

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Historisch gegroeid bedrijf

AVR te Roeselare



Bijlage IIIa: Toelichtingsnota (tekst)

1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave.....	2
2	Inleiding.....	3
3	Situering en aanleiding voor de opmaak van het plan.....	4
4	Planningscontext.....	6
4.1	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	6
4.2	Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen.....	8
4.3	Goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare'.....	9
4.4	Positief planologisch attest	10
5	Bestaande feitelijke en juridische toestand.....	13
5.1	Bestaande feitelijke toestand.....	13
5.2	Bestaande juridische toestand.....	13
6	Bestaande ruimtelijke structuur en bijkomende ruimtevraag.....	15
6.1	Ruimtelijke kenmerken van de omgeving	15
6.2	Kenmerken van het bedrijf.....	20
7	Verantwoording van het planvoorstel.....	27
7.1	Verantwoording voor opname van de gebieden in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	27
7.2	Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling	27
8	Specifieke beoordelingen en toetsen.....	32
8.1	Milieu-effectrapportage - milieuverklaring	32
8.2	Veiligheidsrapportering en passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden	34
8.3	Ruimtebegroting	35
8.4	Planbaten.....	35
9	Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften en op te heffen voorschriften 36	
9.1	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	36
9.2	Op te heffen voorschriften.....	40

2 Inleiding

Voorliggend document is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat (Art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening):

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer, en, desgevallend de normen, vermeld in artikel 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 limitatief mogelijke opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van (a) het planmilieueffectenrapport, (b) de passende beoordeling, (c) het ruimtelijk veiligheidsrapport, (d) 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;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een gebruikersschadecompensatie vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Het grafisch plan (Bijlage I) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage II) hebben verordenende kracht. De teksten en kaarten van de toelichtingsnota (Bijlage IIIa en IIIb) hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De registers met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie hebben slechts een informatief karakter (Bijlage IV).

3 Situering en aanleiding voor de opmaak van het plan

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het bestaand bedrijf AVR wil de uitbreiding en herschikking van het bestaande zone-eigen bedrijf mogelijk te maken. Deze uitbreiding is vereist om het groeiende plaatsgebrek op de huidige site het hoofd te bieden, en om de assemblagecapaciteit te verhogen.

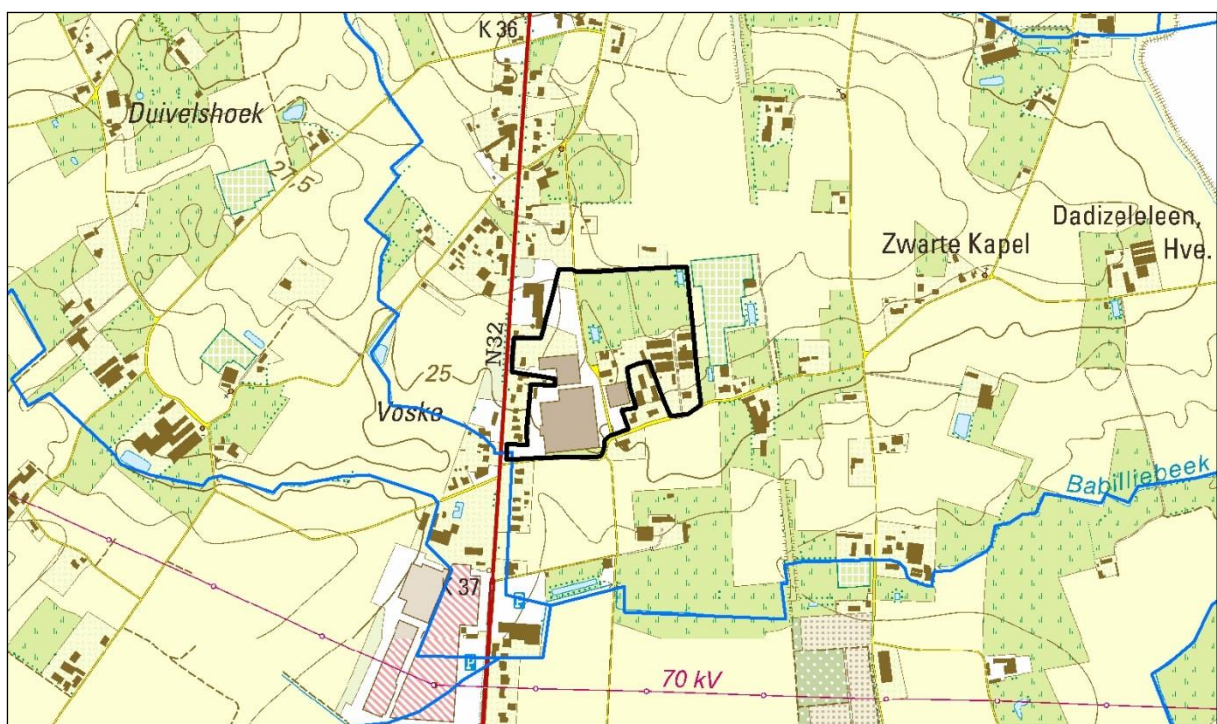
Het bedrijf AVR is producent van landbouwmachines, gespecialiseerd in mechanisatie van de aardappelteelt. Het bedrijf werd opgericht in 1849 en verhuisde in 1973 naar de Meensesteenweg, tussen de kernen van Roeselare en Beitem. Op deze locatie is het bedrijf gradueel uitgegroeid tot de huidige omvang. De productie vindt plaats in de gebouwen gelegen in de oksel van de Meensesteenweg en de Dadizeleenstraat te Roeselare. Daarnaast huurt het bedrijf nog diverse stapelloosden in de regio, wat de bedrijfsefficiëntie niet ten goede komt.

Het bedrijf is een industrieel bedrijf van bovenlokaal niveau dat zich kenmerkt als 'full-liner', in de aardappelmechanisatie: er worden machines geproduceerd voor grondbewerking, over planten en aardappelrugopbouw tot loofklappen, rooien en inschuren.

Het bedrijf is volgens het gewestplan Roeselare – Tielt gelegen in gebied voor milieubelastende industrie, uitbreidingsgebied voor industrie, en agrarisch gebied. Dit werd verder verfijnd met het Algemeen Plan van Aanleg van Roeselare (MB 29.04.1991), waarin het bedrijf gelegen is in 'industriegebied met milieuvriendelijk karakter', en een klein deel in 'landelijk- en open-ruimte gebied met aangetast karakter'.

Omwille van bijkomende uitbreidingsplannen wenst het bedrijf af te wijken van dit APA. Hiertoe heeft het bedrijf op 21 mei 2013 een planologisch attest ingediend. Ter verwezenlijking van haar langetermijnplannen heeft het bedrijf nood aan ca. 4 ha bijkomende oppervlakte.

Door het afleveren van een gunstig planologisch attest op 18 juni 2014 heeft de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening de Vlaamse Overheid ertoe verbonden binnen het jaar een planinitiatief op te starten in functie van de lange termijnbehoeften van het bedrijf.



Figuur 1: situering plangebied op mesoniveau

4 Planningscontext

4.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

4.1.1 De bindende bepalingen

De oppervlakte aan bestemde bedrijventerreinen in plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen kan tot 66.000 ha stijgen. De beleidsmatige marge van 1.400 ha is hierin niet ingerekend.

4.1.2 Het richtinggevend gedeelte

Om op lange termijn op vlak van economische activiteiten concurrentieel te blijven moet Vlaanderen ruimte en economie beter op elkaar afstemmen. De troeven voor het versterken van de economische potenties liggen in de concentratiegebieden voor economische activiteiten, namelijk de poorten en de economische knooppunten. Daarnaast maken ook bedrijven met hoge toegevoegde waarde, een aanzienlijke tewerkstelling, internationale uitstraling en imago in gemeenten buiten de economische knooppunten deel uit van de Vlaamse economische structuur. Uiteraard moet de ontwikkeling van deze bedrijven worden gegarandeerd.

Een 'historisch gegroeid bedrijf' (RSV p. 333) is gelegen in een gemeente buiten de economische knooppunten en heeft een ruimtelijk vraagstuk dat best op bovenlokaal niveau wordt afgewogen. Daarnaast is dergelijk bedrijf vaak morfologisch en ruimtelijk verweven met de omgeving of heeft het een specifieke sociaal-economische relatie met die omgeving. Omwille van de verantwoordelijkheid van de gemeente inzake de verlening en/of de advisering van de milieuvergunning, de kennis en inschatting van de plaatselijke toestand en met name de bepaling van de draagkracht van de ruimte, is het aan de gemeente deze problematiek te signaleren en een principieel standpunt in te nemen. De afweging en bestemming in een ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt door het Vlaams gewest, in overleg met de gemeente en de provincie.

Wat betreft de bestemmingen in het gewestplan, kan een historisch gegroeid bedrijf ofwel gelegen zijn in industrie- of KMO-gebied, en een uitbreiding vragen in een aangrenzend open ruimtegebied, ofwel volledig zonevreemd gelegen zijn. De beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden gebeurt in beide gevallen aan de hand van volgende principes uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (p.335):

- een maximale verweving van de economische activiteit met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd, waarbij goed nabuurschap het uitgangspunt moet vormen;
- alle mogelijkheden en voorzieningen voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; historisch gegroeide situaties en hinder zijn medebepalend voor de draagkracht;
- er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden, evenals bedrijfseconomische implicaties, volgens het batneec-principe (Best Available Technique Not Entailing Excessive Cost - de best beschikbare techniek die geen overmatig hoge kosten met zich meebrengt);

Deze principes mogen niet los gezien worden van de vooropgestelde multifunctionele ontwikkelingen, en worden gekaderd binnen de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling met aandacht voor kwaliteit en gebaseerd op ruimtelijke draagkracht.

De vestiging van AVR te Roeselare is omwille van haar grootschalige uitbreidingswensen in het buitengebied een bevoegdheid van het Vlaams Gewest. De bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden met kwalitatieve vereisten worden vastgelegd in huidig nieuw gewestelijk uitvoeringsplan voor historisch gegroeide bedrijven, kaderend binnen de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

4.13 Het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in de regio 'Leiestreek'

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Leiestreek.

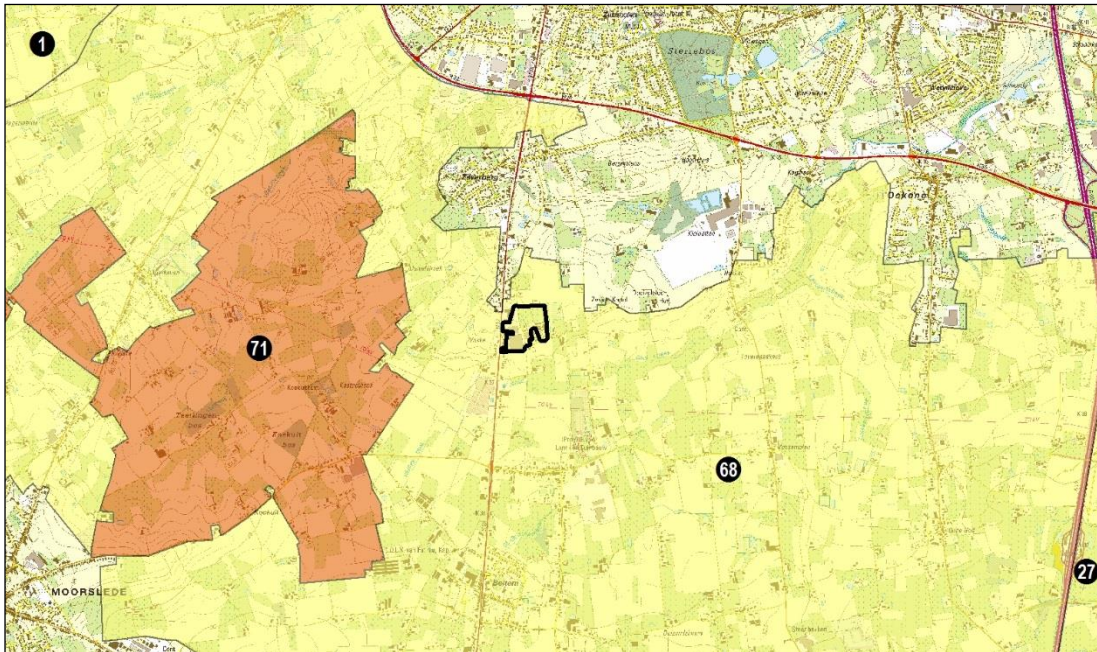
Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

In onderstaande afbeelding is duidelijk dat de uitbreidingswensen van het huidige bedrijf AVR gelegen zijn in het herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Huidig RUP is niet binnen een actiegebied gelegen.

In onderstaande afbeelding is duidelijk dat voor de volledige bedrijfssite van AVR en omgeving het gewestplan werd herbevestigd. De uitbreidingswensen van het huidige bedrijf AVR zijn dus gelegen in het herbevestigd agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Op deze locatie is echter niet het gewestplan maar wel het APA van Roeselare van kracht sinds 1991, waarbij zonevreemde uitbreidingsmogelijkheden voor het zone-eigen bedrijf werden voorzien (zie §4.2.2). Bovendien situeert de uitbreiding zich op gronden van twee voormalige hoeves waar niet langer professionele landbouwactiviteiten plaatsvinden. De invloed van de uitbreiding van AVR op de landbouwstructuur is dus beperkt. Omwille van deze redenen is de inname van HAG te verantwoorden.



Figuur 2: herbevestigd gewestplan (geel), AGNAS-actiegebied (roodbruin)

4.2 Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen

4.2.1 Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen

Het PRS West-Vlaanderen werd goedgekeurd door de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening op 6/03/2002. De herziening van het PRS werd door de minister goedgekeurd op 11/02/2014.

De ruimtelijke visie voor de provincie West-Vlaanderen gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid. Om deze verscheidenheid te realiseren hanteert de provincie een aantal ruimtelijke principes. Deze principes vormen de basis voor het verder uitwerken van de deelstructuren en de deelruimten:

- Fysisch systeem als drager voor de verscheidenheid;
- Selectieve ontwikkeling van hoogdynamische activiteiten in gedifferentieerd kernenpatroon;
- Gebiedsgericht netwerk van lijninfrastructuur;
- Deelruimten als bevestiging van de diversiteit.

In het PRS-WV zijn de volgende beleidsdoelstellingen voor de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid opgenomen:

- De bestaande ruimtelijk-economische structuur versterken en optimaliseren;
- De eigenheid van de streek versterken door endogene ontwikkelingen en clustervorming te ondersteunen;
- Geen nieuwe zonevreemde bedrijven creëren.

Het plangebied ligt in Beitem (deelgemeente van Roeselare), en bevindt zich in de deelruimte 'Middenruimte'.

In de Middenruimte wordt de bedrijvigheid verder ondersteund (dit betekent o.a. de verwevenheid van diverse soorten land- en tuinbouwactiviteiten en de aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid). Dit heeft in het verleden reeds geleid tot een specifiek landschap met verspreide – al dan niet grootschalige – bebouwing. De evolutie van deze activiteiten moet dan ook passen in dit ‘nieuwe landschap’.

De N32 is geselecteerd als secundaire weg I.

De oude spoorwegbedding Roeselare-Menen is geselecteerd als recreatieve as.

In het PRS-WV is er een beleidskader met evaluatiecriteria voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen uitgewerkt. Dit beleidskader is aanvullend aan de bestaande richtlijnen: de bepalingen in het RSV m.b.t. de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen en de desbetreffende omzendbrieven.

4.2.2 Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare

Het GRS van Roeselare werd goedgekeurd door de deputatie van West-Vlaanderen op 02/08/2012.

Bij de ontwikkelingsmogelijkheden voor economische activiteiten in de open ruimte erkent het GRS van Roeselare 15 bedrijventerreinen die in het APA werden bestemd als ‘bedrijventerrein met milieuvriendelijk karakter’. De bedrijven die zich zone-eigen hebben ontwikkeld, konden volgens het APA 100% zonevreemd uitbreiden indien deze uitbreiding zich niet situeert in een landbouwgebiedgebied ‘met potenties voor landschap en/of natuur’. Het GRS neemt deze mogelijkheid over, en stelt bijkomende voorwaarde: de uitbreiding mag zich niet in geselecteerde beekvalleien of lokale openruimteverbindingen bevinden. (GRS, p. 196).

Het bedrijf AVR is inderdaad zone-eigen tot stand gekomen, waarbij de gevraagde uitbreiding zich niet in een openruimteverbinding, een beekvallei of ‘landbouwgebied met potentie voor natuur en/of landschap’ bevindt. De uitbreiding van het bedrijf is dus hoofdzakelijk conform het GRS.

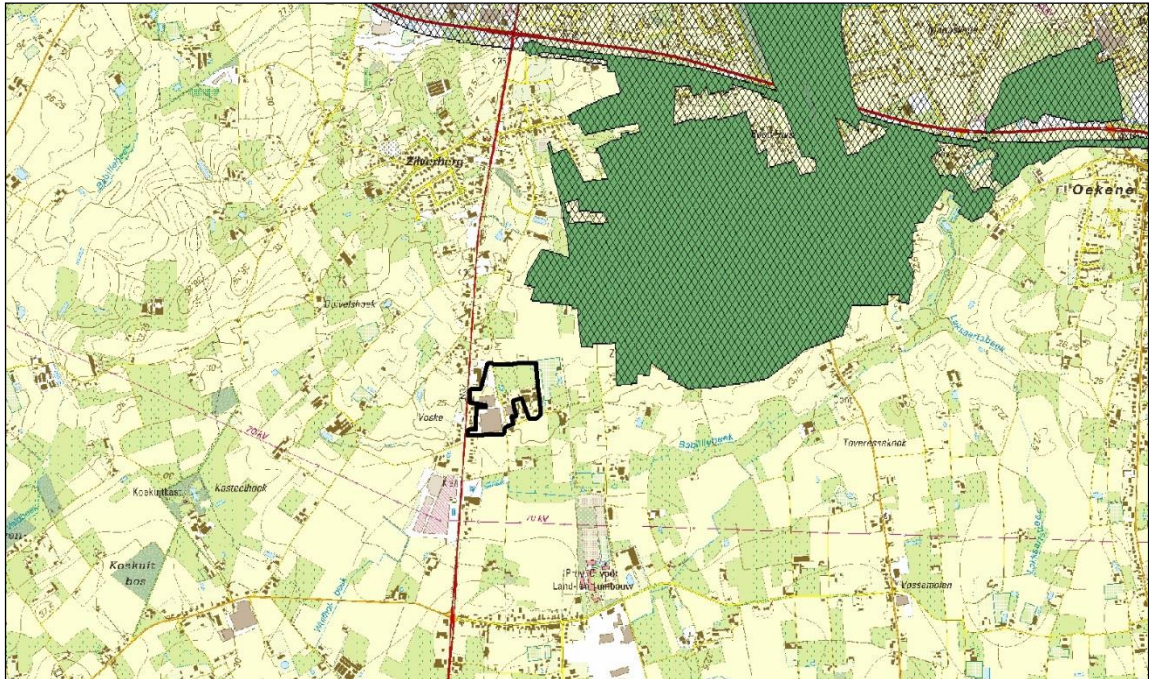
Bijkomende voorwaarden uit het GRS worden geformuleerd:

- Bij stopzetting mag de nieuwe economische activiteit geen bijkomende hinder veroorzaken ten aanzien van de omliggende functies;
- Bij stopzetting bieden deze sites mogelijkheden om agrarisch gebeuren in ruime zin te versterken (vb. onderzoekscentra i.f.v. land- en tuinbouw, ...). Dit wordt geval per geval beoordeeld;
- Bij stopzetting is een agro-industriële activiteit toegelaten. Voor bedrijvenszones die gelegen zijn nabij de ziekhuis-campus Oekene of het stadsbos Sterrebos-Kleiputten worden deze ontwikkelingsmogelijkheden uitgesloten.
- Bedrijventerreinen gelegen in of langsheen een landbouwgebied met potenties voor natuur en/of landschap, een toeristisch-recreatief netwerk, beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien en/of lokale open ruimte-verbindingen worden landschappelijk ingekleed.

4.3 Goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare’

De bedrijfssite van AVR situeert zich niet binnen het goedgekeurde RUP voor de regionaalstedelijke afbakening van Roeselare (BVR 21/11/2008). Het bedrijf bevindt zich aldus in het buitengebied, maar op ca. 400m van het bedrijf bevinden zich de

herbestemde percelen voor de toekomstige ontwikkeling van het randstedelijk bos dat wel binnen de afbakeningsperimeter gelegen is.



Figuur 3: situering RUP ARSG Roeselare (gearceerd gebied)

4.4 Positief planologisch attest

Op 22 april 2013 heeft het bedrijf AVR een aanvraag tot planologisch attest ingediend bij de bevoegde ambtenaar, ter herziening en uitbreiding van de huidige stedenbouwkundige mogelijkheden voor het bedrijf.



Figuur 4: uittreksel uit de aanvraag tot planologisch attest (grijze arcering: bestaande gebouwen; blauw: korte termijn behoefte; rood: lange termijn behoefte; oranje: reconversie gebouw)

Op 18 juni 2014 leverde de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening een positief planologisch attest af met volgende voorwaarden:

Korte termijn:

- in afwachting van de afschaffing van Oude Heirweg, mag het gebruik en de verkeersveiligheid niet gehypothekeerd worden;
- de bijkomende travee van 12m kan pas aangebouwd worden aan de loods na afschaffen van de Oude Heirweg;
- de Dadizeleenstraat dient te worden verbreed vanaf de Meensesteenweg tot aan de bedrijfsuitrit t.h.v. de conciërgewoning in de Dadizeleenstraat 3A teneinde kruisend verkeer mogelijk te maken;
- de groenbuffers dienen in het plantseizoen volgend op het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning te worden aangelegd;

Lange termijn:

- de bijkomende travee van 12m kan pas aangebouwd worden aan de loods na afschaffen van de Oude Heirweg;
- het huidige weiland dient onverhard te blijven in afwachting van de realisatie van de loods op de lange termijn;

Deze ruimtelijke opties zijn bijkomend onderzocht bij de opmaak van huidig gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

5 Bestaande feitelijke en juridische toestand

5.1 Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten.

Kaart 0	Situering plangebied
Kaart 1	Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

5.2 Bestaande juridische toestand

Kaart 2a	Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Kaart 2b	Bestaande juridische toestand: Algemeen Plan van Aanleg Roeselare
Kaart 3	Bestaande juridische toestand: andere plannen

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 1. Bestaande juridische toestand: HGB 'AVR' te Roeselare

Plan	Naam
Adres	Meensesteenweg 545, 8800 Roeselare
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan Roeselare-Tielt.(K.B. 17/12/1979) – opgeheven door APA Roeselare
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP "Autohandelslint N32 - Roeselare" (M.B. 29/03/2013)
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	APA Roeselare (M.B. 29/4/1991)
Verkeuvingsvergunningen	Gemeente Rumbek 2/1964 (20/03/1964)
Onbevaarbare waterlopen	2e categorie: Aapbeek
Gewestwegen	N 32

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén beschermde landschappen, ankerplaatsen, beschermde monumenten, beschermde stads- of dorpsgezichten, vogelrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), Speciale Beschermingszones (SBZ), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreervaten, bosreservaten, bevaarbare waterlopen of actieve spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In het plangebied is een goedgekeurde verkaveling gelegen, verleend door de gemeente Rumbek op 20/03/1964 aan mevr. Waignein-Nollet (refnr. 2/1964), die met huidig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgeheven.

Het plangebied overlapt deels met het provinciaal RUP 'Autohandelslint N32 – Roeselare' gelegen. In dit RUP zijn enkel bijkomende stedenbouwkundige voorschriften in overdruk aangeduid in functie van de autoverkoop langsheen de N32, zonder bestemmingsplan. Deze

bepalingen zijn niet van toepassing voor de bestaande bedrijvigheid van AVR, en vormen dan ook geen tegenstrijdigheid. Het provinciaal RUP dient niet te worden opgeheven.

Voor dit provinciaal RUP is op 14/06/2013 een procedure ingeleid bij de Raad van State voor de nietigverklaring van de goedkeuring van het PRUP door de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening. In deze zaak is nog geen einduitspraak geveld.

Het bedrijf is hoofdzakelijk vergund tot stand gekomen. Het industriële gedeelte ten westen van de Oude Heirweg is in overeenstemming met de bestemming van het APA als "industriegebied met milieuvriendelijk karakter". Het gedeelte ten oosten van de Oude Heirweg, gelegen binnen "landelijk- en open-ruimte gebied met aangetast karakter", is vergund voor het herstel van landbouwvoertuigen. Op heden bevindt zich hier de herstellloods voor de landbouwmachines.

Buurtweg nr.41

Volgens de atlas der buurtwegen liep de Oude Heirweg, een verharde en publiek toegankelijke voetweg, middendoor het plangebied. Gezien deze weg het bedrijf doormidden spleet, is beslist deze om veiligheidsredenen in te lijven bij het terrein van het bedrijf. De gemeente en provincie hebben hiertoe een procedure gevoerd. Na het gunstig advies van de gemeenteraad van Roeselare van 19 oktober 2015, heeft de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 10 december 2015 het voorstel tot gedeeltelijke afschaffing van buurtweg nr. 41 ingewilligd.

Tegen deze beslissing is beroep ingesteld. Met het ministerieel besluit van 3 maart 2016 inzake het beroep tegen de beslissing van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen met betrekking tot de gedeeltelijke afschaffing van de buurtweg nr. 41 in de stad Roeselare heeft de Vlaamse minister van Omgeving het beroep verworpen en de beslissing van de deputatie bevestigd, waarmee de buurtweg ter hoogte van het plangebied is afgeschaft.

In de beslissing wordt verwezen naar onderzoek en overleg dat wordt gevoerd omtrent de verbroken verbindingen en het tot stand brengen van diverse recreatieve netwerken voor de trage-weggebruiker, onder andere de Kezelbergrouete. Zo is er het wijzigingsvoorstel van de buurtwegen, goedgekeurd door de deputatie op 22 november 2012, waar het vrijwaren van de verbindingen in het gebied reeds vervat zit.

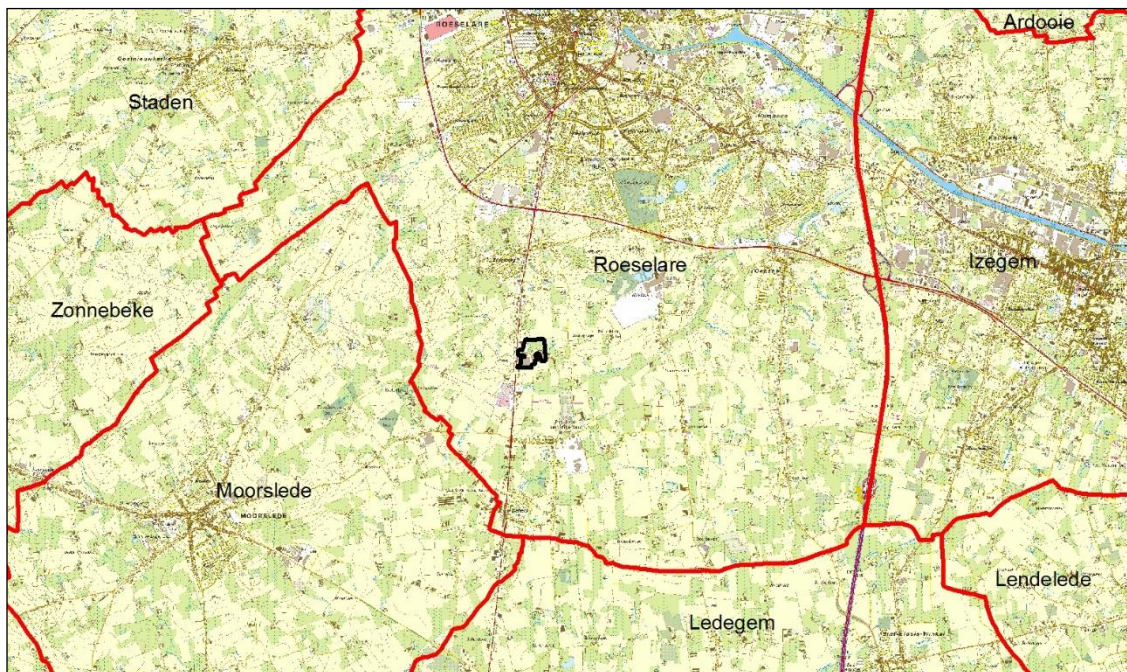
6 Bestaande ruimtelijke structuur en bijkomende ruimtevraag

In de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur wordt eerst ingezoomd op de verschillende kenmerken van het bedrijf en de vraag tot uitbreiding ten opzichte van het bestaande ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarna wordt de ruimere omgeving van het bedrijf bekeken.

6.1 Ruimtelijke kenmerken van de omgeving

6.1.1 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de stad Roeselare, tussen de gehuchten Zilverberg en Beitem. Deze site bevindt zich in het buitengebied ten zuiden van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

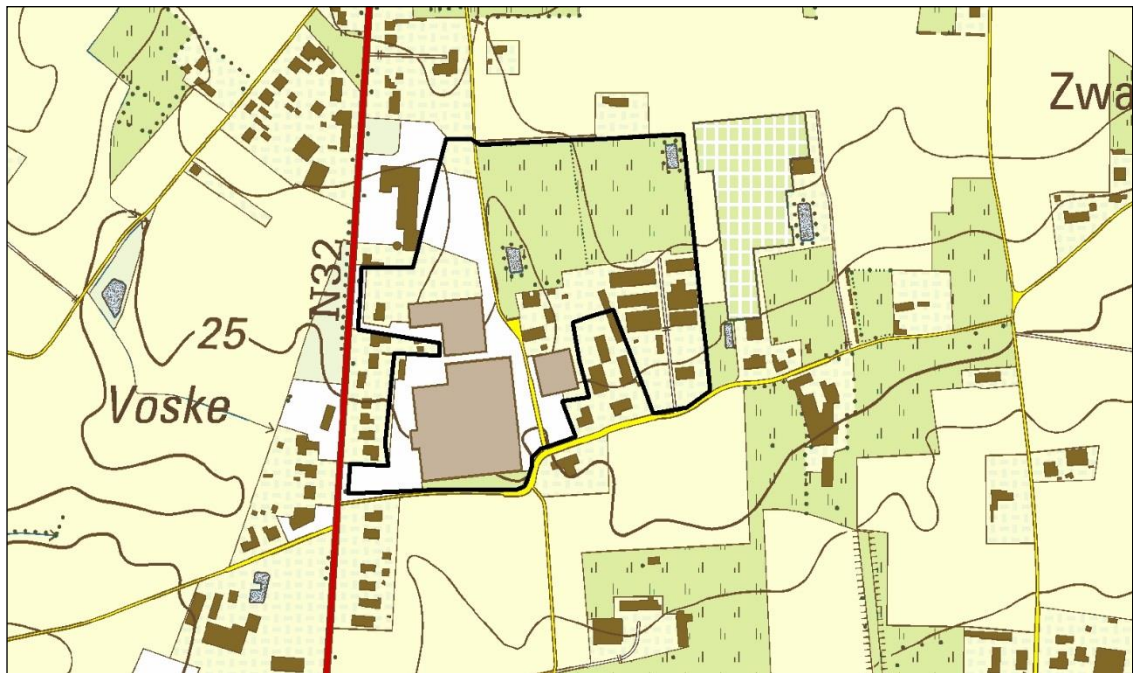


Figuur 5: situering plangebied op macroniveau

Het plangebied is gesitueerd net ten oosten van de N32 (Roeselare- Menen), ter hoogte van het kruispunt met de Dadizeleestraat. De N32 kenmerkt zich door een sterke verlinting en een verweving van woonfuncties met kleinschalige bedrijvigheid en twee grootschalige bedrijven: AVR en Euroshop.

Dit plangebied omvat het huidige bedrijfsperceel van AVR, een weiland en verlaten akkerland, voormalige hoevegebouwen, een verlaten varkenskwekerij (zie ook §5.2.2 en §5.2.5). De hoeve en varkenskwekerij zijn ondertussen reeds gesloopt voor de realisatie van de korte termijnbehoefte in het kader van het afgeleverde planologisch attest.

6.12 Ruimtelijke omgeving plangebied

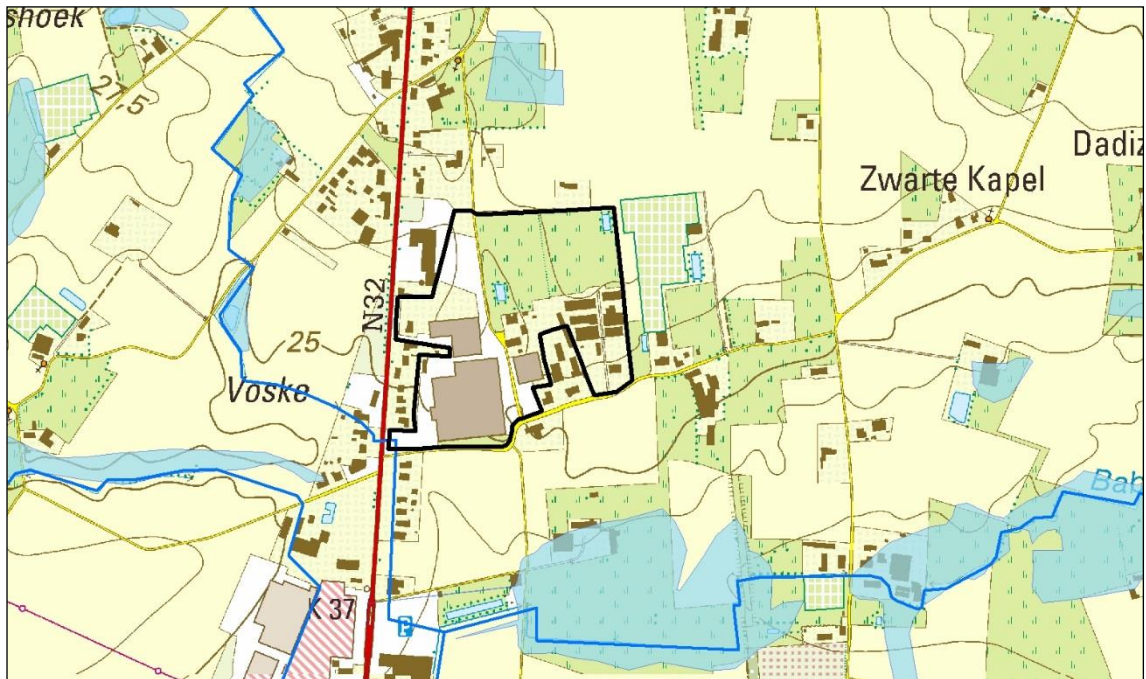


Figuur 6: microsituering plangebied

De ruimtelijke kenmerken van de omgeving van het plangebied zijn als volgt:

- De ruimere omgeving bestaat uit relatief open, beperkt versnipperde open ruimte, in gebruik als agrarisch gebied.
- Ten noord-oosten van het plangebied is de ontwikkeling van het stadsrandbos van Roeselare voorzien (zie ook §4.1.3). Deze omgeving wordt gekenmerkt door een netwerk van lokale wegen, die wordt doorkruist door de oude spoorwegbedding van de voormalige spoorlijn Roeselare-Menen.
- Verder ten zuiden bevindt zich het bedrijf 'Euroshop' en de site van Inagro.
- Aansluitend ten oosten is een serrecomplex gelegen, wat de visuele impact van de gewenste uitbreiding van AVR zal beperken. Net ten zuiden van dit serrecomplex, aan de overzijde van de Dadizeleenstraat bevindt zich een eierkwekerij.
- Aansluitend ten westen is een woonlint langsheen de N32 (Meensesteenweg) gelegen.

6.13 Water

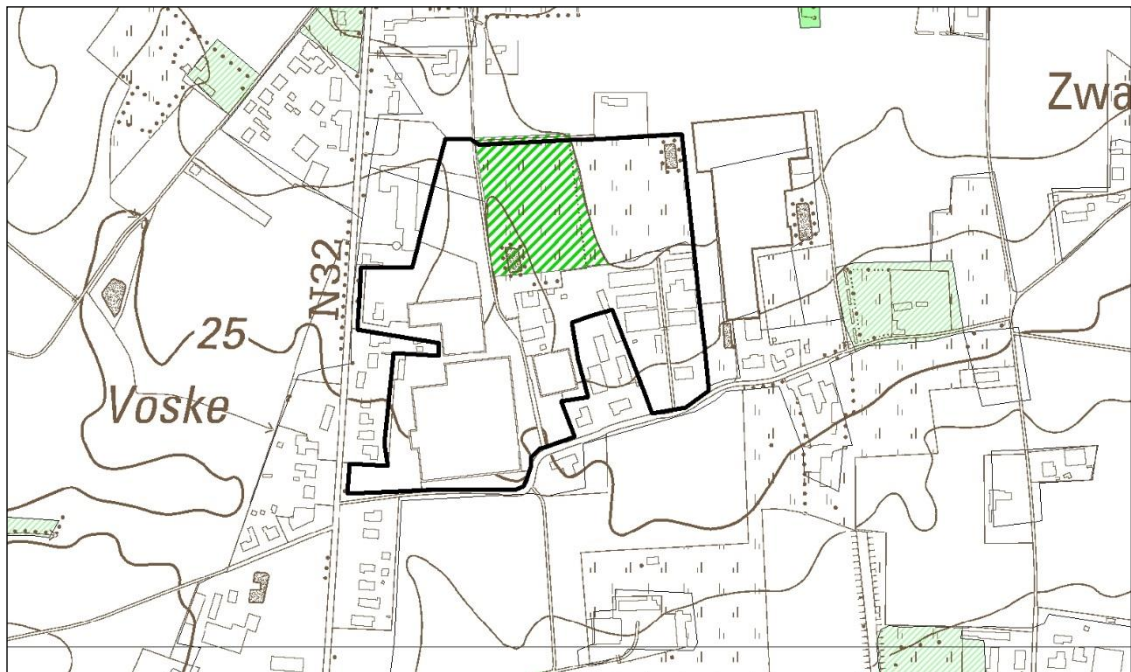


Figuur 7: overstromingsgevoelig gebied (blauwe vlakken)

Het gebied is niet overstromingsgevoelig, noch recent overstromd. Ten zuiden van het plangebied is een ongeklasseerde beek gelegen die afwatert naar de Aapbeek, een onbevaarbare waterloop van 2^e categorie die in ingekokerde vorm de uiterste zuidwestelijke punt van het plangebied doorsnijdt.

Deze Aapbeek mondt iets verder ten zuiden uit in de Babillebeek, onbevaarbare waterloop van 2^e categorie. Deze beek veroorzaakte stroomafwaarts geregeld wateroverlast. Hierdoor is in de voorwaarden van het planologisch attest een verhoogde buffering van het hemelwater op eigen terrein opgelegd.

6.14 Natuur en Landbouw

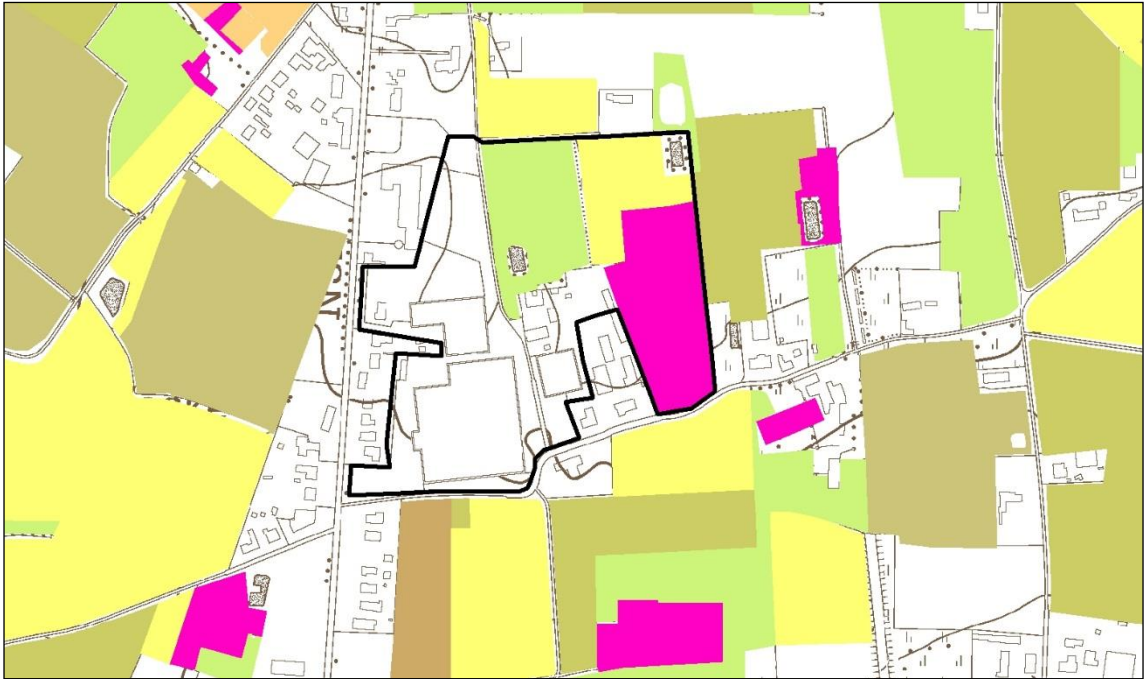


Figuur 8: Bodemwaarderingskaart versie 2 (groen gearceerd: complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen)

In of nabij het plangebied is geen VEN, SBZ of natuurgebied gelegen. Volgens de Biologische Waarderingskaart is een deel van het (op heden onbebouwde) grasland met inbegrip van een veedrinkpoel geregistreerd als 'complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen'.

Gezien deze biotische kwaliteit werd in de voorwaarden van het planologisch attest opgelegd dat dit grasland niet verhard mag worden in afwachting van de realisatie van de lange termijn behoefte (de meest noordelijke loods).

Er is geen professionele landbouwactiviteit binnen het plangebied gesitueerd, gezien de uitbreiding plaatsvindt op de gronden en gebouwen van twee gedesaffekteerde landbouwbedrijven.



Figuur 9: landbouwgebruik in 2013. De paarse vlek is de varkenswekerij, ondertussen reeds verlaten en gesloopt; groen: weiland; geel: akkerland (ondertussen braakliggend).

6.2 Kenmerken van het bedrijf

6.2.1 Ruimtelijke kenmerken huidige bedrijfssite

Het bestaande bedrijf neemt een grondoppervlakte van 3,5 ha in. De huidige bedrijfssite ligt hoofdzakelijk geprangd tussen een gemengd woon- en handelslint langs de Meensesteenweg in het westen en de voormalige Oude Heirweg in het oosten. Een klein deel van deze bedrijfssite grenst in het zuidwesten rechtstreeks aan de Meensesteenweg. Dit perceel wordt momenteel voornamelijk gebruikt als stockageruimte voor afgewerkte machines. Ten zuiden van deze site bevindt zich de Dadizeleenstraat en ten noorden een woning die eigendom is het bedrijf.

Ten oosten van de voormalige Oude Heirweg, in de oksel met de Dadizeleenstraat, is nog een extra loods van het bedrijf gevestigd, in gebruik als reparatieatelier voor gebruikte machines (dienst na verkoop). Deze loods grenst in het noorden aan een ensemble van historische hoevegebouwen (niet opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed) en in het oosten aan een zonevreemde woning en een voormalige kleine boerderij – niet te verwarren met de aanpalende grote varkenskwekerij.

Deze herstellloods maakt integraal deel uit van het bedrijf, waardoor regelmatig interne verkeersbewegingen kruisten met de openbare Oude Heirweg voor afschaffing. Dit leidde tot onveilige verkeerssituaties (zie §6.2.3).

6.2.2 Economische kenmerken:

In 1973 richtte de heer Norbert Nollet AVR op, door het overnemen van het bedrijf Vansteenkiste uit Roeselare, zijnde een constructiebedrijf van tuin – en metsersgerief en van kleine aardappelrooiers. AVR vestigde zich in de Meensesteenweg waar een werkplaats werd gebouwd achteraan de woning van Norbert Nollet.

AVR heeft zich gespecialiseerd in het ontwerp, schilderen en assembleren van machines voor de mechanisatie van de aardappelteelt, vanaf grondbewerking, planten en aardappelrugopbouw tot loofklappen, rooien en inschuren. AVR is hiermee full-liner in de aardappelmechanisatie. De meeste productie van onderdelen wordt uitbesteed. AVR is een internationaal actief bedrijf; afzetgebieden zijn Europa, Rusland, Azië, Zuid-Amerika, Noord- en Zuid-Afrika.

Tijdens de periode 1998-2003 behoorde AVR tot de Nederlandse Holding Netagco. De Familie Nollet verkocht het bedrijf in 1998 aan deze internationaal actieve groep, maar de productieactiviteiten van aardappelrooiers bleven toen in Roeselare. Begin 2003 ging Netagco - AVR in falig. De familie Nollet kocht in mei 2003 AVR terug, en startte de activiteiten terug op, weliswaar losgekoppeld van de Netagco Holding en diens verkoopsnetwerk.

In 2010 werd het toenmalige zusterbedrijf AVR Tools nv verkocht wegens plaatsgebrek op de site. AVR Tools was de afdeling van tuin- en bouwgereedschappen, vooral actief op de Belgische en Nederlandse doe-het-zelf markt.

Recentelijk kreeg het bedrijf de opportuniteit om 2 overnames te realiseren, nl. een aardappelplantmachine-productiebedrijf uit Noorwegen in 2012 en een inschuurmateriale-productiebedrijf uit Nederland. Hierdoor wenst het bedrijf haar

marktpositie in de aardappelmechanisatie te behouden, en zo mogelijk te versterken. De markt van aardappelproducten en consumptie is hierbij in stijgende lijn, zodat er nog groeimogelijkheden zijn voor het bedrijf.

Momenteel stelt het bedrijf 95 personen te werk. Dit is een stijging met 18 werknemers tov 2009, of ongeveer + 1/4de in 5 jaar tijd. Voor 2015 werd een verdere stijging met een 10-tal personen verwacht.

6.2.3 Mobiliteitsprofiel:

Het bedrijf genereert verschillende soorten verkeer: woon-werk verkeer van de werknemers, zwaar verkeer voor leveringen en afvoer van afgewerkte machines, en licht vrachtverkeer voor leveringen en herstellingen:

- Woon-werkverkeer: 180 vervoersbewegingen per dag
- De aanvoer van grondstoffen en halffabricaten: 8 vervoersbewegingen per dag.
- De afvoer van de afgewerkte machines: gemiddeld 4 vervoersbewegingen per dag.
- Courierdienst met kleine stukken: 2 bewegingen per dag.
- Transport tussen de hoofdzetel en de gehuurde opslagplaatsen in de omgeving: 2 bewegingen per dag.
- Hersteldienst: onregelmatig

Dit leidt tot circa 18 dagelijkse lichte en zware vrachtbeweging, en 180 dagelijkse bewegingen voor woon-werkverkeer.

Met de voorgestelde uitbreiding op Korte Termijn berekent het bedrijf een uitbreiding van het aantal vrachtbewegingen met 25 % of naar 23 bewegingen per dag. Ook het aantal woon-werkbewegingen zal toenemen door de aanwerving van 10 nieuwe werknemers.

De ontsluiting van het bedrijf is momenteel niet optimaal. Door de onregelmatige vorm van het bedrijf is er een rechtstreekse ontsluiting op de Meensesteenweg, 2 ontsluitingen op de Dadizeleenstraat en een viertal ontsluitingen op de voormalige Oude Heirweg. Dit leidt er toe dat ook de parkeerfaciliteiten over het ganse terrein verspreid zijn, met een klein aandeel parkeermogelijkheden op de Meensesteenweg zelf (nabij de ontsluitingsweg). Bovendien zijn de Dadizeleenstraat en de voormalige Oude Heirweg te smal om kruisend verkeer toe te laten. Dit leidt tot onveilige verkeerssituaties.

Gezien het bedrijf zich aan beide zijden van de voormalige Oude Heirweg bevond, traden er zeer regelmatig interne verkeersbewegingen op die kruisten met de – op dat moment – openbare Oude Heirweg. Gezien het bochtige verloop van deze smalle weg met beperkte zichtbaarheid en onvoldoende uitwijkmogelijkheden, leidde dit tot onveilige verkeerssituaties. Recent is deze buurtweg afgeschaft, waarmee deze problematiek opgelost is (zie §5.2)

6.2.4 Ruimtegebruik en bijkomende ruimtevraag

Wegens plaatsgebrek is het bedrijf geëvolueerd van constructie naar assemblage van landbouwmachines. Daarbovenop huurt het bedrijf op niet minder dan 5 plaatsen in de omgeving, nl. 3 verschillende plaatsen in Moorsele en 1 in Roeselare en Moorslede, opslagplaatsen voor in totaal ongeveer 6000 m².

De oppervlakte voor de door het bedrijf gevraagde uitbreiding bedraagt ca. 4 ha. De totale oppervlakte van de bedrijfssite na uitbreiding wordt dan ca 7,5 ha. Hierdoor zal het bedrijf iets meer dan 100% uitbreiden.

Op korte termijn wenst het bedrijf bijkomend 24.400 m² uit te breiden:

- Een stockage- en productieloods van 9.600m² (uitbreidbaar tot 10.500m² na afschaffing van de oude Heirweg) ter vervanging van de externe opslag;
- Bijkomende parkings voor het personeel, vrachtwagens en afgewerkte machines;
- Een afwaszone voor machines.
- Uitbreiding van de waterbuffer en groenschermen.
- Inrichten van een conciërgewoning (bestaande bedrijfswoning varkenshoeve).

Het bedrijf zal hiertoe een voormalige hoeve en een oud varkensbedrijf deels slopen en deels hergebruiken, waarbij geen extra open ruimte wordt aangesneden.

Op lange termijn wenst het bedrijf bijkomend 16.800 m² uit te breiden:

- Een bijkomende stockageloods van 9.600 m² (uitbreidbaar tot 10.500 m² na afschaffing van de oude Heirweg);
- Bijkomende verharding.

Deze ruimtevragen worden onderzocht met voorliggend planinitiatief (zie §7.1).

6.2.5 Fotoreportage (bron: AVR en google):



Figuur 10: zicht vanuit het oosten op de huidige bedrijfsite en omgeving



Figuur 11: zicht vanuit het zuiden op de Meensesteenweg ter hoogte van de Dadizeleenstraat en deel van de bedrijfsite



Figuur 12: zicht op het woonlint, gekneld tussen Meensesteenweg en AVR.



Figuur 13: zicht op de rechtstreekse ontsluiting van AVR op de Meensesteenweg



Figuur 14: hoofdingang van AVR in de Dadizeleleestraat



Figuur 15: open ruimte ten zuiden van de Dadizeleleestraat, thv de hoofdingang van AVR



Figuur 16: splitsing Dadizeleleestraat – (voormalige) Oude Heirweg: kruisend verkeer moeilijk mogelijk



Figuur 17: Voormalige Oude Heirweg, langs beide zijden ingekapseld door de bedrijfssite van AVR



Figuur 18: graslandperceel met poel ten oosten van de (voormalige) Oude Heirweg, wordt ingenomen in functie van de korte termijn behoefte van het bedrijf AVR



Figuur 19: inrit van de voormalige varkenskwekerij in de Dadizeleenstraat. De woning wordt behouden als conciërgewoning voor AVR



Figuur 20: twee zonevremde woningen in de Dadizeleenstraat, ten zuiden van de bedrijfssite.

7 Verantwoording van het planvoorstel

7.1 Verantwoording voor opname van de gebieden in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Omwille van uitbreidingsplannen wenst het bedrijf AVR bijkomende ruimte aan te snijden. Met het afleveren van een gunstig planologisch attest met voorwaarden op 18 juni 2014 heeft de Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening de Vlaamse Overheid ertoe verbonden een nieuw gewestelijk RUP op te starten voor de betrokken bedrijfssite.

7.2 Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling

In het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het bestaand historische gegroeid bedrijf AVR wordt de uitbreiding van de bestaande bedrijfssite en –activiteiten mogelijk gemaakt. Op die manier moet het bedrijf in de toekomst zo goed mogelijk blijven functioneren.

Bij de inrichting van het bedrijventerrein van NV AVR moet gestreefd worden naar een zuinig ruimtegebruik, een maximale ruimtelijke kwaliteit, een optimale functionele organisatie en een goede landschappelijke integratie ten opzichte van de omgeving.

1. Lange termijn uitbreidingskansen voor het historisch gegroeide bedrijf

De toekomstige bedrijfssite als realisatie van de uitbreidingsbehoefte op korte- en langetermijn omvat de huidige site, waarvan de westelijke plangrens samenvalt met de huidige bedrijfspercelen, met inbegrip van het woonhuis in eigendom langs de Meensesteenweg. Dit omwille van een elektriciteitskabine die zich op deze percelen bevindt en die het bedrijf bevoorraadt. In het noorden valt de grens op de ontsluitingsweg van het woonhuis in de Oude Heirweg nummer 6. In het oosten ligt de grens tussen het voormalige varkensbedrijf en het bestaande serrecomplex en ten zuiden ligt de grens op de Dadizeleleestraat met een uitsparing ter hoogte van de 2 zonevreemde woningen langs deze straat.

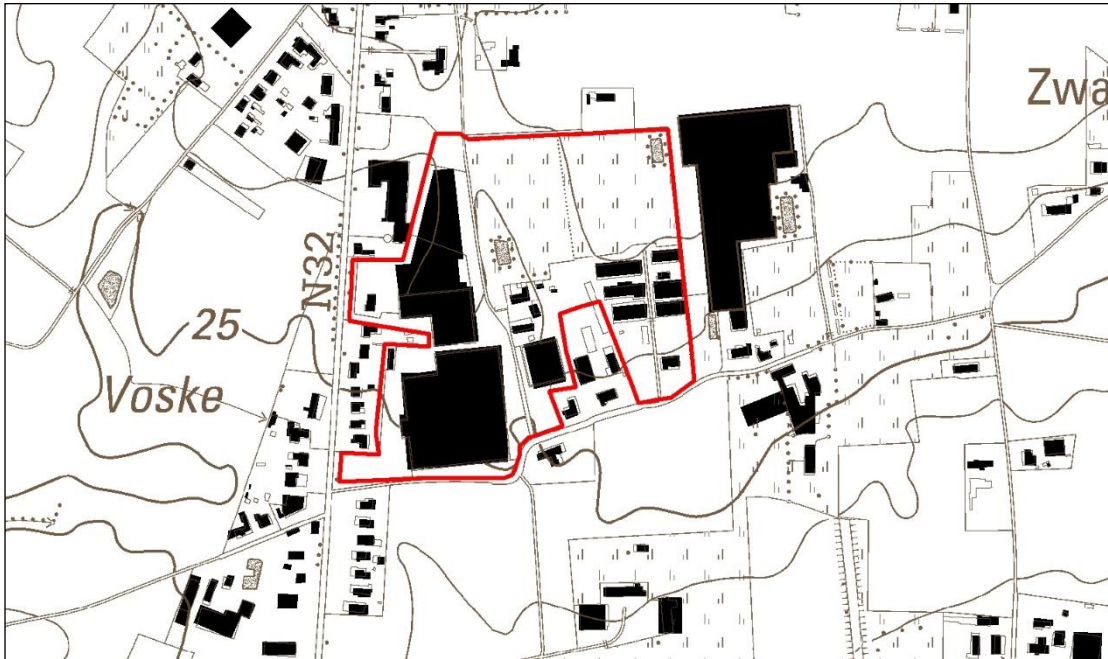
Zo omvat de toekomstige bedrijfssite het aanpalende grasland met ensemble van historische hoevegebouwen en de gronden van de voormalige grootschalige varkenskwekerij. De gebouwen die zich hier bevonden, zijn reeds gesloopt ter realisatie van de korte termijnbehoefte, zijnde onder meer een nieuwe productieloods, garages en bijkomende verhardingen.

Het ruimtelijk voorkomen van het bedrijf zal op korte termijn voornamelijk wijzigen aan de oostelijke zijde. Op langere termijn kan op basis van huidig RUP de volledige configuratie van de bedrijfsgebouwen herzien worden, gezien de Oude Heirweg niet langer het bedrijfsperceel doormidden slijt.

2. Zuinig ruimtegebruik en landschappelijke inkleeding

De kortetermijuitbreiding van het bedrijf AVR voorziet grotendeels in een vervangbouw van voormalige boerderijgebouwen. Hierdoor wordt het aansnijden van de open ruimte tot een minimum beperkt, namelijk de inname van de wei in het noorden van het plangebied.

De oude hoevegebouwen situeren zich op onderstaande afbeelding centraal en rechts binnen het plangebied. De gebouwen werden reeds gesloopt en de nieuwe productieloods gebouwd. De loods sloot ruimtelijk aan op de bedrijfsgebouwen ten westen, de bebouwing ten zuiden en het serrecomplex ten oosten. De ruimtelijke impact van de bijkomende bebouwing blijft dus beperkt.



Figuur 21: De kadastrale gebouwen in het plangebied en omgeving (2011). De varkensstal uit 2013 ontbreekt nog.

Gezien het bedrijf in het noorden en het zuiden aan de open ruimte grenst, is een landschappelijke buffering vereist. Uiteraard is ook ten opzichte van de aanpalende woonhuizen een buffer vereist.

Er wordt voorzien in 3 verschillende buffers:

- de noordelijke en zuidelijke grens van het bedrijf worden permanent gebufferd met de open ruimte en de aanpalende woonhuizen. Deze permanent buffer is 10m breed;
- de oostelijke grens van het bedrijf dient pas landschappelijk te worden gebufferd indien de aanpalende serres worden gesloopt. Indien ze gerealiseerd wordt, dient de buffer 10m breed te worden. In afwachting kan de zone verhard worden met waterdoorlatende verharding, maar constructies zijn niet toegelaten;
- de westelijke grens van het bedrijf met het woonlint behoudt de bestaande buffer van 5m breed, zoals opgelegd in het APA. Gezien het bedrijf nog in westelijke richting kan uitbreiden volgens de bestaande mogelijkheden van het APA, wordt geen bredere buffering opgelegd. Indien de aanpalende woonpercelen omgezet worden naar bedrijventerrein op basis van het APA, kan deze buffer worden gesupprimeerd, een buffering ten opzichte van de Meensesteenweg is niet vereist. Om de hinder naar de nog niet omgezette woonpercelen te beperken, is bepaald dat het supprimeren van de buffer op een gestructureerde wijze dient te gebeuren:

- voor het zuidelijke gedeelte van de buffer is bepaald dat deze in zijn geheel dient gesupprimeerd te worden, dus op het moment dat alle betreffende woonpercelen zijn verworven en omgezet naar bedrijvigheid;
- voor het noordelijke gedeelte van de buffer is bepaald dat het supprimeren geleidelijk aan kan gebeuren, maar aaneensluitend en vertrekkend van de toegangszone voor langzaam verkeer en hulpdiensten.

3. Herziening mobiliteit

Momenteel verloopt de ontsluiting van het bedrijf AVR via verschillende in- en uitritten, en zit de parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers verspreid over de hele site. De ontsluitingswegen zijn bovendien te smal en een deel van de Oude Heirweg is langs beide zijden 'ingekapseld' door de terreinen en bedrijfsgebouwen van AVR.

Met de herinrichting van de bedrijfssite worden deze onveilige verkeerssituaties als volgt aangepakt:

Afschaffen Oude Heirweg

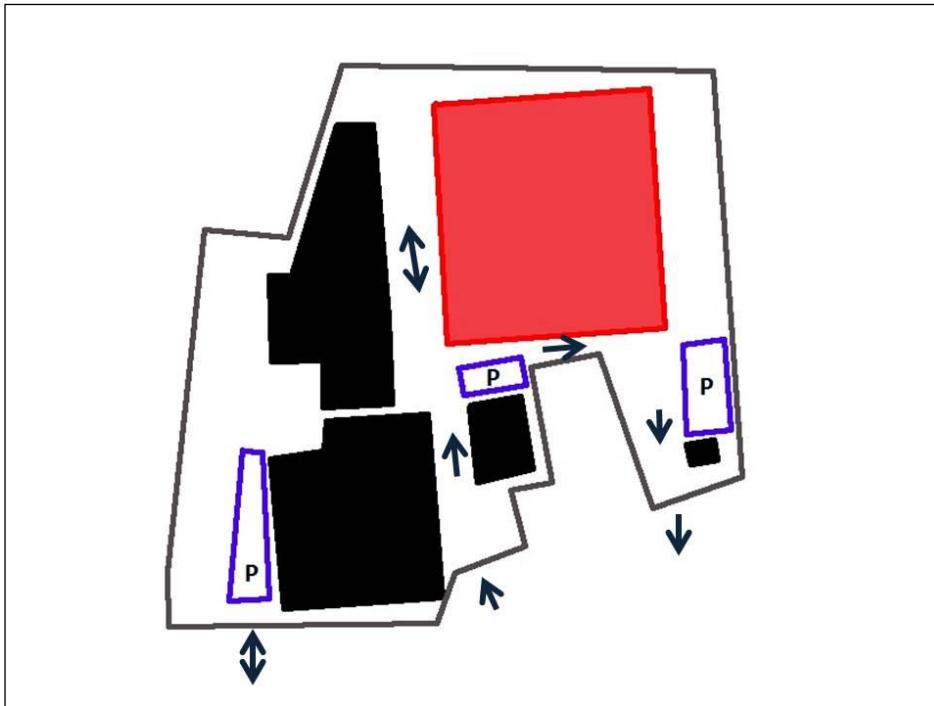
De uitbreiding van AVR langs de oostelijke zijde van de Oude Heirweg heeft tot gevolg dat het bedrijfsperceel doormidden gesneden wordt door een openbare weg. De afschaffing van deze trage weg was wenselijk in functie van de bedrijfsorganisatie en de verkeersveiligheid en is inmiddels voltooid (zie §5.2). Hierdoor dienen geen ingrepen meer opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften ter bevordering van de verkeersveiligheid in afwachting van de afschaffing van de Oude Heirweg.

Vermits het onderzoek naar het trage verkeersnetwerk nog niet volledig afgerond is en om bepaalde mogelijkheden niet te hypothekeren, wordt de mogelijkheid open gelaten om een trage wegverbinding te realiseren doorheen de noordelijke en oostelijke bufferzone.

Ontsluiting en intern routingsysteem

Een intern routingsysteem zorgt voor een herwerkte interne mobiliteit. Het aantal in- en uitritten wordt beperkt tot 2 in- en uitritten op de Dadizeleleestraat voor het bedrijfsverkeer. Een extra in- en uitrit is toegestaan voor de serviceloods, gezien de depannageploeg ook buiten de productie-uren moet kunnen functioneren. Deze in- en uitritten kunnen gekoppeld worden of op zichzelf functioneren (maw. enkel inrit of enkel uitrit), waarbij maximaal 3 ontsluitingspunten worden toegestaan. De ontsluiting op de Meensesteenweg kan blijven bestaan in functie van traag verkeer en hulpdiensten.

De toekomstige ontsluiting kan aldus in een maximaal scenario bestaan uit vier aantakingspunten op de openbare weg: een vaste in/uitrit voor hulpdiensten en voetgangers/fietsers op de Meensesteenweg, een gekoppelde in/uitrit op de Dadizeleleestraat voor de bezoekersparking, een afzonderlijke inrit en afzonderlijke uitrit op de Dadizeleleestraat voor het vrachtverkeer en werknemersparking. De aparte ontsluiting voor de depannageploeg dient te worden gekoppeld aan een van de overdrukpijlen ifv de ontsluiting (art. 1.1). Dit wordt zo opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.



Figuur 22: ontsluiting en interne routing. Zwart: bestaande bebouwing, Rood: nieuwe KT & LT bebouwing.

Verbreiding Dadizeleenstraat

De Dadizeleenstraat is een smalle straat waar kruisend verkeer van zwaar vervoer niet evident is. Deze problematiek kan tot verkeersonveilige situaties leiden (bv. zwaar verkeer vs. zwakke weggebruiker).

Het is op heden mogelijk om binnen de bestaande vergunningsmogelijkheden de straat te herinrichten en dus verkeersveiliger te maken, bijvoorbeeld via plaatselijke verbredingen, wacht- en passeerstroken. Een planwijziging is hier niet voor vereist. Zodoende wordt de straat niet in de planperimeter van huidig RUP opgenomen

Deze verbreding wordt aldus niet meegenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt wel toegelaten dat een verbreding van de openbare weg zich manifesteert op het terrein van het historisch gegroeid bedrijf.

Herziening parkeermogelijkheden

De parkings worden gegroepeerd in maximaal 3 clusters, gescheiden voor werknemers, de onderhoudsploeg en bezoekers. Parkeren verspreid over het gehele domein is niet langer toegestaan. Uiteraard geldt dit niet voor (half)afgewerkte producten, zijnde de landbouwmachines, en vrachtwagens. In bovenstaande afbeelding zien we in het oosten de werknemersparking, centraal de onderhoudsploeg- en vrachtwagenparking, en in het westen de bezoekersparking.

Dit wordt als dusdanig opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

4. Maximaal bufferen regenwater

Gezien de waterproblematiek op de Babilbeek is een verhoogde buffercapaciteit van hemelwater vereist. Deze wordt deels ondergronds en deels in de bestaande open waterbuffer voorzien. De bedrijfsactiviteiten van AVR vereisen weinig proceswater, maar

er wordt vrijwillig ingezet op een samenwerking voor hergebruik van hemelwater door het aanpalende serrebedrijf. Deze vrijwillige samenwerking wordt uiteraard niet verplicht in de stedenbouwkundige voorschriften.

De gewestelijke hemelwaterverordening is generiek van kracht en dient dus niet in de stedenbouwkundige voorschriften te worden opgenomen. In alle stedenbouwkundige voorschriften zijn bovendien handelingen in functie van waterbeheersing toegelaten.

8 Specifieke beoordelingen en toetsen

8.1 Milieueffectrapportage - milieuverklaring

De kennisgeving en het ontwerp planMER werden ter inzage gelegd van 19/02/2015 tot 20/03/2015. De richtlijnvergadering en ontwerptekstbespreking vond plaats op 30/03/2015.

Uit het milieueffectenonderzoek komen de volgende conclusies met betrekking tot de impact van het voorgenomen RUP:

- Bodem: de voorkomende bodems zijn matig gevoelig voor profielvernietiging en weinig gevoelig voor verdichting. Echter, momenteel zijn de bodems binnen het plangebied reeds grotendeels vergraven en/of verstoord. Bijkomende vergraving / verstoring zal slechts verwaarloosbare tot beperkt negatieve effecten veroorzaken. Het plan geeft geen aanleiding tot (bijkomende) bestemmingen die andere activiteiten met risico op bodemverontreiniging dan de reeds aanwezige toelaten. Alle risico-activiteiten dienen conform de geldige milieuvergunningen en –wetgeving dient te gebeuren.
- Water: door uitvoering van het voorgenomen plan is extra verharding mogelijk. Er wordt verondersteld dat alle geldende wetgeving en de gemaakte afspraken met de waterloopbeheerders inzake de opvang, buffering en infiltratie van hemelwater wordt gevolgd. In de nabije toekomst is voor het huishoudelijk afvalwater een aansluiting op de riolering voorzien. Er wordt verder geen bedrijfsafvalwater geloosd (met uitzondering van het waswater van de machines). Er zijn evenmin grootschalige ondergrondse constructies voorzien. Er kan besloten worden dat de effecten voor de discipline water verwaarloosbaar tot beperkt negatief zullen zijn.
- Fauna en Flora: het plangebied bevindt zich binnen een biologisch minder waardevolle omgeving. Door uitvoering van het voorgenomen plan zullen beperkte biologische waarden verloren gaan (tov de huidige toestand). Er worden geen significante effecten inzake versnippering, barrièrewerking, verstoring of verdroging / vernatting verwacht of een significante impact op de voorkomende fauna. Naar aanleiding van het verkregen planologisch attest en bouwvergunning werd wel reeds een (amfibieën)poel gedempt en werden de bijhorende KLE's geroid. De groenbuffers kunnen tevens ingericht worden in functie van migratieroutes voor amfibieën.
- Landschap; bouwkundig erfgoed en archeologie:
 - de landschapswaarde van het plangebied en zijn omgeving is momenteel eerder laag te noemen. Door uitvoering van het voorgenomen plan treedt geen versnippering van het landschap op. Er is geen impact op de globale landschapsstructuur in de ruime omgeving. Globaal wordt de rechtstreekse invloed op de landschappelijke structuur verwaarloosbaar tot beperkt negatief ingeschat. De erfgoedwaarden van het huidige landschap binnen het onderzoeksgebied zijn eerder beperkt gezien het gebied reeds verstoord is door de bestaande bebouwing en de lintbebouwing (incl. grootschalige handelszaken) ter hoogte van de N32. De belevingswaarde voor de woningen ten oosten van het plangebied zal door uitvoering van het voorgenomen GRUP beperkt verhoogd worden door afbraak van de varkensstallen en het aanleggen van een groenscherm.
 - Door uitvoering van het voorgenomen plan kan plaatselijk het bodemprofiel vergraven/vernietigd worden. Daarbij bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische relictten indien deze aanwezig zouden zijn, met

name ter hoogte van de uitbreidingszone op lange termijn. De wettelijke handelingen bij het aantreffen van archeologische relicten zoals voorgeschreven door het Decreet op het Archeologisch Patrimonium (nog steeds van kracht) en het toekomstige Onroerend Erfgoeddecreet (van kracht wanneer er voldoende archeologen zijn erkend in de loop van 2015) dienen opgevolgd te worden. Gezien de voorwaarden in het nieuwe onroerend erfgoeddecreet voor het verplicht opmaken van een archeologisch vooronderzoek, dient hier terdege rekening mee gehouden te worden bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de uitbreiding op lange termijn.

- Mens-mobiliteit: het aantal bijkomende verkeersbewegingen door uitvoering van het voorgenomen plan zal slechts een verwaarloosbare invloed hebben op de capaciteit van de N32. Inzake verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid komen momenteel reeds conflictsituaties voor op de N32 ter hoogte van het plangebied. Uitvoering van het voorgenomen RUP zal het risico op dergelijke conflictsituaties nog doen toenemen. Daarom is het noodzakelijk dat een plaatselijke verbreding van de Dadizeleleestraat wordt uitgevoerd of het voorzien van een opstelstrook op de N32.

Door uitvoering van het voorgenomen plan zullen meer parkeerplaatsen gerealiseerd worden waardoor het vrij parkeren op de bedrijfssite zal tegengegaan worden, wat positief beoordeeld wordt.

Door het afschaffen van de Oude Heirweg ter hoogte van het plangebied worden onveilige situaties door overstekend intern verkeer afkomstig van het bedrijf met openbare weggebruikers vermeden. De afschaffing veroorzaakt wel een omrijfactor wat als beperkt negatief wordt beoordeeld.

Bij het behoud van de Oude Heirweg, zal het langzaam verkeer geen omrijfactor kennen. Echter, gezien het langzaam verkeer in meer onveilige situaties kan terechtkomen, worden de effecten voor de trage weggebruikers bij het behoud van de Oude Heirweg toch niet als aanzienlijk positiever beschouwd.

- Geluid: gezien het wegverkeerslawaai van de N32 momenteel overheersend is ten opzichte van het verkeerslawaai ten gevolge van vervoersbewegingen veroorzaakt van het bedrijf en ten opzichte van de activiteiten van AVR zelf en gezien er verwacht wordt dat dit ook in de toekomst zo zal zijn, worden geen aanzienlijke effecten verwacht voor de discipline geluid en trillingen door uitvoering van het voorgenomen plan.
- Lucht: gezien de luchtverontreiniging afkomstig van de N32 momenteel overheersend is ten opzichte van de mogelijke luchtverontreiniging ten gevolge van vervoersbewegingen veroorzaakt van het bedrijf en ten opzichte van de activiteiten van AVR zelf en gezien er verwacht wordt dat dit ook in de toekomst zo zal zijn, worden geen aanzienlijke effecten verwacht voor de discipline lucht door uitvoering van het voorgenomen plan.
- Mens – ruimtelijke aspecten, hinderaspecten: Door uitvoering van het plan krijgt het volledige plangebied de bestemming “historisch gegroeid bedrijf”. In het basisscenario betekent dit dat 2 (momenteel onbebouwde) woningen worden herbestemd, wat als verwaarloosbaar tot beperkt negatief wordt beoordeeld.

Het verlies aan landbouwareaal wordt beperkt negatief beoordeeld. Door uitvoering van het voorgenomen RUP kan het historisch gegroeid bedrijf zijn doelstellingen op korte en lange termijn realiseren op de huidige locatie, wat positief beoordeeld wordt.

Alternatief scenario 2 [het scenario waarbij ook de woningen langs de Meensesteenweg worden herbestemd tot bedrijventerrein] wordt globaal ook als gelijkwaardig als het basisscenario beoordeeld, met uitzondering van de discipline Mens. Het wijzigen van de bestemming van de 9 woningen langs de Meensesteenweg wordt als matig negatief beoordeeld en het wijzigen van de bestemming van de 2 woningen langs de Dadizeleleestraat als beperkt negatief. Verder zijn er beperkt positieve effecten mogelijk

voor de disciplines water, fauna en flora, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie en Mens-hinder en (op voorwaarde dat de extra ruimte kan gebruikt worden voor groenzone en (water)bufferzone).

Door uitvoering van het voorgenomen plan worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht wat betreft geluidshinder en luchtmissies voor de omwonenden.

Eindconclusie: algemeen concluderend kan er worden gesteld dat het voorgenomen GRUP haalbaar is voor het milieu wanneer de maatregelen die zijn voorgesteld onder de verschillende milieuthema's in rekening worden gebracht.

8.2 Veiligheidsrapportering en passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn basis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Er wordt uitgegaan dat geen ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is, gelet op het feit dat:

- het bedrijf "AVR" gelegen in het plangebied geen Seveso-inrichting is;
- volgens de gegevens verstrekt in de stedenbouwkundige voorschriften in het plangebied geen aandachtsgebieden gepland zijn;
- binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn.

Dit werd bevestigd door het advies van de dienst Veiligheidsrapportage naar aanleiding van de plenaire vergadering.

8.2.1 Passende beoordeling/ verscherpte natuurtoets

Gezien er in de nabijheid van het bedrijf geen VEN-, natuur- of habitatgebieden gelegen zijn, dient geen passende beoordeling te worden opgemaakt.

8.2.2 Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

De watertoets is geïntegreerd in de MER in bijlage, waaruit blijkt dat geen aanzienlijke effecten te verwachten vallen op het watersysteem.

8.3 Ruimtebegroting

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in volgende ruimtebegroting.

Tabel 2. Ruimtebegroting

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen in het plangebied	Bestemmingen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	Vershil
Landbouw	5 ha	0 ha	-5 ha
Industrie	3 ha	8 ha	+5 ha


8.4 Planbaten


In de bijlage IV is het decretaal voorgeschreven register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn, opgenomen. In principe geeft de herbestemming van landbouwgebied naar gebied voor historisch gegroeid bedrijf aanleiding tot een planbatenheffing. In bijlage IV wordt hier verder op ingegaan.

9 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften en op te heffen voorschriften

9.1 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<div data-bbox="715 562 979 707" style="background-color: #ff00ff; color: black; text-align: center; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> HGB </div> <p data-bbox="715 723 1362 752"><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid.</i></p> <p data-bbox="715 768 1294 797">Artikel 1. bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf</p>
<p data-bbox="196 916 679 987">Dit gewestelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in functie van het historisch gegroeid bedrijf 'AVR' te Roeselare.</p> <p data-bbox="196 1001 671 1048">De bestaande bedrijfsactiviteiten assemblage van landbouwmachines en –voertuigen.</p> <p data-bbox="196 1059 699 1252">Onder bestaande activiteiten moeten worden verstaan: de activiteiten in gelijkaardige vorm, met inbegrip van de normale technologische evolutie van activiteiten. De omstandigheid dat het bedrijf verandert van eigenaar, van privaatrechterlijke vorm of van naam kan op zichzelf niet beschouwd worden als een stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.</p> <p data-bbox="196 1263 584 1285">Autonome kleinhandel is niet toegelaten.</p>	<p data-bbox="762 831 938 853">1 Bestemming</p> <p data-bbox="715 875 1315 987">Het bedrijventerrein is bestemd voor de huidige historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten (productie van landbouwvoertuigen) aan de Meensesteenweg en Dadizeleleestraat te Roeselare.</p> <p data-bbox="715 1005 1394 1234">Nevenactiviteiten zijn toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het historisch gegroeide bedrijf. Autonome kleinhandel en autonome kantoren zijn niet toegelaten. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de toegelaten activiteiten, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Eén vrijstaande conciërgewoning is toegelaten.</p> <p data-bbox="762 1346 911 1368">2 Inrichting</p> <p data-bbox="715 1391 1394 1671">In het plangebied zijn alle werken in functie van waterhuishouding toegelaten. De zone voor bedrijfsactiviteiten mag, met uitzondering van het gebied dat is aangeduid als buffer, volledig verhard worden. Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet verminderd worden. Verhardingen van de parkeeroppervlaktes voor bezoekers en werknemers moeten waterdoorlatend zijn. Er moet voorzien worden in een buffervolume van minstens 410m³/ha verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer van 5l/s/ha naar het oppervlaktewateret.</p> <p data-bbox="715 1688 1394 1827">Omwille van het reliëf en de fysische gesteldheid is het, mits overleg met de waterloopbeheerder, toegelaten een deel van de buffercapaciteit ondergronds te voorzien. De waterloopbeheerder kan ten allen tijde deze ondergrondse buffercapaciteit verder beperken.</p> <p data-bbox="715 1845 1394 2018">De weide in het noorden van het plangebied dient onverhard te blijven – met uitzondering van de gerealiseerde brandweg – tot het moment van het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van een bijkomende productieloods en bijbehorende verharding. Een voorlopige verharding in functie van voorlopige stapelruimte is aldus niet toegelaten.</p>

Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Stapelen in open lucht is beperkt tot 6m hoogte.</p> <p>Verlichting is toegelaten. Bij het plaatsen van verlichting moeten maatregelen genomen worden om verstrooiing van licht naar de aanpalende open ruimte zoveel mogelijk te beperken.</p> <p>Publicitaire infrastructuur is enkel toegelaten voor zover aangebracht hetzij parallel aan de gevel, hetzij aan de afsluiting op de rooilijn, hetzij door een tekstpaneel dwars op de openbare weg. Naamaanduiding en logo mag slechts één maal worden aangegeven. De ingenomen oppervlakte bedraagt maximum 4m². Publiciteit en lichtbakken zijn niet toegestaan. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.</p> <p>Voor de gebouwen geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter, gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst of dakrand. - Een afwijking van de bouwhoogte is mogelijk in functie van schouwen en andere technische installaties, over een oppervlakte van maximaal 2% van de bedrijfssite. - De gebouwen die langsheen de Meensesteenweg worden opgetrokken dienen een bijzonder architecturaal karakter uit te stralen die deze zichtlocatie op de Meensesteenweg kwalitatief versterkt. - De reeds vergunde productieloods ten oosten van de voormalige Oude Heirweg kan westwaarts uitbreiden met een extra travee; de bijkomende productieloods aan de noordzijde heeft gelijkaardige afmetingen. <p>Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zuinig en compact ruimtegebruik; - Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik; - De opmaak van een integrale visie op de mobiliteitsafwikkeling van de totale bedrijfssite, zowel voor het interne en ontsluitende vrachtverkeer als het woon-werkverkeer en voldoende fiets- en autoparkeergelegenheid. Hierbij moet worden voorzien in voldoende geclusterde parkeergelegenheid (klanten, werknemers en de onderhoudsploeg), in wachtparkings voor vrachtwagens en (half-)afgewerkte machines en een overloopparking voor bezoekers van events op de site (dealerdagen, etc.). Rechtstreekse ontsluiting van individuele parkeerplaatsen op de Meensesteenweg is niet toegestaan.
	<div style="text-align: center;">  </div> <p><i>Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p>

Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Artikel 1.1 Ontsluiting</p> <p>Het bedrijventerrein wordt ontsloten naar de Dadizeleestraat. Het behoud van de huidige ontsluiting op de Meensesteenweg is enkel toegestaan voor hulpdiensten, voetgangers en fietsers.</p> <p>Het bedrijf mag via maximaal twee inritten en twee uitritten op de Dadizeleestraat ontsloten worden. Deze kunnen gekoppeld worden of apart functioneren, op maximaal 3 plaatsen ter hoogte van de symbolische pijl in overdruk. Ter hoogte van deze symbolische pijl mag de buffer beperkt onderbroken en verhard worden; bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager de breedte van de doorbreking motiveren.</p> <p>Voor de depannage- en onderhoudsploeg die ook buiten de reguliere productie- en kantooruren moet kunnen functioneren kan een aparte toegang worden voorzien. Deze dient aan te sluiten op een van de ontsluitingspijlen in overdruk.</p>
	 <p><i>Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>Artikel 2 Buffer</p>
	<p>Tussen het bedrijf en de aangrenzende zones wordt in een groenbuffer voorzien. De groenbuffers moeten voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing. De bufferstrook garandeert het bufferen van de bedrijfsactiviteiten naar de omliggende open ruimte en aangrenzende woongebieden. De inrichting bestaat uit effectieve beplanting met autochtoon plantgoed en een gelaagde mix van struiken, heggen en bomen. De groenbuffers moeten zodanig worden ingericht dat deze tevens kunnen gebruikt worden als migratieroute voor amfibieën.</p> <p>Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffers zijn toegelaten. De buffer mag beperkt worden doorbroken mits globaal de visuele bufferfunctie niet wordt geschaad indien vereist (1) in functie van noodzakelijke waterbeheersingswerken, (2) in functie van de aanleg van amfibieënpoeLEN, (3) in functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein, of (4) in functie van plaatselijke verbredingen van de brandweg.</p> <p>Bestaande situaties (gebouwen, constructies en verhardingen) gelegen binnen de bufferoverdruk kunnen in huidige vorm blijven bestaan, maar moeten bij ver- of herbouw in overeenstemming worden gebracht met de buffer in overdruk.</p> <p>Artikel 2.1 landschappelijke buffering</p>

Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Deze buffer wordt gerealiseerd in functie van de visuele buffering en landschappelijke integratie van het historisch gegroeid bedrijf. De breedte van de buffer wordt vastgelegd op 10 meter. De buffer dient te worden aangeplant in het eerste plantseizoen dat volgt na de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van het historische gegroeid bedrijf.</p> <p>In geval van een herinrichting van de openbare Dadizeleleestraat (aanleg passeerstroken, verbreding, ...) op gronden van het historisch gegroeid bedrijf is een inname van een deel van de bufferzone voor de aanleg van deze publieke infrastructuur toegestaan. De fysieke buffer van 10 meter dient in een dergelijk geval aanpalend ten noorden van deze verbrede openbare weg te worden gerealiseerd op het bedrijfsperceel.</p> <p>Het nemen van maatregelen in functie van de waterbeheersing en het behoud van de bestaande toegangsweg naar het woonhuis ten noordoosten van de bedrijfssite is toegelaten, mits het bufferend karakter niet gehypothekeerd wordt.</p> <p>De inplanting van publicitaire infrastructuur palend aan de Meensesteenweg conform artikel 1 is toegestaan in deze bufferzone. De bestaande parking in waterdoorlatende verharding aan de Meensesteenweg die binnen de bufferzone komt te liggen kan behouden blijven, doch mag niet verder worden uitgebreid binnen de overdrukzone.</p> <p>De realisatie van een publieke langzaam-verkeersverbinding doorheen de bufferzone is toegestaan mits globaal de visuele bufferfunctie niet wordt geschaad.</p> <p>Artikel 2.2 buffering tov woonhuizen en bedrijf</p> <p>Deze buffer wordt gerealiseerd in functie van de visuele buffering van het historische gegroeide bedrijf ten opzichte van de aanpalende woonzone en bedrijf. De breedte van de buffer wordt vastgelegd op 5 meter. Het nemen van maatregelen in functie van de waterbeheersing is niet toegelaten. De buffer dient te worden aangeplant in het eerste plantseizoen dat volgt na de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van het historische gegroeid bedrijf.</p> <p>Indien de huidige woningen gelegen tussen Meensesteenweg en het historisch gegroeid bedrijf worden omgezet naar bedrijvigheid kan de tussenliggende buffer gesupprimeerd worden ter hoogte van het aanpalende perceel dat naar bedrijvigheid werd omgezet, onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het supprimeren van de buffer gelegen tussen de Dadizeleleestraat en de toegang voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten dient in één beweging te gebeuren; - Het supprimeren van de buffer gelegen ten noorden van de toegang voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten kan perceel per perceel gebeuren, maar aaneensluitend en vertrekkend vanaf de toegangszone. <p>Artikel 2.3 landschappelijke buffering na afbraak van grootschalige agrarisch infrastructuur</p> <p>Deze buffer wordt gerealiseerd in functie van de visuele buffering en landschappelijke integratie van het historisch gegroeid bedrijf, indien de oostelijke aanpalende grootschalige agrarische infrastructuur wordt gesloopt. De breedte van de buffer wordt vastgelegd op 10 meter. Het nemen van maatregelen in functie van de waterbeheersing is toegelaten, mits het bufferend karakter niet gehypothekeerd wordt.</p>

Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De buffer dient te worden aangeplant bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het verkleinen of de gedeeltelijke of integrale sloop van de aanpalende grootschalige agrarische infrastructuur (glastuinbouwserre). In afwachting van de aanleg van deze buffer is het mogelijk deze zone te verharderen met waterdoorlatende verharding in functie van parkeer- en stapelruimte. Het optrekken van constructies in deze buffer is niet toegelaten</p> <p>De realisatie van een publieke langzaam-verkeersverbinding doorheen de bufferzone is toegestaan mits globaal de visuele bufferfunctie niet wordt geschaad.</p>
	 <p><i>Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>Artikel 3. Op te heffen verkaveling</p>
	<p>De deels vervallen verkaveling met dossier id 36015_1964_393 en gemeentenr. 36015/17214/V/V521/1, goedgekeurd door de gemeente Rumbeke op 20/03/1964, wordt opgeheven.</p>

9.2 Op te heffen voorschriften

Huidig gewestelijk RUP heft van rechtswege het gewestplan Roeselare - Tielt (K.B. 19/12/1979) op.

Waar overlappend heft het huidig gewestelijk RUP bepalingen van het APA Roeselare (M.B. 29/4/1991) op.

Het gewestelijk RUP heft de binnen het plangebied gelegen verkaveling, goedgekeurd door de gemeente Rumbeke op 20/03/1964 met als kenmerk 2/1964, op.