

Het RUP neemt voorschriften op omtrent de richting en sterkte van de verlichting.

Deelgebied 2

Het RUP laat in open lucht enkel het stapelen of opslaan van materiaal toe. Andere bedrijfsactiviteiten gebeuren inpandig.

Deelgebied 3

Niet van toepassing. Status quo ten aanzien van de referentiesituatie.

Conclusie

Inzake de discipline geluid en licht wordt er geen aanzienlijk effect verwacht.

6.3.3.7 ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN

Referentiesituatie

Er wordt uitgegaan van de bestaande toestand. Op de terreinen zijn er geen activiteiten aanwezig die aanzienlijke warmtegeneratie met zich meebrengen.

Mogelijke effecten

Deelgebied 1

De realisatie van het RUP gaat uit van de ontwikkeling naar openruimtegebied. Er kan sprake zijn van een beperkte en tijdelijke stofhinder bij de uitvoering van de bouw- en uitrustingswerken van de verbinding voor trage weggebruikers. Deze is weliswaar beperkt en tijdelijk van aard. Het laagdynamisch karakter van het beoogde programma – zijnde open ruimte – zal dan ook geen noemenswaardige impact inzake fijn stof met zich meebrengen.

Deelgebied 2

Het RUP maakt de ontwikkeling met bedrijfsactiviteiten mogelijk. Er kan sprake zijn van een tijdelijke stofhinder bij de uitvoering van de bouw- en uitrustingswerken van de bouwvolumes alsook bij de aanleg van de infrastructuur errond. Deze is weliswaar beperkt en tijdelijk van aard.

Het laagdynamisch karakter van het beoogde programma – zijnde lokale bedrijvigheid met een laagdynamisch mobiliteitsprofiel – zal dan ook geen noemenswaardige impact inzake fijn stof met zich meebrengen.

Deelgebied 3

De beoogde bestemmingswijziging van bedrijvengebied naar agrarisch gebied houdt gezien de bestaande ruimtelijke toestand van het ingerichte serrebedrijf, geen fundamentele wijziging in ten aanzien van de bestaande referentiesituatie. Bij realisatie van het RUP zal de impact ten aanzien van deze discipline dan ook niet aanzienlijk zijn.

Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

De vigerende wetgeving inzake stofhinder en het gemeentelijk beleid bij bouwwerkzaamheden is dermate dat bij de vergunningsaanvraag de nodige maatregelen worden opgelegd om ev. tijdelijke stofhinder te vermijden (o.a. bevochtigen, afschermen).

Conclusie

Inzake de discipline atmosfeer en klimatologische factoren wordt er geen aanzienlijk effect verwacht.

6.3.3.8 ENERGIE- EN GRONDSTOFFENVOORRADEN.

Referentiesituatie

Er wordt uitgegaan van de bestaande toestand. In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

Mogelijke effecten voor alle deelgebieden

Het gebruik van duurzame, milieu- en energievriendelijke materialen bij de bouwwerken kan een positief milieuvriendelijk effect met zich meebrengen.

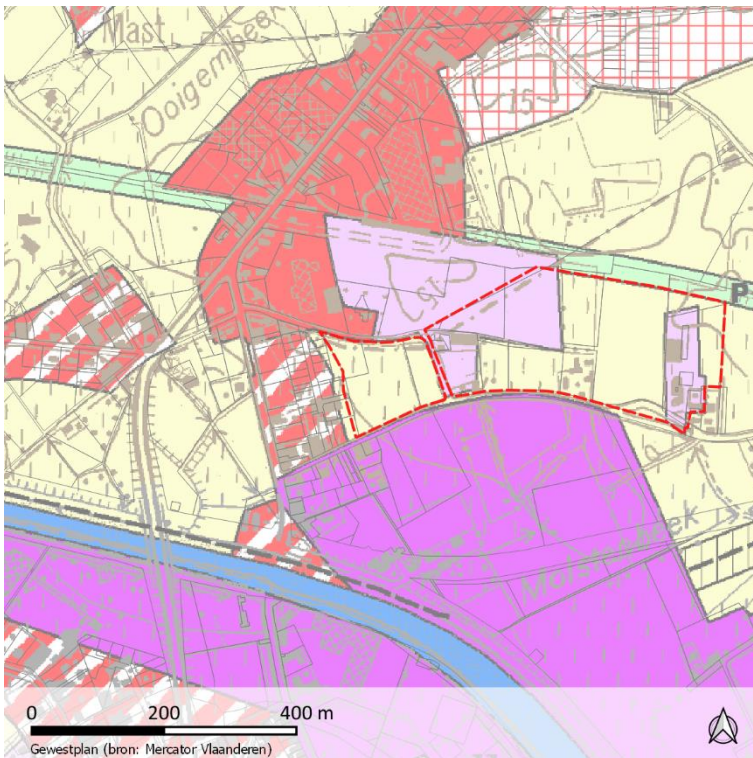
Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden voor alle deelgebieden

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en in de aanvragen tot omgevingsvergunning van de voorziene bouwwerken wordt duurzaamheid nagestreefd. Dit vertaalt zich naar type en aandeel verhardingen, waterhuishouding e.d.

Conclusie

Inzake de discipline energie- en grondstoffenvoorraden wordt er geen aanzienlijk effect verwacht.

6.3.3.9 GRENDOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN



Deelgebied 2 (Grote Molstenstraat) is gelegen aan de gemeentegrens met Oostrozebeke. In de gemeente Oostrozebeke, grenzend aan het plangebied, bevindt zich een industriezone volgens het gewestplan Roeselare-Tielt. In het naastliggende woongebied is de compostproducent Braecke gevestigd alwaar zich ook een bedrijfswoning bevindt.

Figuur 43: Gewestplan Roeselare-Tielt 17.12.1979 met aanduiding van de gemeentegrens tussen Wielsbeke en Oostrozebeke (bron: geopunt)



Figuur 44: Luchtfoto met aanduiding van de gemeentegrens tussen Wielsbeke en Oostrozebeke (bron: geopunt)

In de bovenstaande alinea's werd voor elke deeldiscipline geconcludeerd dat er geen aanzienlijke of significante effecten teweeg worden gebracht door de opmaak van dit RUP. Dit geldt eveneens voor de ruimere omgeving waarvan een deel zich over de gemeentegrens en dus in gemeente Oostrozebeke, bevindt.

Gelet op het karakter van het plangebied (met name een zone voor lokale bedrijvigheid) en de afwezigheid van kwetsbare functies in de gemeente Oostrozebeke wat betreft de omgeving in onmiddellijke nabijheid van het

plangebied, valt te concluderen dat het RUP geen significante grensoverschrijdende effecten met zich zal meebrengen.

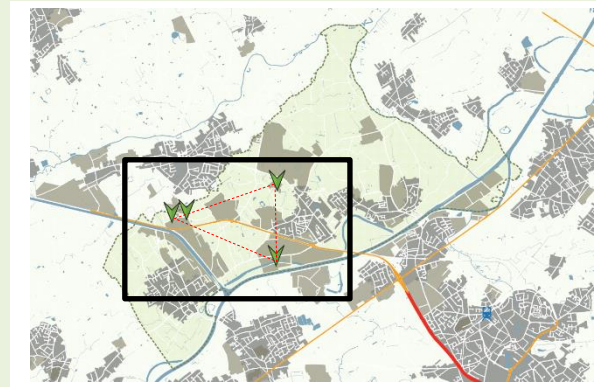
6.3.3.10 KLIMAAT EN ATMOSFEER

De klimaatverandering kan beschouwd worden als een van de grootste bedreigingen voor de mens en de maatschappij. Aan de basis hiervan ligt de toename van concentratie aan broeikasgassen in onze atmosfeer beter bekend als het broeikaseffect. De effecten van klimaatverandering zijn de zien onder de vorm van meer hitte, meer droogte, meer overstromingen en wateroverlast alsook een stijging van de zeespiegel.

Referentiesituatie

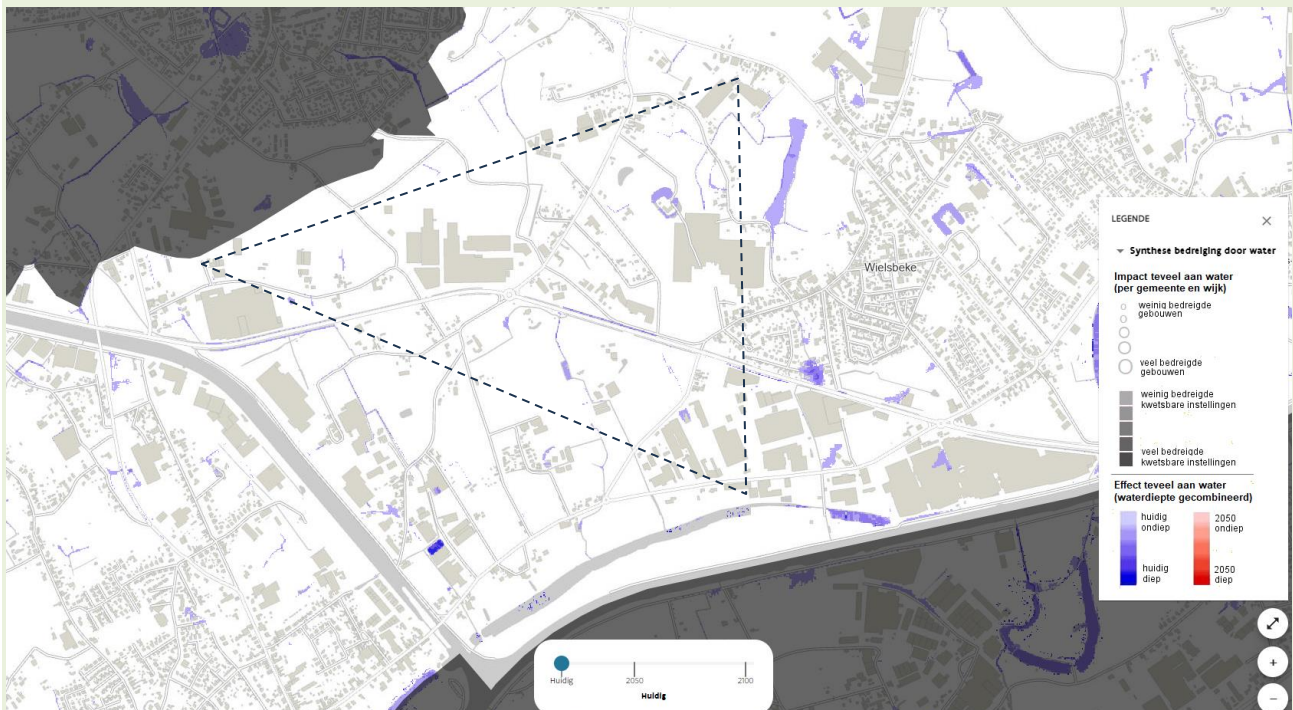
Het (juridische) referentiekader voor de discipline klimaat overstijgt de grenzen van het plangebied en zelfs de grenzen van de gemeente Wielsbeke. De impact van het RUP maakt in dit opzicht slechts deel uit van het groter geheel aan ontwikkelingen in de gemeente.

Binnen het juridisch referentiekader worden drie scenario's toegelicht (indien data beschikbaar) zijnde het huidige scenario en de toekomstscenario's tot 2050 en 2100.



Algemeen gesteld kent het plangebied en haar omgeving een lage kwetsbaarheid ten gevolge van hittestress en een te veel aan water.

-binnen de 3 deelgebieden is er op heden geen sprake van noemenswaardige wateroverlast.



Synthesekaart bedreiging door water – huidig klimaat (bron: VMM)

-binnen de 3 deelgebieden is er op heden geen sprake van hitte & droogte-effecten. Aanliggend aan deelgebied 3 is een zone gekend met meer dan 14 agrarische droogtedagen.

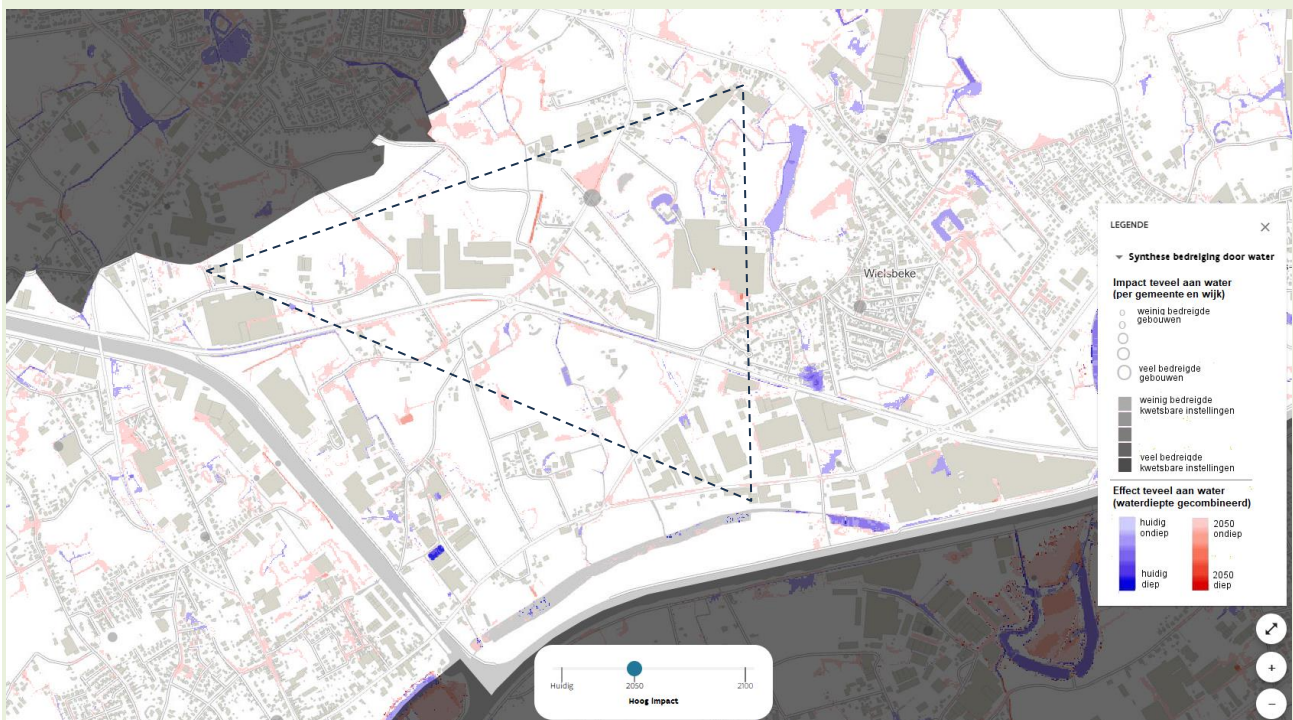


Synthesekaart bedreiging door droogte/hitte – huidig klimaat (bron: VMM)

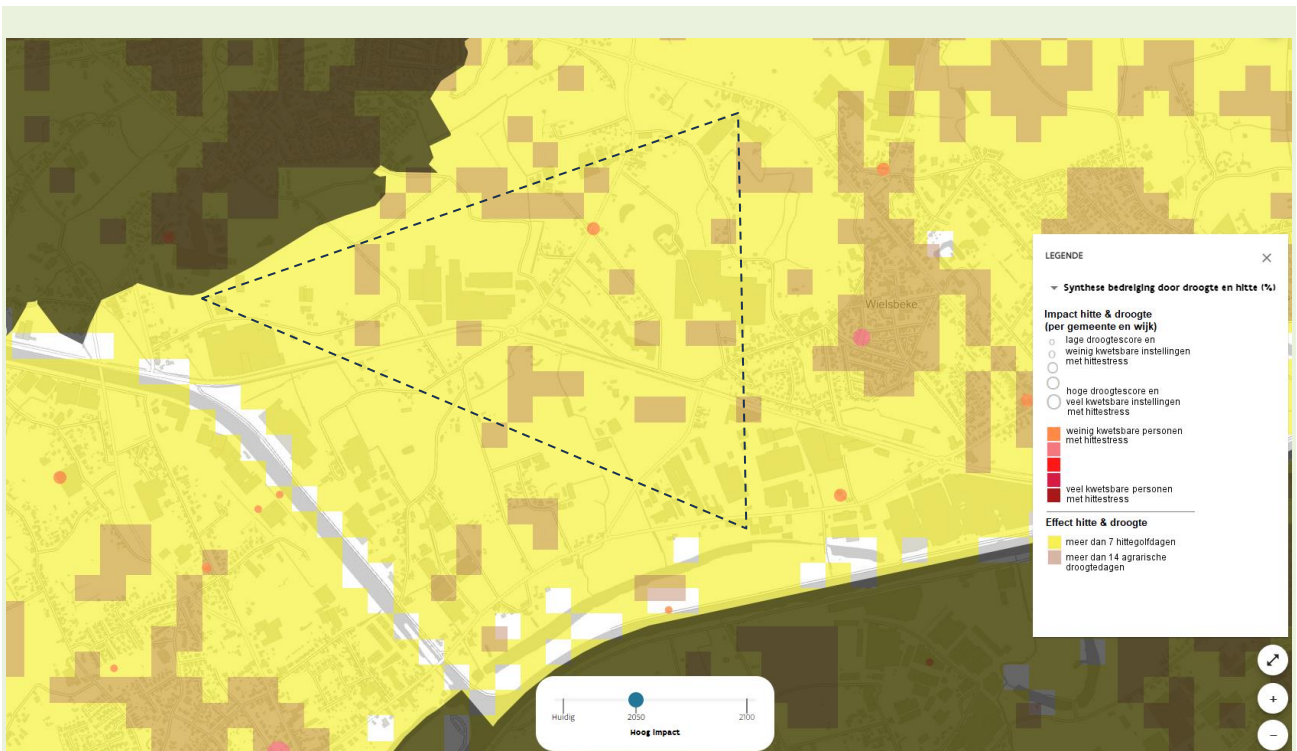
-het scenario 2050 toont aan dat er binnen het plangebied alsook voor het volledige grondgebied van Wielsbeke een toename zal zijn van het aantal hittegolfdagen.

-het scenario 2100 is beperkt tot de impact op hitte en droogte waarbij er naast meer hittegolfdagen een grote toename is van droogtedagen.

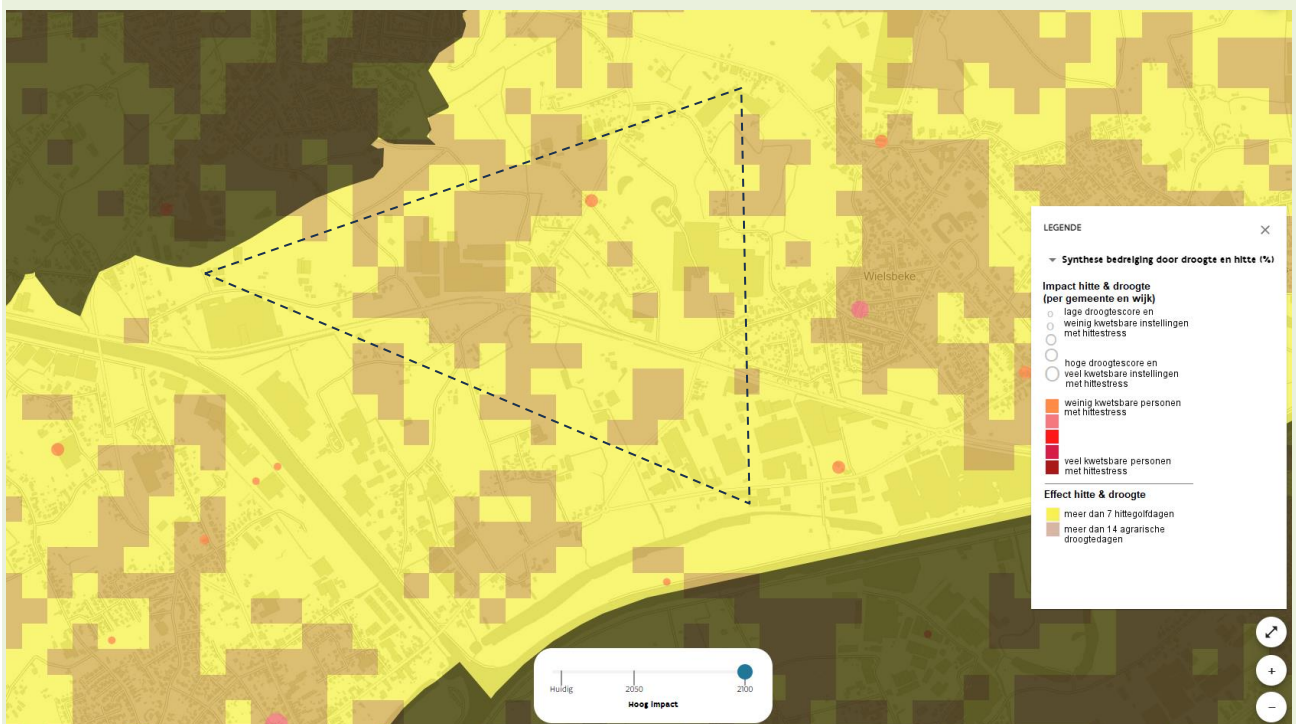
-de kaarten tonen in dit opzicht hoofdzakelijk aan dat de getroffen gebieden verder uitbreiden ter hoogte van de woonkernen en de bedrijfskernen.



Synthesekaart bedreiging door water – klimaat 2050 (bron: VMM)



Synthesekaart bedreiging door droogte/hitte – klimaat 2050 (bron: VMM)



Synthesekaart bedreiging door droogte/hitte – klimaat 2100 (bron: VMM)

Feitelijke referentiesituatie: met het burgemeestersconvenant engageren gemeenten zich mee voor de Europese en regionale inspanningen om de CO₂-uitstoot te verminderen. In 2008 lanceerde Europa het burgemeestersconvenant voor de eerste maal met de ambitie om lokale besturen samen te brengen die vrijwillig engageren om de klimaat- en energiedoelstellingen van de Europese Unie te behalen en zelfs te overtreffen. Intussen werd al een tweede burgemeestersconvenant gelanceerd om gemeenten te engageren om 40% minder broeikasgassen uit te stoten tegen 2030.

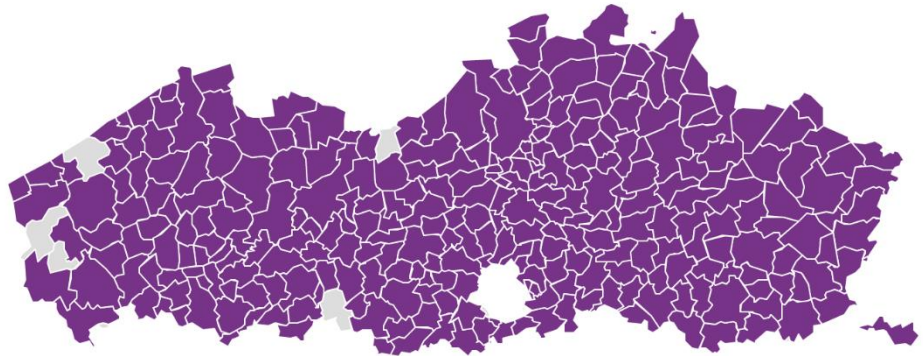
Ook Wielsbeke ondertekende de Burgemeestersconvenant 2030.

Ondertekening Burgemeestersconvenant 2030

Versie opgemaakt 1 februari 2022

BC 2030 ondertekend BC 2030 (nog) niet ondertekend

Burgemeestersconvenant 2030 ▼



Mogelijke effecten voor alle deelgebieden

Op basis van de voorgaande referentiekarten kan besloten worden dat de effecten van de klimaatverandering uitdeinen vanaf de woon- en bedrijfskernen tot het volledige grondgebied. Op kortere termijn is er eerder een opmerkelijke impact op de omgeving rondom de kern van Wielsbeke en de bedrijfszone thv Agristo. De doelstellingen van het RUP waarbij sterk ingezet wordt op het behoud, versterken en uitbreiden van het bestaande groen, op basis van een ruil en concentratie van bedrijvigheid, laat toe om op basis van de randvoorwaarden binnen het RUP positieve effecten te genereren in het kader van een klimaatrobuuste omgeving.

Het effect inzake atmosfeer en klimaat is dan ook te beschouwen als verwaarloosbaar.

Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden voor alle deelgebieden

Voor wat betreft het aspect atmosfeer wordt de klemtoon gelegd op de maatregelen bij uitvoering van een nieuwe bebouwing en bijhorende terreinaanleg. De vigerende wetgeving inzake stofhinder en het stedelijk beleid bij bouwwerkzaamheden is dermate dat bij de vergunningsaanvraag de nodige maatregelen worden opgelegd om ev. tijdelijke stofhinder te vermijden (o.a. bevochtigen, afschermen).

Voor wat betreft het aspect klimaat wordt verwezen naar de plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden zoals opgenomen onder de disciplines water, fauna en flora en biodiversiteit.

Conclusie

Inzake de discipline klimaat en atmosfeer wordt er geen aanzienlijk effect verwacht.

6.3.4 CONCLUSIE MET BETREKKING TOT DE MILIEUEFFECTEN

Gezien het gemeentelijk RUP Planologische Ruil – fase 1:

- conform het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, mogelijk het kader vormt voor een bijlage III-project, rubriek 10a;
- conform het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, zich niet in of in de nabijheid van een speciale beschermingszone bevindt en dus een passende beoordeling niet nodig is;
- geen aanzienlijke milieueffecten teweegbrengt, mits toepassing van de aangegeven plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden;

kan geoordeeld worden dat de opmaak van een plan-MER redelijkerwijze dan ook geen bijkomende informatie kan opleveren. Bijgevolg is een **plan-m.e.r.-screeningsnota zoals hierboven opgemaakt voldoende**.

DEEL 7 OVERIGE BEPALINGEN

7.1 RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

7.1.1 RUIMTEBALANS

Volgens art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De VCRO voorziet uitzonderingen en vrijstellingsbepalingen waarbij geen planschadevergoeding of planbatenheffing verschuldigd is. De aanduiding in het register van percelen die mogelijk aanleiding geven tot planbatenheffing betekent niet dat deze hier ook effectief zullen onder vallen.

Ruimtebalans

DEELGEBIED	BESTEMMINGSCATEGORIE	CONCRETE BESTEMMING	VÓÓR RUP	NÁ RUP
DG 1	BED (bedrijvigheid)	industriegebied	3.103m ²	0m ²
	GRO (groen)	natuur	0m ²	3.103m ²
DG 2	BED (bedrijvigheid)	lokale bedrijvigheid	18.982m ²	18.982m ²
			9.097m ²	9.097m ²
			0m ²	17.364m ²
			0m ²	46.343m ²
	LDB (landbouw)	herbestemmen	17.364m ²	0m ²
	LDB (landbouw)	herbestemmen	46.343m ²	0m ²
DG 3	BED (bedrijvigheid)	serrebedrijf	19.140m ²	0m ²
	LDB (landbouw)		0m ²	19.140m ²
Quotum	BED reservepakket		11.300m ²	0m ²

Synthese

			BESCHIKBAAR	VEREIST
	BED (bedrijvigheid)	DG1 + DG3 + reservepakket	33.543m ²	63.707m ²
	Delegatievraag provincie			30.164m ²

Figuur 45: Ruimtebalans

7.1.2 OPHEFFING GELDENDE VOORSCHRIFTEN

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vervallen bij goedkeuring van het RUP Planologische Ruil – fase 1 de voorschriften van het onderliggende gewestplan Roeselare – Tielt voor het plangebied waarop het RUP betrekking heeft.

7.2 GRAFISCH REGISTER (PLANCOMPENSATIES): PLANBATEN / PLANSCHADE / KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSSCHADE

7.2.1 INLEIDING

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2.,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de bijgevoegde kaart (zie verder in de startnota). Dit document verschaft uitleg over de items planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade die in het grafisch register worden opgenomen.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen. Op de laatste bladzijde van deze bijlage is de legende van het register te vinden.

7.2.2 PLANBATEN

Het begrip planbaten

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwde gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone.

Het bedrag van de heffing

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt onderverdeeld in opeenvolgende schijven waarop een stijgend percentage tussen 1 en 30 van toepassing is. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer die dus belast wordt.

Inning van de planbatenheffing

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet.

De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.

Uitzonderingen en vrijstellingen

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. Dit zijn de belangrijkste:

- *er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt op minder dan 25% van het perceel betrekking heeft of op minder dan 200 m²;*
- *percelen waarop een vergunde zonevreemde woning of bedrijf staat zijn vrijgesteld van planbatenheffing indien de grond wordt bestemd voor woningen of bedrijven;*
- *er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.*

Meer informatie over planbaten

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4. tot een met 2.6.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be

7.2.3 PLANSCHADE

Het begrip planschade

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

Het bedrag van de vergoeding

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging.

Toekenning van planschadevergoeding

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering).

De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na:

- *verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap;*
- *weigering van een vergunning;*
- *aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest.*

Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Uitzonderingen en vrijstellingen

Een planschadevergoeding wordt slechts toegekend onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- *het perceel moet gelegen zijn aan een uitgeruste weg;*
- *enkel de eerste 50 meter vanaf die weg komt in aanmerking voor een planschadevergoeding. Er gelden een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:*
 - *bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;*
 - *wanneer de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.*

>>deelgebied 1 ligt niet aan uitgeruste weg dus geen planschade

Meer informatie over planschade

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be onder de rubriek wetgeving

7.2.4 KAPITAALSCHADE

Het begrip kapitaalschade

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- *een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;*
- *het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;*
- *het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.*

Voor kapitaalschade kan een kapitaalschadecompensatie worden gevraagd.

Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

Toekenning van de kapitaalschadecompensatie

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

Meer informatie over kapitaalschadecompensatie

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. tot en met 6.3.3. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

Zowel het Decreet grond- en pandenbeleid als het besluit over de kapitaalschaderegeling zijn terug te vinden op www.ruimtelijkeoording.be onder de rubriek wetgeving.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be

7.2.5 GEBRUIKERSCHADE

Het begrip gebruikersschade

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- *een bestemmingswijziging van "landbouw" naar "natuur", "bos" of "overig groen";*
- *het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;*
- *het opleggen van een erfdiensbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.*

Voor gebruikersschade kan een gebruikerscompensatie worden gevraagd.

Het bedrag van de gebruikerscompensatie

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

Toekenning van de gebruikerscompensatie

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van landbouwgrond die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond.

De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem. De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

Meer informatie over gebruikerscompensatie

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden van openbaar nut.

Zowel het decreet als het besluit van de Vlaamse Regering over gebruikerscompensatie zijn te vinden op www.codex.vlaanderen.be. Geef op het zoekscherm de term 'gebruikerscompensatie' in bij 'zoeken op woorden in het opschrift'. De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar

vergoedingen@vlm.be

7.2.6 LEGENDE EN DISCLAIMER

Legende en plan van het register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn.

Zie kaartenbundel

Dit RUP leidt niet tot kapitaalschade of gebruikersschade.

Het RUP kan mogelijks leiden tot planbaten wat betreft deelgebied 2, dat van agrarisch gebied wordt herbestemd naar zone voor lokale bedrijvigheid.

Het RUP kan mogelijks leiden tot planschade wat betreft deelgebied 1, dat van industrie wordt herbestemd naar overig groen, en deelgebied 3, dat van bedrijvigheid wordt herbestemd naar agrarisch gebied.

Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- *De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*
- *De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*
- *De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.*
- *De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.*

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de scopingsnota van het RUP. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grand- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op <http://www.ruimtelijkeordering.be/> rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op <http://www.codex.vlaanderen.be/> zoekterm "gebruikerscompensatie" in het invulveld 'zoeken op woorden in het opschrift'.

DEEL 8 BIJLAGEN

Bijlage 1:	RVR-toets dd. 13-10-2023
Bijlage 2:	Gebundelde adviezen i.k.v. publieke raadpleging
Bijlage 3:	Verantwoording reservepakket
Bijlage 4:	Bebossingsplan
Bijlage 5:	Plannen loods technische dienst
Bijlage 6:	Gebundelde adviezen i.k.v. fase plenaire vergadering
Bijlage 7:	Advies GECORO
Bijlage 8:	Ontheffing plan-MER