



Gemeente Moorslede RUP Arkemolen

plan_id: RUP_36012_214_00002_00001

maart '11



algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator cel ruimtelijke planning
David Vandecasteele

ruimtelijk planner
Ann Soulliaert

datum

aanpassing | fase

juni '09
februari '10
maart '10
mei '10
oktober '10
maart '11

voorontwerp
aanpassen voorontwerp na plenaire
aanpassen na plenaire
aanpassen voor voorlopige aanvaarding
aanpassen na openbaar onderzoek
aanpassen aan advies provincie

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 24 juni 2010

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 19 juli 2010 tot 17 september 2010.

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

inoud

Memorie van toelichting 1

Inleiding 2

1. Beslissing tot opmaak..... 2

Feitelijke ruimtelijke context 2

1. Situering 2

2. Bestaande ruimtelijke structuur 3

2.1. Nederzettingstructuur..... 3

2.2. Natuurlijke structuur 3

2.3. Verkeersstructuur..... 3

2.4. Agrarische structuur 4

2.5. Landschappelijke structuur 4

2.6. Economische structuur 5

Juridische ruimtelijke structuur 6

1. Juridisch kader 6

1.1. Gewestplan 6

1.2. BPA's..... 6

1.3. Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden, Ramsargebieden..... 6

1.4. Beschermd monumenten, landschappen en dorpsgezichten 6

1.5. Waterwingebieden 6

1.6. VEN en IVON-gebieden..... 6

1.7. Atlas der Buurtwegen..... 7

2. Vergunningen 8

2.1. Stedenbouwkundige vergunningen..... 8

2.2. Milieuvergunningen..... 10

Planningscontext 11

1. Op Vlaams niveau 11

1.1. RSV..... 11

1.2. Visie op landbouw en natuur..... 11

2. Op provinciaal niveau..... 11

2.1.	PRS.....	11
3.	Op gemeentelijk niveau.....	12
3.1.	GRS	12
3.2.	Sectorale visies.....	15

Gebiedsgerichte afweging per bedrijf		17
---	--	-----------

1.	Bergman Eric - Akemolenstraat 29 - Champignonkwekerij.....	17
1.1.	Oppervlakte.....	17
1.2.	Probleemstelling	17
1.3.	Functionele verenigbaarheid met de omgeving.....	17
1.4.	Mogelijke voorzieningen van de huidige locatie.....	17
1.5.	Bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel.....	17
1.6.	Economische betekenis van het bedrijf	18
1.7.	Ruimtelijke implicatie herlocalisatie	18
1.8.	Ruimtelijke draagkracht van de omgeving.....	18
1.9.	Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicatie	19
1.10.	Besluit	19
2.	Masschelein Jan - Arkemolenstraat 27 - champignonkwekerij.....	20
2.1.	Oppervlakte.....	20
2.2.	Probleemstelling	20
2.3.	Functionele verenigbaarheid met de omgeving.....	20
2.4.	Mogelijke voorzieningen van de huidige locatie.....	21
2.5.	Bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel.....	21
2.6.	Economische betekenis van het bedrijf	21
2.7.	Ruimtelijke implicatie herlocalisatie	21
2.8.	Ruimtelijke draagkracht van de omgeving.....	22
2.9.	Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicatie	22
2.10.	Besluit	22
3.	nv Woodimex - Arkemolenstraat 33 - houthandel.....	23
3.1.	Oppervlakte.....	23
3.2.	Probleemstelling	23
3.3.	Functionele verenigbaarheid met de omgeving.....	23
3.4.	Mogelijke voorzieningen van de huidige locatie.....	23
3.5.	Bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel.....	24
3.6.	Economische betekenis van het bedrijf	24
3.7.	Ruimtelijke implicatie herlocalisatie	24

3.8.	Ruimtelijke draagkracht van de omgeving.....	24
3.9.	Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicatie.....	25
3.10.	Besluit.....	25
4.	Terraflor	26
4.1.	Oppervlakte.....	26
4.2.	Probleemstelling.....	26
4.3.	Functionele verenigbaarheid met de omgeving.....	26
4.4.	Mogelijke voorzieningen van de huidige locatie.....	26
4.5.	Bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel.....	26
4.6.	Economische betekenis van het bedrijf.....	27
4.7.	Ruimtelijke implicatie herlocalisatie.....	27
4.8.	Ruimtelijke draagkracht van de omgeving.....	27
4.9.	Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicatie.....	28
4.10.	Besluit.....	28
5.	Houthandel De Croix	28
5.1.	Oppervlakte.....	29
5.2.	Probleemstelling.....	29
5.3.	Functionele verenigbaarheid met de omgeving.....	29
5.4.	Mogelijke voorzieningen van de huidige locatie.....	29
5.5.	Bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel.....	29
5.6.	Economische betekenis van het bedrijf.....	29
5.7.	Ruimtelijke implicatie herlocalisatie.....	29
5.8.	Ruimtelijke draagkracht van de omgeving.....	30
5.9.	Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicatie.....	30
5.10.	Besluit.....	30
Toetsing		31
1.	Watertoets	31
2.	Toetsing aan structuurplan	32
3.	Trage wegentoets	33
4.	Landbouwtoets	33
5.	Ruimtelijke veiligheidsrapportage	33
Op te heffen voorschriften		33

Ruimtebalans - Planbaten - Planschade	33
--	-----------

Planproces	37
-------------------	-----------

1. Ontheffing mer-plicht	37
2. Voorontwerp	37
3. Ontwerp	37

Behandelen adviezen en bezwaren	37
--	-----------

1. Adviezen voorontwerp	37
1.1. Departement R-O Vlaanderen, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.	37
1.2. Deputatie West-Vlaanderen	37
1.3. GECORO	39
1.4. VMM.....	39
1.5. Departement LNE	39
1.6. Departement LNE - veiligheidsrapportage.....	39
1.7. Departement Landbouw en Visserij - duurzame landbouwontwikkeling.....	40
2. Adviezen en bezwaren openbaar onderzoek.	40
2.1 Advies deputatie west-Vlaanderen	40
2.2 Advies R&E.....	42

Stedenbouwkundige voorschriften	1
--	----------

Algemene voorschriften	2
-------------------------------	----------

Zone 1: Zone voor bedrijfsactiviteiten	4
---	----------

1. Bestemmingsvoorschriften	4
1.1. Hoofdbestemming.....	4
1.2. Nevenbestemming	5
2. Inrichtingsvoorschriften	5
2.1. Plaatsing van de gebouwen.....	6
2.2. Bezetting.....	6

2.3.	Bouwhoogten.....	6
2.4.	Dakvorm.....	7
2.5.	Materialen	7
2.6.	Vloerpeil.....	7
2.7.	Afsluitingen	7

Zone 2: Zone voor overdekt stapelen en opslag **8**

1.	Bestemmingsvoorschriften	8
1.2.	Nevenbestemming.....	8
2.	Inrichtingsvoorschriften.....	9
2.1.	Plaatsing van de gebouwen.....	9
2.2.	Bezetting	9
2.3.	Bouwhoogten.....	10
2.4.	Dakvorm.....	10
2.5.	Materialen	10
2.6.	Vloerpeil.....	11
2.7.	Afsluitingen	11

Zone 3: Zone voor buffer **12**

1.	Bestemmingsvoorschriften	12
2.	Inrichting en beheer.....	12
2.1.	Algemeen.....	12
2.3.	Afsluitingen	13

Zone 4: Openbaar domein **14**

1.	Bestemmingsvoorschriften	14
-----------	---------------------------------------	-----------

Zone 5: Zone voor private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en loszones **15**

1.	Bestemmingsvoorschriften	15
2.	Inrichtingsvoorschriften.....	15
2.1.	Materialen	15
2.2.	Afsluitingen	15

Memorie van toelichting

Inleiding

1. Beslissing tot opmaak

Onderhavig RUP wordt opgemaakt in functie van het GRS Moorslede. Hierin werd vastgelegd dat voor de bedrijven binnen de cluster Arkemolen een RUP zal opgemaakt worden.

De opmaak van het RUP werd in de goedkeuringsbeslissing weerhouden mits er een gebiedsgerichte afweging per bedrijf zou gebeuren. Deze gebiedsgerichte afweging is in onderhavige toelichtingsnota opgenomen.

Feitelijke ruimtelijke context

1. Situering

Het gebied is gesitueerd in de zuidwestelijke hoek van het grondgebied Moorslede, op de grens met de gemeente Zonnebeke.

De cluster wordt ontsloten door de Arkemolenstraat en de Beselarestreet.

Het RUP heeft een oppervlakte van 06ha 13a 60ca



2. Bestaande ruimtelijke structuur

2.1. Nederzettingstructuur

Cluster Arkemolen wordt gevormd door enkele woningen, agrarische zetels en enkele bedrijven. De cluster is gegroepeerd rond het kruispunt Beselarestraat - Arkemolenstraat en overlapt de gemeentegrenzen. Onderhavig studiegebied beslaat slechts een deeltje van de cluster en gaat niet buiten die contour.



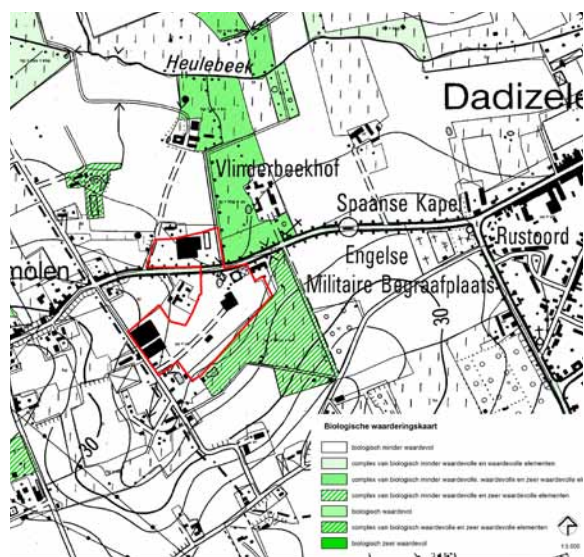
figuur 2: cluster Arkemolen

Onderhavig studiegebied omvat een bestaande loods, twee champignonkwekerijen en twee houthandelaars.

Onderhavig gebied omvat geen bouwkundig erfgoed opgenomen in de inventaris bouwkundige erfgoed. De naastliggende hoeve (Vlinderbeekhof, Beselarestraat 62) is wel opgenomen in de inventaris.

2.2. Natuurlijke structuur

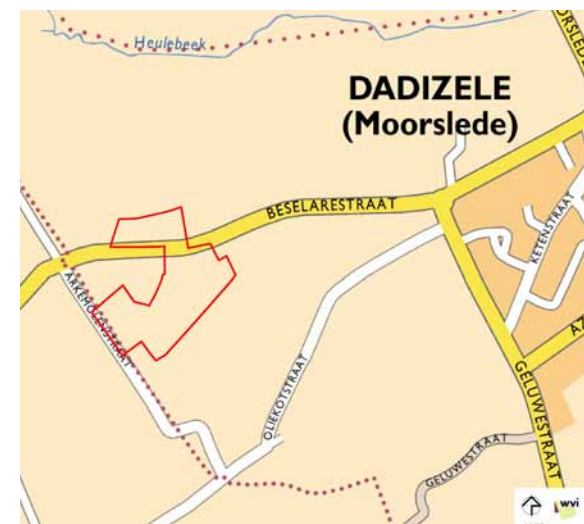
Het gebied valt binnen een biologisch minder waardevol gebied. Ten westen van het studiegebied - ten noorden van de Beselarestraat rond het Vlinderbeekhof - ligt een complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle complexen. Ten zuiden van de Beselarestraat, naast de houthandels, ligt een grasland dat gekarteerd is als complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen.



Figuur 3: Biologische waarderingskaart

2.3. Verkeersstructuur

Onderhavig gebied wordt doorsneden door de Beselarestraat. Ten oosten loopt op de grens de Arkemolenstraat.

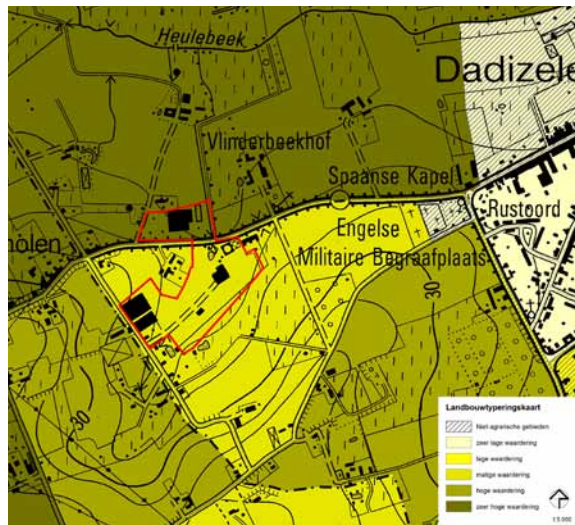


Figuur 4: wegenkaart

2.4. Agrarische structuur

De volledige site, maakt volgens het gewestplan, deel uit van het agrarisch gebied met uitzondering van de 2 houthandels die door middel van een BPA als een bedrijvenzone zijn bestemd.

Volgens de landbouwtyperingskaart valt het deel van het studiegebied ten zuiden van de Beselarestraat volledig in een zone met lage waardering. Het gedeelte ten noorden van de Beselarestraat valt in een landbouwgebied met zeer hoge waardering.

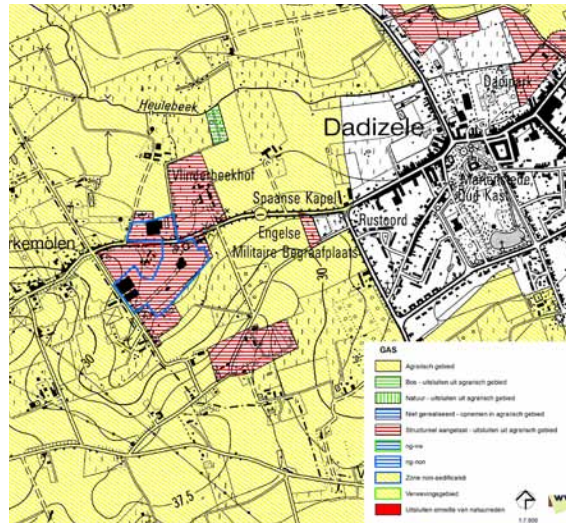


Figuur 5: Landbouwtyperingskaart

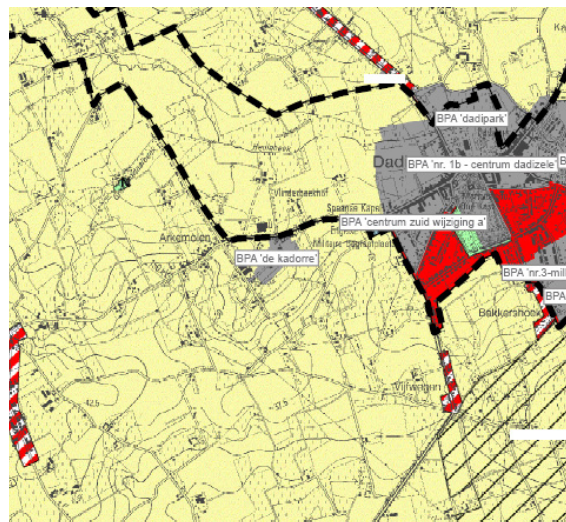
Binnen de gewenste agrarische structuur ligt onderhavig studiegebied volledig in structureel aangetast gebied dat uit te sluiten is uit agrarisch gebied.

Op de HAG-kaart is enkel het deel ten zuiden van de Beselarestraat opgenomen binnen herbevestigde agrarische structuur. Het BPA De Kadorre is uitgesloten, het betreft dus enkel de champignonkwekerijen

die binnen herbevestigd agrarisch gebied valt. Deze gebieden zijn volledig bebouwd.



Figuur 6: GAS



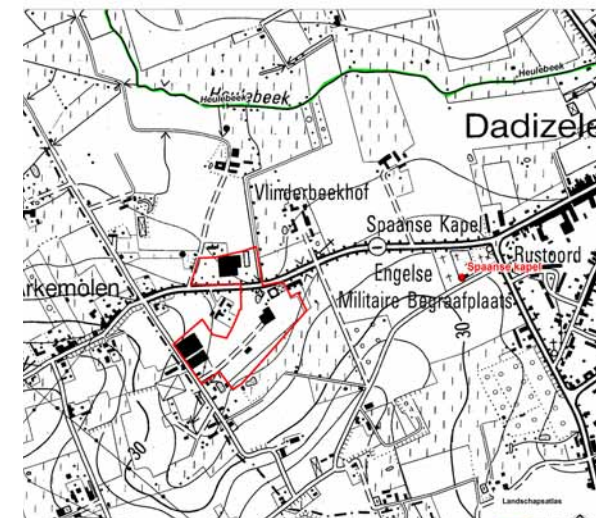
Figuur 7: HAG

2.5. Landschappelijke structuur

Onderhavig gebied ligt ten westen van de kern van Dadizele. Het helt af in noordelijke richting, richting Heulebeek.

Onderhavig studiegebied ligt op de grens tussen de traditionele landschappen: 'Rug van Westrozebeke' (uitgesproken reliëf, beekvalleien en geïsoleerde bossen en kerndorpen bepalen de hoofdstructuur, wijds panoramische zichten in vele richtingen, skyline meestal topografische begrenst) 'Land van Roeselare - Kortrijk' (golvende topografie, vallei en sterk verstedelijkt weefsel, sterk versnipperde en onregelmatige open ruimten begrensd door bebouwing en infrastructuur, bebouwing vormt in feite de matrix waarin open ruimterelicten voorkomen) Het gebied valt niet binnen ankerplaatsen, nog relictzones.

Ten noorden van het studiegebied loopt de Heulebeek. Deze waterloop is geselecteerd als lijnrelict. Er zijn geen puntrelict aanwezig.



Figuur 8: landschapsatlas

2.6. Economische structuur

Onderhavig studiegebied wordt op heden volledig ingenomen door de aanwezige bedrijven.

Ten noorden van de Beselarestraat bevindt zich een loods van Terraflor nv - momenteel in gebruik voor stapelen en stockeren van aan de tuinbouw gerelateerde artikelen.

Ten zuiden van de Beselarestraat zijn twee houthandels gevestigd waar hout gedroogd en verhandeld wordt. Verder zijn er, tegen de Arkemolenstraat twee voormalige champignonkwekerijen gevestigd. De champignonkwekerijen worden nu gebruikt als opslagruimte voor allerlei materialen.

Juridische ruimtelijke structuur

1. Juridisch kader

1.1. Gewestplan

Onderhavig RUP is volgens het gewestplan bestemd als agrarisch gebied.

1.2. BPA's

Binnen het studiegebied ligt BPA de Kadorre, M.B. 24-01-'94, dat beide houtbedrijven omvat. Dit BPA wordt herzien door onderhavig RUP.

Het BPA omvat een zone 1 specifiek voor bedrijfsgebouwen in functie van de aldaar gevestigde houtverwerkende bedrijven, en een zone 2 die enkel bestemd is voor het stapelen van goederen in openlucht in functie van de aldaar bevestigde houtverwerkende bedrijven.

1.3. Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden, Ramsargebieden

Er zijn geen gebieden afgebakend.

1.4. Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

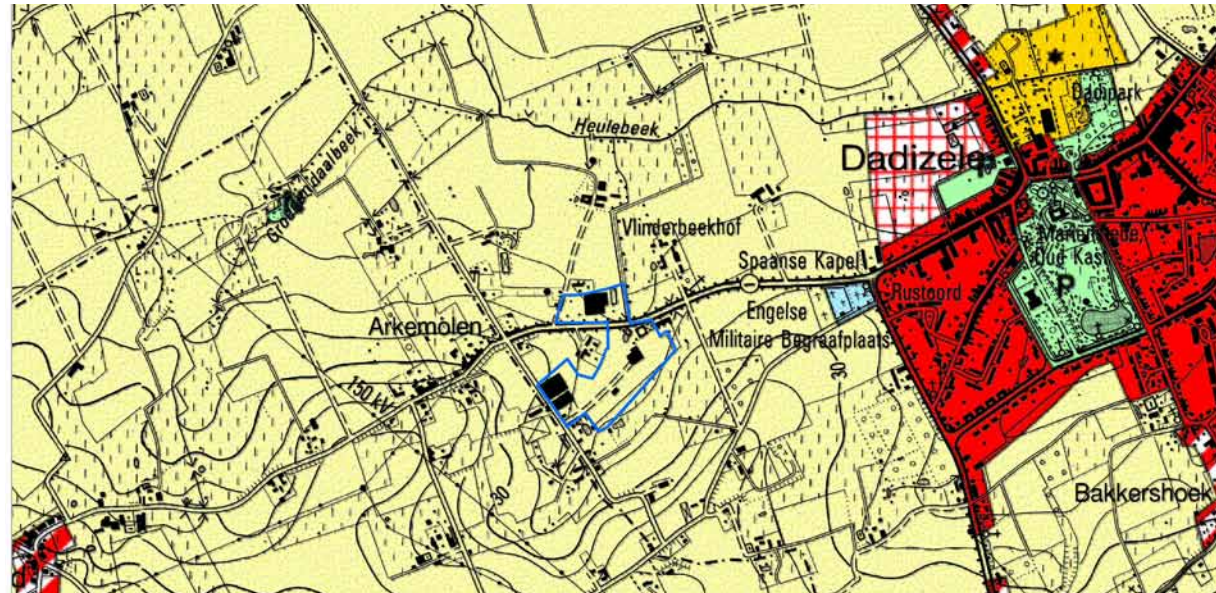
Er is geen beschermd erfgoed binnen de directe omgeving.

1.5. Waterwingebieden

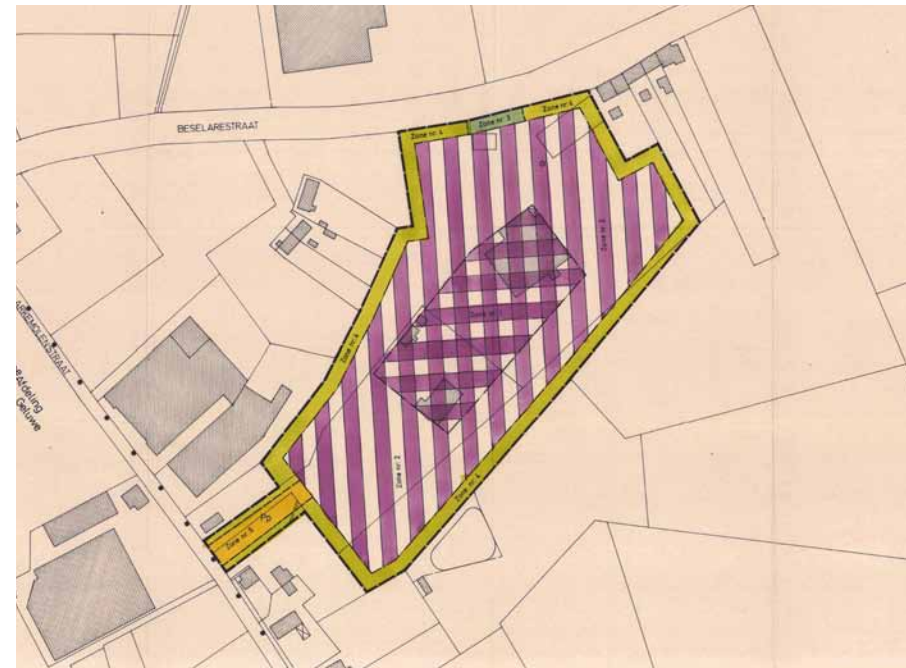
Niet van toepassing

1.6. VEN en IVON-gebieden

Niet van toepassing op dit gebied



Figuur 9: Gewestplan



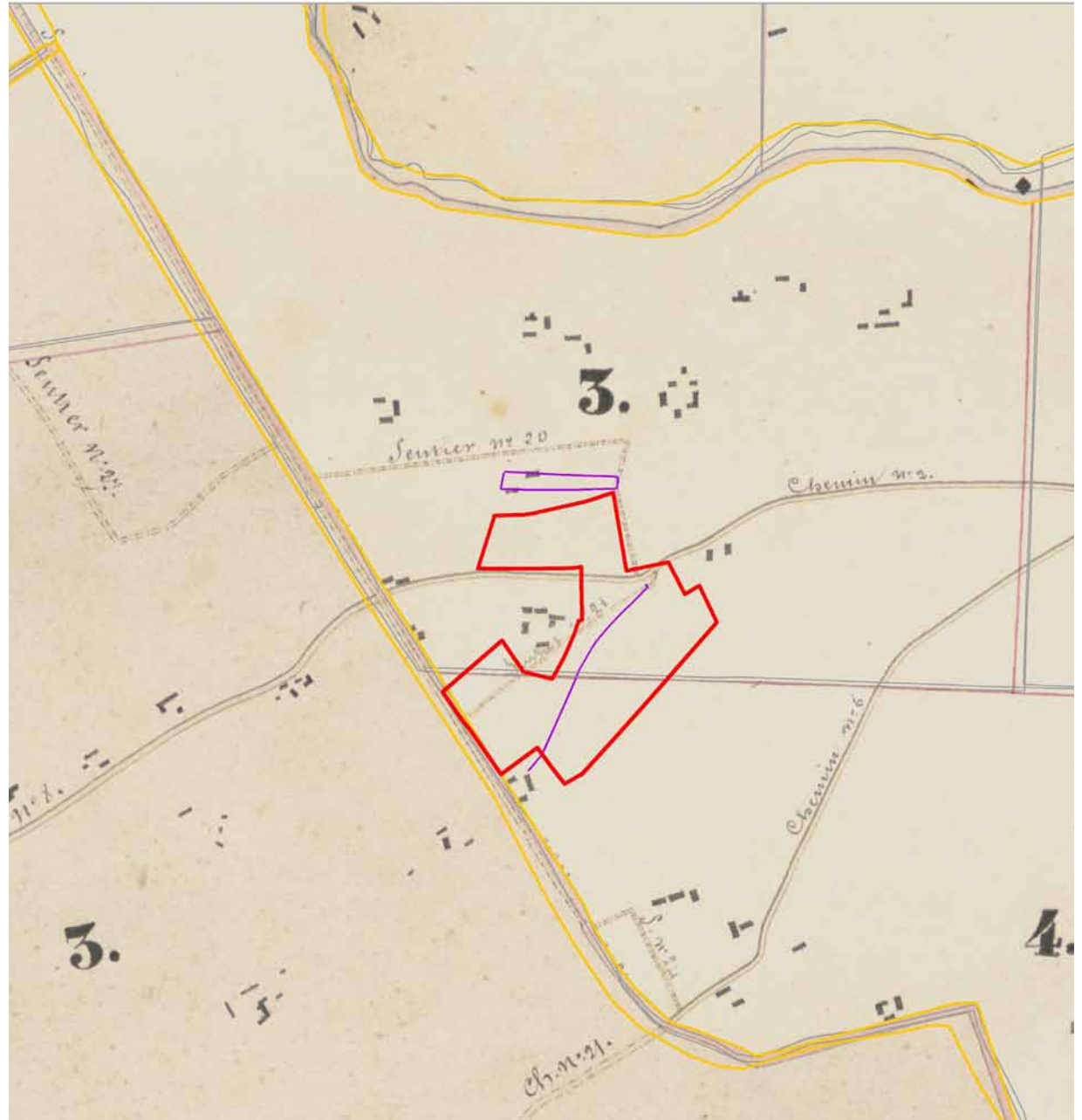
Figuur 10: BPA De Kadorre

1.7. Atlas der Buurtwegen

Op de Atlas van de buurtwegen is de Beselarestraat te herkennen als Chemin nr. 2 Ook de Arkemolenstraat is op plan vermeld als sentier nr. 24.

Op de grens van het plangebied ten noorden van de Beselarestraat is op de Atlas van de buurtwegen een onverharde voetweg (sentier 20) aangeduid. Deze weg is nog steeds terug te vinden op de topografische kaarten. Deze weg loopt langs de grens van het domein Vlinderbeekhof en Terraflor, maar boog vroeger ter hoogte van Schrijverkerij Volkaert in westelijke richting af.

Op de Atlas van de buurtwegen is ook ten zuiden van de Beselarestraat een onverharde weg aangeduid, sentier nr 21 die langs de westelijke grens van het studiegebied loopt en vervolgens er dwars door. Deze weg bestaat op heden niet meer of valt eventueel samen met de toegang tot het houtbedrijf langs de Beselarestraat. Een wijziging is op de overzichtskaarten aangeduid.



Figuur 11: Atlas van de buurtwegen

2. Vergunningen

2.1. Stedenbouwkundige vergunningen

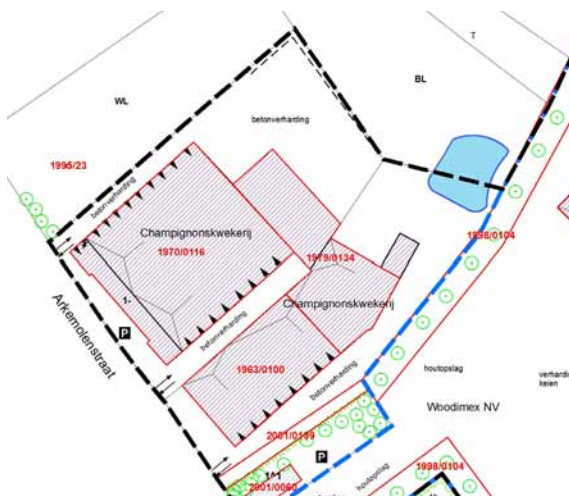
Volgende bouwvergunningen zijn van kracht:

- Bergman Eric, Arkemolenstraat 29
voormalige Champignonkwekerij
 - 1963/0100, Nieuwbouw land- en tuinbouw - bouwen van vlashangaar, 19/04/1963 op naam van Berghman Remi
 - 1979/0134, Verbouwen van/tot of uitbreiden van land- en tuinbouw, uitbreiden van champignonkwekerij, 27 augustus 1979 op naam van Masschelein D en Berghman R.
 - 2001/0139, uitbreiden van betonvloer 190m², op naam van Bergman Eric
 - 2009/0212, Verbouwen van/tot of uitbreiden van land- en tuinbouw - functiewijziging van champignonkwekerij tot opslagruimte en slopen gebouwen. 13/01/2010 op naam van Berghman Erik

- Masschelein Jan, Arkemolenstraat 27
Champignonkwekerij
 - 1970/0116, Verbouwen van/tot of uitbreiden van industrie, ambacht - uitbreiden van champignonkwekerij, 25/11/1970 op naam van Masschelein Daniel en Bergman Remi
 - 1979/0134, Verbouwen van/tot of uitbreiden van land- en tuinbouw, uitbreiden van champignonkwekerij, 27 augustus 1979 op naam van Masschelein D en Berghman R.
 - 1995/0023, Verbouwen van/tot of uitbreiden van industrie, ambacht, nieuwbouw eengezinswoning - Uitbreiden van bestaande champignonkwekerij met acht cellen en acht tunnels

voor compostbewerking en bouwen van een bijgebouw, 16/02/1995 op naam van Masschelein Jan

- 2009/0008: Functiewijziging van een champignonkwekerij naar opslagruimtes. 24.09.2009 op naam van Masschelein Jan.



kaart: vergunningen Bergman Eric en Masschelein Jan

- Terraflor nv, Beselarestreet 64
Groothandel planten
 - Het bedrijf is opgericht in 1982 en wordt hierbij als vergund geacht gezien de oprichting en vestiging voor de wetgeving op functiewijziging van '84.
 - 1982/0105, Nieuwbouw land- en tuinbouw - bouwen van loods voor conditioneren van tuinbouwproducten. 21/10/1982 op naam van Floralux pvba
 - 1985/0124, graven van waterput, 21/10/1985 op naam van Floralux

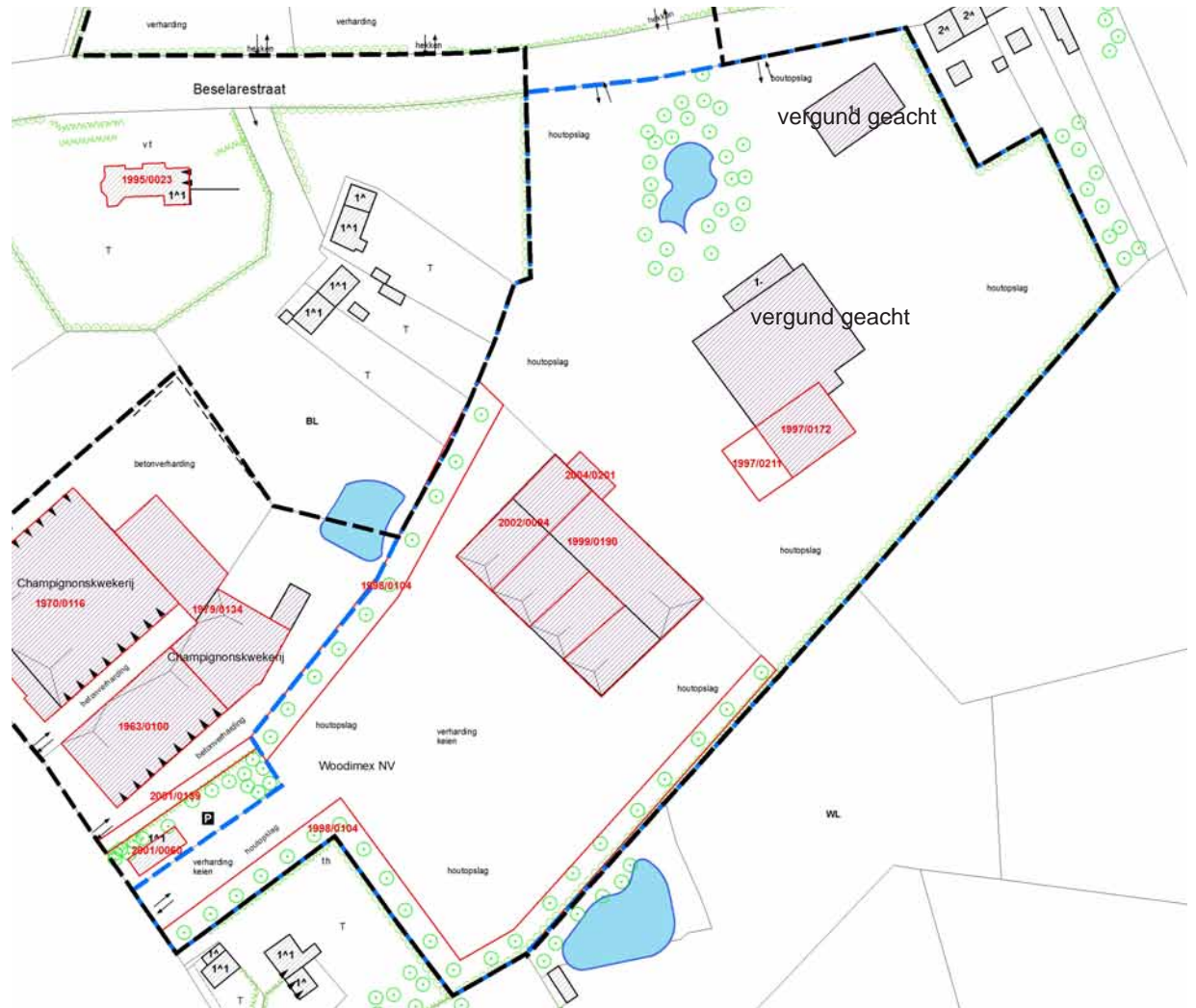
- 1986/0030 Verbouwen van/tot of uitbreiden van industrie, ambacht - loods (uitbreiding van bedrijf). 28/04/1986 op naam van floralux pvba
- 1990/0084, Verbouwen van/tot of uitbreiden van land- en tuinbouw, 22/05/1990 op naam van Floralux nv



kaart: vergunningen Terraflor en Volkaert George

- Woodimex, Arkemolenstraat 33
Houthandel
 - 1980/0127, Nieuwbouw industrie en ambacht - open loods voor hout, op naam van Woodimex nv, Weigering
 - 1987/0030, regularisatie burelen, op naam van Woodimex nv, ongunstig
 - 1989/0161 Principesaanvraag bouwen van woning met bureel bij bestaand bedrijf (opvullingsbouw), op naam van Woodinex nv, ongunstig
 - 1990/0005, nieuwbouw kantoren, nieuwbouw ééngesinswoning, 11/01/1990, op naam van Woodimex nv, weigering

- 1998/0104, nieuwbouw - oprichten van een gebouw voor nijverheid of ambacht, 1/07/1998 op naam van Woodimex nv, deels uitgevoerd
 - 1999/0190, verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw - uitbreiden van het bedrijfsgebouw, 29/11/1999 op naam van Woodimex nv
 - 2001/0060, verbouwen, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw - renoveren van een bestaande woning, 25/04/001 op naam van Woodimex nv
 - 2002/0094, verbouwen van/tot of uitbreiden van industrie, ambacht - uitbreiding van bedrijfsgebouw, 8/05/2002 op naam van Woodimex nv
 - 2005/0041, Nieuwbouw industrie, ambacht - bouwen van een afschermconstructie, 9/03/2005 op naam van Woodimex nv
-
- Houthandel De Croix, Beselarestraat 91
 - De oudste delen van de bebouwing van houthandel De Croix en e vijver zijn opgetrokken bij de vestiging van het bedrijf in 1972. De gebouwen staan op de kaarten van het NGI van 1974-1977 ingetekend en staan ook op de grondlegger van het gewestplan. Het gewestplan is goedgekeurd in 1979. Hierdoor kunnen we ervan uitgaan dat deze gebouwen vergund geacht zijn. (VI. Codex RO, Titel V, hfst I, art 5.1.3 §2)
 - 1997/0172, Nieuwbouw, het bouwen van een overdekte houtstapelplaats, 26/09/1997 op naam van DEKO nv
 - 1997/0211, verbouwen, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw - het verbouwen van een overdekte houtstapelplaats- tot werkplaats, 28/11/1997 op naam van DEKO nv
 - 2004/0201, Nieuwbouw, industrie, ambacht - bouwen van een droogloods, 1/09/2004 op naam van Centribois bvba



kaart: vergunningen Woodimex en houthandel De Croix

2.2. Milieuvergunningen

Volgende milieuvergunningen zijn geldig binnen het gebied:

- Bergman Eric, Arkemolenstraat 29
Champignonkwekerij
 - klasse 2- vergunning dd. 10/09/1992, geldig tot 01/09/2011 met als voorwerp opslag 27000 l + 15000 l stookolie, 1000 l gasolie, 30 kW elektromotoren, 5 mechanische ventilatoren, lozen huishoudelijk afvalwater in riolering,
 - transformator 230 KVA, frigo's 47 kW en 1,5 kW, 200 l mazout, installatie voor ontvangen, opslaan en laden vloeibare KWS, noodgeneratoren 65 kW, stookinstallatie 1163 kW
- Masschelein Jan, Arkemolenstraat 27
Champignonkwekerij
 - klasse 2-vergunning dd. 21/12/2005, geldig tot 21/12/2010 met als voorwerp champignonkwekerij (rubr. 53.8.2, 17.3.6.2, 17.3.9.1, 3.3, 43.1.2, 12.2.1, 16.3.1.1)
- Terraflor nv, Beselarestraat 64
Groothandel planten
 - geen milieuvergunningen in ons archief aanwezig
- Woodimex, Arkemolenstraat 33
houthandel
 - klasse 2-vergunning dd. 25/08/1998, geldig tot 27/02/2012 met als voorwerp houthandel (rubr. 12.1.1, 12.2.1, 15.1.1, 16.3.1.1, 17.3.6.1.b, 19.3.2, 19.5.2, 19.6, 3.6.1)
- Houthandel De Croix, Beselarestraat 91
 - klasse 1-vergunning dd. 24/05/2007, geldig tot 24/05/2027 met als voorwerp verder exploiteren, wijzigen en uitbreiden van een houtzagerij (rubr. 12.2.1, 15.1.1, 15.2, 16.3.1.1, 16.7.1, 7.3.6.1.b, 17.3.9.1, 19.3.3, 19.5.2, 19.6, 29.5.2.1, 3.2)

1. Op Vlaams niveau

1.1. RSV

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

In het RSV 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 lijninfrastucturen.

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.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt Moorslede aangegeven als een kern in het buitengebied.

1.2. Visie op landbouw en natuur

Het agrarisch gebied in en rond Moorslede is herbevestigd.

De site valt binnen het gebied rw2: Landbouwgebied ten zuiden van de Heulebeek onder de Deelruimte 7 Rug van Westrozebeke.

In de deelruimte Rug van Westrozebeke is landbouw globaal genomen structuurbepalend op Vlaams ni-

veau. Voor de natuurlijke structuur is voornamelijk de Heulebeek structuurbepalend. In het noorden van het gebied worden enkele stapsteenbosjes versterkt. De landschappelijke waarden van het reliëfelement Rug van Westrozebeke worden gevrijwaard.

Op basis van de verkenningnota ligt de site lig binnen een zone: ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor land- en tuinbouw voor de deelruimte Rug van Westrozebeke.

In dit gebied is landbouw de hoofdfunctie.

- Aaneengesloten landbouwgebieden worden erkend en gevrijwaard als ruimtelijke drager. Planingsinitiatieven voor bedrijvzones glastuinbouw zijn hier aangewezen.
- De open historische kouters dienen gevrijwaard te worden
- Binnen het landbouwgebied komen kleine landschapselementen voor die relicten vormen van het traditionele landschap. Er wordt gestreefd naar het behoud en via stimulerende maatregelen het versterken van een netwerk van deze elementen.
- In overstromingsgevoelige gebieden worden de landbouwfunctie en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd.

De Heulebeek, ten noorden van het studiegebied, is aangeduid als structuurbepalend. Behoud en versterken van gevarieerde (open/halfopen) valleilandschappen van de Heulebeek met ruimte voor waterberging wordt nagestreefd.

Een deel van het plangebied, ten zuiden van de Bese-larestraat is effectief opgenomen in de HAG.

2. Op provinciaal niveau

2.1. PRS

Het PRS-WV is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 06/03/2002. Het omvat een informatief (bestaande ruimtelijke structuur), een richtinggevend (visie en gewenste ruimtelijke structuur) en een bindend gedeelte (bindende bepalingen).

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS-WV sluiten aan bij het RSV en geven een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De **gewenste ruimtelijke ontwikkeling** wordt uitgewerkt volgens gewenste deelstructuren; de nederzittingsstructuur, de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de structuur bedrijvigheid, de structuur kleinhandel, de structuur toerisme en recreatie, de structuur van verkeer en vervoer en de structuur van het landschap en diverse deelruimtes. Enkel de deelstructuren van belang voor onderhavig provinciaal RUP komen aan bod.

Moorslede is qua gebiedsgerichte benadering gelegen in de Middenruimte.

Binnen de **gewenste nederzittingsstructuur** is Moorslede geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp: ruimtelijk beleid: structuurondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied en een bovenlokale verzorgende rol. Ze kunnen voorzien in bijkomende woongelegenheden. Dadizele is geselecteerd als herlocalisatiehoofddorp: ruimtelijk beleid:

ondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied en een lokale verzorgende rol. Enkel de juridisch bestaande effectieve bouwgronden kunnen benut worden.

Bij het uitwerken van een **gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer** bestaat een belangrijke taak voor het provinciaal niveau erin tot een selectie te komen van de secundaire wegen.

Er wordt gekozen voor een verdere subcategorisering van de secundaire wegen in drie types (I, II en III) .

Binnen de beleidsdoelstellingen onder de **gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel** in het PRS-WV wordt de wens uitgesproken om de bestaande kleinhandel te behouden. Daarnaast wordt er echter ook meteen gesteld dat kleinhandelszaken buiten de kernen en de overige woonconcentraties niet kunnen uitbreiden. Dit geldt zowel voor kleinere handelszaken als voor handelszaken met bovenlokale aantrekkingskracht.

Ook het ruimtelijk beleid voor de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel spreekt zich uit over dergelijke handelsactiviteiten. De kleinhandel kan zich bevinden in te herstructureren kleinhandelslinten en daarbuiten. De te herstructureren kleinhandelslinten worden door de provincie geselecteerd en zullen door een provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan (PRUP) afgebakend en geherstructureerd worden. De selectie van deze handelslinten werd reeds gemaakt.

Wat de **gewenste natuurlijke structuur** betreft wordt de Heulebeek, die doorheen Dadizele stroomt geselecteerd als natuurverbindingsgebied.

Naar **gewenste landschappelijke structuur** toe wordt de omgeving van studiegebied aange-

duid als nieuw landschap. Nieuwe landschappen zijn gebieden waar onder invloed van grootschalige ingrepen bestaande structuren zijn uitgewist. Tot nieuwe landschappen behoren gebieden onder invloed van sterk versnipperde bebouwing, industrialisering, agro-industrie en ruilverkaveling. Voor de nieuwe landschappen waarbij traditionele structuren zijn gewist, moet per landschap een ruimtelijk concept opgemaakt worden waarbij recente ingrepen worden geïntegreerd. Hierin worden de structurerende elementen bepaald, ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor de verdere ontwikkelingen wordt onderzocht hoe de bestaande structuur kwalitatief kan worden versterkt.

In de **Middenruimte** wordt de bedrijvigheid verder ondersteund. Dit heeft in het verleden reeds geleid tot een specifiek landschap met verspreide - al dan niet grootschalige - bebouwing. De evolutie van deze activiteiten moet dan ook passen in dit 'nieuwe landschap'.

De Middenruimte kenmerkt zich door een zeer grote diversiteit aan bedrijvigheid, zowel naar ruimtelijke kenmerken (vb. klein- en grootschaligheid, verspreid patroon) als soorten activiteiten (vb. sectoren, tewerkstelling).

3. Op gemeentelijk niveau

3.1. GRS

3.1.1. Richtinggevend gedeelte

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is goedgekeurd door de deputatie op 26 april '07.

In het goedkeuringsbesluit is de opmaak van het RUP Arkemolen weerhouden gezien er eerst een gebiedsgerichte afweging dient te gebeuren voor de aanwezige vergunde bedrijven volgens het beleidskader voor zonevreemde bedrijven.

De gemeente stelt binnen haar doelstellingen o.a.: de ruimte voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid, voorop. Moorslede wenst de bestaande lokale bedrijvigheid kansen te geven. De groei moet verder gezet kunnen worden. Dit betekent dat er voorzien wordt in nieuwe ruimte voor bedrijvigheid en dat er gezocht wordt naar een oplossing voor zonevreemde bedrijven.

Binnen de **wensstructuur bedrijvigheid** is het behoud van de bestaande activiteiten één van de uitgangspunten.

De economische activiteit van Moorslede kenmerkt zich door de grote economische flexibiliteit, hun gunstige plaatselijke tewerkstellingsgraad, hun historisch gegroeide verspreide ligging en hun verwevenheid met en/of groei uit de landbouw.

Zowel voor de bedrijven als voor de gehele socio-economische structuur van de gemeente, is het levensnoodzakelijk dat alle bedrijven behouden blijven. De gemeente wenst een bedrijfsvriendelijk klimaat te creëren waarbij gezonde en bloeiende bedrijven zich, binnen ruimtelijke randvoorwaarden, maximaal kunnen ontplooiën teneinde de reële delocatie-tendens

tegen te gaan. Daarnaast is het voor de gemeentelijke dynamiek belangrijk dat mensen uit de gemeente startkansen krijgen.

Om de bestaande en nieuwe bedrijvigheid toe te laten hun activiteiten rendabel te houden en te ontwikkelen, moet hen niet alleen rechtszekerheid geboden worden, maar moet er ook voldoende ruimte zijn om bedrijfsgebouwen op te richten en/of activiteiten uit te breiden. Er moet optimaal gebruik gemaakt worden van alle aanwezige bedrijfsinfrastructuur op het grondgebied teneinde de aansnijding van nieuwe ruimte tot een minimum te beperken.

De gemeente wenst in dit kader de relatief gunstige tewerkstelling in de gemeente, of m.a.w. het werk in de eigen gemeente behouden en zoveel mogelijk te versterken. Hierbij dient de eigenheid van de 2 kernen op vlak van bedrijvigheid te worden bewaard.

Dit kan bewerkstelligd worden door het bestaande bedrijfsgebouwen bestand maximaal te benutten voor zowel gebouwen binnen als buiten geëigende zones. Voor de zonevrije bedrijven zal een ruimtelijk gedifferentieerde aanpak hun toekomstperspectieven moeten bepalen.

De bedrijfslocaties die door een herlocalisatie verlaten worden, moeten opnieuw ingezet worden. De oppervlakte van de vrijgekomen bedrijfszetels moet bij het aanbod bedrijfsruimte of wonen in rekening worden gebracht.

Voor bedrijven buiten de bestaande zones gaat de gemeente uit van volgend werkbeleid:

Het verspreid voorkomen van bedrijven (en woonbouw) behoort tot de eigenheid van de nederzettingstructuur van Moorslede. De bestaande bedrijven die niet gelegen zijn op bedrijventerreinen en die zo-

nevreemd zijn, maken deel uit van de economische structuur.

Daarom is het gemeentebestuur van oordeel dat bestaande vergunde bedrijven die niet storend zijn in hun omgeving moeten kunnen behouden blijven om te vermijden dat bij herlocalisatie nog meer gronden ingenomen worden. Herlocalisatie zal gezien de financiële repercussies eerder de uitzondering dan de regel zijn.

Uit de bedrijvenstudie blijkt dat vier bedrijven een herlocalisatie overwegen. Ook voor deze bedrijven is herlocalisatie niet het uitgangspunt. De bedrijven moeten zoveel mogelijk op hun huidige locatie gehouden worden waar via maatregelen de inpasbaarheid van de bedrijven in hun omgeving verbeterd kan worden. In eerste instantie wordt geopteerd om de bedrijven ter plaatse de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Enkel indien een ruimtelijke analyse aantoont dat het onmogelijk wordt om deze bedrijven op hun huidige locatie te houden, kan een herlocalisatie overwogen worden.

Deze bedrijven zijn opgenomen in onderstaande afweging en categorisering.

Gebiedsgerichte afweging

De ontwikkelingsperspectieven van de bestaande zonevrije bedrijvigheid wordt ruimtelijk gedifferentieerd via een gebiedsgerichte afweging.

Uitspraken omtrent de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande zonevrije bedrijvigheid zijn gebaseerd op de ligging ten opzichte van de onderscheiden ruimtelijke structuren. Aspecten als kwetsbaarheid, verkeersleefbaarheid, ruimtelijke concentratie en bereikbaarheid zijn doorslaggevend.

Afweging en categorisering per entiteit

Per entiteit werden de zonevrije bedrijven naar ontwikkelingsperspectieven in 5 categorieën onderverdeeld:

- Categorie 1: uitbreiding is onmogelijk, alleen de bestaande activiteiten kunnen binnen de bestaande gebouwen worden verder gezet. Beperkte aanpassingswerken aan het huidige bedrijf zijn aanvaardbaar. Deze bedrijven worden geraadpleegd over een mogelijke herlocalisatie.
- Categorie 2: beperkte uitbreiding is mogelijk (10-25%) maar de toegelaten activiteiten zijn beperkt. Nieuwe activiteiten moeten in principe minder storend zijn dan de bestaande. Een echte schaalvergroting is onmogelijk.
- Categorie 3: beperkte uitbreiding is mogelijk (10-25%), er zijn echter geen beperkingen voor de aard van de activiteiten.
- Categorie 4: dergelijke bedrijven kunnen zich verder ontwikkelen. De randvoorwaarden worden echter per bedrijf en in functie van de omgeving vastgelegd en nieuwe activiteiten moeten in principe minder storend zijn dan de bestaande. Schaalvergroting is mogelijk.
- Categorie 5: dergelijke bedrijven kunnen zich verder ontwikkelen. De randvoorwaarden worden per bedrijf en in functie van de omgeving vastgelegd. Er is echter geen beperking voor de aard van de activiteiten.

Binnen de bedrijvenstudie werden de zonevrije bedrijven gecategoriseerd.

Cluster Arkemolen

Aan de Arkemolenstraat bevinden zich een aantal bedrijven die ruimtelijk een bebouwde entiteit of cluster vormen. Deze bestaat uit een ambachtelijke zone waarin twee grote bedrijven gesitueerd zijn met als

activiteit opslag en verwerking van hout. Aansluitend worden vijf bedrijven aangeduid binnen de cluster waarvan drie bedrijven met een activiteit die zich in de schemerzone van de para-agrarische sector bevindt en twee bedrijven met een bestaande ambachtelijke bestemming in agrarisch gebied (twee champignonkwekerijen en een groothandel in planten, een schrijnwerkerij en een groothandel in dierlijke en humane medicatie).

De drie eerstgenoemde bedrijven zijn vanuit de landbouwsector doorgegroeid naar aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid. Deze activiteiten zijn op vandaag economisch niet rendabel. Daarom dreigen de bedrijfsgebouwen leeg te staan na stopzetting van de huidige bedrijvigheid.

Voor de twee laatstgenoemde bedrijven is het de bedoeling om de aanwezige activiteiten voldoende kansen te geven door een bijkomende ruimte aan uitbreiding te voorzien. Uiteraard is schaalvergroting niet wenselijk.

Uitbreiding van de aanwezige ambachtelijke bedrijven binnen de cluster moet gebeuren in de richting van de andere bedrijven. Hierbij kan grond ingenomen worden of kunnen de leegstaande loodsen ingezet worden om de uitbreiding op te vangen.

Zo kan bijvoorbeeld een uitbreiding van het BPA De Kadorre gebeuren in de richting van de champignonkwekerijen. Zo kan het bedrijf Andacon opgevangen worden binnen de groothandel voor planten of kan dit bedrijf ter plaatse uitbreiden in de richting van de leegstaande bedrijven.

De aanwezige activiteiten binnen de cluster kunnen uitgewisseld worden over de aanwezige gebouwen.

Binnen de geactualiseerde bedrijvenstudie werd voor de vijf bedrijven buiten BPA de Kadorre een gebiedsgerichte afweging en categorisering opgesteld:

- Bergman Eric, Arkemolenstraat 29: Champignonkwekerij - Categorie 4
- Masschelein Jan, Arkemolenstraat 27: Champignonkwekerij - Categorie 3
- Terraflor nv Beselarestreet 64: Groothandel planten - Categorie 4
- Volckaert Georges, Beselarestreet 70: Schrijnwerkerij - Categorie 2
- Andacon nv, Beselarestreet 72: Groothandel in medicatie Categorie 2

Niet alle bedrijven in de cluster komen in aanmerking voor opname in onderhavig RUP.

Binnen **de gewenste mobiliteitsstructuur** is de Beselarestreet geselecteerd als een Lokale weg cat. II in functie van de ontsluiting van Dadizele naar Beselare. De Beselarestreet is ook geselecteerd als een onderdeel binnen het traject voor zwaar verkeer/goederenvervoer van Moorslede richting N32.

Binnen **de wensstructuur natuur en open ruimte** is het herwaarderen en versterken van de landschappelijke en natuurlijke structuur.

Binnen Moorslede is het natuurlijk waardevolle gebied vrij beperkt. Vandaar dat een verdere versnippering moet voorkomen worden. De aanwezige beekvalleien met de bijhorende recent overstroombare gebieden zijn ecologisch en landschappelijk relevante entiteiten.

Ook de omgeving van de oude spoorwegbeddingen vertonen restanten van waardevolle landschapselementen. Verder zijn de resterende bosbestanden in de omgeving van de Koekuit alsook de parken binnen de kern van Dadizele belangrijke elementen.

Het versterken van de waardevolle of potentieel waardevolle gebieden kan gerealiseerd worden door het herstel en de ontwikkeling van punt- en lijnvormige landschapselementen om de samenhang te verhogen. Om de waterhuishouding van de beken niet aan te tasten kunnen de recent overstroombare gebieden van de beken op deze manier beschermd worden. Het maximaal behoud van het bestaande natuurlijke landschap houdt eveneens in dat erosie tegengegaan wordt.

De Heulebeek ten noorden van het studiegebied is geselecteerd op Provinciaal niveau als natuurverbindingsgebied.

Ten westen van de Kern van Dadizele is langs de Beselarestreet vanaf het kruispunt met de Geluwestraat tot aan de Arkemolenstraat de ruimte geselecteerd als een open ruimtecridor. Hierbij wordt gestreefd om de resterende open ruimte tussen de bestaande bebouwing te vrijwaren van verdere bebouwing.

Binnen **de wensstructuur landbouw** wordt gewezen op de problematiek dat landbouwbedrijven die stopgezet worden, dreigen leeg te staan. Leegstand van deze bedrijfsgebouwen leidt tot verkrotting. Er dringt zich een oplossing op voor deze problematiek.

Omdat leegstand en verkrotting de landschapswaarde aantast, is het aangewezen dit te voorkomen in de open ruimte. Het blijvend gebruik van bestaande bebouwing moet gegarandeerd worden. Landbouwbedrijfsgebouwen die leeg komen te staan na desafectatie uit de landbouwsector moeten indien deze niet meer ingenomen worden door de landbouwfunctie, een nieuwe bestemming kunnen krijgen. Het beperken van de mogelijke nieuwe bestemmingen is noodzake-

lijk om de landbouw nog voldoende kansen te bieden. Afhankelijk van hun ruimtelijke ligging zal een nieuwe functie-invulling van de bestaande gebouwen bepaald moeten worden. Mogelijke nieuwe functies worden afgewogen tegenover het ecologisch en landschappelijk belang van de plek. Ook elementen als bereikbaarheid en ontsluiting, aanwezige functies in de directe omgeving, aard van de gebouwen, ... zijn mee te nemen elementen in de overweging. Kleinschalige ingrepen moeten de bestaande infrastructuur kunnen geschikt maken voor hergebruik voor andere functies. Activiteiten die echter niet aanvaardbaar zijn moeten worden gezocht in aansluiting op de bestaande bebouwde structuren.

Het studiegebied behoort tot de deelruimte 'overige open ruimte'.

De open ruimte vertoont binnen deze gebieden nog een sterke samenhang. De landbouw kan er dan ook optimaal functioneren. De landbouwstructuren moeten er worden beschermd.

In deze agrarische gebieden kunnen alle agrarische bedrijven zich autonoom ontwikkelen vanuit de nodige dynamiek.

Nieuwe functie voor bestaande leegstaande landbouwbedrijven

Volgende functiewijzigingen voor leegstaande landbouwgebouwen worden als suggestie naar de hogere overheid geformuleerd teneinde opgenomen te worden in de vaststelling van het hogere beleidskader:

- Dienstverlenende of recreatief gerichte bedrijven kunnen zich ontwikkelen in bestaande landbouwgebouwen, hier kan verder gedacht worden dan de limitatief vermelde functies die beschreven staan onder art.9. van het besluit van de Vlaamse regering van 28.11.2003 tot bepaling van toelaatbare

functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone.

Ruimtelijke entiteiten

Binnen de ruimtelijke entiteit valt het studiegebied onder de entiteit: drie deelgebieden in de open ruimte, meer bepaald in deelgebied overige open ruimte.

In de open ruimte zijn er tal van bedrijven die verspreid voorkomen ofwel zone-eigen of zonevreemd. Dit behoort tot de eigenheid van Moorslede. Deze bedrijven zijn ofwel gelegen in een geëigende zone bij gewestplan of bij BPA, ofwel zijn deze bedrijven zonevreemd.

De gemeente wenst de bestaande vergunde bedrijven die niet storend zijn in hun omgeving te behouden om te vermijden dat er bij herlocalisatie nog meer gronden worden ingenomen.

In de open ruimte is het aandeel zonevreemde bedrijven groter dan in de andere deelgebieden.

Voor de zonevreemde bedrijven worden de ontwikkelingsmogelijkheden ruimtelijke gedifferentieerd via een gebiedgerichte afweging. Aspecten als kwetsbaarheid, verkeersleefbaarheid, ruimtelijke concentratie en bereikbaarheid zijn doorslaggevend en zijn bepalend voor een categorisering die bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

De cluster Arkemolen is een specifieke situatie die gedefinieerd wordt door een ruimtelijke concentratie van bedrijfsgebouwen. Binnen de cluster zijn er twee zone-eigen bedrijven, met aanleunend een drietal landbouwbedrijven waarvan 2 die economisch niet meer rendabel zijn en dreigen leeg te staan en twee bedrijven die een uitbreidingsbehoefte hebben. Binnen de cluster zullen de landbouwgerelateerde bedrijven ingezet kunnen worden om de uitbreidingsnood van de ambachtelijke bedrijven op te vangen.

Binnen de algemene maatregel en acties is opgenomen dat voor de bedrijven binnen de cluster Arkemolen, de opmaak van een RUP de uitbreidingsnood van de aanwezige ambachtelijke bedrijven zal sturen in de richting van de leegstaande bedrijven.

Dit is eveneens opgenomen in het bindend gedeelte.

3.1.2. Bindend gedeelte

In het bindend gedeelte zijn eveneens de hoofdtrajecten zwaar verkeer opgenomen. Hierbij is o.a. geselecteerd:

- Goederenvervoer van Moorslede richting N32: Moorsledestraat – Beselarestreet – Geluwestraat – Oude Iepersestraat.

De Beselarestreet is eveneens in het bindend gedeelte geselecteerd als lokale weg cat. II als ontsluiting van Dadizele naar Beselare.

Binnen het bindend gedeelte is de selectie van de open ruimte corridor opgenomen langs de Beselarestreet vanaf het kruispunt met de Geluwestraat tot aan de Arkemolenstraat.

3.2. Sectorale visies

3.2.1. Bedrijvenstudie

De gemeente Moorslede heeft een bedrijvenstudie opgesteld waarbij een visie is gevormd over de plaatselijke bedrijven. Moorslede kent een 100-tal bedrijven, zowel zone-eigen als zonevreemde bedrijven. De uitgewerkte visie is integraal mee opgenomen in het GRS.

De bedrijvenstudie houdt eveneens een inventaris en indeling in categorieën van de zonevreemde bedrijven gelegen op grondgebied van de gemeente in.

Een deel van de bedrijven is opgenomen in bedrijven-terreinen ingevolge afwijking gewestplan met BPA:

- Via BPA 'De Kadorre' werd agrarisch gebied omgezet in ambachtelijk gebied voor de houtverwerkende bedrijven 'NV Woodimex' en 'BVBA Hugo Dejonghe'. Deze zone heeft een omvang van 3 ha. Binnen de bedrijvenstudie wordt ook gesteld dat een groot deel van de zonevreemde bedrijven historisch gegroeid zijn. Als referentiejaar wordt 1979 genomen omdat toen het gewestplan is vastgesteld. 52,5% van alle zonevreemde bedrijven bestonden toen reeds op hun huidige locatie.

Beleidsvisie:

Moorslede is in het structuurplan Vlaanderen niet geselecteerd als economisch knooppunt. Volgens het PRS West-Vlaanderen wordt de verdeling van bijkomende ruimte voor bedrijventerreinen tussen 1994 en 2007 vastgesteld op 5 ha voor Moorslede als structuur-ondersteunend hoofddorp en op 3 ha voor Dadizele als herlocalisatiehoofddorp.

De bijkomende oppervlakte waar de gemeente nog recht op heeft volgens de ruimtebalans, wenst het gemeentebestuur te gebruiken voor het opvangen van nieuwe gemeentelijke (plaatselijke) ondernemers die een bedrijf wensen op te starten. Het gemeentebestuur wil plaatselijke ondernemingen of mensen die een activiteit willen starten zoveel mogelijk de kans geven om dat in de eigen gemeente te doen, op de geschikte plaats.

Daartoe zal steeds voldoende ambachtelijke grond moeten aanwezig zijn. Om geen tekorten te ontwik-

kelen moet er een aanbodoverschot van een 3 à 5 jaar worden aangehouden. Het is duidelijk dat het opstarten van nieuwe ambachtelijke bedrijven in deze bedrijvenczone dient te gebeuren.

Daarom zal ook geopteerd worden om voor de bestaande bedrijven eerder te opteren voor uitbreiding ter plaatse dan voor herlocalisatie, dit natuurlijk binnen bepaalde perken en onder bepaalde voorwaarden. Voor bedrijven die niet voldoen aan deze voorwaarden is uitbreiding ter plaatse niet meer mogelijk.

De gemeente heeft twee grote principes met betrekking tot zonevreemde bedrijven het opmaak van uitvoeringsplannen voor deze bedrijven:

- Nieuwe zonevreemde economische activiteiten zijn uitgesloten in het agrarisch gebied
- Zonevreemde economische activiteiten in het agrarisch gebied, het woongebied en woongebied met landelijk karakter kunnen bestaan, enkel wanneer de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Een maximaal verweven van bestaande zonevreemde activiteiten met activiteiten in hun onmiddellijke omgeving wordt nagestreefd, voor zover de hoofdbestemming van de zone waarin deze zonevreemde economische activiteit gelegen zijn, kan blijven bestaan en kwalitatief niet wordt aangetast

Op basis van de vooropgestelde criteria zijn ontwikkelingsperspectieven van de verschillende zonevreemde bedrijven bepaald. Hierbij is een classificatie toegewezen conform de omzendbrief RO 97/01.

- Categorie 1: bedrijven mogen niet uitbreiden
- Categorie 2: bedrijven mogen beperkt uitbreiden (10-25%) echte schaalvergroting is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt.

- Categorie 3: bedrijven mogen beperkt uitbreiden (10-25%). Een echte schaalvergroting is niet toegelaten. Er worden geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.
- Categorie 4: bedrijven kunnen zich verder ontwikkelen. De randvoorwaarden worden vastgelegd per bedrijf. De toegelaten activiteiten worden beperkt.
- Categorie 5: Bedrijven kunnen zich verder ontwikkelen. De randvoorwaarden worden vastgelegd per bedrijf. Er worden geen beperkingen opgelegd naar de aard van de activiteiten.

De bedrijvenstudie werd geactualiseerd opgenomen binnen het GRS. Voor de cluster Arkemolen is de categorisering opgenomen (zie punt 3.1)

Gebiedsgerichte afweging per bedrijf

1. Bergman Eric - Akemolenstraat 29 - Champignonkwekerij



Het bedrijf is binnen de bedrijfsstudie, opgemaakt in kader de zonevreemde bedrijven, gecategoriseerd als een bedrijf van categorie 4.

1.1. Oppervlakte

De huidige bedrijfssite heeft een oppervlakte van ca. 0.3 ha waarvan 1400m² bebouwd zijn en 1250m² verhard.

1.2. Probleemstelling

Het bedrijf was een niet grondgebonden landbouwbedrijf, champignonkwekerij. De loodsen maken deel uit van de cluster Arkemolen en worden langs 3 zijden omringd door bedrijven en woningen met tuin. Zelf heeft het bedrijf weinig omliggende gronden. Op heden is het bedrijf niet meer productief als kweke-

rij. De eigenaar werkt ook in loondienst laswerken, een klein zelfstandig éénmansbedrijfje in functie van de landbouw. Dit bedrijfje stalt op heden enkel materiaal, er is geen productie. Deze functie is op heden niet vergund. De loods wordt gebruikt voor opslag. In de toekomst wenst men volledig over te schakelen op metaalconstructie, las- en schilderwerken, ter plaatse, met een eigen spuitcabine. Momenteel heeft de eigenaar een functiewijziging toegewezen gekregen voor opslag van divers materiaal.

1.3. Functionele verenigbaarheid met de omgeving

- Ligging in een geëigende zone:
Het bedrijf ligt volledig in agrarisch gebied. De champignonkwekerij was niet zonevreemd. De activiteiten van het zelfstandig éénmansbedrijfje is in principe zonevreemd.
De functiewijziging naar opslag is een geëigende functie in zonevreemde gebouwen.
- Goede nabuurschap met de omgeving:
We kunnen uitgaan van een goede nabuurschap. Het bedrijf ligt tussen een tweede voormalige champignonkwekerij en een houthandel. Er is geen kennis bij de gemeente van enige licht-, geur-, trillings-, lawaaihinder of enig andere hinder.
- Binding met de omgeving:
Het bedrijf is historisch gegroeid in de omgeving als champignonkwekerij. Het bedrijf is opgericht in 1968 (zie stedenbouwkundige vergunningen).

De laswerken gebeuren in hoofdzaak in de omgeving in opdracht van hoofdzakelijk landbouwbedrijven.

1.4. Mogelijke voorzieningen van de huidige locatie

- Ligging aan een uitgeruste weg:
Het bedrijf wordt ontsloten via de Arkemolenstraat. Nutsvoorzieningen zijn aanwezig met uitzondering van aardgas. Voor de riolering ligt het gebied in een collectief te optimaliseren buitengebied. Op heden gebeurt de afvoer door middel van lokale inbuizing en open grachten.
- Bedrijfsafval en ander afval:
Het bedrijf heeft op heden geen bedrijfsafval meer.
- Beschikbaarheid van vrije gronden en geëigende zone of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen.
- Het bedrijf beschikt niet over bijkomende gronden waarop gebouwd kan worden.
Een deel van de huidige bebouwing wordt niet meer gebruikt voor de landbouwactiviteiten. De nieuwe activiteiten, zijnde het stallen van goederen en bestelwagens, gebeurt in de bestaande loodsen van de kwekerij.
Uitbreiden is op heden niet wenselijk en kan enkel via naastliggend bedrijven.

1.5. Bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

- Bereikbaarheid:
De Arkemolenstraat is een lokale weg met een beperkte breedte. Echter op 170m sluit de Arkemolenstraat al aan op de Beselarestraat, dit is een belangrijke lokale weg cat II. in functie van de ontsluiting van Dadizele naar Beselare. De Beselarestraat is ook geselecteerd als een onderdeel bin-

nen het traject voor zwaar verkeer/goederenvervoer van Moorslede richting N32.

- Mobiliteit:

Het bedrijf genereert enkel verkeer wanneer het gestockeerde materiaal wordt aan- of afgevoerd. Hierover zijn geen gegevens bekend.

De functie “zelfstandige laswerken in loondienst” veroorzaakt geen noemenswaardige verkeersbewegingen. Er is geen productie of toonzaal ter plaatse. Enkel de enige bestelwagen van het bedrijf rijdt af en aan naar locatie waar in loondienst wordt gewerkt.

1.6. Economische betekenis van het bedrijf

- Tewerkstelling

De tewerkstelling is de laatste 4 jaar drastisch gedaald van 12 werknemers in 2004 tot het sluiten van het bedrijf.

Ondertussen is bedrijf gestopt en is een functiewijziging voor opslag van goederen toegekend.

1.7. Ruimtelijke implicatie herlocalisatie

- Nieuwe potentie van de bestaande locatie:

Het bedrijf ligt op heden volledig in agrarisch gebied. Het bedrijf was dan ook van oorsprong een agrarisch bedrijf. Als champignonkwekerij was het bedrijf niet grondgebonden en is dan ook volledig ingesloten door andere bedrijven. Het terrein omvat een loods en is voor de rest grotendeels verhard. Binnen de gewenste agrarische structuur (GAS) behoort de site tot een structureel aange-

tast gebied, uit te sluiten uit het agrarisch gebied. Binnen de HAG is dit bedrijf opgenomen binnen de herbevestigde agrarische structuur.

Door het afnemen van de activiteiten in de champignonkwekerij algemeen, drong de noodzaak zich op om voor de site een nieuwe bestemming voor de gebouwen te zoeken die aansluit bij de omgeving.

Door de ingeslotenheid van de gebouwen en de grote oppervlakte verharding zijn ze ook niet meer interessant voor de landbouw.

Ondertussen is een functiewijziging naar opslag toegekend.

- Deel van de gewenste structuur:

Het bestendigen van het bedrijf en het bestendigen van activiteiten in de gebouwen of bedrijfsactiviteiten op de site vormen geen probleem voor de verwezenlijking van de gewenste structuur. Binnen het GRS werd de cluster Arkemolen, waartoe deze site behoort, opgenomen als een gebied waar het wenselijk is dat de bestaande bedrijven doorgroeien en uitbreidingsmogelijkheden krijgen binnen de cluster en de aanwezige activiteiten binnen de cluster uitgewisseld kunnen worden.

Binnen het GRS is eveneens gesteld dat om de bestaande en nieuwe bedrijvigheid toe te laten en hun activiteiten rendabel te houden en te ontwikkelen, hen rechtzekerheid moet geboden worden samen met voldoende ruimte om bedrijfsgebouwen op te richten en/of activiteiten uit te breiden. Er moet optimaal gebruik gemaakt worden van alle aanwezige structuur op het grondgebied ten einde de aansnijding van nieuwe ruimte tot een minimum te beperken.

Bedrijfslocaties die na een herlocalisatie verlaten

worden, moeten andere kleinere bedrijven kunnen opvangen.

- Verlies van ruimte bij herlocalisatie:

Nu het bedrijf is gestopt als champignonkwekerij, worden de gebouwen zonevreed. Gezien de typische bouwstructuren/volumes, de verharding en de ligging in een cluster, waardoor het niet in open ruimte ligt, is een nabestemming voor de gebouwen wenselijk. Ze zijn niet meer interessant voor de landbouw tenzij er een gelijkaardige kwekerij wordt verder gezet.

In kader van een zuinig ruimtegebruik heeft de gemeente in hun GRS gesteld dat er dient gestreefd te worden naar een herbuik van bedrijfsruimte die leeg komen te staan. Bovendien wenst de gemeente voor de cluster Arkemolen een behoud van de activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden door middel van de opmaak van onderhavig RUP en herziening van BPA De Kadorre. Deze visie werd bij de goedkeuring van het GRS weerhouden tenzij een gebiedsgerichte afweging werd opge maakt voor de aanwezige bedrijven. Onderhavig document is hier de uitvoering van.

1.8. Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

- Milieuhinder:

De gemeente heeft op heden geen kennis van klachten aangaande geluids-, stof-,geur-, licht-, trillings- of andere hinder.

De agrarische activiteiten zijn stopgezet, de gebouwen worden op heden gebruikt als opslagruimte. De huidige nevenactiviteiten brengen geen hinder mee gezien de werkzaamheden op heden

voornamelijk op verplaatsing gebeuren.

- **Landschappelijk inkleding:**
Het bedrijf is op heden niet landschappelijk ingekleed. De bedrijfsgebouwen zijn langs 3 zijden omringd door andere bedrijven, waaronder ten westen een gelijkaardige voormalige champignonkwekerij en aan de andere zijde een houthandel. Ten zuiden loopt de openbare weg en staat geen bebouwing. Achterliggend staan enkele woningen die ontsloten worden langs de Beselarestraat.
- **Situering t.o.v. beschermd erfgoed, ankerplaats of relictzone:**
De site behoort tot het traditionele landschap 'Rug van Westrozebeke'. De site behoort niet tot een ankerplaats of relictzone.
Er is geen beschermd erfgoed op de site of in de directe omgeving.
- **Schaal van het bedrijf:**
Het bedrijf bestaat op heden uit 1 agrarisch bedrijfsgebouw met beperkt hoogte (12m) in functie van de voormalige champignonkwekerij. Ten opzichte van de omliggende bedrijfsgebouwen en agrarische gebouwen is de schaal van het bedrijf gelijk. Ten opzichte van het beperkt aantal woningen in de omgeving is de schaal beduidend groter. Door de aanwezigheid van de diverse bedrijven in de cluster kunnen we stellen dat de schaal van de site de schaal van de omgeving niet overstijgt.
- **Ligging t.o.v. van waterwinningsgebied:**
Niet van toepassing
- **Ligging t.o.v. waardevol open ruimtegebied:**
De site is gelegen in agrarisch gebied, dit gebied

is niet geselecteerd als landschappelijk waardevol. Als landbouwgebied is de site op de landbouwtyperingskaart gekarteerd met een lage waardering. Het gebied ligt buiten de vallei van de Heulebeek.

- **Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving:**
Het bedrijf was tot de stopzetting van de activiteiten een agrarisch niet-grondgebonden bedrijf, waardoor het een zone-eigen bedrijf was en de omgeving niet aantast. Het bedrijf is hier gevestigd sinds 1968. Door de beperkte breedte van de Arkemolenstraat kan de ontsluiting bemoeilijkt worden. Bovendien zijn er meerdere bedrijven langs deze weg gevestigd maar de aan- en afvoer van producten en materialen is beperkt. Op 200m sluit de Arkemolen reeds aan op de Beselarestraat waardoor de hinder zeer beperkt is en geen aantasting is op de leefbaarheid van de woningen verder op in de straat.

We kunnen uitgaan dat de inplanting van het bedrijf op deze locatie de leefbaarheid van de omgeving niet meer belast of in het gedrang brengt.

1.9. Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicatie

- **Beleidscontinuïteit:**
De champignonkwekerij is gestopt. Hierdoor heeft de bedrijfsleider een nieuwe activiteit van laswerken in loondienst en in hoofdzaak in functie van de landbouw gestart en gebruikt hij de loodsen als opslagplaats.
- **Dynamiek van het bedrijf:**
Gezien er een algemene terugval is in de cham-

pignonkwekerij, zijn de activiteiten de laatste jaren terug geschroefd en zijn onlangs stopgezet. Om de inkomsten op peil te houden was in nevenfunctie een éénmanszaakje opgericht voor als loonwerker. Dit is ondertussen de hoofdactiviteit geworden. Materiaal/voertuig voor deze activiteiten worden gestald in de gebouwen van de kwekerij. Hiervoor is een functiewijziging voor opslag aangevraagd en verkregen. Deze activiteiten veroorzaken geen hinder naar de omgeving gezien er niet in openlucht gestapeld of gestald wordt en er geen producten activiteiten ter plaatse zijn.

- **Technologie en organisatie:**
De gebouwen waren volledig uitgerust voor de kweek van champignons. Momenteel zijn de loodsen leeggehaald en worden gebruikt als stal- en opslagplaats waarvoor vergoeding is verleend.
- **Kostprijs herlocalisatie:**
Bij herlocalisatie dienen nieuwe bedrijfsterreinen en/of -bouwen aangekocht te worden voor een oppervlakte minimaal gelijk dan de huidige oppervlakte, rekening houdend met de vooropgestelde toekomstplannen.

1.10. Besluit

Het bedrijf, als champignonkwekerij, is stopgezet. Het stallen van goederen is functioneel verenigbaar met de omgeving. De activiteit laswerken in loondienst sluit hierop aan gezien de loodsen voor opslag van het materiaal bestemd zijn. Een nabestemming van de bedrijfsgebouwen, is aangewezen gezien de gebouwen voor de landbouw niet interessant zijn en bovendien volledig omsloten zijn door andere bedrijven.

Het gemeentebestuur is van mening (zie ook GRS) dat de bedrijfsgebouwen een nieuwe bestemming moeten kunnen krijgen zolang de nieuwe functies niet meer belastend zijn dan de huidige (niet-grondgebonden) agrarische activiteiten en ze de draagkracht niet overschrijden.

Bijgevolg is het wenselijk dat, naast de mogelijke functies voor zonevreemde gebouwen, een klein bedrijfje zich kunnen vestigen in functie van houtverwerking, conform de omgeving of moet de site eventueel kunnen ingenomen worden door een naastliggend bedrijf. De aanwezige activiteiten binnen de cluster kunnen onderlig uitgewisseld worden binnen de aanwezige bebouwing.

Gezien de categorisering (4) toegekend in de bedrijvenstudie en gezien de ruimtelijke afweging waaruit blijkt dat deze site binnen een cluster van bedrijfsgebouwen gelegen is, is het gemeentebestuur van mening dat de categorisering 4 niet behouden kan blijven. Op basis van voorgaande afweging wordt een categoriseren 2 toegekend waarbij een beperkte uitbreiding mogelijk is (10-25%) maar de toegelaten activiteiten beperkt zijn. De activiteiten dienen minder impact te hebben (vb. mobiliteit) en een echte schaalvergroting is niet mogelijk.

Een goede landschappelijke inkleding naar de open ruimte toe is wenselijk.

2. Masschelein Jan - Arkemolenstraat 27 - champignonkwekerij



Het bedrijf is binnen de bedrijfsstudie, opgemaakt in kader de zonevreemde bedrijven, gecategoriseerd als een bedrijf van categorie 3.

2.1. Oppervlakte

De huidige bedrijfssite heeft een oppervlakte van 0.56 ha waarvan 3000 m² bebouwd en 1600m² verhard.

2.2. Probleemstelling

Het bedrijf was een niet grondgebonden landbouwbedrijf, champignonkwekerij, momenteel is het vergund voor opslag van allerhande goederen. De loodsen maken deel uit van de cluster Arkemolen en worden langs 1 zijde geflankeerd door bedrijfsgebouw langs de ene zijde en langs de andere zijde woningen met tuin. Zelf heeft het bedrijf nog enkele percelen weiland, palend aan het bedrijf. De bedrijfsleider had graag de mogelijkheden gezien om op termijn over te schakelen op nieuwe activiteiten binnen de bestaande bebouwing, eventueel met een beperkte uitbreiding.

2.3. Functionele verenigbaarheid met de omgeving

- Ligging in een geëigende zone:
Het bedrijf ligt volledig in agrarisch gebied. De champignonkwekerij was niet zonevremd. Door het stopzetten en de functiewijziging zijn de gebouwen zonevremd geworden met een geëigende en vergunde functie.
- Goede nabuurschap met de omgeving:
We kunnen uitgaan van een goede nabuurschap. Het bedrijf ligt naast een tweede voormalige champignonkwekerij en een houthandel. Er is geen kennis bij de gemeente van enige licht-, geur-, trillings-, lawaaihinder of enig andere hinder.
- Binding met de omgeving:
Het bedrijf is historisch gegroeid in de omgeving als champignonkwekerij.

2.4. Mogelijke voorzieningen van de huidige locatie

- Ligging aan een uitgeruste weg:
Het bedrijf wordt ontsloten via de Arkemolenstraat. Nutsvoorzieningen zijn aanwezig met uitzondering van aardgas. Voor de riolering ligt het gebied in een collectief te optimaliseren buitengebied. Op heden gebeurt de afvoer door middel van lokale inbuizing en open grachten.
- Bedrijfsafval en ander afval:
Het bedrijf heeft op heden geen bedrijfsafval meer.
- Beschikbaarheid van vrije gronden en geëigende zone of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen.
Het bedrijf beschikt nog over bijkomende gronden in agrarisch gebied waarop uitgebreid kan worden aansluitend aan het bedrijfsperceel.

2.5. Bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

- Bereikbaarheid:
De Arkemolenstraat is een lokale weg met een beperkte breedte. Echter op 170m sluit de Arkemolenstraat al aan op de Beselarestraat, dit is een belangrijke lokale weg cat II, in functie van de ontsluiting van Dadizele naar Beselare. De Beselarestraat is ook geselecteerd als een onderdeel binnen het traject voor zwaar verkeer/goederenvervoer van Moorslede richting N32.
- Mobiliteit:
Het bedrijf genereert enkel verkeer wanneer het gestockeerde materiaal wordt aan- of afgevoerd.

2.6. Economische betekenis van het bedrijf

- Tewerkstelling:
Het bedrijf stelt 20 werknemers halftijds te werk. Dit aantal is stabiel gebleven de laatste 4 jaar, tot stopzetten van het bedrijf

2.7. Ruimtelijke implicatie herlocalisatie

- Nieuwe potentie van de bestaande locatie:
Het bedrijf ligt op heden volledig in agrarisch gebied. Het bedrijf is dan ook van oorsprong een agrarisch bedrijf.
Het terrein omvat een dubbele loods en is voor de rest grotendeels verhard. Binnen de gewenste agrarische structuur (GAS) behoort de site tot een structureel aangetast gebied, uit te sluiten uit het agrarisch gebied.
Binnen de HAG is dit bedrijf opgenomen binnen de herbevestigde agrarische structuur.

Door het afnemen van de activiteiten in de champignonkwekerij in het algemeen, drong de noodzaak zich op om voor de site een nieuwe bestemming voor de gebouwen te zoeken die aansluit bij de omgeving indien het bedrijf zou uitdoven, wat ondertussen is gebeurd. Een functiewijziging voor opslag werd vergund op 29/04/2009.

- Deel van de gewenste structuur:
Het bestendigen van het bedrijf en het bestendigen van activiteiten in de gebouwen of bedrijfsactiviteiten op de site vormen geen probleem voor de verwezenlijking van de gewenste structuur. Binnen het GRS werd de cluster Arkemolen, waartoe deze site behoort, opgenomen als een gebied waar het

wenselijk is dat de bestaande bedrijven doorgroeien, uitbreidingsmogelijkheden krijgen binnen de cluster en de aanwezige activiteiten binnen de cluster uitgewisseld kunnen worden.

Binnen het GRS is eveneens gesteld dat om de bestaande en nieuwe bedrijvigheid toe te laten en hun activiteiten rendabel te houden en te ontwikkelen, hen rechtzekerheid moet geboden worden samen met voldoende ruimte om bedrijfsgebouwen op te richten en/of activiteiten uit te breiden.

Er moet optimaal gebruik gemaakt worden van alle aanwezige structuur op het grondgebied ten einde de aansnijding van nieuwe ruimte tot een minimum te beperken.

Bedrijfslocaties die na een herlocalisatie verlaten worden, moeten andere kleinere bedrijven kunnen opvangen.

- Verlies van ruimte bij herlocalisatie:
Nu het bedrijf is gestopt als champignonkwekerij, worden de gebouwen zonevremd. Gezien de typische bouwstructuren/volumes, de verharding en de ligging in een cluster, waardoor het niet in open ruimte ligt, is een nabestemming voor de gebouwen wenselijk. Ze zijn niet meer interessant voor de landbouw tenzij er een gelijkaardige kwekerij wordt verder gezet.

In kader van een zuinig ruimtegebruik heeft de gemeente in hun GRS gesteld dat er dient gestreefd te worden naar een herbuik van bedrijfsruimte die leeg komen te staan. Bovendien wenst de gemeente voor de cluster Arkemolen een behoud van de activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden door middel van de opmaak van onderhavig RUP en herziening van BPA De Kadorre. Deze visie werd bij de goedkeuring van het GRS weerhouden

tenzij een gebiedsgerichte afweging werd opge-
maakt voor de aanwezige bedrijven.

Onderhavig document is hier de uitvoering van.

2.8. Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

- Milieuhinder:
De gemeente heeft op heden geen kennis van klachten aangaande geluids-, stof-, geur-, licht-, trillings- of andere hinder.
- Landschappelijk inkleding:
Het bedrijf is op heden niet landschappelijk ingekleed. De bedrijfsgebouwen zijn langs 1 zijde begrensd door een gelijkaardig bedrijf. Ten zuiden loopt de openbare weg en staat geen bebouwing. Achterliggend staan enkele woningen, ontsloten via de Beselarestraat.
- Situering t.o.v. beschermd erfgoed, ankerplaats of relictzone:
De site behoort tot het traditionele landschap 'Rug van Westrozebeke'. De site behoort niet tot een ankerplaats of relictzone.
Er is geen beschermd erfgoed op de site of in de directe omgeving.
- Schaal van het bedrijf:
Het bedrijf bestaat op heden uit 1 agrarisch bedrijfsgebouw met beperkt hoogte (8m) in functie van de champignonkwekerij. Ten opzichte van de omliggende bedrijfsgebouwen en agrarische gebouwen is de schaal van het bedrijf gelijk. Ten opzichte van de beperkt aantal woningen in de omgeving is de schaal beduidend groter. Door de beperkte hoogte blijft de schaalbreuk wel beperkt. Door de aanwezigheid van de diverse bedrijven in

de cluster kunnen we stellen dat de schaal van de site de schaal van de omgeving niet overstijgt.

- Ligging t.o.v. van waterwinningsgebied:
Niet van toepassing
- Ligging t.o.v. waardevol open ruimtegebied:
De site is gelegen in agrarisch gebied, dit gebied is niet geselecteerd als landschappelijk waardevol. Als landbouwgebied is de site op de landbouwtyperingskaart gekarteerd met een lage waardering. De site ligt buiten de vallei van de Heulebeek.
- Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving:
Het bedrijf is tot op heden nog steeds een agrarisch niet-grondgebonden bedrijf, waardoor het een zone-eigen bedrijf is dat de omgeving niet aantast. Het bedrijf is hier gevestigd sinds 1969. Door de beperkte breedte van de Arkemolenstraat kan de ontsluiting bemoeilijkt worden, bovendien zijn er meerdere bedrijven langs deze weg gevestigd. Op 150m sluit de Arkemolenstraat reeds aan op de Beselarestraat waardoor de hinder zeer beperkt is en geen aantasting is op de leefbaarheid van de woningen verder op in de straat.

We kunnen uitgaan dat de inplanting van het bedrijf op deze locatie de leefbaarheid van de omgeving niet meer belast of in het gedrang brengt.

2.9. Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicatie

- Beleidscontinuïteit:
De champignonkwekerij is niet meer actief. Het bedrijf is overgeschakeld naar opslag van

goederen (VGR 2009/08).

- Dynamiek van het bedrijf:
Het bedrijf is overgeschakeld naar een nieuwe functie omdat de champignonkwekerij niet meer rendabel was.
- Technologie en organisatie:
De gebouwen zijn volledig uitgerust voor de kweek van champignons.
Het bedrijf beschikt nog over twee aanpalende percelen bouw- en weiland.
- Kostprijs herlocalisatie:
Indien de gewenste activiteiten moeten verplaatst worden, dient een nieuw bedrijfsterrein aangesneden te worden en nieuwe gebouwen opgericht voor een oppervlakte gelijk aan de huidige oppervlakte in eigendom.

2.10. Besluit

Het bedrijf was, als voormalig champignonkwekerij, verenigbaar met zijn omgeving ook al is het weinig tot niet landschappelijk ingekleed.

Een nabestemming van de bedrijfsgebouwen is aangewezen gezien de gebouwen voor de landbouw weinig tot niet meer interessant zijn met uitzondering van locatie voor een gelijksoortige kwekerij.

Een landschappelijke inkleding is wel wenselijk.

Het gemeentebestuur is van mening (zie ook GRS) dat de bedrijfsgebouwen ze een nieuwe bestemming moeten kunnen krijgen, zolang deze nieuwe functie niet meer belastend is dan de huidige (niet-grondgebonden) agrarische activiteit en ze de draagkracht niet overschrijdt.

Bijgevolg is het wenselijk dat, naast de mogelijke functies voor zonevreemde gebouwen, een klein bedrijfje zich kunnen vestigen in functie van houtverwerking, conform de omgeving of moet de site eventueel kunnen ingenomen worden door een naastliggend bedrijf. De aanwezige activiteiten binnen de cluster kunnen onderlig uitgewisseld worden binnen de aanwezige bebouwing.

Gezien de toegekende categorisering (3) in de bedrijvenstudie en gezien de ruimtelijke overweging waaruit blijkt dat deze site behoort tot een cluster van bedrijfsgebouwen, is het gemeentebestuur van mening dat de categorie 3 niet kan behouden blijven. Op basis van voorgaande afweging wordt een categoriseren 2 toegekend waarbij een beperkte uitbreiding mogelijk is (10-25%) maar de toegelaten activiteiten beperkt zijn. De activiteiten dienen minder impact te hebben (vb. mobiliteit) en een echte schaalvergroting is niet mogelijk.

Een goede landschappelijke inkleding naar de open ruimte toe is wenselijk.

3. nv Woodimex - Arkemolenstraat 33 - houthandel



Het bedrijf Woodimex ligt op heden in het BPA De Kadorre en is bijgevolg niet zonevreed. Het bedrijf is ook niet opgenomen in de bedrijvenstudie en er is geen categorisering toegekend.

Het BPA de Kadorre wordt herzien in kader van de Cluster Arkemolen zodat een coherent geheel kan ontwikkeld worden.

3.1. Oppervlakte

De huidige bedrijfssite heeft een oppervlakte van 1.5ha waarvan 3000m² bebouwd en 1.2ha verhard.

3.2. Probleemstelling

Het bedrijf is een houthandel en droogt en verwerkt hout. Het bedrijf heeft nood aan overdekte droogruimtes voor hun stock (open loods). Binnen het huidige BPA zijn er geen mogelijkheden voorzien voor bijkomende constructies binnen de stapelruimte binnen de bebouwbare zone in eigendom. De gevraagde locatie

sluit aan bij bestaande bebouwing. Ze kan echter niet aansluiten bij de bestaande bedrijfsgebouwen door te respecteren draaicirkels en mogelijkheden tot laden en lossen.

3.3. Functionele verenigbaarheid met de omgeving

- Ligging in een geëigende zone:
Het bedrijf ligt volledig in een bedrijvenzone door het BPA en is hierdoor zone-eigen met uitzondering van het kantoorgebouwte..
- Goede nabuurschap met de omgeving:
We kunnen uitgaan van een goede nabuurschap. Het bedrijf ligt naast een voormalige champignonkwekerij en een tweede houthandel. Er is geen kennis bij de gemeente van enige licht-, geur-, trillings-, lawaaihinder of enig andere hinder.
- Binding met de omgeving:
Het bedrijf is er gevestigd sinds 1968. De werknemers komen uit de nabije omgeving.

3.4. Mogelijke voorzieningen van de huidige locatie

- Ligging aan een uitgeruste weg:
Het bedrijf wordt ontsloten via de Arkemolenstraat. Nutsvoorzieningen zijn aanwezig met uitzondering van aardgas. Voor de riolering ligt het gebied in een collectief te optimaliseren buitengebied. Op heden gebeurt de afvoer door middel van lokale inbuizing en open grachten.
- Bedrijfsafval en ander afval:
Het bedrijf is een firma in import en export van hout. Het hout wordt ter plaatse gestockeerd en

eventueel gedroogd. Het bedrijf heeft hierdoor weinig tot geen bedrijfsafval, enkel huishoudelijk afval.

- Beschikbaarheid van vrije gronden en geëigende zone of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen: Op de site zijn nog gronden beschikbaar waarop op heden in openlucht gestapeld wordt. Een uitbreiding op eigen terrein is mogelijk.

Het bedrijf wenst de huidige stapeling in openlucht grotendeels te overdekken o.a. in kader van brandveiligheid (vb zelfontbranding door zon) en het behoud van de nodige kwaliteitscertificaten.

3.5. Bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

- Bereikbaarheid:
De Arkemolenstraat is een lokale weg met een beperkte breedte. Echter op 170m sluit de Arkemolenstraat al aan op de Beselarestraat, dit is een belangrijke lokale weg cat II. in functie van de ontsluiting van Dadizele naar Beselare. De Beselarestraat is ook geselecteerd als een onderdeel binnen het traject voor zwaar verkeer/goederenvervoer van Moorslede richting N32.
- Mobiliteit:
Dagelijks wordt er 1 lading van ca. 20m³ aangevoerd en afgevoerd, dit gebeurt per vrachtwagen of container.
Het bedrijf voert uit over heel Vlaanderen maar ook buitenland (EU).

3.6. Economische betekenis van het bedrijf

- Tewerkstelling:
Het aantal werknemers in de laatste 5 jaar gestegen van 4 tot 8 personen. Momenteel zijn er 5 arbeiders en 3 bedienden tewerkgesteld.

3.7. Ruimtelijke implicatie herlocalisatie

- Nieuwe potentie van de bestaande locatie:
Het bedrijf is zone-eigen en dient op heden niet te herlocaliseren om redenen van zonevreemdheid.
- Deel van de gewenste structuur:
Het bestendigen van het bedrijf en het bestendigen van activiteiten in de gebouwen of bedrijfsactiviteiten op de site vormen geen probleem voor de verwezenlijking van de gewenste structuur. Binnen het GRS werd de cluster Arkemolen, waartoe deze site behoort, opgenomen als een gebied waar het wenselijk is dat de bestaande bedrijven doorgroeien uitbreidingsmogelijkheden krijgen binnen de cluster en de aanwezige activiteiten binnen de cluster uitgewisseld kunnen worden. Specifiek voor de houtbedrijven in het BPA De Kadorre werden uitbreidingsmogelijkheden opgenomen, eventueel ook op naastliggende bedrijven. Binnen het GRS is eveneens gesteld dat om de bestaande en nieuwe bedrijvigheid toe te laten en hun activiteiten rendabel te houden en te ontwikkelen, hen rechtzekerheid moet geboden worden samen met voldoende ruimte om bedrijfsgebouwen op te richten en/of activiteiten uit te breiden. Er moet optimaal gebruik gemaakt worden van alle aanwezige structuur op het grondgebied ten einde de aansnijding van nieuwe ruimte tot een minimum

te beperken. Bedrijfslocaties die na een herlocalisatie verlaten worden, moeten andere kleinere bedrijven kunnen opvangen.

- Verlies van ruimte bij herlocalisatie:
Bij een herlocalisatie zou het bedrijf een gelijkaardige ruimte of meer innemen op een nieuw aan te snijden terrein.
Bovendien dient een houtdrogerij zo open mogelijk te zijn om optimaal te kunnen profiteren van de wind. (bij voorkeur in de overheersende windrichting)

In kader van een zuinig ruimtegebruik heeft de gemeente in hun GRS gesteld dat er dient gestreefd te worden naar een herbruik van bedrijfsruimte die leeg komen te staan. Bovendien wenst de gemeente voor de cluster Arkemolen een behoud van de activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden door middel van de opmaak van onderhavig RUP en herziening van BPA De Kadorre. Deze visie werd bij de goedkeuring van het GRS weerhouden tenzij een gebiedsgerichte afweging werd opge maakt voor de aanwezige bedrijven.
Onderhavig document is hier een uitvoering van.

3.8. Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

- Milieuhinder:
De gemeente heeft op heden geen kennis van klachten aangaande geluids-, stof-, geur-, licht-, trillings- of andere hinder.
- Landschappelijk inkleding:
Het bedrijf is volledig omringd door een brede

gesloten buffer met hoogstambomen zoals voorgeschreven door het BPA.

- Situering t.o.v. beschermd erfgoed, ankerplaats of relictzone :
De site behoort tot het traditionele landschap 'Rug van Westrozebeke'. De site behoort niet tot een ankerplaats of relictzone.
Er is geen beschermd erfgoed op de site of in de directe omgeving.
- Schaal van het bedrijf:
Het bedrijf is vrij groot in omvang door de grote stapelruimte om het hout te drogen. De huidige bebouwing is beperkt. Hierdoor is de schaal van het bedrijf groter dan de omgeving maar treedt er geen schaalbreuk op daar de effectieve bebouwing in de grootte-orde zit van de champignonkwekerijen.
- Ligging t.o.v. van waterwinningsgebied:
Niet van toepassing.
- Ligging t.o.v. waardevol open ruimtegebied:
De site is gelegen in agrarisch gebied, dit gebied is niet geselecteerd als landschappelijk waardevol. Als landbouwgebied is de site op de landbouwtyperingskaart gekarteerd met een lage waardering. Het gebied ligt buiten de vallei van de Heulebeek.
- Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving:
Het bedrijf is zone-eigen door het BPA De Kadorre. Het BPA voorziet een gesloten buffer die gedeeltelijk is gerealiseerd waardoor de landschappelijke inkleding wel voorzien is maar beter kan in uitvoering. De houtbedrijven hebben nood aan wind zodat een gesloten buffer niet steeds aangewezen

is. Een landschappelijke inkleding kan hieraan tegemoet komen.

Door de af- en aanvoer van hout met zware vrachtwagens kan er hinder zijn in de Arkemolenstraat. Deze sluit echter op korte afstand aan op de Beselarestreet. (240m)

3.9. Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicatie

- Beleidscontinuïteit:
Het bedrijf is een goed draaiend bedrijf en de bedrijfsleider heeft de bedoeling het bedrijf nog verder te zetten op middellange termijn.
- Dynamiek van het bedrijf:
Het bedrijf heeft op korte termijn nood aan uitbreiding van de gebouwen op eigen terrein.
- Technologie en organisatie:
De beschikbare gebouwen en alle stapelplaats zijn volledig in gebruik.
- Kostprijs herlocalisatie:
Het bedrijf heeft de laatste jaren sterk geïnvesteerd in de site, ca € 750.000. Bij herlocalisatie zou deze investering verloren gaan.
Daarenboven zou een nieuw, groter bedrijventerrein moeten aangesneden worden.

3.10. Besluit

Het bedrijf is zone-eigen binnen het huidige geldend BPA De Kadorre. Het bedrijf is landschappelijk goed ingekleed en veroorzaakt geen overlast voor de omgeving.

De gemeente is van mening (zie ook GRS) dat het gevestigde bedrijf moet kunnen bestendig worden en ontwikkelings- en beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgen mits het behoud van de goede landschappelijke inkleding.

Een optimaliseren van het bedrijf aan de huidige normen en vraag dient mogelijk te zijn. Hieronder wordt ook verstaan het uitbreiden van de stapelruimte onder dak zodat het hout beter kan drogen en bewaard worden.

Gezien dit zeer specifieke bedrijven zijn die bij voorkeur de openheid en de noodzakelijke wind nodig hebben voor het optimaal drogen van het hout en waarbij de brandveiligheid een belangrijk punt is, wenst de gemeente de bedrijven daar de ruimte te geven om ze, indien noodzakelijk, ook de ruimte te geven uit te breiden op de sites van aanpalende uitdovende bedrijven. Nieuwe gronden, niet ingenomen door bestaande bedrijven, aansnijden wordt uitgesloten.

4. Terraflor



Het bedrijf Terraflor ligt langs de Beselarestraat en betreft een opslagplaats, verpakken en vervoer van tuinbouwartikelen (voor aanleg en onderhoud) en planten. Het bedrijf kan op heden als para-agrarisch beschouwd worden. Het bedrijf is hier gevestigd sinds 1982.

Het bedrijf is mee opgenomen in de bedrijvenstudie en heeft er een categorie 4 toegewezen gekregen.

4.1. Oppervlakte

De huidige bedrijfsite heeft een oppervlakte van 01ha 31a 96ca met een bedrijfsgebouw van 4637 m²

4.2. Probleemstelling

Het bedrijf stockeert naast tuinmateriaal ook decoratiemateriaal en kan daardoor niet beschouwd worden als para-agrarisch.

Nabestemming van de loodsen is beperkt. De gemeente wenst daar ook een beperking van functies en bezettingsgraad op te houden en de landschappelijke inkleding te verbeteren .

4.3. Functionele verenigbaarheid met de omgeving

- Ligging in een geëigende zone:
Het bedrijf ligt volledig in agrarisch gebied.
- Goede nabuurschap met de omgeving:
We kunnen uitgaan van een goede nabuurschap. Het bedrijf bestaat enkel uit loodsen waar goederen voor een tuin- en decoratiecentrum gestockeerd worden en een openluchtstapelplaats. Achter het bedrijf bevindt zich de woning en schrijnwerkerij Volkaerts Georges.
- Binding met de omgeving:
Het bedrijf is historisch gegroeid.

4.4. Mogelijke voorzieningen van de huidige locatie

- Ligging aan een uitgeruste weg:
Het bedrijf wordt ontsloten via de Beselarestraat. Nutsvoorzieningen zijn aanwezig met uitzondering

van aardgas. Voor de riolering ligt het gebied in een collectief te optimaliseren buitengebied. Op heden gebeurt de afvoer door middel van lokale inbuizing en open grachten.

- Bedrijfsafval en ander afval:
De site is een stockageruimte. Het bedrijf produceert enkel verpakkingsmateriaal en groenafval
- Beschikbaarheid van vrije gronden en geëigende zone of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen:
Op de site zijn nog gronden beschikbaar die op heden ingericht zijn als opslagruimte. Op heden is er geen behoefte om de loodsen uit te breiden.

4.5. Bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

- Bereikbaarheid:
Het bedrijf wordt ontsloten via de Beselarestraat. Dit is een belangrijke lokale weg cat II in functie van de ontsluiting van Dadizele naar Beselare. De Beselarestraat is ook geselecteerd als een onderdeel binnen het traject voor zwaar verkeer/ goederenvervoer van Moorslede richting N32.
- Mobiliteit:
De verkeersgeneratie bedraagt ca. 30 ritten per dag om goederen te vervoeren (aan- en afvoer). Daarnaast werken er ongeveer 43 personen. Het vervoer is verdeelt over België (30%), Nederland, Duitsland, Frankrijk en Spanje (samen ca. 70%)

4.6. Economische betekenis van het bedrijf

- Twerkstelling:
Er werken op heden ca. 43 personen op deze locatie.

4.7. Ruimtelijke implicatie herlocalisatie

- Nieuwe potentie van de bestaande locatie:
Het bedrijf ligt op heden volledig in agrarisch gebied maar maakt deel uit van de bebouwingscluster rond de Beselarestraat - Arkemolenstraat. Het bedrijf biedt niet direct meerwaarde aan de landbouw gezien het volledig omringd is door bebouwing en niet-agrarische functies. Volgens de GAS is de site aangeduid als structureel aangetaast.
- Deel van de gewenste structuur:
Het bestendigen van het bedrijf en het bestendigen van activiteiten in de gebouwen of bedrijfsactiviteiten op de site vormen geen probleem voor de verwezenlijking van de gewenste structuur. Binnen het GRS werd de cluster Arkemolen, waartoe deze site behoort, opgenomen als een gebied waar het wenselijk is dat de bestaande bedrijven doorgroeien en uitbreidingsmogelijkheden krijgen binnen de cluster en de aanwezige activiteiten binnen de cluster uitgewisseld kunnen worden. Binnen het GRS is eveneens gesteld dat om de bestaande en nieuwe bedrijvigheid toe te laten en hun activiteiten rendabel te houden en te ontwikkelen, hen rechtzekerheid moet geboden worden samen met voldoende ruimte om bedrijfsgebouwen op te richten en/of activiteiten uit te breiden. Er moet optimaal gebruik gemaakt worden van alle

aanwezige structuur op het grondgebied ten einde de aansnijding van nieuwe ruimte tot een minimum te beperken.

Bedrijfslocaties die na een herlocalisatie verlaten worden, moeten andere kleinere bedrijven kunnen opvangen.

- Verlies van ruimte bij herlocalisatie:
Bij een herlocalisatie zou het bedrijf een gelijkaardige ruimte innemen op een nieuw aan te snijden terrein.

In kader van een zuinig ruimtegebruik heeft de gemeente in hun GRS gesteld dat er dient gestreefd te worden naar een herbruik van bedrijfsruimte die leeg komen te staan. Bovendien wenst de gemeente voor de cluster Arkemolen een behoud van de activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden door middel van de opmaak van onderhavig RUP en herziening van BPA De Kadorre. Deze visie werd bij de goedkeuring van het GRS weerhouden tenzij een gebiedsgerichte afweging werd opge maakt voor de aanwezige bedrijven. Onderhavig document is hier de uitvoering van.

4.8. Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

- Milieuhinder:
De gemeente heeft op heden geen kennis van klachten aangaande, stof-, ,geur-, licht-, trillings- of andere hinder. Het aan- en afrijden van de vrachtwagens brengt enig lawaaihinder met zich mee. Het bedrijf behoort volgens de Vlareme reglementering tot klasse 3.

- Landschappelijk inkleding:
Het bedrijf is op heden omringd door een groenscherm in coniferen. Hierdoor is het bedrijf visueel wel afgeschermd maar men kan niet spreken van een goed landschappelijke inkleding gezien de beplanting niet streekeigen is.
- Situering t.o.v. beschermd erfgoed, ankerplaats of relictzone:
De site behoort tot het traditionele landschap 'Rug van Westrozebeke'. De site behoort niet tot een ankerplaats of relictzone. Er is geen beschermd erfgoed op de site of in de directe omgeving.
- Schaal van het bedrijf:
Het bedrijf bestaat op heden uit 1 loods en een openlucht-opslagplaats. De schaal van het bedrijf overstijgt op heden het gemiddelde oppervlakte van de omliggende gebouwen. Echter de twee houtverwerkende bedrijven binnen het BPA De Kadorre zijn binnen dezelfde schaal te beschouwen.
- Ligging t.o.v. van waterwinningsgebied:
Niet van toepassing
- Ligging t.o.v. waardevol open ruimtegebied:
De site is gelegen in agrarisch gebied, dit gebied is niet geselecteerd als landschappelijk waardevol. Als landbouwgebied is de site op de landbouwtyperingskaart gekarteerd met een zeer hoge waardering. Het perceel kan beschouwd worden als vallend buiten de vallei van de Heulebeek gezien de afstand.

- Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving: Het bedrijf is zonevreedemd, o.a. door het stapelen van niet agrarisch gebonden producten naast agrarische artikelen. Het is hier gevestigd sinds 1982 en sluit aan bij veel grotere bestaande bebouwing van de cluster Arkemolen/ BPA de Kadorre.

Het bedrijf wordt direct ontsloten via de Beselarestraat.

We kunnen uitgaan dat de inplanting van het bedrijf op deze locatie de leefbaarheid van de omgeving niet meer belast of in het gedrang brengt.

4.9. Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicatie

- Beleidscontinuïteit:
Het bedrijf is een goed draaiend dynamisch bedrijf. Het is een familiebedrijf waardoor de opvolging verzekerd is.
- Dynamiek van het bedrijf:
Het bedrijf heeft op heden geen behoefte om uit te breiden.
- Technologie en organisatie:
De beschikbare loods is volledig in gebruik.
- Kostprijs herlocalisatie:
Bij herlocalisatie dient minimaal een even groot bedrijfsterrein worden aangesneden.

4.10. Besluit

Het bedrijf kan, gezien de huidige aard van activiteiten (opslag, verpakking en vervoer van tuin- en de-

coratieartikelen en planten), niet als para-agrarisch beschouwd worden.

Het geheel behoort tot de cluster Arkemolen

De gemeente is van mening, zie ook GRS, dat het gevestigde bedrijf moeten kunnen bestendig worden mits een goede landschappelijke inkleding.

De gemeente kan zich voor dit specifiek bedrijf vinden in een bestendigen van de huidige functie of een algemene opslagfunctie zolang er geen grote uitbreiding is naar oppervlakte of bebouwing, m.a.w. de huidige omvang van het bedrijf kan behouden blijven maar niet drastisch uitbreiden (een beperkte uitbreiding in kader van veiligheid, praktisch functioneren, koeling, e.d. kan toegestaan worden).

Bij wijzigen van bedrijf naar een ander soort opslag bedrijf, dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag dat de impact op de mobiliteit kleiner is dan de huidige. Productie of verwerking is niet toegestaan, enkel ondergeschikte kantoren of praktische ruimtes in functie van de werking van het bedrijf of de werkomstandigheden van de werknemers.

Gezien de toegekende categorisering (4) in de bedrijvenstudie en gezien de ruimtelijke overweging waaruit blijkt dat deze site behoort tot een cluster van bedrijfsgebouwen, is het gemeentebestuur van mening dat de categorie 4 niet kan behouden blijven. Op basis van voorgaande afweging wordt een categoriseren 3 toegekend waarbij een beperkte uitbreiding mogelijk is (10-25%), er zijn geen beperkingen naar activiteit.

5. Houthandel De Croix



Het bedrijf Houthandel De Croix is gevestigd langs de Beselarestraat. Het bedrijf ligt op heden in het BPA De Kadorre en is bijgevolg niet zonevreedemd. Het bedrijf is ook niet opgenomen in de bedrijvenstudie en heeft geen categorisering toegekend gekregen. Het BPA de Kadorre wordt herzien in kader van de Cluster Arkemolen zodat een coherent geheel kan ontwikkeld worden.

5.1. Oppervlakte

De huidige bedrijfssite heeft een oppervlakte van 2ha 15a 72ca waarvan 2292m² bebouwd.

5.2. Probleemstelling

Het bedrijf is een houthandel en droogt en verwerkt hout. Het bedrijf heeft op heden geen nood aan bijkomende overdekte ruimtes. De mogelijkheden binnen het huidige BPA zijn voor dit bedrijf voldoende.

5.3. Functionele verenigbaarheid met de omgeving

- Ligging in een geëigende zone:
Het bedrijf ligt volledig in een bedrijvenzone door het BPA en is hierdoor zone-eigen.
- Goede nabuurschap met de omgeving:
We kunnen uitgaan van een goede nabuurschap. Het bedrijf ligt naast een tweede houthandel en enkele particuliere woningen. Er is geen kennis bij de gemeente van enige licht-, geur-, trillings-, lawaaihinder of enig andere hinder.
- Binding met de omgeving:
Het bedrijf is een historisch gegroeid bedrijf. Het is opgericht in 1923 te Geluwe. In 1973 is het volledige bedrijf overgeheveld naar de huidige locatie. De werknemers komen uit de nabije omgeving.

5.4. Mogelijke voorzieningen van de huidige locatie

- Ligging aan een uitgeruste weg:
Het bedrijf wordt ontsloten via de Beselarestraat. Nutsvoorzieningen zijn aanwezig met uitzondering

van aardgas. Voor de riolering ligt het gebied in een collectief te optimaliseren buitengebied. Op heden gebeurt de afvoer door middel van lokale inbuizing en open grachten.

- Bedrijfsafval en ander afval
Het bedrijf is een firma in import en export van hout. Het hout wordt ter plaatse gestockeerd en eventueel gedroogd. Het bedrijf heeft hierdoor weinig tot geen bedrijfsafval, enkel huishoudelijk afval.
- Beschikbaarheid van vrije gronden en geëigende zone of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen.
Op de site zijn nog gronden beschikbaar waarop op heden in openlucht gestapeld wordt. Het bedrijf kan desgewenst ook nog uitbreiden met overdekte stapelplaatsen op site gezien de bebouwbare zone nog niet volledig is bezet.

5.5. Bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

- Bereikbaarheid:
Het bedrijf ontsluit op de Beselarestraat. De Beselarestraat, is een belangrijke lokale weg cat II. In functie van de ontsluiting van Dadizele naar Beselare. De Beselarestraat is ook geselecteerd als een onderdeel binnen het traject voor zwaar verkeer/goederenvervoer van Moorslede richting N32.
- Mobiliteit:
Er is op heden geen zicht op de verkeersgeneratie.

5.6. Economische betekenis van het bedrijf

- Tewerkstelling:
Er is op heden geen weet van het aantal werknemers.

5.7. Ruimtelijke implicatie herlocalisatie

- Nieuwe potentie van de bestaande locatie:
Het bedrijf is zone-eigen en dient op heden niet te herlocaliseren om redenen van zonevreemdheid.
- Deel van de gewenste structuur:
Het bestendigen van het bedrijf en het bestendigen van activiteiten in de gebouwen of bedrijfsactiviteiten op de site vormen geen probleem voor de verwezenlijking van de gewenste structuur. Binnen het GRS werd de cluster Arkemolen, waartoe deze site behoort, opgenomen als een gebied waar het wenselijk is dat de bestaande bedrijven doorgroeien uitbreidingsmogelijkheden krijgen binnen de cluster en de aanwezige activiteiten binnen de cluster uitgewisseld kunnen worden. Specifiek voor de houtbedrijven in het BPA De Kadorre werden uitbreidingsmogelijkheden opgenomen, eventueel ook op naastliggende bedrijven. Binnen het GRS is eveneens gesteld dat om de bestaande en nieuwe bedrijvigheid toe te laten en hun activiteiten rendabel te houden en te ontwikkelen, hen rechtzekerheid moet geboden worden samen met voldoende ruimte om bedrijfsgebouwen op te richten en/of activiteiten uit te breiden. Er moet optimaal gebruik gemaakt worden van alle aanwezige structuur op het grondgebied ten einde de aansnijding van nieuwe ruimte tot een minimum te beperken. Bedrijfslocaties die na een herloca-

lisatie verlaten worden, moeten andere kleinere bedrijven kunnen opvangen.

- **Verlies van ruimte bij herlocalisatie:**
Bij een herlocalisatie zou het bedrijf een gelijkaardige ruimte of meer innemen op een nieuw aan te snijden terrein.
In kader van een zuinig ruimtegebruik heeft de gemeente in hun GRS gesteld dat er dient gestreefd te worden naar een herbuik van bedrijfsruimte die leeg komen te staan. Bovendien wenst de gemeente voor de cluster Arkemolen een behoud van de activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden door middel van de opmaak van onderhavig RUP en herziening van BPA De Kadorre. Deze visie werd bij de goedkeuring van het GRS weerhouden tenzij een gebiedsgerichte afweging werd opge maakt voor de aanwezige bedrijven.

5.8. Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

- **Milieuhinder:**
De gemeente heeft op heden geen kennis van klachten aangaande geluids-, stof-, ,geur-, licht-, trillings- of andere hinder.
- **Landschappelijk inkleding:**
Het bedrijf is slechts gedeeltelijk omringd door een groenbuffer met hoogstambomen zoals voorgeschreven door het BPA.
- **Situering t.o.v. beschermd erfgoed, ankerplaats of relictzone :**
De site behoort tot het traditionele landschap 'Rug van Westrozebeke'. De site behoort niet tot een ankerplaats of relictzone.

Er is geen beschermd erfgoed op de site of in de directe omgeving.

- **Schaal van het bedrijf**
Het bedrijf is vrij groot in omvang van site door de grote stapelruimte om het hout te drogen. De huidige bebouwing is beperkt. Hierdoor is de schaal van het bedrijf groter dan de omgeving maar treed er geen schaalbreuk op daar de effectieve bebouwing in de grootte-orde zit van de naastliggende bedrijven: champignonkwekerijen, het bedrijf Terflor en Woodimex.
- **Ligging t.o.v. van waterwinningsgebied:**
Niet van toepassing.
- **Ligging t.o.v. waardevol open ruimtegebied:**
De site is gelegen in agrarisch gebied, dit gebied is niet geselecteerd als landschappelijk waardevol. Als landbouwgebied is de site op de landbouwtyperingskaart gekarteerd met een lage waardering. Het gebied ligt buiten de vallei van de Heulebeek.
- **Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving:**
Het bedrijf is zone-eigen door het BPA De Kadorre. Het BPA voorziet een gesloten buffer die gedeeltelijk is gerealiseerd waardoor de landschappelijke inkleding wel voorzien is maar beter kan in uitvoering. De houtbedrijven hebben nood aan wind zodat een gesloten buffer niet steeds aangewezen is. Een landschappelijke inkleding kan hieraan tegemoet komen.
Door de af- en aanvoer van hout met zware vrachtwagens kan er hinder zijn in de Beselarestraat.

5.9. Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicatie

- **Beleidscontinuïteit:**
Het bedrijf is een goed draaiend bedrijf en de bedrijfsleider heeft de bedoeling het bedrijf nog verder te zetten op middellange termijn.
- **Dynamiek van het bedrijf:**
Het bedrijf heeft geen nood aan uitbreiding van de gebouwen op eigen terrein.
- **Technologie en organisatie:**
De beschikbare gebouwen en alle stapelplaats en zijn volledig in gebruik.
Er is nog ruimte om de gebouwen uit te breiden binnen de bebouwbare zone
- **Kostprijs herlocalisatie:**
Bij herlocalisatie gaan de investeringen in de vestiging verloren.

5.10. Besluit

Het bedrijf is zone-eigen binnen het huidige geldend BPA De Kadorre. Het bedrijf is landschappelijk behoorlijk ingekleed (uitgezonderd kant straat) en veroorzaakt geen overlast voor de omgeving.

De gemeente is van mening (zie ook GRS) dat het gevestigde bedrijf moet kunnen bestendig worden en ontwikkelingsmogelijkheden krijgen mits het behoud van de goede landschappelijke inkleding. Een optimaliseren van het bedrijf aan de huidige normen en vraag dient mogelijk te zijn. Binnen de normen van het bestaande BPA De Kadorre is er nog moge-

lijkheid om de bedrijfsgebouwen uit te breiden. Deze mogelijkheid wordt behouden maar niet uitgebreid.

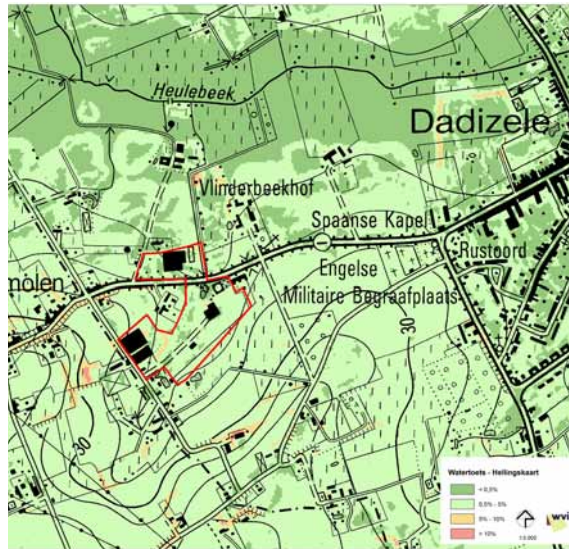
Gezien dit zeer specifieke bedrijven zijn die bij voorkeur de openheid en de noodzakelijke wind nodig hebben voor het optimaal drogen van het hout en waarbij de brandveiligheid een belangrijk punt is, wenst de gemeente de bedrijven daar de ruimte te geven om ze, indien noodzakelijk, uit te breiden op de sites van aanpalende uitdovende bedrijven. Nieuwe gronden, niet ingenomen door bestaande bedrijven, aansnijden wordt uitgesloten.

Toetsing

1. Watertoets

Ten noorden van het studiegebied loopt de Heulebeek, een onbevaarbare waterloop van tweede categorie. Ter hoogte van het Vlinderbeekhof loopt een zijbeek van derde categorie. Deze loopt eveneens over de terreinen van het BPA De Kadorre. Daar is deze beek echter ingebuisd onder de terreinen van de houtbedrijven (in BPA De Kadorre).

Het studiegebied ligt op een lichte helling dat in noordelijke richting af helt naar de Heulebeek.



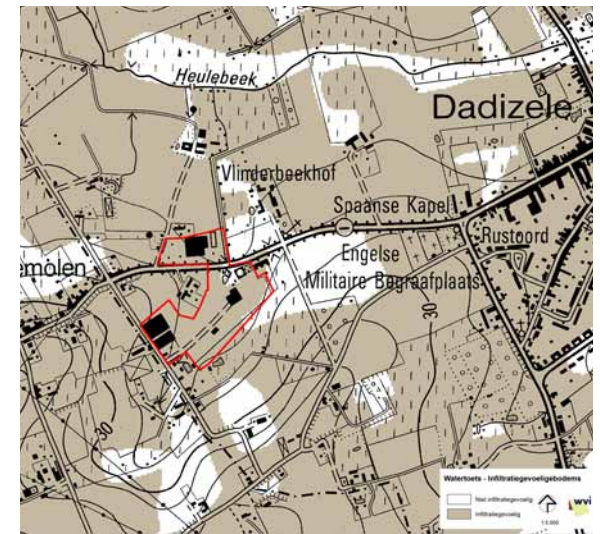
Kaart 12: Hellingskaart

Gezien het huidige gebruik van de gronden en de aanwezige bebouwing, is het studiegebied gekarteerd als niet-erosiegevoelig met uitzondering van enkele lokale kleine zones.



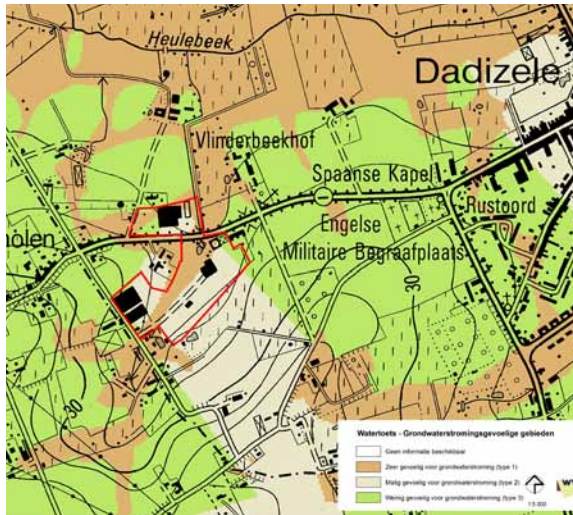
Kaart 13: erosiekaart

Het studiegebied is volledig gekarteerd als infiltratiegevoelig gebied waardoor het regenwater in de bodem kan infiltreren.



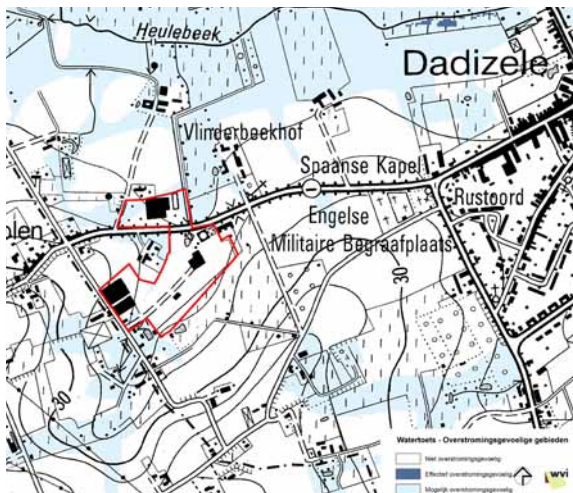
Kaart 14: infiltratiegevoeligheid

Het studiegebied is echter ook gekarteerd als zeer gevoelig tot matig gevoelig voor grondwaterstroming.



Kaart 15: grondwaterstromingsgevoeligheid

Op basis van bovenstaande gegevens is het gebied in hoofdzaak gekarteerd als niet overstromingsgevoelig. Ten noorden van de Beselarestraat, te hoogte van de loods van Terraflor, is het gebied wel gekarteerd als mogelijks overstromingsgevoelig.

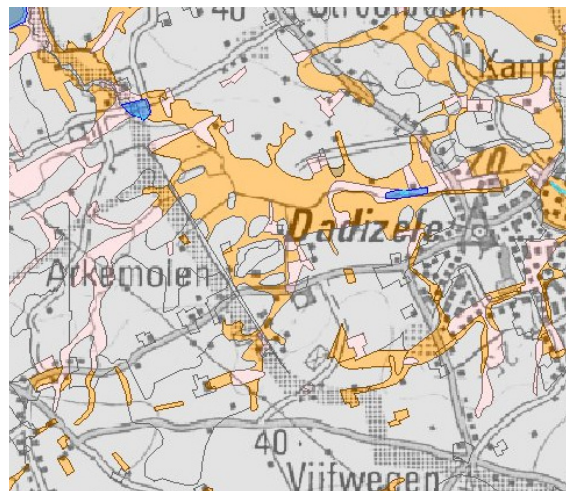


Kaart 16: overstromingsgevoeligheid

Op de NOG-kaarten is het gebied voor een groot deel, vooral ten noorden van de Beselarestraat en langs de noordelijke grens van BPA De Kadorre, gekarteerd als overstroombaar vanuit waterloop of door afstromend water. Kleinere delen ter hoogte van de loods van Terraflor zijn gekarteerd als overstroombaar vanuit waterloop. Het merendeel van het gebied ten zuiden van de Beselarestraat zijn gekarteerd als niet van nature overstroombaar.

Op de ROG-Kaarten zijn geen gebieden aangeduid als recent overstroomd.

Bijgevolg zijn ook geen terreinen geselecteerd als risicogebied voor overstroming.



Kaart 17: NOG-ROG kaart

2. Toetsing aan structuurplan

Onderhavig RUP past binnen het kader dat de vooropgestelde doelstellingen en beleidsopties opgenomen in het GRS. De gemeente wenst nog steeds de beleidsopties gesteld in het GRS verwezenlijken.

Bij de goedkeuring van het GRS, 26 april 2007, is door de deputatie echter de opmaak van een RUP voor de cluster Arkemolen uitgesloten om reden dat het opmaken van een RUP voorbarig was, gezien er nog geen gebiedsgerichte afweging is gemaakt voor de aanwezige bedrijven. Er dient eerst een gebiedsgerichte afweging te gebeuren voor de aanwezige vergunde bedrijven volgens het beleidskader voor zonevreemde bedrijven. Het voorzien van ruimte voor nieuwe bedrijven kan hier bovendien niet aanvaard worden.

Daarnaast wordt in het GRS gesteld dat de bedrijfslocaties die door herlocalisatie van een bedrijf worden verlaten, andere kleinere bedrijven moeten kunnen opvangen en dit enkel kan indien de nieuwe activiteit een gunstige beoordeling heeft gekregen volgens de opgestelde gebiedsgerichte afweging en dit geen aanleiding geeft tot geïsoleerde bedrijfsterreinen.

Er wordt eveneens voorbehoud gemaakt op de categorisering van de bedrijven in het kader van de gebiedsgerichte afweging voor zonevreemde bedrijven. Deze gebiedsgerichte benadering dient per bedrijf te worden uitgewerkt bij de opmaak van RUP's voor zonevreemde bedrijven.

Onderhavige studie is een RUP in kader van zonevreemde en uitdovende bedrijven. Een gebiedsgerichte studie per bedrijf is opgemaakt en bijgevoegd in onderhavig document. Enkel de bedrijven die in aanmerking komen voor opname zijn meegenomen in de

studie. Het doel van onderhavig RUP is een passend kader te scheppen voor deze zonevreemde bedrijven of potentiële zonevreemde bedrijven.

De bedrijven binnen BPA De Kadorre zijn zone-eigen. Het doel van onderhavige studie is voor deze bedrijven de stedenbouwkundige voorschriften te herzien in kader van de huidige exploitatie van dergelijke bedrijven.

3. Trage wegentoets

Het huidige RUP verandert niets aan de bestaande toestand. De wegenis volgens de atlas van de buurtwegen blijft behouden.

4. Landbouwtoets

Het betreft bestaande vergunde bedrijven in agrarisch gebied, er wordt geen bijkomend agrarisch gebied ingenomen.

De champignonkwekerijen waren agrarische bedrijven, echter niet grondgebonden. Deze zijn gestopt met activiteit. Het RUP zal enkel voorzien in de mogelijkheid de bestaande bebouwing te hergebruiken ook wanneer de agrarische activiteiten uitdoven.

5. Ruimtelijke veiligheidsrapportage

Geen van de aanwezige bedrijven zijn seveco-bedrijven.

Het RUP heeft tot doel enkel bedrijven met een gelijke of minder grote impact te laten vestigen of bestaande te laten uitbreiden.

Op te heffen voorschriften

Met goedkeuring van onderhavig RUP worden volgende voorschriften opgeheven:

- Gewestplan bestemming: agrarisch gebied
- BPA de Kadorre:
 - Zone voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen - bergplaatsen, zonder abnormale hinder en zonder abnormale risico's voor de omgeving. In nevenbestemming Kantoren
 - Zone voor stapelplaatsen in openlucht
 - Zone voor tuinstrook tussen voorgevel en rooilijn met in nevenbestemming verharding voor voetpaden, terrassen en rijstroken
 - Bufferzone
 - Zone voor private parking, toeritten, laad- en losplaatsen

Ruimtebalans - Planbaten - Planschade

Ruimtebalans

Het RUP heeft een totale oppervlakte van: 6ha 13a 60ca

De geldende zones van het gewestplan worden in volgende categorieën opgedeeld:

- Categorie landbouw: agrarisch gebied

De geldende zones van het huidige BPA de Kadorre worden in volgende categorieën opgedeeld:

- Categorie bedrijvigheid:
 - Zone voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen - bergplaatsen, zonder abnormale hinder en zonder abnormale risico's voor de omgeving. In nevenbestemming Kantoren
 - Zone voor stapelplaatsen in open lucht
 - Zone voor tuinstrook tussen voorgevel en rooilijn met in nevenbestemming verharding voor voetpaden, terrassen en rijstroken
 - Bufferzone
 - Zone voor private parking, toeritten, laad- en losplaatsen

bestemmingen voorzien in het RUP Arkemolen			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	Landbouw
zone 1: Zone voor bedrijfsactiviteit	2,1385	bedrijvigheid	1,1504
zone 2: Zone voor private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen	2,9049	bedrijvigheid	0,8562
zone 3: voor buffer	1,0116	bedrijvigheid	0,3852
zone 4: openbaar domein	0,0810	landbouw	
TOTAAL	6,1360		

ruimtebalans

Planschade

In toepassing van art. 2.6.1 van de Codex R.O. kan onder bepaalde voorwaarden een planschadevergoeding worden toegekend indien op basis van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning tot bouwen of verkavelen, waar dat de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel het geval was.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding.

Planbaten

In toepassing van art. 2.6.4 van de Codex R.O. is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning.

Volgende gebieden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen aanleiding geven tot dergelijke planbatenheffing.

bestemmingen voorzien in het RUP Arkemolen			bestemmingen voor inwerking-treding van het RUP	
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	Landbouw	plannummer
zone 1: Zone voor bedrijfsactiviteit	2,1656	bedrijvigheid	1,1504	1
zone 2: Zone voor private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen	2,9049	bedrijvigheid	0,8562	1
zone 3: voor buffer	1,0389	bedrijvigheid	0,3852	1



De situaties zijn echter allemaal van die aard dat het een omzetten van een zonevreemde toestand naar een zone-eigen toestand betreft.

Bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet grondenpandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, omzet naar een zone, die onder de categorie 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een bestemmingswijzigings- of gebruikerscompensatie.

Beschermingsvoorschriftcompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.3.1. van het decreet grondenpandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan op een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, via een overdruk betreffende 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', 'reservaat', 'valleigebied' of een (door de Vlaamse overheid aangewezen) vergelijkbare overdruk, meer beperkingen op het vlak van economische aanwending oplegt dan redelijker wijze moeten geduld worden.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling

(compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een beschermingsvoorschriften- of gebruikerscompensatie.

1. Ontheffing mer-plicht

De ontheffing tot opmaak van een plan-mer is toegekend op 6 oktober 2009

2. Voorontwerp

Het voorontwerp, werd voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Departement R-O Vlaanderen, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.
- DRuM West-Vlaanderen
- Departement R.O.-Vlaanderen, agentschap R-O Vlaanderen
- GECORO
- VMM
- Departement Landbouw en Visserij
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
- Agentschap economie
- Provincie West-Vlaanderen, dienst waterlopen.

Plenaire vergadering: 21/12/2009, waarvan verslag in bijlage

3. Ontwerp

Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad:
24/06/2010

Openbaar onderzoek:

Het plan ligt ter inzage van 19/07/2010 tot en met 17/09/2010

Advies: in bijlage

Definitieve vaststelling gemeenteraad:.../.../...

1. Adviezen voorontwerp

1.1. Departement R-O Vlaanderen, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

De Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft geen schriftelijk advies gegeven. Het verslag van de vergadering geldt als advies.

1.2. Deputatie West-Vlaanderen

Het plan wordt ongunstig geadviseerd door de deputatie omwille van volgende redenen:

- Vormelijk voldoet het RUP niet aan de juridische vereisten:
 - De Rug van Westrozebeke waartoe het plangebied behoort, is geselecteerd als reliëfcomponent. Op deze structurerende heuvelruggen dienen versnippering, terreinnivellering en bebouwing te worden vermeden.
 - Binnen het GRS - ruimtelijke context wordt gesteld dat de open ruimtecorsidors langs de verbindingswegen moeten gevrijwaard worden van verder bebouwing: volgende open ruimtecorsidor als landschapseenheid is van belang voor het plangebied: ten westen van de kern Dadizele, langs de Beselarestreet van het kruispunt met de Geluwestraat tot aan de Arkemolenstraat. Daarnaast is het plangebied deel van de deelruimte 'overige open ruimte' met een specifieke visie op bedrijven.
 - Binnen het GRS - bedrijvigheid wordt gesteld dat binnen de cluster Arkemolen de landbouwgerelateerde bedrijven ingezet kunnen worden

om de uitbreidingsnood van de ambachtelijke bedrijven op te vangen.

In de deelruimte overige open ruimte wenst de gemeente de bestaande vergunde bedrijven die niet storend zijn voor in hun omgeving te behouden en te vermijden dat bij herlocalisatie nog meer gronden worden ingenomen. Voor deze zonevreemde bedrijven worden de ontwikkelingsmogelijkheden ruimtelijk gedifferentieerd via een gebiedsgerichte afweging.

- In het goedkeuringsbesluit van 26/04/2007 voor het GRS Moorslede wordt het opmaken van een RUP cluster Arkemolen uitgesloten. Daarenboven wordt niet akkoord gegaan met de gebiedsgerichte afweging zoals opgenomen voor zonevreemde bedrijven.

Concreet:

Het vooropgestelde GRUP biedt geen afdoende antwoord aan de bepalingen van het PRS noch van het GRS. Zo gaat het voorontwerp in tegen de beleidslijnen inzake de natuurlijke componenten (i.h.b. open ruimte corridors en selectie als gaaf landschap) door en een bestemming van zonevreemde bedrijfsactiviteiten en een ontwikkelingsperspectief voor deze bedrijven bieden.

Op vandaag zijn niet alle bedrijven vergund (geacht), nochtans een uitgangspunt voor wat betreft het geven van toekomstperspectieven voor zonevreemde bedrijven. Daarenboven zijn de toegelaten functies te grootschalig en niet in overeenstemming met de omgeving. Ook ontbreekt er een concrete visie over hoe deze bedrijven dienen om te gaan met de natuurlijke componenten.

Er kan ook geoordeeld worden dat er binnen het GRUP een onvoldoende gebiedsgerichte afweging voor de bedrijven werd uitgewerkt, hetgeen net

een voorwaarde was voor de opmaak van het GRUP zoals ook opgemerkt werd in het goedkeuringsbesluit van het GRS Moorslede.

- Inhoudelijk opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het GRUP:
 - Er wordt een visie uitgewerkt voor een bedrijvenccluster maar die wordt niet ervaren op het terrein. Bovendien is er in de uitwerking van het GRUP onvoldoende aandacht voor een kwaliteitsvolle integratie in de omgeving.
 - De vraag dient gesteld te worden of de voorziene uitbreidingsmogelijkheden niet volledig indruisen tegen de opzet van de open ruimte te ondersteunen
 - Het vertuinen van een deel van het agrarisch gebied is weinig wenselijk.
 - Met betrekking tot de specifieke bedrijven:
 - BPA groep: de regeling binnen BPA de Kadorre dienen het uitgangspunt te zijn voor nieuwe voorschriften. De voorschriften dienen aangepast te worden zodat ze niet eender welk ambachtelijk bedrijf kunnen omvatten. Nieuwe bouw mogelijkheden zijn mogelijk indien ze ruimtelijk inpasbaar zijn en er een behoefte kan aangetoond worden. Concentratie is hierbij van belang;
 - Champignonkwekerijen: de deputatie kan akkoord gaan met een functiewijziging binnen de bestaande vergunde gebouwen conform de geldende wetgeving. Omvormen van de gebouwen tot ambachtelijke bedrijven kan niet toegelaten worden.
 - Terraflor: deputatie gaat akkoord met de voorgestelde bestemming
 - Volkaert en Andacon: indien deze bedrijven niet over de nodige vergunningen beschik-

ken dienen deze uit het RUP geschrapt te worden.

- Algemeen wenst de deputatie er nog op te wijzen dat de voorschriften veel te ruim zijn en geen duidelijkheid bieden naar mogelijke invullingen op termijn. Tevens zijn er geen garanties om de landschappelijke waarden daadwerkelijk te beschermen/te versterken.

Het plan wordt gedeeltelijk aangepast aan het advies van de deputatie.

- *De vergunnings- en juridische toestand wordt nagekeken en aangevuld waar mogelijk. Er wordt een grafische voorstelling toegevoegd*
- *Betreffende de aantasting van de open ruimtecorridor wordt gesteld dat het in hoofdzaak bestaande bebouwing en bestaande functies betreft die opgenomen zijn in het RUP. Slechts 1 grotere uitbreiding wordt voorzien voor het houtverwerkende bedrijf Woodimex. Deze loods is gepland binnen de stapelruimte in openlucht en sluit aan bij naastliggende bebouwing zodat de bebouwing geclusterd blijft. Dichter aansluitend bij de bestaande bedrijfsgebouwen is niet mogelijk, o.a. voor draaicirkels, brandveiligheid e.d.. Bijgevolg kan gesteld worden dat de huidige openruimte corridor niet in aangetast wordt gezien het hier bestaande bebouwing betreft die een cluster vormt en inbreiding binnen de cluster.*
- *Voor de bedrijven is in de memorie van toelichting een nieuwe gebiedsgerichte afweging opgenomen. In kader van de opmerkingen van de deputatie wordt deze afweging herbekeken en aangevuld, De categorisering van de bedrijven wordt herbekeken alsook de mogelijkheden tot nabestemmen op termijn wordt beperkt. De gemeente beperkt de nabestemming van de agrarische bedrijven tot*

wat gesteld is in het GRS en conform de wettelijke bepalingen (houtverwerkende functies en opslag) De gebiedsgerichte afweging is reeds opgemaakt volgens de richtlijnen voor zonevreemde bedrijven de vergunningstoestand wordt aangevuld waar mogelijk.

- In het goedkeuringsbesluit GRS wordt door de deputatie inderdaad de opmaak van het RUP Arkemolen uitgesloten. Echter in de overwegingen wordt gesteld dat de opmaak van het RUP voorbarig is en van goedkeuring wordt onthouden zolang er geen gebiedsgerichte afweging is gebeurd conform het beleidskader voor zonevreemde bedrijven. Deze afweging per bedrijf was opgenomen in de toelichtende nota en wordt naar aanleiding van de plenaire vergadering bijgewerkt. Gezien het volledige goedkeuringsbesluit in acht dient genomen te worden kan niet gesteld worden dat de opmaak van het RUP volledig was onthouden van goedkeuring, maar dat er aan de goedkeuring voorwaarden gesteld waren die op heden zijn nagekomen. De gemeente is dan ook van oordeel dat door de toevoeging van de gebiedsgerichte afweging de motivering en de inhoud van het RUP voldoet aan de voorwaarden zoals geformuleerd in de overwegingen van het goedkeuringsbesluit.
- De toelichtingsnota wordt aangevuld met visie van de gemeente waarin de cluster Arkemolen wordt beschreven en aangetoond wordt dat onderhavig RUP een onderdeel uitmaakt van de totale cluster.
- Het bedrijf Andacon wordt in de verdere voortzetting van het dossier geschrapt. Hierdoor is er geen vertuining meer van het agrarisch gebied en vervalt deze opmerking. In navolging vervalt ook de opmerking betreffende de vergunningstoestand van Andacon.

- Het bedrijf Volkaert wordt geschrapt gezien de vergunningstoestand niet bewezen kan worden.
- De voorschriften worden aangepast. Enkel houtverwerkende bedrijven en opslag zijn nog mogelijk in de bedrijvzones. Enkel in de zones zonder overlay is ook productie mogelijk. Het betreft de bestaande bedrijfsgebouwen.

1.3. GECORO

Er wordt een gunstig advies verleend voor het voorontwerp mits met volgende beperkingen rekening wordt gehouden:

- op het bestemmingsplan dient de achterzone van het bedrijf Bergman eveneens een asterisk te krijgen.
- bij de stedenbouwkundige voorschriften van zone 4 voor de buffer dient vermeld te worden dat de breedte van de buffers grafisch op plan zijn aangeduid
- In de memorie van toelichting dienen enkele fragmenten van de tekst te worden aangepast of geactualiseerd.

Het plan wordt aangepast aan de opmerkingen van de GECORO.

1.4. VMM

De VMM verleent een gunstig advies. De VMM stelt wel voor in de algemene voorschriften de bepalingen m.b.t. de omgang met hemelwater af te stemmen op de prioritering zoals opgenomen in het GSV.

De prioritering is opgenomen in de voorschriften

1.5. Departement LNE

Het departement LNE geeft een gunstig advies voor het voorontwerp mits rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen:

- Het is van belang dat de bestemde buffers ook effectief gerealiseerd worden zodat de doelstellingen inzake landschappelijke inpassing en beperking van de milieuhinder kunnen gerealiseerd worden.
- LNE kan zich aansluiten bij het behoud van Andacon maar vraagt zich af of de zone voor parkeren, laden en lossen niet op een meer efficiënte wijze kan gerealiseerd worden zodat er minder versnippering zou optreden.
- Het is voor LNE niet duidelijk wat bedoeld wordt met zone 6 en of dit de doelstellingen voor het gebied niet zullen hypothekeren.

In het verdere verloop van de procedure wordt de site van Andacon en Volkaert niet meer verder opgenomen in het RUP. Bijgevolg vervallen de opmerkingen met betrekking tot deze bedrijf/site.

Met betrekking tot het realiseren van de buffers zijn deze gekoppeld aan de verlening van de stedenbouwkundige vergunningen. Bovendien heeft de gemeente Moorslede een gemeentelijke verordening betreffende de realisatie van dergelijke groenzones.

1.6. Departement LNE - veiligheidsrapportage

De afdeling veiligheidsrapportage heeft beslist dat er geen veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid dient geen verder actie te worden ondernomen.

1.7. Departement Landbouw en Visserij - duurzame landbouwontwikkeling

De afdeling duurzame landbouwontwikkeling wijst erop dat een deel van het onderhavige RUP binnen de HAG valt waardoor deze stukken planologisch veranderd zijn. De agrarische structuur dient bij deze stukken wel maximaal gerespecteerd te worden. Duurzame landbouwontwikkeling kan dan ook geen gunstig advies geven en vraagt een compensatie.

Duurzame landbouwontwikkeling heeft nog volgende opmerkingen m.b.t. de bedrijven:

- Bergman Eric: er kan niet akkoord gegaan worden met de huidige niet vergunde bedrijvigheid, wel met de aanvraag tot opslag. Duurzame landbouwontwikkeling heeft geen bezwaar tegen de zone voor bedrijfsactiviteit mits deze via het RUP worden geregeld.
- Maschelein Jan: Er is geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging voorzien in het RUP
- Volkaert Georges: Er is geen vergunning voor deze bestemming. Het RUP is geen instrument om een regularisatie door te voeren.
- Andacon: er is geen vergunning voor deze bestemming. Het RUP is geen instrument om een regularisatie door te voeren. Bovendien ligt het bedrijf in een te behouden agrarisch gebied volgens het GAS, daarenboven behoort het niet tot een gebouwengroep maar ligt het geïsoleerd in het agrarisch gebied. Duurzame landbouwontwikkeling kan geen gunstig advies voor deze site geven
- Woodimex: geen bezwaar
- Terraflor: indien de functies vergund zijn is er geen bezwaar.
- Houthandel De Croix: geen bezwaar

Volgende opmerkingen worden nog geformuleerd bij de voorschriften:

- Er wordt voorgesteld om de voorwaarde van sanering te koppelen aan het algemene voorschrift om bij niet realisatie de bestemming terug te geven aan de landbouw.
- Stelt voor om in de voorschriften op te nemen dat wateroverlast ook op het omliggende agrarisch gebied moet vermeden worden. Alle opvang en buffering moet binnen de zones worden voorzien.

Het deel van onderhavig gebied dat in HAG ligt, ligt ten zuiden van de Beselarestraat (in tegenstelling tot wat in het advies vermeld is als noordelijk). Het betreft enkel de twee voormalige champignonkwekerijen.

De gemeente zal voor deze bedrijven de voorschriften verstrengen zodat hier enkel opslag kan.

De bedrijven Andacon en Volkaert worden voor de verdere procedure uit het RUP gehaald, bijgevolg vervallen de opmerkingen rond deze bedrijven.

De vergunningstoestanden worden gecheckt en aangevuld waar mogelijk.

De voorwaarde voor sanering en de voorwaarden voor wateroverlast worden bekeken in kader van de voorschriften.

2. Adviezen en bezwaren openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek werd ingesteld van 19/07/2010 tot en met 17/09/2010.

Volgende advies is ontvangen:

2.1 Advies deputatie west-Vlaanderen

De provincie West-Vlaanderen, dienst ruimtelijke planning, geeft een ongunstig advies omwille van de creatie van nieuwe zonevreemde bedrijvigheid in de voormalige champignonkwekerijen en te uitgebreide functiemogelijkheden voor de volledige zone voor bedrijfsactiviteiten waardoor in de praktijk een nieuw lokaal bedrijventerrein zou kunnen worden verwezenlijkt.

Dit besluit is gebaseerd op volgende punten:

- Juridisch
 - Het RUP voldoet aan de in het decreet bepaalde juridische vormvereisten
 - Er wordt vastgesteld dat er sprake is van een nabestemming. Er is echter nergens bepaald wanneer deze in werking treedt.
- Overeenstemming PRS
 - Het gebied valt in de deelruimte middenruimte en het gave landschap 'Rug van Westrozebeke' Versnippering en terreinnivellering dienen te worden tegen gegaan.
 - In deze zone kan geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheid worden gecreëerd
- Overeenstemming met het GRS
 - De openruimtecorridors moeten gevrijwaard worden van verdere bebouwing. De openruimte corridor loopt ten westen van de kern van Dadizele tot aan de Arkemolenstraat

- De cluster Arkemolen is een specifieke situatie die gedefinieerd wordt door een ruimtelijke concentratie van bedrijfsgebouwen. Binnen de cluster kunnen de landbouwgerelateerde bedrijven ingezet worden om de uitbreidingsnood van de ambachtelijke bedrijven op te vangen. De gemeente wenst alle bestaande vergunde bedrijven die niet storend zijn te behouden.
- Goedkeuringsbesluit GRS
 - De opmaak van RUP cluster Arkemolen was uitgesloten vooraleer een gebiedsgerichte afweging werd opgemaakt. In het RUP is de gebiedsgerichte afweging gebeurd en is een correcte bijsturing gebeurd van de categorisering opgenomen in het GRS. Nieuwe bedrijven kunnen evenwel niet aanvaard worden in de cluster Arkemolen.
- Conclusie
 - Niet alle bedrijven worden vergund of vergund geacht beschouwd door de provincie
 - De toegelaten functies betekenen de creatie van nieuwe zonevremde bedrijven
- Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten:
 - De bestemmingsvoorschriften voor de bedrijven binnen het oud BPA zijn te ruim en dienen aangepast te worden dat enkel houtverwerkende bedrijven zich hier kunnen vestigen en niet gelijk welk bedrijf.
 - De gevraagd uitbreiding van Woodimex zijn niet gemotiveerd vanuit enige behoefte. De gevraagde opslagloods is niet ruimtelijk inpasbaar, sluit niet voldoende aan bij de bestaande bebouwing en kan daarom niet als compact beschouwd worden.
 - Voor de champignonkwekerijen is een functiewijziging aangevraagd. De deputatie kan akkoord gaan met de functiewijziging maar het

kan niet de bedoeling zijn dat het RUP toelaat dat er zich nieuwe houtverwerkende bedrijven zich op deze locatie vestigen.

- Met de bestemming voor Terraflor kan de deputatie akkoord gaan
- Bij de planbaten op pag. 35 dient de aard van de omzetting verduidelijk te worden
- Voor de zone 2 is het niet duidelijk op plan waar de deelzones zich bevinden.
- De inrichtingsvoorschriften zijn erg beperkt, er is geen maximale verharding of waterdoorlatende materialen bepaald.

Het plan wordt aangepast waar mogelijk.

- *Binnen de voorschriften zijn geen nabestemmingen opgenomen, enkel nevenbestemmingen naast de hoofdbestemming. De bepalingen betreffende nabestemming in de algemene voorschriften zijn achterhaald gezien de wijzigingen in het plan tov het voorontwerp, en dienen bijgevolg geschrapt te worden*
- *De open ruimtcorridors blijven bewaard. In het RUP worden geen nieuwe ruimtes aangesneden, het betreft enkel de bestaande bebouwde percelen.*
- *De huidige houtverwerkende bedrijven kunnen behouden blijven en er kunnen zich nieuwe houtverwerkende bedrijven vestigen. De voorwaarde is wel dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Dit was reeds in het ontwerp opgenomen. De voorschriften na het verdwijnen van de huidige bedrijvigheid moeten echter beperkt worden. Er is, na overleg met de provincie, tot een overeenkomst gekomen om deze voorschriften toch iets ruimer te voorzien dan enkel houtverwerking die mogelijk is vanuit het oude BPA. Voorwaarde hiervoor is dat*

er duidelijke criteria in de voorschriften van het RUP opgenomen worden die aanduiden dan de toekomstige bedrijvigheid wel degelijk niet meer storend is voor de omgeving dan de bestaande bedrijvigheid. Toetsingselementen kunnen zijn: mobiliteit, milieunormen, gebruik van bestaande infrastructuur,... Bijkomend wordt in de voorschriften voorzien dat de opsplitsing van de kavels niet mogelijk is. Er kunnen in deze zone bijgevolg nooit meer dan twee bedrijven gevestigd zijn.

- *Voor de zone waarbinnen de champignonkwekerijen een gelegen zijn, kan het niet de bedoeling zijn dat het RUP toelaat dat hier nieuwe houtverwerkende bedrijven zich vestigen. In het ontwerp gelden voor deze zone dezelfde voorwaarden als voor de bedrijven binnen het oud BPA. Er wordt voorgesteld deze percelen af te splitsen in een aparte zone. De champignonkwekerijen zijn in huidige toestand nog altijd gelegen in agrarisch gebied waardoor enkel de bepalingen in de regelgeving voor zonevremde gebouwen mogelijk is. In overleg met de provincie is overeengekomen dat men de optie kan volgen om de terreinen ook mogelijks ter beschikking te stellen voor de uitbreiding van de bestaande bedrijven in de cluster. In functie van deze uitbreiding kan ook het herbouwen worden toegestaan mits de nood aan uitbreiding voldoende wordt aangetoond. Nieuwe, andere bedrijven zijn niet wenselijk. Een agrarisch bedrijf kan zich er uiteraard wel nog altijd vestigen. Indien zich een ander bedrijf dan de houtverwerking zich vestigt op deze locatie, kan dit nieuwe bedrijf niet uitbreiden op de locatie van de champignonkwekerijen. De champignonloodsen kunnen dan enkel voorzien worden voor de agrarische functie of de functies die opgenomen zijn in de regelgeving rond zonevremde gebouwen.*

- *Van alle bebouwing is een vergunning opgegeven met uitzondering van een deel van houthandel De Croix. Dit bedrijf is reeds sinds 1972 hier gevestigd, topografische kaarten, opgenomen in 1974, registreren reeds het hoofdgebouw de vijver en het oude voorgebouwde. Het gewestplan is slechts goedgekeurd in 1979, bijgevolg kunnen deze infrastructures als vergund geacht beschouwd worden volgens de codex. De tekst wordt hiermee aangevuld.*

De champignonkwekerijen hebben ondertussen een functiewijziging toegewezen. Verharding is niet steeds opgenomen in een aparte vergunning maar maakt deel uit van de bebouwing en functie van het perceel. Hier zijn bijgevolg geen vergunningen meer van terug te vinden

- *De gronden waar Woodimex vraagt een open loods, bijgevolg een overkapping, te plaatsen, is op heden in gebruik als openlucht stapelplaats. Het bedrijf wenst de stapelruimte te overkappen om het hout beter te kunnen beschermen tegen de weerelementen zonder aan de droogcapaciteiten in te boeten. Vandaar een open loods*
Deze loods kan niet aanleunen tegen het bedrijfsgebouw. Vrachtwagens kunnen dan hun draaicirkel niet meer halen. Interne circulatie op het terrein tussen het gestapelde hout en de verwerkingshal worden dan bemoeilijkt. Bijgevolg is de uitbreiding in principe een behoud van stapelruimte en een verschuiving van openlucht naar een afdak. Dit geeft inderdaad een grotere visuele impact maar gezien deze reeds op het eigen terrein, binnen de bestaande buffer en in de gebouwencluster kan gerealiseerd worden, zal de visuele impact minimaal zijn.

- *Het planbaten wordt aangepast. De nieuwe richtlijnen hieromtrent zullen toegepast worden.*
- *Op het bestemmingsplan worden de begrenzings van de deelzones beter aangeduid.*
- *Voorschriften zullen verder bekeken worden om verhardingen te beperken en/of waterdoorlatende materialen te bepalen.*

2.2 Advies R&E

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV inzake zonevreemde bedrijven in het buitengebied en geeft uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd mits verder afweging van de stapeling in open lucht.

- *Op het bestemmingsplan worden de begrenzings van de deelzones beter aangeduid.*

Stedenbouwkundige voorschriften

Algemene voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Gebouwen en constructies voor gemeenschapsuitrustingen en openbaar nut kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten mits ze qua volume en voorkomen niet storend zijn en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.
- Teneinde de riolering niet te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de bufferzones of groenzones, hetzij naar een te voorzien bufferbekken binnen de bebouwbare of te verharden zones, hetzij maximaal te laten infiltreren in de bodem op eigen terrein, dit laatste op voorwaarde dat het regenwater door het bedrijf op geen enkele manier wordt vervuild.
Maximale herbruik is prioritair.
- Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die hoofdzakelijk vergund zijn kunnen qua plaats, bezetting, gabariet en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Bij grondige, ingrijpende verbouwingen of vervangings- en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden. Bij overmacht kunnen deze gebouwen herbouwd worden.

Deze bestaande gebouwen kunnen normaal geëxploiteerd worden binnen de verleende geldende vergunningstoestand en komen in aanmerking voor uitbatings- en milieuvergunningen (conform de geldende wetgeving, evenals voor het plaatsen van de voor het bedrijf noodzakelijke machines, voor zolang geen grondige, ingrijpende verbouwingen of vervangings- en nieuwbouw gebeurd.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Waterafvoer mag geen overlast bezorgen op naastliggende agrarische percelen. De nodige maatregelen dienen op eigen terrein voorzien te worden.

VERORDENEND*Stedenbouwkundige voorschriften*

- Verharding, enkel ten behoeve van parking en niet nodig voor bedrijfsactiviteiten, dient aangelegd in waterdoorlatend materiaal indien dit milieutechnisch verantwoord is.

TOELICHTEND*toelichting en visie*

Met milieutechnisch verantwoord wordt bedoeld dat er geen bezwaren zijn vanuit milieuwetgeving (VLAREM, MER, e.d.) waarbij niet-doorlaatbare materialen vereist zijn (vb opslag van olie of gevaarlijke stoffen, bepaalde laad- en loszones, e.d.)

Zone 1: Zone voor bedrijfsactiviteiten

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor houtverwerkende bedrijven.

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 80% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten bestemd is.

1.1.1 Nabestemming

Deze zone kan, na het beëindigen van de huidige bedrijfsactiviteit, bestemd worden voor nieuwe bedrijven en dit voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met de woon- en/of agrarische functies in de omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten niet meer hinder en/of risico's met zich meebrengen dan de bestaande.

Nieuwe bedrijven dienen een vergunning tot functiewijziging aan te vragen. Bij deze aanvraag dienen aangetoond te worden dat het bedrijf voldoet aan de gestelde voorwaarden. Bij het afleveren van deze vergunning wordt de nabestemming actief.

Om dit af te toetsten dienen de bedrijven te voldoen aan volgende voorwaarden:

- De mobiliteit die gegenereerd wordt dient lager te zijn dan voor de huidige bedrijvigheid. De aan- en afvoer van producten, nodig of gegenereerd door het bedrijf mag niet meer bedragen dan 4 voertuigbewegingen per dag voor vrachtverkeer.
- De impact op het milieu dient lager te zijn dan de huidige bedrijvigheid, o.a. op het vlak van waterafvoer, -herbruik en of -zuivering, duurzame energie, recyclage, afvalstromen, verwerkingsprocessen.
- De hinder voor de omwonenden dienen minder te zijn dan op heden: stofemissie, geluid, geur en licht

Deze zone behoort tot de categorie bedrijvigheid (Besluit van de VI.R. 11/04/08)

Onder het beëindigen van de huidige bedrijfsactiviteit wordt verstaan het stopzetten van de huidige houtverwerkende bedrijven en een nieuwe bedrijfsactiviteit opstarten volgens de opgenomen bepalingen.

Ecologische ingrepen die de milieu-impact duidelijk verlagen hebben een positieve invloed op de beoordeling

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- De nieuwe activiteiten dienen zich in eerste instantie binnen de huidige bebouwing te huisvestigen. Wanneer aangetoond kan worden dat de huidige accommodatie niet voldoet kan binnen onderhavige zone uitbreiding worden toegestaan.
- Volgende activiteiten zijn uitgesloten: transportfirma's, opslag en verwerking van wrakken, opslag en verwerking van afbraakmateriaal, autonome handelsactiviteiten, autonome kantoren

Bij in werking treden van de nabestemming blijft de nevenbestemming beschreven in 1.2 van kracht.

1.2. Nevenbestemming

In nevenbestemming kunnen in functie van de bedrijfsvoering: de noodzakelijke kantoren, EHBO, sociale uitrustingen en voorzieningen, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen toegelaten worden.

Kleinhandel en tentoonstellingsruimte zijn binnen onderhavige bestemmingszone verboden.

De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 20% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte aangewend wordt.

De nevenbestemming is ook van kracht bij de nabestemming beschreven in punt 1.1.1.

2. Inrichtingsvoorschriften

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze zone moet, ter info, een globaal inrichtingsplan gevoegd worden van het vol-

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND <i>toelichting en visie</i>
<p>ledige terrein waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, minimum de volgende gegevens zijn aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de toegangen tot het bedrijf ▪ de parkeerplaatsen ▪ de stapelplaatsen in openlucht ▪ de laad- en losplaatsen ▪ een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones uit zone 4. ▪ de voorzieningen voor de brandbestrijding ▪ de voorzieningen i.v.m. de publiciteit e.d.m. <p>Lichtreclames zijn uitgesloten. Reclameborden groter dan 2m² zijn uitgesloten.</p> <p>Opsplitsen van kavels is verboden.</p> <p>2.1. Plaatsing van de gebouwen Binnen de grenzen op het plan aangeduid.</p> <p>2.2. Bezetting Deze bezetting (terreinbezetting voor bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone. De toegelaten bezetting bedraagt 100 %.</p> <p>De niet bebouwde gedeelten mogen volledig verhard worden ten behoeve van rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug en stapelplaatsen in openlucht.</p> <p>Binnen de zone is stapeling van materiaal ten behoeve van de bedrijvigheid toegelaten, en dit tot een maximale hoogte van 5,00 meter.</p>	

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.3. Bouwhoogten

De hoogte mag maximum 10,00 m. bedragen.

Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtingskanalen, technische installaties, silo's en antennes mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de perceelsgrenzen als hun hoogte.

2.4. Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°.

2.5. Materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen, verscheiden in kleur die kunnen geïntegreerd en geharmonieerd worden in de omgeving en het landschap.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan, meer bepaald de bouwdelen dienen opgetrokken te worden in gelijkaardige materialen. Deze materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen wanneer er productie plaatsvindt.

De verhardingen binnen deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije materialen en indien milieutechnisch mogelijk in waterdoorlatende materialen.

2.6. Vloerpeil

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het bestaande maaiveld. De natuurlijke helling van het terrein dient zoveel als mogelijk gerespecteerd te worden.

Indien bestaande reglementair vergunde bebouwing deze maximum hoogte overschrijdt kan deze behouden blijven bij renovatie en/of beperkte verbouwingen waarbij het bestaande gabariet wordt gerespecteerd. Bij grondige verbouwing of herbouw dient de maximum hoogte gerespecteerd te worden., tenzij bij overmacht (zie ook algemeen voorschrift punt 4)

Met milieutechnisch verantwoord wordt bedoeld dat er geen bezwaren zijn van uit milieuwetgeving (VLAREM, MER, e.d.) waarbij niet-doorlaatbare materialen vereist zijn (vb opslag van olie of gevaarlijke stoffen, bepaalde laad- en loszones, e.d.)

VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
2.7. Afsluitingen	toelichting en visie
<p>Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter is binnen onderhavige zone toegelaten, mits deze voor het straatbeeld en de omgeving visueel niet storend is.</p>	

Zone 2: Zone voor overdekt stapelen en opslag

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor overdekt stapelen en opslag in het algemeen, agrarische en para-agrarische activiteiten. Productie of verwerken is uitgesloten.

Voor de deelzone aangeduid met paarse arcering in overlay is de bestemming beperkt tot:

- agrarische en para-agrarische activiteiten
- overdekt stapelen, stockeren en opslag in het algemeen. wrakken zijn uitgesloten
- Houtverwerking in functie van naburige houtverwerkende bedrijven.

Binnen de deelzone aangeduid met paarse arcering in overlay is herbouw enkel mogelijk in functie van agrarische en para – agrarische bedrijven en in functie van de naburige houtverwerkende bedrijven.

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 90% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten bestemd is.

1.2. Nevenbestemming

In nevenbestemming kunnen in functie van de bedrijfsvoering: de noodzakelijke kantoren, EHBO, sociale uitrustingen en voorzieningen, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen toegelaten worden.

Kleinhandel en tentoonstellingsruimte zijn binnen onderhavige bestemmingszone verboden.

De nevenbestemming is deze waarvoor maximaal 10% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten bestemd is.

Deze zone behoort tot de categorie bedrijvigheid (Besluit van de VI.R. 11/04/08)

Hierbij is het de bedoeling dat de ontsluiting intern kan voorzien worden, zodat niet via de openbare weg dient gereden te worden.

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	<i>toelichting en visie</i>
<p>2. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze zone moet een globaal inrichtingsplan, ter info, gevoegd van het volledige terrein waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, waarin minimum de volgende gegevens zijn aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de toegangen tot het bedrijf ▪ de parkeerplaatsen ▪ de stapelplaatsen in openlucht ▪ de laad- en losplaatsen ▪ een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones uit zone 4. ▪ de voorzieningen voor de brandbestrijding ▪ de voorzieningen i.v.m. de publiciteit e.d.m. <p>Lichtreclames zijn uitgesloten. Reclameborden groter dan 2m² zijn uitgesloten.</p> <p>Opsplitsen van kavels is verboden.</p> <p>2.1. Plaatsing van de gebouwen Binnen de grenzen op het plan aangeduid.</p> <p>2.2. Bezetting Deze bezetting (terreinbezetting voor bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone. De toegelaten bezetting bedraagt 100 %.</p> <p>De niet bebouwde gedeelten mogen volledig verhard worden ten behoeve van rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug en stapelplaatsen in openlucht.</p>	<p>Indien bestaande reglementair vergunde bebouwing deze maximum hoogte overschrijdt kan deze behouden blijven bij renovatie en/of beperkte verbouwingen waarbij het bestaande gabariet wordt gerespecteerd. Bij grondige verbouwing of herbouw dient de maximum hoogte gerespecteerd te worden. (zie ook algemeen voorschrift punt 4)</p>

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Binnen zone is stapeling van materiaal ten behoeve van de bedrijvigheid toegelaten, en dit tot een maximale hoogte van 5,00 meter.

2.3. Bouwhoogten

De hoogte mag maximum 10,00 m. bedragen.

Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtingskanalen, technische installaties, silo's en antennes mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de perceelsgrenzen als hun hoogte.

2.4. Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°.

2.5. Materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen, verscheiden in kleur die kunnen geïntegreerd en geharmonieerd worden in de omgeving en het landschap.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan, meer bepaald de bouwdelen dienen opgetrokken te worden in gelijke materialen. Deze materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen wanneer er productie plaatsvindt.

De verhardingen binnen deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije materialen en indien milieutechnisch mogelijk in waterdoorlatende materialen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Met milieutechnisch verantwoord wordt bedoeld dat er geen bezwaren zijn van uit milieuwetgeving (VLAREM, MER, e.d.) waarbij niet-doorlaatbare materialen vereist zijn (vb opslag van olie of gevaarlijke stoffen, bepaalde laad- en loszones, e.d.)

VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
Stedenbouwkundige voorschriften	toelichting en visie
<p>2.6. Vloerpeil Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het bestaande maaiveld. De natuurlijke helling van het terrein dient zoveel als mogelijk gerespecteerd te worden.</p> <p>2.7. Afsluitingen Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter is binnen onderhavige zone toegelaten, mits deze voor het straatbeeld en de omgeving visueel niet storend is.</p>	

Zone 3: Zone voor buffer

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor het aanleggen van buffergroen.

Binnen de deelzone aangeduid met groene arcering overlay worden onderhavige voorschriften opgeheven en vervangen door de voorschriften van zone 5 wanneer naburige houtverwerkende bedrijven uitbreiden naar zone 2 - deelzone met specifieke voorschriften.

2. Inrichting en beheer

2.1. Algemeen

De groenbuffer dient te bestaan uit streekeigen beplanting, een combinatie van hoogstambomen (of hoogstam- en/of knotbomen) en struiken. Min 10% van de struiken dient groenblijvend te zijn.

De breedte van de buffer is conform de aangegeven zonering op plan.

Het is niet toegelaten om te bouwen, te stapelen of te verharden binnen deze zone.

Enkel de deelzone aangeduid met een groene arcering kan op termijn verwijderd en ingenomen worden, indien een naburig bedrijf uitbreidt, met een functie als zone 5

2.2. Aanplant groen

Het buffergroen dient uitgevoerd te worden in streekeigen beplanting en gerealiseerd te worden uiterlijk het plantseizoen na de eerste aanvraag stedenbouwkundige vergunning op onderhavige bedrijfssite na inwerking treden van onderhavig RUP. De groenaanplant dient op een

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone behoort tot de categorie bedrijvigheid (Besluit van de VI.R. 11/04/08)

Deze bufferzone dient om:

- Het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen.
- Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.
- Te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting...) uitbreidt naar aanpalende percelen tenzij aangegeven op plan

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	<i>toelichting en visie</i>
<p>ordentelijke en vakkundige manier in stand gehouden te worden, zodat deze te allen tijde haar functie kan vervullen.</p> <p>Binnen de zone kunnen ook de nodige voorzieningen getroffen worden voor wateropvang, -buffering, en -infiltratie en -afvoer.</p> <p>2.3. Afsluitingen Binnen deze zone zijn enkel draadafsluitingen, al dan niet versterkt met een betonnen plaat ter hoogte van maaiveld toegestaan met een maximale hoogte van 2.50m.</p>	

Zone 4: Openbaar domein

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor openbare wegenis met zijn aanverwante voorzieningen en vrije ruimten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone behoort tot de categorie landbouw (Besluit van de VI.R. 11/04/08)

Onder aanverwante voorzieningen wordt verstaan: verlichting, signalisatie, straatmeubilair, waterafvoer, e.d.

Onder vrije ruimten wordt verstaan: bermen, groenvoorzieningen, grachten, e.d.

Zone 5: Zone voor private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en loszones

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen.

Binnen de deelzones aangeduid met een zwarte asterisk is stapelen en opslag in open lucht toegestaan.

2. Inrichtingsvoorschriften

Stapelen in openlucht is beperkt tot een hoogte van 5,00m en tot de zones aangeduid met een zwarte asterisk.

2.1. Materialen

De verhardingen binnen deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije en waterdoorlatende materialen indien dit milieutechnisch verantwoord is.

2.2. Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter is binnen onderhavige zone toegelaten, mits deze voor het straatbeeld en de omgeving visueel niet storend is.

Deze zone behoort tot de categorie bedrijvigheid (Besluit van de VI.R. 11/04/08)

Met milieutechnisch verantwoord wordt bedoeld dat er geen bezwaren zijn van uit milieuwetgeving (VLAREM, MER, e.d.) waarbij niet-doorlaatbare materialen vereist zijn (vb opslag van olie of gevaarlijke stoffen, bepaalde laad- en loszones, e.d.)

Bijlagen

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

AANGETEKENED

College van Burgemeester en Schepenen
Marktplaats 1
8890 MOORSLEDE

GEMEENTEBESTUUR MOORSLEDE

12.10.09 05791

Afdeling Milieu-, Natuur- en
Energiebeleid
Dienst Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
www.mervlaanderen.be

uw bericht van
14 september 2009

uw kenmerk
157/09/KV/SD

ons kenmerk
LNE/MER/OHPL0418/
09/ / bijlagen

vragen naar / e-mail
Melanie.franck@ine.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 03 53

Datum
06 OKT. 2009

Betreeft : Onderzoek tot milieueffectrapportage: gemeentelijk RUP "Cluster Arkemolen" te Moorslede.
Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.),
zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("plan-MER-decreet") en Besluit van de
Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen
en programma's ("Plan-m.e.r.-besluit")
Beslissing

Geachte

Met de brief van 14 september 2009 heeft de gemeente Moorslede voor bovenvermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het plan-MER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer OHPL0418 bij de administratie behandeld.

Zoals in het dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage. Het RUP wenst voor een bestaand en reeds gerealiseerd gebied in de cluster Arkemolen waarin 7 bedrijven zijn gevestigd, de uitbreidingsmogelijkheden en nabestemming vast te leggen. Hierbij zal 1 bedrijf, gelegen aan de Heutebeek, een uitdovend karakter krijgen zodat geen nieuw bedrijf kan gevestigd worden.

Het screeningsdossier (i.e. het "verzoek tot raadpleging") bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken. De screeningsnota werd ter advies verstuurd naar een door de dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen opgemaakte selectie van adviesinstanties.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onjuist zou zijn. In het advies van de gemeente Wervik en de provincie West-Vlaanderen wordt geen bezwaar gemaakt tegen een ontheffing van plan-MER-plicht voor dit dossier. Het Agentschap R-O Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen heeft aangegeven geen advies te verstrekken zodat aan de adviesvereiste kan voorbij gegaan worden. Het advies van de Afdeling Duurzame Landbouw stelt voorwaardelijk gunstig op basis van een aantal opmerkingen. In een begeleidend schrijven werd door de gemeente Moorslede de nodige informatie (bijvoorbeeld: de bestaande bedrijven kunnen enkel uitbreiden binnen de bestaande BPA contouren of de eigen percelen, waardoor geen nieuwe agrarische gronden worden aangesneden) aangeleverd om het advies van Afdeling Duurzame Landbouw als gunstig te kunnen beschouwen.

De dienst Mer wenst wel nog de volgende aandachtspunten mee te geven voor het verdere RUP-proces:

- In de effectbespreking in het screeningsdossier wordt op verscheidende plaatsen aangegeven dat het RUP niet het kader vormt voor (p.14) aanleg van grote ondergrondse constructies, (p.16) projecten die veel verlichting met zich meebrengen, ... Dit dient duidelijk vertaald te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

- Het screeningsdossier geeft aan dat bij een nabestemming van de sites zich geen bedrijf kan vestigen die meer hinder veroorzaakt dan de huidige aldaar gevestigde bedrijven. Dit dient duidelijk vertaald te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

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

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

Uzelf dient het screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen (voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en) uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan. Gelieve te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer : www.mervlaanderen.be en op het gemeentehuis van Moorslede.

Hoogachtend



Geert Pillu
Diensthoofd dienst Mer

verslag

Plenaire vergadering

opdrachtgever: **gemeente Moorslede**

opdracht: **RUP Arkemolen**

dossiernr.: 05432

plaats en datum: Gemeente Moorslede, 21 | 12|2009

overgemaakt op: 22 | 12|2009

A = aanwezig

VO = verontschuldigd

naam	organisatie functie	A VO
W. Gekiere	Burgemeester Moorslede	A
R. Bekaert	Schepen Moorsele	A
K. Vander Stichele	Secretaris Moorslede - voorzitter GECORO	A
W. Billiet	Dienst Ruimtelijke Planning prov. West-Vlaanderen	A
A. Verhanneman	Dienst Ruimtelijke Planning prov. West-Vlaanderen	A
A. Devaere	agentschap Ruimte & erfgoed Afd. West-Vlaanderen	A
K. Joye	agentschap Ruimte & erfgoed Afd. West-Vlaanderen	A
E. Dewulff	stedenbouwkundig ambtenaar Moorslede	A
A. Soulliaert	WVI	A
	VMM	VO
	LNE	VO
	LNE - dienst veiligheidsrapportering	VO
	Departement landbouw en visserij	
	Agentschap Economie	
	Prov West-Vlaanderen Dienst Waterlopen	

1. Adviezen

Volgende adviezen zijn ontvangen:

- VMW: gunstig advies
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie: gunstig advies mits rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen:
 - Het is van belang dat de buffers ook effectief gerealiseerd worden.
 - Een verkleinen van de parkeerzone bij Andacon ten voordele van de zone voor landschappelijke inkleiding
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst veiligheidsrapportage meldt dat er geen veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.
- GECORO: gunstig advies mits volgende bemerkingen:
 - een asterix op de achterzone van champignonkwekerij Bergman
 - voor de bufferzone de breedte vermelden in de voorschriften
 - De memorie van toelichting aanpassen: de tekst aanpassen aan de gewijzigde situaties
- Agentschap ruimte & Erfgoed geeft mondeling advies op de vergadering. Onderhavig verslag geldt als advies.

2. Verslag

Ann Soulliaert stelt beknopt het RUP Arkemolen voor en duidt de knelpunten aan.

De Provincie stelt zich vragen bij de vergunningstoestand. Deze is onvoldoende in beeld gebracht. Het is niet duidelijk welke vergunningen op welke delen slaan en of alles vergund is, zowel bebouwing en verharding als functie. Koen Joye vult hierbij aan dat ook agentschap ruimte en erfgoed heeft vastgesteld dat niet alle vergunningen in orde zijn, vooral vergunningen voor functiewijzigingen zijn niet terug te vinden in het document. Functiewijzigingen kunnen vergund geacht worden wanneer kan aangetoond worden dat ze van voor 1984 dateren.

De Provincie stelt dat de afweging van de bedrijven binnen de memorie van toelichting als niet voldoende wordt ervaren. De provincie kan niet akkoord gaan met het creëren van een nieuwe zone voor bedrijvigheid. Er dient duidelijk aangegeven te worden wat er gewijzigd wordt tov het oude BPA, de zone kan alleen bestemd worden voor houtverwerkende bedrijven.

Voor de champignonkwekerijen kunnen er geen nieuwe ambachtelijke bedrijven gevestigd worden. Enkel stapelen en alle functies mogelijk in zonevreemde gebouwen conform het decreet kunnen wel, eventueel kan de zone ook bestemd worden als uitbreidingszone voor de aanpalende houtbedrijven.

Koen Joye bevestigt dat ook voor agentschap ruimte en erfgoed enkel stapelen kan in de champignonkwekerijen. Uitbreiding van het naastliggende bedrijf zou mogelijk kunnen zijn maar het kan niet de bedoeling zijn dat alle zones bestemd voor bedrijvigheid door 1 groot bedrijf ingenomen worden als stapelruimte.

De vergunningstoestand voor de schrijnwerkerij is niet voldoende aangegeven. Indien deze dateert van voor 19854 kan deze als vergund geacht worden en kan de functie blijven.

Voor NV Andacon is de vergunningstoestand eveneens niet voldoende. Het bedrijf is echter recentier. Er kan geen bestemming van de bedrijfsfuncties worden toegestaan. Enkel stapelen van goederen is toegestaan.

De vergunningstoestand oor Terraflor dient uitgeklaard te worden. De ruimte kan enkel als stapelruimte gebruikt worden.

Bijsgevolg, de bedrijven kunnen niet meer mogelijkheden krijgen dan er nu in het decreet zijn vastgesteld en dit enkel bij vergunde bedrijven. Binnen het oude BPA kunnen de bedrijven enkel bestemd worden en eventueel een afweging naar aanpassen van de voorschriften binnen dezelfde context.

Volgende opmerkingen worden nog gegeven op de voorschriften:

- De provincie heeft nog enkele opmerkingen op de voorschriften. Voor de zone 6, zone met landschappelijk inkleiding wordt best de verwijzing naar private tuin vermeden.
- Koen Joye merkt nog op een deel van het agrarisch gebied op de HAG kaart aangeduid als herbevestigd. Hier dient best advies te worden gevraagd aan natuur en landbouw.
- Koen Joye merkt op dat de nabestemming van de zones te algemeen is. Dit dient meer gespecificeerd worden per bedrijf. Ook niet elk agrarisch bedrijf kan op deze locatie toegelaten worden gezien de beperkte bereikbaarheid.

- De Provincie vindt de voorschriften veel te ruim. Bovendien dienen er meer garanties gegeven te worden naar landschappelijke inkleeding gezien de ligging op de Rug van Westrozebeke.
- Het is aan te raden in de toelichtende kolom duidelijk te stellen wat kan en wat niet kan toegelaten worden op basis van de huidige toestand.

Voor verslag,
Ann Soulliaert

NOTULEN VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

ZITTING VAN 24 NOVEMBER 2009

Provincie

West-Vlaanderen

aanwezig :

Voorzitter-deskundige: Kristof Vander Stichele,

Deskundigen: Jozef Vanhoutte, Philippe Stockman, Lode Demuynck

Leden: Piet Debever, Georgina Blomme, Geert Goddeeris, Luc Schepens,

Stefaan Vander Stichele, Mathieu Fore, Evelien Ingelbeen, Alain Maricou

Politieke fracties: Johan Paret, Ward Gillis

Gemeente

MOORSLEDE

Secretaris van de GECORO: Elyne Dewulf

Verontschuldigd:

Leden: Walter Ghekiere

Openbare vergadering

1. Verwelkoming door de voorzitter.

Besloten vergadering

2. Goedkeuring notulen vorige zitting.

De notulen van zitting 30.06.2009 worden ter goedkeuring voorgelegd.

Deze notulen worden goedgekeurd.

3. GRUP Cluster Arkemolen – advies

Advies conform art. Art. 2.2.13. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Toelichting, bespreking, beraadslaging en stemming.

Toelichting

Aan de Arkemolenstraat bevinden zich een aantal bedrijven die ruimtelijk een bebouwde entiteit of cluster vormen.

Deze bestaat uit een ambachtelijke zone waarin twee grote bedrijven gesitueerd zijn met als activiteit opslag en

verwerking van hout. Aansluitend worden vijf bedrijven aangeduid binnen de cluster waarvan drie bedrijven met een

activiteit die zich in de schemerzone van de para-agrarische sector bevindt (groothandel in planten, een schrijnwerkerij

en een groothandel in dierlijke en humane medicatie) en twee bedrijven met een bestaande ambachtelijke bestemming

in agrarisch gebied (twee champignonkwekerijen).

De drie eerstgenoemde bedrijven zijn vanuit de landbouwsector doorgegroeid naar aan de landbouw gerelateerde

bedrijvigheid. Deze activiteiten zijn op vandaag economisch niet rendabel. Daarom dreigen de bedrijfsgebouwen leeg

te staan na stopzetting van de huidige bedrijvigheid.

Voor de twee laatstgenoemde bedrijven is het de bedoeling om de aanwezige activiteiten voldoende kansen te geven

door een bijkomende ruimte aan uitbreiding te voorzien. Uiteraard is schaalvergroting niet wenselijk.

Uitbreiding van de aanwezige ambachtelijke bedrijven binnen de cluster moet gebeuren in de richting van de andere

bedrijven. Hierbij kan grond ingenomen worden of kunnen de leegstaande loodsen ingezet worden om de uitbreiding

op te vangen.

Zo kan bijvoorbeeld een uitbreiding van het BPA De Kadorre gebeuren in de richting van de champignonkwekerijen.

Zo kan het bedrijf Andacon opgevangen worden binnen de groothandel voor planten of kan dit bedrijf ter plaatse

uitbreiden in de richting van de leegstaande bedrijven.

De aanwezige activiteiten binnen de cluster kunnen uitgewisseld worden over de aanwezige gebouwen.

Mevr. Ann Soulliaert van de WVI licht het voorontwerp van het GRUP verder toe.

Bespreking, beraadslaging en stemming

In het ruimtelijk structuurplan Moorslede wordt in totaal 8 ha bijkomend bedrijventerrein voorzien waaronder 3 ha in Dadizele. Enkel de ruimte die op het bestemmingsplan ingekleurd is als zone voor bedrijfsactiviteiten hypothekeert een deel van deze oppervlakte. Met andere woorden wordt enkel de ruimte die voorzien wordt voor de uitbreiding van de bedrijven zelf afgetrokken van die 8 ha.

Er wordt terecht gewezen op de verschillende categorisering tussen de twee champignonbedrijven terwijl deze dezelfde functie vervullen en beide uitdovend zijn van activiteit. Het bedrijf van dhr. Bergman krijgt categorie 4 terwijl het bedrijf van dhr. Masschelein categorie 3 toegewezen krijgt.

Categorie 3 : beperkte uitbreiding is mogelijk (10-25%) maar de toegelaten activiteiten zijn beperkt. Nieuwe activiteiten moeten in principe minder storend zijn dan de bestaande. Een echte schaalvergroting is onmogelijk.

Categorie 4 : dergelijke bedrijven kunnen zich verder ontwikkelen. De randvoorwaarden worden per bedrijf en in functie van de omgeving vastgelegd. Er is echter geen beperking voor de aard van de activiteiten.

Het verschil heeft vooral te maken met een verschil in ligging van de twee bedrijven. Het bedrijf van dhr. Bergman is gelegen binnen een cluster van bedrijfsgebouwen. Voor het bedrijf van dhr. Masschelein wordt een beperking opgelegd zodat dit bedrijf niet verder kan uitbreiden naar de naastliggende open ruimte en aangrenzend woongebied.

Er wordt gesteld dat de huidige activiteiten voor laswerken in het bedrijf van dhr. Bergman minder belastend zijn voor de omgeving. Dit heeft vooral te maken met het mobiliteitsaspect. Voor de invulling als champignonbedrijf zijn er meer verkeersstromen van zwaar vervoer van en naar het bedrijf dan voor de invulling als opslagplaats voor laswerken. De laswerken zelf zouden op verplaatsing gebeuren.

Voor de deelzone aangeduid met een rode driehoek dienen de activiteiten uitdovend te zijn. Specifiek voor het bedrijf Andacon wordt het bedrijf bij het verlaten van de site “teruggegeven aan het agrarisch gebied” en wordt het bedrijf als zonevreemd bestempeld. Alle toegelaten functiewijzigingen voor zonevreemde constructies zoals in het uitvoeringsbesluit van 28 november 2003 opgenomen, vormen een mogelijkheid.

Voor de deelzone aangeduid met een rode driehoek bedraagt de totale bezetting maximaal 65 % van de totale oppervlakte van de deelzone. Het bestaande bedrijf bezet reeds een grote oppervlakte van die 65 %. Er is slechts een beperkte uitbreiding mogelijk ofwel langs de voorkant ofwel tussen de twee huidige bedrijfsgebouwen.

Binnen de zone voor bedrijfsactiviteiten wordt geen woningbouw voorzien. Vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt naar een gebiedsgerichte benadering gestreefd. Bijkomend is er bewust gekozen om het RUP niet te zwaar te overladen zodat de slaagkans ervan voor de bestendiging van de zonevreemde bedrijven voldoende groot is.

Er wordt telkens een zone voor buffer voorzien rond de bedrijven. De breedte van deze buffer is verschillend per bedrijf en wordt dus niet vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften. De breedte is op te meten op plan aangezien dat op schaal is (Schaal 1/1000)
In de tuinzone worden bijgebouwen toegelaten met maximum 50 m² grondoppervlakte tot op de perceelsgrens of tot op 1m van de perceelsgrens. Aangezien de buffer enkel voorzien wordt rond de bedrijvenczone zelf, komt de bufferzone niet in gedrang door deze bijgebouwen.

Besluit

Er wordt GUNSTIG advies verleend voor het voorontwerp GRUP Cluster Arkemolen mits met volgende bemerkingen rekening wordt gehouden:

- Bestemmingsplan :
Achterzone van bedrijf dhr. Bergman moet een asterix krijgen zoals bij het bedrijf van dhr. Masschelein aanwezig is.
- Stedenbouwkundige voorschriften – zone 4 voor buffer :
Vermelding toevoegen dat breedte van buffer moet voorzien worden zoals grafisch op plan aangeduid.
- Memorie van toelichting p. 20-21 : aanpassen tekst

Bedrijf van Jan Masschelein p. 20: “Het bedrijf stelt 20 werknemers halfijds te werk. Dit aantal is stabiel gebleven de laatste 4 jaar.” Ondertussen is de invulling als champignonbedrijf sterk uitdovend en zou de tekst dus best aangepast worden aan de huidige situatie.

- Memorie van toelichting p. 29 : aanpassen tekst

Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving rond bedrijf Woodimex: “Door de af – en aanvoer van hout met zware vrachtwagens kan er hinder zijn in de Arkemolenstraat. Deze sluit echter op korte afstand aan op de Beselarestraat. Over deze afstand staan geen woningen”. Er zijn echter wel een gering aantal woningen aanwezig.

- Het voorstel om woningen te integreren in de gebieden bestemd voor uitbreiding van bedrijfsactiviteiten kan voorgelegd worden op de plenaire vergadering. Het voorzien van woningen binnen deze zone is echter geen prioriteit. De oorspronkelijke reden voor het opmaken van het RUP namelijk het bestendigen van zonevreedde bedrijven en het opstellen van een toekomstviste hiervoor mag hierdoor niet in het gedrang komen.

4. GRUP Schrappen Woonuitbreidingsgebied – advies na sluiting openbaar onderzoek

Advies conform art. 2.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Toelichting, bespreking, beraadslaging en stemming.

Toelichting

Het openbaar onderzoek voor het GRUP Schrappen Woonuitbreidingsgebied werd gehouden van 20.07.2009 t.e.m. 18.09.2009. Er werden geen bezwaarschriften ingediend n.a.v. het openbaar onderzoek.

Door de Provinciale DRUM werd een gunstig advies geformuleerd dat op 17.09.2009 overgemaakt werd aan het bestuur.

Conform art. 49 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde ontwerp. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moorslede werd gesteld in de brief van 08/09/2009. Het ontwerp werd op 10/09/2009 op het provinciebestuur ontvangen. Het openbaar onderzoek loopt van 18/07/2009 tot en met 18/09/2009.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Moorslede - gemeentelijk RUP ‘Schrappen woonuitbreidingsgebied’, ontwerp dd.juni 2009, opgemaakt door WVI, bestaande uit toelichtingsnota, juridische toestand, plan bestaande toestand, bestemmingsplan.

Voorliggend RUP voorziet in het schrappen van 1,22ha woonuitbreidingsgebied. Deze zone wordt bestemd als agrarisch gebied.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt goetoeft op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Moorslede. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

1. Juridische vormvereisten

Artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt goetoeft aan deze juridische vereisten.

Voorliggend RUP werd opnieuw voorlopig vastgesteld en aan een openbaar onderzoek onderworpen. De data in het document dienen in die zin te worden aangepast.

2. Overeenstemming met het PRS West-Vlaanderen en het GRS Moorslede
Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt goetoeft aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

Voorliggend RUP voorziet in het schrappen van een stuk woonuitbreidingsgebied. Deze zone wordt als agrarisch gebied ingekleurd. Op deze manier wordt een zone van 1,22ha terug gegeven aan de landbouwactiviteiten en wordt een stuk open ruimte naar de toekomst toe verder gevrijwaard van bebouwing. Deze ruimtelijke opties zijn in overeenstemming met de visies uit het PRS West-Vlaanderen.

Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt eveneens getoetst aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Moorslede, goedgekeurd door de deputatie op 26 april 2007. Voorliggend RUP kadert in een ruiloperatie zoals voorzien in het GRS Moorslede. Hierbij zouden de gronden van Sint-Acharius (ca. 1,2ha bedrijversonze) verplaatst worden naar de ambachtelijke zone om bij de uitbreiding ervan te worden opgenomen. De site Sint-Acharius zou herbestemd worden naar een zone voor wonen. Hiermee werd bij de goedkeuring van het GRS Moorslede ingestemd, maar wel met de strikte voorwaarde dat de herbestemming van de site Sint-Acharius diende te worden gecompenseerd door het schrappen van een even grote oppervlakte woonuitbreidingsgebied bij de kern van Moorslede.

Voorliggend RUP geeft aldus invulling aan het GRS Moorslede.

3. Besluit

Voorliggend RUP 'Schrappen woonuitbreidingsgebied' van de gemeente Moorslede wordt door de deputatie gunstig geadviseerd.

Door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar werd een advies opmaakt dat werd ontvangen op 18.09.2009.

Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Schrappen woonuitbreidingsgebied' Moorslede Advies tijdens (2^{de}) openbaar onderzoek

- 1. Rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders
Op grond van artikel 49, §4, derde lid van het decreet van 19 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, bezorgt het Agentschap RO Vlaanderen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 49 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de Gecoro.*

Het PRS werd goedgekeurd op 06.03.2002. Bijgevolg beslist de Deputatie over (onthouding van) goedkeuring van het gemeentelijk RUP.

Het GRS werd goedgekeurd op 26.04.2007.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17.12.1979) volgende bestemmingen: woonuitbreidingsgebied.

2. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "schrappen woonuitbreidingsgebied" voorziet het schrappen van een woonuitbreidingsgebied in functie van een planologische ruil ten gevolge van het omzetten van een achterhaalde industriezone 'Sint-Acharius' naar woongebied. De contour van dit gebied werd gewijzigd ten opzicht van het plan dat voorlopig werd aanvaard door de gemeenteraad in zitting van 22.01.2009 (OO : 17.02.2009 tot 17.04.2009). Op basis van het openbaar onderzoek en de vraag van enkele eigenaars werd door de gemeente bestoten de procedure van het RUP te hernemen vanaf de voorlopige aanvaarding wegens een wijziging van de contour van het RUP. De essentie van het RUP blijft dezelfde en kadert nog steeds in de planologische ruil. De oppervlakte van het te schrappen woonuitbreidingsgebied blijft dezelfde en bedraagt ca. 1.20 ha. De meest zuidelijke percelen, worden op vraag van de eigenaars volledig meegenomen in de herbestemming naar agrarisch gebied. Hierdoor wordt de lange westelijke strook versmal tot 9.0 m ipv 20.0 m.

3. Beknopte historie

Op 13.10.2008 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar had geen fundamentele opmerkingen.

Op 22.01.2009 werd het plan voorlopig aanvaard door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 17.02.2009 tot 17.04.2009. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar gaf een gunstig advies. Door de contouraanpassing werd het RUP opnieuw voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25.06.2009. Het openbaar onderzoek loopt van 20.07.2009 tot 18.09.2009.

4. *Verenigbaarheid met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*
Moorslede is volgens het RSV gelegen in het buitengebied. Moorslede is niet geselecteerd als economisch knooppunt. Het buitengebiedbeleid stelt de vrijwaring en versterking van de buitengebiedfuncties (landbouw, natuur, bos landschap, ...) voorop, alsook het tegengaan van versnippering, en het bundelen van ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied. Het opzetten van een deel van een woonuitbreidingsgebied naar een open ruimte bestemming ten gevolge van een planologische ruil als actie van het GRS is verenigbaar met bovenvermelde principes van het RSV.
5. *Toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan*
Voorliggend RUP kadert in een ruiloperatie zoals voorzien is in het GRS (goedkeuringsbsluit Deputatie 26.04.2007). Hierbij worden de gronden van de site Sint Acharius (ca. 1.2 ha) verplaatst naar de ambachtelijke zone als uitbreiding. De site Sint-Acharius wordt herbestemd naar wonen. Ter compensatie dient een even grote oppervlakte woonuitbreidingsgebied bij de kern van Moorslede geschrapt te worden. Voorliggend RUP is in uitvoering van het GRS. Het te schrappen woonuitbreidingsgebied heeft een oppervlakte van ca. 1.2 ha.
6. *Overige opmerkingen*
Gelet op de contourwijziging wordt een smalle strook van 9.0 m herbestemd naar agrarisch gebied. In de voorschriften wordt gesteld dat een bouwverbod ingesteld wordt voor de eerste 10.0 m ten opzichte van de woonzone, dit betekent dat in de volledige smalle strook een bouwverbod geldt. In de meest noordelijke zone (2 percelen) geldt dit bouwverbod zowel ter hoogte van de zuidelijke plangrens als de oostelijke plangrens. Het is aangewezen, om discussies in de toekomst te vermijden, dat de zone waar geen bouwverbod geldt grafisch op het plan wordt aangeduid (bvb. arcering)
7. *Overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen moet voor elk stedenbouwkundig voorschrift van een ruimtelijk uitvoeringsplan worden aangegeven onder welke categorie van de voormelde gebiedsaanduidingen het valt, dit dient nog steeds aangevuld te worden.*
7. *Algemene conclusie*
Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd.

Bespreking, beraadslaging en stemming

De contouren van het GRUP volgen de grenzen van het vroegere woonuitbreidingsgebied. Hierdoor is er een knik aanwezig op het einde.

Bestluit

De Gecoro volgt het advies van de DRUM mits rekening gehouden wordt met voormelde aanpassingen. De Gecoro volgt het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en beslist om het plan aan te passen conform opmerking 6 van het advies. Er wordt **GUNSTIG** advies verleend voor het ontwerp GRUP Schrappen woonuitbreidingsgebied.

5. Communicatie met het bestuur

Mevr. Georgina Blomme werd door de gemeenteraad in zitting van 10.09.2009 aangesteld als effectief lid binnen de Gecoro, als vertegenwoordiger van de vereniging voor werknemers. Dhr. Dario Sarrazin werd als plaatsvervangend lid aangeduid.

Mevr. Elyne Dewulf werd door de gemeenteraad in zitting van 19.11.2009 aangesteld als vaste secretaris van de Gecoro.

De Voorzitter,

De Gecoro-secretaris,

Kristof Vander Stichele

Elyne Dewulf



Ruimtelijke Planning

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

Moorslede
Marktplaats 1
8890 Moorslede

Sint-Andries, 17/12/2009	Betreeft: Voorontwerp gemeentelijk RUP Arkemolen (Moorslede)	Contactpersoon: Dries Vanbelleghem Wouter Billiet
Onze ref.: DVB/09/841 -09/15/4443	Bijlagen: -	Telefoon 050 40 35 50 Fax 050 40 33 76 wouter.billiet@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Arkemolen. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 21/12/2009.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Moorslede - gemeentelijk RUP 'Arkemolen', voorontwerp dd. 12/11/2009, opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften, en toelichtingsnota.

Het voorontwerp GRUP wordt opgemaakt voor zeven bedrijven die horen tot de zogenaamde "bedrijvencoluster Arkemolen". De bedoeling van het GRUP bestaat erin deze bedrijven te groeperen binnen één ruimtelijke visie met als doel samenhang te creëren alsook een betere ruimtelijke integratie met de omgeving. Vijf van de bedrijven zijn op vandaag zonevreemd, de andere twee zijn zone-eigen en bevinden zich binnen een BPA dat door het GRUP wordt opgehoften.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Moorslede (GRS). Daarnaast worden er inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten. Voornamelijk voldoet het voorontwerp niet aan de juridische vereisten. Er wordt de aandacht gevraagd voor volgende punten:

- Binnen de feitelijke en juridische toestand is er geen duidelijk zicht op de effectieve vergunningstoestand van elk van de bedrijven afzonderlijk. Dit dient zowel grafisch als tekstueel aangereikt te worden. Ook is het aangewezen een overzicht te geven van het BPA Kadorre dat opgeheven wordt door het GRUP.



Toetsing aan het provinciaal en gemeentelijk structuurplan

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002. Daarnaast volgt ook een toetsing aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Moorslede (GRS Moorslede), goedgekeurd door de deputatie op 26 april 2007. De volgende elementen zijn van belang in kader van het voorontwerp GRUP:

Elementen vanuit het PRS-WV

- Ruimtelijke context

Het plangebied is gelegen in de deelruimte "Middenruimte", Verder is de selectie van het Gaaf landschap "Rug van Westrozebeke" van belang. Deze landschapselectie is overigens ook een structurende reliëfcomponent (PRS RD p.210,235 BD p.303). Op de structurende heuvelruggen (de rug van Westrozebeke, de zuidelijke flank van het Plateau van Tielt (Poelberg, waterscheidingskam Tielt-Kanegem-Aarsele, Pittemberg), de Ketelberg, de rug van Hooglede, het plateau van Wijnendale) dienen versnippering, terreinivellering en bebouwing te worden vermeden. (PRS RD p.211-212).

Elementen vanuit het GRS Moorslede

- Ruimtelijke context

Langs de wegen die Moorslede met de aangliggende gemeenten verbindt is er veel lintbebouwing aanwezig. Ook voor de wegen die de kernen van Moorslede onderling met elkaar verbinden is dit het geval. De achterliggende gronden worden door deze lintbebouwingen afgeschermd. Op een aantal plaatsen is deze open ruimte nog van op de openbare weg waar te nemen. Deze open plaatsen, open ruimte corridors, moeten gevrijwaard worden van verdere bebouwing. Volgende open ruimte corridor als landschapseenheid is van belang voor het plangebied; ten westen van de kern Dadizele, dit langs de Beselarestraat vanaf het kruispunt met de Geluwestraat tot aan de Arkemolenstraat. Daarnaast is het plangebied deel van de deelruimte "Overige open ruimte" met een specifieke visie op bedrijven.

- Bedrijvigheid

De cluster Arkemolen is een specifieke situatie die gedefinieerd wordt door een ruimtelijke concentratie van bedrijfsgebouwen. Binnen de cluster zijn er twee zone-elgen bedrijven, met aanleunend een drietal landbouwbedrijven die economisch niet meer rendabel zijn en dreigen leeg te staan en twee bedrijven die een uitbreidingsbehoefte hebben. Binnen de cluster zullen de landbouwgerelateerde bedrijven ingezet kunnen worden om de uitbreidingsnood van de ambachtelijke bedrijven op te vangen.

In de deelruimte "Overige open ruimte" zijn er tal van bedrijven die verspreid voorkomen ofwel zone-elgen of zonevreedmd. De gemeente wenst de bestaande verouderde bedrijven die niet storend zijn in hun omgeving te behouden om te vermijden dat er bij herlocalisatie nog meer gronden worden ingenomen. Voor de zonevreedmd bedrijven worden de ontwikkelingsmogelijkheden ruimtelijke gedifferentieerd via een gebiedgerichte afweging. Aspecten als kwetsbaarheid, verkeersleefbaarheid, ruimtelijke concentratie en bereikbaarheid zijn doorslaggevend en zijn bepalend voor een categorisering die bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden.



- Goedkeuringsbesluit GRS Moorslede

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Moorslede is goedgekeurd op 26 april 2007. In dit goedkeuringsbesluit wordt het opmaken van een RUP voor de cluster Arkemolen uitgesloten, daarenboven werd niet akkoord gegaan met de gebiedsgerichte afweging voor de zonevreeemde bedrijven zoals opgenomen in het GRS.

Concreet

Het voorgestelde GRUP biedt geen afdoende antwoord aan de bepalingen van het PRS noch aan deze van het GRS. Zo gaat het voorontwerp GRUP in tegen de beleidslijnen inzake de natuurlijke componenten (i.h.b. open ruimtelijke corridors en selectie als gaaf landschap) door én een bestemming van de zonevreeemde bedrijfsactiviteiten én een ontwikkelingsperspectief voor deze bedrijven aan te bieden.

Op vandaag zijn niet alle bedrijven vergund (geacht), nochtans een uitgangspunt voor wat betreft het geven van eventuele toekomstperspectieven voor zonevreeemde bedrijven. Daarenboven zijn de toegelaten functies te grootschalig en niet in overeenstemming met de omgeving. Ook ontbreekt er een concrete visie over hoe deze bedrijven dienen om te gaan met de natuurlijke componenten. Er kan dan ook geoordeeld worden dat er binnen het GRUP een onvoldoende gebiedsgerichte afweging voor de bedrijven werd uitgewerkt, hetgeen niet een voorwaarde was voor opmaak van een GRUP zoals ook opgemerkt werd in het goedkeuringsbesluit van het GRS Moorslede.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Het voorstel poogt een samenhangende visie uit te werken voor een bedrijvendcluster. Deze cluster bestaat echter niet op het terrein. Bovendien is er binnen de uitwerking van het GRUP onvoldoende aandacht voor een kwaliteitsvolle integratie in de omgeving. Zo dient de vraag gesteld te worden of de voorziene uitbreidingsmogelijkheden niet volledig indruisen tegen de opzet de open ruimte te ondersteunen? Ook is het vertuinen van een deel van het agrarisch gebied weinig wenselijk. Het is dan ook noodzakelijk een nadere analyse te maken op bedrijfsniveau naar wat de mogelijkheden zijn voor de toekomst waarbij er gewerkt kan worden met vier subgroepen:

A. BPA Groep

Nv Woodimix en Houthandel De Croix

De regeling binnen het BPA Kadorre dient het uitgangspunt te zijn voor nieuwe voorschriften. Zo dient de toegelaten bedrijvigheid beperkt te worden tot houtverwerkende bedrijven. De voorschriften voor deze bedrijven dienen dus in die zin aangepast te worden zodat niet eerder welk ambachtelijk bedrijf zich hier kan vestigen.

Nieuwe bebouwingmogelijkheden zijn mogelijk indien ruimtelijk inpasbaar en er een behoefte kan aangetoond worden. Concentratie is hierbij van belang om versnippering tegen te gaan. Er dient een duidelijk overzicht opgemaakt te worden over de effectief vergunde bedrijfsdelen.

B. Aansluiting op BPA

Championonkwekerij Eric Bergman en Championonkwekerij Jan Masschelein

Het gaat hier om (para-)agrarische bedrijven die op vandaag hun economische functie zijn verloren. De deputatie stelt vast dat de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn, en er heden een functiewijzigingsaanvraag lopende is.

De deputatie kan akkoord gaan met functiewijzigingen binnen de bestaande, vergunde gebouwen. De mogelijkheden hiervoor zijn opgenomen in de VCRO en het functiewijzigingsbesluit van de Vlaamse regering. Het omzetten van deze gebouwen tot ambachtelijke bedrijven zoals met dit RUP mogelijk wordt gemaakt kan niet toegelaten worden.



Dit betekent in concreet de creatie van nieuwe zonevreedde bedrijven. De toegelaten functies dienen tevens ruimtelijk inpasbaar te zijn en op schaal van de omgeving.

**C. Bedrijvigheid langs Beselarestraat
Terrafloor**

De deputatie kan akkoord gaan met functiewijzigingen binnen de bestaande, vergunde gebouwen. De mogelijkheden hiervoor zijn opgenomen in de VCRO en het functiewijzigingsbesluit van de Vlaamse regering. In die zin kan akkoord gegaan worden met de overdruk waarin duidelijk wordt gesteld dat enkel opslag van goederen mogelijk is.

**D. Bedrijvigheid via private weg
Schrijnwerkerij Georges Volkaert en Andacon NV**

Op basis van dit RUP blijken beide bedrijven wederrechtelijk tot stand te zijn gekomen en beschikken ze niet over de nodige stedenbouwkundige- (bouw-functie) en milieuvergunning. Bovendien hebben deze bedrijven geen enkele band hebben met de omliggende bedrijven. Het regulariseren en bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan deze twee zonevreedde niet-vergunde bedrijven kan dan ook niet. Deze bedrijven dienen uit het RUP geschrapt te worden.

Algemeen wenst de deputatie er nog op te wijzen dat de voorschriften veel te ruim zijn en geen duidelijkheid bieden naar de mogelijke invulling op termijn. Tevens zijn er geen garanties om de landschappelijke waarden daadwerkelijk te beschermen/ te versterken (cf.zone6).

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegegeeld.

Besluit

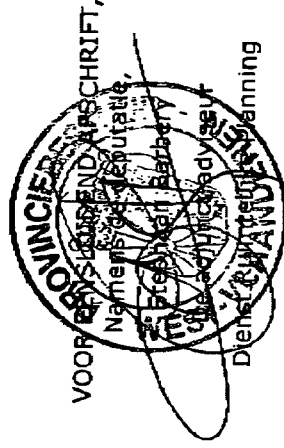
Het voorontwerp gemeentelijk RUP Arkemolen, wordt gelet op bovengaande motivatie **ongunstig** geadviseerd.

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie :

Voor de provinciegriffier :
De adjunct-adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Patrick Van Gheluwe



Zitting deputatie, 17/12/2009



VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

Paul Thomas
Afdelingshoofd Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II – laan 20 bus 16
1000 Brussel
Tel. (02)553 21 11 - Fax. (02)553 21 05

College van burgemeester en schepenen
Markplaats 1
8890 MOORSLEDE

GEMEENTEBESTUUR MOORSLEDE

24.11.09 06684

INGEKOMEN

23 NOV. 2009

uw kenmerk	ons kenmerk	dossier behandeld door	contact via
0184/09/KV/ED	WT 2009 R 0041	Bram Vogels	b.vogels@vmm.be

Advies aanvraag voor de plenaire vergadering voor het Grup Cluster Arkemolen. Aanvrager: Gemeente Moorslede.

Geachte

Op uw verzoek en onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep.

De percelen zoals aangegeven in het Grup, zijn volgens de watertoetskaarten voor een deel mogelijk overstromingsgevoelig, grotendeels infiltratiegevoelig en weinig tot zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

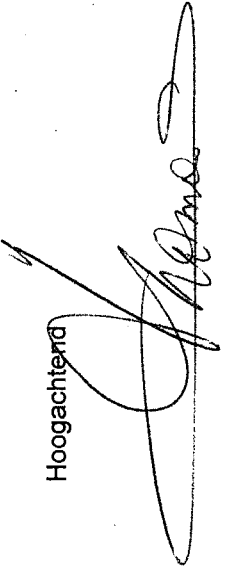
Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. In de algemene voorschriften is opgenomen dat teneinde de riolering niet te belasten met hemelwater, bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen moeten worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de bufferzones of groenzones, hetzij naar een te voorzien bufferbekken binnen de bebouwbare of te verharden zones, hetzij maximaal te laten infiltreren in de bodem, dit laatste op voorwaarde dat het hemelwater door het bedrijf op geen enkele manier wordt vervuild. Verder moet maximaal hergebruik worden nagestreefd. De VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer is akkoord met deze redenering maar zou wel willen voorstellen de prioritering van het voorschrift af te stemmen op deze zoals vermeld in de GSV, namelijk eerst hergebruik, vervolgens infiltratie en tot slot buffering met vertraagde afvoer. Verder is in de algemene voorwaarden opgenomen dat verharding, enkel ten behoeve van parking en niet nodig voor bedrijfsactiviteiten, dient aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen indien dit milieutechnisch verantwoord is. Verder heeft het noordelijk bedrijf een uitdovend karakter zodat mogelijk op termijn minder verharding wordt voorzien. Voor de private weg (zone 8) mag verharding worden voorzien, bij voorkeur in waterdoorlatende verharding. De waterafvoer dient te gebeuren naar de bermen, onverharde randzones of langsrachten. Er worden dan ook geen significant negatieve effecten op het infiltratieregime verwacht.

Aangaande het grondwaterstromingspatroon is opgenomen in de screeningsnota dat er geen grote ondergrondse constructies worden voorzien. Op basis van de beschikbare informatie lijkt dit te kloppen, maar in de stedenbouwkundige voorschriften zijn hieromtrent geen bepalingen opgenomen.

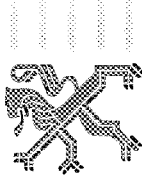
Met betrekking tot het aspect (grond)waterkwaliteit is in de screeningsnota aangegeven dat het afvalwater geloosd wordt in de riolering en dat de lozingsnormen van Vlareem voor de bescherming van oppervlaktewater dienen gerespecteerd te worden. Er worden dan ook geen significant negatieve effecten verwacht op de (grond)waterkwaliteit.

Het RUP wordt **gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet Integraal Waterbeleid. We zouden wel willen voorstellen om in de algemene voorschriften de bepalingen m.b.t. de omgang met hemelwater af te stemmen op de prioritering zoals opgenomen in de GSV.

Hoogachtend

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paul Thomas', written over a horizontal line.

Paul Thomas
Afdelingshoofd Operationeel Waterbeheer



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Aan het college van Burgemeester en Schepenen
van Moorslede
Marktplaats 1
8890 Moorslede

Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 03 55 - Fax 02 553 80 06
beleid@ine.vlaanderen.be

uw bericht van
12/11/2009

uw kenmerk
0184/09/KV/ED
stationsbuurt

ons kenmerk
AMNE/VR/BJ/2009/1518

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
Barbara Jans Vanbiervliet
barbara.jans@ine.vlaanderen.be

telefoonnr.
02-553 74 93

datum
14/12/2009

Betref: RUP "Arkemolen" te Moorslede

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn (omgezet in artikel 24 van het Samenwerkingsakkoord¹) dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

In voorliggend RUP worden de bedrijven binnen de cluster Arkemolen bestaande uit bedrijven en enkele woningen vastgelegd. Het gaat om een bestaande loods, een schrijnwerker, twee champignonkwekerijen, 2 houthandelaars en het bedrijf Andacon in agrarisch gebied.

In het RUP is geen Seveso-inrichting aanwezig of mogelijk.

In het RUP is mogelijk een aandachtsgebied aanwezig.

Binnen een perimeteer van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig.

Gelet op het feit dat artikel 48 van het decreet ruimtelijke ordening van 19 mei 1999 meldt dat: *"Als het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan beantwoordt aan de criteria, bepaald in toepassing van artikel 4.4.1., §2, van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen van het milieubeleid, stellen de door de Vlaamse regering aangewezen diensten ten laatste tijdens de plenaire vergadering dat het voorontwerp het voorontwerp vormt van een ruimtelijk veiligheidsrapport, tenzij het voorontwerp zo wordt gewijzigd dat het niet meer aan de bedoelde criteria beantwoordt."*

¹ Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewestbetreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007). Het Samenwerkingsakkoord is de omzetting in Belgisch recht van de Seveso II-richtlijn.

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

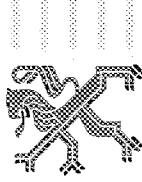
beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden, en dat voor wat het aspect externe veiligheid⁴ betreft geen verdere actie dient ondernomen te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 21/12/2009.

Hoogachtend,

Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

⁴ De externe risico's van zware ongevallen ten aanzien van de mens in de omgeving van de (betrokken) Seveso-inrichtingen, en ten aanzien van het milieu



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Gemeente Moorslede
T.a.v. College van Burgemeester en Schepenen
Marktplaats 1

8890 MOORSLEDE

Milieu-, Natuur en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 03 55 - Fax 02 553 80 06
beleid@lne.vlaanderen.be

uw bericht van 12.11.09 **uw kenmerk** 0184/09/KV/ED **ons kenmerk** LNE/BGP/2009/266 **bijlagen** 1

vragen naar / e-mail David Stevens **telefoonnummer** 02 553 83 03 **datum** 17 december 2009
david.stevens@lne.vlaanderen.be

Betref: Voorontwerp RUP "Cluster Arkemolen"

Geachte,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie ontving op 16 november uw adviesvraag mbt het voorontwerp RUP "Cluster Arkemolen".

De vraag voor advies werd intern verspreid naar verschillende afdelingen van LNE.

We ontvingen een advies van de dienst Veiligheidsrapportering. U vindt in bijlage dit advies.

Het is van belang dat de bestemde buffers ook effectief gerealiseerd worden zodat de doelstellingen inzake landschappelijke inpassing en beperken van de milieuhinder kunnen gerealiseerd worden. LNE kan zich aansluiten bij het behoud van Andacon nv op de huidige locatie en bij de keuze om bij stopzetting hier geen nieuwe dynamische functie in te planten. LNE vraagt zich wel af of de zone voor parkeren en laden/lossen niet op een meer efficiënte wijze kan bestemd en ingericht worden. De huidige L-vorm lijkt geen voorbeeld van zuinig ruimtegebruik. Door te kiezen voor een andere inrichting aanpalend aan de bedrijfsruimte (en het oostelijke stuk bij te voegen bij zone 6) zou veel minder versnippering optreden tussen de zone voor landschappelijke inkleding en de zuidelijke percelen. Gezien deze percelen allen op de biologische waarderingskaart zijn ingekleurd, kan door dergelijke ontsnippering een duidelijke meerwaarde gecreëerd worden.

Het is niet duidelijk wat er in de stedenbouwkundige voorschriften van zone 6 bedoeld wordt met het gebruik als private buitenruimte en in hoeverre dit de specifieke doelstellingen voor deze zone kan hypothekeken.

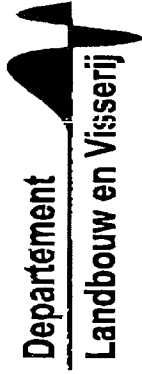
Het Departement LNE geeft een gunstig advies voor het voorontwerp van RUP mits rekening wordt gehouden met bovenvermelde opmerkingen.

Gelieve het departement LNE te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Jean-Pierre Heirman
secretaris-generaal
departement LNE

Paul Van Snick
Algemeen Directeur
Afdelingshoofd AMNEB



Departement Landbouw en Visserij

Duurzame Landbouwontwikkeling

Ellips, 6e verdieping

Koning Albert II-laan, 35, bus 40

1050 Brussel

Tel. 02 552 78 70 - Fax 02 552 78 71

elke.boeykens@lv.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen

Marktplaats 1

8890 Moorslede

GEMEENTEBESTUUR MOORSLEDE

29.12.09 07392

INGEKOMEN

uw bericht van
12/11/2009

uw kenmerk
0184/09/KV/ED

ons kenmerk
LLS/3132/2009563/RUPG

bijlagen

vragen naar / e-mail
Ruh.huybrechts@lv.vlaanderen.be

telefoonnummer
(02) 552 78 88

datum
16/12/2009

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt over het RUP Cluster Arkemolen te Moorslede.
plenaire vergadering 21/12/2009

Geachte,

Uw adviesvraag werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling wenst een deels gunstig en deels ongunstig advies te formuleren.

Het plangebied is gelegen ten westen van het centrum van Dadizele en wordt aan alle zijden begrensd door het agrarisch gebied en meer specifiek de Heulebeek (ten noorden) en de Vlinderhofbeek (ten oosten). Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 8,68 ha. Het gedeelte dat ten noorden van de Beselarestraat gelegen is, ligt grotendeels in het BPA 'De Kadotte' en voor een beperkt deel in agrarisch gebied dat herbevestigd werd door de Vlaamse Regering. Binnen het plangebied zijn van oudsher een aantal bedrijven gelegen, waaronder twee champignonkwekerijen, houtbedrijven en opslag, een groothandel in planten en een groothandel in medicatie.

Met het RUP wenst de gemeente de bestaande bedrijven bepaalde uitbreidingsmogelijkheden te geven en wenst men de mogelijkheid open te houden om de champignonkwekerijen, die momenteel niet langer rendabel zijn, om te vormen naar anderen (niet-agrarische) bedrijvigheid.

Het plangebied is deels in herbevestigd agrarisch gebied (IAG). De herbevestiging van de agrarische gebieden betreft een beslissing van de Vlaamse Regering en moet de landbouwers meer rechtszekerheid bieden. Door de herbevestiging wordt de landbouwgrond immers planologisch verankerd. Een herbevestiging betekent niet dat gemeentelijke planningsinibatieven hier niet meer mogelijk zijn maar de projecten moeten de agrarische bestemming wel maximaal respecteren. De inrichting van een KMO-zone betekent geen meerwaarde voor de agrarische structuur en hiervoor kan de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling dan ook geen gunstig advies formuleren. Het voorzien van een compensatiegebied is noodzakelijk.

De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling wenst volgende opmerkingen te formuleren m.b.t. de bedrijven:

- Bergman Eric, voormalige champignonkwekerij: de kwekerij werd reeds stopgezet. Er werd een gedeeltelijke wijziging doorgevoerd naar metaalconstructie en las- en schilderwerken. Deze functie werd niet vergund en is tevens niet aangevraagd binnen de aanvraag tot wijziging naar opslagruimte. De nog niet vergunde aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ging naar afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling. De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert mits enkel de bestemming als opslagruimte wordt doorgevoerd. Niettemin heeft de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling geen bezwaar tegen de zone voor bedrijfsactiviteit, mits deze via het RUP geregeld wordt. Het is wel bedenkelijk dat de bestaande functie niet aangevraagd wordt terwijl deze wel aanwezig is. De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling wenst bijgevolg op te merken dat een RUP geen instrument is om een regularisatie door te voeren.
- Maschelein Jan, voormalige champignonkwekerij: de kwekerij werd reeds stopgezet. De eigenaar heeft de intentie de bestemming te wijzigen en eventueel de bebouwing beperkt uit te breiden maar er zijn nog geen concrete plannen naar bestemming toe. Binnen het RUP wordt een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voorzien. Gezien de bebouwing geen meerwaarde meer heeft voor de agrarische structuur, heeft de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging voorzien in het RUP.
- Volkert Georges, schijnwerkerij: voor zover de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling kan beoordelen, werd er geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor deze bestemming. De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling wenst nogmaals erop te wijzen dat het RUP geen instrument is om een regularisatie van onvergunde activiteiten door te voeren.
- Andaon nv, groothandel in medicatie: voor zover kan worden beoordeeld, beschikt deze groothandelszaak niet over de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunningen. De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling merkt op dat het RUP geen instrument is om regularisaties door te voeren. Daarenboven is deze bebouwing gelegen in te behouden agrarisch gebied volgens de GAS. De bebouwing is daarenboven niet gelegen binnen een gebouwengroep waar bedrijvigheid een hoofdfunctie is. Integendeel, deze bebouwing ligt geïsoleerd binnen het agrarisch gebied. De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling kan dan ook geen gunstig advies formuleren m.b.t. deze site.
- Ny Woudimix, houthandel: deze bebouwing is reeds gelegen binnen het bestand en goedgekeurd BPA De Kadorre. De bestaande bedrijvigheid is in overeenstemming met dit BPA. De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling heeft bijgevolg geen bezwaar tegen de bepaling van het RUP.
- Terrafor: het is niet duidelijk of de vergunningstoestand van deze bebouwing strookt met de bestaande functie. Indien dit niet het geval is, wenst de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling op te merken dat het RUP geen instrument is om regularisaties door te voeren. Indien de bebouwing en de functies wel degelijk vergund zijn, heeft de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling geen bezwaar tegen de in het RUP voorziene functie. De functie blijft immers beperkt tot de bestaande bebouwing.
- Houthandel De Croix: deze bebouwing is reeds gelegen binnen het bestand en goedgekeurd BPA De Kadorre. De bestaande bedrijvigheid is in overeenstemming met dit BPA. De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling heeft bijgevolg geen bezwaar tegen de bepaling van het RUP.

De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling wenst volgende opmerkingen te formuleren m.b.t. de voorschriften:

- Bij de algemene voorschriften wordt gesteld dat bij niet-realise van de bestemming de agrarische functie kan worden behouden of hersteld. De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling stelt voor om hier de voorwaarde van sanering aan te koppelen.
- Daar waar het noodzakelijk mocht zijn, stelt de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling voor om in de voorschriften op te nemen dat wateroverlast, ook op het omliggend agrarisch gebied, moet vermeden worden. Voorziening voor wateropvang of buffering zijn dan ook te nemen binnen de betreffende zones en mogen niet afgewenteld worden op het agrarisch gebied.

Rekening houdend met deze elementen, wenst de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling een deels gunstig en deel ongunstig advies te formuleren voor dit voorontwerp RUP.

Flougezarend,



Mr Johan Verschuyl
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling

H. Pauwels 10



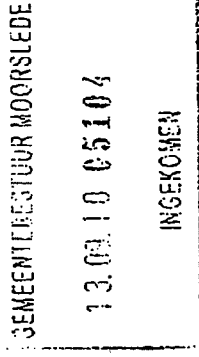
Ruimtelijke Planning

AANGELEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO van en te

Moorslede

Marktplaats 1
8890 Moorslede



Sint-Andries, Betreft:

09 september 2010 Ontwerp gemeentelijk RUP Arkemolen

Contactpersoon:
Wouter Billiet

Onze ref.:

WB/10/0655 - 09/15/4443

Telefoon 050 40 35 50
Fax 050 40 33 76

Uw ref.:

Bijlagen: -

wouter.billiet@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Arkemolen. Dit RUP werd op 24/06/2010 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Moorslede. Het openbaar onderzoek loopt van 19/07/2010 tot 17/09/2010.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente, Moorslede - gemeentelijk RUP 'Arkemolen', ontwerp dd. 24/06/2010, opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het GRUP Arkemolen wordt opgemaakt voor vijf bedrijven die horen tot de zogenaamde "bedrijvencoluster Arkemolen". De bedoeling van het GRUP bestaat erin deze bedrijven te groeperen binnen één ruimtelijke visie met als doel samenhang te creëren alsook een betere ruimtelijke integratie met de omgeving. Drie van de bedrijven zijn op vandaag zonevreed, de andere twee zijn zone-eigen en bevinden zich binnen een BPA dat door het GRUP wordt opgehoïven.

Conform artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Vanuit haar bevoegdheid als goedkeurende en toezichhoudende overheid wordt het RUP tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt: wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten. Globaal gezien voldoet dit RUP aan deze juridische vormvereisten.



Verder vragen volgende juridische aandachtspunten bijzondere aandacht:

- Er wordt vastgesteld dat in de voorschriften sprake is van een nabestemming. Er is echter nergens bepaald op welk moment deze nabestemming in werking zou treden. Een nabestemming dient een duidelijk vast te stellen tijdstip te bevatten waarop deze in werking treedt. Anders is deze juridisch betwistbaar en zorgt ze voor rechtsonzekerheid.

Overeenstemming met het PRS-WV en het GRS Moorslede

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002. Ingevolge artikel 2.2.13§2 VCRO worden de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Moorslede is goedgekeurd op 4/26/2007.

Elementen vanuit het PRS-WV

- Ruimtelijke context

Het plangebied is gelegen in de deelruimte "Middenruimte". Verder is de selectie van het Gaaf landschap "Rug van Westrozebeke" van belang. Deze landschapselectie is overigens ook een structurende reliëfcomponent (PRS RD p.210,235 BD p.303). Op de structurende heuvelruggen onder andere de rug van Westrozebeke, dienen versnippering, terreinnivellering en bebouwing te worden vermeden. (PRS RD p.211-212).

- Bedrijvigheid

De beleidsdoelstellingen voor bedrijvigheid stellen onder andere dat geen nieuwe zonevreemde bedrijven kunnen gecreëerd worden. (PRS RD p.165)

Elementen vanuit het GRS Moorslede

- Ruimtelijke context

Langs de wegen die Moorslede met de aanliggende gemeenten verbindt is er veel lintbebouwing aanwezig. Ook voor de wegen die de kernen van Moorslede onderling met elkaar verbinden is dit het geval. De achterliggende gronden worden door deze lintbebouwingen afgeschermd. Op een aantal plaatsen is deze open ruimte nog van op de openbare weg waar te nemen. Deze open plaatsen, open ruimte corridors, moeten gevrijwaard worden van verdere bebouwing. Volgende open ruimte corridor als landschapseenheid is van belang voor het plangebied: ten westen van de kern Dadizele, dit langs de Beselarestraat vanaf het kruispunt met de Geluwestraat tot aan de Arkemolenstraat. Daarnaast is het plangebied deel van de deelruimte "Overige open ruimte" met een specifieke visie op bedrijven.

- Bedrijvigheid

De cluster Arkemolen is een specifieke situatie die gedefinieerd wordt door een ruimtelijke concentratie van bedrijfsgebouwen. Binnen de cluster zijn er twee zone-eigen bedrijven, met aanleunend een drietal landbouwbedrijven die economisch niet meer rendabel zijn en dreigen leeg te staan en twee bedrijven die een uitbreidingsbehoefte hebben. Binnen de cluster zullen de landbouwgerelateerde bedrijven ingezet kunnen worden om de uitbreidingsnood van de ambachtelijke bedrijven op te vangen.

In de deelruimte "Overige open ruimte" zijn er tal van bedrijven die verspreid voorkomen ofwel zone-eigen of zonevreemd. De gemeente wenst de bestaande vergunde bedrijven die niet storend



zijn in hun omgeving te behouden om te vermijden dat er bij herlocalisatie nog meer gronden worden ingenomen. Voor de zonevrije bedrijven worden de ontwikkelingsmogelijkheden ruimtelijk gedifferentieerd via een gebiedsgerichte afweging. Aspecten als kwetsbaarheid, verkeersleefbaarheid, ruimtelijke concentratie en bereikbaarheid zijn doorslaggevend en zijn bepalend voor een categorisering die bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

- Goedkeuringsbesluit GRS Moorslede

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Moorslede is goedgekeurd op 26 april 2007. In dit goedkeuringsbesluit wordt het opmaken van een RUP voor de cluster Arkemolen uitgesloten vooraleer een gebiedsgerichte afweging is opgemaakt, daarenboven werd niet akkoord gegaan met de afweging voor de zonevrije bedrijven zoals opgenomen in het GRS. De deputatie stelt vast dat in voorliggend ontwerp een gebiedsgerichte afweging werd opgenomen. Deze afweging betekent een correcte bijsturing tov deze die in het GRS werd opgenomen. Evenwel dient er op gewezen te worden dat de deputatie in haar goedkeuringsbesluit stelt dat het voorzien van ruimte voor nieuwe bedrijven niet kan aanvaard worden in de cluster Arkemolen. In dit opzicht kunnen de voorgestelde functies voor beide voormalige champignonkwekerijen niet goedgekeurd worden.

Concreet

Het voorgestelde GRUP biedt geen afdoende antwoord aan de bepalingen van het PRS noch aan deze van het GRS.

Op vandaag zijn niet alle bedrijven vergund (geacht), nochtans een uitgangspunt voor wat betreft het geven van eventuele toekomstperspectieven voor zonevrije bedrijven. Daarenboven betekenen de toegelaten functies de creatie van nieuwe zonevrije bedrijven.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

De deputatie is tevreden dat het plangebied in huidig ontwerp werd ingeperkt tov het voorontwerp waardoor duidelijk meer sprake is van een zogenaamde cluster. Wel wordt vastgesteld dat de toegelaten functies en de inrichtingsvoorstellen te verre gaand zijn.

A. BPA Groep

Nv Woodimix en Houthandel De Croix

Naar aanleiding van het voorontwerp werd gesteld dat de regeling binnen het BPA Kadorre het uitgangspunt dient te zijn voor nieuwe voorschriften. Zo dient de toegelaten bedrijvigheid beperkt te worden tot houtverwerkende bedrijven. In voorliggend ontwerp werd deze zone effectief bestemd voor houtverwerkende bedrijven of opslag. Wel wordt vastgesteld dat bij het verdwijnen van de huidige vergunde bedrijven elke andere bedrijvigheid kan komen die niet meer storend en/of hinderend is voor de omgeving en het milieu. Dit voorschrift is aldus veel te ruim en beperkt zich niet tot de houtverwerkende bedrijven zoals voorzien in het BPA Kadorre. De voorschriften voor deze bedrijven dienen dus in die zin aangepast te worden zodat niet eender welk ambachtelijk bedrijf zich hier kan vestigen.

Wat betreft de nieuwe bebouwingmogelijkheden werd in kader van het voorontwerp gesteld dat deze mogelijk zijn indien deze ruimtelijk inpasbaar zijn en de behoefte kan aangetoond worden. Er wordt vastgesteld dat de voorgestelde uitbreidingen niet gemotiveerd zijn vanuit enige behoefte. Daarnaast kunnen de meeste voorziene uitbreidingen als ruimtelijk inpasbaar beschouwd worden. Dit is echter niet het geval voor de opslagloods bij het bedrijf Woodimix. Deze voorziene uitbreiding is helemaal niet compact te noemen en dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.



Opmaak attribuut tabel:

- niet alle kolommen werden ingevuld; nl. sviink, tlink en procstap (meer uitleg zie richtlijn pg 16-17)

Besluit

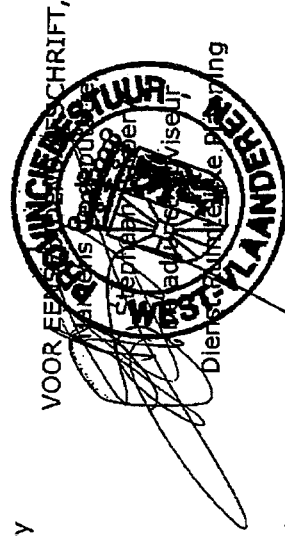
Het ontwerp gemeentelijk RUP Arkemolen, wordt **ongunstig** geadviseerd.

Ongunstig omwille van de creatie van nieuwe zonevreeemde bedrijvigheid in de voormalige champignonkwekerijen en te uitgebreide functiemogelijkheden voor de volledige zone voor bedrijfsactiviteiten waardoor in praktijk een nieuw lokaal bedrijventerrein zou kunnen worden verwezenlijkt.

Hoogachtend,

Voor de provinciegriffier :
De adjunct-adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Patrick Van Gheluwe



Zitting deputatie dd. 09/09/2010



B. Aansluiting op BPA

Championnowerkerij Eric Bergman en Championnowerkerij Jan Masschelein

Het gaat hier om (para-)agrarische bedrijven die op vandaag hun economische functie zijn verloren. De deputatie stelt vast dat de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn, en er heden een functiewijzigingsaanvraag lopende is.

De deputatie kan akkoord gaan met functiewijzigingen binnen de bestaande, vergunde gebouwen. De mogelijkheden hiervoor zijn opgenomen in de VCRO en het functiewijzigingsbesluit van de Vlaamse regering. Het omzetten van deze gebouwen tot ambachtelijke bedrijven zoals met dit RUP mogelijk wordt gemaakt kan niet toegelaten worden. Dit betekent in concreet de creatie van nieuwe zonevreedde bedrijven. Het kan dus niet de bedoeling zijn om hier nieuwe houtverwerkende bedrijven toe te laten, of na stopzetting zelfs gelijk welke andere bedrijvigheid.

C. Bedrijvigheid langs Beselarestraat Terrafloor

De deputatie kan akkoord gaan met functiewijzigingen binnen de bestaande, vergunde gebouwen. De mogelijkheden hiervoor zijn opgenomen in de VCRO en het functiewijzigingsbesluit van de Vlaamse regering. In die zin kan akkoord gegaan worden met de overdruk waarin duidelijk wordt gesteld dat enkel opslag van goederen mogelijk is.

In het verdere verloop van het planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

- Planbaten

- Bij de planbaten op p.35 kan beste verduidelijkt worden dat de aard van omzetting waarschijnlijk een uitzondering betreft waardoor geen planbaten verschuldigd zouden zijn.
- Zone 2: Zone voor private parkeerplaatsen, toerlitten, laad- en loszones
 - o Binnen deze zone wordt een zogenaamde deelzone met zwarte asterix aangeduid waarbinnen stapelen en opslag in open lucht is toegestaan. Deelzones zijn op het plan echter niet terug te vinden, waardoor praktisch in de volledige zone 2 mag gestapeld worden.
 - o De inrichtingsvoorschriften voor deze zone zijn erg beperkt. Zo is er niet eens een maximale verharding bepaald, of een minimumpercentage dat in waterdoorlatend materiaal moet worden aangelegd.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 mei 2008 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten ruimtelijke RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. Volgende bemerkingen moeten in dit verband bekeken worden:

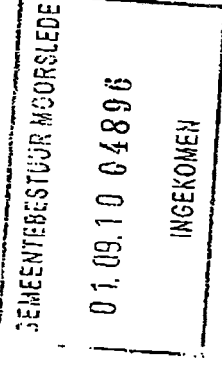
Opmerkingen:

Vlaamse overheid



AANGETEKEND GECORO

Marktplaats 1
8890 MOORSLEDE



uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/36012/105.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Jan Vanderstraeten
jan.vanderstraeten@nwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 44 28 22

datum 31 AUG. 2010

Betreft: MOORSLEDE, gemeentelijk RUP " Arkemolen " : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van het agentschap Ruimte en Erfgoed.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt het agentschap Ruimte en Erfgoed aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS werd goedgekeurd op 6/03/2002.

Het GRS werd goedgekeurd op 26/04/2007.

Binnen het plangebied geldt volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979) volgende bestemming: agrarisch gebied, als dusdanig deels herbevestigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 24/10/2008 (deel ten zuiden van de Beselarestraat), deels gelegen in de vallei van de Heulebeek waarvoor de opmaak van een gewestelijk RUP onderzocht dient te worden (ten noorden van de Beselarestraat).

Het plangebied is ook deels gelegen binnen het BPA De Kadorre (MB 24/01/1994) dat de bestaande houtverwerkende bedrijven zone-eigen had gemaakt.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Arkemolen" beoogt het vastleggen van de ontwikkelingsperspectieven voor een aantal bedrijven in de cluster Arkemolen.

3. beknopte historie

Op 21/12/2009 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf aan dat de vergunningstoestand onvoldoende uitgeklaard was en dat de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven te ruim waren.

RUIJTE EN ERFGOED

afdeling West-Vlaanderen
Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge

Tel. 050 44 28 11 - Fax 050 44 28 13 - Email ruimte.erfgoed.wv@nwo.vlaanderen.be

Op 24/06/2010 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 19/07/2010 tot en met 17/09/2010.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Gemeente MOORSLEDE is in het RSV geselecteerd als buitengebied. Het plangebied sluit niet aan bij een kern, zodat het vrijwaren voor de essentiële functies van de open ruimte zoals landbouw en natuur hier voorop staan. Bestaande zonevreemde bedrijven kunnen bestendig en eventueel beperkt uitgebreid worden in functie van een gebiedsgerichte afweging conform de visie die in het GRS uitgewerkt is. Het huidige voorstel is globaal gezien verenigbaar met deze opties.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

Het dossier werd bijgesteld in functie van de adviezen op de plenaire vergadering: een aantal bedrijven, waarvan de vergunningstoestand onvoldoende uitgeklaard kon worden, is niet meer in het RUP opgenomen en de mogelijkheden qua aard van activiteit zijn beperkt. De voorziene ontwikkelingsperspectieven staan in functie van de gebiedsgerichte afweging die in uitvoering van het GRS diende te gebeuren. Enig voorbehoud bij de zeer ruime opslagmogelijkheden in open lucht op al de bedrijfspercelen, zowel in oppervlakte (de "deelzone" is de volledige zone 2 aangezien er geen bijkomende zonegrens is ingetekend) als qua stapelhoogte (geen hoogtebeperking). Een verdere afweging dient aan te geven welke beperkingen hier aangewezen zijn.

6. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV inzake zonevreemde bedrijven in het buitengebied en geeft uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd mits verdere afweging (lees: beperking) van de stapeling in open lucht.

Hoogachtend,



ir. Jan Vanderstraeten
gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar