

GRUP DEVELTERE

Definitief



Gemeentebestuur Moorslede
Marktplaats 1
8890 MOORSLEDE

Grontmij Vlaanderen
Gent, april 2014

<p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 17 /10 /2013</p> <p>Op bevel, De Secretaris VANDER STICHELE Kristof</p> <p>De Voorzitter FOULON Dirk</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	<p>Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner</p> <p>Sil Goossens</p>
<p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 15 / 11 / 2013 tot en met 13 / 01 / 2014</p> <p>Op bevel, De Secretaris VANDER STICHELE Kristof</p> <p>De Burgemeester VERGOTE Ward</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van . . / 04 /2014</p> <p>Op bevel, De Secretaris VANDER STICHELE Kristof</p> <p>De Voorzitter FOUTON Dirk</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	<p>Goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op . . / . . /</p>

Verantwoording

Titel : GRUP Develtere
Subtitel : Ontwerp
Projectnummer : 308384
Referentienummer :
Revisie :
Datum : april 2013

Auteur(s) : Sil Goossens
E-mail adres : sil.goossens@grontmij.be

Gecontroleerd door : SGO
Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door :
Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Vlaanderen N.V.
Meersstraat 138A
B-9000 Gent
T +32 9 241 59 20
F +32 9 241 59 30
gent@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

TOELICHTINGSNOTA.....	7	4	Juridische context.....	15	
1	Inleiding	8	4.1	Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	15
1.1	Opdracht	8	4.2	Verkavelingen en ruilverkavelingen.....	15
1.2	Probleemstelling.....	8	4.3	Wegen en water	15
1.3	Procesverloop	8	4.4	Beschermings- en klasseringsbesluiten	17
2	Ruimtelijke context	9	4.5	Natuurbeschermingsgebieden	17
2.1	Ligging van het GRUP.....	9	4.6	Andere	18
2.2	Ruimtelijke kenmerken	10	4.7	BPA Centrum 1B Dadizele.....	19
2.3	Foto's.....	11	4.8	Planologisch attest	20
3	Beleidskader	12	5	Motivering inname herbevestigd agrarisch gebied (HAG).....	22
3.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	12	6	Evaluatie van het bedrijf	25
3.1.1	Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen	12	6.1	Ruimtelijke impact	25
3.2	Provinciaal Structuurplan Vlaanderen	13	6.2	Milieu-impact	26
3.2.1	Algemeen.....	13	6.3	Verkeersimpact	26
3.2.2	Heulebeek.....	13	6.4	Sociaal- en bedrijfseconomische criteria	26
3.2.3	Evaluatiecriteria voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen.....	13	6.5	Besluit	27
3.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	14	7	Visie	28
3.3.1	Lijninfrastructuur.....	14	7.1	Vanuit planologisch attest.....	28
3.3.2	Algemeen bedrijvigheid	14	7.2	Vanuit voorschriften BPA.....	30
3.3.3	Bestaande bedrijvigheid in het richtinggevend gedeelte:	14	7.3	Buffervolume	30
3.3.4	Heulebeek:.....	14	7.4	Structuurschets	30
			8	Decretale bepalingen.....	32
			8.1	Ruimtebalans	32
			8.2	Register planbaten, planschade of compensatie	33
			8.3	Op te heffen voorschriften.....	33
			8.3.1	BPA.....	33
			8.4	Watertoets.....	34
			8.4.1	Bespreking plannen.....	34
			8.4.2	Milderende bepalingen	35
			8.5	Resultaat onderzoek tot mer	36
			8.5.1	Conclusie mer-screening	36

8.5.2	Ontheffingsbeslissing	37	1	Algemene stedenbouwkundige voorschriften	55
8.5.3	Resultaat dienst Veiligheidsrapportering	38	1.1	Algemene bepalingen	55
ONDERZOEK TOT MER		39	2	Specifieke voorschriften	60
9	Inleiding	40	2.1	Specifieke voorschriften m.b.t. de categorie "bedrijvigheid"	60
9.1	Inleiding	40	2.1.1	Artikel 01: Zone voor bedrijvigheid	60
9.2	Alternatieven	40	2.2	Specifieke voorschriften m.b.t. de categorie "landbouw"	66
9.3	Grensoverschrijdende effecten	40	2.2.1	Artikel 02: Zone voor landschappelijk agrarisch gebied	66
10	Aftoetsing plan-MER-plicht van rechtswege	41	Bijlagen		68
10.1	DABM van toepassing	41	1	Bijlage 1 – Beslissing planologisch attest	69
10.2	Plan-MER plicht	41	2	Kaarten aanvraag planologisch attest	70
10.3	Noodzaak tot passende beoordeling	41	3	Stedenbouwkundige vergunningen	71
10.4	Conclusie aftoetsing plan-MER plicht	42	4	Milieuvergunning	72
11	Scoping milieueffecten	43			
11.1	Aard van het plan	43			
11.2	Voorkomen van bijzonder beschermde gebieden	43			
11.3	Kwetsbaarheid plangebied	44			
11.4	Scoping milieueffecten	46			
11.4.1	Bodem	46			
11.4.2	Oppervlakte- en grondwater	46			
11.4.3	Fauna en flora	48			
11.4.4	Landschap- en erfgoedwaarde	49			
11.4.5	Mens socio-organisatorische aspecten	50			
11.4.6	Mens mobiliteit	50			
11.4.7	Luchtkwaliteit	51			
11.4.8	Geluid en trillingen	51			
11.5	Conclusie scoping milieueffecten	52			
12	Eindconclusie	53			
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN		54			

Figuren

<i>Figuur 1: Topokaart 50</i>	9
<i>Figuur 2: Topokaart 10</i>	9
<i>Figuur 3: Luchtfoto</i>	10
<i>Figuur 4: kaart buurtwegen</i>	16
<i>Figuur 5: kaart overstromingsgevoelige gebieden en waterlopen</i>	16
<i>Figuur 6: kaart landschapsatlas</i>	17
<i>Figuur 7: Herbevestigd agrarisch gebied</i>	17
<i>Figuur 8: kaart vergunningen</i>	18
<i>Figuur 9: BPA Centrum 1B Dadizele</i>	19
<i>Figuur 10: Grafisch plan BPA nr. 1 C Dadizele</i>	23
<i>Figuur 11: watertoetskaart: grondwaterstroming</i>	34
<i>Figuur 12: watertoetskaart: infiltratiegevoeligheid</i>	34
<i>Figuur 13: watertoetskaart: overstromingsgevoeligheid</i>	34
<i>Figuur 14: watertoetskaart: hellingenkaart</i>	34
<i>Figuur 15: watertoetskaart: erosiegevoeligheid</i>	35
<i>Figuur 16: zoneringsplan VMM</i>	35
<i>Figuur 17: bodemkaart</i>	46
<i>Figuur 18: watertoetskaart: grondwaterstroming</i>	46
<i>Figuur 19: watertoetskaart: infiltratiegevoeligheid</i>	46
<i>Figuur 20: watertoetskaart: overstromingsgevoeligheid</i>	47
<i>Figuur 21: watertoetskaart: hellingenkaart</i>	47
<i>Figuur 22: watertoetskaart: erosiegevoeligheid</i>	47
<i>Figuur 23: zoneringsplan VMM</i>	48
<i>Figuur 24: biologische waarderingskaart</i>	49
<i>Figuur 25: CAI-kaart</i>	49
<i>Figuur 26: Landbouwtyperingskaart</i>	50
<i>Figuur 27: Herbevestigd agrarisch gebied</i>	50

TOELICHTINGSNOTA

1 Inleiding

1.1 Opdracht

De opdracht bestaat uit de opmaak van een RUP, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (M.B. 27/03/2009), en latere wijzigingen, de uitvoeringsbesluiten en de ter zake door de Vlaamse Regering en het agentschap RO-Vlaanderen verstrekte richtlijnen, rekening houdend met de gemeentelijke ruimtelijke structuur.

Artikel 2.2.2 van de codex ruimtelijke ordening bepaalt de inhoud van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), met name:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in art 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

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

Volgens artikel 2.2.13 §2 worden de RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Moorslede is op 26 april 2007 goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

Het RUP dient te kaderen in de gewenste ruimtelijke structuur van GRS, het RSV en het PRS.

Gelijktijdig met de herziening van het decreet Ruimtelijke Ordening werd een bijhorend decreet Grond- en Pandenbeleid uitgewerkt waarin het recht van de burger op betaalbaar en sociaal wonen, decretaal wordt verankerd.

1.2 Probleemstelling

Het bedrijf is momenteel gelegen in een BPA 1B Centrum Dadizele. Er wordt binnen dit RUP een uitbreiding van het bedrijf vooropgesteld om de toekomstige noden te kunnen opvangen. Deze uitbreiding is evenwel zonevreemd. Het RUP heeft als doel deze uitbreiding zone-eigen te maken en wordt opgemaakt in functie van een voorwaardelijk goedgekeurd planologisch attest.

1.3 Procesverloop

Er wordt een RUP opgemaakt op basis van het voorwaardelijk goedgekeurd planologisch attest, aangepast aan de opmerkingen van toenmalige adviezen. Het voorontwerp dient verstuurd te worden naar de verschillende instanties voor 23-05-2012.

2 Ruimtelijke context

2.1 Ligging van het GRUP

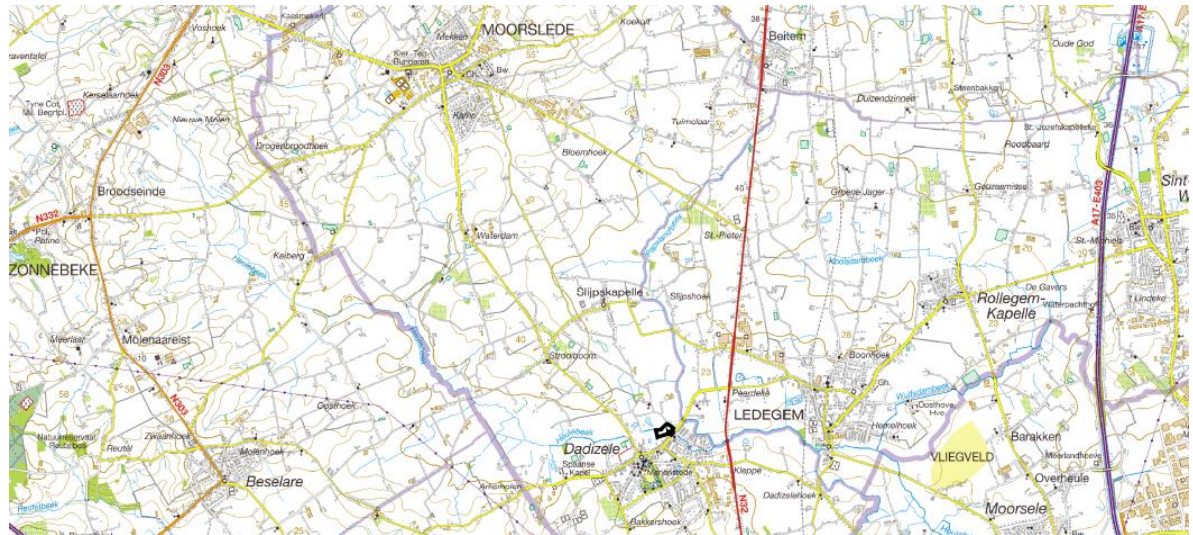
Het plangebied situeert zich aan de rand van de dorpskern van Dadizele, een landelijke deelgemeente van Moorslede.

Moorslede is een gemeente gelegen in het zuiden van West-Vlaanderen, ten N van Menen, ten O van Zonnebeke

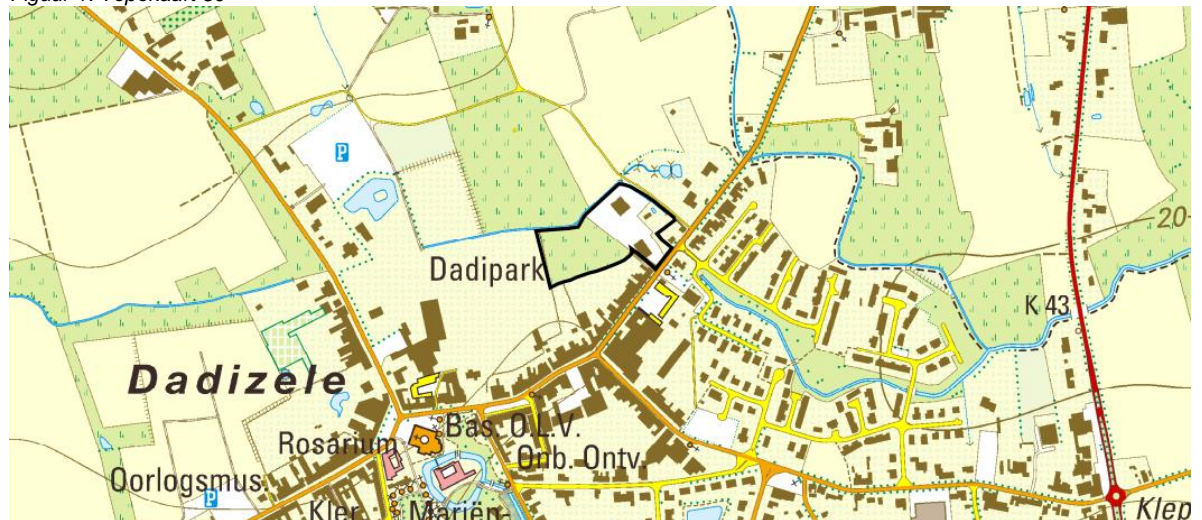
Het bedrijf is gelegen in het uiterste noorden van de kern, aansluitend aan een woonlint langs de Ledegemstraat ter hoogte van het kruispunt met de Waterstraat.

In de onmiddellijke omgeving zijn er geen andere bedrijven gelegen.

Wel is een groter recreatiepark gelegen aansluitend bij het plangebied.



Figuur 1: Topokaart 50



Figuur 2: Topokaart 10

2.2 Ruimtelijke kenmerken

Het plangebied betreft een historisch (sinds 1910) gegroeid bestaand bouwbedrijf/ bouwhandel.

Intussen is de site volledig ingebed in de bestaande bebouwingsstructuur van de dorpskern. De bedrijfsgebouwenconfiguratie bestaat uit een toonzaal/handelszaak met achteraan grotere loodsen voor opslag van materialen, allen zone-eigen én vergund.

Gezien de activiteit is het overgrote deel van de bedrijfsruimte verhard en wordt een groot gedeelte van de oppervlakte gebruikt als opslagruimte.

De achterzijde van het bedrijf en tevens de rest van het plangebied wordt gevormd door de Heulebeek, een waterloop van 2^e categorie, die de overgang verzorgt tussen open ruimte en kern.

De oostelijke zijde van het plangebied grenst aan het gewezen Dadipark, een recreatief gebied.

De in het plangebied opgenomen delen die momenteel niet in gebruik zijn door het bedrijf, zijn ingericht als geïsoleerd gelegen weide.



Figuur 3: Luchtfoto

2.3 Foto's



Foto 1: manoeuvreerruimte en stapelplaats



Foto 3: 5m onderhoudsstrook



Foto 5: foto richting toegang



Foto 2 : achterliggende stapelplaatsen



Foto 4: foto vanaf de toegang



Foto 6: foto richting landbouwperceel

3 Beleidskader

3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Op 23 september 1997 werd het eerste Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Het is een beleidsdocument dat richtinggevend en deels bindend is voor de Vlaamse regering, haar administraties en alle onder het Gewest ressorterende instellingen, en voor de provinciale en gemeentelijke overheid.

De uitgangshouding is het realiseren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De belangrijkste doelstelling is het tegengaan van de verdere verspreiding van stedelijke functies in en de versnippering van de open ruimte.

3.1.1 *Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen*

Volgende principes staan voorop bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidings-

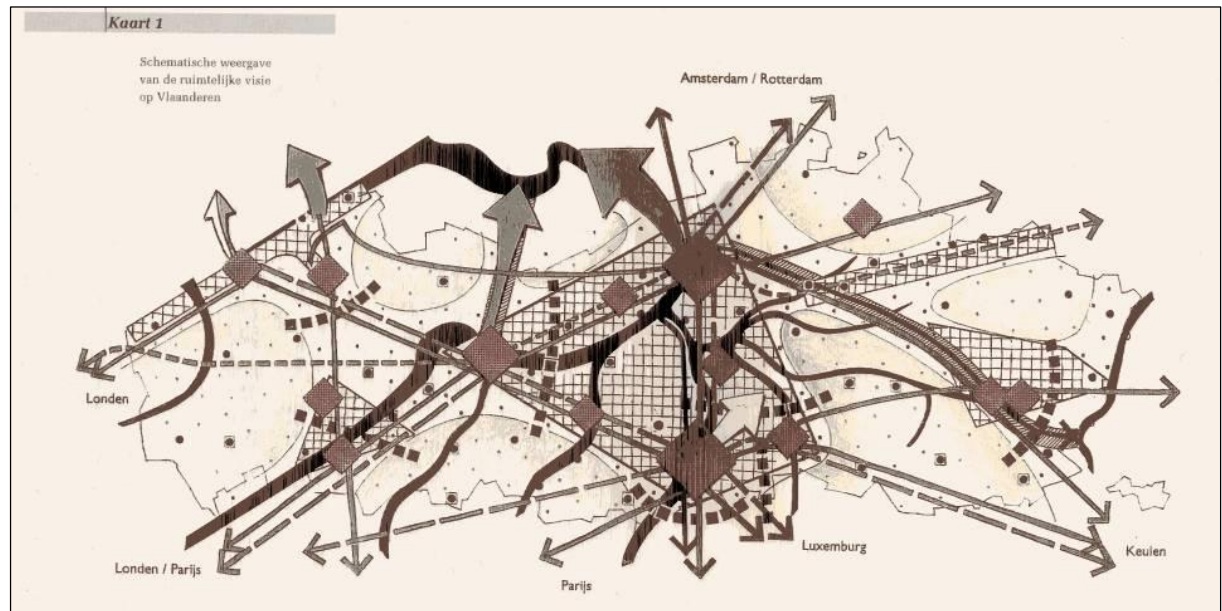
mogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen:

- Een maximale verweving van de economische activiteiten in haar bebouwde of onbebouwde omgeving wordt nagestreefd
- Alle mogelijkheden en voorzieningen voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend
- De ruimtelijke implicaties bij herlocalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden

- Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd.

De visie op de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden kan effectief gemaakt worden in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor lokale bedrijven.

In het ruimtelijk uitvoeringsplan worden de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf met specifieke verordenende voorschriften vastgelegd. Daarbij wordt aangetoond of er uitbreidingsmogelijkheden zijn en onder welke voorwaarden dat kan gebeuren.



3.2 Provinciaal Vlaanderen Structuurplan

3.2.1 Algemeen

Moorslede wordt niet geselecteerd als economisch knooppunt.

Moorslede werd geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp. Dadizele wordt als herlokalisatiehoofddorp aangeduid en heeft een lokale verzorgende rol. Een lokaal bedrijventerrein kan voorzien worden, enkel voor herlokalisatie van bedrijven uit de kern en omgeving.

Moorslede behoort tot de Middenruimte van West-Vlaanderen. In deze middenruimte wordt de bedrijvigheid verder ondersteund. Dit heeft in het verleden reeds geleid tot een specifiek landschap met verspreide, al dan niet groot-schalige- bebouwing. De evolutie van deze activiteiten moet dan ook passen in dit 'nieuwe landschap'. Een belangrijk streefdoel is de kwalitatieve inrichting binnen dit nieuwe landschap.

3.2.2 Heulebeek

De Heulebeek werd geselecteerd als natuurverbingsgebied en als 'gaaf' landschap. Het behoud en versterking van de traditionele kenmerken staat voorop. Nieuwe ingrepen aan de waterloop worden aldus uitgesloten en er moet een verhoogde aandacht gaan naar de wijze van ingrepen in de omgeving.

3.2.3 Evaluatiecriteria voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen

Wanneer gemeenten de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen bepalen dan worden minstens volgende criteria per bedrijf geëvalueerd.

Om te besluiten tot het ter plaatse kunnen blijven ontwikkelen, moet het bedrijf voor de meeste criteria gunstig scoren.

Elk bedrijf oefent een zekere impact uit op de omgeving. Deze impact heeft betrekking op drie domeinen, met name de ruimte, het milieu en het verkeer:

- Ruimtelijke impact: het ruimtebeslag ten opzichte van de omgeving (schaal van het gebouw en het perceel ten opzichte van de omgevende bebouwing en bebouwde percelen); de landschappelijke impact van het bedrijf
- Milieu-impact: de milieuhinder voor de omgeving door geluid, trillingen, straling, gasen, vloeistoffen, stof of andere vaste materie
- Verkeersimpact: de invloed van het bedrijf op het verkeer en de leefbaarheid / veiligheid in de omgeving ten gevolge van transport van goederen, werknemers en bezoekers / klanten; de ontsluiting van het bedrijf.



3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Moorslede werd goedgekeurd op 26/04/2007. Het RUP heeft volgende relaties met het GRS.

3.3.1 Lijninfrastructuur:

Belangrijkste gemeentelijke wegen:

- Ledegemstraat : vormt de verbinding met Ledegem en de N32 en is gedeeltelijk geselecteerd als lokale weg I (de as Dadizeelsestraat te Ledegem – Ledegemstraat tot aan de Waterstraat.
- Ledegemstraat is tevens een belangrijke verbinding voor openbaar vervoer.
- Het lokaal zwaar vervoer loopt ook langs deze weg.

Langs de Ledegemstraat staan er, eens buiten het centrum van Dadizele, weinig woningen. Deze weg loopt verder naar de N32 via grondgebied Ledegem.

In de Ledegemstraat rijden tijdens de ochtendpiek 110 auto's en 15 vrachtwagens per uur richting centrum Dadizele, 72 auto's en 12 vrachtwagens in de andere richting. Tijdens de avondpiek zijn de verkeersintensiteiten hoger : 159 auto's en 16 vrachtwagens per uur richting centrum Dadizele en 133 auto's en 16 vrachtwagens per uur in de andere richting.

3.3.2 Algemeen bedrijvigheid

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

Bedrijvigheid binnen woongebied:

- Binnen de kern Moorslede zijn een aantal bedrijven aanwezig in het woongebied, m.n. 26 bedrijven.
- Binnen de kern van Dadizele zijn er dat 23.

Deze bedrijven zijn voornamelijk kleinere KMO's die aanvaardbaar zijn binnen het dorpsweefsel. Toch zijn er enkele grote bedrijven die historisch gegroeid zijn op hun huidige lokatie. De kern Moorslede en de kern Dadizele beschikken elk over een eigen ambachtelijke zone die nauw aansluit bij de dicht bebouwde omgeving:

- Ambachtelijke zone ter hoogte van de Breulstraat: ambachtelijke zone volgens gewestplan + BPA ambachtelijke zone uitbreiding + toekomstige uitbreiding ambachtelijke zone via GRUP Uitbreiding ambachtelijke zone.
- Ambachtelijke zone ter hoogte van de Millestee straat: ambachtelijke zone volgens gewestplan + BPA ambachtelijke zone D'Hoogte.

3.3.3 Bestaande bedrijvigheid in het richtinggevend gedeelte:

Bestaande vergunde bedrijven die niet storend zijn in hun omgeving moeten kunnen behouden blijven om te vermijden dat bij herlokalisatie nog meer gronden worden ingenomen (richtinggevend gedeelte p20)

De gemeente wenst enerzijds bijkomende ruimte voor herlokalisatie van zonevreemde bedrijven en voor de ontwikkeling van lokale bedrijvigheid (richtinggevend gedeelte p15)

3.3.4 Heulebeek:

De Heulebeek wordt aanzien als lijnvormig elemente van de gemeente. Hierbij wordt de waarde als natuurverbindingselement onderschreven.

Van belang voor de landschappelijke structuur:

- Tegengaan van reliëfnivellering en erosie.
- Versterken/herstellen van beken en beekvalleien.

Van belang voor de natuurlijke structuur:

- Ontwikkelen van KLE in functie van herstel samenhang in de natuurlijke structuur.
- Voorkomen van aantasting bos en bermenbestand en uitbreiden van bos en natuur.
- Ecologisch bermbeheer.

4 Juridische context

4.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Gewestplan	Het plangebied maakt deel uit van het gewestplan Roeselare-Tielt, dat werd goedgekeurd op 17/12/1979. Het plan is gelegen in: <ul style="list-style-type: none"> • woongebied • agrarisch gebied 	
algemeen plan van aanleg	geen	geen
bijzonder plan van aanleg	Het plangebied is gelegen in BPA 1B Centrum Dadizele in volgende bestemmingszones: <ul style="list-style-type: none"> • Milieuvriendelijke bedrijvenzone • Bufferzone t.a.v. milieuvriendelijke bedrijvenzone • Landbouwzone Aanliggend aan het plangebied is ook BPA 1C Dadi-park van kracht.	
gewestelijk RUP	geen	geen
provinciaal RUP	geen	geen
gemeentelijk RUP	geen	geen

4.2 Verkavelingen en ruilverkavelingen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
verkavelingsvergunningen	geen	nvt
ruilverkavelingen	geen	nvt

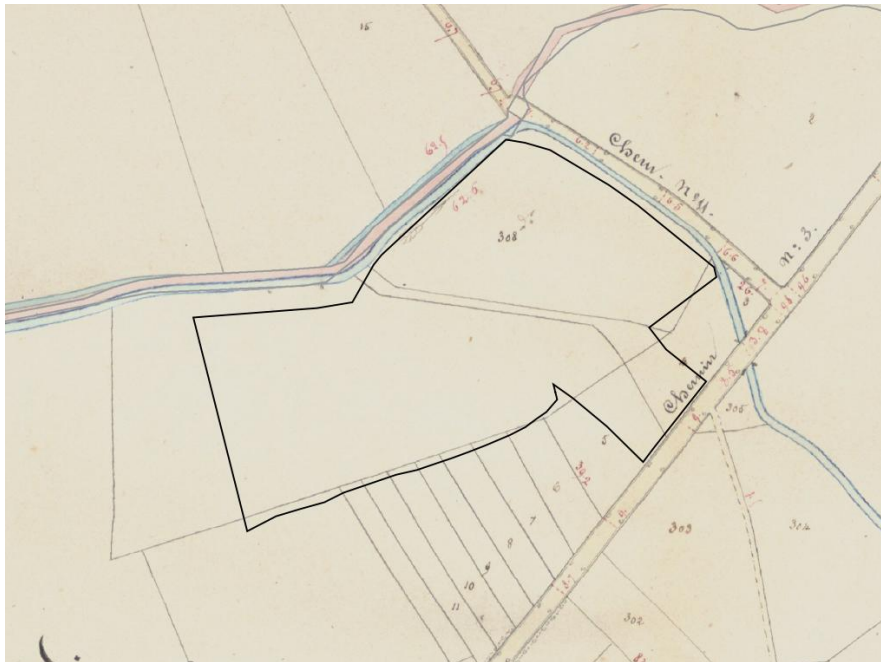
Zie ook

Zie verder 4.7 - BPA 1 B Centrum Dadizele

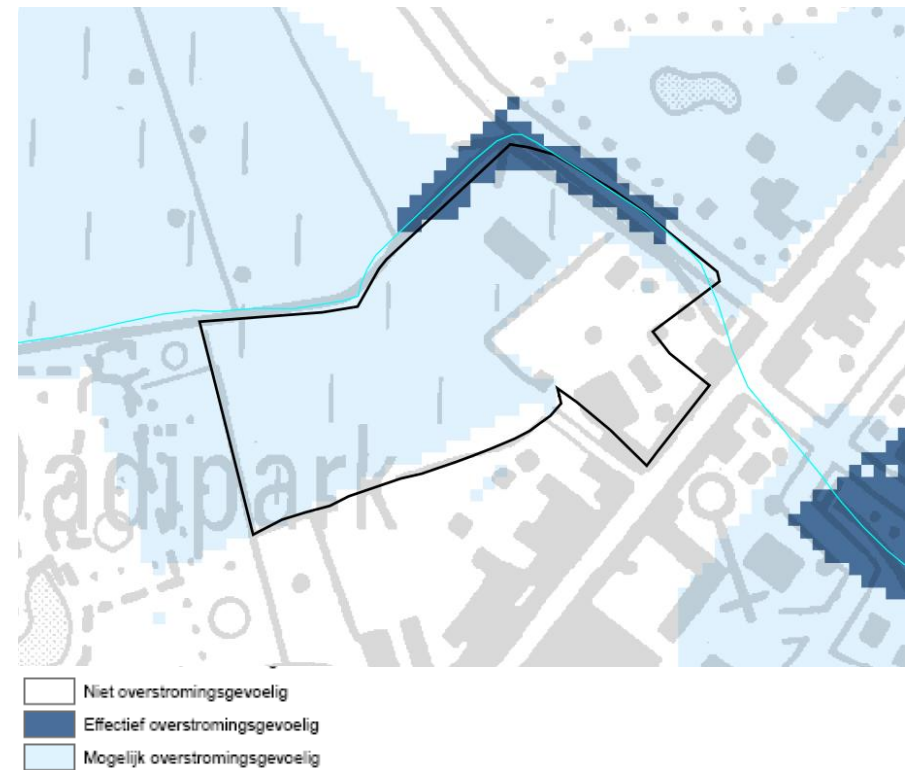
4.3 Wegen en water

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
gewestwegen	geen	geen
provinciewegen	geen	geen
rooilijnplannen	geen	nvt
buurtwegen	geen	nvt
voetwegen	geen	geen
bevaarbare waterlopen	geen	geen
onbevaarbare waterlopen	Heulebeek waterloop van 2 ^e categorie	

overstromingsgevoelige gebieden	Het grootste deel van het plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig, een deel effectief overstromingsgevoelig.
Recent overstroomde gebieden	Het gedeelte effectief overstromingsgevoelig gebied is opgenomen als recent overstroomd gebied.



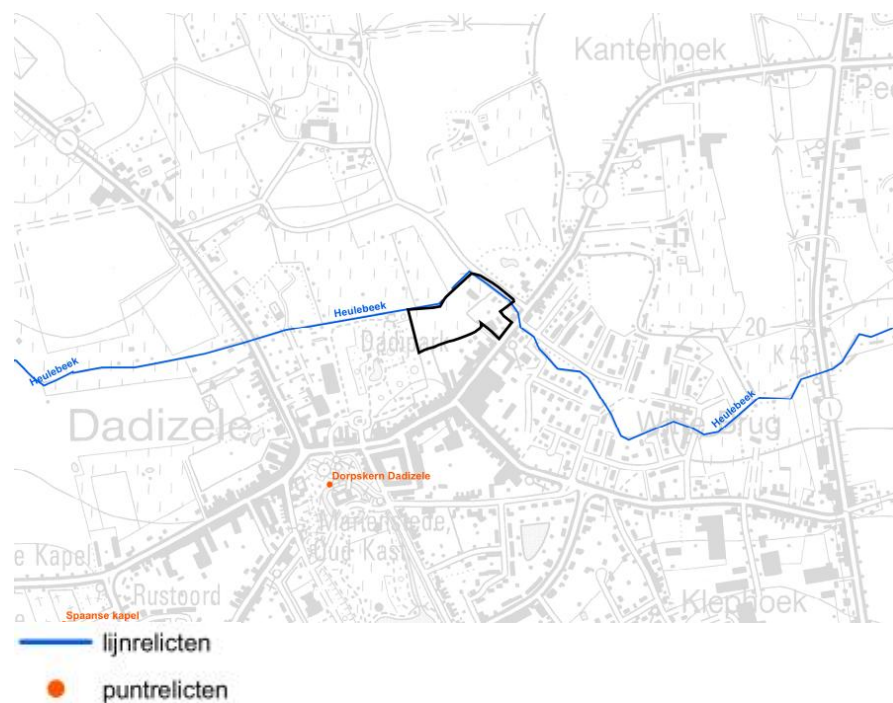
Figuur 4: kaart buurtwegen



Figuur 5: kaart overstromingsgevoelige gebieden en waterlopen

4.4 Beschermings- en klasseringsbesluiten

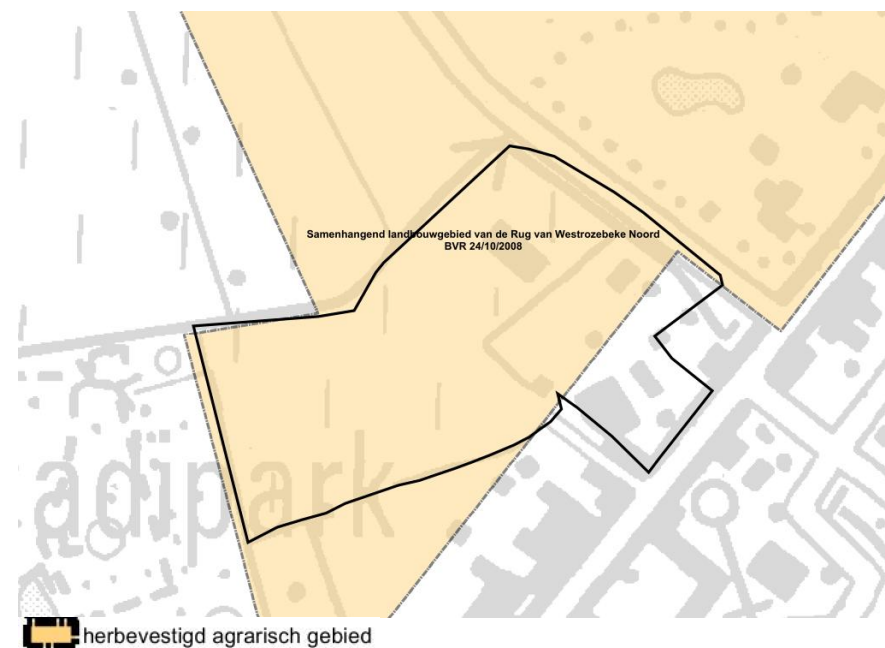
TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
beschermde monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten	geen	Lijnrelict Heulebeek cat 2
inventaris bouwkundig erfgoed	geen	geen
ankerplaatsen	geen	geen



Figuur 6: kaart landschapssatlas

4.5 Natuurbeschermingsgebieden

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
vogelrichtlijngebieden	geen	geen
habitatrichtlijngebieden	geen	geen
Ramsargebieden	geen	geen
gebieden VEN – 1 ^o fase	geen	geen
Herbevestigd agrarisch gebied	Bijna het gehele plangebied is gelegen in HAG-gebied	Nvt.



Figuur 7: Herbevestigd agrarisch gebied

4.6 Andere

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED AANGRENZEND
Relevante stedenbouwkundige vergunningen	<ul style="list-style-type: none"> • Deels positief planologisch attest afgeleverd 23-05-2012 • 14-08-1991: omvormen loods tot toonzaal met uitbreiding toonzaal (zie B op figuur) • 20-2-2002: plaatsen van een erker (zie C op figuur) • 4-11-1997: bouwen van een berging voor bouwstoffen (zie D op figuur) • 14-6-2006: uitbreiden van een bestaand bedrijf met opslagloods. (zie E op figuur) • Andere bebouwing is vergund geacht, want daterende van voor inwerkingstelling van het gewestplan. (zie A op figuur)
Bouwovertredingen	geen
Milieu- en exploitatievergunningen	<ul style="list-style-type: none"> • 6-5-1993: milieuvergunning klasse II voor het exploiteren van beton- en mortelcentrale voor 20 jaar. • 20-12-2006: omzetting klasse II naar klasse III via aktename.

Zie ook bijlagen:

Zie plan juridische toestand

Zie bijlage: Stedenbouwkundige vergunningen

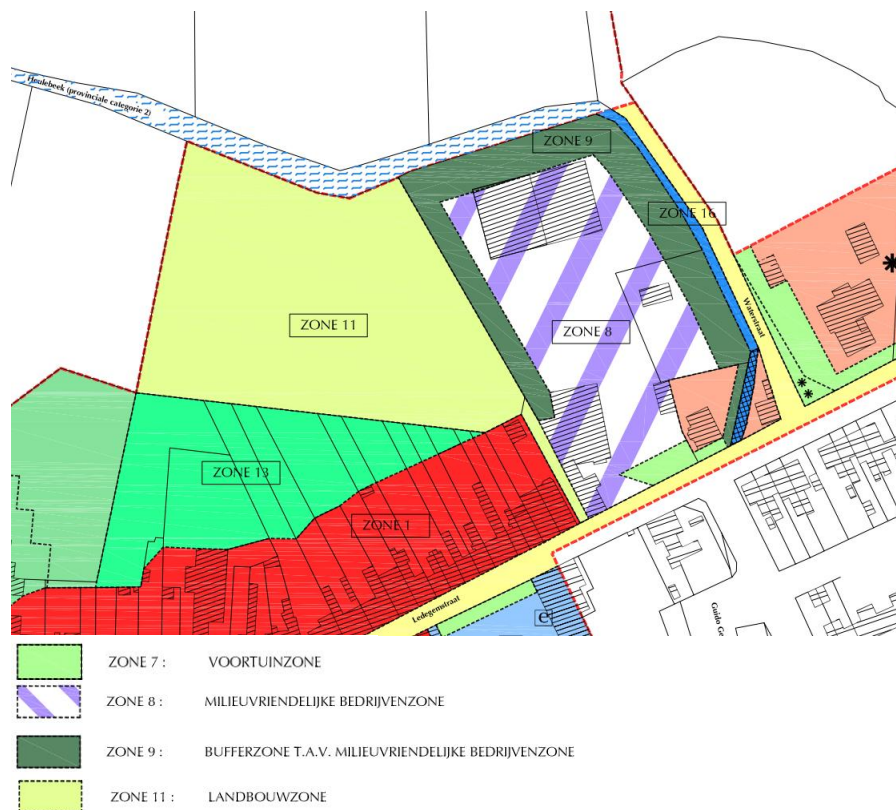
Zie bijlage: Planologisch attest PA 2012/001



Figuur 8: kaart vergunningen

4.7 BPA Centrum 1B Dadizele

Het plangebied is momenteel gelegen in zone 8,9 en 11 van BPA Centrum 1B Dadizele, zoals hieronder weergegeven:



Figuur 9: BPA Centrum 1B Dadizele

8.4. Algemene bepalingen

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.
- Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.
- Elke stedenbouwkundige aanvraag dient vergezeld te zijn van een hoogteplan waarop de 21m-hoogtelijn wordt aangeduid; in het kader van de algemene zorg voor het beheersen van de overstromingsproblematiek wordt zowel bouwen als verharden niet toegelaten beneden de 21m-hoogtelijn.

ZONE 11: LANDBOUWZONE

1. globale landbouwzone:

Het betreft een globaal landbouwgebied dat hetzij voor landbouw- of tuinbouwdoeleinden dient te worden gehandhaafd.
In deze zone geldt een totaal bouwverbod, uitgezonderd de oprichting van plasticserres met een niet permanent karakter.

ZONE 7: VOORTUINZONE

1. Het betreft, voor zover grafisch aangeduid, de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn, te voorzien met groenaanleg; in deze zone mag de verharding niet meer bedragen dan 1/3 van de betrokken zone.
2. In deze zone zijn t.h.v. voortuinzone-gedeelten evenwel deze uitbouwen toegelaten die in samenlezing dienen te worden opgevat zoals bepaald in zone 1 en zone 4: telkens punt 2.1 (plaatsing t.o.v. de weggrens).
3. Voor de deelzone, aangeduid met een asterisk (*) kunnen gesloten terras-accommodaties (maximaal één bouwlaag) worden voorzien voorzover de gekozen architectuur contextueel met de onmiddellijke omgeving wordt opgevat. Deze deelzone kan derhalve eveneens volledig worden verhard.
4. In de deelzone, aangeduid met een dubbele asterisk (**) kunnen verbredings-secties van de aanleunende openbare weg (Waterstraat) worden uitgevoerd.

ZONE 8: MILIEUVRIENDELIJKE BEDRIJVENZONE**1. Bestemmingsomschrijving**

Binnen deze zone is de handhaving van de bestaande activiteit toegelaten; bij stopzetting van deze activiteit zijn enkel bedrijven toegelaten waarbij de bebouwing, de aard van het bedrijf en de ermede gepaard gaande activiteiten niet storend zijn voor de omgeving.

Binnen de eerstvolgende stedenbouwkundige aanvraag dient een lay-outplan gevoegd waarin minimaal volgende elementen zijn opgenomen: toegangen tot het bedrijf, aard van de verhardingsaspecten (o.a. de geplande voorzieningen inzake hemelwaterpenetratie en/of opvang ervan), de wijze van aanpak van de stapelplaatsen in open lucht en een beplantingsplan i.f.v. de aanleunende zone 9 "bufferzone t.a.v. de milieuvriendelijke bedrijvenzone".

Binnen deze zone kan de bestaande woning worden instandgehouden en verbouwd.

2. Dimensionering qua terrein en bezetting**2.1. Plaatsing van de bebouwing t.o.v. weggrens of zonegrens**

Zie plan.

2.2. Maximale terreinbezetting

Maximaal 60% van de potentiële terreinzone.

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving**3.1. Bouwhoogte-bepalingen**

- maximum 2 bovengrondse bouwlagen (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3 m. toebedacht).
- maximale nokhoogte : 6 m. boven de kroonlijsthoogte.

3.2. Dakvorm

De dakvorm is vrij.

3.3. Materialen

Zowel voor de gevels als de daken is de materiaalkeuze vrij voorzover ze een duurzaam karakter hebben en er een consistent geheel ontstaat met de aansluitende bebouwing van zone 1 "kernbebouwingszone" en zone 5 "open bebouwingszone".

4. Algemene bepalingen

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.
- Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.
- Elke stedenbouwkundige aanvraag dient vergezeld te zijn van een hoogteplan waarop de 21m-hoogtelijn wordt aangeduid; in het kader van de algemene zorg voor het beheersen van de overstromingsproblematiek wordt zowel bouwen als verharderen niet toegelaten beneden de 21m-hoogtelijn.

ZONE 9: BUFFERZONE T.A.V. MILIEUVRIENDELIJKE BEDRIJVENZONE

Het betreft de specifieke bufferzone, aanleunend bij zone 8 "milieuvriendelijke bedrijvenzone".

Deze zone kan in de huidige toestandssituatie worden bestemd, te weten met een verharding tot op 5 m van de Heulebeek en in de strook rond de verharding met een groenbeplanting, bestaande uit haagspar.

4.8 Planologisch attest

Het college van burgemeester en schepenen levert in de zitting van 23-05-2012 een deels positief planologisch attest af.

Dit attest wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Gunstig, wat betreft het behoud van het bedrijf op de huidige locatie
- Voorwaardelijk gunstig wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn
- Ongunstig wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn

Voorwaarden die werden gekoppeld aan de goedkeuring zijn:

- De uitbreiding wordt beperkt tot maximum 1500m² aansluitend op de bestaande bedrijfssite. De rest van het perceel mag niet worden opgehoogd en dient verder zijn functie naar waterberging toe blijven opnemen.
- Bij de opmaak van een RUP wordt rekening gehouden met volgende aandachtspunten:
 - Er moeten expliciete voorwaarden worden opgenomen inzake uitbouw van de buffer en het waterbergend vermogen.
 - De opslag van losse materialen zoals zand e.d. moet voorzien worden op de huidige bedrijfssite en zo ver mogelijk van de woningen langs de Ledegemstraat. Het terrein van de uitbreiding (1500m²) kan enkel gebruikt worden voor circulatie en opslag van vaste materialen, zoals bakstenen e.d.

- Er moet een beperking worden opgelegd naar de hoogte van stapeling toe.
- Er kunnen geen garages worden voorzien.
- De bestaande in- en uitrit op de huidige bedrijfssite dient ook in de toekomst als enige toegang van het bedrijf gebruikt te worden.

Deze voorwaarden zijn gebaseerd op:

- Advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 27-04-2012
- Informatievergadering aan de buurt
- Bezwaren op het plan
- Andere adviezen n.a.v. de aanvraag tot planologisch attest.

Het voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de instanties in kwestie.

5 Motivering inname herbevestigd agrarisch gebied (HAG)

Het plangebied valt binnen herbevestigd, agrarisch gebied. In de nieuwe omzendbrief RO 2010/01 wordt gesteld dat de Vlaamse overheid de opties in de herziening van gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen die een planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische gebieden inhouden “voldoende terughoudend” zal beoordelen. Dit betekent dat de opties steeds getoetst zullen worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor samenhangende landbouwgebieden op Vlaams niveau en dat de mogelijke acties om het planologisch evenwicht te herstellen zijn onderzocht.

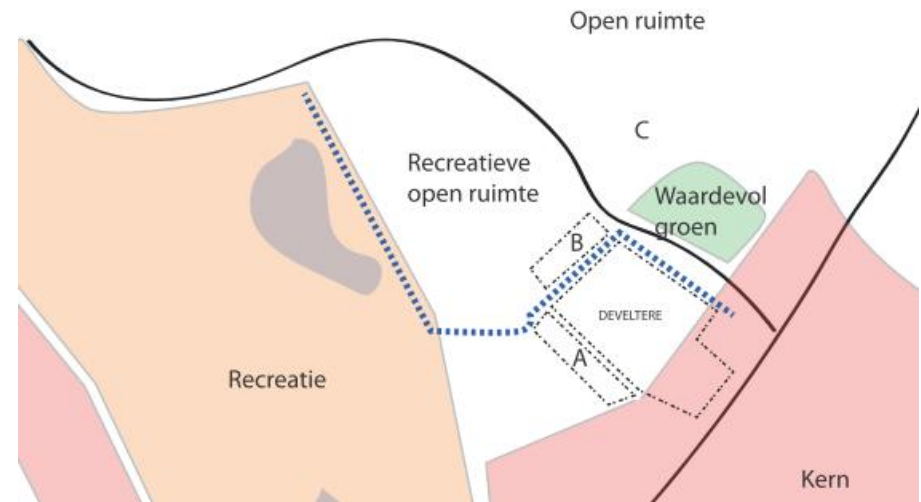
Er dient een afdoende afweging ten aanzien van de agrarische structuur te gebeuren. Elementen die in deze verantwoording zeker aan bod moeten komen zijn:

- onderzoek naar alternatieve locaties
- onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur
- onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen.

Onderzoek naar de alternatieve locaties buiten herbevestigd agrarisch gebied:

- Het betreft een historisch gegroeid bedrijf dat geen toekomst ziet in een alternatieve vestiging voor de activiteiten.
- Het betreft een hoofdzakelijk vergund bedrijf.

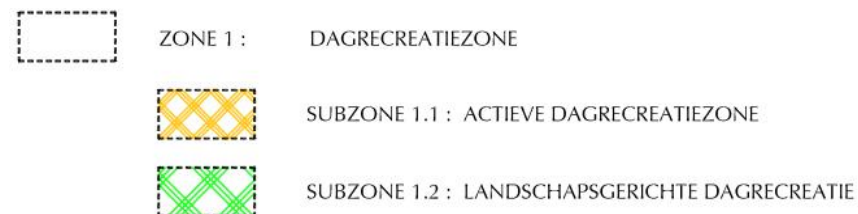
- De activiteit is gebonden aan de omgeving.
Het leeuwendeel van het cliënteel komt uit de directe omgeving tot in een straal van ca 25 km. De gronden zijn reeds in eigendom van het bedrijf.



- Bovenstaande schets geeft enkele mogelijkheden weer in de onmiddellijke omgeving van het bedrijf, locatie A werd weerhouden om volgende redenen:
 - De beperkte uitbreiding moet aansluitend aan het huidige bedrijfsterrein gelegen zijn, zonder barrière, gezien het doel om het terrein te verruimen in functie van een hogere efficiëntie. Enkel op die manier kan o.a. een betere manoeuvreerruimte voor vrachtwagens en extra ruimte voor een betere verdeling van opslag worden beoogd.
 - Enkel A biedt het terrein de mogelijkheid om effectief aaneensluitend uit te breiden.
 - De Heulebeek en/of wegenis vormt namelijk een te grote barrière naar B en C (2x5m onderhoudszone + gracht).
 - Bovendien zou het aansnijden van een perceel dieper in de open ruimte, zoals dit bij B en C het geval is, niet gewenst zijn.
 - De natuurwaarde aan de andere zijde van de Waterstraat is veel hoger.

Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur:

- De inname van het HAG betreft slechts een heel beperkte uitbreiding van het bedrijf (ca. 1500m² bedrijfsruimte), gekozen onmiddellijk aansluitend aan de huidige bedrijfsruimte.
- Het bedrijf werkt geen verdere versnippering van het agrarisch gebied in de hand, gezien het ingesloten ligt tussen:
 - Recreatiepark
 - Residentiële tuinen
 - Bedrijvigheid
 - De Heulebeek , met aan de andere kade een niet zuiver agrarische bestemming, zoals het grafisch plan van het BPA nr. 1C Dadizele bewijst:



Figuur 10: Grafisch plan BPA nr. 1 C Dadizele

- Het agrarisch gebied, dat deel uitmaakt van het plangebied, wordt bovendien grotendeels omgezet in een nieuwe agrarische zone, zij het meer aansluitend bij de omliggende functies:
 - Het behoud van het open zicht vanuit de tuinen is belangrijk.
 - Een landschappelijke integratie langs de Heulebeek en richting tuinen is belangrijk.
 - Gezien de overstromingsgevoeligheid kan het gebied worden aangewend voor allerlei werken in functie van de waterhuishouding.
 - Bebouwing en verharding wordt niet toegestaan

Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw:

- In de evaluatie van het bedrijf volgens de criteria vooropgesteld in het PRS worden de mogelijkheden die met dit RUP genomen worden globaal genomen gunstig geëvalueerd. Het bedrijf kan ter plaatse blijven ontwikkelen op voorwaarde dat:
 - De inpassing in het landschap op een adequate manier gebeurt (inplanting, materiaal- en kleurgebruik, vormgeving, adequate beplanting).
 - Er wordt geen schaalvergroting ten opzichte van de huidige toestand beoogd, slechts een reorganisatie van de huidige functies.

6 Evaluatie van het bedrijf

We evalueren het bedrijf aan de hand van de evaluatiecriteria voor bestaande bedrijven, zoals beschreven in het PRS in het richtinggevend gedeelte p. 247 e.v.

6.1 Ruimtelijke impact

Ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving

Develtere BVBA bestaat uit vier gebouwen, waarvan drie dienst doen als opslagloods en een vierde gebouw ingericht is als toonzaal en bureelruimte. Deze gebouwen zijn momenteel allen zone-eigen gelegen in een BPA.

De overige bedrijfsruimte bestaat voornamelijk uit verharding, waarbij een deel gebruikt wordt als manoeuvreerruimte en een groot deel als ruimte voor opslag in open lucht. Het betreft hier opslag van bouwmaterialen die niet hinderlijk of schadelijk zijn voor de omgeving.

De laatste jaren is het gamma bouwmaterialen fors uitgebreid, hetgeen de hoeveelheid opslagruimte verhoogd ten nadele van de ma-

noeuvereerruimte, terwijl door de evolutie van de transportmiddelen juist meer manoeuvreerruimte nodig is voor een efficiënte werking. Ook de parkeerruimte voor de klanten wordt hierdoor deels opgeofferd.

Deze foto's geven weer dat de stapeling op zijn maximum zit en er dus dringend nood aan extra ruimte is.



Er is geen uitbreiding van activiteiten, maar een uitbreiding van de bedrijfsruimte nodig.



Rondom het grootste gedeelte van de huidige bedrijvigheid is een lijnbuffer gelegen en richting Heulebeek is een 5-meter zone voor onderhoud vrij gelaten.

Situering in het landschap en voorkomen van het bedrijf

Het bedrijf is gelegen aan de overgang tussen kern en open ruimte, langs de Heulebeek, die als natuurlijke grens geldt. Ten oosten van het bedrijf is het gewezen Dadipark en dus recreatieve zone gelegen.

De achterliggende open ruimte is hieraan gekoppeld en maakt evenwel deel uit van een bestemmingszone waar ook recreatieve functies mogelijk zijn en uit zich dus niet letterlijk als agrarisch gebied.

Het bedrijf en naastliggend landbouwperceel in eigendom van het bedrijf liggen dus in structureel aangetast agrarisch gebied en heeft een lage landbouwwaardering, dit wordt ook bevestigd in het advies van 'Landbouw en Visserij' in functie van het planologisch attest (zie bijlage).

Situering t.o.v. beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten of bakens in het landschap

Niet van toepassing voor dit plangebied.

Historiek van het ruimtegebruik

De familie Develtere beoefent reeds 200 jaar de bestaande activiteiten als bouw-aannemer/bouwhandel, waarvan al 100 jaar op deze locatie. Doorheen de tijd kende de activiteit op deze locatie een evolutie en gevolg ook uitbreiding.

6.2 Milieu-impact

Milieuhinder

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning klasse II, die intussen door aktenaam werd omgezet naar een klasse III-inrichting. Deze verlaging werd doorgevoerd door een wijziging in de wetgeving.

De aard van de activiteiten van het bedrijf brengen op zich geen specifieke milieuhinder met zich mee. Lawaai- en eventuele stofhinder worden en zullen worden tot een minimum beperkt.

6.3 Verkeersimpact

Verkeershinder

Het werknemersbestand is zeer gering, de verkeersbewegingen komen hoofdzakelijk van klanten en leveranciers, respectievelijk ca. 80 en ca. 10 vervoersbewegingen per dag.

Dit komt neer op ca 90 x 2 vervoersbewegingen gespreid over de gehele dag. De toegang is voldoende ruim het manoeuvreren van grotere transportmiddelen van grotere transportmiddelen gebeurt op eigen terrein.

Gezien de gevraagde uitbreiding enkel wordt gevraagd in functie van efficiëntie van de manoeuvreer en opslagruimte en niet voor een uitbreiding van de activiteit, zal de impact gelijk blijven.

Bereikbaarheid

Het bedrijf is gelegen langs de Ledegemstraat, een belangrijke gemeenteweg en invalsweg

naar het centrum van Dadizele. De Ledegemstraat maakt tevens verbinding met de Meensesteenweg (N32), een belangrijke verbindingssas die verbinding maakt met de belangrijke snelwegen in de omgeving.

Clustergebonden karakter, afzetmarkt

Het klantenbestand van het bedrijf bevindt zich voornamelijk in de onmiddellijke omgeving van Dadizele, nl. Moorslede en de aangrenzende gemeenten Wervik, Zonnebeke, Roeselare, Ledegem, Menen, Wevelgem.

Ontsluiting door openbaar vervoer

Gezien de activiteit en het geringe werknemersbestand, is dit een minder belangrijke factor.

6.4 Sociaal- en bedrijfseconomische criteria

Investeringen

De omzet is over de laatste vijf jaar gezien fors gestegen. Om die stijging ook ruimtelijk op te vangen is extra bedrijfsruimte nodig om efficiënt te kunnen werken.

Productieproces

Een belangrijke factor van de bedrijvigheid betreft ruimte voor tijdelijke opslagruimte van bouwmaterialen. Tijdelijk kan hierin letterlijk genomen worden, gaande van enkele uren tot langere termijnen. Ook ruimte om deze materialen te kunnen verhandelen is belangrijk, met daarbij een belangrijk aandeel manoeuvreer-

ruimte op eigen terrein voor het transport in functie van de efficiëntie van de activiteiten.

Beschikbaarheid gebouwen

De bebouwing die het bedrijf momenteel in gebruik heeft, voldoet momenteel aan de vraag. Het gaat hier bovendien om allemaal vergunde bebouwing, er vormt zich dus geen probleem omtrent beschikbaarheid.

Tewerkstelling

Momenteel werken er vijf voltijdse en twee deeltijdse werknemer, waaronder ook de twee huidige zaakvoerders. Er is niet onmiddellijk nood aan extra werknemers of extra activiteit, enkel extra ruimte om de huidige activiteit efficiënt in op te vangen.

6.5 Besluit

Er wordt geen schaalvergroting van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de huidige toestand beoogd, slechts een reorganisatie van de huidige functies in functie van een efficiëntere bedrijfsvoering. Hiervoor wordt de bedrijfsoppervlakte wel uitgebreid, zij het beperkt en zonder extra bebouwing.

Bovenstaande besproken kenmerken bewijzen een relatief beperkte impact van het bedrijf. De milieueffecten worden verder besproken in de mer-screening

7 Visie

7.1 Vanuit planologisch attest

De opmaak van het RUP vloeit voort uit het afleveren van een gedeeltelijk positief planologisch attest, opgestart omwille van volgende problematiek bij de bestaande toestand:

- De huidige toestand is volledig vergund, maar is niet compatibel met het huidig geldende BPA.
- In huidige configuratie kan niet efficiënt gewerkt worden, vanwege plaatsgebrek voor opslag en manoeuvreerruimte.
- Naastliggend landbouwgebied is in eigendom van het bedrijf en heeft een lage landbouwwaardering.

Er wordt een kleine uitbreiding voorgesteld, met in acht name van volgende beperkingen, zoals geformuleerd n.a.v. het planologisch attest:

- De uitbreiding wordt beperkt tot maximum 1500m² aansluitend op de bestaande bedrijfssite. De rest van het perceel mag niet worden opgehoogd en dient verder zijn functie naar waterberging toe blijven opnemen.
- Bij de opmaak van een RUP wordt rekening gehouden met volgende aandachtspunten:



Schema bestaande toestand

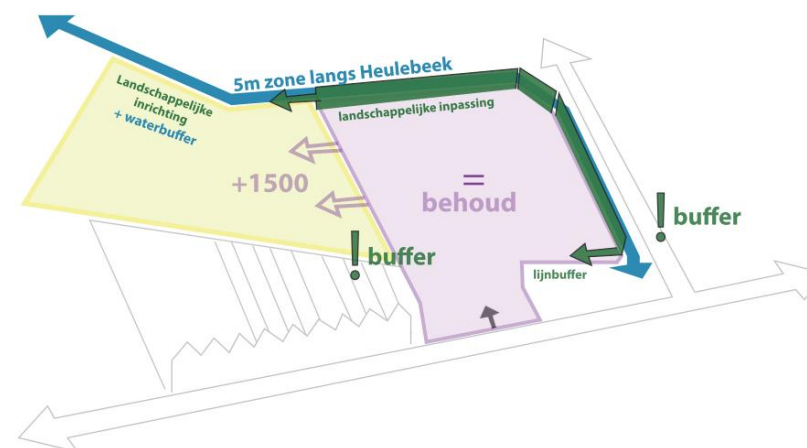
- Er moeten expliciete voorwaarden worden opgenomen inzake uitbouw van de buffer en het waterbergend vermogen (te voorzien op eigen terrein).
 - De opslag van losse materialen zoals zand e.d. moet voorzien worden op de huidige bedrijfssite en zo ver mogelijk van de woningen langs de Ledegemstraat. Het terrein van de uitbreiding (1500m²) kan enkel gebruikt worden voor circulatie en opslag van vaste materialen, zoals bakstenen e.d.
 - Er moet een beperking worden opgelegd naar de hoogte van stapeling toe.
- Er kunnen geen garages worden voorzien.
 - De bestaande in- en uitrit op de huidige bedrijfssite dient ook in de toekomst als enige toegang van het bedrijf gebruikt te worden.

De opname van het bouwbedrijf Develtere binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan heeft niet als doel het bedrijf zone-eigen te maken, gezien het huidige bedrijfsterrein reeds zone-eigen gelegen is binnen een BPA en de bebouwing bovendien volledig vergund is.

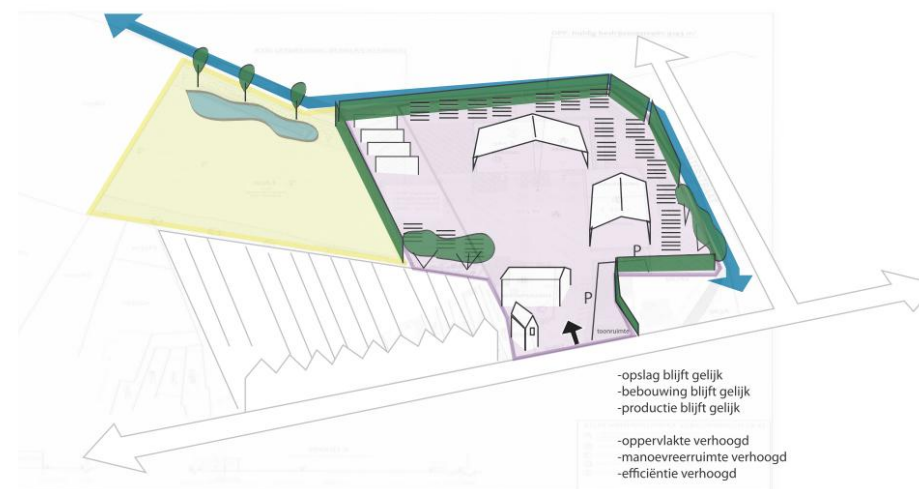
De opname van het bouwbedrijf Develter heeft ook niet als doelstelling de huidige activiteiten uit te breiden, maar heeft als bedoeling het bedrijfsterrein ruimtelijk uit te breiden zodoende een hogere efficiëntie na te streven.

Het uitgangspunt van dit RUP is dubbel:

- De huidige indeling van het bedrijventerrein is verschillend van de in het BPA bestemde inrichting. Hiervoor heeft de eigenaar reeds een toelating dat de huidige toestand mag behouden blijven. In dit RUP zal deze huidige situatie bestendigd worden.
- De huidige manoeuvreerruimte enerzijds en opslagruimte anderzijds is niet optimaal, waardoor de bedrijfssite niet efficiënt kan worden gebruikt. De reden hiervoor is een gebrek aan ruimte. In dit RUP wordt een uitbreiding van de bedrijfssite van 1500m² voorgesteld om een oplossing te bieden aan dit probleem.



Schema aanpassingen



Schema vooropgestelde toestand

7.2 Vanuit voorschriften BPA

Enkele belangrijke zaken worden best uit het BPA overgenomen en in de voorschriften behouden:

- *“Binnen deze zone kan de bestaande woning worden in stand gehouden en verbouwd.”*
Het gaat hier om de woning in het uiterste zuiden van het plangebied.
- *“Terreinbezetting: maximaal 60% van de huidige bestaande bedrijfszone.”*
De huidige terreinbezettingsvoorwaarden blijven gelden met dien verstande dat er geen vermeerdering kan zijn door de uitbreiding van het plangebied. Het percentage zal in de voorschriften opgelegd worden voor de zone voor bedrijvigheid ZONDER overdruk (zoals aangeduid op het grafisch plan.
- *Bouwhoogte: maximum 2 bovengrondse bouwlagen (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3 m. toebedacht). maximale nokhoogte: 6 m. boven de kroonlijsthoogte.*
De huidige mogelijkheden blijven behouden, deze zijn namelijk gebaseerd op de huidige toestand.

7.3 Buffervolume

Er moeten expliciete voorwaarden worden opgenomen inzake uitbouw van de buffer en het waterbergend vermogen.

Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn volgende voorwaarden van toepassing:

- Het maximale lozingsdebiet naar de Heulebeek WL.28. mag slechts 5l/s/ha bedragen en er moet een buffervolume van minstens 410 m³/ha verharde oppervlakte worden voorzien.

- Er moet langs de waterloop vanaf de rand een vijf meter brede strook volledig vrij blijven van elke nieuwe bebouwing en baanplanting.

7.4 Structuurschets

Dit alles resulteert in volgende structuurschets:



Structuurschets

Zone voor bedrijvigheid:

Alle bedrijfsactiviteiten worden opgenomen in een zone voor bedrijvigheid. Hierin wordt de bebouwing, verharding, opslag e.d. niet aangeduid, maar bepaald in de voorschriften. Er wordt 1 bedrijfswoning toegelaten.

Landschappelijke landbouwzone

In deze zone wordt het mogelijk gehouden het landbouwgebied ook landschappelijk in te richten en een waterbuffer te realiseren (ook in functie van de bedrijvigheid) ([maatregelen i.f.v. waterhuishouding dienen namelijk te gebeuren op eigen terrein](#)).

Er zijn geen ophogingen toegestaan binnen deze zone, tenzij in functie van deze waterbuffer [en/of toegankelijkheid](#). Er is absoluut geen bebouwing en/of verharding toegestaan binnen de zone.

[De toegang tot deze agrarische zone dient verzekerd te worden.](#)

Overdrukzone uitbreiding

In deze overdrukzone worden extra beperkende voorschriften opgelegd voor de uitbreiding. Zo zal in deze zone geen bebouwing kunnen worden toegestaan, zullen geen monoliete verhardingen worden toegestaan en zal de stapelhoogte beperkt worden.

Overdrukzone landschappelijke inpassing

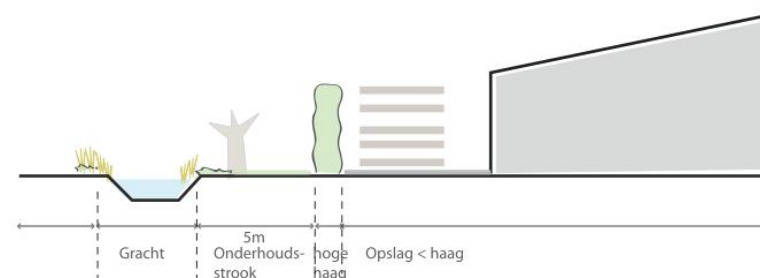
In functie van de 5m- onderhoudszone langs de Heulebeek en richting open ruimtegebied wordt een landschappelijke inpassing opgelegd, informatief wordt de 1e indicatieve schets vooropgesteld.

Overdrukzone voor groenbuffer

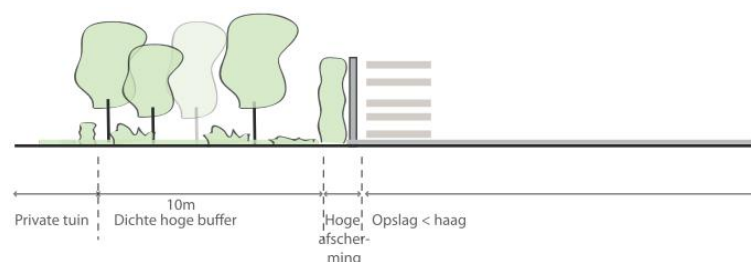
In functie van mogelijke hinder naar de private tuinen, wordt een brede dichte, hoge groene buffer opgelegd van 10m, informatief wordt de 2^e indicatieve schets vooropgesteld.

Indicatieve aanduiding voor lijnbuffer

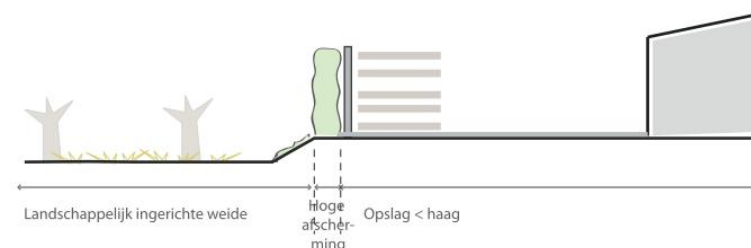
In functie van mogelijke zicht en geluidhinder wordt een lijnbuffer opgelegd, waarbij een hoge afscherming moet worden ingericht, informatief wordt de 3e indicatieve schets vooropgesteld.



Indicatieve schets landschappelijke inpassing



Indicatieve schets groenbuffer



Indicatieve schets lijnbuffer

8 Decretale bepalingen

8.1 Ruimtebalans

	BESTEMMINGSZONE	OPPERVLAKTE (HA)
BIJZONDER PLAN VAN AANLEG		
	CATEGORIE : BEDRIJVIGHEID	9171
7.	Voortuinzone	
8.	Milieuvriendelijke bedrijvzone	
9.	Bufferzone t.o.v. milieuvriendelijke bedrijvzone	
	CATEGORIE : LANDBOUW	8934
11.	Landbouwzone	
	TOTAAL	18105

	BESTEMMINGSZONE	OPPERVLAKTE (HA)
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN		
	CATEGORIE : BEDRIJVIGHEID	10973
1.	Zone voor bedrijvigheid	
	CATEGORIE : LANDBOUW	7132
2.	Zone voor landschappelijk agrarisch gebied	
	TOTAAL	18105

8.2 Register planbaten, planschade of compensatie

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

PLANSCHADE

Er zijn geen gebieden binnen het plangebied die mogelijk aanleiding kunnen geven tot planschade.

- De regeling over de planschade is te vinden vanaf artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

PLANBATEN

Het gedeelte van het plangebied, oorspronkelijk gelegen in landbouwgebied op het BPA zal mogelijk aanleiding geven tot planbaten.

- De regeling over de planbaten is te vinden vanaf artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

KAPITAALSCHADE/GEBRUIKERSSCHADE/COMPENSATIE

Er zijn geen gebieden binnen het plangebied die mogelijk aanleiding kunnen geven tot kapitaalschade/gebruikersschade/compensatie.

- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erf-dienstbaarheden tot openbaar nut.

8.3 Op te heffen voorschriften

8.3.1 BPA

Binnen de grenzen van het RUP wordt het BPA nr. 1B Centrum Dadizele (deels) opgeheven. Het betreft de voorschriften van volgende zones:

- Voortuinzone
- Milieuvriendelijke bedrijventone
- Bufferzone t.a.v. milieuvriendelijke bedrijventone
- Landbouwzone

8.4 Watertoets

8.4.1 Bespreking plannen

Het project grenst in het noorden aan de Heulebeek (WL 28), een waterloop van 2^e categorie.

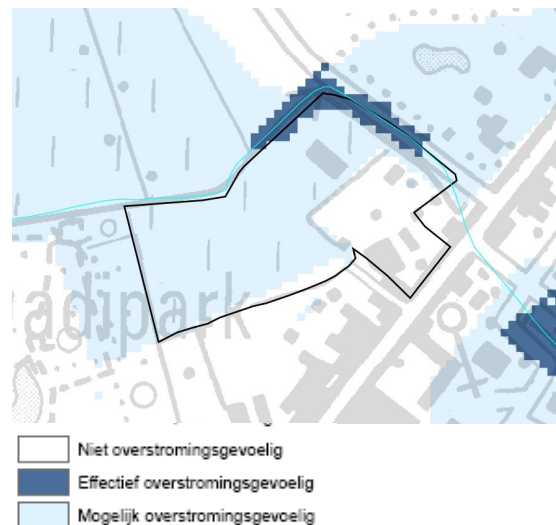


Figuur 11: watertoetskaart: grondwaterstroming

Het plangebied is gelegen in een zone die zeer gevoelig is voor **grondwaterstroming**. Het plangebied is ook gedeeltelijk **infiltratiegevoelig**.

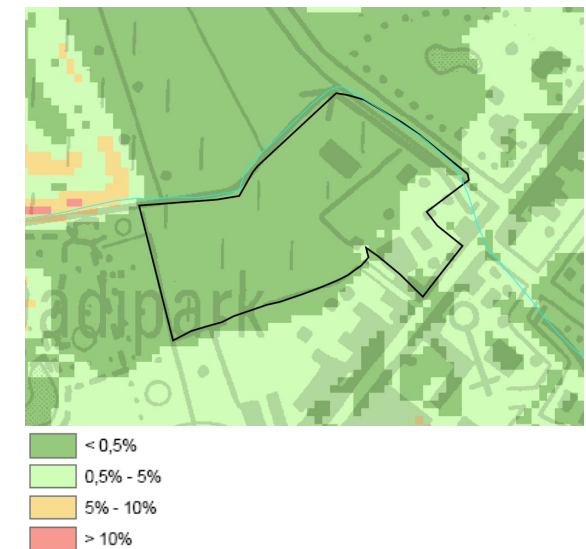


Figuur 12: watertoetskaart: infiltratiegevoeligheid

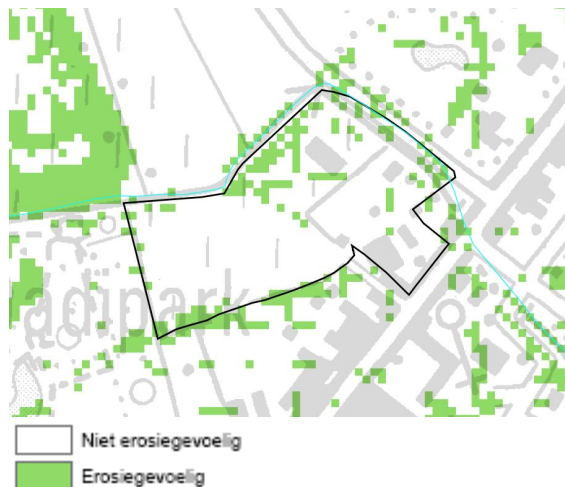


Figuur 13: watertoetskaart: overstromingsgevoeligheid

Door de aanwezigheid van de Heulebeek is een groot deel van het plangebied opgetekend als mogelijks overstromingsgevoelig. Ter hoogte van de bestaande bedrijfszone is de nieuwe kaart van 2011 ook aangevuld met een effectief **overstromingsgevoelig gebied**. Dit effectief overstromingsgevoelig gebied is dan ook **recent overstromd gebied**.



Figuur 14: watertoetskaart: hellingenkaart

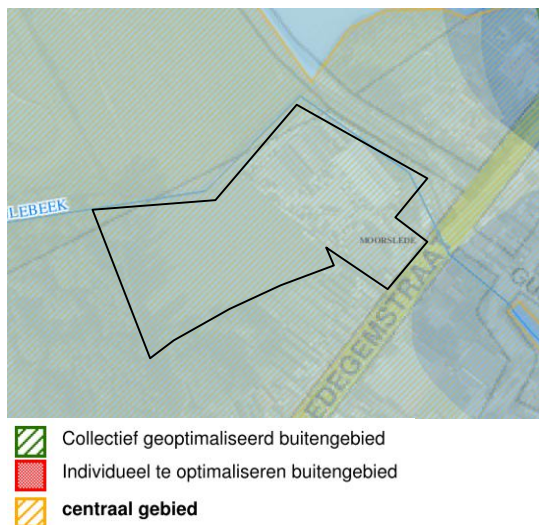


Figuur 15: watertoetskaart: erosiegevoeligheid

Het plangebied is voor het grootste deel beschreven als niet- **erosiegevoelig** en er komen op de **hellingkaart** geen grote niveauverschillen voor binnen het plangebied.

Er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien. Er wordt ook geen extra bebouwing voorzien. De uitbreiding van de verharding blijft beperkt. Indien enkele milderende bepalingen worden toegepast, zal het schadelijk effect beperkt blijven.

Volgens het definitief goedgekeurd **zoningsplan** staat het plangebied ingekleurd als centraal gebied, er is dus een aansluitingsplicht en de verplichting om hemelwater en afvalwater gescheiden te houden.



Figuur 16: zoneringsplan VMM

8.4.2 Milderende bepalingen

Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn volgende milderende voorwaarden van toepassing:

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 (8.S.08.11. 2004) m.b.t. de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater worden is geldig.
- Maximaal lozingsgebied naar de Heulebeek WL 28 van 5 l/s/ha.
- Minimaal buffervolume van 410m³/ha verharde oppervlakte.

- Deze waterhuishoudingsmaatregelen moeten gebeuren op eigen terrein, dus binnen de grenzen van dit RUP.
- Langs de waterloop moet vanaf de rand van de overwelving een vijf meter brede strook volledig vrij blijven van elke nieuwe bebouwing, om zo de toegang tot de waterloop altijd te verzekeren.
- De bestaande landbouwgrond mag voor het grootste deel niet opgehoogd worden.

Bovendien werd naar aanleiding van het planologisch attest reeds een toets gedaan en werd dit voorwaardelijk positief geëvalueerd door o.a. de dienst Waterlopen Provincie West-Vlaanderen.

8.5 Resultaat onderzoek tot mer

8.5.1 Conclusie mer-screening

Voor de activiteiten die binnen het planologisch kader van het RUP zullen kunnen worden gerealiseerd, is er van rechtswege geen plan-MER-plicht.

Er zijn ook geen aanzienlijke milieu-effecten te verwachten want:

- Uit deze scoping van de milieueffecten kunnen we besluiten dat er binnen het RUP **geen ecologisch en landschappelijk waardevolle gebieden** voorkomen.
- Er zijn geen **ankerplaatsen, reliczones, beschermde monumenten en/of landschappen** in de omgeving gelegen. Binnen het plangebied zijn geen gebouwen opgenomen in de **inventaris bouwkundig erfgoed**.
- Het plangebied is volledig gelegen in **overstromingsgevoelig gebied**, waarbij ook een deel effectief overstromingsgevoelig vanuit naastgelegen waterloop. Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden die tijdens adviesronde voor de aanvraag tot planologisch attest zijn gesteld. Hierbij worden minima en maxima opgelegd die verder gaan dan de huidige vigerende wetgeving. Extra verharding wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Het plangebied is deels gelegen in zeer **grondwaterstromingsgevoelig** gebied, de

aard van het RUP zal echter geen effecten hebben hierop.

- De aard van het plan (ontwikkeling woongebied) toont aan dat het RUP geen aanzienlijke invloed zal hebben op de **kwetsbaarheid** van het omgevende ecosysteem.
- Ook ten aanzien van de aanwezige **fauna** worden geen verstoringen verwacht, indien maximale aandacht wordt besteed aan een landschappelijk verantwoorde overgang naar de omgeving.
- Het landbouwgebruik op het plangebied zal gedeeltelijk verdwijnen en dus zal de landbouwwaarde dalen, zij het slechts beperkt gezien de effectieve uitbreiding van het bedrijventerrein slechts een beperkte grootte heeft en gezien de waarde van het landbouwperceel momenteel reeds laag was.
- De **effecten op de gezondheid en de veiligheid van de mens** zijn beperkt. Ook wat betreft het **ruimtelijke** aspect. Op vlak van mobiliteit worden geen significante negatieve effecten verwacht.

Wel dienen een aantal aandachtspunten meegenomen te worden in de verdere uitwerking van het RUP.

- Elke bodemingreep van welke aard ook dient voor advies voorgelegd te worden aan de bevoegde erfgoedbeheerder van Ruimte en Erfgoed en de gemeentelijke beheersarcheoloog. Indien de grondwerken mogen worden uitgevoerd, dienen deze archeologisch begeleid te worden en dient de aanvang van de werken tijdig aan de gemeen-

telijke beheersarcheoloog meegedeeld te worden.

- Er dient rekening te worden gehouden met voorwaarden i.v.m. de waterhuishouding:
 - Maximaal lozingsgebied naar de Heulebeek WL 28 van 5 l/s/ha.
 - Minimaal buffervolume van 410m³/ha verharde oppervlakte.
 - Deze [waterhuishoudingsmaatregelen moeten gebeuren op eigen terrein, dus binnen de grenzen van dit RUP](#).
 - Langs de waterloop moet vanaf de rand van de overwelling een vijf meter brede strook volledig vrij blijven van elke nieuwe bebouwing, om zo de toegang tot de waterloop altijd te verzekeren.
 - De bestaande landbouwgrond mag voor het grootste deel niet opgehoogd worden.
- Bebouwing en monoliete verhardingen kunnen niet worden toegelaten op de uitbreiding.
- Het terrein dient gebufferd te worden aan alle zijden.

De adviezen, die gegeven werden naar aanleiding van de eerder ingediend planologisch attest moeten beoordeeld en indien nodig gevolgd worden.

8.5.2 Ontheffingsbeslissing

 Vlaamse overheid	 Departement Leefmilieu, Natuur en Energie		
	AANGETEKEND		
Aan het College van Burgemeester en Schepenen Marktplaats 1 8890 Moorslede			
uw bericht van 25 juni 2013	uw kenmerk 0039/13/ED	ons kenmerk LNE/MER/SCRPL13044/ 2013	bijlagen 1
vragen naar / e-mail Sven Wouters Sven.wouters@lne.vlaanderen.be	telefoonnummer 02 553 82 50	datum	

**Betref: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Develtere in Moorslede.
beslissing plan-MER-plicht**

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 25 juni 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13044 behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel om de uitbreiding van het bedrijf Develtere zone-eigen te maken op basis van het goedgekeurd planologisch attest. Dit is nodig om de toekomstige noden van het bedrijf te kunnen opvangen.

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

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

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

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

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

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

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

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 planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthooft dienst Mer

Kopie aan : Grontmij N.V., Meersstraat 138A te 9000 Gent

8.5.3 Resultaat dienst Veiligheidsrapportering

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Gemeente Moorslede
T.a.v. College van Burgemeester en Schepenen
Marktplaats 1
8890 MOORSLEDE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel

uw bericht van 24.04.2013	uw kenmerk 0025/13/ED	ons kenmerk LNE/RUP/13-084	bijlagen 1
vragen naar / e-mail Sven.Wouters@lne.vlaanderen.be	telefoonnummer 02 553 82 50	datum 16 mei 2013	

Betreft : Voorontwerp van RUP Develtere in Moorslede

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 29 april 2013 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP Develtere in Moorslede. Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

We hebben geen verdere opmerkingen.

Het verplichte onderzoek tot milieueffectrapportage van het voorontwerp van RUP is nog niet afgerond. We willen u erop wijzen dat de dienst Milieueffectrapportagebeheer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een beslissing genomen moet hebben over de plan-MER-plicht van het RUP. Als uit de screeningsprocedure blijkt dat milderende maatregelen noodzakelijk zijn om (mogelijke) aanzienlijke negatieve milieueffecten te vermijden, moet u die op gepaste wijze vertalen in het RUP en het flankerende beleid, uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan. Dat is noodzakelijk om in orde te zijn met de plan-m.e.r.-wetgeving. Daarnaast beveelt de dienst Mer sterk aan om de eventuele overige milderende maatregelen die beperkte negatieve milieueffecten inperken, en de overige maatregelen die positief zijn voor het leefmilieu, te vertalen in het RUP en de flankerende maatregelen.

Het Departement LNE raadt aan ook rekening te houden met de onderstaande **aanbevelingen om het plan en zijn voorschriften milieuvriendelijker en duurzamer te maken**. Dat kan door in deze fase aandacht te besteden aan een aantal aspecten die daartoe kunnen bijdragen. Vaak wordt pas echt over de duurzaamheid van een plan nagedacht op het moment dat er effectief gebouwd wordt. Op dat ogenblik zijn bepaalde mogelijkheden echter al sterk afgenomen, waardoor duurzaamheidsmaatregelen beperkt zijn (tot bijvoorbeeld voorzien in een aantal verplichte EPB-toepassingen, de toevoeging van een zonnepaneel waar de oriëntatie toevallig gunstig is, ...). Door de meest doelmatige maatregelen en inrichtingsprincipes al in het plan, de voorschriften en eventueel in het flankerende beleid te integreren, kunt u doorgaans veel duurzamere plannen realiseren. Het Departement LNE raadt aan om in elke stap van het proces (schetsontwerp van RUP, voorontwerp van RUP, ontwerp van RUP, verkavelingsplan ... tot en met de uitvoering en het beheer) zo veel mogelijk gepaste duurzaamheidsmaatregelen te integreren. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt zowel bij initiatiefnemers en overheden als bij ontwikkelaars.

Het gaat daarbij onder meer over:

- Bodemafsluiting en verhardingen worden best tot het strikt noodzakelijke beperkt. De noodzakelijke verhardingen moeten in waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden.
- Het is aangeraden om streekeigen landschapselementen te integreren in de bufferzone.

Besluit

Het advies van het Departement LNE is **gunstig**.

Dit advies staat los van het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) dat u integraal als bijlage bij deze brief terug kan vinden.

Het Departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Jean-Pierre Heirman
Secretaris-generaal
Departement LNE

Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

ONDERZOEK TOT MER

9 Inleiding

9.1 Inleiding

Met de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 is er meer duidelijkheid geschapen omtrent de integratie van milieueffectenrapportage (m.e.r.) in het planproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Vanaf 1 juni 2008 dient er bij de opmaak van RUP's formeel rekening gehouden te worden met het onderzoek van milieueffecten die de realisatie van de bestemmingen in dit RUP kunnen teweegbrengen. In de praktijk betekent dit dat voor elk RUP minimaal een 'onderzoek tot m.e.r.' dient uitgevoerd te worden.

De resultaten van het 'onderzoek tot m.e.r.' geven aan of de opmaak van een plan-MER al dan niet noodzakelijk is. Bijkomend worden de

resultaten aangewend om de ruimtelijke keuzes die in de RUP's gemaakt worden inhoudelijk te versterken en te onderbouwen.

Het document is opgebouwd uit volgende stappen:

- Aftoetsing m.e.r.-plicht van rechtswege;
- Scoping van milieueffecten;
- Verdere noodzakelijke uitdieping van bepaalde aspecten per cluster;
- Eindconclusie;

9.2 Alternatieven

Voor dit plan is er enkel het nulalternatief. Het 'nulalternatief' houdt in dat geen gevolg wordt gegeven aan het voorwaardelijk goedgekeurd

planologisch attest, en dat aldus niet voldaan wordt aan de wettelijk opgelegde verplichting tot opmaak van een RUP ten laatste 1 jaar na goedkeuring van een planologisch attest.

Indien voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan niet specifiek voor dit gebied zou worden opgesteld, blijft de gemeente in gebreke. De opmaak van een alternatief plan of de keuze tot een alternatieve locatie is dus niet aan de orde.

9.3 Grensoverschrijdende effecten

Gezien de ligging van het plangebied en de aard van het RUP zijn er geen grensoverschrijdende effecten te verwachten.

10 Aftoetsing plan-MER-plicht van rechtswege

10.1 DABM van toepassing

Het Ruimtelijk uitvoeringsplan vormt het kader voor het toekennen van stedenbouwkundige vergunningen.

Het RUP valt dus onder de definitie van een plan of programma en onder het toepassingsgebied zoals gedefinieerd in het Decreet houdende de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

10.2 Plan-MER plicht

Er dient te worden afgetoetst of het RUP het kader kan vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004, aangevuld met het besluit van 1 maart 2013, houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage (B.S. 17/02/2005)

De activiteiten die binnen het planologische kader van het RUP zullen kunnen gerealiseerd worden, zijn:

- Bedrijvigheid (inclusief buffering)
- Landbouw (inclusief waterbuffering)

Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II of bijlage III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, aangevuld met het besluit van 1 maart 2013.

Het RUP is derhalve screeningsgerechtigd.

10.3 Noodzaak tot passende beoordeling

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

nen en de vogelrichtlijngebieden bedoeld. Samen vormen zij het Natura2000 gebied. Voor deze gebieden gelden een aantal verplichtingen, zoals het uitvoeren van beschermingsmaatregelen, de monitoring van effecten (ook van activiteiten buiten het gebied zelf, maar met invloed op het gebied) en het opstellen van een passende beoordeling.

De passende beoordeling moet worden opge maakt wanneer aan volgende voorwaarden is voldaan:

- Het voorgenomen plan heeft niet te maken met het beheer van de speciale beschermingszone
- Op basis van de voortoets kan een betekenisvolle aantasting van de beschermde habitat of soorten uit de speciale beschermingszone niet worden uitgesloten.

Ten gevolge van de decreetwijziging van de plan-MER regelgeving van 8 mei 2009 heeft de initiatiefnemer van een plan ook in het geval dat voor een plan een passende beoordeling

noodzakelijk is, de mogelijkheid via een onderzoek tot m.e.r. aan te tonen dat ten gevolge van het plan geen aanzienlijke milieueffecten mogelijk zijn indien het plan een klein gebied op lokaal niveau betreft of een kleine wijziging inhoudt. Bij noodzaak van een passende beoordeling dient in het onderzoek tot m.e.r. dan ook aangetoond te worden dat het plan een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging betreft. Indien dit niet het geval is moet een plan-MER worden opgemaakt.

Het plangebied en zijn directe omgeving ligt;

- Niet in habitatrichtlijngebied
- Niet in vogelrichtlijngebied

De ordening van het plangebied zal geen hinder veroorzaken en de aanwezige functies binnen dit plangebied zijn van een dermate kleine grootteorde dat ze geen aanzienlijke impact kunnen hebben op andere habitat- en vogelrichtlijngebieden (zie ook verder bij het onderdeel landschap).

10.4 Conclusie aftoetsing plan-MER plicht

Het RUP valt onder de definitie van een plan of programma en onder het toepassingsgebied zoals gedefinieerd in het Decreet houdende de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid

(DABM). Gezien de het plan een klein gebied op lokaal niveau inhoud en het plangebied en zijn directe omgeving niet in habitat- of vogelrichtlijngebied is gelegen, is er geen passende beoordeling noodzakelijk. Het plan vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I,II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, aangevuld met het besluit van 1 maart.

Het RUP is derhalve screeningsgerechtigd.

11 Scoping milieueffecten

11.1 Aard van het plan

Het planologisch initiatief van de gemeente betreft de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor een bedrijfsterrein in functie van een voorwaardelijk gunstig planologisch attest voor de bestemming van de huidige inrichting en een beperkte uitbreiding van het bedrijfsterrein.

11.2 Voorkomen van bijzonder beschermde gebieden

Met de term 'bijzonder beschermde gebieden' worden de gebieden bedoeld zoals geformuleerd in het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan de milieueffectrapportage. De bijzondere bescherming duidt op een bijzondere waarde van het gebied en bijgevolg een bijzondere gevoeligheid ten aan-

zien van de ontwikkelingen in het gebied zelf (of de omgeving). Categorieën van bijzondere beschermde gebieden zijn:

- de speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening;
- bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening;
- beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht, monument of archeologische zone;

- een gebied aangeduid overeenkomstig de Conventie van RAMSAR inzake watergebieden van internationale betekenis;
- waterwingebieden en bijhorende beschermingszones type I en II vastgesteld ter uitvoering van het decreet van 24 januari 1984 houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer;
- beschermd duingebied of voor het duingebied belangrijk landbouwgebied zoals aangegeven ter uitvoering van het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;
- het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Tabel 1: Ligging van het plangebied ten opzichte van bijzonder kwetsbare gebieden:

Bijzonder kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. deelplangebied
Habitatrichtlijngebied	Er zijn geen Habitatrichtlijngebieden aanwezig binnen het plangebied, of in de onmiddellijke omgeving.
Vogelrichtlijngebied	Er zijn geen Vogelrichtlijngebieden aanwezig binnen het plangebied, of in de onmiddellijke omgeving.
RAMSAR-gebieden	Er zijn geen RAMSAR-gebieden aanwezig binnen het plangebied, of in de onmiddellijke omgeving.
Vlaams Ecologisch Netwerk	Er zijn geen VEN-gebieden aanwezig binnen het plangebied, of in de ruime omgeving.
Ecologische' gebieden volgens bestem- mingsplan	nvt.
Onroerend erfgoed	Er komen geen beschermde monumenten landschappen, stads- en dorpsgezichten voor in de omgeving van het RUP.

11.3 Kwetsbaarheid plangebied

De aanwezigheid van bijzonder beschermde gebieden geeft weliswaar een idee van belangrijke te beschermen waarden, maar geeft vaak onvoldoende de kwetsbaarheid van een gebied weer. De kwetsbaarheid van een gebied is echter in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid wordt hier gekarakteriseerd aan de hand van beschikbaar kaartmateriaal, dat een ruwe indicatie hiervan geeft. Gezien dit een eerder ruwe werkwijze is die de specifieke eigenheid van het gebied onvoldoende in rekening brengt, wordt er uitgegaan van het voorzorgsbeginsel op dit vlak.

Dit betekent dat – als er twijfel is over de kwetsbaarheid – er wordt uitgegaan van een 'worst case' inschatting van de kwetsbaarheid.

Onder 'bijzonder kwetsbare gebieden' worden bijgevolg deze gebieden begrepen die gevoelig zijn voor ingrepen ter hoogte van het gebied en/of de nabije omgeving. We onderscheiden:

- recent overstroomde gebieden
- (open) geklasseerde waterloop
- gebieden met een zeer slechte drainage (zeer natte gronden, drainageklasse f, g, h of i volgens de bodemkaart of poelgronden
- gebieden zeer gevoelig voor grondwaterstroming volgens de watertoetskaarten

- effectief overstromingsgevoelige gebieden volgens de watertoetskaarten
- waardevolle of zeer waardevolle gebieden volgens de biologische waarderingskaart en faunistisch voorname gebieden
- relictzones en ankerplaatsen volgens de landschapsatlas
- woonconcentraties volgens gewestplan, situering op topografische kaart en situering op luchtfoto
- landbouwgronden met een hoge of zeer hoge waardering volgens de landbouwtype- ringskaart.

Tabel 2 Bijzonder kwetsbare gebieden in het deelplangebied:

Bijzonder kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. deelplangebied
Recent overstroomde gebieden	In het noorden van het plangebied is ter hoogte van de Heulebeek een recent overstroomd gebied aanwezig op het huidig bedrijventerrein.
(Open) gerangschikte waterloop	Het plangebied grenst aan een waterloop van 2 ^e categorie, nl. de Heulebeek WL. 28.
Gebieden zeer gevoelig voor grondwaterstroming (watertoetskaart)	In een strook langs de oevers van de aanwezige waterlopen is het gebied zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Het gehele gebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming.
Overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaart)	Het gehele gebied is mogelijks overstromingsgevoelig. De overstromingskaart van 2011 vult dit aan ter hoogte van het recent overstroomd gebied met een effectief overstromingsgevoelig gebied vanuit de Heulebeek.
Waardevolle of zeer waardevolle gebieden (BWK) en faunistisch voorname gebied	Het gebied is volledig gelegen in een biologisch minder waardevol gebied.
Relictzones en ankerplaatsen	Het plangebied behoort niet tot een relictzone, ankerplaats en is niet nabij puntrelicten gelegen. De Heulebeek, die grenst aan het plangebied is wel opgenomen als lijnrelict.
Landbouwgronden met een hoge of zeer hoge waardering (landbouwtypingskaart) of aangeduid als herbevestigde agrarische gebieden	Het plangebied heeft een lage landbouwwaardering. Het gebied is wel gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

De grafische weergave en de bespreking van de mogelijke effecten, komt in volgende paragraaf aan bod.

11.4 Scoping milieueffecten

11.4.1 Bodem

Volgens de bodemkaart bestaat een groot deel uit matig natte zandleemgrond enerzijds en antropogeen gebruik anderzijds.

Deze gronden zijn wel geschikt voor akker en grasbouw, maar minder voor andere teelten. Bovendien zorgt de geïsoleerde ligging aansluitend bij de antropogene zone ervoor dat de waarde van de grond voor teelt minder hoog is.



Figuur 17: bodemkaart

Bodemverontreiniging

De Openbare Vlaamse Afvalstoffen Maatschappij verzamelt zoveel mogelijk gegevens over de ondergrond bij in het grondeninformatieregister om de bodemverontreiniging in Vlaanderen in kaart te brengen en de bodem

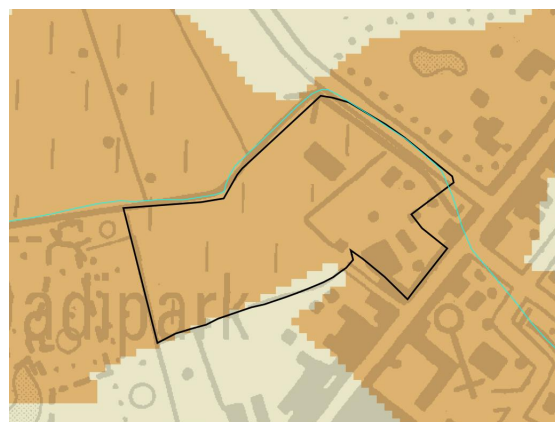
systematisch te saneren. Over het plangebied zijn geen gegevens bekend.

11.4.2 Oppervlakte- en grondwater

Overstromingsgebieden/infiltratiegevoelige gebieden / grondwaterstromingsgebieden

Bespreking kaarten

Het plangebied maakt deel uit van het Leiebekken. Er zijn geen bevaarbare waterlopen binnen het RUP. Het project grenst in het noorden wel aan de Heulebeek (WL 28), een waterloop van 2^e categorie.



Figuur 18: watertoetskaart: grondwaterstroming



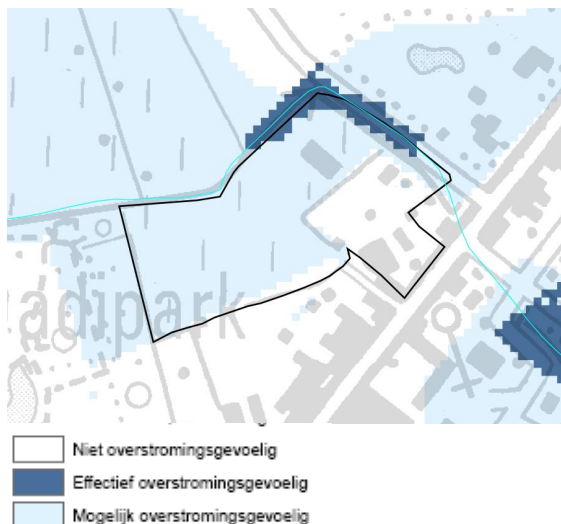
Figuur 19: watertoetskaart: infiltratiegevoeligheid

Het plangebied is gelegen in een zone die zeer gevoelig is voor **grondwaterstroming**. Het plangebied is gedeeltelijk **infiltratiegevoelig**. Bij zeer gevoelige gebieden met betrekking tot de grondwaterstroming kunnen beperkte al dan niet plaatselijke wijzigingen van het grondwaterpatroon zich voordoen indien ondergrondse constructies of tijdelijke bemaling worden uitgevoerd.

Gezien de beperkte uitbreiding van het gebied (geen extra bebouwing), kunnen we stellen dat er weinig kans is dat grote ondergrondse constructies met bijkomende bemaling zullen worden toegepast.

Indien op de bestaande bedrijfsterreinen nieuwe bebouwing wordt ingericht (vb. in plaats van de huidige), kunnen toch tijdelijke effecten

ontstaan door bemaling. De invloed van elke grondwaterverlaging op receptoren (in de omgeving, zoals vegetatie, mogelijk zettinggevoelige constructies) moet op voorhand nagegaan worden. Indien een betekenisvolle impact verwacht wordt, moet men de nodige maatregelen treffen om deze impact te neutraliseren (retourbemaling, onderwaterstorting, gesloten bouwkuip, ...).



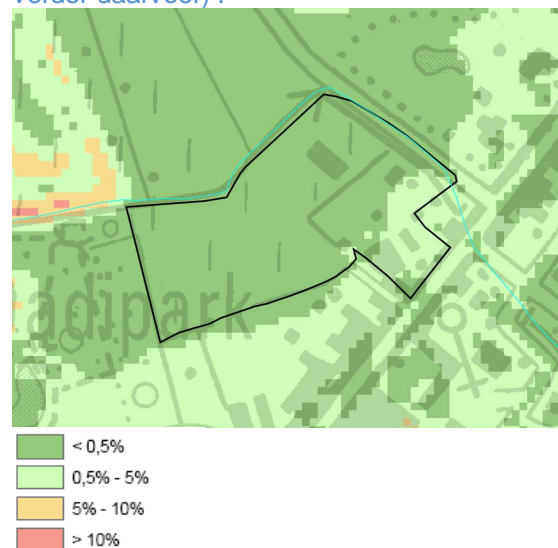
Figuur 20: watertoetskaart: overstromingsgevoeligheid

Door de aanwezigheid van de Heulebeek is een groot deel van het plangebied opgetekend als mogelijks overstromingsgevoelig. Ter hoogte van de bestaande bedrijfszone is de nieuwe kaart van 2011 ook aangevuld met een effectief **overstromingsgevoelig gebied**.

Dit effectief overstromingsgevoelig gebied is dan ook opgetekend als **recent overstroomd gebied**.

Er moet opgemerkt worden dat de gemeente momenteel reeds de waterproblematiek van deze omgeving aanpakt en dat er in functie van de overstromingsgevoeligheid in de ruimere omgeving zowiezo concrete plannen zijn om een bufferbekken aan te leggen, dat invloed heeft op een veel groter gebied dan het plangebied.

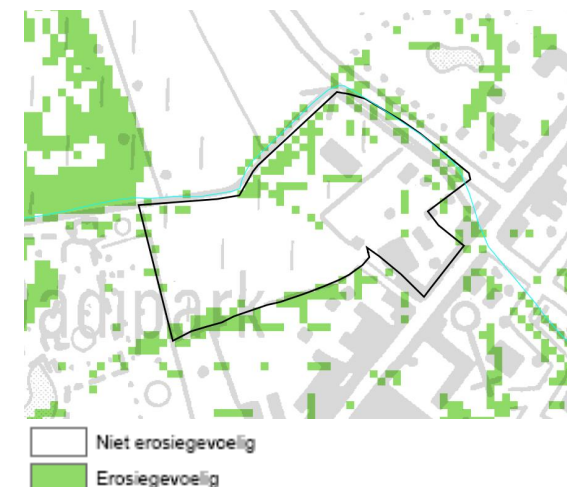
(Dit staat los van het bufferbekken dat zal worden aangelegd in functie van de bedrijvigheid en de verharding binnen het plangebied – zie verder daarvoor).



Figuur 21: watertoetskaart: hellingenkaart

Het plangebied is voor het grootste deel beschreven als niet-**erosiegevoelig** en er komen op de **hellingkaart** geen grote niveauverschillen voor binnen het plangebied.

Binnen het plangebied zijn geen **recent overstroomde gebieden** waargenomen.



Figuur 22: watertoetskaart: erosiegevoeligheid

Advies n.a.v. planologisch attest

Er werd reeds een aanvraag tot planologisch attest voor advies ingediend voor dit plangebied. Bij dit advies werden volgende voorwaarden gesteld omtrent waterhuishouding:

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 (8.S.08.11. 2004) m.b.t. de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en ge-

scheiden lozing van afvalwater en hemelwater worden is geldig.

- Maximaal lozingsgebied naar de Heulebeek WL 28 van 5 l/s/ha.
- Minimaal buffervolume van 410m³/ha verharde oppervlakte.
- Langs de waterloop moet vanaf de rand van de overwelling een vijf meter brede strook volledig vrij blijven van elke nieuwe bebouwing, om zo de toegang tot de waterloop altijd te verzekeren.
- De bestaande landbouwgrond mag voor het grootste deel niet opgehoogd worden.

Besluit:

De bestaande verordening én de adviezen, die gegeven werden n.a.v. de aanvraag planologisch attest moeten gevolgd worden.

Dit wil zeggen dat er een vertraagde afvoer van max. 5l/s/ha verharde oppervlakte + nuttige buffercapaciteit van 410m³/ha verharde oppervlakte zal worden opgelegd, verplicht aan te leggen onder de vorm van een open buffer.

Op die manier worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het vlak van water.

Grondwaterkwetsbaarheid

Het gebied is voor een groot deel zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

De grondwaterkwetsbaarheid van de gehele omgeving is bovendien kwetsbaar, gezien de watervoerende lagen uit zandleem bestaan en niet beschermd zijn door een dikke beschermende kleilaag. Dit wordt uitgedrukt met een




index Ca1, wat wil zeggen dat er op geringe diepte voor de omgeving belangrijke grondwaterstromingen aanwezig zijn.

Gezien de kwetsbaarheid van het systeem dient extra aandacht te worden verleend voor bemaling (op zijn minst retourbemaling).

Reliëfwijzigingen worden dan ook alleen toegelaten in functie van waterhuishouding.

Zoneringsplan



-  Collectief geoptimaliseerd buitengebied
-  Individueel te optimaliseren buitengebied
-  centraal gebied

Figuur 23: zoneringsplan VMM

Volgens het definitief goedgekeurd **zone-ringsplan** staat het plangebied ingekleurd als centraal gebied, er is dus een aansluitings-

plicht en de verplichting om hemelwater en afvalwater gescheiden te houden.

11.4.3 Fauna en flora

VEN, GEN, GENO, Natura 2000

Kaart 1: Ven-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen RAMSAR-gebied, noch vinden we dergelijke zones in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen een VEN-gebied, het dichtst bijzijnde VEN-gebied is gelegen op 5 km van het plangebied. Gezien de geringe uitbreidingsmogelijkheden die het plangebied biedt, bovenop de huidige geldende bestemming en gezien de grote afstand tot de VEN-gebieden zal het RUP van geen invloed zijn op deze gebieden.

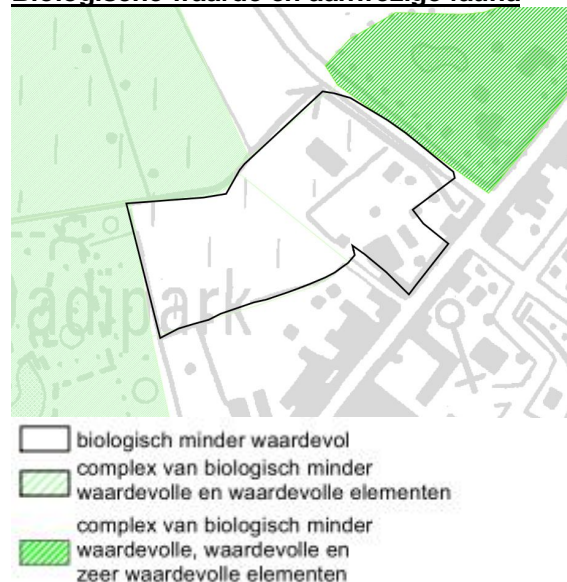
Ecosysteemkwetsbaarheid

Kaart 2: Ecosysteemkwetsbaarheidskaarten

De in het RUP opgenomen percelen zijn niet tot weinig kwetsbaar. Het plangebied is weinig tot meestal niet kwetsbaar voor verzuring, ecotoopverlies, eutrofiëring en verdroging.

Gezien binnen het plan rekening gehouden wordt met het voorzien van extra groene ruimte en buffering langs de kwetsbare zones in de omgeving, en gezien de geringe uitbreidingsmogelijkheden van het plan, zal het RUP weinig tot geen invloed zal hebben op de kwetsbaarheid van het omgevende ecosysteem.

Biologische waarde en aanwezige fauna



Figuur 24: biologische waarderingskaart

Het plangebied bestaat enkel uit minder biologische elementen. Naastgelegen gebieden hebben een beperkte biologische waarde. De nodige buffervoorzieningen richting deze zones wordt opgelegd.

Het gebied is niet gelegen in een faunistisch waardevol gebied.

Ook de waterloop gelegen naast het plangebied wordt met een landschappelijke inpassing zoveel mogelijk behouden en beschermd. Er worden bijgevolg geen grote negatieve effecten verwacht.

11.4.4 Landschap- en erfgoedwaarde

Landschappelijk gezien is het plangebied gelegen aan de rand van de woonkern Dadizele, tussen private achtertuinen van woningen langs de Ledegemstraat en de open ruimte.

In het westen is een recreatiedomein (gewezen Dadipark) gelegen, die ook beslag neemt op achterliggende open ruimte, met name de landbouwfunctie in deze achterliggende open ruimte verliest aan belang en recreatieve bestemmingen winnen aan belang. Dit is ook zo vastgelegd in een BPA.

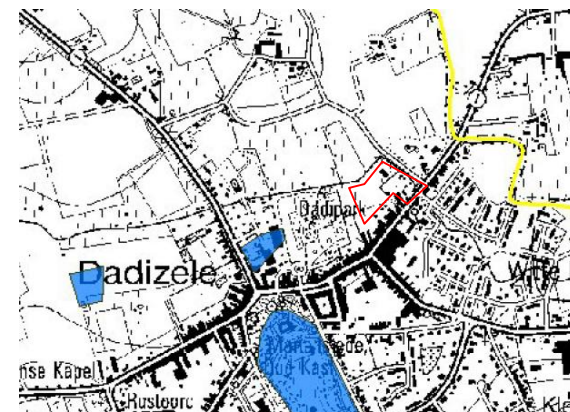
We kunnen dus concluderen dat het landbouwgebied, dat deel uitmaakt van het plangebied, geïsoleerd is gelegen in zijn omgeving. Hierdoor heeft dit gebied ook een lage landbouwwaarde.

Hetgeen ter hoogte van het plangebied wel een belangrijke rol in de landschappelijke structuur speelt is de Heulebeek, dat ook werd opgenomen als lijnrelict. Het is belangrijk dat

deze waarde behouden blijft, en dat minimum een onderhoudsstrook van 5m wordt vrijgehouden.

In functie van de waterhuishouding, maar ook van de landschappelijke waarde van het gebied, is het belangrijk dat het gedeelte van de landbouwzone, dat geen deel zal uitmaken van de effectieve bedrijfsvoering, niet opgehoogd wordt. Elke ophoging, niet in functie van de waterhuishouding zal dan ook expliciet worden verboden met dit RUP.

Er komen geen beschermde monumenten landschappen, stads- en dorpsgezichten voor in de omgeving van het plangebied



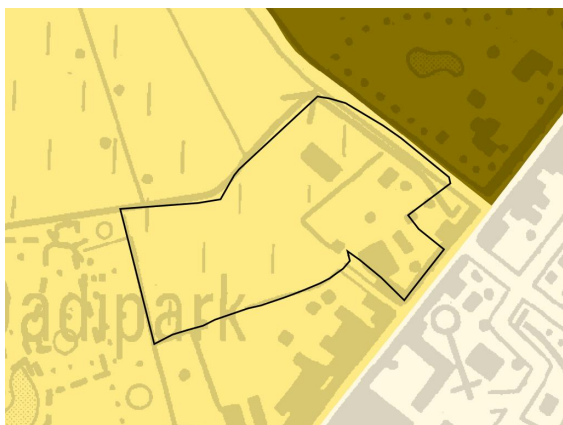
Figuur 25: CAI-kaart

In het naastliggende Dadipark is een laat Middeleeuwse walgracht gelegen, iets verder in de straat is een waterburcht gelegen, waarvan de

waterlopen bewaard zijn. Het RUP heeft op geen van deze sites een aanzienlijk effect. Voorafgaand terreinonderzoek in functie van ongekend archeologisch erfgoed conform richtlijnen Agentschap RO, Onroerend erfgoed dient wel steeds te worden voorzien. Wanneer archeologische sites bedreigd zijn, dient een preventieve archeologische opgraving te gebeuren om het bodemerfgoed te documenteren.

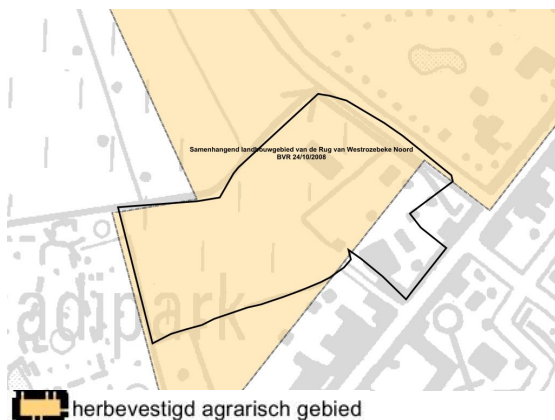
Bij effectieve vondsten biedt de vigerende wetgeving een decretaal kader. Er dient rekening te worden gehouden met art. 8 van het decreet houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 betreffende de vondstmeldingsplicht.

11.4.5 Mens socio-organisatorische aspecten



Figuur 26: Landbouwtyperingskaart

Volgens de landbouwtyperingskaart heeft het plangebied een lage waardering.



Figuur 27: Herbevestigd agrarisch gebied

Het plangebied en zijn bebouwde omgeving bevinden zich in HAG-gebied, ondanks deze lage landbouwwaardering. Bovendien betreft het een perceel dat structureel is aangetast en ruimtelijk ingesloten ligt. De agrarische structuur wordt dus minimaal aangetast door de gevraagde uitbreiding.

Het betreft hier een beperkte inname van het landbouwperceel, dat bovendien volledig in eigendom van het bedrijf is. Voor het overige gedeelte blijft de landbouwbestemming behouden, zij het dan mits verhoging van de landschappelijke waarde ervan en mogelijkheid tot inrichting van waterbuffering.

In de nota zal aan de omzendbrief RO/2010/01 voldaan worden en zal gemotiveerd worden afgeweken van een planologische ruil, gezien de beperkte grootte van de inname.

Met de uitvoering van dit RUP, zal een beperkt deel van het landbouwgebruik op deze locatie verdwijnen. Er kan gesteld worden dat het verdwijnen van dit landbouwgebruik slechts kleinschalige effecten heeft binnen het open ruimtegebied.

In de ruime omgeving (min tot een afstand van 2km) van het plangebied zijn geen Seveso-bedrijven gelegen. Er zijn dus geen negatieve effecten te verwachten op het vlak van mensveiligheid.

11.4.6 Mens mobiliteit

Het bedrijf is gelegen langs de Ledegemstraat, een belangrijke gemeenteweg invalsweg naar het centrum van Dadizele. De Ledegemstraat maakt tevens verbinding met de Meensesteenweg (N32), een belangrijke verbindingssas

die verbinding maakt met de belangrijke snelwegen in de omgeving.

Het klantenbestand van het bedrijf bevindt zich voornamelijk in de onmiddellijke omgeving van Dadizele, nl. Moorslede en de aangrenzende gemeenten Wervik, Zonnebeke, Roeselare, Ledegem, Menen, Wevelgem.

Het werknemersbestand is zeer gering, de verkeersbewegingen komen hoofdzakelijk van klanten en leveranciers, respectievelijk ca. 80 en ca. 10 vervoersbewegingen per dag.

Dit komt neer op ca 90 x 2 vervoersbewegingen gespreid over de gehele dag. De toegang is voldoende ruim en het manoeuvreren van grotere transportmiddelen gebeurt op eigen terrein. Gezien de gevraagde uitbreiding enkel wordt gevraagd in functie van efficiëntie van de manoeuvreer- en opslagruimte en niet voor een uitbreiding van de activiteit, zal de impact op de omgeving niet groter worden.



Er is een bushalte gelegen op 500m van het plangebied.

De toegang tot de agrarische zone, deel uitmakend van het plangebied, moet verzekerd blijven.

We kunnen stellen dat de effecten op mobiliteitsvlak beperkt zullen blijven.

11.4.7 *Luchtkwaliteit*

De ontwikkelingen die uit het RUP kunnen voortkomen en de beperkte aanpassing t.o.v. de huidige toestand, zullen niet van invloed zijn op de luchtkwaliteit, zoals opgenomen op desbetreffende kaarten van de VMM.

11.4.8 *Geluid en trillingen*

Er zijn geen (potentiële) stiltegebieden gelegen. Daardoor kan worden besloten dat het RUP geen invloed zal hebben op ongeschonden gebieden betreffende geluid.

De huidige activiteit gaat niet worden vergroot, enkel de efficiëntie zal verhoogd worden.

Gezien de beperkte uitbreiding van de reeds vergunde situatie en gezien de huidige vergunde activiteit, kan het RUP bijgevolg geen aanzienlijke verhoging veroorzaken van de geluidshinder (er is namelijk momenteel weinig tot geen geluidshinder aanwezig).

Het RUP zal niet resulteren in significante bijkomende geluidshinder.

11.5 Conclusie scoping milieueffecten

Uit deze scoping van de milieueffecten kunnen we besluiten dat er binnen het RUP **geen ecologisch** en **landschappelijk waardevolle gebieden** voorkomen.

Er zijn geen **ankerplaatsen, relictzones, beschermde monumenten en/of landschappen** in de omgeving gelegen. Binnen het plangebied zijn geen gebouwen opgenomen in de **inventaris bouwkundig erfgoed**.

Het plangebied is volledig gelegen in **overstromingsgevoelig gebied**, waarbij ook een deel effectief overstromingsgevoelig vanuit naastgelegen waterloop. Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden die tijdens adviesronde voor de aanvraag tot planologisch attest

zijn gesteld. Hierbij worden minima en maxima opgelegd die verder gaan dan de huidige vigerende wetgeving. Extra verharding wordt zoveel mogelijk beperkt.

Het plangebied is deels gelegen in zeer **grondwaterstromingsgevoelig** gebied, de aard van het RUP zal echter geen effecten hebben hierop.

De aard van het plan (ontwikkeling woongebied) toont aan dat het RUP geen aanzienlijke invloed zal hebben op de **kwetsbaarheid** van het omgevende ecosysteem.

Ook ten aanzien van de aanwezige **fauna** worden geen verstoringen verwacht, indien maximale aandacht wordt besteed aan een

landschappelijk verantwoorde overgang naar de omgeving.

Het landbouwgebruik op het plangebied zal gedeeltelijk verdwijnen en dus zal de landbouwwaarde dalen, zij het slechts beperkt gezien de effectieve uitbreiding van het bedrijventerrein slechts een beperkte grootte heeft en gezien de waarde van het landbouwperceel momenteel reeds laag was.

De **effecten op de gezondheid en de veiligheid van de mens** zijn beperkt. Ook wat betreft het **ruimtelijke** aspect. Op vlak van mobiliteit worden geen significante negatieve effecten verwacht.

12 Eindconclusie

Het RUP is van rechtswege niet plan-MER plichtig.

Ook uit de scoping van de milieueffecten blijkt dat er geen significante effecten worden verwacht. Er dient bijgevolg geen plan-MER opgesteld te worden.

Wel dienen een aantal aandachtspunten meegenomen te worden in de verdere uitwerking van het RUP:

- Bij de vergunningsaanvraag dient in geval van een bodemingreep de bestaande wetgeving gevolgd te worden en dient het dossier indien nodig voor advies voorgelegd te worden aan de bevoegde erfgoedbeheerder van Ruimte en Erfgoed.
- Er dient rekening te worden gehouden met voorwaarden i.v.m. de waterhuishouding:
 - Maximaal lozingsgebied naar de Heulebeek WL 28 van 5 l/s/ha.
 - Minimaal buffervolume van 410m³/ha verharde oppervlakte.
 - Langs de waterloop moet vanaf de rand van de overwelling een vijf meter brede strook volledig vrij blijven van elke nieuwe bebouwing, om zo de toegang tot de waterloop altijd te verzekeren.
- De bestaande landbouwgrond mag voor het grootste deel niet opgehoogd worden.
- Bebouwing en monoliete verhardingen kunnen niet worden toegelaten op de uitbreiding.
- Het terrein dient gebufferd te worden aan alle zijden.

Er dient rekening gehouden te worden met de adviezen, die gegeven werden naar aanleiding van het eerder ingediend planologisch attest.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene stedenbouwkundige voorschriften

1.1 Algemene bepalingen

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Bestaande situatie: Binnen de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, renovatie- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand volume. Een uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is daarentegen niet toegelaten. Bij herbouw of nieuwbouw van een hoofdzakelijk vergund, niet verkrot gebouw of een deel van een dergelijk gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte verhardingen en constructies andere dan bebouwing die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen blijven bestaan.</p>	<p><i>Het betreft een algemeen voorschrift.</i></p>
<p>De bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Inplantingen van openbaar nut: Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. De inplanting mag de bestemming van de betreffende zone niet verhinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p>	
<p>Bouwhoogte De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.</p>	
<p>Verlichting Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht aan gebouwen of in functie van een activiteit is beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipeerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt. Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.</p>	
<p>Publiciteit Reclame ten behoeve van de publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en in de zone tussen deze bebouwing en het openbaar domein. Deze moet in harmonie zijn met de omgeving, een architecturale eenheid vormen met de betrokken gevels, en op een kwalitatieve manier ingepast worden op het bedrijfsperceel.</p>	<p><i>Er moet voldaan worden aan het KB van 1-12-1975 houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg (BS 09-12-1975) – titel III, hoofdstuk IV, art. 80.</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>De hoogte van de reclamepanelen mag de bouwhoogte van de bijhorende gebouwen niet overschrijden. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven van op de openbare weg. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.</p>	
<p>Waterhuishouding en integraal waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingzones zijn werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig zijn voor het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer.</p> <p>Het algemene uitgangsprincipe is dat hemelwater op volgende wijze (in volgorde van prioriteit) wordt aangewend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • opvang voor hergebruik • infiltratie op eigen terrein • buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater • lozing in de regenwaterafvoerleiding in de straat. <p>Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater en afgevoerd naar de openbare riolering.</p> <p>Grachten en waterlopen worden ingericht en beheerd met het oog op zowel de vlotte afvoer van het regenwater als een goede ecologische kwaliteit.</p> <p>Oeververstevigingen met harde materialen blijven echter steeds mogelijk</p>	
<p>Buffering van hemelwater</p> <p>Het opvangen regenwater afkomstig van daken en niet-waterdoorlatende verhardingen moet op eigen terrein gebufferd worden. Het buffervolume dient minimaal 410m³/ha verharde oppervlakte te zijn, met een maximaal ledigingsdebiet van 5l/s/ha.</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Deze buffering dient te gebeuren in een open buffer, die dient aangelegd te worden op een natuurtechnische manier.</p> <p>Deze buffer mag geenzins binnen de 5m erfdienstbaarheidzone langs de Heulebeek gerealiseerd worden.</p> <p>De buffer dient gerealiseerd het eerste plantseizoen na de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning volgend op de inwerkingtreding van onderhavig RUP.</p>	<p><i>Zodat dit een meerwaarde kan betekenen voor het het natuurverbindingsgebied de Heulebeek.</i></p>
<p>21m TAW-lijn Elke stedenbouwkundige aanvraag waarbij een ophoging wordt voorzien (uitgezonderd in functie het realiseren van een beperkte toegang), dient vergezeld te zijn van een hoogteplan waarop de 21m-hoogtelijn wordt aangeduid; in het kader van de algemene zorg voor het beheersen van de overstromingsproblematiek wordt zowel bouwen als verharderen niet toegelaten beneden de 21m-hoogtelijn. Elke ophoging beneden de 21m TAW dient te worden gecompenseerd op eigen terrein.</p>	
<p>Reliëfwijzigingen Het reliëf kan enkel worden gewijzigd in functie van de bestemmingszone waar zij deel van uitmaakt en in functie van de waterhuishouding. Bij elke aanvraag van reliëfwijziging moeten de bouwtechnische redenen van de reliëfwijziging worden aangetoond.</p> <p>Ophogingen binnen de 5m vrije strook langs waterlopen mogen niet steiler worden aangelegd dan onder talud 4/4. Na deze ophoging moet de vrije strook nog steeds 5m breed zijn.</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
Beplantingen: Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen en standplaatsgebonden soorten.	<i>De keuze van bomen, struiken en hagen moet dus zodanig gebeuren dat deze aansluiten op de aanwezige beplanting in de nabije omgeving</i>

2 Specifieke voorschriften

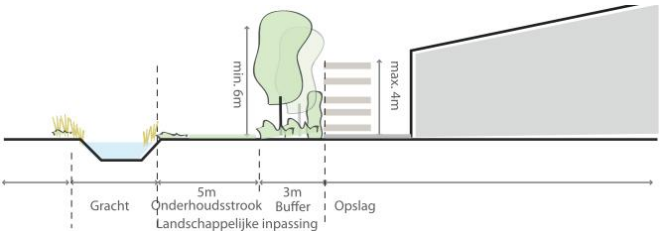
2.1 Specifieke voorschriften m.b.t. de categorie "bedrijvigheid"

2.1.1 Artikel 01: Zone voor bedrijvigheid

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Bestemmingsvoorschriften:</p> <p>Hoofdbestemming:</p> <p>Binnen deze zone is de handhaving van de bestaande activiteit toegelaten; bij stopzetting van deze activiteit zijn enkel bedrijven toegelaten waarbij de bebouwing, de aard van het bedrijf en de ermede gepaard gaande activiteiten niet storend zijn voor de omgeving.</p> <p>De zone is dan bestemd voor niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijvigheid met een niet-milieubelastend karakter van één gevestigd bedrijf inclusief aanverwante ondergeschikte voorzieningen, die in functie staan van de bedrijfsvoering</p>	<p><i>Deze bedrijvigheid wordt toegelaten in de vorm van bedrijfsgebouwen onder de vorm van o.a. stelplaatsen, loodsen, burelen, garage, ... steeds in functie van de bedrijfsvoering.</i></p> <p><i>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Belangrijk zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</i>• <i>de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Er wordt maximaal 1 (bedrijfs)woning toegelaten binnen deze zone met een maximale oppervlakte van 200m².</p>	<ul style="list-style-type: none"> • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de relatie met de in de omgeving van het gebied voor wonen, landbouw en natuur vastgelegde bestemmingen; • de inpassing in de omgeving. <p>Het is niet toegelaten bijkomende woongelegenheden in te richten op het terrein.</p>
<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Algemeen: Het ambachtelijk bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, laad- en losplaatsen en dit zowel voor bedrijfswagens, leveranciers, voertuigen van personeel als voor bezoekers. In functie van de behoeften, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden</p> <p>Terreinbezetting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 60% van de zone voor bedrijvigheid zonder overdruk (zoals aangegeven op het grafisch plan) kan bebouwd worden. <p>Plaatsing van de bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> • De afstand tot de perceelsgrenzen is steeds minimaal 1x kroonlijsthoogte <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bovengrondse bouwlagen • Maximale kroonlijsthoogte: 6m • Maximale nokhoogte : 6 m boven de kroonlijsthoogte 	<p>Op basis van de bestaande vergunde toestand en de bestaande bestemmingsplannen.</p> <p>De 45° is gevolgd (maximaal 6m kroonlijsthoogte) De overgangsbepalingen van de algemene voorschriften blijven geldig bij bestaande vergunde bebouwing. (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3 m. toebedacht).</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrij <p>Vormgeving en materiaalgebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tussen de verschillende bouwvolumes op eenzelfde bedrijfsperceel dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te worden nagestreefd. • Het architecturale voorkomen en het materiaalgebruik van de nieuwe en/of te vernieuwen bebouwing dient in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing en met de omgeving. • Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen voor de afwerking van de uitwendige zichtbare delen van constructies en gebouwen. Specifieke aandacht gaat uit naar de attractiviteit van de gevels, zichtbaar van op de openbare weg en/of grenzend aan de open ruimte. <p>Niet verharde delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet verharde delen worden ingericht als groenzones. <p>Opslag:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opslag in openlucht is toegestaan • Max. 40% van de bedrijfsoppervlakte kan gebruikt worden i.f.v. opslag in openlucht. • Stapelplaatsen mogen ten hoogste 6m hoog reiken 	<p><i>Op basis van de bestaande toestand</i></p>
<p>Overdrukzone voor uitbreiding bedrijfszone Deze overdruk werkt beperkend op onderliggende bestemmingszone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen bebouwing toegestaan • Enkel waterdoorlatende verharding toegestaan • Opslag maximaal 4m hoog 	<p><i>Bij waterdoorlatende verharding dienen zowel de toplaag, de fundering als de onderfundering waterdoorlatend te zijn. Onder waterdoorlatende verhardingen worden o.a. verstaan: Grind, betondallen, 'waterdoorlatende betonstraatstenen en/of klinkers',</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> Opslag van losse materialen is niet toegestaan 	<p><i>Losse materialen zoals o.a. zand</i></p>
<p>Overdrukzone landschappelijke inpassing</p> <p>Een 8m zone wordt ingetekend in functie van den landschappelijke inpassing naar de omliggende openruimte gebieden. Hierbij geldt voor de eerste 5m gerekend vanaf de Heulebeek een overdrukzone voor onderhoud van de waterloop (zie verder).</p> <p>In de drie meter volgend op de onderhoudsstrook dient een kwalitatieve dichte groen buffer te worden aangelegd met bomen met een hoogte van minimaal 6m en struiken, zodoende een dichte buffer te creëren.</p> <p>De buffer dient gerealiseerd het eerste plantseizoen na de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning betreffende aan de buffer grenzende gebouwen en/of verhardingen en volgend op de inwerkingtreding van onderhavig RUP.</p>	<p><i>Deze 5m zone maakt deel uit van de landschappelijke inpassing gezien ook deze zone een deel van die rol vervuld, hier kunnen namelijk ook geen bedrijfsactiviteiten in ondergebracht worden en als overgang naar een open ruimte is een slechts laag begroeide zone ook een belangrijk onderdeel.</i></p>  <p><i>Indicatieve schets landschappelijke inpassing</i></p> <p><i>Rekening houdend met de algemene bepaling omtrent bestaande constructie</i></p>

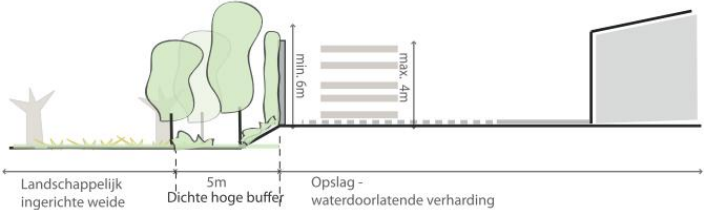
Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Overdrukzone groenbuffer</p> <p>Naar de private tuinen toe, wordt een groenbuffer opgelegd met een minimale breedte van 10m, zoals grafisch weergegeven.</p> <p>Hierbij geldt voor de eerste 5m gerekend vanaf de Heulebeek een overdrukzone voor onderhoud van de waterloop (indien liggend aan de Heulebeek) (zie verder).</p> <p>Deze groenbuffer dient te worden aangeplant met bomen met een hoogte van minimaal 6m en struiken, zodoende een dichte buffer te creëren.</p> <p>Aan de grens met het verharde bedrijfsterrein dient een lijnbuffer aanwezig te zijn met een minimale hoogte van 3m onder de vorm van een groene haag.</p> <p>Eventueel kan deze lijnbuffer versterkt worden afgewerkt met een afsluiting/muur langs de zijde van het bedrijfsterrein. Deze afsluiting/muur mag maximaal de hoogte van de groene haag hebben.</p> <p>De buffer dient gerealiseerd het eerste plantseizoen na de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning betreffende aan de buffer grenzende gebouwen en/of verhardingen en volgend op de inwerkingtreding van onderhavig RUP.</p>	 <p><i>Indicatieve schets groenbuffer (i.f.v. het gedeelte niet aanliggend aan de Heulebeek)</i></p> <p><i>Rekening houdend met de algemene bepaling omtrent bestaande constructie</i></p>
<p>Overdrukzone onderhoud waterloop</p> <p>Langsheen de gracht dient een zone van 5m breed te worden vrijgehouden als openbare erfdiensbaarheid om onderhoudswerken mogelijk te maken, binnen deze 5m zone zijn geen waterbuffers en/of bomen toegelaten.</p> <p>Om de natuurlijke functie te kunnen vervullen, worden de oevers van de waterloop beplant met inheemse planten en worden ze zo gecreëerd, ontwikkeld, hersteld en/of</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>gehandhaafd zodat aan de levensvoorwaarden wordt voldaan van de inheemse fauna en flora. Het onderhoud van de waterloop mag hierdoor niet worden verhinderd</p>	
<p>Indicatieve aanduiding lijnbuffer</p> <p>Ter hoogte van deze aanduiding, dient aan de rand van het bedrijfsterrein een lijnbuffer aanwezig te zijn met een minimale hoogte van 3m onder de vorm van een groene haag.</p> <p>Eventueel kan deze lijnbuffer versterkt worden afgewerkt met een afsluiting/muur langs de zijde van het bedrijfsterrein. Deze afsluiting/muur mag maximaal de hoogte van de groene haag hebben.</p> <p>In functie van de toegankelijkheid mag deze lijnbuffer maximaal 1 maal onderbroken worden over een breedte van maximaal 7m.</p> <p>De buffer dient gerealiseerd het eerste plantseizoen na de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning betreffende aan de buffer grenzende gebouwen en/of verhardingen en volgend op de inwerkingtreding van onderhavig RUP.</p>	<p><i>Rekening houdend met de algemene bepaling omtrent bestaande constructie</i></p>
<p>Indicatieve aanduiding ontsluiting</p> <p>De enige toegelaten toegang tot het bedrijventerrein wordt indicatief aangeduid op plan.</p>	

2.2 Specifieke voorschriften m.b.t. de categorie “landbouw”

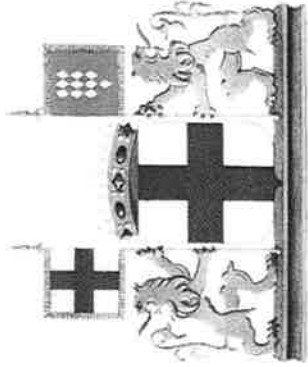
2.2.1 Artikel 02: Zone voor landschappelijk agrarisch gebied

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Bestemmingsvoorschriften:</p> <p>Deze zone is bestemd voor het in stand houden en ontwikkelen van agrarische activiteiten en natuurlijke of landschappelijke inrichtingen in de ruime zin van het woord.</p>	
<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Alle werken in functie van een goede landschappelijke inrichting/inpassing en in functie van waterberging/waterhuishouding zijn eveneens toegestaan.</p> <p>De zone dient bouwvrij te blijven</p> <p>De toegang voor landbouwvoertuigen tot dit perceel dient verplicht gegarandeerd te worden.</p> <p>Terreinophogingen zijn niet toegestaan, uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in functie van waterberging/waterhuishouding. • In functie van de toegankelijkheid van het gebied, kan een helling worden gerealiseerd met een maximale lengte van 10m, over een breedte van maximaal 7m. 	<p><i>Deze toegang dient gegarandeerd te worden in het kader van de landbouwuutbating en de onderhoudswerken van de waterlopen.</i></p>
<p>Overdrukzone onderhoud waterloop</p> <p>Langsheen de gracht dient een zone van 5m breed te worden vrijgehouden als openbare erfdienstbaarheid om onderhoudswerken mogelijk te maken, binnen deze 5m zone zijn geen waterbuffers en/of bomen toegelaten.</p> <p>Om de natuurlijke functie te kunnen vervullen, worden de oevers van de waterloop be-</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>plant met inheemse planten en worden ze zo gecreëerd, ontwikkeld, hersteld en/of gehandhaafd zodat aan de levensvoorwaarden wordt voldaan van de inheemse fauna en flora. Het onderhoud van de waterloop mag hierdoor niet worden verhinderd</p>	
<p>Overdrukzone groenbuffer</p> <p>Aan de grens met het verharde bedrijfsterrein dient een groene lijnbuffer aanwezig te zijn met een minimale hoogte van 4m, eventueel versterkt met een afsluiting/muur langs de zijde van het bedrijfsterrein. Deze afsluiting/muur mag maximaal 4m hoogte hebben.</p> <p>In functie van de toegankelijkheid van achterliggende landbouwgebied, mag deze groenbuffer maximaal 1 maal onderbroken worden over een breedte van maximaal 7m.</p> <p>De buffer dient gerealiseerd in het eerste plantseizoen na de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning volgend op de inwerkingtreding van onderhavig RUP.</p>	 <p><i>Indicatieve schets groenbuffer</i></p>

Bijlagen

1 Bijlage 1 – Beslissing planologisch attest



PLANOLOGISCH ATTEST

Dossiernummer : PA 2012/001

Provincie West-Vlaanderen - Arrondissement Roeselare

Gemeente Moorslede, Marktplaats 1, 8890 Moorslede.

Datum beslissing : 23-05-2012

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag, ingediend door **Develtere BVBA**, met als adres Ledegemstraat 77-79, 8890 Moorslede, van de gedelegeerd planologisch ambtenaar ontvangen op 18.01.2012.

De aanvraag werd bij de gedelegeerd planologisch ambtenaar ingediend op 02.01.2012.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Ledegemstraat 77-79, 8890 Moorslede (Dadizele) en met als kadastrale omschrijving **Moorslede afdeling 2 sectie A nummers 965/S, 965/W, 965/X, 967/Y, 967/N/2, 967/X/2, 1036/E**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Voor het terrein gelden momenteel de volgende planologische voorschriften:

De aanvraag is gelegen in **BPA 1B Centrum Dadizele** in een zone voor milieuvriendelijke bedrijvengzone, bufferzone t.a.v. milieuvriendelijke bedrijvengzone en landbouwzone.

Het college van burgemeester en schepenen heeft het **advies** ingewonnen van de onderstaande instellingen en administraties. De adviezen worden als bijlage bij het attest gevoegd.

Instelling of Administratie	datum adviesaanvraag	datum advies
Agentschap ondernemen	25.01.2012	10.02.2012
Dienst Waterlopen - Provincie West-Vlaanderen (Watertoets)	25.01.2012	15.02.2012
Departement Landbouw en Visserij	25.01.2012	27.02.2012

Deputatie Provincie West-Vlaanderen	25.01.2012	22.02.2012
Vlaamse Milieumaatschappij (Watertoets)	25.01.2012	05.03.2012

De bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening is de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)

Het college van burgemeester en schepenen heeft over de aanvraag een **openbaar onderzoek** gehouden **van 01.02.2012 tot 02.03.2012**. Bij de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening werden 6 opmerkingen ingediend. De bezwaren zijn integraal opgenomen in de notulen van de GECORO in bijlage bij dit attest.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het **advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)**, uitgebracht op **05.04.2012**.

Het volledig advies wordt als bijlage bij het attest gevoegd. Het besluit van het advies luidt als volgt :

Bespreking, beraadslaging, stemming

In het advies van departement landbouw wordt aangegeven dat er een planologische ruil dient te gebeuren voor de inname van het perceel 1036^E. Dit betekent niet dat er expliciet ambachtelijke zone moet geruild worden. De planologische ruil is mogelijk met een perceel dat niet binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG) gelegen is. Dit moet niet per se ambachtelijke zone zijn. Het moet er finaal op neerkomen dat de totale oppervlakte HAG constant blijft.

Dienst Ruimtelijke Planning van Provincie West-Vlaanderen geeft, in naam van de Deputatie van de provincie, enkel voorwaardelijk gunstig advies voor uitbreiding op korte termijn. Voorwaarde is dat de uitbreiding beperkt wordt tot 1500m². Dit is een zeer sterke beperking ten opzichte van het origineel plan. Het advies van de Deputatie is echter een heel belangrijk advies. Indien het tot de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) zou komen, is de deputatie immers de instantie die het plan moeten goedkeuren.

Het advies van de Deputatie wordt dan ook gevolgd door de Gecoro. Er wordt wel opgemerkt dat de aanvrager zich ervan moet bewust zijn dat dit het maximale is van uitbreiding dat het bedrijf op die plaats zal toegestaan worden. Dit wordt duidelijk uit de adviezen en bezwaarschriften. Het is niet de bedoeling dat er binnen 10 jaar opnieuw een planologisch attest wordt aangevraagd voor een nieuwe uitbreiding. Indien het bedrijf in de toekomst nog bijkomend wenst uit te breiden, moet het bedrijf zich op een andere plaats gaan vestigen.

Vervolgens wordt er overgegaan tot de evaluatie van de bezwaarschriften. Bij de evaluatie wordt er rekening gehouden met de uitgebrachte adviezen:

- De aanvraag is niet conform de voorschriften van het BPA. De uitbreiding is volgens het BPA gelegen in landbouwzone.
- Dit is specifiek de reden waarom er een planologisch attest wordt aangevraagd. Een planologisch attest doet uitspraak of een bedrijf kan behouden en/of uitbreiden in een zone die niet voor bedrijvigheid bestemd is.

- De uitbreiding van het bedrijf zal het open zicht vanuit de woningen langs de Ledegemstraat naar het achterliggend landschap blokkeren. Dit betekent een waardevermindering van deze woningen.
Voor de behandeling van dit bezwaar wordt verwezen naar het advies van de Deputatie waarin slechts een uitbreiding van 1500m² wordt toegelaten aansluitend bij de bestaande bedrijfssite. Hierdoor kan het open zicht voor het overgrote deel behouden worden. Indien in een later stadium een RUP wordt opgemaakt, kan er ook een beperking worden opgelegd naar de hoogte van stapeling toe.
- De uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte zal leiden tot een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Dit zal voor bijkomende hinder zorgen naar geluid, verkeer en stof toe. Zoals hierboven vermeld, volgt de Gecoro het advies van de Deputatie om enkel een uitbreiding van 1500m² toe te laten. Deze uitbreiding wordt louter toegestaan voor de betere circulatie en bedrijfsvoering van het bedrijf in zijn huidige schaal. Er kan geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteit worden toegelaten aangezien dan de schaal van het bedrijf te groot zou worden ten opzichte van de omgeving.
- Naar stapeling toe wordt er een onderscheid gemaakt tussen de opslag van losse materialen zoals zand e.d. en vaste materialen zoals bakstenen. De opslag van losse materialen wordt enkel toegelaten op de bestaande bedrijfssite zodat dit zo ver mogelijk van de woningen is gelegen. De opslag van vaste materialen wordt wel toegelaten op het perceel waar er uitgebreid zou worden. Op die manier zou de hinder naar stof en zand toe, beperkt moeten worden.
- Daarnaast moet er tussen de nieuwe uitbreiding en de woningen langs de Ledegemstraat een voldoende groenbuffer worden voorzien.
- Voor de uitbreiding kan er bij de opmaak van een RUP een beperking naar hoogte van opslag worden opgenomen.
- Het perceel waarop de uitbreiding voorzien wordt, doet nu dienst als een soort bufferbekken ten opzichte van de Heulebeek. Door de ophoging en verharding van het terrein zal het waterbergend vermogen verloren gaan en bestaat de vrees dat er wateroverlast zal ontstaan in de tuinen van de woningen langs de Ledegemstraat. Dit is inderdaad een terechte bezorgdheid en een serieuze problematiek op die plaats. Hiervoor is ook advies gevraagd aan de Dienst Waterlopen van de provincie. De waterbuffer die voor de uitbreiding voorzien zal worden, moet dan ook heel goed gedimensioneerd worden volgens de normen die door de provinciale dienst waterlopen worden vooropgesteld. Er wordt opnieuw verwezen naar de beperking naar uitbreiding toe van 1500m². De rest van het perceel mag niet opgehoogd worden en dient verder zijn functie naar waterberging toe blijven opnemen. Er wordt ook verwezen naar het bufferbekken dat meer stroomopwaarts langs de Heulebeek voorzien zal worden namelijk aan de Moorsledestraat – achterkant Kapelleveld.
- De garages die op het plan staan, hebben niets te maken met het bedrijf en kunnen dan ook niet aanvaard worden.
- Dit is een terechte opmerking die ook in het advies van Agentschap Ondernemen ondersteund wordt. De gecoro kan dan ook niet akkoord gaan met de inplanting van de garages. Daarnaast wordt ook vermeld dat de weg die naar deze garages leidt en waar een erfdoelmatigheid op gevestigd is, niet kan gebruikt worden als een bijkomende in- of uitrit voor het bedrijf. Hiervoor dient de bestaande inrit op de huidige bedrijfssite worden gebruikt.

Op basis van bovenstaande evaluatie, worden de bezwaarschriften dan ook ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

Besluit: De GECORO adviseert de aanvraag tot planologisch attest voor het bedrijf Develtere BVBA, Ledegemstraat 77-79, 8890 Moorslede (Dadizele):

- Gunstig wat betreft het behoud van het bedrijf op de huidige locatie
- Voorwaardelijk gunstig wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn:
 - o De uitbreiding wordt beperkt tot maximum 1500m² aansluitend op de bestaande bedrijfssite. De rest van het perceel mag niet opgehoogd worden en dient verder zijn functie naar waterberging toe blijven opnemen.
 - o Bij de opmaak van een RUP wordt rekening gehouden met volgende aandachtspunten:
 - Er moeten expliciet voorwaarden opgenomen worden inzake uitbouw van de buffer en het waterbergend vermogen
 - De opslag van losse materialen zoals zand e.d. moet voorzien worden op de huidige bedrijfssite en zo ver mogelijk van de woningen langs de Ledegemstraat. Het terrein van de uitbreiding (1500m²) kan enkel gebruikt worden voor circulatie en de opslag van vaste materialen zoals bakstenen e.d.
 - Er moet een beperking worden opgelegd naar de hoogte van stapeling toe
 - o Er kunnen geen garages voorzien worden
 - o De bestaande in- en uitrit op de huidige bedrijfssite dient ook in de toekomst als enige toegang tot het bedrijf gebruikt te worden.
- Ongunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het **advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar**, uitgebracht op **27.04.2012**.

Het advies luidt als volgt :

OVERWEGEND GEDEELTE

Situering

Develtere bvba is een handel in bouwmaterialen die reeds gevestigd is op de huidige site sinds 1910. Het bedrijf stelt naast de 2 zaakvoerders nog 2 voltijdse en 2 deeltijdse werknemers tewerk. De site situeert zich langsheen de Ledegemstraat, aan de rand van de dorpskern van Dadizele, pal naast de Heulebeek. Het genereert er ca.100 voertuigbewegingen per dag, inclusief vrachtwagens. Volgens het BPA Centrum Dadizele (MB 23.11.2005) is de huidige locatie van het bedrijf gelegen in een 'milieuvriendelijke bedrijfszone'. Het bedrijf neemt er alle beschikbare ruimte in, en kent een prangende nood aan uitbreiding buiten deze bestemmingszone. Het bedrijf is niet gelegen in speciale beschermingszones, maar wel binnen herbevestigd agrarisch gebied. De uitbreiding zou zich situeren binnen mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Vergunningstoestand

Met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningstoestand, worden in het dossier voldoende gegevens opgenomen. Het bedrijf is volledig vergund tot stand gekomen.

Afweging

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt dat binnen ieder stedelijk gebied of kern van het buitengebied (woonkern of hoofdorp) op het niveau van de betrokken kern interessante locatievoorwaarden worden gecreëerd voor wonen, voorziening en bedrijven. Bestaande vergunde zonevremde bedrijven, gelegen buiten de kernen, kunnen in principe uitbreiding rekening houdend met de draagkracht van de omgeving.

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse Overheid een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Leiestreek. Het bedrijf situeert zich volgens deze afbakening binnen de herbevestigde agrarische gebieden. Een bijkomende inname van HAG zal dus gecompenseerd moeten worden.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, gedeeltelijk goedgekeurd door de deputatie op 26.04.2007 is het bedrijf gelegen in de kern Moorslede, langsheen de geselecteerde Heulebeek. Toetsen we de aanvraag aan de hierboven gemaakte ontwikkelingsperspectieven dan komen we tot volgende samenstellingen:

- **Schaal en dynamiek van de bedrijfsactiviteiten:**

Het bedrijf is momenteel zone-eigen, en wenst een bijkomende uitbreiding binnen huidige agrarisch gebied, in functie van meer circulatiemogelijkheden. Indien hiermee de overlast van laden en lossen niet meer op de openbare weg wordt afgewenteld, kan een dergelijke uitbreiding worden verantwoord. De gevraagde uitbreiding op korte termijn is echter zeer ruim om enkel in functie te staan van bijkomende circulatieruimte. In functie van zuinig ruimtegebruik dient deze uitbreiding dus te worden beperkt. Daarnaast is het voorzien van garageboxen binnen de bufferzone niet gewenst. Een planologisch attest wordt aangewend voor het zonevreemd uitbreiden van een (bestaand vergund) bedrijf, maar niet om vergunningen mogelijk te maken die niks met de bedrijfsvoering hebben te zien.

Gezien het bedrijf zelf aangeeft geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten na te streven (toelichtingsnota p. 13), is de lange termijnbehoefte niet evident. De nood aan extra circulatieruimte kan namelijk ruimschoots opgevangen worden binnen de korte termijnbehoefte. De extra verharding op lange termijn lijkt dus wel degelijk in functie te staan van een ruimere bedrijfsvoering. Gezien het GRS voor bedrijven buiten bedrijventerreinen duidelijk aangeeft dat de (verkeers)leefbaarheid van de kernen niet in het gedrang mag komen (RD, pp. 20-22), is bijkomende bedrijfsvoering op het huidige terrein – en hiermee gepaard gaand bijkomende overlast – niet aan de orde.

- **Integratie in de omgeving:**

De gevraagde uitbreiding van het bedrijf sluit aan op de huidige bedrijfssite, die kerngebonden is. Gezien Dadizele in het buitengebied gelegen is, dienen volgens het RSV (nieuwe) functies binnen de bestaande kernen te worden voorzien, ter vrijwaring van de open ruimte. Een beperkte en kerngebonden uitbreiding van het bedrijf op een naastgelegen restperceel omwille van bedrijfseconomische redenen valt dus te verantwoorden. Evenwel dient voldoende rekening te worden gehouden met de aanpalende waterloop. Volgens het GRS verdient de Heulebeek bijzondere aandacht met betrekking tot natuurbehoud en natuurontwikkeling (RD, p.37). Daarnaast mag ook het waterbufferend vermogen van de huidige graslanden niet beperkt worden.

Naar visuele buffer toe wordt voor de korte termijn behoefte een brede groenzone voorzien. Dit wordt positief onthaald. Het is echter aangewezen deze groenbuffer ook de bestaande bedrijfsgebouwen te laten omgorden. De huidige bestaande sparrenaanplant is namelijk ruimschoots onvoldoende als visuele buffer naar de achtergelegen open ruimte toe.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Het bedrijf bvba Develtere kan worden bestendigd op de bestaande bedrijfssite.

De voorliggende aanvraag tot planologisch attest wordt gunstig geadviseerd voor de korte termijnbehoefte, mits beperking van de gewenste oppervlakte. Het voorzien van parkeerboxen binnen de bufferzone wordt niet toegestaan, de stapelhoogte dient te worden beperkt en het verlies aan waterbufferend vermogen moet voldoende worden gecompenseerd.

De behoeftes op lange termijn worden ongunstig geadviseerd, gezien de te ruimte uitbreiding die geen link heeft met een bedrijfseconomische herschikking in functie van circulatieruimte. Het lijkt nuttiger dit deelperceel als effectieve waterbuffer voor de Heulebeek in te richten.

Gezien de ligging in herbevestigd agrarisch gebied zal de gemeente in zijn verantwoording (en eventueel bij de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) moeten ingaan op de bepalingen van de omzendbrief RO 2010/01.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt (met minstens bespreking van alle adviezen van de instellingen en administraties, van het advies van de bevoegde commissie voor advies, van de bezwaren, en van het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en een evaluatie van de ruimtelijke behoeften op korte termijn en op lange termijn):

Algemeen standpunt: DEELS GUNSTIG EN DEELS ONGUNSTIG

Gelet op art. 4.4.24 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van 04.06.2004 van de Vlaamse Regering (en latere wijzigingen) tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest;

Gelet dat de aanvraag door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ontvangen werd op 02.01.2012 en de gemeente werd aangeduid als bevoegd bestuursorgaan om een beslissing te nemen over deze aanvraag tot planologisch attest;

Gelet dat het dossier door de gemeente ontvangen werd op 18.01.2012;

Gelet dat de aanvraag op 25.01.2012 voor advies verstuurd werd naar volgende instanties:

- Agentschap Ondernemen:
Het agentschap Ondernemen geeft positief advies voor de uitbreiding op korte en lange termijn behoudens het voorgestelde alternatief voor de bufferzone.
- Vlaamse Milieumaatschappij:
Het planologisch attest wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en de beginselen van het decreet integraal waterbeleid.
- Dienst Waterlopen Provincie West-Vlaanderen:
Als er rekening wordt gehouden met alle bovenstaande bemerkingen (met betrekking tot de waterbuffer, bouwvrije strook ten opzichte van de Heulebeek en afrasteringen) is het advies voor dit planologisch attest **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**.
- Departement Landbouw en Visserij:
De afdeling Duurzame Landbouwoontwikkeling geeft een gunstig advies op korte en lange termijnbehoeften onder volgende voorwaarden:
 - *een billijke vergoeding wordt voorzien voor de gebruiker van het perceel 1036E;*
 - *aan de voorwaarden van de omzendbrief RO/2010/01 moet worden voldaan (met planologische ruil bij het RUP);*
 - *dat het planologisch attest verzekerd dat er geen effecten zullen mogelijk zijn op het watersysteem in het omliggend agrarisch gebied;*
 - *dat geen reststroken agrarisch gebied worden gecreëerd.*
- Deputatie Provincie West-Vlaanderen:
De deputatie adviseert de aanvraag tot planologisch attest voor het bedrijf Develtere BVBA gelegen te Moorslede:

- Gunstig advies wat betreft de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie; Gelet op het feit dat het bedrijf op een correcte manier werd vergoed. Gelet op het feit dat het bedrijf binnen de grenzen van het goedgekeurde BPA (nr. 1B) 'Centrum Dadizele' valt.
- Voorwaardelijk gunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn; De uitbreiding wordt beperkt tot maximum de helft van de KTB (1500m²). Bij de opmaak van een RUP worden expliciet voorwaarden opgenomen inzake uitbouw van de buffer en het waterbergend vermogen. Gelet op de selectie van de Heulebeek als natuurverbindend karakter en het overstromingsgevoelige karakter van de aan te snijden percelen.
- Ongunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn. Gelet op de quasi- verdubbeling van het terrein in het kleinschalige woonweefsel van Dadizele. Gelet op het verkeersgenererende karakter en de discrepantie met het GRS in functie van leefbaarheid van de kernen. Gelet op het feit dat lange termijnbehoefte onvoldoende werd gemotiveerd.

Gelet dat het openbaar onderzoek georganiseerd werd van 01.02.2012 tot en met 01.03.2012. Er werden zes opmerkingen ingediend tijdens het openbaar onderzoek:

- Eén bezwaarschrift werd op 27.02.2012 ingediend maar werd door een aangetekend schrijven op 02.03.2012 terug ingetrokken
 - Er werden twee identieke bezwaarschriften ingediend op 28.02.2012 en op 29.02.2012. Dit bezwaarschrift werd in totaal door 7 verschillende personen ondertekend.
 - Een vijfde opmerking werd ingediend op 01.03.2012 en werd in totaal door 3 verschillende personen ondertekend.
 - Ten slotte werd er door de aanvrager ook een verslag ingediend van de infovergadering die de aanvrager organiseerde voor de buurtbewoners.
- De bezwaarschriften kunnen als volgt worden samengevat:
- De uitbreiding is niet conform het BPA 1B Centrum Dadizele dd.23.11.2005. Binnen het BPA is enkel de huidige bedrijfsite opgenomen en is er geen bijkomende uitbreiding voorzien. Het perceel waarop de uitbreiding voorzien zou worden, is gelegen in zone 11 – Landbouwzone waarin bouwverbod geldt.
 - De uitbreiding van het bedrijf zal het open zicht vanuit de woningen langs de Ledegemstraat naar het achterliggend landschap blokkeren. Dit betekent een waardevermindering van deze woningen.
 - De uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte zal leiden tot een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Dit zal voor bijkomende hinder zorgen naar geluid, verkeer en stof toe. Volgens de burea zal het uitgebreid bedrijf naar schaal dan ook niet meer thuishoren zo dicht bij een woonomgeving.
 - Het perceel waarop de uitbreiding voorzien wordt, doet nu dienst als een soort bufferbekken ten opzichte van de Heulebeek. Door de ophoging en verharding van het terrein zal het waterbergend vermogen verloren gaan en bestaat de vrees dat er wateroverlast zal ontstaan in de tuinen van de woningen langs de Ledegemstraat.
 - In de bebouwbare zones van het BPA 1B Centrum Dadizele dd.23.11.2005 werd opgenomen dat zowel bouwen als verharden niet toegelaten kan worden beneden de 21m-hoogtelijn.
 - De garages die op het plan staan, hebben niets te maken met het bedrijf en kunnen dan ook niet aanvaard worden.

De aanvrager organiseerde tijdens het openbaar onderzoek een infosessie voor de buurtbewoners. Op basis van hun reacties werden in het verslag van de vergadering mogelijke aanpassingen voorgesteld

als mogelijke oplossing voor de opmerkingen. Het verslag van de infosessie werd tijdens het openbaar onderzoek ingediend bij de gemeente en kan als volgt worden samengevat:

- Voorstel tot oplossing met betrekking tot opmerkingen over stofhinder:
 - Opslag van zand en dergelijke in de vakken, nu gelegen langs de perceelsgrens met het perceel dat mee opgenomen zou worden in het bedrijfsterrein, wordt naar de achterkant van het perceel verplaatst.
 - Daarnaast zal ook een 10m breed groenscherm aangeplant worden met streekeigen hoogstambomen en struiken.
 - Ten derde zal er ook opslag van stenen zijn (paletten stenen) met een hoogte van ongeveer 4 paletten zodat naast de groenbuffer ook een muur van stenen (in de vorm van op elkaar gestapelde paletten stenen) zal aanwezig zijn.
- Voorstel tot oplossing met betrekking tot opmerkingen over het verbreken van het open zicht:
 - Opslag van zand en dergelijke niet achteraan het perceel voorzien maar tegen de bestaande loods op de huidige bedrijfssite.
 - De opslag op het bijkomende terrein zal een beperkte hoogte hebben.
 - De 10m groene buffer zou aangelegd worden met een graszone en eventueel een viertal hoogstambomen om toch enige groenbuffer te hebben en er zou dan, ook naar veiligheid toe, een afsluiting voorzien worden van ongeveer 2m hoogte, begroeid met klimop.
- De voorstellen werden grafisch voorgesteld op een bijgevoegd plan

Gelet op het advies van de GECORO van 05.04.2012 waarbij alle adviezen en opmerkingen uit het openbaar onderzoek gebundeld en behandeld werden:

Besluit: De GECORO adviseert de aanvraag tot planologisch attest voor het bedrijf Develtere BVBA, Ledegemstraat 77-79, 8890 Moorslede (Dadizele):

- Gunstig wat betreft het behoud van het bedrijf op de huidige locatie
- Voorwaardelijk gunstig wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn:
 - o De uitbreiding wordt beperkt tot maximum 1500m² aansluitend op de bestaande bedrijfssite. De rest van het perceel mag niet opgehoogd worden en dient verder zijn functie naar waterberging toe blijven opnemen.
 - o Bij de opmaak van een RUP wordt rekening gehouden met volgende aandachtspunten:
 - Er moeten expliciet voorwaarden opgenomen worden inzake uitbouw van de buffer en het waterbergend vermogen
 - De opslag van losse materialen zoals zand e.d. moet voorzien worden op de huidige bedrijfssite en zo ver mogelijk van de woningen langs de Ledegemstraat. Het terrein van de uitbreiding (1500m²) kan enkel gebruikt worden voor circulatie en de opslag van vaste materialen zoals bakstenen e.d.
 - Er moet een beperking worden opgelegd naar de hoogte van stapeling toe
 - o Er kunnen geen garages voorzien worden
 - o De bestaande in- en uitrit op de huidige bedrijfssite dient ook in de toekomst als enige toegang tot het bedrijf gebruikt te worden.
- Ongunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn.

Gelet op het advies van de Gewestelijk Planologisch Ambtenaar, uitgebracht op 27.04.2012:

Het bedrijf bvba Develtere kan worden bestendig op de bestaande bedrijfssite.

De voorliggende aanvraag tot planologisch attest wordt gunstig geadviseerd voor de korte termijnbehoeftes, mits beperking van de gewenste oppervlakte. Het voorzien van parkeerboxen binnen de bufferzone wordt niet toegestaan, de stapelhoogte dient te worden beperkt en het verlies aan waterbufferend vermogen moet voldoende worden gecompenseerd.

De behoeftes op lange termijn worden ongunstig geadviseerd, gezien de te ruimte uitbreiding die geen link heeft met een bedrijfseconomische herschikking in functie van circulatieruimte. Het lijkt nuttiger dit deelperceel als effectieve waterbuffer voor de Heulebeek in te richten.

Gezien de ligging in herbevestigd agrarisch gebied zal de gemeente in zijn verantwoording (en eventueel bij de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) moeten ingaan op de bepalingen van de omzendbrief RO 2010/01.

Overwegende dat het bedrijf op de huidige locatie gelegen is in een milieuvriendelijke bedrijvenczone volgens het BPA 1B Centrum Dadizele;

Overwegende dat het bedrijf op de huidige locatie reeds gevestigd is sedert 1910 en beschikt over de nodige vergunningen;

Overwegende dat er op het bedrijf een groeiende nood is aan opslagruimte door de evolutie in bouwmaterialen en dat hierdoor de circulatieruimte te beperkt is geworden. Het tekort aan circulatieruimte zorgt voor verkeersonveilige situaties ter hoogte van de toegang tot het bedrijf vanaf de Ledegemstraat;

Overwegende dat er op korte termijn een uitbreiding wordt gevraagd van 3115m² om de opslagruimte en circulatieruimte te kunnen uitbreiden. Bij deze uitbreiding wordt tevens een water- en groenbuffer voorzien. Voor de groenbuffer aan de kant van de woningen langs de Ledegemstraat wordt een alternatief voorgesteld door inplanting van garages.

De uitbreiding wordt voorzien op een perceel dat direct paalt aan de huidige locatie waardoor de rest van de open ruimte gevrijwaard wordt. De uitbreiding kan er ook voor zorgen dat verkeersonveilige situaties ter hoogte van de toegang vermeden worden. De oppervlakte die gevraagd wordt voor de uitbreiding is echter heel ruim gemeten om enkel in functie te staan van circulatie. Daarnaast is het niet de bedoeling om via een planologisch attest bijkomende garages te voorzien.

Overwegende dat er op lange termijn een bijkomende uitbreiding wordt gevraagd van 2611m². Deze lange termijn behoefte wordt echter nauwelijks gemotiveerd. Het bedrijf geeft zelf aan dat het geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten wenst na te streven. Door deze uitbreiding op lange termijn, zal echter automatisch een bedrijf ontstaan dat naar schaal en bedrijvigheid niet meer in verhouding staat tot de locatie van het bedrijf.

Overwegende de locatie van het bedrijf met mogelijke uitbreiding langs de Heulebeek. In het GRS wordt vermeld dat deze beek bijzondere aandacht verdient met betrekking tot natuurbehoud en natuurontwikkeling. Daarnaast is ook het waterbufferend vermogen van de locatie voor uitbreiding een belangrijk aandachtspunt.

Besluit:

Art. 1 – Algemeen standpunt: Het college is van oordeel de aanvraag tot planologisch attest ingediend door Develtere BVBA, Ledegemstraat 77-79, Moorslede (Dadizele) deels gunstig en deels ongunstig te adviseren rekening houdend met bovenstaande adviezen en bezwaren en op basis van bovenstaande motivering.

Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de huidige locatie: GUNSTIG

Art. 2 – Het bedrijf BVBA Develtere kan bestendig worden op de bestaande bedrijfssite op basis van bovenstaande motivering.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Art. 3 – Op basis van bovenstaande motivering wordt een gunstig advies verleend voor de uitbreiding op korte termijn mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De uitbreiding wordt beperkt tot maximum 1500m² aansluitend op de bestaande bedrijfssite.
- Er kunnen geen garages voorzien worden
- De bestaande in- en uitrit op de huidige bedrijfssite dient ook in de toekomst als enige toegang tot het bedrijf gebruikt te worden.
- Bij de opmaak van een RUP moet rekening gehouden worden met volgende aandachtspunten:
 - o Er moeten expliciet voorwaarden opgenomen worden inzake uitbouw van de waterbuffer en het waterbergend vermogen (cfr. advies van Dienst Waterlopen Provincie West-Vlaanderen)
 - o De opslag van losse materialen zoals zand e.d. moet voorzien worden op de huidige bedrijfssite en zo ver mogelijk van de woningen langs de Ledegemstraat. Het terrein van de uitbreiding (1500m²) kan enkel gebruikt worden voor circulatie en de opslag van vaste materialen zoals bakstenen e.d.
 - o Er moet een beperking worden opgelegd naar de hoogte van stapeling toe
 - o De groenbuffer dient zodanig worden voorzien dat er een voldoende visuele buffer ontstaat langs de Heulebeek die zowel de bestaande bedrijfssite als de uitbreiding omgordt.
 - o Een groenzone dient voorzien te worden met de woningen van de Ledegemstraat van minimaal 10 meter breed, bestaande uit bladhoudende heesters en streekeigen groen.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn: ONGUNSTIG

Art. 4 – Op basis van bovenstaande motivering wordt een ongunstig advies verleend voor de uitbreiding op lange termijn. De rest van het perceel (na uitbreiding op korte termijn) dient verder zijn functie naar waterberging toe blijven opnemen en mag ook niet opgehoogd worden.

BIJGEVOLG LEVERT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 23.05.2012 EEN DEELS POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AF.

DIT PLANOLOGISCH ATTEST WORDT AFGEGEVEN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

- Het planologisch attest is positief wat betreft de bestemming van het bedrijf op de bestaande bedrijfssite
- Het planologisch attest is positief wat betreft de uitbreiding op korte termijn mits rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:
 - o De uitbreiding wordt beperkt tot maximum 1500m² aansluitend op de bestaande bedrijfssite.
 - o Er kunnen geen garages voorzien worden
 - o De bestaande in- en uitrit op de huidige bedrijfssite dient ook in de toekomst als enige toegang tot het bedrijf gebruikt te worden.
 - o Bij de opmaak van een RUP moet rekening gehouden worden met volgende aandachtspunten:
 - Er moeten expliciet voorwaarden opgenomen worden inzake uitbouw van de waterbuffer en het waterbergend vermogen (cfr. advies van Dienst Waterlopen Provincie West-Vlaanderen)
 - De opslag van losse materialen zoals zand e.d. moet voorzien worden op de huidige bedrijfssite en zo ver mogelijk van de woningen langs de Ledegemstraat. Het terrein van de uitbreiding (1500m²) kan enkel gebruikt worden voor circulatie en de opslag van vaste materialen zoals bakstenen e.d.
 - Er moet een beperking worden opgelegd naar de hoogte van stapeling toe
 - De groenbuffer dient zodanig worden voorzien dat er een voldoende visuele buffer ontstaat langs de Heulebeek die zowel de bestaande bedrijfssite als de uitbreiding omgordt.
 - Een groenzone dient voorzien te worden met de woningen van de Ledegemstraat van minimaal 10 meter breed, bestaande uit bladhoudende heesters en streekeigen groen.
- Het planologisch attest is negatief wat betreft de uitbreiding op lange termijn.

Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de instanties in kwestie.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van dit planologisch attest aan de aanvrager, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de gedelegeerd planologisch ambtenaar, de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening en de adviserende instellingen en administraties.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de gedelegeerd planologisch ambtenaar kunnen, binnen 30 dagen na ontvangst van een afschrift van een attest, bij de Vlaamse regering

beroep aantekenen tegen de afgifte van een planologisch attest door het college van burgemeester en schepenen.

Er kan alleen beroep worden aangetekend tegen het planologisch attest als het onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan of met de goede ruimtelijke ordening.

Tegelijk met het instellen van het beroep stuurt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar of de gedelegeerd planologisch ambtenaar een afschrift van zijn beroepschrift aan de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen. Het beroep werkt schorsend.

De Vlaamse regering beslist over het beroep binnen 60 dagen na het instellen ervan. Ze brengt de aanvrager en het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

Indien de Vlaamse regering geen beslissing verstuurd heeft binnen 60 dagen na het instellen van het beroep, wordt het beroep geacht te zijn verworpen.

Dit planologisch attest houdt niet in dat de aanvrager wordt vrijgesteld van het verkrijgen van welke vergunning ook.

Privacywaarborg

De gegevens die u meedeelt, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Ze kunnen bewaard worden bij de gemeente waar u de aanvraag indient, bij de provincie waarin de grond gelegen is en bij de administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening.

De bestanden zijn nodig voor de behandeling van uw dossier en kunnen ook gebruikt worden voor statistieken of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college,

In opdracht :

De gemeentesecretaris,

Vander Stichele Kristof

De burgemeester,

Vermont Marc

2 Kaarten aanvraag planologisch attest

BIJLAGE I.d
PLAN BESTAANDE TOESTAND

EXPLOITANT:	DEVELTERE BVBA LEDEGEMSTRAAT 77 - 79 8890 DADIZELE (MOORSLEDE)
LIGGING VAN DE INRICHTING:	LEDEGEMSTRAAT 77 - 79 8890 DADIZELE (MOORSLEDE)
KADASTRALE LIGGING:	2° afd., sectie A nrs 1036E, 965W, 965S, 965X
AARD VAN DE INRICHTING:	BOUWMATERIALEN
SCHAAL:	1/500
CREA-NR.:	B1100098/NT/1
PLAN:	1/2 inplantingsplan / profielsneden



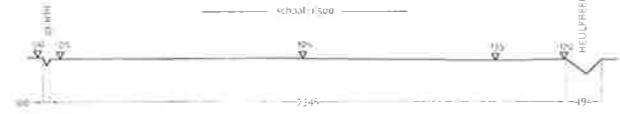
OPP. huidig bedrijventerrein: ca. 9143 m²

	HUIDIG BEDRIJVENTERREIN OPP. ca. 9143 m²		BUFFERZONE BPA (zone 9)
	BESTAANDE BEDRIJFSGEBOUWEN		VOORTUINZONE BPA (zone 7)
	BESTAANDE CIRCULATIERUIMTE		OPEN BEBOUWINGSZONE BPA (zone 4)
	BESTAANDE OPSLAGRUIMTE		MILIEUVRIENDELIJKE BEDRIJVENZONE BPA (zone 8)
	BESTAAND TOONPARK		LANDBOUWZONE BPA (zone 11)
	GEBOUWEN OP AANPALEND TERREIN		BEEK
	ERFDIENSTBAARHEID		INGEKOKERDE BEEK
	TERREINPUNT MET HOOGTE		BESTAANDE HEMELWATERBUFFER

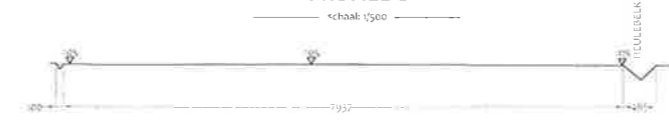
PROFIEL A



PROFIEL B



PROFIEL C



STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN (A-E)

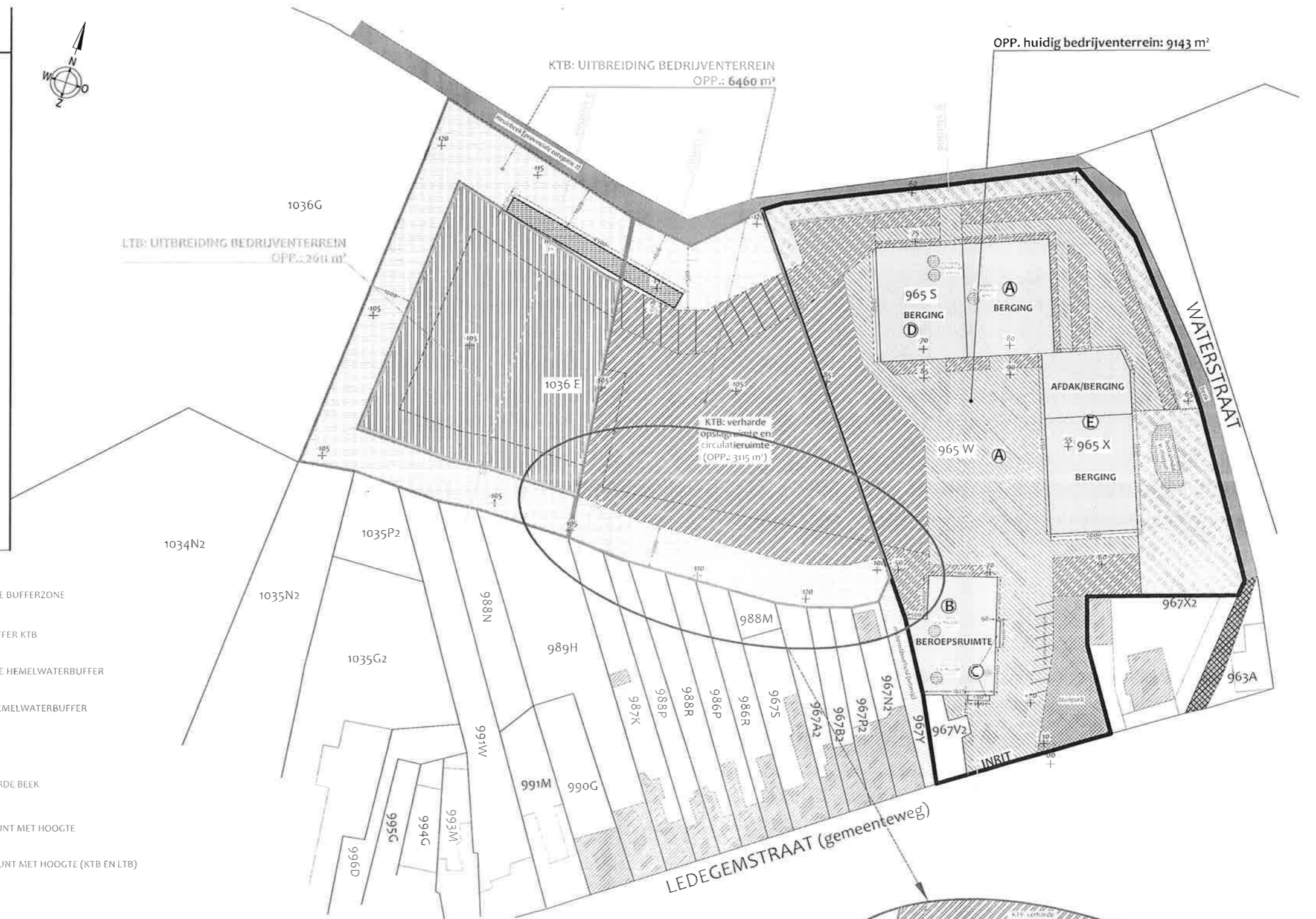
- (A)** kleine gebouwen en constructies (ca. 5CRD gew. ht. tot 20 m) organ. van voor bestaand terrein ca. 12100 m² en tot twee steile hls. (ca. 45 en 60 graden) op ca. 12100 m²
- (B)** ca. 12100 m² organ. van ca. 12100 m² met inplanting van ca. 12100 m²
- (C)** ca. 12100 m² organ. van ca. 12100 m² met inplanting van ca. 12100 m²
- (D)** ca. 12100 m² organ. van ca. 12100 m² met inplanting van ca. 12100 m²
- (E)** ca. 12100 m² organ. van ca. 12100 m² met inplanting van ca. 12100 m²

Bijlage III.a
UITBREIDING BEDRIJVENTERREIN (KTB en LTB)

EXPLOITANT:	DEVELTERE BVBA LEDEGEMSTRAAT 77 - 79 8890 DADIZELE (MOORSLEDE)
LIGGING VAN DE INRICHTING:	LEDEGEMSTRAAT 77 - 79 8890 DADIZELE (MOORSLEDE)
KADASTRALE LIGGING:	2° afd., sectie A nrs 1036E, 965W, 965S, 965X
AARD VAN DE INRICHTING:	BOUWMATERIALEN
SCHAAL:	1/500
CREA-NR.:	B1100098/VT/1
PLAN:	2/2 inplantingsplan / profielsneden



	HUIDIG BEDRIJVENTERREIN OPP.: 9143 m ²		BESTAANDE BUFFERZONE
	BESTAANDE BEDRIJFSGEBOUWEN		GROENBUFFER KTB
	KTB: uitbreiding bedrijventerrein OPP.: 6460 m ²		BESTAANDE HEMELWATERBUFFER
	LTB: uitbreiding bedrijventerrein OPP.: 2611 m ²		NIEUWE HEMELWATERBUFFER
	BESTAANDE CIRCULATIERUIMTE		BEEK
	uitbreiding opslag- en circulatieruimte (KTB) OPP.: 3115 m ²		INGEKOKERDE BEEK
	uitbreiding opslag- en circulatieruimte (LTB) OPP.: 2611 m ²		TERREINPUNT MET HOOGTE
	GEBOUWEN OP AANPALEND TERREIN		TERREINPUNT MET HOOGTE (KTB EN LTB)
	ERFDIENSTBAARHEID		

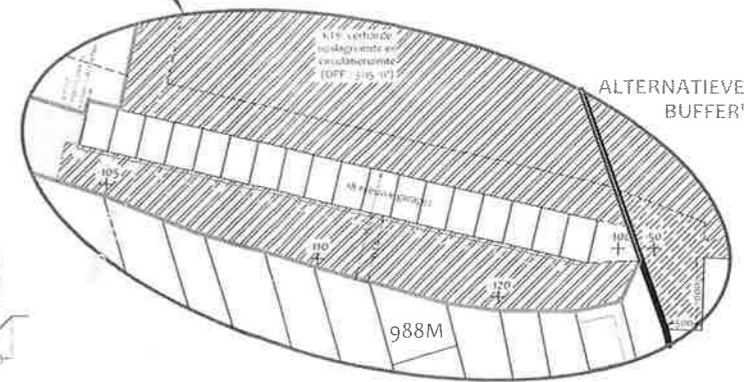
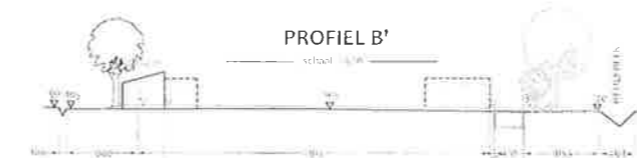
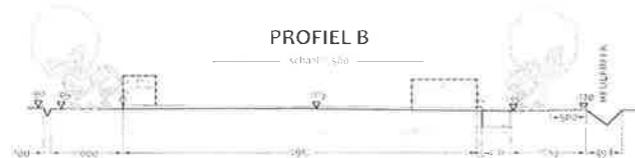
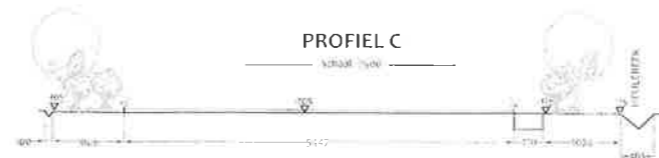
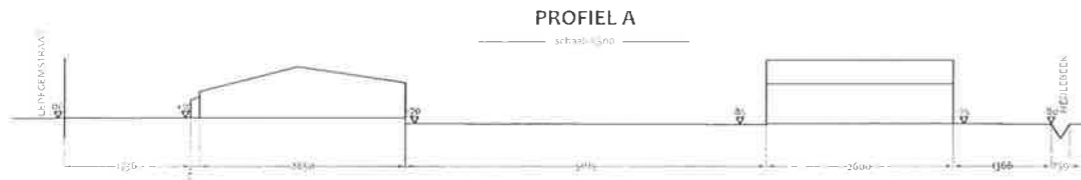


OPP. huidig bedrijventerrein: 9143 m²

KTB: UITBREIDING BEDRIJVENTERREIN
OPP.: 6460 m²

LTB: UITBREIDING BEDRIJVENTERREIN
OPP.: 2611 m²

KTB: verharde
opslagruimte en
circulatieruimte
(OPP.: 3115 m²)



- STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN (A-E)**
- A** in alle richtingen en de structuren (d.i. TCRD) op de te wijzigende van twee verdiepingen en/of meer verdiepingen met een maximale hoogte van 10,00 m (max. 10,00 m)
 - B** de hoogte van de structuren bouwt 10,00 m met uitbreiding tot 12,00 m
 - C** de te wijzigende plaatsen van de structuren
 - D** de te wijzigende van de structuren met een maximale hoogte van 10,00 m
 - E** de te wijzigende van de structuren met een maximale hoogte van 10,00 m

3 Stedenbouwkundige vergunningen

Notariaat
DESTROOPER & CLEEREMANS

Roeligenstraat 56
8880 LEDEGEM
056/50.90.02

063-T-16 MEL 20M-02717

Bijlage I.b

EERSTE BLAD

D 27 17

Verkoop

AD OP ZEVENENTWINTIG APRIL TWEEDUIZEND EN ELF.
Voor Meester CHRISTOPHE CLEREMANS, geassocieerd notaris te
LEDEGEM.

ZIJN AANWEZIG

Mevrouw MATHYS Denise Marie Madeleine, geboren te Moorslede op
eenentwintig oktober negentienhonderd zevenendertig, [Identifi-
cationskaart : 590-9471203-52 - Rijksregister : 37.10.21-266.48]
echtgenote van de Heer DEJONCKHEERE Daniël Arthur Jerome Joseph,
geboren te Moorsele op negen december negentienhonderd negenen-
twintig, wonende te Moorslede (Dadizele), Ter Klippe 13.
Gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscon-
tract, volgens verklaring ongewijzigd tot op heden.
Hierna genoemd "de verkoper".

Dewelke bij deze verklaart te hebben verkocht voor vrij,
zuiver en onbelast van alle voorrechten en hypotheken, en onder
de waarborg als naar recht aan :

De Heer DEVELTERE Joost Julien Johan, geboren te Roeselare op
vijf februari negentienhonderd achtenzestig, [Identiteitskaart :
591-1378546-84 - Rijksregister : 68.02.05-187.38] en echtgenote
Mevrouw HEMERYCK Stefanie Annie Esther, geboren te Roeselare op
vijftien maart negentienhonderd drieënzeventig, [Identiteits-
kaart : 591-1378584-25 - Rijksregister : 73.03.15-030.07], samen
wonende te Moorslede (Dadizele), Ledegemstraat 81.

Gehuwd te Roeselare op twaalf oktober negentienhonderd zesenne-
gentig onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscon-
tract, volgens verklaring ongewijzigd tot op heden.

Hierna genoemd "de koper", dewelke hier tegenwoordig, ver-
klaart te aanvaardden:

GEMEENTE MOORSLEDE, deelgemeente DADIZELE

Een perceel grond, nabij de Ledegemstraat, gekend op het kadas-
ter, tweede afdeling sectie A nummer 1036/E, voor een oppervlak-
te van achtentachtig aren drieënvijftig centiares (88a 53ca).

OPMETING

Voorschreven onroerend goed is opgemeten geworden door de
Heer Reuse, landmeter te Moorslede op 26 maart 1948 en werd door
hem afgebeeld op een metingsplan dat gehecht werd aan een akte
aankoop door de Heer Hudo Arthur Mathys en Mevrouw Alida Vanal-
lemeersch jegens de Heer Louis de Bouillé du Chariol, verleden
voor notaris Joseph Destrooper te Ledegem op 30 april 1948.

BEWIJS VAN EIGENDOM

Voorschreven onroerend goed hoort de verkoopster toe als volgt:
- Deels om het verkregen te hebben uit de nalatenschappen van
haar ouders de heer Hudo Mathys, overleden te Moorslede en
mevrouw Alida Vanallemeersch, overleden te Roeselare;
- Deels ingevolge akte verdeling met haar medegerechtigden te
weten Daniel Mathys, André Mathys, Michel Mathys, Gabriel
Mathys, Marie Mathys en Mevrouw Simone Delobelle, weduwe
van de Heer Gilbert Mathys verleden voor notaris Joseph

Destrooper te Ledegem op 8 mei 1982, overgeschreven op het hypotheekantoor te Ieper op 3 juni daarna, boek 5990 nummer 3.

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende de voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voorverlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitvoeren.

b) Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart:

- dat voor voorschreven eigendom geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Uit de inlichtingenlijst ontvangen vanwege het gemeentebestuur van Moorslede de dato 17 februari 2011 blijkt dat voorschreven onroerend goed:

- Gelegen is in het Gewestplan Roeselare-Tielt, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit de dato 17 december 1979, met als bestemming agrarisch gebied;
- Gelegen is in het Bijzonder Plan van Aanleg Centrum Dadizele goedgekeurd bij Ministerieel Besluit de dato 23 november 2005, zone 11 Landbouwzone;
- Het voorwerp uitmaakt van volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen :
 - o Gemeenteraadsbeslissing de dato 20 september 1977, bouwverordening betreffende het vellen van hoogstammige bomen;
 - o Gemeenteraadsbeslissing de dato 25 september 2002, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de voorbouwlijn voor constructies gelegen in de gebieden met de gewestplanbestemming vermeld in artikel 145 bis 1 van het DORO;

- o Gemeenteraadsbeslissing de dato 24 februari 2005; gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake intergraal waterbeheer;
 - o Gemeenteraadsbeslissing de dato 15 december 2005, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake intergratie van bedrijfsgebouwen;
 - Gelegen is in een woningbouwgebied;
 - Gelegen is in zuiveringszone Centraal gebied.
 - d) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening
- De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

LANDSCHAPPEN, MONUMENTEN, STADS- en DORPSGEZICHTEN

Op vraag van de optredende notaris verklaart de verkoper uitdrukkelijk geen kennis te hebben, ingevolge betekening of anderszins, van enige voorlopige of definitieve bescherming van voorschreven eigendom als landschap, monument, stads- of dorpsgezicht, archeologisch patrimonium.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Voorschreven onroerend goed is verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt, met al de voor- en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, zonder waarborg betreffende zichtbare of verborgen gebreken, de hoedanigheid van de grond of van de ondergrond, noch betreffend de uitgedrukte oppervlakte, waarvan het verschil in meer of min -al overtrof het één/twintigste- voordeel of nadeel zal zijn van de koper zonder verhaal tegen de verkoper.

De koper komt vanaf dan in de volle eigendom van het aangekocht onroerend goed.

De verkoper verklaart dat de verkochte grond niet verpacht is.

De koper komt in het genot en vrij gebruik uiterlijk op 1 oktober 2011 mits vanaf dan alle openbare lasten en taksen af te dragen.

Aangaande gebeurlijke verhaalbelastingen en/of annuïteiten van verhaalbelastingen betreffende het verkochte onroerend goed verklaart de verkoper geen kennis te hebben dat er verhaalbelastingen zijn. Mochten deze evenwel bestaan, dan zal de verkoper deze ten zijne laste nemen voor de tot op heden uitgevoerde infrastructuur.

Zones met overstromingsrisico

Ondergetekende notaris verklaart in uitvoering van artikel 68-7, §4 van de Wet van 25 juni 1992 op de Landverzekeringsovereenkomst dat, volgens de door hem geraadpleegde overstromingskaarten ter beschikking gesteld door het agentschap voor Geografische informatie Vlaanderen, het bij

deze verkochte goed overstroombaar is vanuit waterloop of door afstromend water.

ERFDIENSTBAARHEID

In voormelde akte verleden voor notaris Joseph Destrooper op 8 mei 1982 staat onder meer letterlijk het volgende:

"In hoger aangehaalde aankoopakte verleden voor ondergetekende notaris op dertig april negentienhonderd achtenveertig, staat letterlijk te lezen: 'Ten titel van erfdiensstbaarheid ten bate van het verkochte goed en ten laste van het aanpalend erf toebehoorend aan de verkooper, is uitweg bedongen naar de ledegemstraat toe ten eeuwigen dage en onvergeld over een strook grond breed vier meter en aangeduid op het aangehechte plan onder de benaming uitweg. Deze uitweg zal ten algemeenen koste onderhouden worden'".

Koper is gesubrogeerd in alle rechten en plichten hieruit voortvloeiend.

BODEMDECREET

a) De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

b) De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 9 februari 2011.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit attest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerking

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet."

De comparanten verklaren dat de koper, in tegenstrijd met wat bepaald wordt in artikel 101 van het voormelde Decreet, niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest vóór het afsluiten van de initiële overeenkomst, en dat de inhoud van het bodemattest ook niet in de onderhandse akte werd opgenomen.

De koper verklaart evenwel dat hij op de hoogte werd gebracht van de inhoud van dit bodemattest vóór de ondertekening van onderhavige notariële akte.

De koper verklaart uitdrukkelijk de vroeger afgesloten overeenkomst te bevestigen en onherroepelijk te verzaken aan alle vooreringen tot nietigheid die hij zou kunnen laten gelden op grond

van artikel 116, § 1 van genoemd Decreet met betrekking tot on-
derhavige verkoop.

c) De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed
geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan be-
rokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven
tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot
andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder
trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele
bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daar-
uit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verko-
per hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

e) Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Af-
deling II (Hoofdstuk VIII): overdrachten" van het decreet op bo-
demsanering en bodembescherming werden toegepast.
De notaris wijst er echter op dat:

- De koper niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het
bodemattest vóór het afsluiten van de initiële overeenkomst.
- Het bodemattest was echter wel aanwezig vóór het verlijden van
de notariële akte en de koper heeft heden verzaakt aan de nie-
tigheidsvordering, zodat thans de bepalingen van "Afdeling II
(Hoofdstuk VIII): overdrachten" van het decreet op de bodemsa-
nering en bodembescherming werden toegepast.
- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan
niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels mbt tot het grondverzet
(Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepas-
sing blijven.

PRIJS

Deze verkoop is aangegaan voor en mits de prijs van HON-
DERVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 150.000,00) dewelke de verkoper ver-
klaart te hebben ontvangen van de koper bij het verlijden van
deze akte met bankcheques KBC nummers 544525, 644526 en 744527
allen te debiteren van rekening nummer 730.0008611.71.
WAAROVER KWIJTING onder voorbehoud van inning in geval van beta-
ling met cheque.

ONTSLAG VAN AMTSHALVE INSCHRIJVING

De Hypotheekbewaarder is er uitdrukkelijk van ontslagen
ambtshalve inschrijving te nemen uit hoofde dezer.

REGISTRATIERECHTEN

Vermindering.

De koper verklaart geen aanspraak te kunnen maken op ver-
mindering van registratierechten zoals bepaald in de artikelen
53 en volgende van het wetboek der registratie-, hypotheek- en
griffierechten.

De verkoper verklaart niet te kunnen genieten van enige terugga-
ve op het vlak van registratierechten (niet wegens tijdige door-

verkoop, niet wegens meeneembaarheid, niet wegens de administratieve tolerantie bij een aankoop aan het verminderd registratie-tarief).

FISCALE VERKLARINGEN

- a/ Artikel 203 van het Registratiewetboek.
Aan de partijen werd lezing gegeven van artikel 203 van het registratiewetboek omtrent de verzwijging van de juiste prijs.
- b/ Belasting over de Toegevoegde Waarde.
Na lezing aan partijen van artikel 62 paragraaf 2 en artikel 73 van het Wetboek van de Belastingen over de Toegevoegde Waarde, verklaart de verkoper, hierover door mij ondervraagd, niet de hoedanigheid te hebben van B.T.W.-belastings-plichtige, geen deel uit te maken van een feitelijke of tijdelijke vereniging die deze hoedanigheid heeft en binnen de vijf jaar vóór heden geen gebouw te hebben vervreemd met betaling van de belasting op de toegevoegde waarde.

c/ Met het oog op het heffen van de registratierechten wordt verklaard dat het voordeel van betaling van onroerende voorheffing vanaf de ingenottreding en de last van de uitgestelde ingenottreding evenwaardig te schatten zijn.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

KEUZE VAN WOONPLAATS

Tot uitvoering dezer verklaren partijen huisvesting te kiezen op hun respectievelijke domicilie.

IDENTITEIT

De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, waarmede de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en de woonplaats van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

De partijen - natuurlijke personen waarvan het rijksregisternummer werd vermeld in deze akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit nummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

Alle aanwezige partijen ook "comparanten" genoemd, verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopig bewindvoerder enzovoort.

Artikel 9 van de Notariswet

10

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen vóór het verlijden dezer, namelijk op 25 maart 2011.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte

De gehele akte werd door mij notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

Partijen verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten.

WAARVAN AKTE

Verleden te Ledegem.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend met mij, notaris.

Volgen de handtekeningen

1^{ste} kantoor der Registratie te Kortrijk

Geregistreerd op Wet. (Wet. 2014)

vier bladen *gelen* renvooiën

Boek 944 Blad 94 Vak 3

Ontvangen: *vijftienduizend* euro

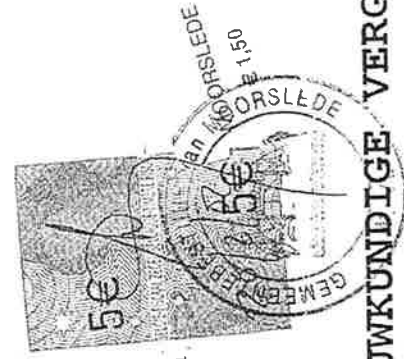
15.000,00

de e.a. inspecteur (getekend:) *D. Vanhewerwijgh*

VOOR GELIJKLUIDEND AFSCHRIFT

HYPOTHEEKKANTOOR IEPER	
De zestiende mei tweeduzend elf	€ 1,22
Ref: 63-T-16/05/2011-02717	€ 99,79
Te storten op rek.	
IBAN 679-2003027-74 - BIC	
Bedrag	
negenzestig euro negenzeventig cent	
Hypotheekbewaarder a.l.	
ROTHSAERT DORIS	

[Handwritten signature]



GEMEENTE Moorslede
provincie West-Vlaanderen.
arrondissement Roeselare
Nr. 2002/0042
Arohm.

Formulier B

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **M. Develtere Joost**, met als adres **Ledegemstraat 77, 8890 Moorslede** ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **20/02/2002**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Ledegemstraat 77, 8890 Moorslede** en met als kadastrale omschrijving: afdeling : 2 sectie A nr 0965 T 000

Het betreft een aanvraag tot **het plaatsen van een erker**;

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en) :

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van 12/11/1993 bij besluit van de Minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Centrum-Wijziging, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn omwille van hun omvang en/of ligging vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :
Gezien de werken van geringe omvang zijn en in overeenstemming zijn met de wettelijke bepalingen van bovenvermeld BPA, kunnen deze werken volgens het college van burgemeester en schepenen worden aanvaard.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 20/02/2002 HET VOLGENDE :

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn. Wanneer er in bovenvermelde gebouwen een activiteit wordt uitgeoefend waarvoor er in uitvoering van het decreet van 28.06.1985 een milieuvergunning noodzakelijk is of wanneer de inrichting moet onderworpen worden aan de meldingsplicht, kan er geen gebruik gemaakt worden van bovenvermelde bouwvergunning zolang de milieuvergunning niet is verleend of er niet voldaan werd aan de meldingsplicht.

Belangrijke decreetsbepalingen.

Art. 50. Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 52§2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52§4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terzijn worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, voor de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidingsfase voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en het tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gemaakte afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 89 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Belangrijke bepaling van het decreet van 18 mei 1989 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Art. 128 De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangtaan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen binnen drie jaar na aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet voldaan is aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en het tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarin een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op plaatschade in toepassing van art 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager.

Art. 53§1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep komen bij de bestendige deputatie. De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst, aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Ruilversting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht op uw gegevens in deze bestand in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Vanwege het college :

de Secretaris,
VANDER SPICHELE Kristof.



De Burgemeester,
GHEKIERE Walter.



GEMEENTE Moorslede

provincie West-Vlaanderen
arrondissement Roeselare
Nr. 1997/0185
Arol.

Formulier B

**VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN
ZITTING VAN 4 NOVEMBER 1997**

BOUWVERGUNNING

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. **DEVELTERE BVBA**,
Ledegemstraat 81, 8890 Moorslede met betrekking tot een
perceel gelegen Ledegemstraat 81, 8890 Moorslede en
strekkende tot het bouwen van een berging voor bouwstoffen;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de
datum draagt van 14 Oktober 1997;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de
ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de
wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 123 van de nieuwe gemeentewet, zoals het bij
artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971
betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de
bouwaanvragen;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen
is, een koninklijk/ministerieel besluit van D1 Centrum-
Wijziging 12/11/1993 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg
bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van
voornoemde wet;

Gelet op het advies van de Provinciale Technische Dienst
Waterlopen dd. 30.10.1997 (zie bijlage);

- (3) Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen;
- (3) Gelet op de algemene bouwverordeningen;

BESLUIT

Artikel 1. De vergunning wordt afgegeven aan M. **DEVELTERE BVBA**
die ertoe gehouden is de werken uit te voeren volgens
bijgevoegd goedgekeurd plan en de voorwaarden gesteld in het
advies van de Provinciale Technische Dienst Waterlopen stipt
in acht te nemen.

Artikel 2. (5) De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot ***** in stand blijven.

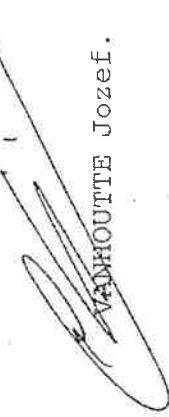
Artikel 3. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Artikel 4. De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werken of handelingen.

Artikel 5. Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, zijn voorgeschreven.

VANWEGE HET COLLEGE:

De Secretaris,

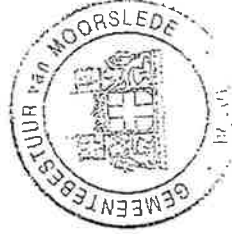


VANHOUTTE Jozef.

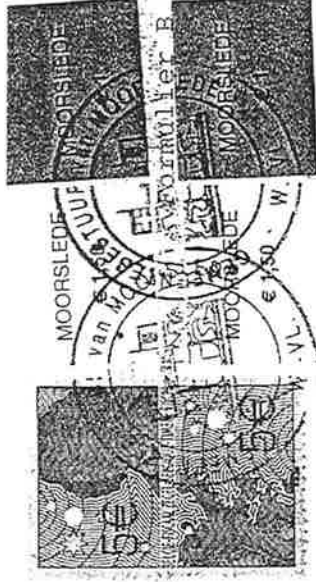
De Burgemeester,



GHEKIERE Walter.



GEMEENTE Moorslede
provincie West-Vlaanderen
arrondissement
Nr. 2006/0079
Arohm.



STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **DEVELTERE BVBA**, met als adres **Ledegemstraat 77, 8890, Moorslede** ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **10-05-2006**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Ledegemstraat 77, 8890 Moorslede** en met als kadastrale omschrijving : afdeling 2 , sectie A , nr 0965 / T / / 967/w/2.

Het betreft een aanvraag tot : **uitbreiden van een bestaand bedrijf met een opslagloods**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en) :

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van 23-11-2005 bij besluit van de Minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Centrum Dadizele, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :
Gezien de werken in overeenstemming zijn met de wettelijke bepalingen van bovenvermeld BPA, kunnen deze werken volgens het college van burgemeester en schepenen worden aanvaard.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14-06-2006 HET VOLGENDE :

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is :

1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° Conform het gemeentelijk reglement 'waarborg bij bouwwerken' goedgekeurd in de zitting van de gemeenteraad van 26.02.2002 -

aangepast dd. 03.09.2003 dient vooraf 125 euro waarborg gestort te worden aan de gemeente voor de eventuele aangebrachte schade aan het voetpad en/of fietspad. Zolang deze borgstelling niet gebeurd is, kan er geen gebruik gemaakt worden van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

3° het advies van de brandweer zal U worden overgemaakt; indien er fundamentele bezwaren / opmerkingen zijn tegen dit ontwerp vanwege de Brandweer, dient dit ontwerp zich aan te passen aan de voorwaarden gesteld in het advies van de Brandweer; indien er geen rekening zou gehouden worden met de gestelde voorwaarden, kan er geen gebruik gemaakt worden van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

4° Het project dient te beantwoorden aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening - Besluit van 1 oktober 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. - (Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 08.11.2004.)

5° Deze aanvraag is onderworpen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake integratie van bedrijfsgebouwen (GR 15/12/2005). Tot zekerheid van de uitvoering van de opgelegde plantverplichtingen bij bouwprojecten, die het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning, zoals het aanleggen van groeninkledingen of aanplantingen, geeft de bouwheer een bankwaarborg waarvan het bedrag bepaald is op 1000 euro. Deze bankwaarborg maakt deel uit van de bijzondere voorwaarden van deze stedenbouwkundige vergunning. Zolang niet voldaan is aan deze voorwaarde kan niet gestart worden met de uitvoering van de werken die het voorwerp zijn van deze stedenbouwkundige vergunning.

6° te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van de PTD Waterlopen ref. 1040/2006/003/WAT01/22 (in bijlage aan deze vergunning gehecht).

7° Algemene voorwaarden :

- In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden;
- het woongebouw moet voldoen aan de Vlaamse maatregelen die vereist zijn om aan de Vlaamse energieprestatieregelgeving te voldoen.
- te voldoen aan andere wetgevingen, o.a. het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten en erfdiensstbaarheden, e.d.
- alle aspecten van het burgerlijk wetboek dienen nageleefd te worden, meer bepaald waterhuishouding en eigendomsstructuren (vrijwaren, beschermen, ..)
- één en ander onverminderd terzake inzake gemene en niet - gemene muren dienen nageleefd te worden volgens de bepalingen voorzien in het Burgerlijk Wetboek.
- indien de bouwplaats gelegen is langs een rijksweg of provincieweg moet voldaan aan de voorschriften gesteld door de dienst van Bruggen en Wegen of door de Provinciale Technische Dienst der wegen;

- indien de bouwplaats gelegen is langs een waterloop moet voldaan aan de voorschriften gesteld door de Provinciale Technische Dienst - afdeling waterlopen;

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitvoering van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

Wanneer er in bovenvermelde gebouwen een activiteit wordt uitgeoefend waarvoor er in uitvoering van het decreet van 28.06.1985 een milieuvergunning noodzakelijk is of wanneer de inrichting moet onderworpen worden aan de meldingsplicht, kan er geen gebruik gemaakt worden van bovenvermelde bouwvergunning zolang de milieuvergunning niet is verleend of er niet voldaan werd aan de meldingsplicht.

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftientig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidingen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op plauschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecodificeerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangestekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

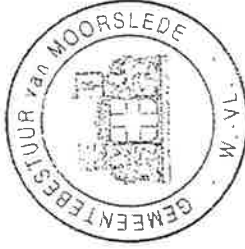
Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Vanwege het college :

de secretaris,
VANNIER STICHELE Kristof.



De Burgemeester,
GHEKIERE Walter

Gemeente Moorselede

Bijlage 9A - Vlaem

Inrichting klasse 2

Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende vergunning aan PATTYN Antoinette voor het exploiteren van een inrichting / het veranderen van een inrichting¹ gelegen te Ledegemsestraat 75, 8890 Dadizele

Het College van Burgemeester en Schepenen van Moorselede

Gelet op het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, zoals gewijzigd bij de decreten van 7 februari 1990 en van 12 december 1990;

Gelet op het besluit van 6 februari 1991 van de Vlaamse Executieve houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning;

¹ Gelet op het besluit van de Vlaamse Executieve van _____ tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Executieve;

¹ Gelet op het besluit van de ~~Vlaamse~~ Executieve van _____ tot delegatie van ~~beslissingsbevoegdheden~~ aan de leden van de Vlaamse Executieve;

¹ Gelet op de volgende ~~vergunning(en)~~ en beslissing(en)¹ die met betrekking tot de exploitatie van de hierna vermelde ~~inrichting~~ werden getroffen, en op de datum van de indiening van de hierna vermelde ~~milieuvergunningsaanvraag~~ van toepassing waren:

Gelet op de milieuvergunningsaanvraag dd. 07.01.1993 ingediend door PATTYN Antoinette wonende / gevestigd¹ te Dadizele, Ledegemsestraat 75

strekkende tot het bekomen van een milieuvergunning om een inrichting / tijdelijke inrichting¹ gelegen te

Dadizele postnummer, 8890 Ledegemse straat, nr. 75

op kadastrale percelen, afdeling 2

sectie A Perceelnummers 967v, 967r2, 965l, 965k, 965m, 965h, 967b2

met als voorwerp: exploiteren van een beton en mortelcentrale.

(minimumopgave van alle op de inrichting van toepassing zijnde rubrieken van de indelingslijst)

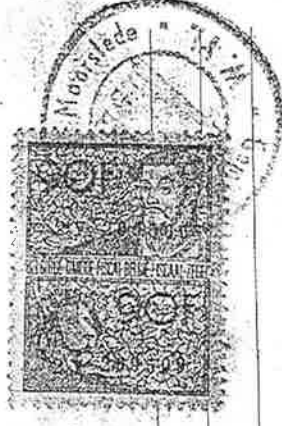
¹ te exploiteren;
¹ verder te exploiteren
¹ te veranderen door:

- wijziging met:

- uitbreiding met:

- toevoeging van:

zodat deze vooraf zou omvatten: Rubbr. 2.4.a.1., 3.2., 3.4., 17.3.6.1., 17.3.7.1., 30.2.
30.3.b.



4 Milieuvergunning

Gemeente Moorselede

Bijlage 9A - Vlaem

Inrichting klasse 2

Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende vergunning aan PATTYN Antoinette voor het exploiteren van een inrichting / het veranderen van een inrichting¹ gelegen te Ledegemsestraat 75, 8890 Dadizele

Het College van Burgemeester en Schepenen van Moorselede

Gelet op het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, zoals gewijzigd bij de decreten van 7 februari 1990 en van 12 december 1990;

Gelet op het besluit van 6 februari 1991 van de Vlaamse Executieve houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning;

¹ Gelet op het besluit van de Vlaamse Executieve van _____ tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Executieve;

¹ Gelet op het besluit van de ~~Vlaamse~~ Executieve van _____ tot delegatie van ~~beslissingsbevoegdheden~~ aan de leden van de Vlaamse Executieve;

¹ Gelet op de volgende ~~vergunning(en)~~ en beslissing(en)¹ die met betrekking tot de exploitatie van de hierna vermelde ~~inrichting~~ werden getroffen, en op de datum van de indiening van de hierna vermelde ~~milieuvergunningsaanvraag~~ van toepassing waren:

Gelet op de milieuvergunningsaanvraag dd. 07.01.1993 ingediend door PATTYN Antoinette wonende / gevestigd¹ te Dadizele, Ledegemsestraat 75

strekkende tot het bekomen van een milieuvergunning om een inrichting / tijdelijke inrichting¹ gelegen te

Dadizele postnummer, 8890 Ledegemse straat, nr. 75

op kadastrale percelen, afdeling 2

sectie A Perceelnummers 967v, 967r2, 965l, 965k, 965m, 965h, 967b2

met als voorwerp: exploiteren van een beton en mortelcentrale.

(minimumopgave van alle op de inrichting van toepassing zijnde rubrieken van de indelingslijst)

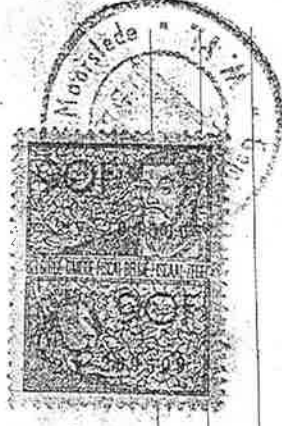
¹ te exploiteren;
¹ verder te exploiteren
¹ te veranderen door:

- wijziging met:

- uitbreiding met:

- toevoeging van:

zodat deze vooraf zou omvatten: Rubbr. 2.4.a.1., 3.2., 3.4., 17.3.6.1., 17.3.7.1., 30.2.
30.3.b.



Gelet op het feit dat op datum van 07.01.1993 de milieuvergunningaanvraag ontvankelijk en volledig werd verklaard;

¹ Gelet op de stukken, waarbij wordt geïllustreerd dat de milieuvergunningaanvraag de vereiste publiciteit verkreeg, conform artikel 17 van het Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning;

¹ Gelet op het verslag van de ~~informatie~~vergadering zoals bedoeld in artikel 18 van het Vlaams Reglement voor de milieuvergunning;

¹ Gelet op het proces-verbaal houdende de tijdens het openbaar onderzoek ingediende schriftelijke en mondelinge bezwaren en opmerkingen dd. 07.02.1993 waaruit blijkt dat geen/~~voorziening~~ schriftelijke en mondelinge bezwaren en opmerkingen werden ingediend, die betrekking heeft/hebben op:

¹ Gelet op het (on)gunstige advies / ~~het stilzwijgende gunstige advies~~ van de gemeentelijke dienst gelast met het onderzoek en de behandeling van milieudossiers;

¹ Gelet op het (on)gunstig(e) advies¹, dd. _____ / het stilzwijgende gunstige advies¹ van het Bestuur Milieuvergunningen van de Administratie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Landinrichting van het Departement van Leefmilieu en Infrastructuur;

¹ Gelet op het (on)gunstige advies¹, dd. _____ / het stilzwijgende gunstige advies van het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het Departement van Leefmilieu en Infrastructuur;

¹ Gelet op het (on)gunstige advies¹, dd. _____ / het stilzwijgende gunstige advies van het Bestuur Preventieve en Ambulante Gezondheidszorg van de Administratie Gezondheidszorg van het Departement van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur.

¹ Gelet op het (on)gunstig(e) advies¹, dd. _____ / het stilzwijgende gunstige advies van het Bestuur Natuurlijke Rijksdommen en Energie van de Administratie voor Economie van het Departement van Economie, Werkgelegenheid en Binnenlandse Aangelegenheden;

¹ Gelet op de beslissing dd. _____ van het College van Burgemeester en Schepenen om de behandelingstermijn van de milieuvergunningaanvraag te verlengen.
Gelet op de ligging van de inrichting in een gebied van het gewestplan waarvoor de volgende voor-
schriften van toepassing zijn:

¹ Gelet op de ligging van de inrichting in een A.P.A./B.P.A./verkaveling waarvoor _____ volgende voorschriften van toepassing zijn:
Overwegende dat (motivering vanuit oogpunt van de stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten) ge-
steld kan worden dat de exploitatie/verandering¹ van de inrichting die het voorwerp van de voormelde
milieuvergunningaanvraag uitmaakt verenigbaar is met voormelde ruimtelijke en stedenbouwkundige
voorschriften:

¹ Overwegende dat het ongunstige advies van _____ niet kan in aanmerking worden genomen, en wordt
luidende als volgt: _____
weetlegt door het feit:

¹ Overwegende dat de tijdens het openbaar onderzoek uitgebrachte bezwaren en opmerkingen als
volgt kunnen geëvalueerd:

Overwegende dat (motivering vanuit oogpunt van de milieu-aspecten) gesteld kan worden dat de ris-
co's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur
en op de mens buiten de inrichting, veroorzaakt door de gevraagde exploitatie/verandering¹ mits nale-
ving van de in onderhavig besluit opgelegde milieuvergunningvoorwaarden tot een aanvaardbaar
niveau kunnen worden beperkt,¹ behalve voor wat betreft het gedeelte van de aanvraag dat betrekking
heeft op _____

Overwegende dat (motivering vergunningstermijn, proefvergunning of evaluatie proeftermijn); dat er bij-
gevolg aanleiding toe bestaat de gevraagde vergunning volledig/geeetelijk¹ toe te staan op proef-
voor een termijn van 20 jaar.

¹ Schiappen wat niet post.

Besluit :

Artikel 1

§ 1' Aan PATRYN Antoinette

wonende/gevestigd te Dadizele

straat Iedegemsestraat

nr. 75

wordt onder de voorwaarden bepaald in onderhavig besluit vergunning verleend, om een inrichting/

tijdelijke inrichting¹ gelegen te Dadizele

Postnummer : 8890 , straat : Iedegemsestraat nr. 75

op de kadastrale percelen

Afdeling, 2 sectie, A parcelennrs. 967v, 967r2, 965l, 965k, 965m, 965b, 967t2

met als voorwerp :

- 1 te exploiteren,
- 1 verder te exploiteren,
- 1 te veranderen door:
 - wijziging met :
 - uitbreiding met :
 - toevoeging van :

zodat deze voortaan omvat Rubr. : 2.4.a.0.1., 3.2.0., 3.4., 17.3.7.0.1., 17.3.6.0.1., 30.3.0.3

~~§ 2 De vergunning wordt geweigerd voor wet betreft het volgende onderdeel:~~

Artikel 2

§ 1. De in artikel 1 bedoelde vergunde inrichting dient in gebruik genomen ~~binnen een termijn van 300~~
~~kalende dagen / 30 kalenderdagen /~~ **onmiddellijk** te rekenen vanaf de datum van onderhavige vergunning.

§ 2. In de mate dat voor de inrichting die het voorwerp uitmaakt van de in artikel 1 bedoelde vergunning, krachtens de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw een bouwvergunning nodig is, wordt onderhavige milieuvergunning geschorst, zolang de bouwvergunning niet is verleend.

In afwijking van het bepaalde in § 1 wordt de aanvangsdatum van de termijn van in gebruikname in dat geval verdaagd tot de dag dat deze bouwvergunning definitief is verworven.

§ 3. Wordt de in § 2 bedoelde bouwvergunning geweigerd, dan vervalt de in artikel 1 bedoelde milieuvergunning van rechtswege op de dag van de welgeering van de bouwvergunning in laatste aanleg.

(1) Artikel 3

De in artikel 1 bedoelde vergunning wordt verleend ~~op voorstel~~ voor een termijn :

1. die aanvangt op de laatste dag van de in artikel 2, § 1 vastgestelde termijn binnen dewelke de vergunde inrichting dient in gebruikgenomen, behoudens wanneer :

- a) de exploitant door middel van een per ter post aangezekende zending uiterlijk op 10 kalenderdagen voorafgaande aan de ingebruikname aan de vergunning verleende overheid meldt dat de inrichting eerder in gebruik wordt genomen ; in dat geval vangt de vergunningstermijn aan de dag dat de exploitatie volgens deze melding werd aangevat ;
- b) onderhavige milieuvergunning is geschorst omwille dat de bouwvergunning, vereist krachtens artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, op datum van onderhavige milieuvergunning niet definitief is verleend ; in dat geval vangt de vergunningstermijn aan hetzij op de laatste dag van de termijn van ingebruikname zoals bepaald in artikel 2, § 2, hetzij op de dag van ingebruikname overeenkomstig sub. a) gemeld door de exploitant ;

c) onderhavige milieuvergunning overeenkomstig het bepaalde in artikel 2, § 3 van rechtswege vervalt ; in dat geval is geen enkele vergunningstermijn toegestaan ;

2. die eindigt op 06.05.2013 samenvallend met de einddatum van de termijn van de vergunning dd. _____ behoudens wanneer¹ :

¹ de inrichting overeenkomstig het bepaalde in sub 1. a eerder werd in gebruik genomen ; in dat geval wordt de einddatum van onderhavige vergunning met een termijn overeenstemmend met deze eerdere in gebruikname gevraagd, behalve wanneer de einddatum samenvalt met de eerder verleende lopende vergunning(en) ;

¹ de inrichting overeenkomstig het bepaalde in sub 1. b later werd in gebruik genomen ; in dat geval wordt de einddatum van onderhavige vergunning met een termijn overeenstemmend met deze latere in gebruikname later verschoven, behalve wanneer de einddatum samenvalt met de eerder verleende lopende vergunning(en).

Artikel 4

De in artikel 1 bedoelde vergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden :

§ 1. Algemene : zie bijlage 1 bij onderhavig besluit.

§ 2. Sectoriële : zie bijlage 2 bij onderhavig besluit.

§ 3. Bijzondere : zie bijlage 3 bij onderhavig besluit.

Artikel 5

Onderhavige vergunning doet geen afbreuk aan de rechten van de derden.

Artikel 6

§ 1. Een bijkomende vergunning moet worden aangevraagd voor elke verandering van de vergunde inrichting.

§ 2. Elke overname van de inrichting door een andere exploitant dient uiterlijk tien kalenderdagen vóór de datum van overname gemeld aan de vergunning verleende overheid, overeenkomstig de bepalingen van artikel 42 van het Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning.

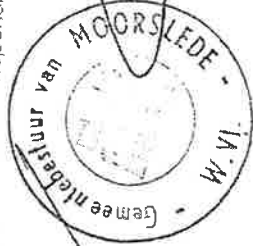
¹ Een hernieuwing van de vergunning moet worden aangevraagd overeenkomstig de bepalingen van het Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning uiterlijk tussen de 18de en de 12de maand/twee maanden¹ vóór het verstrijken van de vergunningstermijn van de lopende vergunning.

Te Moorslede _____ op 06.05.1993

Voor het College van Burgemeester en Schepenen

De Secretaris,

Jozef VANHOUTE.



De Burgemeester,

Walter GHEKIERE.

ingevolge de koppeling van de bouw - aan de milieuvergunning vervalt de krachtens de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijk ordening en stedenbouw verleende bouwvergunning in geval onderhavige milieuvergunning in beroep zou worden geweigerd, op de dag van de definitieve weigering van de milieuvergunning.

Tegen onderhavige beslissing kan beroep worden aangetekend bij Bestendige Deputatie van West-Vlaanderen

overeenkomstig de bepalingen van het Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning.

UITTREKSEL uit de notulen van het Schepencollege

Provincie West-Vlaanderen

ZITTING van 20 december 2006

Aanwezig: MM. W. Ghelkiers

,burgemeester-voorzitter

Gemeente
Moorslede

M. Vandepitte, N. Vanoost, M. Vermont,
C. Vandenbussche, G. Ghelkiers
en K. Vander Stichele

,schepenen

,secretaris

DAGORDE : Akteneming melding klasse 3-inrichting.

HET COLLEGE,

Gelet op het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, zoals gewijzigd bij de decreten van 7 februari 1990, 12 december 1990 en van 21 december 1990;

Gelet op het besluit van 6 februari 1991 van de Vlaamse Executieve houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Executieve van 27 februari 1992 en 28 oktober 1992; (VLAREM I)

Gelet op het besluit van 7 januari 1992 van de Vlaamse Executieve houdende vaststelling van het Vlaams Reglement inzake milieuvoorwaarden voor hinderlijke inrichtingen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Executieve van 31 juli 1992; (VLAREM II)

BESLUIT :

ART. 1 - Akte te nemen van de melding gedaan op 18-12-2006 door Develtere Joost handelend in naam van Develtere bvba, Ledegemstraat 77/79, 8890 Moorslede betreffende een als hinderlijk beschouwde inrichting van klasse 3, zijnde verandering van een klasse 2-vergunning voor beton- en mortelcentrale die na verandering meldingsplichtig wordt

Rubriek : 17.3.6.1°b) (Niet onder 17.2. en 17.4. vallende inrichtingen of opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen. Voor de toepassing van deze rubriek worden als 'gevaarlijke stoffen' beschouwd, de stoffen bedoeld in bijlage 7 bij titel I van het VlareM. Opslagplaatsen voor vloeistoffen met een ontvlammingspunt hoger dan 55°C, maar dat 100°C niet overtreft, met uitzondering van deze bedoeld onder rubriek 48, met een totaal inhoudsvermogen van 100 l tot en met 20.000 l voor andere dan in sub a) bedoelde inrichtingen)

Hoeveelheden : 15.700 liter namelijk 11.200 liter diesel en 4.500 liter mazout

Rubriek : 17.3.7.1° (Niet onder 17.2. en 17.4. vallende inrichtingen of opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen. Voor de toepassing van deze rubriek worden als 'gevaarlijke stoffen' beschouwd, de stoffen bedoeld in bijlage 7 bij titel I van het VlareM. Opslagplaatsen voor vloeistoffen met een ontvlammingspunt hoger dan 100°C, met uitzondering van deze bedoeld onder rubriek 48, met een totaal inhoudsvermogen van 200 l tot en met 50.000 l) Hoeveelheden : 400 liter namelijk 200 liter afvalolie en 200 liter motorolie

Rubriek : 3.2. (Het lozen van niet in de rubrieken 3.3. of 3.6. begrepen huishoudelijk afvalwater)

Rubriek : 30.2.1°a) (Installaties voor de productie van : 1° voorwerpen uit klei, gips, asse, enz. of ceramiek, gebakken aarde, beton en andere dergelijke materialen, met uitzondering van deze bedoeld in rubriek 20.3.5,

30.2.2° en 30.9, met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van : a) 5 kW tot en met 10 kW) Hoeveelheden : 7 kW
Rubriek : 30.3.a) (Mortel en betonmortelcentrales met een totale drijfkracht van 5 kW tot en met 10 kW)

Hoeveelheden : 7 kW gelegen Ledegemstraat 77/79, 8890 Moorslede kadastraal gekend 2° afdeling sectie A nr. 965/T

ART. 2 - De vergunning dd. 06/05/1993, geldig tot 06/05/2013 wordt opgeheven.

ART. 3 - De Burgemeester der gemeente te verzoeken de inschrijving te bevelen van de in vorig artikel vermelde melding in het daartoe bestemd register, dat overeenkomstig de bepalingen van artikel 32 van het Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning ter inzage ligt.


ART. 4 - Afschrift van onderhavige beslissing en van de melding over te maken aan het Bestuur Milieu-inspectie van de Administratie Milieu,Natuur en Landinrichting met het oog op het uitvoeren van het hoog toezicht.

Aldus gedaan in de hiervorenvermelde zitting.

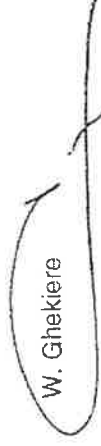
Op bevel:
De secretaris,
K. Vander Stichele

De burgemeester-voorzitter,
W. Ghekiere

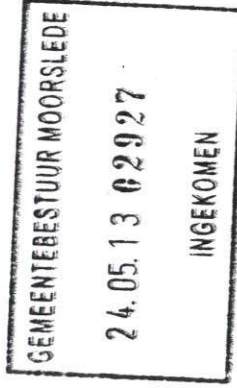
VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :

Op bevel:
De secretaris,

K. Vander Stichele

De burgemeester en schepenen,


W. Ghekiere

5 Adviezen MER



cbs - Moorslede
Marktplaats 1
8890 MOORSLEDE

uw bericht van
02/05/2013

contactgegevens
Marika Strobbe
marika.strobbe@rwo.vlaanderen.be
050 24 81 78

ons kenmerk
4.002/36012/99.12

bijlagen

uw kenmerk
0026/13/ED

datum
21.05.2013

Betreeft:

Verzoek tot raadpleging ikv onderzoek tot milieueffectrapportage GRUP Develtere,
Ledegemstraat 77-79 8890 Moorslede.

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

In toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001, verzocht u Onroerend Erfgoed om advies.

De discipline Landschap, Bouwkundig Erfgoed en Archeologie wordt voldoende beschreven. Vanuit landschappelijk oogpunt is het behoud van een open landbouwzone palend aan de Heulebeek het voornaamste uitgangspunt voor het GRUP. Aangezien voorzien wordt dat deze landbouwzone geen deel zal uitmaken van de effectieve bedrijfsvoering, niet zal opgehoogd worden met uitzondering van noodzakelijke waterhuishoudingswerken in functie van de realisatie van een natuurlijke waterbuffer langs de Heulebeek.

Conclusie Onroerend Erfgoed

Het agentschap Onroerend Erfgoed is van oordeel dat de screeningsnota volledig is en dat het plan in zijn huidige vorm geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten.

Hoogachtend,

Miek Goossens
Provinciaal Directeur

GEMEENTEBESTUUR MOORSLEDE

22.05.13 02865

INGEKOMEN



DEPARTEMENT VAN DE VLAAMSE OVERHEID

AANGETEKEND

College van burgemeester en schepenen

Marktplaats 1
8890 MOORSLEDE

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

2.14/36012/106.1

vragen naar/e-mail

Veerle Lenoir
veerle.lenoir@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer

050 24 82 10

datum

21 MEI 2013

Betreeft: Gemeente MOORSLEDE, gemeentelijk RUP "Develtere": verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage

Geacht college,

Het betreffende 'verzoek tot raadpleging' werd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangen op 08/05/2013.

In toepassing van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 inzake de milieueffectrapportage over plannen en programma's en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, vindt u hierbij het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in verband met de ingeschatte effecten op de ruimtelijke ordening.

De screeningnota maakt een volgende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening.

Dit advies vervangt geenszins het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoogachtend,

Ir. J. Vanderstraeten
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar



AANGETEKEND

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

Moorslede
Marktplaats 1
8890 Moorslede

Sint-Andries, 30 mei 2013	Betref: Verzoek tot raadpleging m.b.t. voorontwerp RUP Develtere	Contactpersoon: Matthias Dobbels
Onze ref.: MD/13/0710-13/15/4832		Telefoon 050 40 35 68 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: matthias.dobbels@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

In navolging van uw 'verzoek tot raadpleging' ingevolge het MER-decreet en de bijhorende besluiten, brengt de deputatie advies uit over het in rand vermelde RUP.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moorslede werd gesteld in de brief van 02/05/2013. Het 'verzoek tot raadpleging' werd op 08/05/2013 op het provinciebestuur ontvangen.

Ingevolge dit MER-decreet dd.27/04/2007 en de bijhorende besluiten dient voor elk RUP te worden nagegaan of de genomen opties 'aanzienlijke milieueffecten' kunnen veroorzaken. In toepassing van de omzendbrief LNE/2007 beperkt het advies van de deputatie zich tot het nagaan van de volledigheid van de aangeleverde informatie in de screeningsnota. Dit advies bevat geen inhoudelijke standpunten noch omtrent de in het RUP voorziene ruimtelijke opties, noch omtrent de verenigbaarheid met het GRS en andere beleidsplannen. De inhoudelijke advisering zal gebeuren tijdens de procedure van opmaak van het RUP.

Wat betreft het voorliggende verzoek tot raadpleging heeft de deputatie geen bijkomende elementen toe te voegen aan de screeningsnota.

Hopende U hiermee van dienst te zijn geweest, verblijven we inmiddels.

Met oprechte hoogachting,

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,

Stephaan Barbery

Namens de deputatie :

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Zitting deputatie, 30/05/2013

Franky De Block





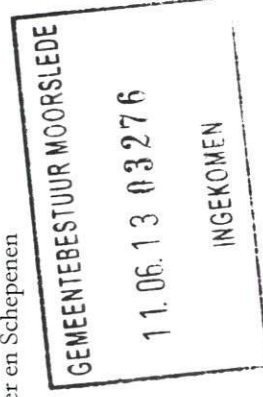
AANGETEKEND

College van Burgemeester en Schepenen
Marktplaats 1
8890 Moorslede

Departement Landbouw en Visserij

Duurzame Landbouwwontwikkeling

Ellips, 6e verdieping
Koning Albert II-laan, 35, bus 40
1030 Brussel
Tel. 02 552 78 70 – Fax 02 552 78 71
elke.boeykens@lv.vlaanderen.be



uw bericht van 2/05/2013	uw kenmerk 0026/13/ED	ons kenmerk 2013_023915	bijlagen
vragen naar / e-mail An Bertrem an.bertrem@lv.vlaanderen.be Sam Van Vlierberghe sam.vanvlierberghe@lv.vlaanderen.be	telefoonnummer 050 24 77 16	datum 1 0 JUNI 2013	

Betref: Advies 'verzoek tot raadpleging' in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van het Plan-MER: RUPG Develtere te Moorslede.

Geachte,

De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling heeft het 'verzoek tot raadpleging' in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van het gemeentelijk RUP 'Develtere' onderzocht en geeft een voorwaardelijk positief advies m.b.t. de screening plan-MER: zij gaat er met andere woorden mee akkoord dat het voorgenomen plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren, enkel en alleen indien met onderstaande opmerkingen rekening wordt gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.

Het plangebied is gelegen in het uiterste noorden van de kern van Dadizele, aansluitend aan een woonlint langs de Ledegemstraat ter hoogte van het kruispunt met de Waterstraat.

Het plangebied wordt begrensd door agrarisch gebied (N), residentiële bebouwing (O en ZW), Ledegemstraat (Z) en het voormalige recreatiepark 'Dadipark' (W).

Voorliggend RUP wordt opgemaakt om de zonevreemde uitbreiding binnen de grenzen van het bestaande BPA 1B Centrum Dadizele zone-eigen te maken en uitvoering te geven aan het gedeeltelijk goedgekeurde planologisch attest van 23/05/2012. Het planologisch attest werd gunstig afgeleverd voor wat betreft het behoud van het bedrijf, voorwaardelijk gunstig voor de uitbreiding op korte termijn en ongunstig voor wat betreft de uitbreiding op lange termijn. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling heeft voor dit planologisch attest op 24/02/2012 een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Het plangebied is volgens het gewestplan gelegen in zowel woongebied als in agrarisch gebied. Het gewestplan wordt voor het plangebied momenteel opgeheven door het BPA 1B Centrum Dadizele, zones 8, 9 en 11 van dit BPA. Binnen dit BPA is zone 11 nog steeds een landbouwzone. Deze wordt

binnen het voorliggend GRUP slechts deels ingenomen. Aanliggend aan het plangebied is ook het BPA 1C Dadipark van kracht.

Het plangebied is gelegen binnen het door de Vlaamse regering op 24 oktober 2008 goedgekeurd herbevestigd agrarisch gebied (HAG) Regio Leiestreek, deelgebied 68. 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 planningsinitiatieven hier niet meer mogelijk zijn maar de projecten moeten de agrarische bestemming wel maximaal respecteren. De uitbreiding van een zonevreed bedrijf betekent geen meerwaarde voor de agrarische structuur, waarvoor de afdeling Duurzame Landbouwoontwikkeling niet zomaar een gunstig advies kan formuleren.

Het perceel weiland waar de uitbreiding bedrijfszone zich situeert is in eigendom van aanvrager, maar wordt wel geregistreerd als landbouwgebruik, meer bepaald weiland. Gelet op het gering verlies aan landbouwoppervlakte zal de impact op de landbouwbedrijfsvoering van de getroffen landbouwer klein zijn. Op p.22 van de screeningsnota wordt de motivering voor de inname van het herbevestigd agrarisch gebied weergegeven. De afdeling Duurzame Landbouwoontwikkeling kan met deze motivering akkoord gaan en stelt dat het voorzien van compensatie niet noodzakelijk is. De gebruiker van het perceel dient via de gepaste weg en op gepaste wijze vergoed te worden voor het verlies aan landbouwgebruik.

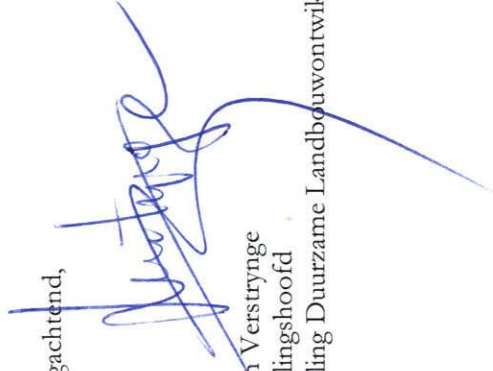
De afdeling Duurzame Landbouwoontwikkeling wenst nog volgende opmerkingen te geven op de verschillende disciplines binnen de screening:

Water: de maatregelen die genomen zouden worden om het overtollige regenwater te bufferen en/of verraagd af te voeren, dienen binnen de grenzen van het plangebied in de geëigende bestemmingszone voorzien te worden. In geen geval kan het agrarisch gebied hiermee belast worden

Mens socio-organisatorische aspecten: de toegang tot het perceel met agrarische bestemming binnen het plangebied dient gegarandeerd te blijven. In het RUP wordt er melding gemaakt dat er een helling kan voorzien worden naar het perceel. De afdeling Duurzame Landbouwoontwikkeling stelt dat de toegang sowieso gerealiseerd dient te worden en dit in het kader van de landbouwuitbating van het perceel en het ruimen van de waterloop.

Gelet op bovenstaande argumenten acht de afdeling Duurzame Landbouwoontwikkeling de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk. Gelieve wel rekening te houden met de hierboven aangegeven opmerkingen.

Hoogachtend,



Joban Verstrynghe
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwoontwikkeling

uw kenmerk	ons kenmerk	dossier behandeld door	contact via
0026/13/ED	WT 2013 M 0085	Sofie Willems	s.willems@vmm.be Tel. (02)553 21 11

Advies over de planMER-screening met betrekking tot GRUP Develtere te Moorslede
Aanvrager: gemeente Moorslede

Geachte

Op uw verzoek werd onderzocht of de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer akkoord kan gaan met de effectinschatting zoals opgenomen is in de nota. Op basis van deze effectinschatting samen met deze van de adviesinstanties zal de dienst MER beslissen of er al dan niet een MER dient opgemaakt te worden.

De percelen zoals opgenomen in de nota zijn volgens de watertoetskaarten grotendeels mogelijk en voor een klein deel effectief overstromingsgevoelig.

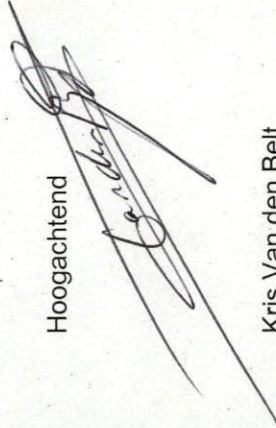
De aanvraag omvat de uitbreiding van een bedrijf. De uitbreiding is zonevreed.

Met betrekking tot het grondwateraspect worden er als gevolg van het plan geen significant negatieve effecten verwacht, mits de bestaande regelgeving strikt wordt gerespecteerd (hemelwaterverordening, Vlare, zoneringsplan, ...). Het plan wordt bijgevolg **gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

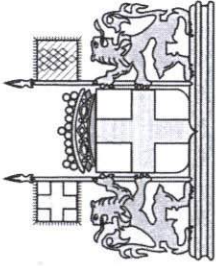
Met betrekking tot het gewijzigd overstromingsregime verwijzen we naar het advies van de provincie als bevoegd waterloopbeheerder.

Gelieve, conform artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 inzake de watertoets, een afschrift van uw beslissing te bezorgen aan de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer binnen de 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing.

Hoogachtend



Kris Van den Belt
Diensthoofd Lokaal Waterbeheer



WT 2013 M 0085
Gemeente MOORSLEDE

Provincie WEST-VLAANDEREN

Arrondissement ROESELARE

alle briefwisseling dient gericht te worden aan het college van burgemeester en schepenen

DIENST RUIMTELIJKE ORDENING

VMM

Afdeling Operationeel Waterbeheer
Graaf de Ferrarisgebouw
Koning Albert II-laan 20 bus 16
1000 BRUSSEL

24/6
609/6

INGEKOMEN

08 MEI 2013

Aangetekend
Uw/kenmerk:

Ons/kenmerk: 0026/13/ED

Contactpersoon: Elyne Dewulf

Datum: 02.05.2013

BETREFT : Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma

Geachte,

In navolging van een voorwaardelijk gunstig planologisch attest, is gestart met de opmaak van een GRUP Develtere. Voor dit plan werd een screeningsnota opgesteld waarin onderzoek is of dit plan mogelijk aanzienlijke milieueffecten kan hebben. De screeningsnota vindt u in bijlage.

Graag hadden wij van u vernomen of u – als overheidsinstantie met een grote expertise in één van de onderzochte milieudisciplines of als van zeer nabij betrokken overheidsinstantie – het eens bent met ons gemotiveerd besluit dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijk milieueffecten kan genereren.

Indien u vindt dat het plan in zijn huidige vorm toch aanzienlijke milieueffecten kan teweeg brengen, gelieve dit dan duidelijk te motiveren en gelieve desgevallend een aantal voorstellen tot wijziging van het plan of een aantal milderende maatregelen voor te stellen die er voor zouden zorgen dat de milieueffecten van het plan niet meer als “aanzienlijk” beschouwd zouden kunnen worden.

Uw advies zal samen met de screeningsnota voorgelegd worden aan de dienst Mer die de finale beslissing zal nemen over de plan-MER-plicht. Deze beslissing wordt gepubliceerd op de website www.mervlaanderen.be.

Gelieve ons uw advies door betekening of tegen ontvangstbewijs te bezorgen binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na de datum van ontvangst van deze brief. Indien deze termijn niet haalbaar is voor u, gelieve ons dan te contacteren om onderling een alternatieve adviestermijn af te spreken.

Hoogachtend,

De Gemeentesecretaris,

Kristof VANDER STICHELE.



De Burgemeester,

Ward MERGOTE.