

**PLAN-MER IN KADER VAN OPMAAK GEWESTELIJK
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'HISTORISCH
GEGROEID BEDRIJF DEJAEGHERE TE LANGEMARK-
POELKAPELLE'
Definitief-MER**

COLOFON

Oprichting:

Milieubeoordeling ten behoeve van opmaak gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere te Langemark-Poelkapelle'
Definitief-MER

Oprichtinggever:

Agentschap Ondernemen
Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel

Oprachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00
F : +32 (0)3 221 55 01
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

22781530127/emu

Datum:

November 2014
December 2014
April 2015
Mei 2015

status / revisie:

rapport / ontwerp / rev 1
rapport / ontwerp / rev 2
rapport / DEFontwerp / rev 3
rapport / DEFontwerp / rev 4

Controle:

Cedric Vervaeke, Account Manager

© Antea Belgium nv 2015

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Team van deskundigen en projectmedewerkers

MER-coördinator: Cedric Vervaeet

Deskundigen:


Gert Pauwels: Bodem en Water



Paul Arts: Mens – Sociaal organisatorische aspecten



Sofie Claerbout: Fauna en Flora



Cedric Vervaeet: Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie



Projectmedewerkers:

Eline Mulkens, adviseur

INHOUD

| | | |
|---------------|--|------------|
| DEEL 1 | TEKSTGEDEELTE | 8 |
| 1 | INLEIDING | 9 |
| 1.1 | AANLEIDING VOOR HET MILIEUEFFECTENONDERZOEK..... | 9 |
| 1.2 | TOETSING AAN DE MER-PLICHT..... | 9 |
| 1.3 | OVERZICHT VAN DE PROCEDURE, VERDERE STAPPEN IN HET MER/RUP-PROCES EN SITUERING IN DE VERGUNNINGSPROCEDURE..... | 10 |
| 1.4 | GEGEVENS VAN HET HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF BINNEN HET PLANGEBIED..... | 12 |
| 1.5 | INITIATIEFNEMER PLAN-MER..... | 12 |
| 1.6 | OPDRACHTHOUDER GRUP..... | 13 |
| 1.7 | OPDRACHTHOUDER MER..... | 13 |
| 1.8 | TOTSTANDKOMING VAN HET RAPPORT..... | 13 |
| 2 | BESCHRIJVING VAN HET VOORGENOMEN PLAN | 15 |
| 2.1 | RUIMTELIJKE SITUERING..... | 15 |
| 2.2 | HISTORIEK EN AANLEIDING VAN HET VOORGENOMEN PLAN..... | 15 |
| 2.3 | VERANTWOORDING VAN HET VOORGENOMEN PLAN..... | 17 |
| 2.4 | REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD VAN HET VOORGENOMEN PLAN..... | 18 |
| 2.5 | BESCHRIJVING VAN HET VOORGENOMEN PLAN..... | 18 |
| 2.6 | ONDERZOCHE ALTERNATIEVEN..... | 22 |
| 3 | JURIDISCH-BELEIDSMATIG KADER | 26 |
| 3.1 | OVERZICHT BESTAANDE JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE TOESTAND..... | 26 |
| 3.2 | STRUCTUURPLANNEN ALS RANDVOORWAARDEN..... | 36 |
| 3.3 | BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA) 'SPECIFIEKE BEDRIJFSEENHEID PEPERSTRAAT - UITBREIDING' (M.B.10/09/2002)..... | 42 |
| 4 | ALGEMENE METHODOLOGISCHE ASPECTEN | 44 |
| 4.1 | OVERZICHT VAN DE TE ONDERZOEKEN MILIEUDISCIPLINES..... | 44 |
| 4.2 | OPBOUW PER MILIEUDISCIPLINE..... | 44 |
| 4.3 | INGREEP-EFFECT-SCHEMA..... | 45 |
| 4.4 | ONTWIKKELINGSSCENARIO'S..... | 47 |
| 5 | BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND, MILIEUEFFECTEN EN MAATREGELEN | 48 |
| 5.1 | BODEM..... | 48 |
| 5.2 | WATER (GRONDWATER EN OPPERVLAKTEWATER)..... | 53 |
| 5.3 | FAUNA EN FLORA..... | 65 |
| 5.4 | LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE..... | 70 |
| 5.5 | OPTIEDISCIPLINE MENS - MOBILITEIT..... | 80 |
| 5.6 | OPTIEDISCIPLINE GELUID..... | 87 |
| 5.7 | OPTIEDISCIPLINE LUCHT..... | 91 |
| 5.8 | MENS - RUIMTELIJKE ASPECTEN, HINDERASPECTEN EN GEZONDHEID..... | 95 |
| 6 | ELEMENTEN VOOR DE WATERTOETS | 100 |
| 7 | SYNTHESE, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN | 101 |
| 7.1 | SYNTHESE VAN MILIEUEFFECTEN EN MILDEREDE MAATREGELEN..... | 101 |
| 7.2 | LEEMTEN IN DE KENNIS EN MONITORING..... | 107 |
| 7.3 | Globale conclusie..... | 107 |
| DEEL 2 | BIJLAGEN | 110 |

TABELLEN

| | | |
|----------|--|-----|
| Tabel 1 | Ruimte-inname plangebied (oppervlakte en %) | 19 |
| Tabel 2 | Toekomstige gewenste ruimte-inname plangebied (opp. en %) | 20 |
| Tabel 3 | Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden | 26 |
| Tabel 4 | Ingreep-effectenmatrix: globale inschatting van de milieueffecten van het voorgenomen plan | 46 |
| Tabel 5 | beoordelingscriteria en significantiekader discipline bodem | 49 |
| Tabel 6 | Samenstelling quartair | 50 |
| Tabel 7 | Geologische opbouw van het voorgenomen plan | 50 |
| Tabel 8 | Beoordelingscriteria en significantiekader discipline water | 56 |
| Tabel 9 | Gemiddeld waterverbruik bedrijf per maand (bron: Dejaeghere) | 62 |
| Tabel 10 | Gemiddelde neerslaghoeveelheid in mm (bron KMI - Dejaeghere) | 62 |
| Tabel 11 | Gemiddelde regenwateropvang huidige bedrijfssite (bron Dejaeghere) | 62 |
| Tabel 12 | Gemiddelde regenwateropvang toekomstige bedrijfssite (bron Dejaeghere) | 63 |
| Tabel 13 | Biotoopverdeling binnen het voorgenomen plan | 67 |
| Tabel 14 | Beoordelingscriteria en significantiekader voor de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. | 71 |
| Tabel 15 | Inventaris Bouwkundig Erfgoed – Relicten binnen een straal van 500 m van het voorgenomen plan | 74 |
| Tabel 16 | Beoordelingscriteria en significantiekader voor de milieudiscipline mens-mobiliteit | 81 |
| Tabel 17 | Milieukwaliteitsnormen VLAREM II voor geluid in open lucht (dB(A), LA95) | 87 |
| Tabel 18 | Beoordelingscriteria en significantiekader discipline geluid op planniveau | 89 |
| Tabel 19 | Immissiegrenswaarden volgens VLAREM II en Europese dochterrichtlijnen | 91 |
| Tabel 20 | index interpolatiekaarten geoloket VMM | 92 |
| Tabel 21 | beoordelingscriteria en significantiekader discipline Lucht | 92 |
| Tabel 22 | Huidige luchtkwaliteit (geoloket VMM) | 93 |
| Tabel 23 | Beoordelingscriteria en significantiekader discipline mens, ruimtelijke aspecten en hinder | 96 |
| Tabel 24 | Beoordeling van de effecten van het voorgenomen plan + beoordeling van de resterende effecten na implementatie van maatregelen (zie ook discipline - hoofdstukken) | 102 |

FIGUREN

| | |
|--|----|
| Figuur 1 Huidige bedrijfssite (bron: Antea Group o.b.v. gegevens Dejaeghere nv) | 19 |
| Figuur 2 Gewenste ruimtelijke structuur | 41 |
| Figuur 3 BPA Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat - uitbreiding | 43 |
| Figuur 4 Zoneringsplan VMM | 59 |
| Figuur 5 Waterbalans bedrijf geprojecteerd op de lange termijn visie | 61 |
| Figuur 6 Ferrariskaart t.h.v. voorgenomen plan (1777) | 73 |
| Figuur 7 Vandermaelenkaart t.h.v. voorgenomen plan (1846-1854) | 73 |
| Figuur 8 Situering van het voorgenomen plan binnen de CAI (situatie april 2014), bron: Agiv. | 75 |
| Figuur 9 Overzicht leveranciers West-Vlaanderen (bron: aanvraag p.a.) | 82 |
| Figuur 10 Buurtwegen t.h.v. het plangebied | 85 |
| Figuur 11 Landbouwgebruikskaart | 97 |
| Figuur 12 Landbouwsgebruikswaarde | 97 |
| Figuur 13 landbouwstructuur | 98 |

BIJLAGEN

| | | | | |
|-----------|--------------------------------------|-------------|-----------------|--------------------------|
| Bijlage 1 | Kaartenbundel | | | |
| Bijlage 2 | Kaarten aanvraag planologisch attest | | | |
| Bijlage 3 | Planologisch attest | | | |
| Bijlage 4 | Niet-technische samenvatting | | | |
| Bijlage 5 | Voorschriften BPA | 'Specifieke | bedrijfseenheid | Peperstraat-uitbreiding' |
| | (M.B.10/09/2002) | | | |

DEEL 1 TEKSTGEDEELTE

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het milieueffectenonderzoek

Naar aanleiding van een afgeleverd planologisch attest zal Ruimte Vlaanderen het gewestelijk RUP “Historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere te Langemark-Poelkapelle” opmaken. Dit voorgenomen plan beoogt de uitbreiding van het historisch gegroeid bedrijf.

Het is de bedoeling van dit MER om te onderzoeken of er schadelijke effecten voor het milieu kunnen ontstaan door uitvoering van het voorgenomen plan en op welke wijze deze kunnen voorkomen of gemilderd worden.

1.2 Toetsing aan de MER-plicht

De wettelijke eisen van de inhoud van het MER zijn omschreven in het MER – VR decreet van 18 december 2002. Dit decreet is ondertussen gedeeltelijk gewijzigd door het plan-MER-decreet van 27 april 2007 (BS d.d. 20 juni 2007) dat nu van toepassing is. De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het ‘besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's’ goed. Het besluit geeft uitvoering aan het plan-mer-decreet van 27 april 2007 (B.S. 7/11/07). De regelgeving is opgenomen in het DABM (Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid).

Het decreet verplicht dat bepaalde plannen van administratieve overheden van gewestelijk, provinciaal of lokaal niveau worden onderworpen aan een milieueffectenstudie, vooraleer zij definitief worden goedgekeurd. Wie een plan met aanzienlijke milieueffecten wil opmaken, moet eerst de milieueffecten en de eventuele alternatieven in kaart brengen.

Er is geen lijst die aangeeft welke plannen onder de plan-MER-plicht vallen. De bepaling of een plan of programma, in dit geval een ruimtelijk uitvoeringsplan, onder de plan-MER-plicht valt, gebeurt in drie stappen:

- **Stap 1:** Valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM) ? >> hiervoor moeten drie voorwaarden gelijktijdig vervuld zijn:
 - Decretale of bestuursrechtelijke bepalingen moeten voorschrijven dat een plan of programma wordt opgesteld en/of vastgesteld;
 - Het moet gaan om een plan of programma dat door een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau is opgesteld;
 - Het plan of programma moet via een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau worden vastgesteld.

De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen is voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het GRUP wordt opgesteld door Ruimte Vlaanderen en vastgesteld door de Vlaamse regering. Het GRUP valt m.a.w. onder de definitie van een plan of programma.

- **Stap 2: valt het plan onder het toepassingsgebied van het DABM ? >> dit is het geval indien:**
 - Het plan het kader vormt voor de toekenning van een vergunning (stedenbouwkundige, milieu-, natuur-, kap,...) aan een project;
 - Het plan mogelijk betekenisvolle effecten heeft op speciale beschermingszones waardoor een passende beoordeling vereist is.

Het GRUP vormt, zoals alle RUP's, het kader voor het toekennen van vergunningen (m.b. stedenbouwkundige- en milieuvergunningen), en valt dus onder het toepassingsgebied van het DABM.

- **Stap 3: valt het plan onder de plan-MER-plicht ?** >> Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:
 - Plannen die “van rechtswege” plan-MER-plichtig zijn (geen voorafgaande “screening” vereist):
 - Plannen die het kader vormen voor projecten uit bijlage I of II of III van het BVR van 10 december 2004 en wijzigingen (2013) én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden én betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening (een RUP voldoet per definitie aan deze laatste voorwaarde);
 - Plannen waarvoor een passende beoordeling vereist is én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden;
 - Plannen die niet onder de vorige categorie vallen en waarvoor geval per geval moet geoordeeld worden of ze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben >> “screeningplicht”
 - Plannen voor noodsituaties (niet plan-MER-plichtig, maar hier niet relevant).

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in rubriek 7b van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 en wijzigingen (2013):

7. Voedings- en genotsmiddelenindustrie

b) conservenfabrieken voor dierlijke en plantaardige producten

Onder deze categorie wordt ook het conserveren van dierlijke en/of plantaardige producten gezien. Diepvriezen van groenten en vervolgens verpakken kan ook worden beschouwd als een conserveringstechniek.

Het RUP houdt echter wel eerder een kleine wijziging in aangezien de huidige bedrijfsactiviteiten reeds zijn bestendig in een BPA.

1.3 Overzicht van de procedure, verdere stappen in het MER/RUP-proces en situering in de vergunningsprocedure

Het MER is niet alleen een hulp bij de besluitvorming, maar volgens art. 4.1.7. van het DABM moeten de conclusies ook doorwerken in de besluitvorming. Het MER moet hiermee rekening houden bij de formulering van mogelijke alternatieven, milderende of compenserende maatregelen. De milieueffectrapportage beoogt in de besluitvorming over acties die aanzienlijke milieueffecten kunnen veroorzaken aan het milieubelang een plaats toe te kennen die evenwaardig is aan de sociale, economische en andere maatschappelijke belangen.

| |
|--------------------|
| Plan-mer-procedure |
|--------------------|

M.b.t. de te volgen procedure voor de opmaak van een MER is het decreet van 18/12/2002 (BS 13/02/2003)¹, gewijzigd door decreet van 27 april 2007 van toepassing.

De opmaak van het plan-MER zal verlopen volgens het generiek spoor. In dit dossier werd een gebundelde kennisgeving –ontwerp MER voorzien. Dit betekent dat in de kennisgeving zowel

¹ Decreet van 18/12/2002 (BS 13/02/2003) tot aanvulling van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid met een titel betreffende de milieueffect- en veiligheidsrapportage.

- een planbeschrijving;
- een voorstel van de te hanteren methodologie om de mogelijke milieueffecten te onderzoeken;
- als een uitwerking van dit milieueffecten onderzoek;

werd opgenomen.

De mogelijkheid om dergelijk gecombineerd dossier in te dienen wordt sinds mei 2009 door de bevoegde administratie geboden voor projecten waarbij een "standaard"-methodologie voldoende is om een onderbouwde en volledige milieueffectenbeoordeling te kunnen uitvoeren. De mogelijkheid om deze gecombineerde procedure te volgen voor dit dossier werd bevestigd door dienst MER. Voorliggend plan wordt beschouwd als een plan waarvan de eigenschappen, de te onderzoeken aspecten en de te hanteren methodologie reeds voldoende gekend zijn, om zodoende de kennisgeving te kunnen combineren met de eigenlijke milieueffectenrapportering.

De m.e.r.-procedure omvat volgende stappen:

- Het kennisgevingsdossier werd volledig verklaard op 11 februari 2015.
- De terinzagelegging in Langemark-Poelkappelle liep van 19 februari 2015 tot 20 maart 2015.
- Gelijktijdig aan de terinzagelegging, werden de adviezen bij de overheidsinstanties en besturen opgevraagd.
- De ontvangen adviezen en inspraakreacties op het kennisgevingsdossier werden behandeld op de richtlijnenvergadering van 30 maart 2015 en dit in functie van het opstellen van definitieve richtlijnen;
- De richtlijnen – opgesteld door de dienst Mer op 24 april 2015 - hebben betrekking op de inhoudsafbakening van dit MER. Relevante adviezen werden hierin meegenomen.
- Met de richtlijnen werd rekening gehouden bij het opstellen van het definitief-MER.
- Goedkeuringsonderzoek door de dienst Mer. De dienst Mer beslist uiterlijk binnen een termijn van vijftig dagen (termijn van orde) na ontvangst van het definitief plan-MER over de goed- of afkeuring ervan. Het definitief plan-MER maakt deel uit van het RUP en volgt verdere dezelfde procedure als het RUP.

GRUP-procedure

Inleidend

Het plan-MER dient goedgekeurd te zijn opdat het samen met het ontwerp-gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan - kortweg GRUP - in openbaar onderzoek gaat. Het MER is niet alleen een hulp bij de besluitvorming maar moet ook "doorwerken in de besluitvorming" nl. "bij de beslissing van de overheid over het voorgenomen plan en de onderdelen en bij de uitwerking ervan wordt rekening gehouden met de goedgekeurde rapporten én met de opmerkingen en commentaren die werden uitgebracht". Het goedgekeurd plan-MER, het goedkeuringsverslag en de richtlijnen dienen rekening houdende met het plan-m.e.r.-decreet samen in openbaar onderzoek te gaan met het ontwerp van plan. I.f.v. de doorwerking in de besluitvorming zal het MER in de mate van het mogelijke bij de milderende maatregelen aangeven wanneer en hoe deze zullen/kunnen doorwerken (bv. rechtstreekse doorwerking in het GRUP, doorwerking op het niveau van de vergunningsaanvraag, doorwerking in andere instrumenten,...).

Inhoud en procedure in een notendop

Een GRUP bevat een grafische voorstelling van het gebied waarover het gaat (afbakening gebied op kaart) en bevat de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming van dat gebied, de inrichting ervan en het beheer van dat gebied (volgens art. 2.2.2 van de VCRO).

In een GRUP wordt in eerste instantie toegelicht welke randvoorwaarden en bepalingen betrekking hebben op het plangebied, zoals onder andere de bepalingen uit het gewestelijk en provinciaal structuurplan en andere beleidsbeslissingen.

De opmaak van een dergelijk gewestelijk RUP (GRUP) verloopt in verschillende fasen (zie art. 2.2.6 t.e.m. art. 2.2.8 van de VCRO). Hierna wordt tevens de samenhang met het plan-MER meegegeven:

- Er wordt een voorontwerp gemaakt van het GRUP. Dit voorontwerp wordt beoordeeld door de SARO (de strategische adviesraad voor ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed) en de Deputatie, de stad en de verschillende adviserende instanties. Tijdens een plenaire vergadering worden de opmerkingen over het voorontwerp bekendgemaakt.
- Het ontwerp wordt opgemaakt rekening houdend met de gevraagde aanpassingen van het voorontwerp o.b.v. de adviezen en de opmerkingen van het verslag van de plenaire vergadering.
- Het ontwerp van het gewestelijk RUP wordt voorlopig vastgesteld door de Vlaamse Regering. Er wordt over dit ontwerp een openbaar onderzoek georganiseerd, waarbij de opmerkingen over het ontwerp worden overgemaakt aan de Vlaamse Regering. Het plan-MER moet ingevolge de Europese richtlijn (art.6 2001/42) samen met het plan in openbaar onderzoek. De milieubeoordeling dient herkenbaar te zijn opgenomen in de toelichtingsnota.
- Binnen de 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek wordt dan het definitief GRUP vastgesteld door de Vlaamse Regering.
- Het GRUP wordt voor advies voorgelegd aan de afdeling wetgeving van de Raad van State.
- Het goedkeuringsbesluit wordt in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. Het GRUP treedt in werking 14 dagen na deze publicatie.

Andere procedures

Na de RUP-procedure zullen voor het project de nodige vergunningen kunnen aangevraagd worden voor wat betreft de lange termijndoelstellingen uit het planologisch attest. Er werd reeds een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor de doelstellingen op korte termijn, zoals aangegeven in het planologisch attest.

1.4 Gegevens van het historisch gegroeid bedrijf binnen het plangebied

Het historisch gegroeid bedrijf waarvoor dit RUP wordt opgesteld is het bedrijf Dejaeghere NV.

Contactgegevens:

Dejaeghere N.V. – Flanders Best
Peperstraat 16b
8920 Sint-Juliaan (Langemark-Poelkapelle)
Contactpersoon: Gerd Dejaeghere
gd@dejaeghere.com

1.5 Initiatiefnemer plan-MER

De initiatiefnemer voor het plan-MER is het Agentschap Ondernemen.

Contactgegevens:

Agentschap Ondernemen
Vestiging en Ruimtelijke Economie
Jacob Van Maerlantgebouw

Koning Albert I-laan 1/2 bus 31 | 8200 Brugge
 Contactpersoon: Stefaan Baeteman
stefaan.baeteman@agentschapondernemen.be

1.6 **Opdrachthouder GRUP**

Een ruimtelijk uitvoeringsplan zal worden opgemaakt door Ruimte Vlaanderen.

Contactgegevens:

Ruimte Vlaanderen
 Afdeling Gebieden en Projecten
 Jacob Van Maerlantgebouw
 Koning Albert I-laan 1/2 bus 91 | 8200 Brugge
 Contactpersoon: Bert Van Severen
bert.vanseveren@rwo.vlaanderen.be

1.7 **Opdrachthouder MER**

Antea Group is de opdrachthouder voor de kennisgeving plan-MER

Contactgegevens:

Antea Group
 Roderveldlaan 1
 2600 Antwerpen
 Coördinator voor het milieuonderzoek:
 Cedric Vervaet (erkend MER-deskundige): cedric.vervaet@anteagroup.com

1.8 **Totstandkoming van het rapport**

Aan het rapport werken volgende deskundigen mee:

Interne deskundigen

De interne deskundigen zijn betrokken bij de algemene uitwerking en uitvoering van het hier besproken plan en bij de nodige administratieve procedures voor dit plan.

Specifiek bij dit MER stonden zij in voor de aanlevering van de plangegevens. Vervolgens werd een controlelezing uitgevoerd van het rapport.

De belangrijkste interne deskundigen zijn:

| | |
|------------------|-----------------------|
| Stefaan Baeteman | Agentschap Ondernemen |
| Bert Van Severen | Ruimte Vlaanderen |

Externe deskundigen

De externe deskundigen stonden in voor de opmaak van het MER. Hiervoor werd voor een belangrijk deel gesteund op gegevens aangeleverd door de interne deskundigen. Zij werden hiervoor bijgestaan door de verschillende deskundigen. De belangrijkste externe deskundigen zijn in onderstaande tabel aangegeven. De coördinatie gebeurde door Cedric Vervaet.

| Deskundige | Disciplines | Erkenningsnummer | Geldig tot |
|----------------|--------------------------------------|------------------|-----------------|
| Cedric Vervaet | Coördinatie Landschap, bouwkundig | MB/MER/EDA-649 | Onbepaalde duur |

| Deskundige | Disciplines | Erkenningsnummer | Geldig tot |
|-------------------|---|-------------------------|-------------------|
| | erfgoed en archeologie | | |
| Gert Pauwels | Bodem | MB/MER/EDA-650-V1 | 11/09/2015 |
| | Water | MB/MER/EDA-650-B | Onbepaalde duur |
| Paul Arts | Mens - sociaal organisatorische aspecten | MB/MER/EDA-664-V1 | Onbepaalde duur |
| Sofie Claerbout | Fauna en Flora | MB/MER/EDA-804 | Onbepaalde duur |

De disciplines Geluid en trillingen, Lucht en Mens-mobiliteit worden in dit MER beschreven door de coördinator. De coördinator kan hierbij verder beroep doen op de bovenvermelde erkende deskundigen.

2 Beschrijving van het voorgenomen plan

2.1 Ruimtelijke situering

Kaart 1: Situering op ruimere schaal

Kaart 2: Situering op orthofoto

Kaart 3: Gewestplan

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de gemeente Langemark-Poelkapelle in het gehucht Sint-Juliaan, op de weg naar Ieper.

Op microniveau ligt het plangebied tussen de Peperstraat en de Steenbeek, op ca.500m van de Brugseweg (N313) (verbinding Ieper - Noord-Roeselare). Het plangebied wordt omgeven door landbouwvelden, m.u.v. het (zuid)oosten van het plangebied waar zich het dorp Sint-Juliaan bevindt.

Volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 14/08/1979) ligt het voorgenomen plan voor een groot deel in agrarisch gebied en voor de rest in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (t.h.v. de beekvallei van de Steenbeek).

De huidige bedrijfssite is gelegen binnen het BPA 'Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat - uitbreiding' (M.B. 10/09/2002), een herziening van het BPA 'Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat' (M.B. 09/02/1998). Hierin is het bedrijf gelegen in een zone voor bedrijfsgebouwen, een bufferzone, een zone voor waterloop en een zone voor waterbeheer.

De Steenbeek, een geklasseerde waterloop van 2de categorie, ligt langs de oostrand van het plangebied.

2.2 Historiek en aanleiding van het voorgenomen plan

Historiek²

Dejaeghere NV is in 1983, op de huidige locatie, opgericht door de ouders van de huidige bedrijfsleiders. Het Belgisch familiebedrijf is gespecialiseerd in de verwerking van diepvriesgroenten.

De grondstoffen van het bedrijf (verse groenten) worden aangekocht bij landbouwers en tussenhandelaars. De groenten worden na aankomst zo spoedig mogelijk verwerkt. Al naar gelang de soort groenten, worden ze in de voorverwerking dus gereinigd, gesneden, gesorteerd, geschild, ontsteend, onttopt, geblancheerd. In de na verwerking worden de groenten gekoeld en losrollend ingevroren en in zakken, in houten groentencontainers opgeslagen in de diepvries.

Op afroep van de klant worden de groenten uit de koelcel gehaald en verpakt in de gewenste verpakking. Nadien gaan de pallets terug de koelcel in, en worden daarna nog één maal eruit gehaald om te verladen op de koelwagens en zo het bedrijf te verlaten.

Samengevat bestaan de bedrijfsactiviteiten uit: het bewerken van verse groenten tot halffabricaat; deze halffabricaten worden op afroep van de klant verpakt tot een eindproduct en geleverd.

BPA 'Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat' (1998, herziening 2002)

In 1998 werd t.h.v. deze bedrijfssite een bijzonder plan van aanleg (BPA) goedgekeurd i.f.v. bedrijvigheid. Dit BPA werd in 2002 vervangen door het BPA 'Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat - uitbreiding' waarin de bestemming van de bedrijfsactiviteiten in de huidige gebouwen mogelijk is gemaakt.

² Bron: Dejaeghere NV

Planologisch attest (2014)

De gewenste uitbreiding van het bedrijf bevindt zich deels in agrarisch gebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan. Gezien de onverenigbaarheid van de huidige bestemming met de geplande functies binnen de uitbreiding is de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vereist. Het beoordelen van nieuwe uitbreidingsvragen wordt overwogen op gewestelijk niveau binnen de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Hiervoor wordt er een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) opgemaakt.

De opmaak van het GRUP volgt uit een planologisch attest voor het bedrijf Dejaeghere NV. In september 2013 diende het bedrijf een aanvraag in tot planologisch attest voor een uitbreiding van de bedrijfssite. De aanvraag werd op 16 september 2013 volledig en ontvankelijk verklaard. Op 18 juni 2014 werd een planologisch attest afgeleverd voor het behoud van het bedrijf en voor de plannen horende bij de ruimtelijke behoeften op korte en lange termijn, onder volgende voorwaarden:

Korte termijn

- Gelijktijdig met bedrijfsuitbreiding, of er aan voorafgaand, moet de bedrijfsinrit heringericht worden om de leefbaarheid en verkeersveiligheid van de Peperstraat en de Brugseweg te garanderen;
- Er moet voorzien worden in een volledig beplante groenbuffer van minimaal 10 meter breed en daarnaast een vrije ruimte van 5 meter. De openbare baangrachten en de erf dienstdienbaarheidszone ten opzichte van de Steenbeek moeten behouden blijven. Dit vereist een aanpassing van de voorgestelde inplanting.
- Het gebruikte materiaal en de kleur van de conditioneringsloodsen dient een landschappelijke integratie te bevorderen;
- Het maximale lozingsdebiet naar de waterloop mag slechts 10l/s/ha bedragen en er moet een nuttige buffercapaciteit van minstens 330m³/ha verharde oppervlakte (onder de vorm van een open buffer) worden voorzien;
- De stapelhoogte van de groentebakken en de hoogte van de gebouwen mag globaal de hoogte van 15 meter niet overschrijden.

Lange termijn

- Naast de voor de korte termijn geformuleerde voorwaarden moet, in functie van de lange termijnsontwikkeling de globale terreininrichting in overeenstemming met de principes van het zuinig ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en buffering, in het bijzonder rekening houdend met de Steenbeek, de ontsluiting en de waterbeheersing onderzocht worden.
- De inplanting van de conditioneringsloodsen en de impact van de bijkomende verhardingen op het watersysteem moet verder onderzocht worden bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan, onder meer rekening houdend met de Steenbeekvallei en de infiltratiecapaciteit van de gronden.

In voorliggend plan-MER komen bovenstaande onderzoeksaspecten aan bod.

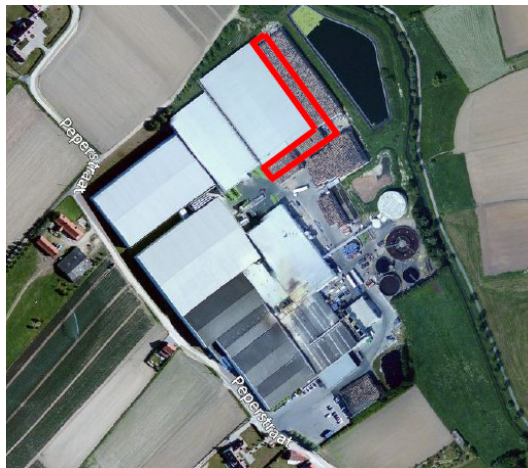
2.3 Verantwoording van het voorgenomen plan³

De uitbreidingsvraag is te verantwoorden om verschillende redenen:

- De sector waarin Dejaeghere NV functioneert is groeiend en Dejaeghere NV ziet nog verdere afzetmogelijkheden in de toekomst. Het bedrijf volgt mee die groeiende tendens. De groei van het bedrijf bedraagt 5 à 10% en tendenzen geven aan dat deze groei zich nog een tijd zal manifesteren.

Echter om op de exportmarkt de **concurrentiepositie te kunnen behouden**, ziet het bedrijf zich genoodzaakt om uit te breiden. Immers, volgens het bedrijf kan enkel door meer te produceren, de productiekost per kilogram gehandhaafd worden. De handelsfirma voorziet een groei van 20% in tonnage in een eerste fase.

- Door de uitbreiding kan ook tegemoet worden gekomen aan **de wijzigende leveringsvraag van de klanten**. Door de stijgende vraag van Just-In-Time levering, moet Dejaeghere NV een grotere voorraad verpakte producten aanhouden die klaar zijn om onmiddellijk te verladen. Indien de klant vandaag 12 referenties in zijn verpakkingsfolie besteld, dan komt morgenochtend een vrachtwagen deze referenties reeds laden. Deze producten staan op pallets in rekken. Deze rekken nemen veel meer plaats in dan de stockage van het halffabricaat in kisten, die gemakkelijk bovenop elkaar gestapeld kunnen worden.
- Er is nood aan extra ruimte voor houten groentencontainers om tegemoet te komen **aan de brandpreventienormen**. Volgens die normen moeten alle kisten zo ver mogelijk van de gebouwen geplaatst worden. Hierdoor is extra stapelruimte voor houten kisten vereist. Tijdens een brandweeroefening uitgevoerd op de bedrijfsite in 2012, is gebleken dat de gestapelde lege kisten in de rode zone (zie afbeelding) zeer gevaarlijk zijn. Indien er in de rode zone geen kisten staan is er compartimentering, waardoor de kans op brandoverslag bij een brand veel kleiner is.



- Uitbreiding is nodig i.f.v. voedselveiligheidsnormen en meer i.h.k.v. de **opgelegde traceerbaarheid** van de goederen. Om traceerbaarheid te garanderen moet er op lotniveau worden gewerkt, waarin per lot informatie is gekoppeld en de klant een staal ontvangt om voor eigen testen te gebruiken. De loten dienen meer en meer apart te worden geplaatst, wat leidt tot plaatsverlies. De verschillende eisen resulteren in een vraag naar meer ruimte in de diepvriesopslag.

³ Bron: Dejaeghere NV

- Er is nood aan ruimte om halffabricaat te kunnen stockeren. Omdat er momenteel reeds een tekort is aan stockageruimte voor halffabricaten worden zo'n 8000 bakken met diepgevroren halffabricaat gestapeld op externe locaties. Doch deze groenten moet allemaal terugkeren naar het bedrijf om er verpakt te worden alvorens ze naar de klant geleverd kunnen worden. Omwille van technische aspecten moeten de kisten met diepgevroren bulkgroenten vervoerd worden met normale containertransporten (niet gekoeld) i.p.v. met koeltransport. Tijdens een heen en weer transport naar een externe diepvries ontstaat een kwaliteitsverlies van 10% door ontdooiing. I.f.v. dit rendement en vlotte bedrijfsvoering is het voor het bedrijf noodzakelijk om te kunnen werken met interne gekoelde automatische transporten, waarbij de halffabricaten op de site van de Dejaeghere NV kunnen gestockeerd worden.

2.4 Reikwijdte en detailleringsgraad van het voorgenomen plan

Er wordt een RUP opgemaakt waarbij enerzijds de bestaande bedrijfssite wordt bestemd en anderzijds een herbestemming van agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar bedrijvigheid wordt doorgevoerd. Het RUP beoogt de juridisch-planologische vastlegging van de bestemming van het ganse gebied voor bedrijvigheid en de ordening van het plangebied als een samenhangend, ruimtezuinig en ruimtelijk kwalitatief geheel.

Enkel de randvoorwaarden die noodzakelijk juridisch vastgelegd moeten worden in het RUP om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen, worden vastgelegd in het RUP. Het betreft minstens de volgende elementen:

- Een bestemmingszone voor bedrijfsactiviteiten;
- Er zal ook een bufferzone worden voorzien rondom de gevraagde uitbreiding.

Andere specifieke bestemmings- of inrichtingsvoorschriften kunnen het resultaat zijn van het planningsproces, in het bijzonder van het actorenoverleg, de milieubeoordeling en het ruimtelijk ontwerp, maar behoren niet tot het voorgenomen detailniveau.

Specifieke inrichtings- of beheersmaatregelen die juridisch niet vastgesteld kunnen worden in het RUP, worden dan beschouwd als aanbevelingen of aandachtspunten naar het vervoltraject tot realisatie van het gebied (bijv. vergunningsfase, beheerplannen,...).

Alle feitelijke bedrijfsactiviteiten (nl. het bewerken van groenten tot halffabricaat, het verpakken van halffabricaat tot afgewerkt product) vinden plaats op de bedrijfssite in de Peperstraat. Omdat het bedrijf vandaag reeds te weinig stockageruimte heeft, worden ca. 8.000 bakken halffabricaat van eind september tot eind december op een externe locatie gestockeerd in diepvrieskisten.

2.5 Beschrijving van het voorgenomen plan

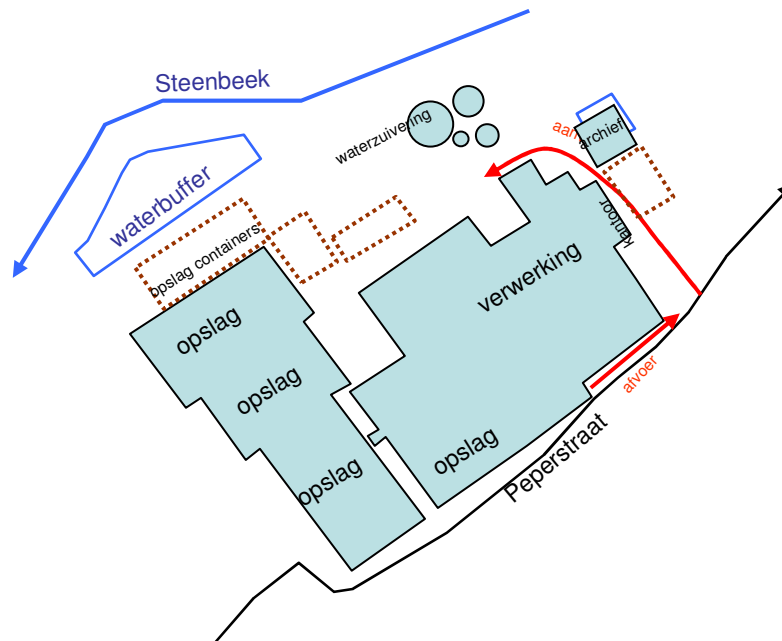
Eerst wordt de invulling van de huidige bedrijfssite beschreven. Vervolgens wordt er ingegaan op de invulling van de gevraagde uitbreiding.

2.5.1 Huidige invulling plangebied

Zie plannen bestaande toestand in bijlage.

De realisatie van de verschillende bedrijfsgebouwen gebeurde gespreid over de tijd, maar steeds op een compacte manier. De bedrijfssite getuigt op die manier van een continue groei van het bedrijf.

De verschillende afdelingen sluiten op elkaar aan waardoor intern verkeer tot het minimum beperkt blijft. De verschillende groenten worden aangevoerd via de Peperstraat. De groenten worden gelost aan de oostzijde van het bedrijf (waar ook de waterbuffering en –zuivering gelegen is), waar ze gewassen, verwerkt en verpakt worden. Uiteindelijk mondt dit proces uit in een afgewerkt product. Het afgewerkt product verlaat het bedrijf via de laadkades, naast de Peperstraat.



Figuur 1 Huidige bedrijfssite (bron: Antea Group o.b.v. gegevens Dejaeghere nv)

Het bestaande bedrijf neemt een grondoppervlakte van ca. 96.000m² in. Momenteel is er een (beperkte) groenbuffer aanwezig rondom de bedrijfssite. De huidige bedrijfssite is grotendeels verhard, met uitzondering van de ruimte ingenomen door de waterbuffers. Ca. 44.650m² wordt ingenomen door de bestaande gebouwen en daarnaast is ca. 26.000 m² verhard. Bijgevolg is in totaal ca. 52% van het totale plangebied verhard.

De nokhoogte van de opslaggebouwen is 12,5m.

De huidige waterbuffers hebben een capaciteit en oppervlakte van:

- Gesloten buffer (onder archiefruimte) heeft een oppervlakte van 900m² en een buffercapaciteit van 360m³.
- De open buffer heeft een oppervlakte van 4.850m² en een capaciteit bedraagt 20.000m³.

De huidige totale capaciteit is m.a.w. 20.360m³ met een totale oppervlakte van 5.750m².

Tabel 1 Ruimte-inname plangebied (oppervlakte en %)

| Inulling | Louter huidige bedrijfsite | Volledig plangebied |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Bebouwd | 43.000m ² | 43.000m ² (31,7%) |
| Verhard | 27.650m ² | 27.650m ² (20,4%) |
| Groen + poelen | 25.350m ² | 25.350m ² (18,7%) |
| Agrarisch gebruik | 0m ² | 39.460m ² (29,1%) |
| Totaal | 96.000m² | 135.460² (100%) |

2.5.2 Beschrijving van het voorgenomen plan – gevraagde uitbreiding

Onderstaand wordt de gewenste uitbreiding op korte en lange termijn volgens het planologisch attest besproken. Onderstaande cijfers zijn overgenomen uit het planologisch attest en tonen aan welke de huidige gewenste uitbreidingen / aanpassingen zijn van het bedrijf binnen het plangebied, zowel op korte als op lange termijn.

Het bedrijf heeft reeds een vraag uitgewerkt voor de uitbreiding van de bedrijfssite. De oppervlakte voor de door het bedrijf gevraagde uitbreiding in bedrijfsoppervlakte bedraagt ca. 22.200m² op korte termijn en ca. 17.260m² op lange termijn. De totale uitbreiding bedraagt bijgevolg 39.460m² wat de oppervlakte van de bedrijfssite na de uitbreiding op lange termijn op ca. 13,5ha brengt. De gevraagde uitbreiding kan als volgt gemotiveerd worden:

- 13.225m² voor het bouwen van twee nieuwe conditioneringsloodsen (stockageruimte) op korte termijn met een respectievelijke minimumoppervlakte van 5.600m² en 7.625m² op de percelen 694, 695, 696 (**zie plannen bestaande toestand in bijlage 2**) met een gezamenlijke oppervlakte van ca.22.000m². De kroonlijsthoogte zou max. 12 meter moeten bedragen en de nokhoogte max. 15 meter om een functionele loods te concipiëren.
- Ruime opslagplaats voor houten groenten containers.
- 14.290m² voor het bouwen van nog twee bijkomende loodsen op lange termijn die dienstig zullen zijn als conditioneringsloodsen en voor de opslag van hulpstoffen. De loodsen beslaan een oppervlakte van respectievelijke 7.760m² en 6.530m². Net zoals bij de conditioneringsloodsen op korte termijn dient de kroonlijsthoogte max. 12m te bedragen en de nokhoogte max. 15m.

In functie van de uitvoering van de korte termijn visie (van de aanvraag van het planologisch attest) verkreeg het bedrijf op 23 maart 2015 een vergunning voor:

- Het bouwen van een conditioneringsloods;
- Het herinrichten van de bedrijfsinrit/parking;
- Het verplaatsen van de stapelruimte voor groentebakken;
- Het aanleggen van een groenbuffer bij bestaande gebouwen.

Deze vergunning is echter nog niet gerealiseerd. Niet gerealiseerde vergunde activiteiten vormen geen onderdeel van de referentietoestand.

Aan de verlening van bovenstaande vergunning werd o.a. volgende voorwaarde gekoppeld:

- Herstellen van de beekvallei/reliëf t.h.v. de zone waar eind 2014 zonder vergunning een laaggelegen weide t.h.v. een voorziene stapelruimte, reeds werd opgehoogd .

Tabel 2 Toekomstige gewenste ruimte-inname plangebied (opp. en %)

| Ruimte-inname (Opp. en %) | Plangebied |
|---------------------------|----------------------------------|
| Bebouwd | 70.520m ² (ca.52%) |
| Verhard | Ca.35.030m ² (ca.26%) |
| Groen + poelen | Ca.29.450m ² (ca.22%) |
| Agrarisch gebruik | 0m ² (0%) |

| Ruimte-inname (Opp. en %) | Plangebied |
|---------------------------|------------------------------------|
| Totaal | 135.000m² (100%) |

Omleiding voetweg

De bouw van de twee conditioneringsloodsen op korte termijn impliceert een omleiding van voetweg nr. 107, het is namelijk niet wenselijk om deze voetweg doorheen de toekomstige bedrijfssite te laten lopen (dit vooral op vlak van verkeersveiligheid en voedselveiligheid). De omleiding zorgt voor de verdere ontsluiting van de gronden gelegen ten oosten van de Steenbeek. De aanvraag tot gedeeltelijke schrapping en verlegging van buurtweg 107 is op 17/02/2015 goedgekeurd door de Deputatie.

Buffering

Om de plannen op korte en op lange termijn landschappelijk te integreren zat Dejaeghere NV reeds samen met Natuurpunt om het bedrijf verder kwalitatief te integreren, met respect voor de plaatselijke fauna en flora. Hieronder volgt er een synthese van de gemaakte afspraken.

De nieuw aan te leggen buffers hebben een gemiddelde breedte van 10 à 15m.

Ter hoogte van de Peperstraat zal de aan te leggen groenbuffer een verlengde vormen van de reeds bestaande groenbuffer ter hoogte van de Peperstraat. De eerste 3m zal bestaan uit een grasvegetatie dat slechts periodiek gemaaid wordt. De volgende 7m zal bestaan uit gras dat intensiever gemaaid wordt (dit i.f.v. wetgeving met betrekking tot voedselveiligheid – zie verder) en enkele hoogstambomen.

De buffer ten noorden van de beoogde uitbreiding zal er iets anders uitzien. T.h.v. het gewijzigde tracé van de voetweg zal de eerste 4 à 5m ingenomen worden door de bedding van de voetweg. Deze voetweg zal bestaan uit een gewone aardeweg, waarbij in het midden van de weg grassoorten de mogelijkheid zullen krijgen om zich te ontwikkelen. Naast de 4 à 5m, zal er nog een bufferstrook worden voorzien die bestaat uit hoogstambomen in combinatie met ruigtekruiden.

Er wordt geopteerd om geen bosplantsoen aan te planten tegenaan de wanden van de conditioneringsloodsen, dit in het kader van specifieke wetgeving van het Federaal Agentschap voor de veiligheid van de Voedselketen (FAVV). Het bosplantsoen vormt namelijk de ideale locatie voor leef- en nestgelegenheid van ongedierte allerhande. Gezien de activiteiten van Dejaeghere NV is de aanwezigheid van ongedierte allerhande zeker niet wenselijk.

De buffer ten zuiden van de geplande uitbreiding zal een soortgelijke opbouw kennen. Hier zal er geen aardeweg deel uitmaken van de groenbuffer. Voor deze groenbuffer zullen dezelfde plantsoorten gebruikt worden.

De bestaande groenbuffer ter hoogte van de Steenbeek zal, daar waar nodig, verder aangevuld worden. De aanplantingswerken zullen gebeuren samen met de aanplantingswerken van de groenbuffer op korte termijn. Bij het aanvullen van de bestaande groenbuffer ter hoogte van de Steenbeek zal er hoofdzakelijk gekozen worden voor de aanplant van wilg, dit gezien de specifieke standplaatskenmerken (natte omgeving).

2.5.3 Plan-MER GRUP

Voorliggend plan-MER evalueert de effecten van het voorgenomen gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP). Het GRUP zal een uitbreiding van de bestaande bedrijfssite en –activiteiten mogelijk maken. Op die manier moet het bedrijf in de toekomst zo goed mogelijk kunnen blijven functioneren. Het GRUP zal vastleggen in welke zone en onder welke voorwaarden een uitbreiding mogelijk is.

Het voorgenomen plan betreft enerzijds de bestendiging van de bestaande bedrijfsite en anderzijds de omzetting van agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar 'zone voor bedrijfsactiviteiten van een historisch gegroeid bedrijf', waarbij de oppervlakte van het bedrijfsterrein zal toenemen van ca. 9,6 ha in de huidige situatie naar een vooropgestelde 13,5ha in de toekomst.

2.5.4 Eventuele toekomstige MER procedures

Wanneer het bedrijf Dejaeghere effectief de uitbreiding op lange termijn wil realiseren zullen hiervoor vergunningen nodig zijn (stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning). Bij het samenstellen van de vergunningsaanvraag zal geëvalueerd moeten worden, op basis van de concrete gegevens van de uitbreiding, of de voorgenomen uitbreiding MER-plichtig is. Mogelijk zal voor het bekomen van de vergunningen voor de uitbreiding dan eerst nog een nieuw project-MER moeten worden gemaakt. Indien de (effecten van de) uitbreiding beperkt zijn, kan de noodzakelijke informatie mogelijk ook via een MER-screening of MER-onthefing in het vergunningsdossier worden opgenomen. Deze mogelijke toekomstige MER-procedure zal, indien nodig, pas later opgestart worden en staat dus los van voorliggende kennisgeving/ontwerp-plan-MER.

Een stedenbouwkundige vergunning werd reeds verkregen voor de doelstellingen op korte termijn, waarbij een project-m.e.r.-screeningsnota werd toegevoegd.

2.6 Onderzochte alternatieven

Het plan-MER heeft als doel om het ruimtelijk programma binnen zijn context te toetsen, het zo nodig te beperken en/of randvoorwaarden op te leggen.

Het onderzoek naar redelijke alternatieven of varianten is vereist zowel vanuit het planningsproces als van de plan-m.e.r. De milieubeoordeling van het voorgenomen plan omvat de beoordeling van deze redelijke alternatieven of varianten die op het respectievelijke planniveau van belang zijn. Het betreft alternatieven die realistisch en uitvoerbaar zijn, met name deze die een oplossend vermogen hebben. Het zijn deze alternatieven die rekening houden met het doel en de geografische werkingssfeer, onder meer in functie van de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan.

De uitbreiding op de bestaande bedrijfssite, en niet op een verder gelegen site, is te verantwoorden om de verkeersdruk en bijkomende hinder zoveel mogelijk te beperken.

Wanneer Dejaeghere NV verder groeit en geen uitbreidingsmogelijkheden op de site zelf krijgt, zal er immers uitgeweken moeten worden naar een tweede site:

- dit genereert heel wat extra verkeersdruk op de Peperstraat omdat de extern gelokaliseerde halffabrikaten sowieso terug naar het bedrijf moeten vervoerd worden om verpakt te worden vooraleer deze naar de klant gaan.
- Dejaeghere NV is beperkt tot twee laadkaaien. Deze laadkaaien zullen, wanneer er niet ter plekke gestockeerd wordt, extra belast worden en eveneens ingezet moeten worden in het weekend (op zaterdag), door het toenemend aantal verkeersbewegingen.

Hiernaast spelen ook economische redenen:

- deze manier van werken (2 locaties), is op lange termijn niet houdbaar voor het bedrijf, aangezien het bedrijf met de bijhorende kostenstructuur (transportkosten, in- en uitslagkosten en huur stockage) niet meer concurrentieel is op de huidige wereldmarkt;

- bovendien treedt er tijdens het verladen en lossen van de goederen telkens een aanzienlijk kwaliteitsverlies van de producten op wat zorgt voor een minwaarde in de verkoop.⁴

2.6.1 Nulalternatief

Het nulalternatief betekent dat het voorgenomen plan niet doorgaat of m.a.w. dat het plangebied verder wordt ingevuld binnen de geldende bestemmingsvoorschriften. Concreet komt dit er hier op neer dat het bedrijf in zijn huidige vorm behouden blijft. De groeitendens van het bedrijf Dejaeghere impliceert echter dat de vraag naar extra stockageruimte blijft wanneer het voorgenomen plan niet doorgaat. Er dient dan te worden uitgeweken naar stockageplaatsen op andere locaties. Dit zou onder meer zorgen voor bijkomende verkeersbewegingen.

Het nulalternatief dient afgewogen te worden ten opzichte van de referentiesituatie. Onder deze referentiesituatie wordt verstaan “de huidige toestand op het terrein zonder het voorkomen van onaanvaardbare hinder en met sanering van overschreden normen (indien deze zich zouden voordoen)”. Binnen het beschouwde plangebied stemt de referentiesituatie hoofdzakelijk overeen met de bestaande toestand op het terrein, met uitzondering van het aspect mobiliteit. In de huidige situatie zijn er immers reeds problemen inzake het vrachtverkeer door de te smalle Peperstraat en de niet adequate bedrijfsontsluiting (zie §5.5.4). In de referentiesituatie wordt er bijgevolg vanuit gegaan dat er dat het aanwezige vrachtverkeer geen hinder/problemen geeft (de knelpunten worden gesaneerd).

Door het aftoetsen van het nulscenario ten opzichte van deze beschouwde referentiesituatie zullen de knelpunten in het nulalternatief aan bod komen. Bij de bespreking van de geplande toestand dient bijgevolg ook rekening gehouden te worden met deze mogelijke knelpunten die zich momenteel reeds kunnen voordoen en in het nulalternatief bestendig blijven of waarvoor geen oplossing geboden wordt.

In het nulalternatief zal de huidige bestemming van het plangebied, met name ‘Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat’ ter hoogte van de huidige bedrijfsgebouwen en agrarisch gebied ter hoogte van de uitbreidingszone, behouden blijven (en niet wijzigen naar ‘historisch gegroeid bedrijf’). Ter hoogte van de huidige bedrijfsgebouwen, betekent dit in principe geen wijziging in functie. Voor de uitbreidingszone betekent dit het verder zetten van de landbouwfunctie.

Ten opzichte van de beschouwde referentiesituatie (zie hierboven) betekent dit dat er vooral mobiliteitseffecten te verwachten zijn en effecten in de uitbreidingszone, gezien de zone van de bedrijfssite reeds ingevuld is met de huidige bedrijfsgebouwen. In vergelijking met het voorgenomen plan en ten opzichte van de beschouwde referentiesituatie betekent het uitvoeren van het nulalternatief o.a. dat:

- Er geen extra vergraving en verharding zal optreden met mogelijke profielverstoring, verdichting, verminderde infiltratie en het mogelijks verstoren van archeologische relicten t.g.v. het realiseren van harde infrastructuur t.b.v. bedrijvigheid. Tengevolge van landbouwactiviteiten is in het nulalternatief echter ook vergraving (bv. door ploegwerkzaamheden) en implicaties hiervan t.a.v. verstoring van archeologische relicten mogelijk.
- Er geen extra bijkomend risico op bodemverontreiniging t.g.v. bedrijvigheid optreedt;
- Er geen bijkomend biotoopverlies t.g.v. bedrijvigheid zal zijn;
- Het landschapsbeeld niet zal wijzigen;
- Er geen landbouwpercelen ingenomen worden;
- Er geen bijkomende verkeersgeneratie t.g.v. bedrijvigheid optreedt.

⁴ Bron: Dejaeghere NV

De momenteel optredende knelpunten blijven echter wel bestaan, zijnde:

- onvoldoende landschappelijke inpassing van het bedrijf,
- de huidige problematiek i.v.m. de te smalle Peperstraat waardoor kruisend vrachtverkeer schade veroorzaakt aan geparkeerde voertuigen, voetpaden, riooldeksels,
- de huidige problematiek t.g.v. draaiende motoren bij stilstaande/wachtende vrachtwagens.

In vergelijking met het voorgenomen plan zal uitvoering van het nulalternatief de huidige situatie niet verergeren gezien er geen uitbreiding van het bedrijf zal zijn, maar dit betekent ook dat er geen oplossing voor het bestaande probleem kan geboden worden (wat wel mogelijk is door het uitvoeren van het voorgenomen plan via het uitvoeren van de milderende maatregelen).

2.6.2 Doelstellingsalternatieven

Er worden twee doelstellingsalternatieven vooropgesteld:

1. enkel realisatie van de uitbreidingsvraag op korte termijn;
2. realisatie van de uitbreidingsvraag op korte en lange termijn.

2.6.3 Locatiealternatieven

Aangezien een BPA werd goedgekeurd voor het behoud van het huidige bedrijf en aangezien het bedrijf een planologisch attest verkreeg voor de doelstellingen op korte en lange termijn, betekent dit dat het bedrijf nu reeds de nodige vergunningen kan verkrijgen voor de te realiseren doelstellingen op korte termijn. Herlocalisatie van het bedrijf is bijgevolg niet van toepassing.

De opmaak van een RUP is vervolgens nodig om de rechtszekerheid op lange termijn te kunnen garanderen. Het RUP laat in dit geval concreet toe dat Dejaeghere haar doelstellingen op lange termijn kan realiseren door gewoon vergunningsaanvragen in te dienen zonder telkens opnieuw de procedure van het planologisch attest te moeten gebruiken.

Het bedrijf kreeg een voorwaardelijk gunstig planologisch attest voor haar uitbreidingsbehoeften op korte en lange termijn.

Op basis van dit attest beschikt het bedrijf reeds over een rechtsgeldige mogelijkheid om de behoefte op de korte termijn zonevreemd te realiseren via een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning.

In functie van het realiseren van de behoeften op de lange termijn dient een ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgemaakt. Zonder een dergelijke herbestemming naar industriegebied zou het bedrijf immers geen stedenbouwkundige vergunningen kunnen aanvragen voor de lange termijnbehoeften. Tevens wordt met een dergelijk RUP ook de verkregen uitbreidingen op de korte termijn herbestemd naar de passende bestemming.

Gezien het bedrijf zone-eigen is tot stand gekomen en dus momenteel reeds gelegen is binnen de correct bestemming, is een locatiealternatief niet evident. De gevraagde ruimtelijke uitbreiding sluit namelijk aan op de bestaande bedrijfssite, wat ook bedrijfstechnisch de meest logische benadering is.

Bovendien vormde een deel van de motivatie voor de gevraagde ruimtelijke uitbreiding binnen het planologisch attest net het schrappen van extern gehuurde stapelruimte. Net omwille van het feit dat het bedrijf deze stapelruimte op de bedrijfssite wil integreren, wordt een locatiealternatief logischerwijze niet overwogen.

2.6.4 Inrichtingsalternatieven

Er kan geargumenteed worden dat het voorstel tot uitbreiding cfr. het planologisch attest, het beste inrichtingsalternatief is. De nieuwe gebouwen sluiten goed aan bij de bestaande en zijn compact opgesteld (net als de huidige site). Hiermee wordt de bedrijfslogica inzake ruimte-efficiëntie gevolgd. Tevens worden de huidige bedrijfsonderdelen reeds volledig benut.

Uitbreidingen in andere richtingen zijn niet wenselijk of mogelijk zeker gezien de omvang van de ruimtevrage, en aangezien hiermee wegens of een waterloop zou ingesloten worden in het plangebied.

Er worden omwille van deze reden dan ook geen inrichtingsalternatieven onderzocht. Indien uit het milieuonderzoek blijkt dat aanpassingen aan de (ruimtelijke) inrichting van het bedrijf gewenst zijn, zal dit als milderende maatregel worden voorgesteld.

3 Juridisch-beleidsmatig kader

3.1 Overzicht bestaande juridische en beleidsmatige toestand

In Tabel 3 worden de juridische en beleidsmatige randvoorwaarden opgesomd die in het kader van gelijkaardige plannen moeten worden nagegaan, samen met hun relevantie voor het voorgenomen plan, een korte bespreking en een verwijzing naar het hoofdstuk in dit rapport waar de randvoorwaarde van toepassing is. In bepaalde gevallen wordt er in deze kolom verwezen naar de 'gestuurde ontwikkeling': *Gestuurde ontwikkeling beschrijft de evolutie van het studiegebied in de toekomst, rekening houdend met de evolutie onder invloed van plannen (zoals RUP's, ontwikkelingsprojecten in de omgeving,...) en beleidsopties (zoals structuurplannen,...). In het MER wordt nagegaan of het voorgenomen plan bepaalde mogelijke wenselijke ontwikkelingsscenario's niet hypothekeert of een knelpunt vormt.*

Tabel 3 Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden

| Randvoorwaarden | Inhoud | Relevant ⁵ | Bespreking | Hoofdstuk |
|-----------------------------|---|-----------------------|---|-----------|
| RUIMTELIJKE PLANNING | | | | |
| Gewestplan | Bodembestemming van de gronden in Vlaanderen | Ja | Volgens het gewestplan ligt de site in agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. | Hfdst 2.1 |
| BPA / APA | Plan opgesteld door een stad/gemeente voor een bepaald deel van het grondgebied van de stad/gemeente. | Ja | De huidige gronden van het bedrijf zijn gelegen in het BPA 'Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat - uitbreiding' (M.B. 10/09/2002). Een herziening van het BPA 'Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat' uit 1998. | Hfdst 3.3 |
| RUP | Bestemmingswijziging ruimtelijke uitvoeringsplannen | Ja | Het plangebied ligt binnen de contour van het PRUP Solitaire vakantiewoningen – Westhoek. Dit RUP omvat louter een bestemming in overdruk, het wijzigt geen onderliggende bestemmingen. Het RUP voorziet in de mogelijkheid om naast vergunbare | / |

⁵ Nee* randvoorwaarde mogelijk wel van belang bij de verdere projectontwikkeling binnen het plangebied, in de verdere vergunningsprocedure maar niet relevant op planniveau (omdat dit juridisch niet afdwingbaar is of wegens het ontbreken van voldoende detaillering/graad/planuitwerking)

| Randvoorwaarden | Inhoud | Relevant ⁵ | Bespreking | Hoofdstuk |
|---|---|-----------------------|--|---|
| | | | <p>functies en werken conform de onderliggende bestemmingen; de functie solitaire vakantiewoning, binnen bestaande vergund of vergund geachte, niet verkrotte woningen, m.u.v. van appartementen en studio's, toe te staan, voor zover deze woning is gelegen in een bestemming die ressorteert onder de gebiedscategorie 'landbouw' cfr. VCRO en voor zover er binnen de woning of gebouwencomplex geen functies zijn vergund, die enkel mogelijk zijn als een complementaire functie bij een residentiële woonfunctie.</p> <p>Enkel de uitbreidingszone bevindt zich in bestemmingscategorie 'landbouw'. In deze zone bevinden zich echter geen gebouwen/woningen.</p> | |
| <p>Herbevestiging Agrarisch Gebied en omzendbrieven RO/2005/01 en RO/2010/01</p> | <p>De Vlaamse overheid stelt in de omzendbrief RO/2010/01 dat de mogelijkheden om dit gebied voor andere functies dan de agrarische te ontwikkelen zullen worden beperkt.</p> <p>Verder stelt de omzendbrief RO/2010/01 dat voor gewestelijke RUPs de omzendbrief van 2005 onverkort van kracht blijft.</p> | <p>Ja</p> | <p>Het plangebied bevindt zich binnen het herbevestigd agrarisch gebied.</p> | <p>Discipline Mens - ruimtelijke aspecten, hinderaspecten en gezondheid</p> |
| <p>Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijzigingen</p> | <p>(een coördinatie van het decreet ruimtelijke ordening) voert vernieuwingen in op drie belangrijke punten: vergunningen, planologie en handhaving. Die vernieuwingen beogen vooral vereenvoudigde en transparantere procedures en een grotere rechtszekerheid voor burgers en lokale besturen.</p> | <p>ja</p> | <p>Het RUP zal hiermee rekening dienen te houden</p> | <p>Verdere besluitvorming</p> |
| <p>B.VL.R. van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en wijzigingen</p> | <p>Bepalingen rond mobiliteitsstudie bij bepaalde plannen/projecten zijn hierin opgenomen</p> | <p>nee</p> | <p>Dit besluit is niet van toepassing op plannen.</p> | <p>/</p> |

| Randvoorwaarden | Inhoud | Relevant ⁵ | Bespreking | Hoofdstuk |
|--|---|-----------------------|--|--------------------------------------|
| Stedenbouwkundige vergunning | Concrete toepassing van de normen van het Decreet Ruimtelijke Ordening en het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening | Ja | Bij uitvoering van het plan dienen stedenbouwkundige vergunningen te worden aangevraagd (bouwen van bijkomende gebouwen,...). Voorwaarden m.b.t. infiltratie en buffering van hemelwater dienen te voldoen. | Planbeschrijving Discipline Water |
| Verkaveling | | nee | Er zijn geen verkavelingen gelegen in het plangebied. | / |
| Gewestgrensoverschrijdende effecten | Verdrag van Espoo: Verdrag inzake milieueffectrapportage in grensoverschrijdend verband (UNECE, 1991) | nee | Het onderzoeksgebied ligt op ca.15km van de landgrens er zijn geen relevante grensoverschrijdende effecten te verwachten. | / |
| MILIEUHYGIENE | | | | |
| Bodemsaneringsdecreet – Vlarebo (uitvoeringsbesluit) | Regelt de bodemsanering, potentiële verontreinigingsbronnen, historisch verontreinigde gronden en grondverzet in Vlaanderen. | Ja | Binnen het plangebied werden er volgens de databank van OVAM (toestand 03/12/2013) geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Op ca.100m van het voorgenomen plan zijn er twee oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd. De uitvoering van het GRUP brengt mogelijks grondverzet met zich mee. Hiervoor dient er een technisch verslag en een bodembeheerrapport te worden opgesteld. Uitvoeren van onderzoek naar uitgegraven grond zit niet vervat binnen het MER. | Discipline Bodem |
| Vlarema (Het Vlaams Reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) | Regelt het beheer en voorkomen van materialen en afvalstoffen in Vlaanderen. Ook het aanwenden van afvalstoffen als grondstof wordt hierin gereguleerd. | Nee | Bij het slopen en de aanleg van gebouwen kunnen mogelijk materialen vrijkomen die bij hergebruik onder de Vlarema-reglementering vallen. Deze aspecten zijn relevant op zich maar worden niet behandeld in het plan-MER (werken niet onderscheidend in de effectbeoordeling). | / |
| Vlarem I | Vlarem I is een uitvoeringsbesluit van het milieuvergunningendeceet. Hierin worden de procedures voor de meldingen en milieuvergunningaanvragen vastgelegd. | Ja | Voor de verdere uitbating van het bedrijf dient milieuvergunning te worden aangevraagd. | Verskillende MER-disciplines |

| Randvoorwaarden | Inhoud | Relevant ⁵ | Bespreking | Hoofdstuk |
|--|--|-----------------------|--|--------------------------------|
| Vlarem II | Hierin worden de algemene en sectorale voorwaarden beschreven waaraan vergunningsplichtige activiteiten moeten voldoen. Daarnaast bevat dit besluit ook milieukwaliteitsnormen voor oppervlaktewater, grondwater, lucht, geluid en bodem. | Ja | De Vlarem-voorwaarden zijn van toepassing op de mogelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. | verschillende MER- disciplines |
| WATER | | | | |
| Gewestelijke verordening hemelwater Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater | De nieuwe verordening is in werking getreden op 1 januari 2014, voor de dossiers die vanaf die datum worden ingediend. Deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening legt minimale voorschriften op, waarbij de gemeenten en provincies vrij zijn om strengere normen op hun grondgebied uit te vaardigen. Deze stedenbouwkundige verordening gaat dan ook uit van het principe dat hemelwater in eerste instantie hergebruikt moet worden, dan infiltreert in de bodem en als het niet anders kan, vertraagd wordt afgevoerd. | ja | Wordt in rekening gebracht bij de kwetsbaarheidsbenadering binnen het plan-MER. Vooral op project niveau of binnen de verdere besluitvorming/ vergunningsaanvragen meer uit te detailleren. Voorwaarden m.b.t. infiltratie en buffering van hemelwater dienen te voldoen. Het bedrijf heeft een vergunning voor het lozen van (gezuiverd) afvalwater in de achterliggende beek. Het bedrijf heeft voorzien in een waterbuffer. | Discipline Water |
| Wet op de bescherming van oppervlaktewateren | Regelt de bescherming van oppervlaktewateren van het openbaar hydrografisch net en de territoriale zee tegen verontreiniging en legt de kwaliteitsdoelstellingen vast voor alle oppervlaktewateren. | Ja | De Steenbeek (ook wel Martjevaart genoemd), een geklasseerde waterloop van 2de categorie, bevindt zich juist ten noorden van het voorgenomen plan. Het plangebied is in oppervlaktewaterwingebied Blankaart gelegen. | Discipline Water |
| Besluit van de Vlaamse regering voor wat betreft de wijziging van de milieukwaliteitsnormen | In dit besluit, als wijziging van Vlarem I en II, wordt een wijziging opgenomen van de milieukwaliteitsnormen voor oppervlaktewater, waterbodems en grondwater. | ja | In de discipline oppervlaktewater wordt verwezen naar deze nieuwe milieukwaliteitsnormen. | Discipline water |
| Wet op de onbevaarbare waterlopen | Hierin wordt vastgelegd dat buitengewone werken van wijziging van de waterlopen slechts kunnen uitgevoerd worden nadat hiervoor een machtiging bekomen is vanwege de bevoegde | ja | De Steenbeek (ook wel Martjevaart genoemd), een geklasseerde waterloop van 2de categorie, bevindt zich juist ten oosten van het voorgenomen plan. De wet op de onbevaarbare waterlopen legt ook een | Discipline Water |

| Randvoorwaarden | Inhoud | Relevant ⁵ | Bespreking | Hoofdstuk |
|---------------------------------|--|---|---|------------------|
| | overheid. | | 5m brede erfdiensbaarheidszone vast naast de beek. | |
| Wet op de bevaarbare waterlopen | Voor de bevaarbare waterlopen geldt o.a. een besluit betreffende het toekennen van vergunningen, het vaststellen en innen van retributies voor het privaat gebruik van het openbaar domein van de waterwegen en hun aanhorigheden | Neen | Er zijn geen bevaarbare waterlopen gelegen in of in de nabijheid van het plangebied. | / |
| Grondwaterdecreet | Regelt de bescherming van het grondwater, het gebruik ervan en het voorkomen en vergoeden van schade. De procedure voor het aanvragen van een vergunning voor de onttrekking van of infiltratie naar het grondwater, evenals voor boringen naar grondwater, is geïntegreerd in VLAREM (rubrieken 52 tot en met 55). Specifieke voorwaarden voor hoger genoemde activiteiten zijn opgenomen in de hoofdstukken 5.52 tot en met 5.55 van VLAREM II. De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985. | Ja (doch beperkt op plan-niveau) nee | Vooraf relevant op projectniveau indien er eventueel bemalingen uitgevoerd dienen te worden in het kader van bouwwerken. Volgens VLAREM I Bijlage 1, rubriek 53.2, geldt voor het plangebied minstens meldingsplicht voor bronbemaling. Het plangebied ligt niet in een invloedsgebied van een waterwinning. | Discipline water |
| Polders en Wateringen | Lokale openbare besturen die instaan voor integraal waterbeheer | nee | Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van de een polder of watering. | / |
| Decreet Integraal Waterbeleid | Dit decreet is de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water in de Vlaamse wetgeving en legt de doelstellingen, principes en structuren vast voor een vernieuwd duurzaam waterbeleid. In dit decreet wordt o.m. de watertoets als instrument voor een integraal waterbeleid opgenomen. | Ja | Voor een activiteit die wordt onderworpen aan een milieueffectrapportage geschiedt de analyse en evaluatie van het al dan niet optreden van een schadelijk effect op de kwantitatieve toestand van het grondwater en de op te leggen voorwaarden om dat effect te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren in dit rapport. Dit decreet houdt eveneens in dat de schade door overstromingen zo veel mogelijk worden beperkt door oplossingen die aansluiten bij de natuur van het watersysteem (o.a. aanpak aan de bron en het voorzien van buffering | Discipline Water |

| Randvoorwaarden | Inhoud | Relevant ⁵ | Bespreking | Hoofdstuk |
|--|---|-----------------------|---|--|
| | | | <p>voor overtollig water) en dat de nodige ruimte voor water planmatig wordt vastgelegd.</p> <p>De beekvallei van de Steenbeek, aan de rand van het plangebied, is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De Steenbeek zelf is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig.</p> | |
| Uitvoeringsbesluit watertoets van 1 maart 2012 | Dit besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. D.m.v. de watertoets dient de overheid na te gaan hoe het watersysteem zal worden beïnvloed. | Ja | In het MER worden de effecten op het watersysteem op planniveau onderzocht en er wordt aangegeven of herstel- en compensatiemaatregelen nodig zijn. | Discipline water in het MER §"Samenvatting Elementen voor de watertoets" in het MER |
| Deelbekkens | Vlaanderen is ingedeeld in 11 rivierbekkens. De organisatie van het rivierbekkenbeleid zal gebeuren door het opstellen van een deelbekkenbeheerplan. | ja | Het voorgenomen plan is gesitueerd binnen het IJzerbekken en meer bepaald in het deelbekken Ieper-Ambacht. Er zijn geen specifieke acties opgenomen voor die betrekking hebben op de omgeving van het voorgenomen plan. | Discipline water |
| Provinciale verordening inzake het overwelden van baangrachten | Regelgeving m.b.t. overwelden van baangrachten | Ja | <p>De verordening omvat in grote lijnen de volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Het is verboden baangrachten geheel of gedeeltelijk te dempen. ○ Het is eveneens verboden afvalwaterleidingen aan te sluiten op de overwelling of inbuizing. ○ Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning baangrachten overwelden of inbuizen. ○ Bouwwerken en installaties die de infiltratie van water in baangrachten tegenwerken zijn vergunningsplichtig <p>Van toepassing op baangracht Peperstraat.</p> | Discipline Water |

| Randvoorwaarden | Inhoud | Relevant ⁵ | Bespreking | Hoofdstuk |
|------------------|--|---------------------------------|---|---------------------------|
| NATUUR | | | | |
| Natuurdecreet | <p>Dit decreet regelt het beleid inzake natuurbehoud en vrijwaring van het natuurlijke milieu, inzake de bescherming, de ontwikkeling, het beheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu, inzake de handhaving en het herstel van de daartoe vereiste milieukwaliteit en inzake het scheppen van een zo breed mogelijk draagvlak. Algemene maatregelen ter bescherming van de natuur dienen te worden opgevolgd.</p> <p>Het decreet regelt tevens de procedure van de afbakening van de Speciale Beschermingszones. Het gebiedsgericht beleid houdt ook de ontwikkeling van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en ondersteunend Netwerk (IVON) in. Het natuurdecreet legt de voorschriften en geboden in VEN en de Speciale Beschermingszones vast.</p> | <p>Ja</p> <p>ja</p> <p>Neen</p> | <p>Algemene bepalingen uit het Natuurdecreet, met ondermeer het stand-still beginsel en de zorgplicht zijn uiteraard van toepassing.</p> <p>In het Natuurdecreet zijn tevens bepalingen opgenomen rond verboden te wijzigen vegetaties/kleine landschapselementen. Dit wordt in dit MER mee bekeken.</p> <p>Het plangebied is niet gelegen in of in de nabije omgeving van VEN-gebied en/of Natura 2000-gebied. Op ca. 5,8km van het plangebied is het VEN-gebied "De Ieperboog" gelegen. Verder is op ca.5,2km van het plangebied het Habitatrichtlijngebied "West-Vlaams Heuvelland" gelegen.</p> | Discipline Fauna en Flora |
| Soortenbesluit | Dit besluit regelt de soortenbescherming in Vlaanderen. Het is een allesomvattend besluit dat de bescherming van zoogdieren, vogels, reptielen, amfibieën, ongewervelde dieren, planten, korstmossen en zwammen regelt. Het voorziet in de gedeeltelijke omzetting van zowel de Vogelrichtlijn als de Habitatrichtlijn. | JA | Algemene bepalingen uit het soortenbesluit zijn van toepassing. Het voorkomen van beschermde soorten in het studiegebied wordt verder in het MER nader omschreven. | Discipline Fauna en Flora |
| Natuurreservaten | Voor elk erkend natuurreservaat wordt een beheerplan opgesteld. | Neen | Er zijn geen natuurreservaten gelegen binnen of in de nabije omgeving van het plangebied. | / |
| Bosreservaten | Nemen van beschermings- en beheersmaatregelen | Nee | Er zijn geen bosreservaten binnen of in de nabije omgeving van het plangebied gelegen. | / |
| Bosdecreet | Heeft tot doel het behoud, de bescherming, de aanleg, het beheer en het herstel van de bossen en het natuurlijk milieu van de bossen te regelen. | Ja | Er liggen geen aaneengesloten bosstructuren in de nabije omgeving van het plangebied. | Discipline fauna en flora |

| Randvoorwaarden | Inhoud | Relevant ⁵ | Bespreking | Hoofdstuk |
|--|---|-----------------------|--|---|
| | Het regelt o.a. compensatie van ontbossing. | | Voor het plaatselijk rooien van bomen dient een stedenbouwkundige- of kapvergunning te worden aangevraagd. | |
| Natuurinrichting | Heeft tot doel een gebied optimaal in te richten in functie van het behoud, het herstel en het beheer van natuur. | Nee | Het onderzoeksgebied is niet gelegen binnen een natuurinrichtingsproject. | / |
| Gemeentelijke verordening van 16/03/2009 betreffende de aanplant en het rooien van houtige beplanting | Gemeentelijke regelgeving omtrent aanplant en rooien van houtige beplanting | Ja | Bepaalt dat bij de aanleg van houtige beplantingen (groenbuffer) uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van streekeigen en traditioneel gebruikte boom- en struiksoorten. Deze verordening beoogt bovendien een betere integratie van bedrijfsgebouwen in de omgeving d.m.v. een beplantingsplan. | Discipline fauna en flora |
| LANDSCHAP | | | | |
| Onroerendergoeddecreet (12/07/2013; B.S. 17/10/2013) en uitvoeringsbesluit (goedgekeurd door Vlaamse Regering op 16/05/2014) | <p>Sinds 1 januari 2015 is het nieuwe Onroerendergoeddecreet in werking. Vanaf dan geldt één overkoepelende regelgeving voor monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologie.</p> <p>Het nieuwe onroerend erfgoeddecreet vervangt drie voorgaande decreten (monumentendecreet van 1976, archeologiedecreet van 1993 en landschapsdecreet van 1996) en een wet uit 1931 op het behoud van monumenten en landschappen.</p> <p>Met de definitieve goedkeuring van het nieuw decreet onroerend erfgoed door de Vlaamse regering is ook de Conventie van Malta (ook wel het Verdrag van Valetta genoemd) in Vlaamse regelgeving omgezet. Om de Conventie van Malta verder te implementeren in de Vlaamse regelgeving is een volledig nieuw archeologisch traject nodig. Daarin spelen erkende archeologen een cruciale rol. Omdat zij de enigen zijn die een</p> | Ja | <p>Het plangebied is niet gelegen binnen beschermde landschappen en beschermde stads- of dorpsgezichten. Er bevinden zich geen beschermde monumenten in het plangebied.</p> <p>Het plangebied is niet gelegen binnen een ankerplaats.</p> <p>Het MER zal nagaan of er archeologische vaststellingen zijn gebeurd binnen het plangebied.</p> <p>Het MER zal rekening houden met het uitgebrachte en nog uit te brengen advies van de bevoegde administraties en indien nodig milderende maatregelen/randvoorwaarden opleggen.</p> | Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie |

| Randvoorwaarden | Inhoud | Relevant ⁵ | Bespreking | Hoofdstuk |
|--|--|-----------------------|--|------------------------|
| | opgraving of een vooronderzoek met ingreep in de bodem mogen uitvoeren, kan het hoofdstuk Archeologie van het Onroerendergoeddecreet pas in werking treden wanneer er voldoende archeologen erkend zijn. Het is de verwachting dat dit aantal in de loop van 2015 zal bereikt zijn. Tot dan blijft het Archeologiedecreet van 1993 van kracht. | | | |
| Ruilverkaveling | Een ruilverkaveling herschikt landbouwpercelen binnen een vooraf afgebakend gebied. | Nee | Het plangebied is niet binnen een ruilverkavelingsproject gelegen. | / |
| Landinrichting | Heeft tot doel de inrichting van landelijke gebieden te realiseren overeenkomstig de bestemmingen toegekend door de ruimtelijke ordening. | Nee | Het plangebied is niet binnen een landinrichtingsproject gelegen. | / |
| Regionale Landschappen | Hier kunnen openbare besturen, diensten en verenigingen elkaar ontmoeten en samenwerken aan de ontwikkeling van de streek. | Nee | Het plangebied maakt deel uit van het regionaal landschap IJzer en Polder. | / |
| GELUID | | | | |
| Besluit van de Vlaamse Regering van 22/7/2005 inzake de evaluatie en de beheersing van het omgevingsgeluid en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1/6/1995 houdende de algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne | Dit besluit zet de Richtlijn 2002/49/EG van het Europese Parlement en de Raad van 25/6/2002 inzake de evaluatie en de beheersing van omgevingslawaai om door titel II van het VLAREM aan te passen | Ja | Wordt rekening mee gehouden in het plan-MER. | Discipline Geluid |
| Discussienota LNE, 19/09/2008 | Voorlopige toetsing voor geluid ten gevolge van wegverkeer en spoorverkeer. De gedifferentieerde referentiewaarden worden gehanteerd in afwachting van een wettelijk toetsingkader en vervangen de richt- en maximale waarden opgenomen in het ontwerp-KB van 1991 | ja | Dit wordt meegenomen binnen de optiediscipline geluid. | Optiediscipline Geluid |
| BELEIDSPANNEN | | | | |

| Randvoorwaarden | Inhoud | Relevant ⁵ | Bespreking | Hoofdstuk |
|---|--|-----------------------|--|---|
| Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (23/09/97, herziening 2004 en 2011) | Geeft de richtlijnen weer van het toekomstig gebruik van de ruimte in Vlaanderen. De hoofddoelstelling is het behoud en waar mogelijk versterking en de uitbreiding van de nog resterende open ruimte. | Ja | Zie bespreking in § 3.2.1. | randvoorwaarden en gestuurde ontwikkeling |
| Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan | Geeft de hoofdlijnen weer van het ruimtelijk beleid dat de provincie West-Vlaanderen wil voeren. | Ja | Zie bespreking in § 3.2.2. Dit beleidskader is echter niet sturend voor het voorgenomen plan. | randvoorwaarden en gestuurde ontwikkeling |
| Gemeentelijk Ruimtelijke Structuurplan | Geeft de hoofdlijnen weer van het ruimtelijk beleid dat de betreffende gemeente wil voeren. | Ja | Zie bespreking in § 3.2.3. Dit beleidskader is echter niet sturend voor het voorgenomen plan. | randvoorwaarden |
| (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan) GNOP | Beschrijft het natuurbeleid dat de gemeenten de komende jaren wil voeren. | Ja | De beekvalleien en meer specifiek het valleigebied van de Steenbeek zijn opgenomen in het GNOP als aandachtspunt. Ook kleine landschapselementen (KLE's) waaronder knotwilgen, solitaire bomen en poelen zijn belangrijk in het landschap. De gemeente vraagt in het GNOP aandacht voor behoud en het stimuleren van aanplant van KLE's. | Discipline fauna en flora |

3.2 Structuurplannen als randvoorwaarden

3.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) (23/09/97, herziening 2004 en 2011)

Het uitgangspunt van het RSV is het streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de ruimte beheerd wordt als een duurzaam goed, een lange termijn investering voor de volgende generaties.

In het RSV worden vier basisdoelstellingen vooropgesteld voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen:

- De selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur.
- Het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.
- Het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen.
- Het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

Het plangebied bevindt zich in buitengebied. Het RSV vermeldt de volgende doelstellingen voor het buitengebied:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies;
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied;
- Verweving van vrijetijdsfuncties stimuleren aan de hand van een operationele beleidsstrategie.

In het RSV wordt gesteld dat, om ook op lange termijn op het vlak van economische activiteiten concurrentieel te blijven, Vlaanderen ruimte en economie beter op elkaar moet afstemmen. De troeven voor het versterken van de economische potenties liggen in de concentratiegebieden voor economische activiteiten, en meer bepaald in de economische knooppunten en in de poorten. 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. De ontwikkeling van deze bedrijven dient te worden gegarandeerd.

Een 'historisch gegroeid bedrijf' is volgens het RSV 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.

De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden volgens het RSV bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Volgende principes staan voorop bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen:

- Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd: goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen. Voor het principe goed nabuurschap kan, net zoals voor het principe ruimtelijke draagkracht, geen algemeen geldende objectieve en meet bare maatstaven voor heel Vlaanderen worden aangereikt. Goed nabuurschap is afhankelijk van de ruimtelijke structuur en van het ruimtelijk functioneren van een gebied. Het is eveneens afhankelijk van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en haar activiteit. De gemeente zal goed nabuurschap voor de betrokken omgeving kwalitatief moeten bepalen omdat dit niet in een algemene norm is vast te leggen.
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek....) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend.
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen, bijkomend ruimtegebruik, versnipperen van onbebouwde ruimte, vermindering van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw en bos,) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; de ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten, deze wordt gebied per gebied bepaald; historische gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend 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 (efficiëntere organisatie van de bedrijfsgebouwen, verbeterde ontsluiting, ...),, volgens het BATNEEC-principe⁶.

⁶ BATNEEC: *Best Available Technology Not entailing Excessive Economical Costs*

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.

3.2.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRSWVL)

De relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen wordt hier louter informatief meegegeven. Bij de opmaak van het voorgenomen plan zal er waar mogelijk rekening mee worden gehouden. Dit beleidskader is immers niet sturend voor het voorgenomen plan (gewestelijk RUP).

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.

Het westelijk deel van West-Vlaanderen is een van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaamse niveau (RSV). De dynamische grondgebonden landbouw en de natuurlijke structuur nemen in deze deelruimte een belangrijke plaats in. Deze deelruimte biedt tevens plaats aan gedifferentieerde toeristisch-recreatieve plattelandsontwikkeling. Enkel de compacte stedelijke gebieden bundelen de bovenlokale verzorgende rol. Buiten de invloedssfeer van de stedelijke gebieden wordt het verspreide kernenpatroon benaderd als samenhangend geheel.

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijbehorende beleid:

- Een natuurlijke structuur (Ijzervallei, bos-complexen, heuvels) als drager voor toerisme en recreatie;
- Compacte stedelijke gebieden (Ieper, Poperinge en Diksmuide) als concentratiegebieden van dynamische activiteiten (wonen-bedrijvigheid-cultuurtoerisme);
- Een sterke natuurlijke structuur bestaande uit: IJzer-Handzamevallei, parallelle beekvalleien, West-Vlaamse Heuvels, bosgebieden (Heuvelland, Ieperboog, omgeving Poperinge- en graslanden);
- De agrarische structuur als drager van de grootschalige open ruimte.

Deze resulteren in een aantal hoofdlijnen voor het beleid:

- De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken;
- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden Ieper, Poperinge en Diksmuide bundelen;
- De landschappelijke kwaliteit ondersteunen;
- Beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied.
- Compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden, Langemark werd geselecteerd als hoofddorp en Poelkapelle als woonkern.

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.

| Criterium | Positieve evaluatie |
|--|---|
| Ruimtelijke impact | |
| 1 Ruimtebeslag, schaal van het bedrijf t.o.v. de omgeving | De schaal van het bedrijf is in overeenstemming met de schaal van de omgeving: <ul style="list-style-type: none"> • de breedte, de hoogte en diepte van het gebouw (of van de gebouwen) staan niet in schril contrast met de bebouwing in de omgeving; • De benutte perceelsoppervlakte van het bedrijf (voor o.a. gebouwen, opslag, oprit, parkeerruimte) is kleiner dan 5.000m². |
| 2 Situering in het landschap en voorkomen van het bedrijf | <ul style="list-style-type: none"> • Het bedrijf is gesitueerd in door bebouwing versnipperd gebied. • Het bedrijf komt niet voor in natuuraandachtzones of natuurverbindingsgebieden. • Het bedrijf komt niet voor in een open-ruimteverbinding, op een structurerende reliëfcomponenten of markante terreinovergang of in een gaaf landschap. Zo dit wel het geval is, dan is het landschappelijk voldoende geïntegreerd (door inplanting, materiaal- en kleurgebruik, vormgeving, adequate beplanting). |
| 3 Situering t.o.v. beschermde monumenten, landschappen en dorps- gezichten, of bakens in het landschap | <ul style="list-style-type: none"> • Het bedrijf doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, dorpsgezicht, of bakens in het landschap (geen visuele hinder). |
| 4 Historiek van het ruimtegebruik | <ul style="list-style-type: none"> • Het bedrijf ligt niet in de juiste bestemmingszone, maar is wel reeds opgestart voor het bestaan van het ontwerp-gewestplan of heeft een bouwvergunning verkregen door de opvolgereg of het minidecreet. |
| Milieu-impact | |
| 6 Milieuhinder | Het bedrijf veroorzaakt geen milieuhinder voor de omgeving door straling, trillingen, gassen, vloeistoffen of vaste materie (geurhinder, lawaaihinder, stofhinder, of hinder door trillingen, straling, afval). |
| 7 Openbare nutsvoorzieningen | Alle openbare nutsvoorzieningen noodzakelijk voor het bedrijf zijn aanwezig. |
| Verkeersimpact | |
| 8 Verkeershinder | Het veroorzaakt geen verkeershinder door verkeer van personen of door vrachtovervoer (bv. Geen ontsluiting via woonstraten die verkeersoverlast veroorzaakt). |
| 9 Bereikbaarheid | De bereikbaarheid van de locatie sluit aan bij het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijf: het bedrijf dient gesitueerd te zijn aan een bovenlokale weg of aan een voor het bedrijf goed |

| Criterium | | Positieve evaluatie | |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--|
| Ruimtelijke impact | | | |
| | | | uitgeruste lokale weg die er op korte afstand aansluiting mee maakt. |
| 10 | Clustergebonden afzetmarkt | karakter, | De activiteit is gebonden aan de omgeving (clustergebonden karakter, toelevering, afzet). |
| 11 | Ontsluiting door vervoer | openbaar | Een grote onderneming is goed ontsloten op het openbaar vervoer of richt zelf collectief vervoer in. |
| Bedrijfseconomische criteria | | | |
| 12 | Investerings | | Het bedrijf verrichtte de laatste 5 à 10 jaar belangrijke investeringen waarvan de installaties of gebouwen moeilijk verplaatsbaar zijn. |
| 13 | Productieproces | | De technologie en organisatie van het productieproces is doordacht en/of eigentijds. |
| 14 | Beschikbaarheid gebouwen | | Er bevinden zich leegstaande gebouwen in de omgeving die ter beschikking staan van het bedrijf. |
| 15 | Tewerkstelling | | Het bedrijf heeft een belangrijke tewerkstelling (meer dan 50 werknemers) en de tewerkstelling is de laatste 5 à 10 jaar sterk gegroeid. |

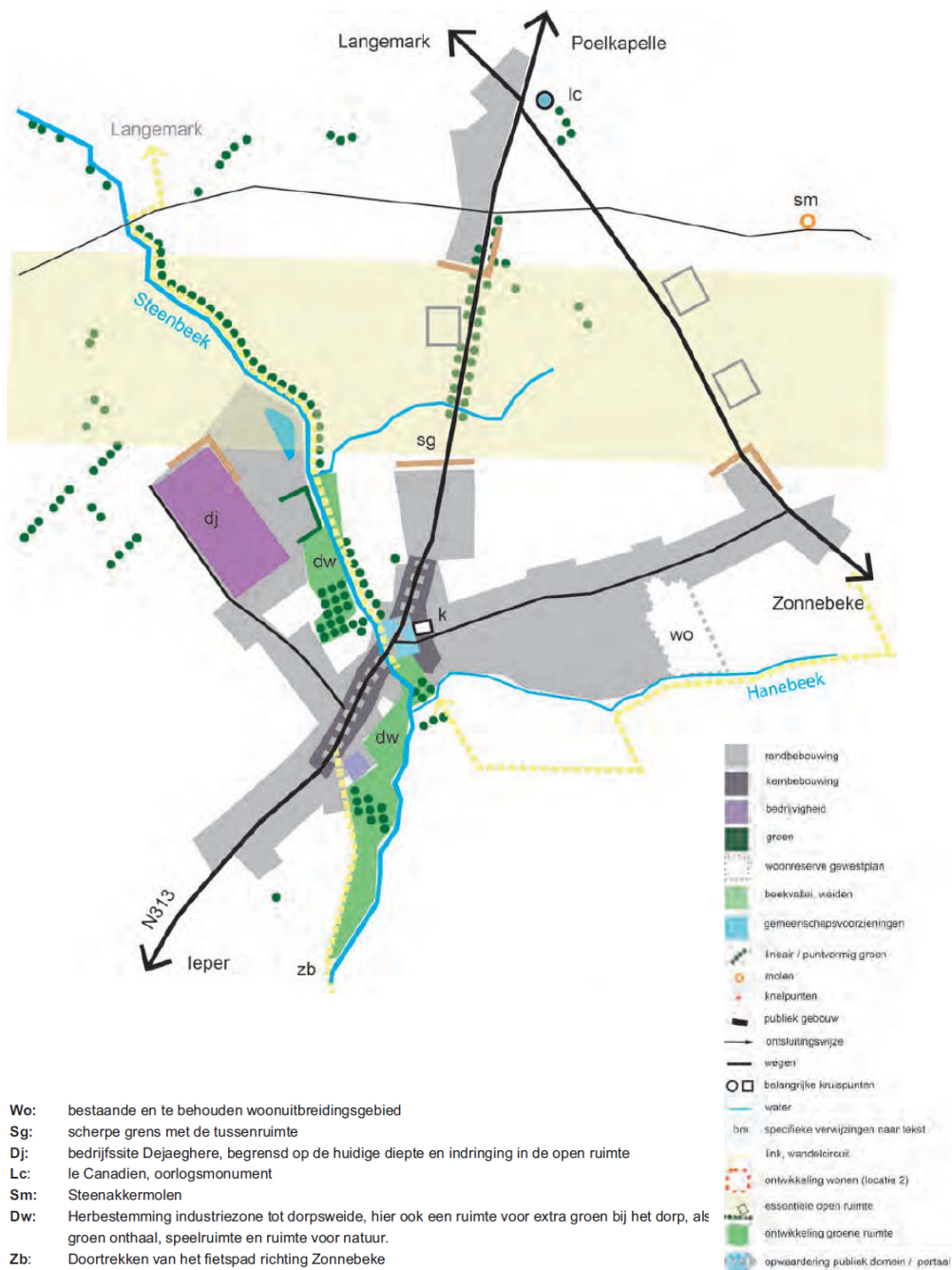
3.2.3 Relatie van het voorgenomen plan met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Langemark-Poelkapelle (B.D. 17/10/2013)

De relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Langemark-Poelkapelle wordt hier louter informatief meegegeven. Bij de opmaak van het plan zal er waar mogelijk rekening mee worden gehouden. Dit beleidskader is immers niet sturend voor het voorgenomen plan (gewestelijk RUP).

Het Gemeentelijke Ruimtelijk Structuurplan (GRS) formuleert een langetermijnvisie op het gebruik van de ruimte binnen de gemeente voor de verschillende maatschappelijke functies zoals wonen, werken, landbouw, recreatie, natuur... Daarbij moet er rekening gehouden worden met de beschikbare ruimte enerzijds en de wensen en de verschillende functies die daarin moeten worden ondergebracht anderzijds. Elke Vlaamse gemeente is verplicht een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op te maken.

Gewenste ruimtelijke structuur Sint-Juliaan

Sint Juliaan is een straatdorp met twee vrij omvangrijke 'zij-armen'. Door het aaneengesloten karakter van de bebouwing in het oorspronkelijke straatdorp blijft dit echter het dominante beeld: een 'vernauwing' op de toegangsweg tot de gemeente. Dit kan wellicht omgebogen worden: enerzijds door het straatkarakter bij herinrichting te hertekenen tot een echt 'portaal', met een ruimere aanleg die aanzet tot vertragen. Bepalend is hierin de 'groene ader' die op die plaats het dorp doorstroomt. Hier kan zelfs het vertragen omgebogen worden tot een overstap op de fiets, om de omgeving te verkennen. Ook daarom essentieel dat aan de bebouwing een scherpe grens gegeven wordt, en het contact met open ruimte er snel is, en kwaliteitsvol. De huidige groenrijke tussenruimte tussen St-Juliaan en de bebouwing bij het Canadees monument (Ic) is in die zin belangrijk: ze vormt de eerste 'binnenruimte' van de gemeente.



Figuur 2 Gewenste ruimtelijke structuur

Sint-Juliaan, zuidelijke portaal

Sint-Juliaan sluit als dorp sterk aan bij de invloedssfeer van Leper. Het einde van de A19 en de leperse Noorderring, en de doortocht van de N313 zijn bepalend voor de leefbaarheid en woonkwaliteit van Sint-Juliaan. Dwars op deze structuur geven de rug van Pilkem en de Steenbeek ook een andere klemtoon, die de gemeente wil gebruiken om de rol van Sint-Juliaan op te waarderen van een 'slaap- en doorgangsdorp' tot een dorp met een duidelijke rol voor de gemeente.

Parallel met de rol van Poelkapelle ziet de gemeente Sint-Juliaan als het 'zuidelijk portaal', een toegangspoort tot de gemeente. De ruimtelijke verbindingen die vanuit Sint-Juliaan mogelijk zijn door de Steenbeek en de open ruimte vormen daarvoor de basis.

Bovendien kan in Sint-Juliaan ook verwezen worden naar de historische betekenis van het dorp, die het aanknopingspunt vormt met het WO-erfgoed van de gemeente.

Visie bedrijvigheid

Bedrijf Dejaeghere wordt aangeduid als één van de historisch gegroeide bedrijven op (para)agrarische oorsprong. De gemeente wenst met deze bedrijven de dialoog aan te gaan omtrent het

- Induceren van zuinig ruimtegebruik (wat zijn hun bouwplannen, hoe vatten zij de layout van hun site op...)
- Beperken van impact (licht, geluid, geur, stof, watergebruik en afvoer)
- Inpassen van gebouwen in dorpskernen (visueel)

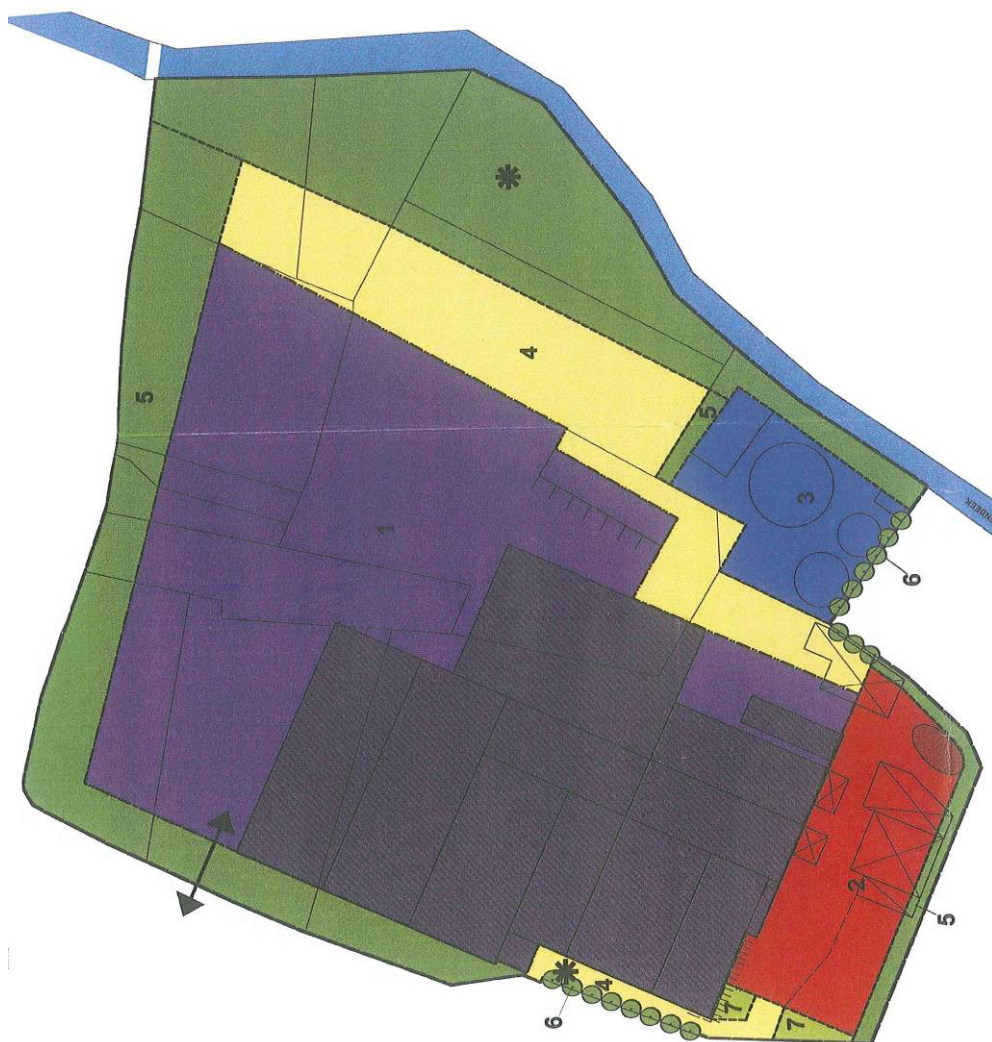
Uitgangspunt voor deze dialoog is het creëren van win-win situaties. Wellicht kunnen bedrijven die in nauwer contact met hun lokale overheden of bewoners opereren beter anticiperen op hun vragen, en eigen plannen sneller communiceren. Voor wat hun planologische noden betreft is het Vlaams Gewest bevoegd, en wordt dit gemeentelijk (flankerend) beleid als suggestie geformuleerd.

3.3 Bijzonder plan van aanleg (BPA) ‘Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat - uitbreiding’ (M.B.10/09/2002)

Onderstaande figuur toont het verordenend grafisch plan bij het BPA. Het huidig bedrijventerrein werd in dit BPA herbestemd naar:

- Zone 1: Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen
- Zone 2: Bedrijfswoning, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen in functie van de bedrijfsvoering
- Zone 3: waterzuivering en aanverwante voorzieningen
- Zone 4: Rijstroken, parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen
 - Deelzone met specifieke voorschriften
- Zone 5: Bufferzone – groenzone
 - Deelzone met specifieke voorschriften
- Zone 6: Schermgroen
- Zone 7: Achteruitbouwzone

Voor de volledige inhoud van deze voorschriften wordt verwezen naar de bijlage 5.



Figuur 3 BPA Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat - uitbreiding

4 Algemene methodologische aspecten

4.1 Overzicht van de te onderzoeken milieudisciplines

Hieronder worden de verschillende delen die in de effectenstudie (in hoofdstuk 6) aan bod zullen komen, gedefinieerd.

Volgende aspecten zullen in het MER beschreven worden:

- Bodem
- Water
- Fauna en Flora
- Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
- Geluid en trillingen;
- Lucht, inclusief topic rond 'energie';
- Mens-mobiliteit;
- Mens - ruimtelijke en sociaal organisatorische aspecten;
- Mens-gezondheid.

Verder worden de aspecten "klimatologische factoren", "atmosfeer", "licht", "warmte" en "straling" niet afzonderlijk besproken in dit MER aangezien er geen significante effecten verwacht worden.

4.2 Opbouw per milieudiscipline

Afbakening van het studiegebied

In principe wordt voor iedere discipline een aparte afbakening van het studiegebied gemaakt. Maar voor heel wat (deel)disciplines beperkt het studiegebied zich tot het voorgenomen plan zelf en haar directe omgeving. Het studiegebied kan aldus grosso modo bepaald worden tot op ca. 200 m van de grens van het voorgenomen plan. Voor de discipline geluid komt deze afstand tot de terreingrens overeen met de wettelijk vastgelegde beoordelingsafstand uit Vlarem.

Voor het aspect mens – verkeer, en voor de daarvan afgeleide effecten qua geluid en lucht, is het studiegebied zeker ruimer. Het omvat alle wegen waar significante wijzigingen in verkeersintensiteit (kunnen) optreden ten gevolge van de bijkomende verkeersattractie van en/of de gewijzigde verkeerscirculatie in en rond het voorgenomen plan.

Ook voor de effectgroepen perceptieve kenmerken (discipline landschap) en beeld- en beleevingswaarde (discipline mens) is de invloedssfeer van het voorgenomen plan ruimer: het omvat het hele gebied waarbinnen een visuele impact verwacht kan worden van de geplande ontwikkelingen.

Referentietoestand

Dit is de toestand van het plangebied waarnaar gerefereerd wordt in functie van de effectbeoordeling. In het MER zal de bestaande toestand als referentie genomen worden voor de toetsing van de effecten. Indien geen recente gegevens beschikbaar zijn voor bepaalde disciplines, zal de deskundige de beschikbare gegevens actualiseren (door bijkomende metingen, door veldwerk of door extrapolatie) indien hij dit nodig acht omwille van mogelijke significante wijzigingen in de tijd. In het MER en in de eindsynthese worden de voor- en nadelen van het voorgenomen plan t.o.v. de referentietoestand besproken onder de vorm van een beschrijving en een cijfermatige beoordeling.

Ook in de referentietoestand kunnen er zich knelpunten voordoen. Bij de beoordeling van de geplande toestand zal bijgevolg rekening worden gehouden met de mogelijke knelpunten die zich reeds in de bestaande toestand kunnen voordoen.

Ontwikkelingsscenario's

De geplande projecten in de omgeving van het voorgenomen plan worden in de milieubeoordeling meegenomen als ontwikkelingsscenario's. De focus ligt daarbij op hun cumulatieve effecten met de effecten van het voorgenomen plan zelf.

Geplande situatie en beoordeling effecten

De geplande situatie is de toestand van het studiegebied na uitvoering van het voorgenomen plan, en dit zonder rekening te houden met eventuele milderende maatregelen. De beoordeling van de effecten gebeurt o.b.v. expert judgement en is – waar mogelijk – gebaseerd op cijfermatige gegevens. Onder 'Geplande toestand-Methodologie' wordt voor elke discipline aangegeven op basis van welke criteria en op welke wijze de beoordeling van de effecten gebeurt.

Om een overzicht te krijgen van het belang van de verschillende effecten wordt voor elk effect volgende indelingswijze/scoretoekenning gehanteerd:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| sterk negatief (-3) | sterk positief (+3) |
| matig negatief (-2) | matig positief (+2) |
| zwak negatief (-1) | zwak positief (+1) |
| geen significant effect (0) | |

Maatregelen

Na de bespreking en evaluatie van de effecten worden – waar nuttig en mogelijk – maatregelen voorgesteld ter eliminatie, beperking of compensatie van de effecten. Aan de hand van de grootte van de toegekende scores zal kunnen afgeleid worden in hoeverre de deskundigen een effect belangrijk vinden, in hoeverre een maatregel vereist geacht wordt, en welke de impact is van deze maatregel (resterend effect). Het resterend effect wordt op gelijkaardige wijze beoordeeld als het oorspronkelijk effect.

Samenvatting en besluit

Na de analyse i.f.v. de verschillende milieuaspecten worden in een samenvatting en een eindbespreking de belangrijkste elementen van de studie tabelmatig weergegeven en besproken, samen met een globale evaluatie van het voorgenomen plan.

In het geval van significante effecten wordt er gesproken van milderende maatregelen. Deze maatregelen zijn dwingend en moeten verplicht uitgevoerd worden om de significante effecten te verkleinen.

In het geval van niet significante effecten worden er aanbevelingen geformuleerd om het plan milieuvriendelijker te maken.

4.3 *Ingreep-effect-schema*

Gebaseerd op de algemene locatiekarakteristieken en de planbeschrijving worden hieronder de belangrijkste mogelijke effecten die t.g.v. het voorgenomen plan redelijkerwijze kunnen verwacht worden in een overzicht weergegeven (zie Tabel 4).

Tabel 4 Ingreep-effectenmatrix: globale inschatting van de milieueffecten van het voorgenomen plan

| Ingreep | Direct effect | Discipline | Indirect effect | Discipline |
|---|--|---|---|--|
| Bouwrijp maken terrein | | | | |
| Afbraak gebouwen, afgraven en/of egaliseren terrein | Grondverzet Invloed op archeologisch erfgoed | Bodem en grondwater Landschap en erfgoed | Afvoer van afbraakmateriaal Belevingswaarde (tijdelijk) | Mens – verkeer Mens – ruimtelijke en sociale aspecten |
| Verwijderen vegetatie | Mogelijk verlies natuurwaarden (+ eventuele compensatie elders) | Fauna en flora | Wijziging landschapsperceptie Wijziging belevingswaarde | Landschap en erfgoed Mens – ruimtelijke en sociale aspecten |
| Bemaling | Wijziging grondwaterpeil | Bodem en grondwater | Impact grondwaterstandswijziging op vegetaties in omgeving | Fauna en flora |
| Aanleg afwatering + nutsleidingen | Wijzigen afwatering Grondverzet Invloed op archeologisch erfgoed | Oppervlaktewater Bodem en grondwater Landschap en erfgoed | Werfverkeer | Mens – verkeer |
| Optrekken van gebouwen | Aanvoer bouwmaterialen Perceptieve kenmerken gebouwen | Bodem en grondwater Landschap en erfgoed | Werfverkeer Belevingswaarde (permanent) | Mens – verkeer Mens – ruimtelijke en sociale aspecten |
| Gebruik van terrein (exploitatie bedrijf) | | | | |
| Aanwezigheid verharde oppervlakte Afvoer en buffering van regenwater | Beïnvloeding afwatering en oppervlaktewaterkwaliteit | Oppervlaktewater | Eventuele invloed op natuurwaarden | Fauna en flora |
| Exploitatie van het bedrijf | Tewerkstelling, toegevoegde waarde Lucht- en geluidsemissies t.g.v. bedrijfsactiviteiten Lozing van (gezuiverd) afvalwater | Mens – ruimtelijke en sociale aspecten Lucht Geluid Oppervlaktewater | Impact op gezondheid bewoners in omliggende bebouwing Eventuele invloed op natuurwaarden | Mens – ruimtelijke en sociale aspecten Fauna en flora |
| Wijziging in functie | Verkeersgeneratie en –afwikkeling, impact op verkeersleefbaarheid Lucht- en geluidsemissies t.g.v. verkeer | Mens – verkeer Lucht Geluid | Afname landbouw en toename bedrijvigheid Impact op gezondheid bewoners in omliggende bebouwing | Mens – ruimtelijke en sociale aspecten |

Aangezien het hier om hier om plan-MER en niet om een project-MER gaat, zullen tijdelijke milieueffecten in de aanlegfase (bv. effecten van werfverkeer) niet in detail besproken worden in het MER, maar volledigheidshalve worden ze wel vermeld in Tabel 4.

4.4 Ontwikkelingsscenario's

4.4.1 Autonome ontwikkeling

Onder autonome ontwikkeling wordt verstaan: de ontwikkeling die het studiegebied zou doormaken waarbij geen juridische en beleidsmatige belangrijke randvoorwaarden meespelen en waarbij het gebied dus enkel gebonden is aan het normale sociaal-economisch gedrag van de mens.

Autonome ontwikkelingen in de toekomst zijn nauw afhankelijk van de juridische toestand van het gebied, zoals weergegeven in de bestemmingsplannen en van lopende planontwikkelingen.

4.4.2 Gestuurde ontwikkeling

Bij de beschrijving van de plannen/projecten in de regio die mogelijk een cumulatieve invloed kunnen hebben op de ontwikkeling, wordt een onderscheid gemaakt tussen plannen/projecten die in de onmiddellijke omgeving liggen en rechtstreeks invloed kunnen ondervinden of onder invloed staan en de andere die eveneens verder kunnen gelegen zijn en waar de invloed mogelijk cumulatief is op het vlak van mobiliteit.

In dit MER wordt nagegaan of het plan bepaalde mogelijke wenselijke ontwikkelingsscenario's niet hypothekeert of een knelpunt vormt.

In de gemeente Langemark-Poelkapelle zijn echter geen andere ontwikkelingen gepland/lopende in de buurt van het plangebied.

5 Beschrijving van de bestaande toestand, milieueffecten en maatregelen

5.1 Bodem

5.1.1 Afbakening van het studiegebied

Het studiegebied voor de discipline bodem bestaat uit het onderzoeksgebied, met aandacht voor die zones waar grondwerken kunnen plaatsvinden of waar tijdens de exploitatie nog een invloed op de bodem te verwachten valt.

De geologische situatie wordt beschreven tot op een realistische aanname van de maximale diepte van een bouwput.

5.1.2 Juridische en beleidsmatige context

De juridische en beleidsmatige randvoorwaarden zijn vooral van belang voor het vervolgtraject, nl. bij de effectieve realisatie van het voorgenomen plan, maar worden hier volledigheidshalve vermeld.

Bij uitgravingen zoals bedoeld in het Vlarebo (hoofdstuk X) (funderingen, ondergrondse constructies, parking,...) dient er een technisch verslag en een bodembeheerrapport opgesteld te worden als de uitgegraven bodem afkomstig is van een verdachte grond of als de totale uitgraving op een niet-verdachte grond meer dan 250 m³ bedraagt. Dit dient om te bewijzen dat de grond voldoet aan de voorwaarden voor het beoogde gebruik. Het technisch verslag wordt opgesteld door een erkende bodemsaneringsdeskundige en het bodembeheerrapport wordt afgeleverd door een erkende bodembeheerorganisatie. Op basis van het technisch verslag en een vergelijking van de bodemkwaliteit met de verschillende normen van het Vlarebo wordt bepaald of de bodem mag hergebruikt worden binnen de 'kadastrale werkzone' en/of naar welke bodembestemmingstypes hij (buiten de kadastrale werkzone) al dan niet mag afgevoerd worden. Het bodembeheerrapport geeft de volledige transportketen weer van de bodem (oorsprong, transport, bestemming, vervoerder,...).

Indien binnen het voorgenomen plan bedrijfsactiviteiten zouden vergund worden die potentieel bodemverontreinigende activiteiten uitvoeren, dienen zij conform het Vlarebo te voldoen aan de periodieke onderzoeksplicht.

5.1.3 Methodologie

5.1.3.1 Methodiek beschrijving bestaande situatie

Voor het beschrijven van de referentiesituatie baseert de deskundige zich op basisinformatie die ter beschikking is of kan worden gesteld. Voor het onderzoek naar de bodemgesteldheid, bodemkwaliteit en de geologie in het studiegebied wordt in het MER gebruik gemaakt van o.a.:

- geologische kaart van België;
- bodemkaart van Vlaanderen voor de beschrijving van de bodemtypes;
- website van de Databank Ondergrond Vlaanderen (<http://dov.vlaanderen.be>) met informatie omtrent boringen, peilputten, waardevolle bodems en/of grondwaterwinningen;
- eventuele beschikbare boringen, sonderingsverslagen;
- watertoetskaarten;
- reliëfkaarten;
- OVAM-databank met locatie van uitgevoerde bodemonderzoeken.

5.1.3.2 Methodiek effectvoorspelling en –beoordeling

Het identificeren, meten en voorspellen van milieueffecten op of via de bodem gebeurt voornamelijk via de bodemkenmerken en –hoedanigheden.

Aandacht binnen bodem zal uitgaan naar effecten van profielvernietiging en de aanleg van infrastructuur en bijkomende bebouwing op geologie en de link met het grondwater (op planniveau).

Het aanleggen van ondergrondse constructies kan een invloed hebben op het (diepere) bodemprofiel. De wijziging van het bodemgebruik als wijziging van het grondgebruik wordt in het MER beschreven en beoordeeld onder de discipline mens. De wijziging in de verharde-onverharde oppervlakte wordt in het MER beschreven en beoordeeld onder de discipline water.

De beschrijving van het grondverzet (berekening volumes van verschillende te vergraven, af te voeren en aan te voeren bodems; mate van het sluitend zijn van de grondbalans) is niet relevant op planniveau. Desktopstudie: de effecten worden beoordeeld op plan-MER niveau; er worden geen veldanalyses, detailinventarisaties en veldwerkzaamheden (op het vlak van bodemsoort/kwaliteit, e.d.) uitgevoerd.

Tabel 5 beoordelingscriteria en significantiekader discipline bodem

| Effectgroep | Criterium | Methodologie | Basis beoordeling significantie |
|--------------------------|--|---|---|
| Profielvernietiging | Afsluiten of afsnijden van diepere profielen | Op basis van de geologische kaarten en opbouw in het gebied wordt de kwetsbaarheid ingeschat | Het afsnijden/doorsnijden van lagen is significant wanneer kwetsbare bodems zoals veenbodems, plaggenbodems (m), podzolbodems (f,g,h), duinen (zeer kwetsbaar) worden doorsneden (profielontwikkeling ρ =niet relevant; profielontwikkelingen overige=beperkt kwetsbaar) of wanneer grondwaterstromen hinder kunnen ondervinden (relevant bij afsluitende lagen op geringe diepte zoals klei). |
| Wijziging bodemkwaliteit | Gedrag en ruimtegebruik | Op basis van lokalisatie van mogelijks verontreinigde bodems, uitgaande van uitgevoerde bodemonderzoeken. Ligging huidige (potentieel) verontreinigde gronden toetsen aan ruimtelijke invulling velden. | Kwalitatieve bespreking. Aantal risicolocaties binnen het plangebied. Effecten zijn significant als verontreiniging ontstaat, verplaatst wordt of wordt gesaneerd. Of indien terreinen met bestaande verontreiniging een gewijzigde invulling krijgen. |

De significantie wordt dan verder gespecificeerd a.h.v. de omvang van het effect. Aangezien het om een milieubeoordeling op planniveau gaat, zullen weinig of geen concrete cijfers beschikbaar zijn en gebeurt de effectbeoordeling op kwalitatieve wijze d.m.v. expert judgement, zoals aangegeven in de richtlijnenboeken bodem en water.

5.1.4 Bestaande toestand

5.1.4.1 Geologie

Er zijn een paar boringen opgenomen in de databank van DOV in de nabije omgeving van het voorgenomen plan. De dikte van het quartair bedraagt ca.6m (bron: dov.vlaanderen.be).

Tabel 6 Samenstelling quartair

| Diepte | Formatie | Lithologie |
|----------------------|---------------------------------|---------------------|
| Tussen 0 en 1,70m | Modern alluvium van de valleien | Quartaire afzetting |
| Tussen 1,70 en 2,10m | Venig alluvium en veen | Quartaire afzetting |
| Tussen 2,10 en 3m | Grijze, kleiige leem | Quartaire afzetting |

Volgens de Tertiair geologische kaart wordt ter hoogte van het voorgenomen plan het Lid van Aalbeke (donkergrijze tot blauwe klei, glimmers) aangetroffen. Op korte afstand ten noorden en ten zuiden van het voorgenomen plan is de Formatie van Tielt (grijsgroen zeer fijn zand tot silt, kleihoudend) gelegen. Het dikte van het Tertair bedraagt ca.150m.

Volgende tabel geeft een overzicht van de geologische opbouw ter hoogte van het voorgenomen plan.

Tabel 7 Geologische opbouw van het voorgenomen plan

| Diepte | Formatie | Lithologie |
|------------------|--|---------------------|
| Tussen 0 en 3m | Grijze, kleiige leem | Quartaire afzetting |
| Tussen 3m en 11m | donkergrijze tot blauwe klei, glimmers | Lid van Aalbeke |
| Tussen 11 – 56m | Heterogene siltige tot zandige afzetting | Lid van Moen |
| Tussen 56 - 86m | Homogene zeer fijn siltige klei, waarin enkele dunne intercalaties van grof siltige klei of kleilig zeer fijn silt voorkomen | Lid van Saint-Maur |
| Tussen 86-101m | Glauconiethoudende kleiige zand, zandige klei, silteuse klei en kleilig silt, plaatselijk met graafgangen. De basis bestaat uit geoxydeerd en verhard kleilig zand met erin zuiver zand. | Lid van Mont-Héribu |

De ondergrens van de geologische opbouw die relevant is voor het MER is de siltige tot zandige afzetting van het Lid van Moen. Er zullen in de toekomst wellicht nooit ondergrondse constructies komen met een grotere diepte.

5.1.4.2 Bodemgesteldheid en –karakteristieken

Kaart 4: Bodemkaart

Het bedrijf is gelegen in de zandleemstreek. Het bedrijf is gevestigd in een traditioneel groenteteeltgebied. Omwille van de textuur van de zandleemgrond en de fysische structuur (grote aaneengesloten percelen, afwatering) is dit gebied geschikt voor de groenteteelt.

De gebouwen van het terrein bevinden zich t.h.v. een natte lichte zandleemgrond met reductie en verbrokkelde textuur B horizont. Ter hoogte van de onbebouwde delen van het terrein, m.u.v. de beekvallei, is een matig droge en matig lemige zandgrond met verbrokkelde textuur B horizont (PDc) aanwezig. Deze bodem is matig gevoelig voor profielvernietiging. Verder is deze bodem weinig

gevoelig voor verdichting. De beekvallei is een sterke gelyige grond op klei met reductiehorizont zonder profielontwikkeling (Eep). Deze bodem is dan ook niet gevoelig voor profielvernietiging. Verder is deze bodem zeer gevoelig voor verdichting.

De gronden in het voorgenomen plan zijn niet aangeduid als erosiegevoelig op de potentiële bodemerrosiekaart 2014 (bron: DOV). In de omgeving zijn evenmin gronden gelegen die als (sterk) erosiegevoelig worden aangeduid.

5.1.4.3 Bodemkwaliteit

Kaart 5: Bodemonderzoeken

Volgens de digitale informatie van OVAM (toestand 03/12/2013) zij er geen bodemonderzoeken uitgevoerd binnen het voorgenomen plan. Op ca.100m van het voorgenomen plan zijn er twee oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd. Daar er geen beschrijvend onderzoek werd uitgevoerd, kan er redelijkerwijs worden aangenomen dat de mogelijk aangetroffen verontreiniging zich beneden de geldende normen situeert.

5.1.5 Bodemgebruik

De ruimte-inname voor de huidige site staat beschreven onder §2.5.1.

5.1.6 Geplande toestand

5.1.6.1 Wijziging bodemprofiel en verdichting

Bij de bespreking van de effecten wordt een onderscheid gemaakt tussen de uitbreidingszone en de bestaande bedrijfszone. In de bestaande bedrijfszone kunnen vandaag reeds bedrijfsgebouwen gerealiseerd worden en is de bodem reeds verstoord. In de uitbreidingszone zullen in de toekomst, in tegenstelling tot de huidige agrarische functie, gebouwen en verhardingen i.f.v. bedrijvigheid gerealiseerd kunnen worden.

T.h.v. het voorgenomen plan kan vergraving optreden (door bouw nieuwe bedrijfsgebouwen). Door vergraving kan het bodemprofiel verstoord worden. T.h.v. de bestaande bedrijfszone is het plangebied momenteel grotendeel verhard (27% van huidige bedrijfssite) en bovendien slechts matig gevoelig voor profielvernietiging. De effecten op profielontwikkeling worden daar als verwaarloosbaar ingeschat. T.h.v. de uitbreidingszone is de bodem ook matig gevoelig voor profielvernietiging, maar is het plangebied momenteel volledig onverhard (in gebruik als landbouwgrond). Het effect op de profielontwikkeling is groter doch niet significant.

Met uitzondering van bodem t.h.v. de beekvallei, is de bodem t.h.v. het plangebied weinig gevoelig voor verdichting. Bij de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen is de kans op verdichting dan ook zeer beperkt. Gezien geen gebouwen zullen worden gerealiseerd in de beekvallei is het aspect van verdichting dan ook niet relevant.

5.1.6.2 Wijziging bodemkwaliteit

Er wordt van uitgegaan dat bij grotere werken waarbij het grondverzet meer dan 250m³ bedraagt een onderzoek naar de kwaliteit van de uit te graven bodem zal uitgevoerd worden. In het bodembeheerrapport staan indien nodig maatregelen vermeld om de bodem te beschermen (bijvoorbeeld voor het tijdelijk stapelen van verontreinigde gronden) en welke strikt dienen te worden nageleefd. Theoretisch dient er dan ook te worden verondersteld dat het grondverzet geen invloed uitoefent op de bodemkwaliteit elders.

Ook de eventuele aanvoer van grond dient gevrijwaard te zijn van verontreiniging. Volgens de geldende regelgeving dient de aangevoerde grond voorzien te zijn van een certificaat van een erkende bodembeheerorganisatie, waarin de herkomst, kwaliteit en gebruiksvormen vermeld staan.

5.1.6.3 Wijziging bodemgebruik

Er wordt hiervoor verwezen naar de discipline Mens.

5.1.7 Conclusies

Er kan geconcludeerd worden dat de uitvoering van het RUP extra verharding en bebouwing met zich kan meebrengen. Echter, gezien de huidige situatie op het terrein en de beperkte mogelijke beïnvloeding zal de uitvoering van het GRUP slechts verwaarloosbare tot beperkt negatieve effecten doch geen significante negatieve effecten veroorzaken ten aanzien van de discipline bodem. In de huidige situatie is het plangebied namelijk reeds grotendeels verhard, met uitzondering van de noordelijke zone. Indien er vergraving zal plaatsvinden, zal deze zich beperken tot de voorkomende quartaire lagen. Grootschalige ondergrondse constructies worden immers niet voorzien.

Vanuit de discipline bodem worden geen significant negatieve effecten verwacht door uitvoering van het plan.

5.1.8 Milderende maatregelen

Vanuit de discipline bodem worden geen milderende maatregelen nodig geacht.

5.1.9 Suggesties om het plan milieuvriendelijker te maken

Volgende suggestie wordt geformuleerd t.a.v. het RUP:

- Bouwvrij houden van de beekvallei.

5.2 Water (grondwater en oppervlaktewater)

Kaart 6: Grondwaterstromingsgevoeligheid

Kaart 7: Vlaamse Hydrografische Atlas en grondwaterkwetsbaarheidskaart

Kaart 8: Overstromingskaart

Kaart 9: Grondwatervergunningen

5.2.1 Afbakening van het studiegebied

Het studiegebied voor de discipline water bestaat uit minimaal het plangebied.

Bijkomend zal het studiegebied worden opengetrokken buiten de begrenzing en dit afhankelijk van afvoer van afvalwater en hemelwater, beïnvloeding van waterlopen, grondwaterlagen (zeer lokaal, wellicht enkel binnen het voorgenomen plan en mogelijks enkele tientallen meters aan de randen) en de relatie tot het deelbekken.

5.2.2 Juridische en beleidsmatige context

Binnen Vlaanderen worden in uitvoering van het Decreet Integraal Waterbeleid 11 rivierbekkens onderscheiden. Voor elk bekken werd een bekkenbeheerplan opgesteld, dat omvat: situatieanalyse, beschrijving van knelpunten en potenties, visievorming, acties en maatregelen, functiebestemming (overstromingszones, oeverzones, waterzuiveringszones). Vervolgens werden binnen elke bekken **deelbekkenbeheerplannen** opgemaakt voor de verschillende deelbekkens, waarin de acties en maatregelen uit het bekkenbeheerplan verder geconcretiseerd worden op deelbekkenniveau.

Eén van de belangrijkste elementen uit het **Decreet Integraal Waterbeleid (18/07/2003)** is het uitvoeren van een 'watertoets'. De watertoets houdt in dat voor elk plan, programma of vergunningsplichtig project dient te worden nagegaan of dit schadelijk effecten heeft op het watersysteem. Indien dit het geval is, dient te worden gezocht naar milderende of compenserende maatregelen. Eventueel kan op basis van een negatieve watertoets een plan, programma of project worden geweigerd. De relevante elementen voor de watertoets worden opgenomen in een aparte paragraaf in het MER.

Vlaam II bepaalt in art. 4.2.1.3. en art. 6.2.1.2. dat het verboden is het hemelwater te lozen in de openbare rioleringen wanneer het technisch mogelijk of noodzakelijk is dit niet verontreinigd hemelwater gescheiden van het afvalwater te lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Nieuwe rioleringsstelsels en uitbreidingen van bestaande stelsels moeten overeenkomstig deze bepalingen, indien technisch mogelijk, uitgevoerd worden als een (verbeterde) gescheiden riolering. Bestaande gemengde rioolstelsels kunnen niet altijd tot een (verbeterde) gescheiden rioolstelsel omgebouwd worden, tenzij tegen een zeer hoge kostprijs. Wel moet men altijd maximaal de verharde oppervlakte afkoppelen.

De **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** (van 5 juli 2013) inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater vormt een cruciaal kader voor het waterbeheer.

De verordening bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zo veel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Ook de plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Het besluit is **van toepassing op**:

- het bouwen, herbouwen of uitbreiden van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 m²;
- het aanleggen, heraanleggen of uitbreiden van verhardingen waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 m²;

- het aanleggen van een afwatering voor de constructie of verhardingen vermeld onder bovenstaande punten, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde;
- verkavelingaanvragen zoals vermeld in art. 4.2.15, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarbij voorzien wordt in de aanleg van nieuwe wegenis.

Vrijstelling:

- delen van overdekte constructies waarbij het hemelwater dat erop valt op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreert;
- delen van de verharding waarbij het hemelwater dat erop valt op natuurlijke wijze naast of door de verharding op eigen terrein in de bodem infiltreert;
- delen van de verharding waarvan het hemelwater dat erop valt door contact met de verharding zo vervuild wordt dat het overeenkomstig artikel 1.1.2. van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne als afvalwater wordt beschouwd;
- delen van de verharding die tot het openbaar wegdomein behoren op het ogenblik van de aanvraag of de uitvoering van de handelingen.

De verordening stelt volgende zaken **verplicht** wat betreft hemelwaterput, infiltratievoorziening en vertraagde afvoer⁷:

Hemelwaterput

- Bij nieuwbouw of herbouw van eengezinswoningen is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten met een totale minimale inhoud van 5.000 liter verplicht.
- Bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen groter dan 100 m², andere dan eengezinswoningen, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht. Het volume van de hemelwaterput bedraagt minimaal 50 liter per m² horizontale dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10.000 liter, tenzij gemotiveerd aangetoond kan worden dat een groter nuttig hergebruik mogelijk is of zal zijn.

Infiltratievoorziening

- Vanaf daken van minstens 250 m², is een infiltratievoorziening (+ hemelwaterput) nodig. In principe dient het niet herbruikt water te worden geïnfiltreerd als de terreincondities dit toelaten.
- De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 4 m² per 100 m² afwaterende oppervlakte. Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 25 l per m² afwaterende oppervlakte.

Vertraagde afvoer

- Indien het hemelwater van de verharde oppervlakte niet wordt geïnfiltreerd, dient volgens de geldende beleidsvisies het hemelwater van de verharde oppervlakte gebufferd te worden in combinatie met vertraagde afvoer.
- Indien het goed gelegen is in een beschermingszone type I of II van een drinkwaterwingebied, bedraagt het buffervolume van de buffervoorziening minimaal 25 l per m² afwaterende oppervlakte. Als de afwaterende oppervlakte groter is dan 2.500 m²,

⁷ Enkel de zaken die mogelijks relevant zijn met betrekking tot het plangebied worden vermeld.

wordt de buffervoorziening uitgerust met een vertraagde afvoer met een maximaal ledigingsdebiet van 20 l per seconde en per aangesloten hectare.

5.2.3 Methodologie

5.2.3.1 Methodiek beschrijving bestaande situatie

Voor het beschrijven van de referentiesituatie in het MER, baseert de deskundige zich op basisinformatie die ter beschikking is of kan worden gesteld (desktop informatie; de effecten worden beoordeeld op plan-MER niveau; er worden geen veldanalyses, detailinventarisaties en veldwerkzaamheden (op het vlak van grond/oppervlaktewaterstanden, -stroming, -kwaliteit, e.d.) uitgevoerd.). Voor het onderzoek naar de grond- en oppervlaktewaterkwantiteit en -huishouding in het studiegebied wordt in het MER gebruik gemaakt van o.a.:

- GIS-kaarten i.v.m. grondwaterkwetsbaarheid en grondwaterstromingsgevoeligheid.
- Geologie in relatie tot grondwaterhuishouding, meer bepaald grondwaterstanden en mogelijk aanwezige watervoerende of afsluitende lagen: o.a. geologisch kaartmateriaal en sonderingen op Databank Ondergrond Vlaanderen (dov);
- Watertoetskaarten – met name watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden;
- Deelbekkenbeheerplan;
- eventuele beschikbare boringen, sonderingsverslagen;
- informatie over grondwaterstanden (o.b.v drainagegestande bodemkaart, eventuele beschikbare bodemonderzoeken, sonderingsverslagen,...)
- Infiltratiemogelijkheden: De infiltratiemogelijkheden van het hemelwater naar het grondwater toe worden beschreven, op basis enerzijds het optekenen van verharde zones waar infiltratie in principe wordt tegengehouden en anderzijds het in kaart brengen van de onverharde zones waar infiltratie wel mogelijk is: topografische kaart en orthofotoplan;
- Waterzuiveringsbeleid en infrastructuur: zoneringsplan, informatie bij VMM en bij Aquafin.

5.2.3.2 Methodiek effectvoorspelling en –beoordeling

Het gewijzigde bodemgebruik, de gewijzigde infiltratie van hemelwater t.g.v. verharding e.d. beïnvloeden tijdens de exploitatiefase de grond- en oppervlaktewaterhuishouding. Op beschrijvende manier wordt de geplande situatie beoordeeld.

Binnen dit kader wordt er van uitgegaan dat er binnen het voorgenomen plan rekening gehouden wordt met de geldende regelgeving omtrent buffering en infiltratievoorzieningen.

Ook kan een wijziging van de grondwaterstroming optreden t.g.v. de aanwezigheid van ondergrondse constructies.

Effecten op oppervlaktewater zijn voornamelijk een gevolg van permanente wijzigingen in waterhuishouding (waterkwantiteit) t.g.v. wijzigingen in afvalwater en hemelwaterafvoer (door de aanwezigheid van gebouwen/infrastructuur) en door de inname van ruimte voor water (verhardingen in overstromingsgebieden).

De watertoetsaspecten zullen worden beoordeeld (grondwaterstroming, infiltratie, overstroom). Het MER levert de informatie op planniveau aan die het mogelijk maakt voor de overheid om de watertoets voor het voorgenomen plan uit te voeren.

Het bijkomend geproduceerde afvalwater wordt onder de loep genomen. Het voorgenomen plan kan een invloed hebben op oppervlaktewater en/of de capaciteit van het rioleringsnet en/of de eventueel ontvangende waterzuiveringsinstallatie.

Tabel 8 Beoordelingscriteria en significantiekader discipline water

| Effecten | Criterium | Methodiek | Significantie |
|--|--|--|--|
| Wijziging grondwaterkwantiteit en huishouding | Wijziging in infiltratie: Verwachte significante daling / stijging van grondwaterstand | Vergelijking met bestaande verharde oppervlakten en zones met mogelijkheid tot infiltratie. | Kwalitatieve beschrijving o.b.v. mogelijk te verwachten wijziging infiltratiemogelijkheden en verharde oppervlakte (grootteorde-op planniveau liggen de oppervlaktes immers nog niet vast) en aftoetsing voldoende ruimte voor voorzieningen m.b.t. infiltratie&hemelwateropvang. Het effect is significant indien de infiltratie zodanig wijzigt dat er geen oplossingen binnen het terrein mogelijk zijn of dat de bodemvochttoestand zodanig beïnvloed wordt, waardoor ingrijpende effecten op bodemstructuur en flora ontstaan. |
| | Invloed op grondwaterstroming Verstoren ondergrondse grondwaterstroming | Geologische gelaagdheid, diepte bouwputten en diepte grondwater o.b.v. beschikbare desktopinformatie | Een significant effect treedt op wanneer grondwaterstromen worden afgesneden of opstuwings/verlaging een relevante invloed uitoefenen op gebouwen of vegetatie/fauna. |
| Wijziging oppervlaktewaterkwantiteit en -huishouding | Wijziging aanvoer waterloop ten gevolge van run-off | Op basis van gewijzigde situatie run-off ten gevolge van gewijzigde infiltratiemogelijkheden (verharde oppervlakten en infiltratiekenmerken bodem); Kwalitatieve beschrijving via kwetsbaarheden die worden afgeleid van de desktopinformatie. Een worst-case kwantitatieve benadering rond verharding kan een indicatie geven rond benodigde ruimte (meer details worden bij aftoetsing van de verordening op vergunningenniveau verder uitgewerkt) | Effecten zijn significant wanneer t.g.v. de wijziging van de waterkwantiteit overstromingsgevoeligheid wijzigt dus in relatie met de capaciteit van de waterlopen en de bestaande risicowaterlopen voor overstromen. Effecten zijn significant afhankelijk van de waterloop waarin zal worden geloosd – in relatie tot de overstromingsgevoeligheid. Zeer kwetsbaar = lozen zonder de nodige maatregelen op een waterloop die effectief overstromingsgevoelig is Matig kwetsbaar = lozen zonder de nodige maatregelen op een waterloop die potentieel overstromingsgevoelig is Beperkt kwetsbaar = lozen zonder de nodige maatregelen op een waterloop die niet-overstromingsgevoelig is |
| | Wijziging overstromingsregime | Wijziging inname van ruimte voor overstromingswater. Voorstellen op hoofdlijnen voor compensatie in milderende maatregelen | Effect is significant wanneer bergingsruimte wordt ingenomen zonder oplossing |

| Effecten | Criterium | Methodiek | Significantie |
|--|---|---|---|
| | | (niet kwantitatief: meer details worden bij aftoetsing van de verordening op vergunningenniveau verder uitgewerkt) | |
| Wijziging in capaciteit rioleringsnet en waterzuiveringsinfrastructuur | Effect t.g.v. verhoogde afvoer van afvalwater | Check o.b.v. zoneringsgegevens VMM of Aquafin nv of de waterzuiveringsinfrastructuur is voorzien op de gewenste ontwikkeling. | Een significant effect treedt op wanneer de capaciteit van rioleringen/RWZI overschreden wordt. |

De significantie wordt dan verder gespecificeerd a.d.h.v. de omvang van het effect. Uiteindelijke beoordeling gebeurt op basis van expert judgement.

5.2.4 Bestaande toestand

5.2.4.1 Grondwater

Het risico van verontreiniging van grondwater hangt af van talrijke factoren, die samen de kwetsbaarheid van de ondergrond bepalen. Het grondwater binnen het voorgenomen plan wordt aanschouwd als weinig kwetsbaar (Cc).

Onder de discipline water is het bodemgebruik van belang i.f.v. de verhardingsgraad. Het bodemgebruik wordt hiervoor ingedeeld in verharde en niet-verharde bodemgebruiken. Het voorgenomen plan is momenteel voor ca. 50% onverhard (zie ook §2.5.1).

Er bevindt zich geen grondwaterwinning t.h.v. het plangebied.

Het voorgenomen plan is niet gelegen in een beschermingszone voor **grondwaterwinning**, noch bevindt er zich een beschermingszone voor grondwaterwinning in de ruime omgeving van het voorgenomen plan. Het plangebied is gelegen in het oppervlaktewaterwingebied Blankaart.

De grondwaterstromingsgevoeligheid is de gevoeligheid van ondiepe grondwaters voor wijzigingen in stroming en peilen. Hoe fijner het bodemmateriaal, des te minder doorlatend en daardoor grondwaterstrominggevoeliger. Volgens de watertoetskaart-grondwaterstromingsgevoeligheid is het voorgenomen plan en directe omgeving gelegen in gronden die matig tot zeer gevoelig zijn voor verstoring. Het regenwater kan voor een deel van het voorgenomen plan goed in de bodem infiltreren. In zeer regenrijke periodes kan, gezien de nabijheid van de Steenbeek op vrij korte afstand de infiltratie vertragen door een verhoogde grondwaterstand.

Er zijn geen gegevens bekend over de grondwaterstand ter hoogte van het voorgenomen plan. Op de bodemkaart wordt aan de hand van de draineringsklassen per grondsoort weergegeven op welke diepte er gleyverschijnselen voorkomen. Deze diepte geeft onrechtstreeks aan tot welke hoogte het grondwater kan voorkomen. Er dient opgemerkt te worden dat er met deze grondwaterstand niet hetzelfde bedoeld wordt als de permanente grondwaterstand weergegeven door de reductiehorizont. Binnen het voorgenomen plan zijn volgende drainageklassen gelegen:

- d: matig nat, gley-verschijnselen tussen 40 en 60cm diepte
- e: natte gronden, gleyige gronden met reductiehorizont tussen 20 en 40 cm diepte

Volgens de watertoetskaart **infiltratiegevoelig gebieden** ligt het huidige bedrijfsterrein voor het merendeel in niet-infiltratiegevoelig gebied en de zone voor uitbreiding in infiltratiegevoelig gebied.

5.2.4.2 Oppervlaktewater

Hydrografie

Het voorgenomen plan is gesitueerd binnen het IJzerbekken en meer bepaald in het deelbekken Ieper-Ambacht. Er zijn geen specifieke acties opgenomen voor die betrekking hebben op de omgeving van het voorgenomen plan.

De Steenbeek (ook wel Martjevaart genoemd), een geklasseerde waterloop van 2de categorie, bevindt zich juist ten noorden van het voorgenomen plan. Op de Steenbeek loost het bedrijf gezuiverd afvalwater. De Steenbeek mondt enkele kilometers, t.h.v. Bikschote, verder uit in de Martjesvaart (een geklasseerde waterloop van 1^{ste} cat.).

Oppervlaktewaterkwaliteit

Jaarlijks worden door de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) metingen uitgevoerd ter bepaling van de kwaliteit van de waterlopen in het Vlaamse Gewest. Op de Steenbeek (Martjesvaart), waar de lozing van het afvalwater in terechtkomt, zijn volgende relevante VMM meetpunten beschikbaar:

- 960000: net stroomopwaarts van het voorgenomen plan
- 959000 (Sint-Juliaan, Bruine Broekstraat, Blate): stroomafwaarts van het voorgenomen plan

Uit de resultaten van de **Prati-index**⁸ blijkt dat de chemische waterkwaliteit van de Steenbeek in 2014 redelijk was (matig verontreinigd) en een tikkeltje beter dan in 1994-95. De **Belgische Biotische Index**⁹ (BBI) t.h.v. het plangebied is echter matig tot slecht. Over het algemeen is er geen betekenisvol verschil stroomopwaarts en stroomafwaarts van het bedrijf, m.u.v. BBI in 2002.

| Indicator | Meetpunt stroomopwaarts | Meetpunt stroomafwaarts |
|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Prati-index | 3,7 (matig verontreinigd) (1995) | 4 (verontreinigd) (1994) |
| | 3,11 (matig verontreinigd) (2014) | 3,33 (matig verontreinigd) (2014) |
| BBI | 4 (slecht) (1995) | 5 (matig) (1995) |
| | 3 (slecht) (2002) | 5 (matig) (2002) |

Overstromingsregime

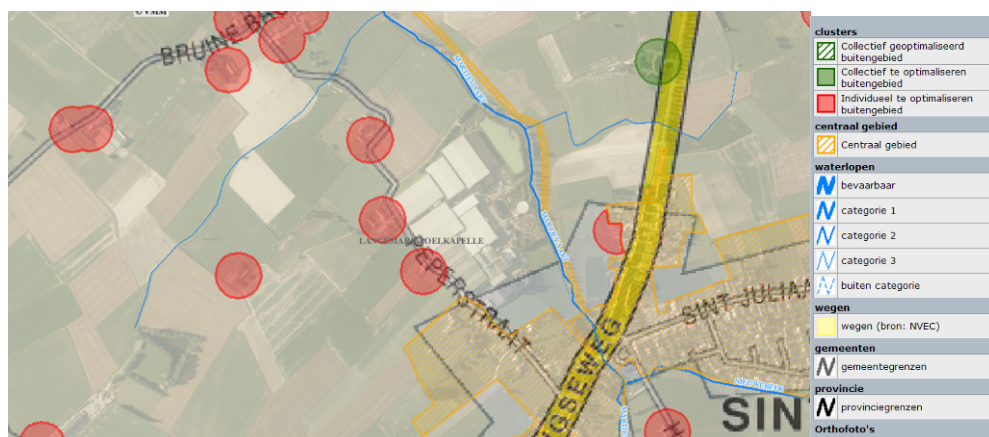
De beekvallei van de Steenbeek is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De Steenbeek zelf is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Bij eventueel hoog water, zal dit water eerst afvloeien naar de overzijde van de beek aangezien deze gronden lager zijn gelegen.

Afvalwaterzuivering

Het plangebied is op het zoneringsplan van de Vlaamse Milieu Maatschappij (VMM) niet gezoneerd. Het bedrijf staat zelf in voor zijn afvalwaterzuivering.

⁸ De basis-Prati-index wordt bepaald op basis van het percentage zuurstofverzadiging, het chemisch zuurstofverbruik en de ammoniumstikstof. Hoe lager de index hoe beter de chemische waterkwaliteit van het oppervlaktewaterlichaam. Een score tussen 0 en 2 wijst op zuiver water, een score boven 8 is zwaar tot zeer zwaar verontreinigd.

⁹ De Belgische Biotische Index geeft een beeld van de biologische oppervlaktewaterkwaliteit, vnl. gebaseerd op basis van het aantal voorkomende macro-invertebraten. Hoe hoger de index hoe beter de biologische kwaliteit. Een score van 9 tot 10 wijst op een zeer goede kwaliteit, een score beneden 2 wijst op een zeer slechte kwaliteit, waarbij nauwelijks macro-invertebraten aanwezig zijn.



Figuur 4 Zoneringsplan VMM

5.2.5 Geplande toestand

5.2.5.1 Wijziging aspecten grondwater

Zoals reeds aangegeven is het plangebied in de huidige situatie voor een groot deel verhard (27% van huidige bedrijfssite). Door uitvoering van het RUP is extra verharding mogelijk binnen het plangebied, namelijk in het noordelijk deel. Door de toename van verharde oppervlakken wordt de infiltratie van hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt, waardoor er een kans op verdroging bestaat. Met betrekking tot de mogelijke bouwwerken in het volledige plangebied gelden (ongeacht de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP) hieromtrent de vigerende stedenbouwkundige verordeningen:

- het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in werking sinds 1 januari 2014;

Aangezien er kan vanuit gegaan worden dat er voldaan wordt aan de geldende wetgeving en de opgelegde voorwaarden inzake infiltratie van de verharde / bebouwde oppervlakten, kan aangenomen worden dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn door uitvoering van het plan.

Door het bedrijf worden geen grootschalige ondergrondse constructies voorzien (deze passen ook niet binnen de bedrijfsactiviteiten), waardoor geen noemenswaardige wijziging van het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

Door bemaling die tijdens de toegelaten werken (bv. aanleg funderingen) kan plaatsvinden, kan er een tijdelijke wijziging van het grondwaterstromingspatroon ontstaan. Dit effect is echter slechts plaatselijk en beperkt. Wel dient er op gelet te worden dat mogelijke (rest)verontreinigingen in of in de nabije omgeving van het plangebied niet aangezogen worden.

5.2.5.2 Wijziging aspecten oppervlaktewater

Het plangebied watert af naar de Steenbeek. Het bedrijf loost bovendien gezuiverd afvalwater op deze beek. De beekvallei van de Steenbeek is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De Steenbeek zelf is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig.

Door uitvoering van het plan is bijkomende verharding mogelijk waardoor het hemelwater versneld kan afwateren naar de ontvangende waterloop. Het RUP dient steeds te beantwoorden aan het

nieuwe hemelwaterbesluit, in voege sinds 1 januari 2014, houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Verder zal moeten voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 §4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6°a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren', dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Er moet in eerste instantie voorzien worden in maximaal hergebruik en vervolgens in maximale infiltratie. Het is belangrijk om het water zoveel mogelijk ter plaatse te houden, om wateroverlast stroomafwaarts te vermijden.

Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dient het buffervolume van een infiltratievoorziening in verhouding te staan tot het gerealiseerde infiltratiedebiet. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient minimaal 25l/m²(referentieoppervlakte van de afwaterende oppervlakte (verharding + bebouwing) te bedragen. De oppervlakte van de infiltratievoorziening dient minimaal 4m² per 100m² referentieoppervlakte van de verharding te bedragen. Van deze afmetingen kan worden afgeweken om specifieke redenen m.b.t. de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is.

De verordening is niet van toepassing als het hemelwater natuurlijk infiltreert naast de verharding of als het hemelwater vervuild geraakt en als afvalwater moet worden beschouwd.

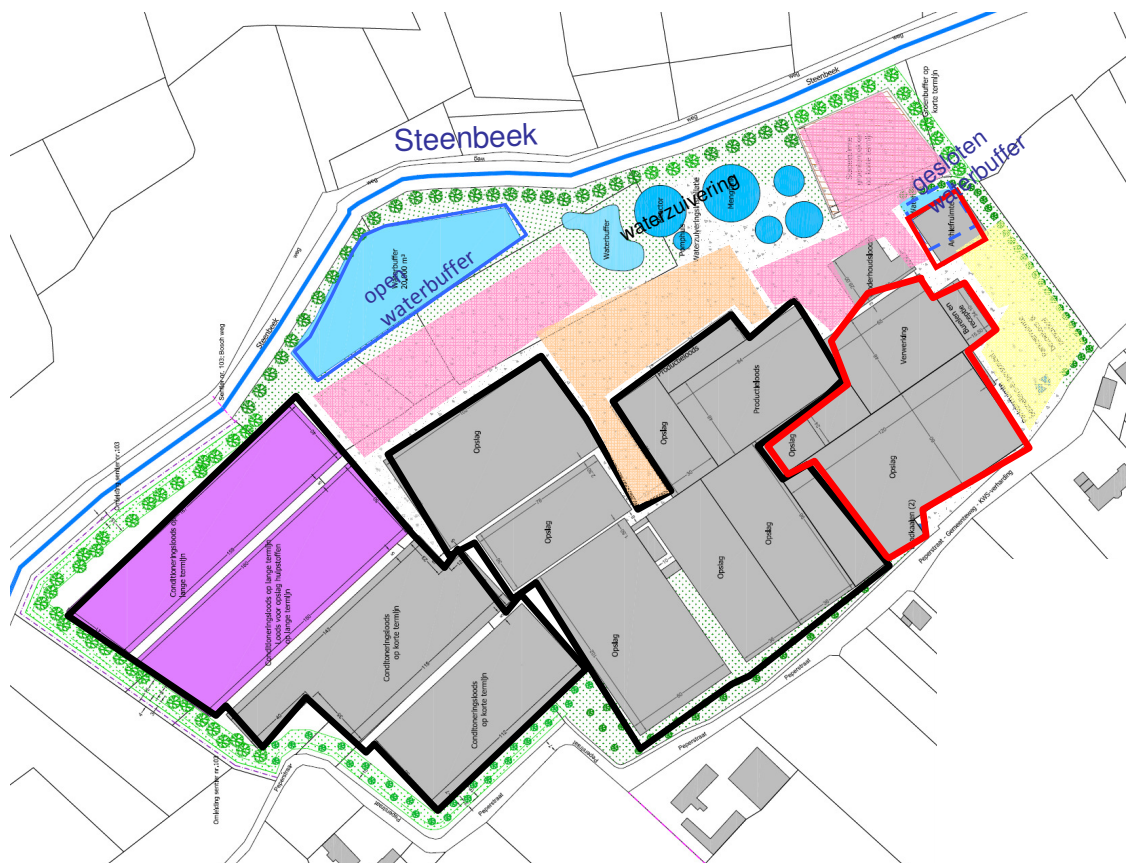
Er is vandaag reeds een ruim buffersysteem aanwezig. Dit biedt ook voldoende capaciteit voor de toekomstplannen op zowel korte als lange termijn.

Het hemelwater wordt als volgt afgevoerd/gebufferd (*zie ook Figuur 5*):

- Het dakwater van de rood omlinjende gebouwen (vooral oude gebouwen en burelen), wordt afgevoerd naar het **gesloten bufferbekken**.
- Het water van de gebouwen in zwart omrand (dus zowel bestaande als nog te realiseren **gebouwen in uitbreiding**), wordt afgevoerd naar **de open buffer**.
- Het water van de koer net achter de productiehal omvat ook water afkomstig uit de productiehal afkomstig uit het verwerkingsproces (bv. was-procedé). Dit water loopt via goten af naar de waterzuivering. Het effluent van **de waterzuivering** wordt geloosd in de Steenbeek.
- Het water van de verharde zone vooraan de burelen (vnl. parking), in geel gemarkeerd, gaat via de groenzone naar de zijgracht.
- Het water van de koer, en van de nieuwe nog aan te leggen stapelplaats, beide rood gemarkeerd loopt via de groenzones (natuurlijke infiltratie) naar de Steenbeek.
- Het water dat terecht komt op de nieuw aan te leggen verharding rond machinekamer 5 zal via de omliggende groenzone afgevoerd worden.

In de vallei/groenbuffer langs de noordelijke zijde van het bedrijf is ook een draineringssysteem voorzien voor afwatering naar de Steenbeek.

De gesloten en de open buffer hebben een overloop naar de Steenbeek in functie van uitzonderlijke gevallen.



Legende

- naar gesloten buffer
- naar open buffer
- naar waterzuivering
- naar zijgracht
- naar Steenbeek

Figuur 5 Waterbalans bedrijf geprojecteerd op de lange termijn visie

Het regenwater van de bestaande verharde oppervlaktes wordt deels afgevoerd naar de groenzones (natuurlijke infiltratie) en een ander deel wordt afgeleid naar de waterzuivering, voor zuivering en hergebruik in het productieproces.

In de toekomst zal de bebouwde oppervlakte ca. 70.520m² bedragen. De verharde, onbebouwde oppervlakte zal ca. 35.030m² bedragen. Dit resulteert in een totale verharde oppervlakte van ca. 105.550m². De gewestelijke verordening impliceert voor deze oppervlakte de realisatie van een bufferend vermogen met een oppervlakte van ca. 4.222m² en een volume van ca. 2.638.800 liter (2.638m³).

Volgens de gewestelijke verordening kan worden afgeweken om specifieke redenen m.b.t. de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is.. Onderstaande paragraaf laat zien dat de huidige waterbuffer ook voldoende capaciteit biedt voor de uitbreidingsplannen op lange termijn. Bovendien is in principe de verordening hier niet van toepassing aangezien het hemelwater infiltreert naast de verharding.

De huidige waterbuffers hebben een capaciteit en oppervlakte van:

- **Gesloten buffer** (onder archieftruimte) heeft een oppervlakte van 900m² en is 3m diep. De afvoerbuis heeft een diameter van 125mm en zit op een 40cm van de bovenkant van de buffer, wat neerkomt op een buffercapaciteit van 360m³.
- De **open buffer** heeft een oppervlakte van 4.850m². In de put bevindt zich een afvoerbuis met een diameter van 125mm op 30cm van de bovenkant van de put. De huidige capaciteit bedraagt 20.000m³.

De huidige totale capaciteit is m.a.w. 20.360m³ met een totale oppervlakte van 5750m².

Alle in de huidige waterbuffers opgevangen regenwater wordt in het bedrijf hergebruikt, namelijk om de aangeleverde groenten te wassen. De behoefte aan water tijdens het productieproces bedraagt 12m³ water per uur. Op maandbasis wordt er om en bij de 8.000m³ regenwater verbruikt. Dit waterverbruik is als volgt verspreid over de verschillende maanden:

Tabel 9 Gemiddeld waterverbruik bedrijf per maand (bron: Dejaeghere)

| Jan. | Feb. | Maart. | April | Mei | Juni | Juli | Aug. | Sept. | Okt. | Nov. | Dec. |
|---------------------|------|--------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 4.000m ³ | - | - | 8.000m ³ | 8.000m ³ | 8.000m ³ | 8.000m ³ | 8.000m ³ | 8.000m ³ | 8.000m ³ | 8.000m ³ | 8.000m ³ |

De productie bij Dejaeghere valt grotendeels stil vanaf 15 januari tot ongeveer eind maart (afhankelijk van het weer/de oogst). Bijgevolg wordt er in die maanden aanzienlijk minder water verbruikt.

Wanneer de vraag naar (hemel)water tegenover het aanbod geplaatst wordt, dan blijkt er duidelijk dat de huidige regenwateropvang een onvoldoende massa water genereert om te voldoen aan de grote vraag. Bijkomend wordt er leidingwater gebruikt om aan de watervraag te voldoen.

Wanneer de productie grotendeels stilgelegd wordt op 15 januari is de waterbuffer dan ook volledig leeg. De buffer biedt daaropvolgend voldoende capaciteit om het regenwater van de tweede helft van januari, van februari en van maart volledig op te slaan. Vanaf het tijdstip dat het productieproces terug wordt opgestart, verminderd de hoeveelheid opgeslagen regenwater zienderogen.

Tabel 10 Gemiddelde neerslaghoeveelheid in mm (bron KMI - Dejaeghere)

| Jan. | Feb. | Maart. | April | Mei | Juni | Juli | Aug. | Sept. | Okt. | Nov. | Dec. |
|------|------|--------|-------|------|------|------|------|-------|------|------|------|
| 76,1 | 63,1 | 70,0 | 51,3 | 66,5 | 71,8 | 73,5 | 79,3 | 68,9 | 74,5 | 76,4 | 81,0 |

Tabel 11 Gemiddelde regenwateropvang huidige bedrijfssite (bron Dejaeghere)

| Jan. | Feb. | Maart. | April | Mei | Juni | Juli | Aug. | Sept. | Okt. | Nov. | Dec. |
|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 3301m ³ | 2737 m ³ | 3036 m ³ | 2225 m ³ | 2885 m ³ | 3114 m ³ | 3188 m ³ | 3440 m ³ | 2989 m ³ | 3232 m ³ | 3314 m ³ | 3513 m ³ |

Onderstaande tabel geeft aan dat ook op lange termijn de huidige waterbuffers voldoende capaciteit aanbiedt om het regenwater te bufferen, ook tijdens de zo goed als productieloze maanden. Hoewel er in de toekomst een ruimer volume aan hemelwater zal worden opgevangen, afkomstig van de oppervlakte van de, uitgebreidere oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, zal dit hemelwatervolume nog steeds niet voldoende zijn om aan de vraag tegemoet te komen en zal nog steeds extra water leidingwater gebruikt moeten worden.

De afvoerbuis in de bocht van de gracht van de Peperstraat die momenteel door de te bebouwen percelen loopt, zal voor de bouwwerken herlegd en vernieuwd worden, zodat geen wateroverlast gecreëerd wordt op de naastgelegen gronden.

Tabel 12 Gemiddelde regenwateropvang toekomstige bedrijfssite (bron Dejaeghere)

| Jan. | Feb. | Maart. | April | Mei | Juni | Juli | Aug. | Sept. | Okt. | Nov. | Dec. |
|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 5395m ³ | 4473 m ³ | 4962 m ³ | 3637 m ³ | 4714 m ³ | 5090 m ³ | 5210 m ³ | 5622 m ³ | 4884 m ³ | 5281 m ³ | 5416 m ³ | 5742 m ³ |

Vermits de vraag naar hemelwater i.h.k.v. het productieproces, groter is dan de opvang, is er geen schadelijk effect te verwachten op het oppervlaktewatersysteem. De waterbuffer biedt een voldoende capaciteit.

Conclusie:

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van de waterkwantiteit. Het plangebied watert af naar een watergevoelig gebied, met name de vallei van de Steenbeek. Bij het aanleggen van extra verharding dient de geldende regelgeving gevolgd te worden, alsook de voorwaarden van en/of de overeenkomsten met de waterloopbeheerders, waardoor kan worden verwacht dat de toestand dezelfde blijft als de bestaande toestand. De waterbuffer biedt een voldoende capaciteit gezien de blijvende ruime behoefte aan hemelwater in het productieproces.

Uitvoering van het plan heeft geen invloed op de structuurkwaliteit van de voorkomende waterloop. Er wordt wel opgemerkt dat er moet rekening gehouden worden met de geldende regelgeving. Ondermeer rond afstandsregels en erfdienstbaarheden zijn deze van belang. Afstandsregels zijn opgesteld hoofdzakelijk in functie van onderhouds- en ruimingswerkzaamheden en om de waterkwaliteit te beschermen. Langs beide zijden van de waterloop dient vanaf de kruin een zone van 5 meter landinwaarts vrijgehouden te worden (geen hindernissen, toegang verlenen, geen bemesting, afsluitingen langs de waterloop op een welbepaalde afstand vanaf de kruin en niet te hoog,...). De vooropgestelde visie respecteert deze afstandregels.

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten opzichte van de waterkwaliteit van de waterlopen in de omgeving van het plangebied, gezien de waterlopen enkel afvalwater zullen ontvangen dat als niet-verontreinigd kan beschouwd worden, daar dit werd gereinigd door een zuiveringsinstallatie.

5.2.5.3 Wijziging aspecten afvalwater

Het water dat gebruikt wordt om de aangeleverde groenten te wassen (water afkomstig van het hemelwaterbergingsysteem), wordt na het was-procedé gezuiverd en geloosd in de Steenbeek. Aan de lozing van het afvalwater werden strenge voorwaarden gekoppeld. Deze voorwaarden werden ook opgelegd in de milieuvergunning. Deze voorwaarden volgen uit engagementsverklaring van het Verbond van Groenteverwerkende bedrijven en industriegroenten (VEGEBE vzw) die aan het Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) werd overhandigd op 13/09/2002, waarin de ondergetekenden als gemandateerden van de vermelde bedrijven er zich toe verbinden om de gevraagde effluentnormen te zullen naleven binnen een periode van 2 jaar vanaf de datum van ondertekening van de engagementsverklaring.

5.2.6 Conclusies

Er kan geconcludeerd worden dat de uitvoering van het GRUP extra verharding en bebouwing met zich kan meebrengen. Echter, gezien de huidige situatie op het terrein en de reeds door het bedrijf genomen maatregelen (zuiveringsinstallatie, waterbuffering) zal de uitvoering van het GRUP geen significante effecten veroorzaken ten aanzien van de discipline water. Vanuit de discipline water worden geen significant negatieve effecten verwacht door uitvoering van het GRUP.

5.2.7 Milderende maatregelen

Vanuit de discipline water worden geen milderende maatregelen nodig geacht.

5.2.8 Suggesties om het plan milieuvriendelijker te maken

Vanuit de discipline water worden geen bijkomende suggesties om het plan milieuvriendelijker te maken geformuleerd.

5.3 Fauna en flora

5.3.1 Afbakening van het studiegebied

Het studiegebied voor de discipline fauna en flora valt samen met het algemeen studiegebied: het voorgenomen plan zelf en een zone van ca. 200 m daarrond. Een verruiming van het studiegebied is mogelijk in functie van mogelijke ecologische relaties of barrières van het voorgenomen plan met andere gebieden, rustverstoring (valt binnen de 200m), wijzigingen in oppervlaktewaterkwaliteit en –kwantiteit).

5.3.2 Juridische en beleidsmatige context

De algemene principes zoals de **zorgplicht** (natuurbehoudsdecreet art.14) zijn van belang, evenals de principes m.b.t. de bescherming van habitats en kleine landschapselementen (o.a. bescherming van historisch permanent grasland en van moerassen). Tevens is het soortendecreet van toepassing, de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten dient onderzocht te worden.

Verder moet er indien relevant rekening gehouden worden met de aanwezigheid van speciale **beschermingszones** (habitat- of vogelrichtlijngebieden), **VEN-gebieden** en/of natuur- of bosreservaten (niet relevant binnen deze kennisgeving/ontwerp-plan-MER).

Sinds 1 september 2009 is het Besluit van de Vlaamse Regering m.b.t. soortenbescherming en soortenbeheer (het **Soortenbesluit**) van kracht. Het is een allesomvattend besluit geworden dat de bescherming van zoogdieren, vogels, reptielen, amfibieën, ongewervelde dieren, planten, korstmossen en zwammen regelt.

Het besluit inzake **wijziging van vegetaties en kleine landschapselementen** verwijst naar art. 9 van het Natuurbehoudsdecreet. Er wordt een onderverdeling gemaakt in een meldingsplicht, vergunningsplicht en verbod voor het wijzigen van vegetaties en kleine landschapselementen. De verbodsbepalingen slaan hier op het wijzigen van types van kleine landschapselementen die niet onmiddellijk worden aangetroffen of dus relevant zijn voor dit voorgenomen plan.

5.3.3 Methodologie

5.3.4 Methodiek beschrijving bestaande situatie

Voor de beschrijving van de huidige situatie zal beroep gedaan worden op bestaande gegevens (o.a. BWK, versie 2014). Bestaande inventarisatiegegevens worden gebruikt voor zover deze vrij / publiek ter beschikking zijn.

De bestaande toestand op het vlak van rustverstoring, het voorkomen van barrières tussen natuurelementen wordt besproken. Er worden, waar relevant, interdisciplinaire links gelegd tussen de beschrijving van de hydrologie, hydrografie, bodem, geluid en landschap. Verder zal ook nagegaan worden in hoeverre de te herbestemmen zones actueel of potentieel een functie (kunnen) vervullen in het ecologisch netwerk (verbindingsgebied).

5.3.5 Methodiek effectvoorspelling en -beoordeling

Enkele aandachtspunten binnen deze discipline zijn:

- directe aantasting van waardevolle biotopen of soorten door terreinname (vb. ontbossing);
- verstoring van nabije waardevolle biotopen of soorten door geluid,... (afhankelijk van de graad van verstoring en de gevoeligheid van de betreffende biotopen of soorten);

- optreden van barrière-effecten en (bijkomende) versnippering van biotopen.
- In de effectenanalyse zal hoofdzakelijk met het aspect gevoeligheid van populaties en ecotopen gewerkt worden. Door deze gevoeligheden met de biologische waardering van het studiegebied te combineren, kan de kwetsbaarheid van het gebied worden nagegaan.
- Bij de afweging van de effecten worden vijf criteria gebruikt:
 1. Biologische basiskwaliteit
 2. Biologische representativiteit
 3. Biologische potenties
 4. Biologische infrastructuur
 5. Biologische ruimtebeslag

| Effecten | Criterium | Methodiek | Significantie* |
|---|---|---|---|
| Rechtstreeks effect | | | |
| Biotoopverlies/-winst | Grootteorde aan oppervlakte waardevol gebied (voor fauna en/of flora) dat zal verdwijnen of gecreëerd worden Verlies/winst vegetatie door inname | GIS-analyse, oppervlakte waardevolle biotooptypes die mogelijk rechtstreeks dreigen aangetast te worden tengevolge van de invulling van het plan of die hierdoor worden beschermd. Op planniveau is het hoofdzakelijk relevant om kwetsbaarheden inzake biotoopwijziging op te merken en hierover indien mogelijk RUP-verfijningen voor op te stellen. | Effecten kunnen significant zijn wanneer waardevolle biotopen verloren gaan of gecreëerd worden. Volgens BWK: <ul style="list-style-type: none"> • biologisch zeer waardevol, biologische waardevol, complex van waardevolle en zeer waardevolle elementen = zeer kwetsbaar • Complex van minder waardevolle en waardevolle elementen, complex van minder waardevolle en zeer waardevolle elementen, complex van minder waardevolle en waardevolle tot zeer waardevolle elementen = matig kwetsbaar • biologisch minder waardevol = weinig kwetsbaar De significantie wordt dan verder gespecificeerd a.d.h.v. de potentiële omvang van het effect in relatie tot de omgeving, de context en de plaats. Uiteindelijke beoordeling gebeurt op basis van expert judgement. |
| Versnippering/ ontsnippering en barrière-effecten | Lokalisatie zones die gevoelig zijn voor versnippering en barrière-effecten. | Bespreking o.b.v kwetsbaarheidsbenadering en expert judgement merdeskundige. | Effecten kunnen significant zijn wanneer de versnippering/ ontsnippering de verspreiding van soorten beïnvloedt. |
| Verstoringseffect | | | |
| Rustverstoring | Kwetsbare soorten / Oppervlakte kwetsbaar gebied die beïnvloed kunnen worden door rustverstoring | Globale inschatting (eerder een kwalitatieve kwetsbaarheidsbenadering) | Kwalitatieve bespreking, effecten kunnen significant zijn wanneer de rustverstoring ervoor zorgt dat de populatie achteruitgaat. |
| Vernatting/ verdroging | Lokalisatie zones gevoelig voor vernatting/ verdroging die beïnvloed kunnen | Bespreking o.b.v. grondwaterstanden, gevoeligheden, veranderde infiltratie en expert-judgement | Effecten kunnen significant zijn wanneer vernatting/verdroging leidt tot aantasting van de vegetatie en/of de populatie van bepaalde diersoorten beïnvloedt. |

| Effecten | Criterium | Methodiek | Significantie* |
|------------------------------|--|-------------------------|---|
| | worden | | |
| Impact op de aanwezige fauna | Impact inkrimping/uitbreiding migratie-, foerageer- en broedgebieden | Kwalitatieve bespreking | Kwalitatieve bespreking o.b.v. expert judgement |

* De significantie wordt dan verder gespecificeerd a.d.h.v. de omvang van het effect. Uiteindelijke beoordeling gebeurt op basis van expert judgement. De effectbeoordeling zal op semi-kwalitatieve wijze gebeuren d.m.v. expert judgement. Het richtlijnenboek fauna en flora bevat geen eenduidige significantiekaders. Tevens gebeurt de beoordeling vanuit een kwetsbaarheidsbenadering op planniveau die als voeding naar randvoorwaarden in het RUP kan dienen.

5.3.6 Bestaande toestand

Kaart 10: Natura2000-gebieden

Kaart 11: VEN-gebieden en natuurreserveaten

Kaart 12: Biologische waarderingskaart

5.3.6.1 Algemene beschrijving van het plangebied en de omgeving

Het voorgenomen plan is gelegen op de rand van de dorpskern en het omliggend landbouwgebied (zie ook § 2.1). Het omliggende landbouwgebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door aaneengesloten landbouwpercelen. Er zijn nauwelijks KLE's of kleine bosjes aanwezig tussen de percelen. Echter langs de Steenbeek, komt oeverbeplanting inclusief een bomenrij voor.

Het voorgenomen plan vormt, gezien de beperkte biologische waarden in de omgeving van het voorgenomen plan, nauwelijks barrière in het landschap voor migrerende fauna en flora. De biologische waarden van het voorgenomen plan en de (ruime) omgeving zijn bijgevolg eerder beperkt, m.u.v. de beekvallei.

Hierna volgt een overzicht van de voorkomende vegetatietypes en gerelateerde waardering die in het plangebied voorkomen. Deze oppervlakten in de tabellen geven een idee van de vegetatie die maximaal hypothetisch binnen het voorgenomen plan zou kunnen worden ingenomen. In realiteit zal deze oppervlakte met al dan niet noemenswaardige vegetatie uiteraard niet volledig verdwijnen. Een gedeelte zal bijvoorbeeld in buffer/groenzone komen te liggen of wordt niet aangesneden.

Tabel 13 Biotopverdeling binnen het voorgenomen plan

| eenheid | omschrijving | Waardering | Opp. | Opp in totale uitbreidingszone |
|---------|--------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------------|
| ui | industriële bebouwing, fabriek | weinig waardevol | Ca.950m ² | / |
| bl | akker op lemige bodem | weinig waardevol | Ca. 98.300m ² | Ca.39460m ² |
| hp | soortenarm permanent cultuurgrasland | weinig waardevol | Ca.700m ² | / |
| kba | bomenrij met dominantie van Els | waardevol | Ca.1.950 | / |

5.3.6.2 Biologische waarderingskaart

De beek en zijn oevers aan de rand van het voorgenomen plan is aangeduid als biologisch waardevol. Het betreft een bomenrij met dominantie van els en een bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*Salix* sp.).

5.3.6.3 Speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Er is geen habitatrictlijngebied (SBZ-H) noch vogelrichtlijngebied (SBZ-V) aanwezig in de ruime omgeving van het voorgenomen plan. Het meest nabijgelegen gebied ligt op ca. 5,2 km afstand.

Het voorgenomen plan maakt geen deel uit van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). Het dichtstbijzijnde VEN-gebied is op een afstand van ongeveer 5,8 km ten zuidoosten van het voorgenomen plan gelegen (GEN-gebied 'De Ieperboog', nr.127).

Gezien deze afstand en de aard van de activiteiten (geen hinder die tot op verre afstand reikt) wordt de opmaak van een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets niet nodig geacht.

5.3.6.4 Natuurreservaten

Er bevinden zich geen natuurreservaten in de wijde omgeving van het voorgenomen plan. Het meest nabijgelegen gebied ligt op ca. 9,5 km.

5.3.7 Geplande toestand

5.3.7.1 Biotoopverlies en/of – winst

Gezien de lage biologische waarde van de bestaande toestand en gezien het feit dat de beekvallei inclusief oeverbeplanting wordt gevrijwaard, worden nauwelijks effecten inzake biotoopverlies verwacht. Bovendien voorziet de uitvoering van het plan in het aanleggen van extra en bovendien ruimere groenbuffers en conform de stedenbouwkundige verordening met autochtone, streekeigen en inheemse soorten.

5.3.7.2 Versnippering / ontsnippering / barrière-effecten

Het voorgenomen plan vormt, gezien de beperkte biologische waarden in de omgeving van het voorgenomen plan, nauwelijks een barrière in het landschap voor migrerende fauna en flora. De uitvoering van het voorgenomen plan zorgt dan ook niet voor significante barrière-effecten. Daarnaast geldt ook dat de nieuw aan te leggen bufferstroken wellicht niet voor een (nieuwe) migratieroute zullen zorgen, gezien ze niet in verbinding staan met andere waardevolle geleidende elementen in de omgeving.

5.3.7.3 Verstoring

Hoge geluidsbelasting kan effecten hebben op dieren. Onderzoek hiernaar is vooral in Nederland gedaan naar broedvogels (Reijnen, 1995). Hierbij werd onderscheid gemaakt tussen bos- en weidevogels en werd er gekeken naar het voorkomen van broedvogels (niet naar het broedresultaat). De belangrijkste conclusies daarbij zijn dat het voorkomen van broedparen bij het merendeel van de vogelsoorten een correlatie vertoont met de geluidsbelasting, waarbij weidevogels vanaf ca. 45 dB(A) en bosvogels vanaf ca. 42 dB(A) minder vaak voorkomen dan bij lagere geluidbelastingen (Nijland & Dassen, 2002).

Gezien de geluidsproductie door de aard van de bedrijfsactiviteiten beperkt is, wordt verwacht dat de realisatie van het planvoornemen geen significante geluidshinder zal veroorzaken.

5.3.7.4 Vernatting / verdroging

Er worden geen grootschalige ondergrondse constructies voorzien binnen het plangebied. Tijdelijke verdroging kan zich eventueel voordoen bij een bemaling in de aanlegfase. In de nabije omgeving van het plangebied zijn verdrogingsgevoelige vegetaties aanwezig, namelijk t.h.v. de beekvallei en aan de overzijde van de Peperstraat t.h.v. uitbreidingszone, waardoor tijdelijk een effect op de fauna en flora kan ontstaan. Door maatregelen tijdens de aanlegfase (bv. retourbemaling) kan dit effect echter worden vermeden.

5.3.7.5 Impact op fauna

Er kan vanuit gegaan worden dat enkel de meest algemene diersoorten momenteel voorkomen in en in de omgeving van het plangebied en het plangebied en zijn omgeving niet als een (belangrijke) migratieroute gebruikt wordt. Een bijkomende inname van enkele biologisch minder waardevolle percelen en (een deel van) de opgaande vegetatie binnen het plangebied zal bijgevolg geen aanzienlijke invloed hebben op het migratie-, foerageer- en/of broedgebied van de voorkomende soorten.

5.3.8 Conclusies

Het innemen van de niet-bebouwde percelen zal een verwaarloosbaar tot beperkt negatief effect hebben wat betreft biotoopverlies. Ook inzake versnippering, barrièrewerking, verstoring en verdroging en de impact op fauna worden slechts verwaarloosbare tot beperkt negatieve effecten verwacht. Het plangebied is immers gelegen in een open landbouwgebied waarbij biologisch en ecologisch waardevolle elementen grotendeels ontbreken. Samengevat, zijn er geen significante effecten, waardoor er ook geen milderende maatregelen nodig zijn.

5.3.9 Milderende maatregelen

Vanuit de discipline fauna en flora worden geen milderende maatregelen nodig geacht.

5.3.10 Suggesties om het plan milieuvriendelijker te maken

Om de biologische waarden binnen het plangebied te verhogen worden enkele suggesties geformuleerd:

- Voorzien van een bufferzone van minstens 5m breed in het RUP, in het bijzonder in de uitbreidingszone, conform de visie van het GNOP;
- Bouwvrij houden van de beekvallei (RUP) conform de visie van het GNOP;
- Retourbemaling tijdens aanlegfase indien bemaling genoodzaakt is (op projectniveau).

5.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

5.4.1 Afbakening van het studiegebied

Het studiegebied omvat minimaal het voorgenomen plan. De gebieden waar landschappelijke structuren, elementen en componenten gewijzigd worden, maken deel uit van het studiegebied, evenals de gebieden waar er invloed is op de landschappelijke en/of archeologische erfgoedwaarde. De omvang van het studiegebied kan verruimd worden in functie van de visuele impact van de geplande ontwikkelingen.

5.4.2 Juridische en beleidsmatige context

Sinds 1 januari 2015 geldt het nieuwe Onroerend Erfgoeddecreet dat onderstaande voorgaande decreten bundelt in één nieuwe regelgeving:

- het Landschapsdecreet en het decreet tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten.
- het decreet op het archeologisch patrimonium en de Europese Conventie van Malta.

5.4.3 Methodologie

5.4.3.1 Methodiek beschrijving bestaande situatie

Voor het beschrijven van de referentiesituatie baseert de deskundige zich in eerste instantie op volgende bronnen:

- Landschapatlas, met aanduiding/afbakening van traditionele landschappen, ankerplaatsen, relictzones, lijn- en puntrelicten;
- Historische kaarten, i.f.v. de beschrijving van de cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied;
- Databank van beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten;
- Inventaris Bouwkundig Erfgoed;
- Centrale Archeologische Inventaris (CAI).

5.4.3.2 Methodiek effectvoorspelling en –beoordeling

De ingrepen die de landschappelijke situatie veranderen bestaan in essentie uit het toevoegen van nieuwe elementen en het wijzigen of verwijderen van bestaande elementen. Het wijzigen van elementen wordt onderverdeeld in wijzigingen met betrekking tot de toestand en functie enerzijds en het voorkomen of uitzicht anderzijds.

De verschillende mogelijke effecten worden gegroepeerd volgens de verschillende invalshoeken van de discipline: **erfgoedaspecten, landschapsstructuur en perceptieve aspecten** (landschapsbeeld).

Beoordelingscriteria met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie kunnen nooit volledig uit kwantitatieve grootheden bestaan door de complexiteit en het holistisch karakter van het studieobject. De beoordeling in de verschillende effectengroepen zal daarom enerzijds steunen op objectieve criteriawaarden en anderzijds steunen op onderzoek met betrekking tot invloed op omgevingsfactoren, perceptie en gedrag.

Tabel 14 Beoordelingscriteria en significantiekader voor de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

| Effecten | Criterium | Methodiek | Significantiekader |
|---|---|--|--|
| Landschap (structuur- en relaties) | Invloed op geografische structuren | Mate van impact op waterlopen, vegetatiewijzigingen, wijzigingen in gradiënten of openheid van het landschap, reliëfwijzigingen enz. | Kwalitatieve bespreking o.b.v. expert judgement. Een effect is significant wanneer een waardevolle landschapsstructuur positief of negatief wordt beïnvloed. |
| Erfgoedwaarde Invloed op landschap | Wijziging van de geomorfologische elementen Wijziging cultuurhistorische waarden en afbakeningen Invloed kleine landschapselementen,... | Vergelijking van de huidige geomorfologische en historisch-geografische elementen en eenheden met deze na uitvoering van het plan Kwalitatieve bespreking o.b.v. beschikbaar historisch materiaal en, inventarisatie KLE's, ... | Kwalitatieve bespreking o.b.v. expert judgement Voorstellen als randvoorwaarden voor het RUP |
| Erfgoedwaarde Invloed op archeologie | Potentieel verlies archeologisch erfgoed t.g.v. graven Aandeel in bodemverstoring en archeologische kwetsbaarheid | Mate van kwetsbaarheid van de bodemverstoring | Kwalitatieve bespreking o.b.v. expert judgement Effecten kunnen significant zijn wanneer archeologisch erfgoed verloren gaat (indien gekend). Voorzorgsprincipe: Milderende maatregelen kunnen worden geformuleerd. |
| Perceptieve kenmerken | Visuele impact/belevingswaarde (wijziging in landschapsbeleving) visuele barrièrevorming | toename/afname van de interne ruimtelijke kwaliteit. Beschrijvend, zonder diepgang in architecturale kwaliteit en omgevingsaanleg. Wijziging transparantiegraad en kijkafstand. Terreinfoto's, relatie met omgeving | Kwalitatieve bespreking o.b.v. expert judgement Een effect is significant wanneer omwonenden, recreanten nadrukkelijke wijzigingen kunnen ondervinden wanneer waardevolle zichten veranderen in minder waardevolle zichten of wanneer niet waardevolle zichten wijzigen in waardevolle zichten. |

Aan de hand van voornoemde criteria kan volgend significantiekader worden gehanteerd:

| Kwetsbaarheid | Schaal | Milieueffect |
|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Kwetsbaar | Grote of middelmatige verandering | Sterk significant (3) |
| Matig Kwetsbaar | Middelmatige verandering | Matig Significant (2) |
| Gering of matig kwetsbaar | Geringe verandering | Beperkt significant (1) |

Om duidelijk te maken wat bedoeld wordt met een grote, middelmatige en geringe verandering kunnen volgende criteria voor de graad van verandering inzake landschapsaantasting aangewend worden (naar: Richtlijnenboek landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie – augustus 2006):

| Schaal van verandering | Criteria |
|------------------------|---|
| Groot | <ul style="list-style-type: none"> - Verlies van landschaps- en/of cultuurhistorische elementen, beïnvloeding van de integriteit op het vlak van samenhang, structuur en functie op een dergelijke schaal dat het potentieel voor het behoud/onderhoud van de karakteristieke landschaps- en/of cultuurhistorische elementen verloren gaat. - Opmerkelijke wijzigingen in de landschaps- en/of cultuurhistorische kenmerken of –elementen over een grote oppervlakte of zeer sterke wijzigingen over een beperkte oppervlakte. - Verstoring van archeologische vindplaatsen met noodzaak tot opgraving |
| Matig | <ul style="list-style-type: none"> - Effecten op landschaps- en/of cultuurhistorische elementen, beïnvloeding van de integriteit op het vlak van samenhang, structuur en functie op een dergelijke schaal dat het potentieel voor het behoud/onderhoud van de karakteristieke landschaps- en/of cultuurhistorische elementen aangetast of ondermijnd wordt. - Matige of lokale wijzigingen - Verstoring van archeologische vindplaatsen zonder noodzaak tot opgraving |
| Gering | <ul style="list-style-type: none"> - Effecten op landschaps- en/of cultuurhistorische elementen, beïnvloeding van de integriteit op het vlak van samenhang, structuur en functie op een dergelijke schaal dat het potentieel voor het behoud/onderhoud van de karakteristieke landschaps- en/of cultuurhistorische elementen verminderd wordt. - Quasi niet waarneembare wijzigingen - Wijzigingen binnen de opvangcapaciteit inzake “landschappelijke draagkracht” |

5.4.4 Bestaande toestand

Kaart 13: Landschapsatlas en erfgoed

Kaart 14: Landschapscomposietenkaart

5.4.4.1 Landschappelijke structuur en erfgoedwaarde

Het plangebied behoort tot het traditionele landschap ‘Zuidelijke IJzervlakte en het land van Ieper’.

Korte Historiek

Het voorgenomen plan is ten tijde van de Ferraris (1777) nog landbouwgebied. In de omgeving bevinden zich ook diverse boomgaarden. Ten oosten van de Steenbeek bevonden zich schorren. De wegenstructuur (waaronder de Peperstraat en de trage wegen) is reeds herkenbaar op de Ferrariskaart.



Figuur 6 Ferrariskaart t.h.v. voorgenomen plan (1777)

Op de Vandermaelenkaart zijn de buurtwegen, de Peperstraat en de beekvallei ook nog steeds duidelijk zichtbaar. Verder is er ook een site met walgracht waarneembaar t.h.v. de waterzuiveringsinstallatie.



Figuur 7 Vandermaelenkaart t.h.v. voorgenomen plan (1846-1854)

Beschermingen en bouwkundig erfgoed

Waardevol erfgoed kan op basis van het decreet tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten of het landschapsdecreet beschermd worden.

Vandaag is het “St-Julien Dressing Station Cemetery”, op ca.330m, het dichtstbijzijnde beschermde monument. Maar op 16 januari 2014 werd de oorlogsbunker ‘Kaserne 2 Hertog Albrecht’ uit WOI, op ca.65m van het bedrijf, beschermd als monument bij ministerieel besluit op 5/02/2015.

De volgende relictten gelegen binnen een straal van 500 m van het voorgenomen plan zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed:

Tabel 15 Inventaris Bouwkundig Erfgoed – Relicten binnen een straal van 500 m van het voorgenomen plan

| ID | Naam | Adres | Afstand tot voorgenomen plan |
|------------------|---|----------------------|------------------------------|
| 213419 | Duitse constructie Kaserne 2 Herzog Albrecht | Peperstraat ZN | 65 m |
| 213285 | Gedenkzuil militaire en burgerlijke doden | Brugseweg ZN | 195m |
| 575 (woi relict) | Vredeseik en informatiebord Kitchener's Wood (St.-Juliaan - WOI) | Brugseweg ZN | 200 m |
| 44069 | Parochiekerk Sint-Juliaan | Brugseweg ZN | 230 m |
| 44072 | Pastorie | Brugseweg 40 | 196 m |
| 44071 | Burgerhuis | Brugseweg 37 | 230 m |
| 44097 | Wegkapelletje | Peperstraat ZN | 130 m |
| 200676 | Britse militaire begraafplaats Saint Julien Dressing Station Cemetery | Felix Nadarstraat ZN | 350 m |
| 44073 | Hoeve | Brugseweg 105 | 325 m |

Landschapsatlas en relictten

Binnen de landschapsatlas worden ankerplaatsen, relictzones, lijnrelictten en puntrelictten aangeduid. In de ruime omgeving van het voorgenomen plan is er geen erfgoedlandschap aanwezig. Er bevinden zich geen ankerplaatsen, noch relictzones, lijnrelictten en puntrelictten in de ruime omgeving van het voorgenomen plan.

Landschapskenmerken

Naast het historische aspect in de landschapszorg, zoals vermeld in de atlas van de relictten, zijn tevens de structurerende landschapselementen zonder relictwaarde van belang (bijvoorbeeld beekdalen, boscomplexen,...). De landschapskenmerkenkaart (aanvullende inventaris van de ruimtelijke landschapskenmerken van bovenlokaal en Vlaams belang, Agentschap Onroerend Erfgoed, 2002) wordt hiervoor geraadpleegd. In het studiegebied werd ‘de vallei van de Steenbeek’ aangeduid als landschapskenmerk.

Archeologie

Het archeologisch patrimonium bevindt zich onder het maaiveld (of water) en is daardoor niet bepalend voor de zichtbare ruimtelijke structuur van het landschap. Toch is het belangrijk om dit cultureel erfgoed te bewaren. Daarom wordt het in de ruimtelijke planning betrokken waardoor het wel een structurerende betekenis kan hebben. Het belang van dit niet zichtbaar patrimonium is daarom niet enkel historisch maar ook actueel en toekomstgericht.

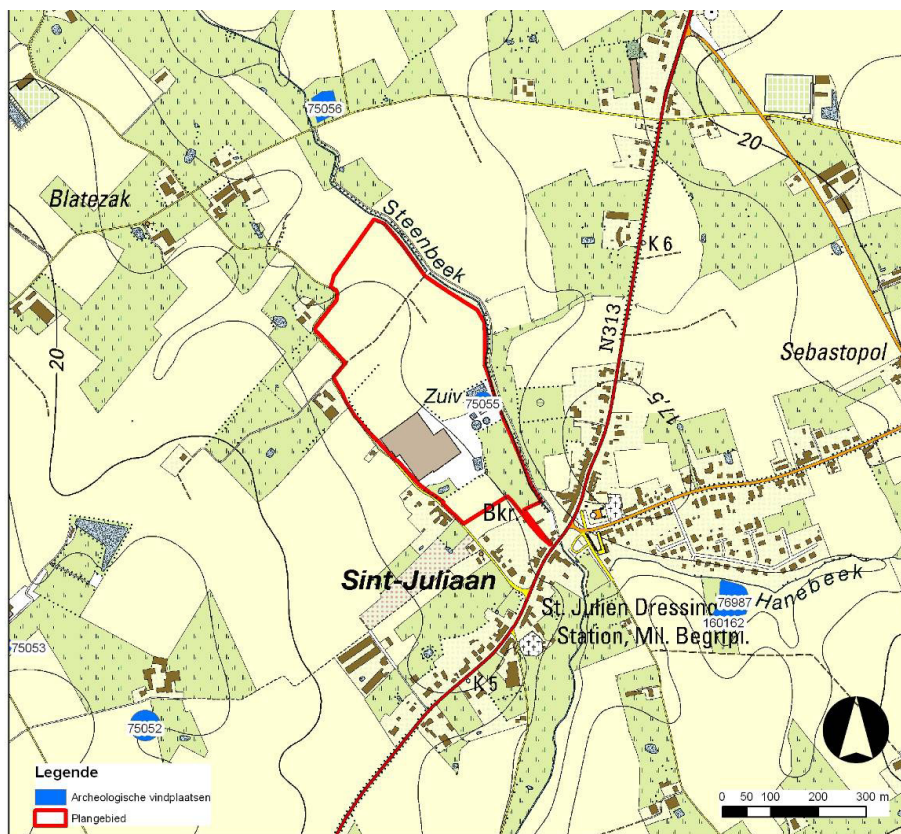
Om een overzicht te krijgen van de reeds gekende archeologische sites kan de Centrale Archeologische Inventaris (CAI)¹⁰ geraadpleegd worden. Het spreekt voor zich dat deze databank enkel de reeds gekende erfgoedwaarden omvat, die slechts een zeer kleine fractie van ons bodemarchief vertegenwoordigen. Op basis van deze inventaris kan geen uitspraak gedaan worden over aan- of afwezigheid van andere archeologische vindplaatsen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan enkel met verder onderzoek vastgesteld te worden

Binnen het voorgenomen plan is de onderstaande archeologische vindplaats opgenomen:

- 75055: Peperstraat I, Site met Walgracht, Late Middeleeuwen.

In de nabije omgeving zijn de volgende archeologische vindplaatsen opgenomen:

- 76987 (ca. 430m ten zuidoosten van het voorgenomen plan): Hazeweidestraat, site met walgracht, Late Middeleeuwen;
- 160162 (ca. 430m ten zuidoosten van het voorgenomen plan): Hanebeekstraat I, stuk tankrups, WOI;
- 75052 (ca. 730m ten zuidwesten van het voorgenomen plan): Wijngaardstraat IV, Site met Walgracht, Late Middeleeuwen;
- 75056 (ca. 240m ten noorden van het voorgenomen plan): Bruine Broekstraat/Cayennestraat, Site met Walgracht, Late Middeleeuwen.



Figuur 8 Situering van het voorgenomen plan binnen de CAI (situatie april 2014), bron: Agiv.

¹⁰ De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. Zekerheid omtrent aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan alleen met verder onderzoek vastgesteld te worden.

Uit loopgravenkaarten uit WO I blijkt eveneens dat het gebied pal in het front van WO I lag.

5.4.4.2 Perceptieve kenmerken en belevingswaarde

Op de onderstaande foto's wordt een beeld gegeven van het voorgenomen plan en de huidige bedrijfssite.

Door de dimensies van de bebouwing en zijn ligging in een open landschap is het bedrijf duidelijk waar te nemen in het landschap. De bestaande groenbuffer zorgt voor onvoldoende inpassing.

De verschillende bedrijfsonderdelen zijn op compacte wijze ingeplant. Op ruimere schaal sluit de bebouwing aan bij de bebouwing van het gehucht Sint-Juliaan.

Langs de Peperstraat bevond zich een uitgegroeid bufferscherm dat omwille van impact op de wanden van de gebouwen en omwille van schuilplaatsen voor ongedierte (extra aandacht voor hygiëne voor een voedingbedrijf) werd vervangen door een recente, meer open beplanting met hoogstammen en met meer tussenruimte tussen de gebouwen en de buffer. Hierdoor lijken de westelijk gelegen gebouwen (nog) heel kaal en zij deze momenteel visueel heel duidelijk waarneembaar in het landschap. Deels noordelijk en oostelijk (langs de Steenbeek) is er wel sprake van groenbuffers. Langs zuidelijke zijde is er ook nog een beperkte buffer aanwezig (bomenrij langs Peperstraat, dan haag, dan Italiaanse populieren).



Foto 1 – Zicht op noordelijke zijde bedrijfsgebouwen



Foto 2 – Zicht op buffer tussen de Peperstraat en de conditioneringsloodsen



Foto 3 – Zicht op de erfdienstbaarheid. Rechts bevinden zich de huidige conditioneringsloodsen, links liggen de gronden waarop een uitbreiding op korte- en lange termijn beoogt wordt.



Foto 4 – Zicht op het bovengronds gedeelte van de waterbuffer (links op de foto). De taluds werden landschappelijk geïntegreerd door deze te laten begroeien met grasvegetatie.



Foto 5 - zicht op de achterkant van de waterzuiveringsinstallatie gezien vanaf het jaagpad.



Foto 6 – De Jaeghere NV vanaf het jaagpad (zicht op zuidelijk gedeelte van bedrijf)



Foto 7 – Het plangebied gezien vanaf de Brugseweg
Een (beperkt) groenscherm zorgt voor een buffering van het bedrijf.



Foto 8 - Het plangebied, gezien vanaf de Bruine Broekstraat

5.4.5 Geplande toestand

5.4.5.1 Landschappelijke structuur en relaties

Bij het definiëren van belangrijke elementen voor de landschapsecologische structuur, zijn vooral eventueel voorkomende opgaande begroeiing, kleine landschapselementen en waterlopen en grachten aandachtspunten.

De effecten op de structuurkwaliteit van waterlopen zijn besproken onder discipline water.

De effecten van het verdwijnen van KLE en opgaande begroeiing zijn beoordeeld onder discipline fauna en flora.

De landschapswaarde van de huidige bedrijfssite is eerder beperkt. De landschapswaarde van de uitbreidingszone is hoger aangezien deze nog deel uitmaakt van het open landbouwgebied. Door uitvoering van het plan kan in de uitbreidingszone bebouwing gerealiseerd worden. De landschapswaarde van dit deel van het plangebied zal dalen.

Anderzijds is er door de bestaande bebouwing reeds een zekere verstoring van het landschap, zal de uitbreiding onmiddellijk aansluiten bij de reeds bestaande bebouwing en wordt het geheel ingebufferd zodat het effect beperkt negatief wordt ingeschat.

5.4.5.2 Erfgoedwaarden

Effecten op de cultuurhistorische waarde van het aanwezige bouwkundig erfgoed worden nagenoeg niet verwacht. Deze bevinden zich op een redelijke afstand van het plangebied. De context waarbinnen deze elementen zich bevinden, wijzigt niet bij uitvoering van het plan.

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. De aanleg van nieuwe gebouwen brengt vergraving met zich mee. Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden. Dit mede door de potentiële aanwezigheid van archeologisch erfgoed in het plangebied (site met walgracht) én in de buurt – meer specifiek laat-middeleeuwse sites en WO I erfgoed.

De omgrachting van de site met walgracht is op het terrein niet zichtbaar. De vermelding van de site in de CAI is gebaseerd op het voorkomen ervan op de Popp-kaart van 1842-1879. We kunnen stellen dat op de locatie van de site, die tot op 15m nauwkeurig in kaart is gebracht, de restanten niet meer voorkomen, of reeds verstoord zijn door aanwezigheid van site Dejaeghere (met name gedeelte van de waterzuivering en waterbuffer). Gezien de nabijheid van deze historische site tot de uitbreidingszone die nu nog in landbouwgebruik is, is het wel aannemelijk om te stellen dat er risico's zijn op het aantreffen van archeologische relictten en bijgevolg extra aandacht te hebben bij ontwikkeling van het bedrijf op lange termijn. Meer nog dan het risico op aantreffen van relictten van middeleeuwse (of oudere) oorsprong dient rekening gehouden te worden met de potentiële aanwezigheid van WO I relictten. Gezien de aanwezigheid van heel wat WO-I erfgoed in de nabije omgeving, is de kans op het aantreffen van WO-I relictten bij uitbreiding van het bedrijf niet ondenkbeeldig.

Op basis van de huidige informatie (raadpleging van een aantal loopgravenkaarten uit de oorlog door het Agentschap Onroerend Erfgoed) zijn – voor zover kan worden gezien – geen structuren in de uitbreidingszone voor het bedrijf aanwezig. Thans is de kans op het verstoren van archeologische relictten echter nooit vooraf uit te sluiten, zonder bijkomend archeologisch onderzoek. Zo zouden bv. meer loopgravenkaarten en/of luchtfoto's uit de oorlog kunnen worden geraadpleegd i.s.m. gespecialiseerde centra (bv. het 'In Flanders Fields Museum') of universitaire instellingen. Indien archeologische vondsten verstoord worden, betekent dit steeds een significant negatief effect. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan dus enkel met verder onderzoek worden vastgesteld.

Uiteraard dienen de wettelijke handelingen bij het aantreffen van archeologische relictten zoals voorgeschreven door het Decreet op het Archeologisch Patrimonium opgevolgd te worden. Dit houdt in dat, wanneer tijdens de werken een goed wordt aangetroffen, waarvan men redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologisch relict betreft, hiervan binnen de drie dagen aangifte dient gedaan te worden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. De gevonden archeologische relictten moeten tot de 10de dag na de melding in onveranderde toestand bewaard blijven, beschermd worden tegen beschadiging of vernieling en toegankelijk gesteld worden voor onderzoek door het Agentschap Onroerend Erfgoed, zonder recht op schadevergoeding. Er dient desgevallend voldoende tijd te worden voorzien voor prospectie tussen afgraving en uitvoering. Deze zaken worden buiten een RUP geregeld.

Sinds 1 januari 2015 is het nieuwe Onroerend Erfgoeddecreet in werking getreden op uitzondering van het onderdeel 'archeologie' (dat pas in werking treedt nadat er een voldoende aantal archeologen is erkend overeenkomstig het nieuwe onroerend erfgoeddecreet). Binnen het luik 'archeologie' van het nieuwe OE-decreet zullen besluiten worden uitgewerkt voor nader onderzoek inzake archeologie (zoals de archeologienota). Uitgaande van de voorwaarden die zullen gelden tot opmaak van een verplicht archeologisch vooronderzoek in kader van vergunningsaanvragen, valt de uitbreiding van het bedrijf Dejaeghere onder de verplichting van een voorafgaand archeologisch vooronderzoek (Onroerend Erfgoeddecreet art. 5.4.1):

“aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 1000m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3.000m² of meer bedraagt”.

Gezien het onderdeel archeologie van het nieuwe archeologiedecreet momenteel nog niet van kracht is (april 2015), geldt nog steeds de sectorale regelgeving cfr. het archeologiedecreet. Op basis van deze regelgeving zijn de uitbreidingen momenteel niet gebonden aan een verplicht bindend advies van Onroerend Erfgoed. Daarom wordt vanuit het MER als milderende maatregel een archeologisch vooronderzoek voorgesteld. Het verdere onderzoek naar voorkomen van WO I-erfgoed in of nabij het plangebied zoals hierboven voorgesteld, kan hierin kaderen.

5.4.5.3 Perceptieve kenmerken en belevingswaarde

Rond de bestaande bedrijfsite is een bufferzone voorzien. Deze werd om hygiënische redenen recent heraan geplant waardoor deze nog niet als visuele buffer fungeert. Langs de toekomstige uitbreiding wordt een brede bufferzone voorzien. Op termijn zullen deze buffers het bedrijf voldoende landschappelijk integreren.

5.4.6 Conclusies

Algemeen blijven de effecten op landschapsstructuur lokaal, aansluitend aan de bestaande bebouwing. Er 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 beperkt negatief ingeschat, doch niet significant negatief. Vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie worden geen significant negatieve effecten verwacht door uitvoering van het GRUP, op uitzondering van de potentiële verstoring van archeologisch erfgoed.

5.4.7 Milderende maatregelen

Archeologisch vooronderzoek voor de geplande uitbreidingen op lange termijn, zolang vanuit de regelgeving een archeologienota nog niet tot de verplichting behoort.

5.4.8 Suggesties om het plan milieuvriendelijker te maken

- Opnemen van voldoende en volwaardige visuele buffers in het RUP. De buffers dienen minimum 10m breed te zijn. T.h.v. de bedrijfsin- en uitrit kan gemotiveerd afgeweken worden van de aanleg van een groenbuffer..
- Opleggen maximale bouwhoogte van 15m in het RUP.
- Besteden van bijzondere aandacht aan de landschappelijke inpassing bij vergunningsaanvraag (projectniveau)

5.5 Optiediscipline Mens - mobiliteit¹¹

5.5.1 Afbakening van het studiegebied

Het studiegebied voor de discipline mens-mobiliteit omvat het voorgenomen plan en de belangrijkste ontsluitingswegen waar overeenkomstig de logica van de wegcategorisering, effecten op verkeer te verwachten zijn.

5.5.2 Juridische en beleidsmatige context

Voor de uitwerking van de discipline mobiliteit zijn volgende beleidsdocumenten van belang voor de kennisgeving/ontwerp-plan-MER.

- De ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en Gemeentelijk Structuurplan Langemark-Poelkapelle), en daarbinnen meer bepaald het richtinggevend en bindend gedeelte met betrekking tot de gewenste verkeers- en vervoersstructuur en de wegcategorisering;
- Verbreden en verdiepen van het mobiliteitsplan van de Langemark-Poelkapelle (lopende);
- Provinciale functionele en recreatieve fietsroutes

Relevante zaken worden uitgewerkt in het MER.

5.5.3 Methodologie

5.5.3.1 Methodiek beschrijving bestaande situatie

Voor het inschatten/bepalen van elk van de onderdelen van het mobiliteitsprofiel, wordt gebruik gemaakt van:

- Gegevens aangeleverd door het bedrijf betreffende huidige activiteiten, het gewenste ruimtelijk programma en verwachte (type)verplaatsingen (bv. aantal verplaatsingen en vervoerswijze van de werknemers, aantal bezoekers per dag, aantal vrachtwagenbewegingen ...).
- Parameters en kencijfers uit verschillende bronnen:
 - Parameters uit het Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen 4 (OVG4);
 - Kencijfers CROW: ASVV 2012, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, Verkeersgeneratie voorzieningen;
 - Kencijfers berekend in andere effectenrapportages

5.5.3.2 Methodiek effectvoorspelling en –beoordeling

Gelet op de aard van de voorgenomen activiteit, ligt de focus op de bespreking van de verwachte generatie van gemotoriseerd verkeer en de impact hiervan in de toekomstige situatie. Voor de impact wordt gekeken naar de wijzigingen in de verzadigingsgraad op de gebruikte wegen rondom het voorgenomen plan

Voor de prognose van de toekomstige verkeersgeneratie (uitgedrukt in aantal bewegingen) en de toedeling naar het wegennet wordt uitgegaan van cijfers aangeleverd door het bestaande bedrijf.

¹¹ Gezien als gevolg van de uitbreiding van het bedrijf op lange termijn het aantal aanlever- en afvoerbeweging slechts met 2 per dag toeneemt (zie §5.5.5), wordt de discipline mobiliteit als optiediscipline behandeld.

Eenzijds zal er een afname zijn van het aantal verkeersbewegingen door het centraliseren van de opslagcapaciteit. Anderzijds zal er een toename zijn door het uitbreiden van de huidige bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan de impact op de verkeersleefbaarheid van de woonconcentraties langsheen de belangrijkste ontsluitingsroutes naar het hoger wegennet.

Verkeersleefbaarheid kan uitgedrukt worden in ondermeer verkeersdruk, oversteekbaarheid voor mens en dier, sluipverkeer en barrièrewerking. Deze aspecten hangen grotendeels samen met de wegintensiteiten in relatie tot de wegcategorie.

Hier wordt de impact bepaald o.b.v. de leefbaarheids capaciteit langs deze wegen.

| wegcategorie | omschrijving | theoretische capaciteit (pae/u/richting) | capaciteit leefbaarheid (pae/u/richting) | i.f.v. |
|--------------------------|--|--|--|--------|
| primair | omlegging 2x2, beperkt aantal kruispunten | 3600 | | 3600 |
| secundair (hoofdinvsweg) | 2x2, in bebouwde kom groot aantal kruispunten | 2400 | | 2000 |
| | 2x1, met weinig tot geen kruispunten en scheiding verkeersdeelnemers | 1800 | | 1800 |
| stedelijke hoofdstraat | 2x1, groot aantal kruispunten en scheiding verkeersdeelnemers | 1200 | | 1200 |
| lokale verbindingsweg | 2x1, groot aantal kruispunten | 1000 | | 650 |
| interne ontsluitingsweg | | | | 400 |
| wijkverzamelweg | 2x1, groot aantal kruispunten | | | |
| woonstraat | 2x1 geen scheiding verkeersdeelnemers | | | 250 |

Bron: Mobiliteitsacademie (IMOB en VSV), studiedag 'Opstellen van Mobers', 29 mei 2008, presentatie door Tritel.

Om de evaluatie zo objectief mogelijk te maken, wordt er waar mogelijk gesteund op kwantitatieve gegevens, waar nodig wordt een kwalitatief waardeoordeel uitgesproken.

Tabel 16 Beoordelingscriteria en significantiekader voor de milieudiscipline mens-mobiliteit

| <i>Effecten</i> | <i>Criterium</i> | <i>Methodiek</i> | <i>Significantiekader</i> |
|---|---|---|---|
| Wijziging in verkeersdoorstroming | verzadigingsgraad afwikkelcapaciteit wegennet | Kwantitatieve of kwalitatieve beoordeling na prognose verkeersgeneratie en distributiepatroon | Zie uitdieping in onderstaande tabel |
| Wijziging verkeersleefbaarheid (woon)omgeving | verzadigingsgraad leefbaarheids capaciteit wegennet | Kwantitatieve of kwalitatieve beoordeling na prognose verkeersgeneratie en distributiepatroon | Zie uitdieping in onderstaande tabellen |

| <i>Evolutie t.o.v. huidige toestand</i> | <i>Verbetering</i> | <i>Status quo</i> | <i>Verslechtering</i> |
|---|--------------------|-------------------|-----------------------|
| Verzadigingsgraad: | | | |
| < 80 % | +1 | 0 | -1 |
| 80-90 % | 0 | -1 | -2 |
| 90-100 % | -1 | -2 | -3 |
| > 100 % | -2 | -3 | -3 |

Om van verbetering of verslechtering te spreken moet er wel een significant verschil zijn (grosso modo minstens +/- 5%)

5.5.4 Bestaande toestand

5.5.4.1 Huidig aantal verkeersbewegingen

Leveringen

Het bedrijf werkt streekgebonden. De groenten waarmee het bedrijf werkt komen uit de directe omgeving. De klanten zijn wereldwijd verspreid, maar het hoofdaandeel wordt binnen de EU geleverd. 90% van de omzet is bestemd voor de exportmarkt.



Figuur 9 Overzicht leveranciers West-Vlaanderen (bron: aanvraag p.a.)

Op jaarbasis kent het bedrijf een aanvoer van ca.75.000ton groenten. Dit zijn ongeveer 3.000 inkomende bewegingen per jaar. De uitvoer van afgewerkte producten genereert ca. 3.000 uitgaande bewegingen en de uitvoer gebeurt uitsluitend via de A19, gelegen op slechts 2,2km van de site.

Gezien Dejaeghere een seizoensgebonden bedrijf betreft is de mate van aanvoer van groenten sterk verschillend doorheen het jaar (hangt samen met de oogst van de diverse groenten):

- Van januari tot en met 15 april: afleveringen bijna nihil.
- Van 15 april tot eind juni: ca. 200 aanvoeren per maand
- Vanaf juli tot eind december: ca. 450 aanvoeren per maand.

De afvoer van de producten gebeurt gelijkmatig over het jaar gespreid. De afvoer betreft ongeveer 3000 bewegingen per jaar, verdeeld over het aantal werkdagen is dit gemiddeld 12 wagens per dag.

Personeel

Dejaeghere NV stelt rechtstreeks ongeveer 80 personen te werk. Een gedeelte van deze werknemers zijn afkomstig uit de directe omgeving. Het overige gedeelte van de werknemers is vooral gehuisvest in het noorden van Frankrijk. Volgens informatie van het bedrijf, komt het personeel allemaal met de wagen naar het bedrijf aangezien het openbaar vervoer ontoereikend is. 60% van het personeel is afkomstig van Noord - Frankrijk en zij carpoolen meestal.

Volgens de studie Verplaatsingsgedrag Vlaanderen 4.4 ROM is de gemiddelde autobezetting voor woon-werkverkeer 1,1 personen per auto en de gemiddelde autobezetting voor mensen die carpoolen 2,5 personen per auto. Het gemiddeld autoverkeer per dag komt dan neer op 31 (12+19).

Synthese

Samengevat zijn er momenteel gemiddeld volgende bewegingen per dag

- in het hoog seizoen (juli tot december): 15 aanlever- en 12 afvoerbewegingen en 31 personeelsbewegingen
- in het laag seizoen (januari t/m 15 april): 0 aanlever- en 12 afvoerbewegingen en 31 personeelsbewegingen

5.5.4.2 Weginfrastructuur & ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het terrein is via de Peperstraat naar de N313 ontsloten (afstand tot N313 = ca.500 m). De Peperstraat heeft een wegbreedte van ca. 4 meter, en sluit aan op de N313 met een voorrangsgeregeld kruispunt (voorrang voor N313). De Peperstraat wordt gezien zijn beperkte breedte **niet** beoordeeld als een 2x1 woonstraat (cfr. algemene methodologie).

De N313 is geselecteerd als secundaire weg type II, en ontsluit het gebied naar de A19 (Sint-Jan). De N313 heeft 2x1 rijstroken en een vrijliggend fietspad aan beide zijden. Het snelheidsregime bedraagt 50km/u.

De Peperstraat sluit t.h.v. het bedrijf aan op de parking en de twee laadkaaien (zie foto 4 en 8).

Het aantal verkeersbewegingen in de Peperstraat wordt in eerste instantie bepaald door de verkeersbewegingen gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten en in tweede orde door verkeersbewegingen gerelateerd aan agrarische activiteiten. De beperkte breedte van de Peperstraat is vandaag niet terdege afgestemd op de vaak piekgebonden aanvoer van groenten (gerelateerd aan oogsttijden) en de omvang van de (agrarische) voertuigen die deze groenten aanleveren. Dit heeft als gevolg dat deze straat schade ondervindt van het zwaar transportverkeer en er soms schade wordt aangebracht aan geparkeerde auto's.



Foto 1 – kruispunt N313 - Peperstraat



Foto 2 - Peperstraat



Foto 3 – Peperstraat zicht op bedrijf



Foto 4 – Toegang tot parking Dejaeghere



Foto 5 - De tweelaadkaaien, gesitueerd naast de Peperstraat

5.5.4.3 Openbaar vervoer

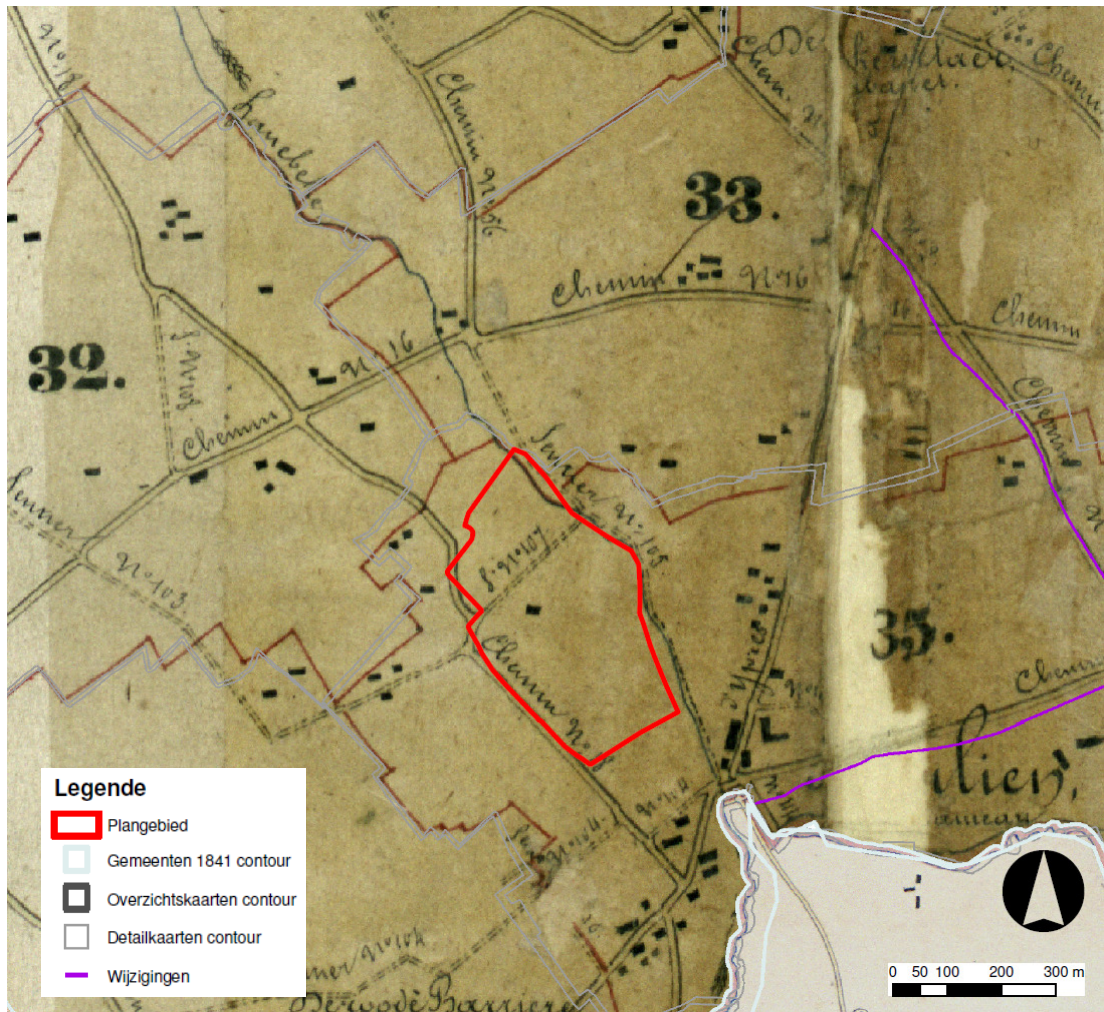
In de omgeving van het voorgenomen plan bevinden zich de volgende bushaltes:

- Langemark Peperstraat op ca. 500m wandelafstand (t.h.v. kruispunt Brugseweg-Peperstraat). Deze halte wordt bediend door buslijn 95 Roeselare - Langemark - Ieper (1x/uur)

5.5.4.4 Fiets- en voetgangersnetwerk

Buurtwegen

De Peperstraat is als buurtweg in de atlas opgenomen (nr.18). Voetweg nr. 105 Capelleweg loopt langsheen de Steenbeek. Voetweg nr. 107, Bosch weg, vormt de huidige ontsluitingsweg van verschillende percelen omheen de site van Dejaeghere NV. De aanvraag tot gedeeltelijke schrapping en verlegging van buurtweg 107 is op 17/02/2015 goedgekeurd door de Deputatie.



Figuur 10 Buurtwegen t.h.v. het plangebied

Fiets

De N313 (Brugseweg), op ca.500m van het studiegebied, is door de provincie geselecteerd als functionele fietsroute. Het fietspad is niet vrijliggend.

Er loopt een mountainbikepad, naast de beek, langs het traject van de voetweg.

5.5.4.5 Parkeercapaciteit

Momenteel heeft het bedrijf ca.55 parkeerplaatsen ter hoogte van de inkom en de administratieve ruimten. Dit is ruime voldoende voor personeel en bezoekers.

5.5.5 Geplande toestand

Met de voorgestelde uitbreiding op lange termijn berekent het bedrijf een uitbreiding van het aantal aanlever- en afvoerbeweging van telkens 600 per jaar (2 per dag). Het aantal woon-werkbewegingen zal toenemen met 5 bijkomende bewegingen per dag (stijging personeel met 8 nieuwe werknemers).

5.5.5.1 Verkeersdoorstroming en verkeersleefbaarheid

Om de ontsluitingssituatie en verkeersleefbaarheid van de Peperstraat te verbeteren zal de bedrijfsinrit worden heraangelegd. De bomen tussen de parking en de weg zullen vervangen worden

door een invoegstrook. Het bedrijf heeft hiervoor reeds een vergunning gekregen (maart 2015). Hierdoor kan bij piekmomenten inzake leveringen, de rijbaan vrijgehouden worden. Verder werkt de gemeente aan een plan om de Peperstraat herin te richten i.f.v. de verkeersleefbaarheid.

Het aantal vervoersbewegingen stijgt in het totaal slechts met 7 voertuigbewegingen per dag. Dit kan worden beschouwd als een beperkt en niet significant effect.

5.5.5.2 Parkeercapaciteit

De bestaande parking omvat ruimte voor personeel en reserve voor bezoekers. Door de uitbreiding wordt slechts een beperkte uitbreiding van het personeelbestand verwacht van ca.8 personen. Deze kan nog steeds opgevangen worden door de bestaande parking. Er is dan ook geen effect te verwachten inzake de parkeercapaciteit.

De productiewijze is van die aard dat goederentransport niet gestationeerd moet blijven en steeds direct kan laden of lossen. Enkel bij piekmomenten is het mogelijk dat er gewacht moet worden tot het vorige transport is afgeladen. Om een wachtend transport op de Peperstraat zelf te vermijden zal de oprit heringericht worden. De bestaande boompjes t.h.v. de oprit worden verwijderd en vervangen door een bijkomende inrit.

5.5.6 Conclusies

Het aantal bijkomende verkeersbewegingen door uitvoering van het voorgenomen plan zal slechts een verwaarloosbare invloed hebben op de capaciteit van de Peperstraat. Gezien de beperkte stijging van het aantal personeelsleden is er geen significant effect op de parkeercapaciteit te verwachten.

Inzake de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid komen echter momenteel reeds conflictsituaties voor in de Peperstraat. Uitvoering van het voorgenomen RUP zal het risico op dergelijke conflictsituaties nog doen toenemen. Zonder bijkomende milderende maatregelen zal het bestaande knelpunt bijgevolg nog worden verergerd door uitvoering van het voorgenomen plan.

5.5.7 Milderende maatregelen

Vanuit de discipline mens - mobiliteit wordt volgende milderende maatregelen voorgesteld:

- Uitvoering van de heraanleg van de bedrijfsontsluiting (inrit).

5.5.8 Suggesties om het plan milieuvriendelijker te maken

- Stimuleren van werknemers om "alternatieve" manieren van woon-werkverkeer te gebruiken, vb. door het voorzien van propere en overdekte fietsstallingen, fietsvergoedingen, aanmoedigen van carpoolen, gebruik openbaar vervoer...
- Het voorzien van uitwijkstroken/passeerhavens voor vrachtwagens¹² middels een heraanleg/verbreding van de Peperstraat, wordt aanschouwd als flankerend beleid. De uitvoering van een heraanleg van de Peperstraat hangt niet af van de goedkeuring van het GRUP.

¹² Het voorzien van uitwijkstroken/passeerhavens voor vrachtwagens kan niet gerealiseerd worden binnen de plancontouren van het RUP, gezien het er geen deel van uitmaakt. Het realiseren van deze milderende maatregel dient bijgevolg gerealiseerd te worden via het flankerend beleid, bv. middels heraanleg Peperstraat.

5.6 Optiediscipline Geluid

5.6.1 Afbakening van het studiegebied

Relevante impact kan worden bekomen van de emitterende bronnen (installatie) binnen het voorgenomen plan en de verkeersafwikkeling per vrachtwagen op de voornaamste toegangswegen tot het gebied.

Het studiegebied wordt bepaald door de zone rondom het voorgenomen plan waarvoor een relevante geluids- en/of trillingsimpact van de werkzaamheden naar de geluidsgevoelige receptoren te verwachten is. Onder geluidsgevoelige receptoren in de omgeving wordt verstaan; de dichtst bijzijnde woningen/woonkernen, kantoorgebouwen (tijdens de dagperiode) waardevolle natuurgebieden (incl. vogel- en habitatrichtlijngebieden) en andere faunistisch waardevolle gebieden en overige kwetsbare gebieden/gebouwen (bv. scholen, ziekenhuizen, rustoorden, recreatiezones,....).

Voor de discipline Geluid wordt een zone van 200 m rondom het voorgenomen plan, samen met het voorgenomen plan zelf, aangeduid als studiegebied.

5.6.2 Juridische en beleidsmatige context

Het wettelijk toetsingskader met betrekking tot geluid wordt geregeld in titel II van het VLAREM. Voor bestaande inrichtingen gelden de richtwaarden, voor nieuwe inrichtingen worden grenswaarden afgeleid op basis van de ligging van de immissiepunten volgens het gewestplan en het huidige omgevingsgeluid. Volgens de voorschriften van VLAREM II 'Bijlage 2.2.1. milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht' gelden volgende richtwaarden (RW) voor het $L_{A95,1h}$ van het oorspronkelijk omgevingsgeluid.

Tabel 17 Milieukwaliteitsnormen VLAREM II voor geluid in open lucht (dB(A), LA95)

| Gebied | overdag | 's avonds | 's nachts |
|---|---------|-----------|-----------|
| 1. Landelijke gebieden en gebieden voor verblijfsrecreatie | 40 | 35 | 30 |
| 2. Gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m van industriegebieden niet vermeld in punt 3 of van gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen | 50 | 45 | 45 |
| 3. Gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m van gebieden voor ambachtelijke bedrijven en middelgrote ondernemingen, van dienstverleningsgebieden of van ontginningsgebieden tijdens de ontginning | 50 | 45 | 40 |
| 4. Woongebieden | 45 | 40 | 35 |
| 5. Industriegebieden, dienstverleningsgebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en ontginningsvoorzieningen tijdens ontginning | 60 | 55 | 55 |
| 5. BIS Agrarische gebieden | 45 | 40 | 35 |
| 6. Recreatiegebieden uitgezonderd gebieden voor verblijfsrecreatie | 50 | 45 | 40 |
| 7. Alle andere gebieden, uitgezonderd : bufferzones, militaire domeinen en deze waarvoor in bijzondere besluiten richtwaarden worden vastgesteld | 45 | 40 | 35 |
| 8. Bufferzones | 55 | 50 | 50 |
| 9. Gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m gelegen van voor grindwinning bestemde ontginningsgebieden tijdens ontginning | 55 | 50 | 45 |

| Gebied | overdag | 's avonds | 's nachts |
|---|-------------------------|-----------|-----------|
| Opmerking: Als een gebied valt onder twee of meer punten van de tabel dan is in dat gebied de hoogste richtwaarde van toepassing. | | | |
| Dag: | van 07.00 tot 19.00 uur | | |
| Avond: | van 19.00 tot 22.00 uur | | |
| Nacht: | van 22.00 tot 07.00 uur | | |

In het BPA 'Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat' en herziening werd de bedrijfsfunctie van de huidige bedrijfssite bestendigd. Door uitvoering van het RUP zal de bedrijfssite bestendigd en uitgebreid worden. Het agrarisch gebied zal volledig herbestemd worden naar een zone voor bedrijvigheid waardoor er na uitvoering t.h.v. de huidige zone voor landbouw minder strenge geluidsnormen zullen gelden. Bovendien zullen nieuwe geluidsnormen van toepassing zijn op een groter gebied.

De relevante geluidsbronnen door uitvoering van het RUP zijn het verkeersgeluid dat gegenereerd wordt door de activiteiten in het voorgenomen plan en het geproduceerde geluid dat gepaard gaat met de bedrijfsactiviteiten zelf. Tot op heden bestaan geen bindende Vlaamse richtwaarden voor **verkeersgeluid**. Er bestaat wel officiële milieukwaliteitsnormen vastgelegd in consensus tussen LNE, MOW, AWV en NMBS. Deze zijn gebaseerd op gemiddelde hinderniveaus bepaald in internationale studies. Als grenswaarden gaat men uit van maximaal 20 à 25% ernstig gehinderden/ernstig slaapverstoorden.

De normen zijn uitgedrukt in dB(A) Lden en Lnight¹³. In functie van een goede woonkwaliteit wordt uitgegaan van volgende streefwaarden:

- Wegverkeer: Lden <55 dB(A), Lnight <45 dB(A)
- Spoorverkeer: Lden <62 dB(A), Lnight <52 dB(A)

De grenswaarden voor spoorverkeer liggen hoger dan die voor wegverkeer, omdat treingeluid vanwege zijn intermitterend karakter als minder hinderlijk wordt ervaren als een gelijk aantal dB(A) wegverkeersgeluid.

Van belang is ook de richtlijn 2002/49/EG van het Europese Parlement en de Raad van 25 juni 2002 inzake de evaluatie en de **beheersing van omgevingslawaai** (PB L 189 van 18.07.2002) heeft tot doel een gemeenschappelijke Europese aanpak in te voeren om de blootstelling aan omgevingslawaai te vermijden, te voorkomen, te beperken en te verminderen. Deze aanpak is gebaseerd op het volgende:

- Het opmaken van geluidsbelastingkaarten volgens gemeenschappelijke methoden (voor geluidsindicator en berekening),
- Het aannemen van actieprogramma's, uitgaande van limieten die door de lidstaten worden bepaald, teneinde het omgevingslawaai zo nodig te voorkomen, te beperken en te handhaven waar zij goed is,
- Voorlichting van het publiek.

De geluidskaarten voor de belangrijkste wegen, spoorwegen en luchthavens zijn terug te vinden op volgende website:

<http://www.lne.be/themas/hinder-en-risicos/geluidshinder/beleid/eu-richtlijn/goedgekeurde-geluidskaarten>

Enkel wegen met meer dan 6 miljoen voertuigbewegingen per jaar en spoorwegen met meer dan 60.000 treinpassages per jaar zijn opgenomen in deze geluidsbelastingkaarten.

¹³ Lnight is de gemiddelde LAeq tussen 23 en 7u. Analoog is Lday de gemiddelde LAeq tussen 7 en 19u en Levening die tussen 19 en 23u. Lden is het gewogen gemiddelde van deze drie parameters, waarbij de Levening verhoogd wordt met 5 dB(A) en de Lnight met 10 dB(A).

5.6.3 Methodologie

Omdat geluid niet als een sleuteldiscipline behandeld wordt in dit MER, werden geen geluidsmetingen uitgevoerd. De inschatting van het huidige geluidsklimaat gebeurt op basis van de geluidsbelastingsskaarten (Lden) voor weg- en spoorverkeer¹⁴. Verder dient er ook rekening gehouden te worden met het geproduceerde geluid ten gevolge van de huidige bedrijfsactiviteiten binnen het voorgenomen plan.

De effectbespreking voor de exploitatiefase gebeurt hoofdzakelijk op basis van het verschil in verkeersintensiteit op de relevante wegsegmenten (kwalitatieve inschatting) tussen de bestaande en de geplande situatie. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met mogelijke geluidsproductie ten gevolge van de activiteiten binnen het voorgenomen plan.

Tabel 18 Beoordelingscriteria en significantiekader discipline geluid op planniveau

| Effecten | Criterium | Methodiek | Significantiekader |
|---|--|--|--|
| Verandering in de verkeerssituatie | Geluidsniveaus ten gevolge van verkeer | overname en interpretatie resultaten uit de discipline mens-verkeer; kwalitatieve inschatting | Stijging of daling geluidsdruk niveau |
| Geplande activiteiten binnen het voorgenomen plan na uitvoering van het RUP | Geluidsemissies door geplande activiteiten binnen het onderzoeksgebied | Respecteren van de VLAREM grenswaarden voor hinderlijke inrichtingen | Grenswaarden opleggen aan eventuele hinderlijke activiteiten |

5.6.4 Bestaande toestand

Op dit moment wordt de huidige geluidssituatie bepaald door de activiteiten van Dejaeghere NV, de activiteiten van de omliggende landbouwbedrijven en de aanwezige verkeersinfrastructuur.

In functie van de geluidsoverlast te minimaliseren werd een bord geplaatst dat aan de wachtende vrachtwagens vraagt hun motoren af te zetten.

Op de geluidsbelastingsskaart wordt de impact van de A19 weergegeven. Het voorgenomen plan is echter op een voldoende afstand van deze weg gelegen, zodat het niet belast wordt met het geluid van deze weg.

De loodsen gelegen het dichtst bij de straatkant en bij de meest nabije woning worden als conditionering of verpakkingseenheid gebruikt. De meeste machines zijn opgesteld in de loodsen achter de conditioneringsruimte. Deze ruimte vormt een geluidsbarrière t.o.v. de langs de straat gelegen woningen. Overigens is het door de machines geproduceerde geluidsvolume eerder beperkt.

Trillingshinder (tot buiten de loodsen) als gevolg van de werking van de machines is op heden nooit opgetreden of gemeld.

5.6.5 Geplande toestand

Het aantal bijkomende vrachtbewegingen (2 per dag) zal niet voor een significante verhoging van het huidige geluidsniveau zorgen. Dit geldt ook voor het aantal autobewegingen (5 per dag). Gezien de

¹⁴ De Lnight-kaarten geven normaliter een sterk gelijkend beeld, maar met 10 dB(A) lagere waarden.

aard van de activiteiten zal de uitbreiding t.o.v. bestaande toestand, bijgevolg ook geen aanzienlijk negatieve effect veroorzaken.

5.6.6 Conclusies

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht op het geluidsniveau. Er zijn dan ook geen milderende maatregelen van toepassing.

5.6.7 Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Geluid worden geen milderende maatregelen nodig geacht.

5.6.8 Suggesties om het plan milieuvriendelijker te maken

Vanuit de discipline Geluid worden geen specifieke suggesties gedaan om het plan milieuvriendelijker te maken.

5.7 Optiediscipline Lucht

5.7.1 Afbakening van het studiegebied

De te verwachten luchtemissies afkomstig van het voorgenomen plan zullen eerder van lokale aard zijn (hoofdzakelijk stof en in beperkte mate ook emissies ten gevolge van het gegenereerde verkeer). Om de mogelijke effecten ten opzichte van de lokale bewoning in de omgeving van het voorgenomen plan te identificeren, wordt een gebied tot 1 km rondom het voorgenomen plan beschouwd als studiegebied.

5.7.2 Juridische en beleidsmatige context

De milieukwaliteitsnormen voor lucht worden beschreven in VLAREM II. Hieronder worden de normen gegeven voor de meest relevante stoffen SO₂, NO₂, PM10 en PM2,5 (VLAREM-bijlage 2.5.3.2). Er worden immissiegrenswaarden gegeven enerzijds voor jaargemiddelden en anderzijds (behalve bij PM2,5) voor dag- of uurgemiddelden (aantal toegelaten overschrijdingen per jaar).

Tabel 19 Immissiegrenswaarden volgens VLAREM II en Europese dochterrichtlijnen

| Polluent | Middelingstijd | Grenswaarde µg/m ³ | # toegelaten overschrijdingen |
|------------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| SO ₂ | 1 uur | 350 | Max. 24 keer per jaar |
| | 24 uur | 125 | Max. 3 keer per jaar |
| | kalenderjaar | 20 | - |
| NO ₂ en NO _x | 1 uur | 200 | Max. 18 keer per jaar |
| | Kalenderjaar | 40 | - |
| Fijn Stof (PM10) | 24 uur | 50 | Max. 35 keer per jaar |
| | Kalenderjaar | 40 | - |
| Fijn Stof (PM2,5) | Kalenderjaar | 25 (20 in 2020) | - |































5.7.3 Methodologie

5.7.3.1 Methodiek beschrijving bestaande situatie

In eerste instantie wordt de plaatselijke luchtkwaliteit in het studiegebied beschreven voor de relevant geachte componenten. Voor de kennisgeving/ontwerp-plan-MER zullen vooral de verkeersemisies van belang zijn.

Voor gegevens van de huidige luchtkwaliteit wordt er beroep gedaan op het geoloket 'lucht' van de VMM (<http://geoloket.vmm.be>). De getoonde interpolatiekaarten bevatten een gemiddelde meetwaarde over de laatste drie jaren per pollutant en per norm. De index is zo opgedeeld dat wanneer een rode kleur getoond wordt, de norm overschreden wordt.

Tabel 20 index interpolatiekaarten geoloket VMM

| Aantal overschrijdingen van het PM ₁₀ daggemiddelde: | | Jaargemiddelde PM ₁₀ en NO ₂ | Totale index |
|---|---|---|---|
|  | 0 - 5 overschrijding van 50 µg/m ³ |  0 - 10 µg/m ³ | jaar-gemiddelden laatste 3 jaren per roostercel + gemiddelde |
|  | 5.1 - 10 overschrijding van 50 µg/m ³ |  10.1 - 15 µg/m ³ | |
|  | 10.1 - 15 overschrijding van 50 µg/m ³ |  15.1 - 20 µg/m ³ | |
|  | 15.1 - 20 overschrijding van 50 µg/m ³ |  20.1 - 25 µg/m ³ | |
|  | 20.1 - 25 overschrijding van 50 µg/m ³ |  25.1 - 30 µg/m ³ | |
|  | 25.1 - 30 overschrijding van 50 µg/m ³ |  30.1 - 35 µg/m ³ | |
|  | 30.1 - 35 overschrijding van 50 µg/m ³ |  35.1 - 40 µg/m ³ | |
|  | 35.1 - 50 overschrijding van 50 µg/m ³ |  40.1 - 45 µg/m ³ | |
|  | 50.1 - 70 overschrijding van 50 µg/m ³ |  45.1 - 50 µg/m ³ | |
|  | > 70 overschrijding van 50 µg/m ³ |  > 50 µg/m ³ | |
| | | |  1  2  3  4  5  6  7  8  9  10 |

Deze kaart geeft een samenvatting van de 3 vorige interpolatiekaarten voor PM₁₀ en NO₂. Ook deze kaart is opgedeeld in roostercellen van 4x4 km. Elke roostercel geeft de hoogste index van dezelfde roostercel op de 3 andere kaarten weer.

Aan de hand van de totale index-kaart en de omgevingsfactoren, geeft de VMM advies in MER-dossiers.

5.7.3.2 Methodiek effectvoorspelling en –beoordeling

Rekening houdend met de prognoses inzake de mogelijke wijziging in verkeerstrafiek op de wegen en de verkeersafwikkeling tengevolge de planrealisaties, en de te verwachten evolutie inzake de samenstelling van de uitlaatgassen en de achtergrond luchtkwaliteit, wordt de toekomstige situatie kwalitatief ingeschat.

Voor de bepaling van de impact van de planrealisatie wordt het verschil met de referentiesituatie/autonome ontwikkeling beoordeeld in functie van de luchtkwaliteitsdoelstellingen (cfr. de bepalingen opgenomen in het richtlijnenboek lucht).

Tabel 21 beoordelingscriteria en significantiekader discipline Lucht

| Effectgroep | Criterium | Methodologie | Beoordeling significantie op basis van |
|-----------------------|--|--|---|
| Niet-geleide emissies | Emissies en immissies t.g.v. verkeer gegenereerd door het plan | Kwalitatieve bespreking ten opzichte van de huidige situatie | Potentiële verhoging van de emissies en immissies ten gevolge van het gegenereerd verkeer door het plan |
| Geleide emissies | Emissies en immissies t.g.v. bedrijfsactiviteiten | Kwalitatieve bespreking ten opzichte van de huidige situatie | Potentiële verhoging van de immissiewaarden in de omgeving |

5.7.4 Bestaande toestand

Lucht

De beschrijving van de luchtkwaliteit in de omgeving gebeurt aan de hand van de beschikbare meetgegevens van de Vlaamse Milieu Maatschappij (VMM). Deze zijn beschikbaar via het geoloket 'VMM Advisering RUP – thema lucht'. Hierbij wordt gefocust op de concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) omdat het naleven van de Europese grenswaarden voor deze pollutanten het meest kritiek is in Vlaanderen.

Tabel 22 Huidige luchtkwaliteit (geoloket VMM)

| | PM₁₀ 2010 - 2012 (jaargemiddelde) | PM₁₀ 2010 - 2012 (aantal dagen > 50 µg/m³) | NO₂ 2012 (jaargemiddelde) |
|-----------------------------|---|--|---|
| Grenswaarde | 40 µg/m ³ | 35 dagen | 40 µg/m ³ |
| Plangebied | 20 µg/m ³ | 23 dagen | 16 µg/m ³ |
| Omgeving tot op 3 km | 19 µg/m ³ | 23 dagen | 15 µg/m ³ |

De PM₁₀-concentratie is sterk afhankelijk van de weersomstandigheden en kan van jaar tot jaar sterk variëren. Om over die schommelingen heen één betrouwbaar beeld te geven, wordt de gemiddelde luchtkwaliteit over een periode van 3 jaren getoond.

De NO₂-concentratie is minder afhankelijk van weersomstandigheden waardoor het niet nodig is om met een gemiddelde van 3 jaren te werken.

Uit de tabel blijkt dat de luchtkwaliteit in en rond het voorgenomen plan voldoet aan de luchtkwaliteitsdoelstellingen (grenswaarden).

Omwille van de huidige bedrijfsactiviteiten zijn er geleide luchtmissies afkomstig van:

- Koelgroepen van de conditioneringsloodsen;
- Productieloadsen: groenteverwerkingmachines (wassers, ontstener, pelmachine, snijmachine, blancheerder, sorteermachine).

De huidige emissiewaarden zijn eerder beperkt. Er zijn in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit. De belangrijkste parameters voor lucht (NO₂ en MP10) worden niet overschreden. Binnen de totale index valt het gebied binnen de zone 4: vrij goed.

Energie

Er dient voor de groenteverwerkende nijverheid een onderscheid gemaakt te worden tussen energieverbruik via elektriciteit enerzijds en via brandstof anderzijds. Elektriciteit wordt voornamelijk verbruikt voor:

- koeling;
- aandrijving van machines van de productieketen;
- condensatoren;
- compressoren;
- beluchters van de waterzuivering;
- ...

Fossiele brandstof (bv. aardgas, stookolie, ...) daarentegen wordt voornamelijk aangewend als energiebron voor het aanmaken van stoom (ongeveer 90 % van het totale brandstofverbruik), gebruikt in volgende processen:

- stoomschillen;
- blancheren;
- steriliseren;
- pasteuriseren; enz.

Daarnaast wordt brandstof ook gebruikt voor het aanmaken van warm water en het verwarmen van kantoren).

De verbranding van (fossiele) brandstof gaat gepaard met de uitstoot van de verbrandingsgassen SO₂, NO_x en CO₂.¹⁵

5.7.5 Geplande toestand

Door uitvoering van het plan zullen de bedrijfsactiviteiten uitgebreid worden. De bijkomende bedrijfsactiviteiten betreffen echter louter opslag en de emissiewaarden van deze activiteiten zijn eerder beperkt tot verwaarloosbaar.

Verder kan er aangenomen worden dat indien er bijkomende activiteiten plaatsvinden met een risico op luchtverontreiniging, dat er zal voldaan worden aan de geldende wetgeving, waardoor er geen aanzienlijk negatieve effecten worden verwacht.

De mogelijke luchtverontreiniging als gevolg van het bijkomend verkeer (7 bijkomende verkeersbewegingen per dag) door uitvoering van het plan is verwaarloosbaar t.o.v. de bestaande toestand.

5.7.6 Conclusies

Gezien de huidige emissiewaarden eerder beperkt zijn, gezien de uitbreiding vooral bijkomende opslagloodsen omvat en gezien het aantal bijkomende verkeersbewegingen beperkt is en gezien er verder kan aangenomen worden dat indien er bijkomende activiteiten plaatsvinden met een risico op luchtverontreiniging, er voldaan wordt aan de geldende wetgeving, worden geen significante effecten inzake luchtverontreiniging verwacht.

5.7.7 Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Lucht worden geen milderende maatregelen nodig geacht.

5.7.8 Suggesties om het plan milieuvriendelijker te maken

Vanuit de discipline Lucht worden geen specifieke suggesties gedaan om het plan milieuvriendelijker te maken.

¹⁵ Bron: http://emis.vito.be/sites/emis.vito.be/files/pages/migrated/Groenten_volledig_rapport.pdf

5.8 Mens - ruimtelijke aspecten, hinderaspecten en gezondheid

5.8.1 Afbakening van het studiegebied

Inzake ruimtelijke en functionele aspecten beperkt het studiegebied zich tot het voorgenomen plan en de directe omgeving. Wat betreft hinderaspecten wordt het studiegebied uitgebreid tot de nog relevante zone waar zich effecten voor de mens kunnen voordoen (bv. door geluidshinder, significante invloed op luchtkwaliteit, visuele beïnvloeding, ...). Deze uitbreiding van het studiegebied zal dus deels het gevolg zijn van de resultaten van de effectbepalingen voor de andere disciplines.

5.8.2 Juridische en beleidsmatige context

Voor de discipline Mens – ruimtelijke aspecten, hinder en gezondheid is als beleidsmatige context, naast de bestemmingsplannen en het GRUP-voornemen zelf, tevens het RSV van belang. De herbevestiging van de agrarische gebieden (HAG) is eveneens een randvoorwaarde.

5.8.3 Methodologie

5.8.3.1 Methodiek beschrijving bestaande situatie

In deze discipline worden m.b.t. de bestaande toestand volgende aspecten beschouwd:

- bestemming: compatibiliteit van de bestaande functies met de geldende juridische bestemmingen en de beleidsvisie(s);
- gebruikswaarde: aanwezige economische functies; het functioneren van de activiteiten in en rond het voorgenomen plan;
- leefbaarheid en woonkwaliteit: bewoning; tewerkstelling en voorzieningen; actuele omgevingskwaliteit (geluidskwaliteit, luchtkwaliteit, visuele verblijfskwaliteit, veiligheid voor overstrooming), deels af te leiden uit de hoofdstukken geluid, lucht en water.

Alle aspecten die rechtstreeks met het verkeer te maken hebben (bereikbaarheid, verkeersveiligheid, doorstroming) komen aan bod bij de discipline Mens-mobiliteit. Geluidshinder en luchthinder komt aan bod in de respectievelijke disciplines. De beeld- en belevingswaarde (perceptieve kenmerken) wordt behandeld in de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. Onder mens worden de relevante hinderaspecten samengevat en getoetst aan aantallen waar mogelijk.

5.8.3.2 Methodiek effectvoorspelling en –beoordeling

De discipline mens-ruimtelijke aspecten en hinder omvat de effecten van de aanwezigheid en de werking van het voorgenomen plan op het wonen, het werken en de recreatie in de omgeving. Dikwijls hebben dergelijke effecten een sociaal-economisch karakter. Voorts worden ook de effecten beschouwd van geluidshinder en pollutie op de gezondheid van de mens.

Beoordelingscriteria met betrekking tot de discipline mens kunnen nooit volledig uit kwantitatieve grootheden bestaan door de complexiteit en het holistisch karakter van het studieobject. De beoordeling in de verschillende effectengroepen zal daarom enerzijds steunen op objectieve criteriawaarden en anderzijds steunen op onderzoek met betrekking tot invloed op omgevingsfactoren, perceptie en gedrag.

Ook de functionele aspecten die betrekking hebben op de invloed van de gewijzigde infrastructuur op het ruimtelijk functioneren, op de relaties tussen de verschillende functies en mate waarin ontwikkelingsmogelijkheden gecreëerd of ontnomen worden komen aan bod.

Het aspect hinder vertoont grote interacties met de disciplines geluid en lucht. In de discipline mens ligt de focus op de effecten op de gezondheid van de mens, waarbij de bewoningsdichtheid een belangrijke factor is. Visuele beleving wordt deels besproken onder landschap.

Tabel 23 Beoordelingscriteria en significantiekader discipline mens, ruimtelijke aspecten en hinder

| Effecten | Criterium | Methodiek | Significantiekader |
|---|---|--|---|
| Effecten t.g.v. gewijzigde visuele beleving | Hiervoor wordt deels verwezen naar discipline Landschap Linken met de randen van het plangebied en het centrum | Kwalitatieve beschrijving van de wijzigingen in de omgeving die leiden tot een visuele impact + beschrijving hoe hierdoor de belevingswaarden kunnen wijzigen Lichtpollutie kan onder de esthetische kwaliteit vallen | Mate van visuele impact, mate waarin de waarnemings- en waarderingskenmerken worden beïnvloed Effectenbepaling o.b.v. expert judgement |

Aangezien het om een milieubeoordeling op planniveau gaat, zullen weinig of geen concrete cijfers beschikbaar zijn en gebeurt de effectbeoordeling op kwalitatieve wijze d.m.v. expert judgement. De richtlijnenboeken voor de disciplines mens – ruimtelijke aspecten en mens – gezondheid vermelden geen eenduidige significantiekaders. M.b.t. het aspect geluidshinder is wel kwantificering mogelijk (inschatting aantal sterk gehinderden en slaapverstoorden), maar ook hiervoor bestaat vooralsnog geen eenduidig significantiekader. M.b.t. veiligheid kan verwezen worden naar de RVR-regelgeving (bestaande/nieuwe Seveso-inrichtingen vs. kwetsbare functies).

5.8.4 Bestaande toestand

5.8.4.1 Bestemmingen, gebruikswaarde en functies

Zie bijlage 2 voor een kaart van de juridische bestaande toestand binnen het voorgenomen plan. Een beschrijving is weergegeven in §2.5.1.

Het zuidelijk deel van het voorgenomen plan wordt ingenomen door de huidige bedrijfsactiviteiten. Het noordelijk deel wordt momenteel ingenomen als akkerland. Het oostelijk deel wordt begrensd door een waterloop. In de onmiddellijke omgeving van het voorgenomen plan komen langs zuidelijke zijde woningen voor die aansluiten bij het gehucht Sint-Juliaan. Langs westelijke en langs noordelijke zijde liggen verspreid nog twee woningen.

Wonen

Er bevinden zich woningen in de directe omgeving van het voorgenomen plan. Het voorgenomen plan sluit aan bij het gehucht Sint-Juliaan. Reeds tegenover het voorgenomen plan bevinden zich woningen van het gehucht. Er bevindt zich geen bedrijfswoning op het terrein.

Landbouw

Kaart 15: Landbouwgebruikspcelen

De delen van het voorgenomen plan die in de huidige situatie niet zijn ingenomen door bedrijfsactiviteiten kennen een landbouwgebruik. M.u.v. het dorp Sint-Juliaan wordt het plangebied hoofdzakelijk omgeven door landbouwgebruikspcelen. Op de kaart van de verschillende gewasgroepen van de landbouwgebruikspcelen is af te leiden dat we ons in een intensieve groentestreek bevinden. Het bedrijf ondersteunt met zijn activiteiten de algemene landbouwstructuur.

Bedrijven / handel / horeca

Er bevindt zich geen bedrijvigheid noch horeca in de directe nabijheid van het voorgenomen plan.

5.8.4.2 Belevingswaarde

Zie discipline landschap.

5.8.4.3 Leefbaarheid en veiligheid

Voor een beschrijving van de huidige situatie van het geluidsklimaat en de huidige luchtkwaliteit wordt verwezen naar de respectievelijke disciplines.

Binnen de 2 km rondom het plangebied bevinden zich geen Seveso-bedrijven. Het dichtstbijzijnde Seveso-bedrijf bevindt zich op 4km.

Voor de effecten van het verkeer op de leefbaarheid en de veiligheid zie § 5.5.5.

Geur

Een groot aandeel van de groenten worden aangeleverd in bulk zonder afsluiting. De groenten worden echter nagenoeg onmiddellijk verwerkt. Het bedrijf produceert geen specifieke geurhinder. Er zijn in het verleden hier ook nooit klachten over geweest.

5.8.5 Geplande toestand

5.8.5.1 Bestemmingen, gebruikswaarde en functies

Door uitvoering van het plan krijgt het plangebied de bestemming “historisch gegroeid bedrijf”. Ter hoogte van de huidige bedrijfsgebouwsite, betekent dit in principe geen wijziging in functie. Het noordelijk deel van het plangebied valt volgens het gewestplan in agrarisch en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Wonen

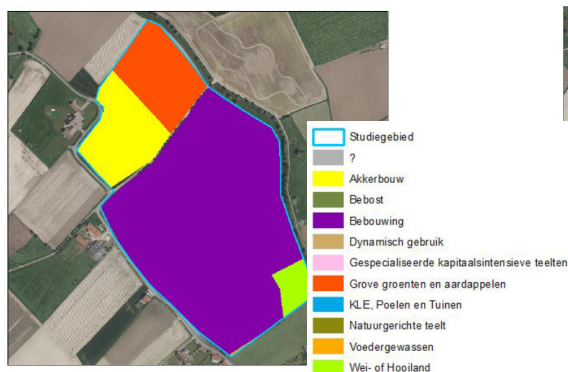
Door de uitbreiding op korte termijn zal een woning langs de Peperstraat tegenover het bedrijf komen te liggen waar deze voorheen tegenover open landbouwgrond was gelegen.

Landbouw

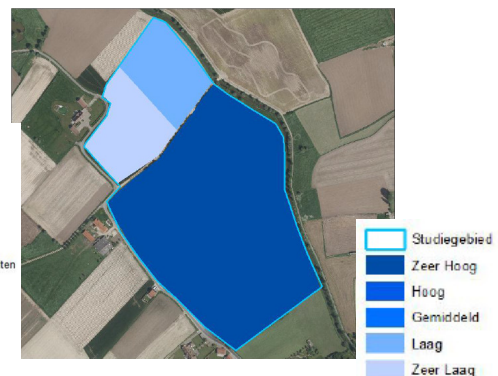
Voor de mogelijke effecten op landbouw wordt ook gekeken naar de resultaten van de landbouwimpactstudie. De perceelsimpact in deze studie werd berekend voor de landbouwgebruikspcelen (LIS) uit de aangifte 2011.

In de landbouwimpactstudie wordt op de landbouwgebruikskaat het volledige plangebied aangeduid als in landbouwgebruik, waarbij de huidige bedrijfssite wordt aangeduid als een bebouwde zone. De bedrijfssite is echter niet in landbouwgebruik hoewel zijn activiteit wel gerelateerd is aan de landbouw (verwerking van landbouwproducten).

Het landbouwgebruik wordt aangevuld met bedrijfseconomische gegevens om de landbouwgebruikswaarde te berekenen.

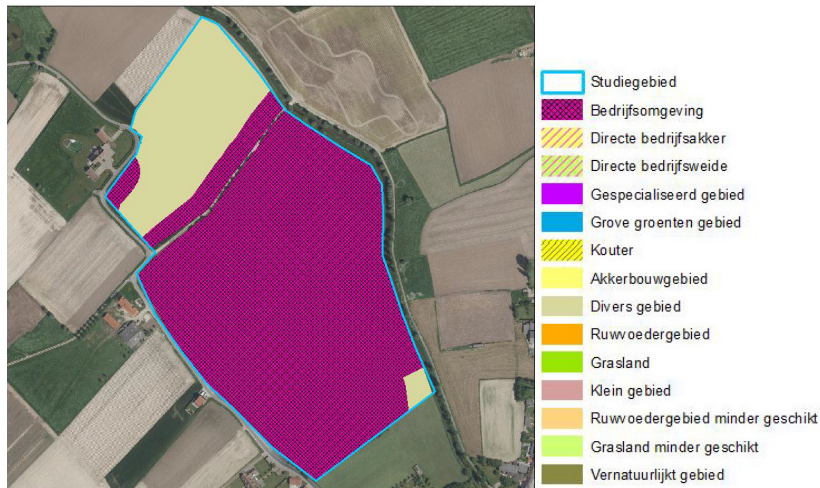


Figuur 11 Landbouwgebruikskaat



Figuur 12 Landbouwgebruikswaarde

Op basis van het landbouwgebruik, zijn ruimtelijke samenhang, de bedrijfsstructuur en waar nodig de intrinsieke bodemkwaliteit, wordt de landbouwstructuur weergegeven. De landbouwstructuur en de landbouwwaarde bepalen samen de landbouwimpact op de geregistreerde landbouwgebruikspcelen en geven bijgevolg meer duidelijkheid.



Figuur 13 landbouwstructuur

Voor de zone die vandaag nog bestemd is als agrarisch gebied betreft de uitvoering van het plan wel een wijziging in functie. Uit de LIS blijkt dat de bestaande akkers uit landbouwgebruik zullen genomen worden door uitvoering van het plan. Dit wordt negatief beoordeeld. Het bedrijf staat met zijn activiteiten ten dienste van de landbouw. Het effect op de landbouwsector wordt dan ook beperkt negatief beschouwd.

Bedrijven/handel/horeca

Door uitvoering van het RUP kan het historisch gegroeid bedrijf zijn doelstellingen op korte en lange termijn realiseren op de huidige locatie, wat positief beoordeeld wordt.

5.8.5.2 Belevingswaarde

Hiervoor wordt verwezen naar § 5.4.5.3.

5.8.5.3 Leefbaarheid en veiligheid

Geluid

Voor de beschrijving van de geplande situatie van het geluidsklimaat wordt verwezen naar de discipline geluid (§5.6).

Lucht

Voor de beschrijving van de geplande situatie van het luchtkwaliteit wordt verwezen naar de discipline lucht (§5.7).

Geur

Aangezien door de uitbreiding geen nieuwe bedrijfsactiviteiten, maar vooral bijkomende opslag wordt gerealiseerd, worden geen effecten inzake geurhinder verwacht.

Veiligheid

Er worden geen Seveso-inrichtingen gepland binnen het RUP. Gezien de ruime afstand van het plangebied ten opzichte van bestaande Seveso-inrichtingen zijn er in eerste instantie geen gevolgen

voor externe veiligheid te verwachten. De dienst VR kan hier uitsluitel over geven. Het aspect externe veiligheid wordt geadviseerd door de dienst hinder van de Vlaamse overheid binnen het MER- en het RUP-proces.

5.8.6 Conclusies

Door uitvoering van het plan krijgt het volledige plangebied de bestemming “historisch gegroeid bedrijf”, waarbij een deel van het plangebied de bestemming agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied verliest. Het verlies aan landbouwareaal wordt beperkt negatief beoordeeld, doch niet significant negatief. Door uitvoering van het RUP kan het historisch gegroeid bedrijf zijn doelstellingen op korte en lange termijn realiseren op de huidige locatie, wat positief beoordeeld wordt t.a.v. de functie ‘bedrijvigheid’.

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

5.8.7 Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Mens-ruimtelijke aspecten en hinderaspecten worden geen milderende maatregelen nodig geacht.

5.8.8 Suggesties om het voorgenomen plan milieuvriendelijker te maken

Gezien er vandaag door de huidige bedrijfsactiviteiten knelpunten zijn inzake verkeersleefbaarheid wordt volgende suggestie vooropgesteld:

- Uitvoering van de heraanleg van de bedrijfsontsluiting (inrit).
- Heraanleg Peperstraat

6 Elementen voor de watertoets

Samenvatting van effecten t.g.v. wijziging van het watersysteem als bijdrage van het oordeelkundig uitvoeren van de watertoets

Het decreet Integraal Waterbeheer IWB voorziet dat alle genoodzaakte elementen en informatie ten behoeve van het uitvoeren van de watertoets in geval van MER-plichtige plannen/projecten in het MER dienen gesynthetiseerd te zijn.

De watertoets op zich is een beoordeling die gebeurt door de vergunningverlenende overheid en niet door de MER-deskundige water of in het kader van de m.e.r.-procedure. In het MER zal een hoofdstuk worden gewijd die de “elementen ter beoordeling van effecten op het watersysteem ten behoeve van de watertoets” integreert en bestaat uit een synthese van de belangrijkste effecten die in het kader van het MER op het watersysteem naar voren komen.

Het uitvoeringsbesluit watertoets (1.03.2012) geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. De bijlagen bij het besluit bevatten inhoudelijke richtlijnen voor vergunningverleners en bijhorende 'watertoetskaarten'.

In dit MER zijn de effecten op het watersysteem onderzocht en zijn herstel- en compensatiemaatregelen aangereikt waar nodig en waar het detailniveau dit toelaat. De effecten waarnaar globaal wordt gerefereerd in het kader van de watertoets hebben betrekking op:

- Grondwater (waterhuishouding, stroming, kwaliteit); Oppervlaktewater (huishouding, kwaliteit, structuur, waterberging- en buffering); Drinkwater
- Vegetatie en fauna – waterhuishouding
- Mens (veiligheid)

In de tabel in navolgend syntheseshoofdstuk zijn alle effecten en maatregelen m.b.t. water en de impact op verschillende disciplines opgenomen. In de kolom ‘aard van de effecten’ wordt waar relevant als watertoetsaspect de benaming (*watertoets*) toegevoegd. In de kolom ‘maatregelen’ staan indien nodig de milderende maatregelen die hiermee verband houden.

7 *Synthese, conclusies en aanbevelingen*

7.1 *Synthese van milieueffecten en milderende maatregelen*

In Tabel 24 worden de verschillende effecten en voorgestelde maatregelen tabelmatig samengevat.

De beoordeling van de effecten en van de resterende effecten voor elk van de aspecten gebeurt a.d.h.v. volgende indeling:

| | | | |
|------|--|------|----------------------|
| -3 : | significant negatief | +3 : | significant positief |
| -2 : | matig negatief | +2 : | matig positief |
| -1 : | beperkt negatief | +1 : | beperkt positief |
| 0 : | geen significant effect/verwaarloosbaar effect | | |

Er wordt de aandacht op gevestigd dat in de beschrijving van milderende maatregelen binnen de verschillende disciplines (zie eerder), er een onderscheid is gemaakt tussen het niveau van doorwerking van de maatregel (suggestie naar GRUP – vergunningenniveau of andere instrumenten). De maatregelen die doorwerken in het RUP vallen qua uitvoering onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer van het GRUP (zijnde Ruimte Vlaanderen). Maatregelen onder andere niveaus zoals vergunningen of andere instrumenten zijn uiteraard niet afdwingbaar via het RUP.

Maatregelen zijn bovendien niet altijd even dwingend om tot een voor het milieu haalbaar plan te kunnen komen. Zulke maatregelen zijn suggesties of aanbevelingen. In de kolom 'beoordeling effect' wordt verduidelijkt hoe zwaar het effect en bijgevolg de maatregel kan doorwegen. Hierbij wordt rekening gehouden met volgende elementen:

- Bij impactscore -1 is de impact niet significant en worden suggesties geformuleerd om het plan te verbeteren maar die niet strikt noodzakelijk worden geacht om het plan vanuit milieuoogpunt als haalbaar te omschrijven. .
- Bij impactscore -2 wordt noodzakelijkerwijs gezocht naar milderende maatregelen, eventueel gekoppeld aan langere termijn;
- Bij impactscore -3 wordt noodzakelijkerwijs gezocht naar milderende maatregelen, waarbij aangegeven wordt hoe deze bij de uitvoering van het plan/project zullen ingepast worden.

De effecten, milderende maatregelen en suggesties/aanbevelingen in de tabel dienen voor details steeds samen te worden gelezen met de effecten en maatregelen zoals geschreven in de betreffende disciplines. Dit hoofdstuk betreft immers een samenvatting waarin niet alles letterlijk kan worden overgenomen.

Tabel 24 Beoordeling van de effecten van het voorgenomen plan + beoordeling van de resterende effecten na implementatie van maatregelen (zie ook discipline - hoofdstukken)

| <i>Aspect</i> | <i>Aard van de effecten</i> | <i>Effect GRUP</i> | <i>Maatregelen en suggesties</i> | <i>Resteffect</i> | <i>Doorwerking</i> |
|--|--|--------------------|--|-------------------|--------------------|
| Bodem | | | | | |
| Bodemprofiel (<i>effecten relevant voor watertoets</i>) | T.h.v. de bestaande bedrijfszone is het plangebied momenteel grotendeels verhard en bovendien slechts matig gevoelig voor profielvernietiging. De effecten op profielontwikkeling worden daar als verwaarloosbaar ingeschat. T.h.v. de uitbreidingszone is de bodem ook matig gevoelig voor profielvernietiging, maar is het plangebied momenteel volledig onverhard (in gebruik als landbouwgrond). Het effect op de profielontwikkeling is groter doch niet significant. | 0/-1 | / | 0/-1 | |
| Verdichting (<i>effecten relevant voor watertoets</i>) | Een groot deel van de bodems binnen het plangebied is reeds verstoord geweest. De onverstoorde bodems zijn weinig gevoelig voor verdichting, m.u.v. de beekvallei waardoor het aspect van verdichting weinig relevant is.(0/-1) | 0/-1 | <u>suggestie: bouwvrij houden beekvallei</u> | 0 | |
| Kwaliteit (<i>effecten relevant voor watertoets</i>) | Een strikte opvolging van de regelgeving terzake (bodemonderzoek, grondverzet edm) herleidt het risico op bodemverontreiniging tot een minimum. | 0 | / | 0 | |
| Water | | | | | |
| Grondwater-beïnvloeding (<i>effecten relevant voor watertoets</i>) | Er worden geen grootschalige ondergrondse constructies voorzien waardoor er geen effecten te verwachten zijn op het grondwater. | 0 | / | 0 | |
| | Er wordt geen significante verdroging verwacht in en rondom het plangebied gevolge van de bijkomende verharding indien voldaan wordt aan de opgelegde voorwaarden en de wettelijke bepalingen | 0 | / | 0 | |
| Oppervlaktewater-beïnvloeding (<i>effecten relevant voor watertoets</i>) | Het plangebied watert af naar de Steenbeekvallei (mogelijk overstromingsgevoelig) en de Steenbeek (effectief overstromingsgevoelig). Mits voldaan wordt aan de opgelegde voorwaarden en de wettelijke bepalingen, worden geen significante effecten verwacht wat betreft de overstromingsgevoeligheid van het plangebied en zijn omgeving. | 0/-1 | / | 0/-1 | |
| | Uitvoering van het plan zal geen invloed hebben op de structuurkwaliteit van de nabijgelegen waterlopen. | 0 | / | 0 | |
| | Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten opzichte van de waterkwaliteit van de waterlopen in de omgeving van het plangebied, gezien de waterlopen enkel afvalwater zullen ontvangen dat als niet-verontreinigd kan beschouwd worden, daar dit werd gereinigd door een zuiveringsinstallatie. Aan deze zuivering | 0 | / | 0 | |

| Aspect | Aard van de effecten | Effect GRUP | Maatregelen en suggesties | Resteffect | Doorwerking |
|--|--|--------------------|---|-------------------|--------------------|
| | worden de nodige voorwaarden en eisen vooropgesteld. | | | | |
| Afvalwater-beïnvloeding (<i>effecten relevant voor watertoets</i>) | Gezien aan de lozing van het afvalwater strenge voorwaarden werden vooropgesteld (cfr. milieuvergunning) worden de effecten als beperkt beschouwd. | 0/-1 | / | 0/-1 | |
| Fauna en Flora | | | | | |
| Ecotoop-biotoopverlies/-winst (<i>effecten relevant voor watertoets</i>) | Gezien de lage biologische waarde van de bestaande toestand en gezien het feit dat de beekvallei inclusief oeverbeplanting wordt gevrijwaard, worden nauwelijks effecten inzake biotoopverlies verwacht. Bovendien voorziet de uitvoering van het plan in het aanleggen van extra en bovendien ruimere groenbuffers. | 0 | suggestie: bouwvrij houden beekvallei | 0 | |
| Barrièrewerking / versnippering | Het voorgenoemen plan vormt, gezien de beperkte biologische waarden in de omgeving van het voorgenoemen plan, nauwelijks een barrière in het landschap voor migrerende fauna en flora. De uitvoering van het voorgenoemen plan zorgt dan ook niet voor significante barrière-effecten. Daarnaast geldt ook dat de nieuw aan te leggen bufferstroken wellicht niet voor een (nieuwe) migratieroute zullen zorgen, gezien ze niet in verbinding staan met andere waardevolle geleidende elementen in de omgeving. | 0 | / | 0 | |
| Rustverstoring | Het aantal bijkomende vrachtbewegingen (2 per dag) zal niet voor een significante verhoging van het huidige geluidsniveau zorgen. Dit geldt ook voor het aantal autobewegingen (5 per dag). Gezien de aard van de activiteiten zal de uitbreiding t.o.v. bestaande toestand, bijgevolg ook geen aanzienlijk negatief effect veroorzaken. | 0/-1 | / | 0/-1 | |
| Vernatting/verdroging | Er worden geen grootschalige ondergrondse constructies voorzien binnen het plangebied. Tijdelijke verdroging kan zich eventueel voordoen bij een bemaling in de aanlegfase. In de nabije omgeving van het plangebied zijn verdrogingsgevoelige vegetaties aanwezig, namelijk t.h.v. de beekvallei en aan de overzijde van de Peperstraat t.h.v. uitbreidingszone, waardoor tijdelijk een effect op de fauna en flora kan ontstaan. Door maatregelen tijdens de aanlegfase kan dit effect echter worden vermeden. | 0/-1 | Aandacht voor verdroging tijdens aanleg uitbreiding (o.a. middels retourbemaling) | 0/-1 | vergunningen |
| Impact op fauna | Er kan vanuit gegaan worden dat enkel de meest algemene diersoorten momenteel voorkomen in en in de omgeving van het plangebied en het plangebied en zijn omgeving niet als een (belangrijke) migratieroute gebruikt wordt. Een bijkomende inname van enkele biologisch minder waardevolle percelen en (een deel van) de opgaande vegetatie binnen het plangebied zal bijgevolg geen aanzienlijke invloed hebben op het migratie-, foerageer- en/of broedgebied van de | 0/-1 | Voorzien van een degelijke bufferzone, in het bijzonder in de uitbreidingszone. | 0 | GRUP vergunningen |

| Aspect | Aard van de effecten | Effect GRUP | Maatregelen en suggesties | Resteffect | Doorwerking |
|--|---|--------------------|---|--------------------------|--|
| | voorkomende soorten. | | | | |
| Landschap | | | | | |
| Landschapsstructuur | De landschapswaarde van de uitbreidingszone zal dalen. Er is echter reeds een zekere verstoring van het landschap, door de bestaande bebouwing. De uitbreiding zal onmiddellijk aansluiten bij de reeds bestaande bebouwing en het geheel wordt ingebufferd zodat het effect t.o.v. het beperkt negatief wordt ingeschat. | 0/-1 | In de voorschriften opnemen dat er bij voorkeur gebruik wordt gemaakt van autochtone, streekeigen en inheemse soorten voor de aanplant van de groenschermen, buffers. Voorzien van een degelijke bufferzone, in het bijzonder in de uitbreidingszone. opleggen maximale bouwhoogte van 15m in het RUP | 0 | GRUP vergunningen |
| Erfgoed | Het voorkomende bouwkundig erfgoed is op zekere afstand van het plangebied gelegen. Mogelijke effecten worden als verwaarloosbaar tot beperkt negatief ingeschat Door vergraving in onverstoorde gebieden bestaat er een potentiële kans op het verstoren van archeologische relicten. | 0/-1 -2 | / Door uitvoering van een vooronderzoek archeologie kan het effect beperkt worden. | 0/-1 -1 ¹⁶ | Doorwerking ten behoeve van de vergunningsaanvraag |
| Belevingswaarde | Rond de bestaande bedrijfsite is een bufferzone voorzien. Deze werd om hygiënische redenen recent heraan gepland waardoor deze nog niet als visuele buffer fungeert. Langs de toekomstige uitbreiding wordt een brede bufferzone voorzien. Op termijn zullen deze buffers het bedrijf voldoende landschappelijk integreren. | 0/-1 | / | 0/-1 | |
| Mens-mobiliteit | | | | | |
| Verkeersafwikkeling en -doorstroming | Het plangebied ontsluit via de Peperstraat naar de N313 (ca. 500m tot N313). De bijkomende verkeersbewegingen door uitvoering van het plan zijn te verwaarlozen t.o.v. het aantal verkeersbewegingen op de N32. | 0/-1 | Stimuleren van werknemers om “alternatieve” manieren van woon-werkverkeer te gebruiken, vb. door het voorzien van propere en overdekte fietsstallingen, fietsvergoedingen, aanmoedigen van carpoolen, gebruik openbaar vervoer... | 0/-1 | flankerend beleid |
| Verkeersveiligheid en langzame netwerken | Inzake de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid komen momenteel reeds conflictsituaties voor in de Peperstraat. Gezien de smalle wegbreedte van de Peperstraat kan het kruisend vrachtverkeer voor moeilijke situaties zorgen en | -1/-2 | Milderende maatregel: Heraanleg bedrijfsontsluiting (inrit) Suggestie: Verbreden Peperstraat | 0 | Flankerend beleid |

¹⁶ Mits het archeologisch vooronderzoek kan wel beter inzicht komen in het aantreffen van mogelijke relicten, maar bij planrealisatie in situ is bewaring van deze relicten niet mogelijk, waardoor er nog altijd een negatief resteffect blijft.

| Aspect | Aard van de effecten | Effect GRUP | Maatregelen en suggesties | Resteffect | Doorwerking |
|--|---|--------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|
| | <p>ontstaan conflictsituaties. Uitvoering van het voorgenomen RUP zal het risico op dergelijke conflictsituaties nog doen toenemen. I.k.v. een flankerend beleid kan de Peperstraat worden heraangelegd.</p> <p>De verkeersveiligheid van de Peperstraat zal worden verhoogd op korte termijn t.h.v. de bedrijfsinrit van het bedrijf. Het aantal vervoersbewegingen stijgt door de uitbreiding slechts beperkt. De uitbreiding zorgt dan ook niet voor een significant effect.</p> | | | | |
| Parkeercapaciteit | Gezien de beperkte stijging van het aantal personeelsleden is er slecht een beperkt, doch geen significant effect op de parkeercapaciteit te verwachten. | 0/-1 | / | 0/-1 | |
| Geluid | | | | | |
| Geluidsimpact verkeersgeneratie | Het beperkt aantal bijkomende verkeersbewegingen zal niet voor een significante verhoging van het huidige geluidsniveau zorgen. | 0/-1 | / | 0/-1 | |
| Geluid afkomstig van bedrijfsactiviteiten | Het aantal bijkomende vrachtbewegingen (2 per dag) zal niet voor een significante verhoging van het huidige geluidsniveau zorgen. Dit geldt ook voor het aantal autobewegingen (5 per dag). Gezien de aard van de activiteiten zal de uitbreiding t.o.v. bestaande toestand, bijgevolg ook geen aanzienlijk negatieve effect veroorzaken. | 0 | / | 0 | |
| Lucht | | | | | |
| Impact op luchtkwaliteit door extra verkeer | De mogelijke luchtverontreiniging als gevolg van het bijkomend verkeer (7 bijkomende verkeersbewegingen per dag) door uitvoering van het plan is verwaarloosbaar t.o.v. de bestaande toestand. | 0 | / | 0 | |
| Impact op luchtkwaliteit door bedrijfsactiviteiten | <p>Door uitvoering van het plan zullen de bedrijfsactiviteiten uitgebreid worden. De bijkomende bedrijfsactiviteiten betreffen echter louter opslag en de emissiewaarden van deze activiteiten zijn eerder beperkt tot verwaarloosbaar.</p> <p>Verder kan er aangenomen worden dat indien er bijkomende activiteiten plaatsvinden met een risico op luchtverontreiniging, dat er zal voldaan worden aan de geldende wetgeving, waardoor er geen aanzienlijk negatieve effecten worden verwacht.</p> | 0/-1 | / | 0/-1 | |
| Mens – ruimtelijke aspecten, hinder | | | | | |
| Gebruikswaarde en functies | <p>De effecten op wonen en landbouw worden beperkt negatief beoordeeld.</p> <p>Door realisatie van het plan kan het bedrijf zijn doelstellingen op korte en lange termijn realiseren wat positief beoordeeld wordt</p> | -1 +2 | / | -1 +2 | |

| <i>Aspect</i> | <i>Aard van de effecten</i> | <i>Effect GRUP</i> | <i>Maatregelen en suggesties</i> | <i>Resteffect</i> | <i>Doorwerking</i> |
|----------------------------|--|--------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|
| Belevingswaarde | Zie landschap. | | | | |
| Leefbaarheid en veiligheid | Door uitvoering van het plan worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht wat betreft geluidshinde en luchtemissies voor de omwonenden. | 0/-1 | / | 0/-1 | |

7.2 Leemten in de kennis en monitoring

7.2.1 Leemten

Er wordt standaard aangenomen dat het niet mogelijk is om bij een plan-MER (ook niet opportuun binnen een plan-MER) alle milieueffecten in detail te kunnen beoordelen. Het ontbreekt immers standaard dikwijls aan specifieke kwantitatieve en exacte locatiegegevens en er dient dan te worden uitgegaan van 'aannames', o.m. rond bebouwing, vegetatieverwijdering, exacte informatie omtrent bijkomende functies voor verkeer, programma met gelinkte afvalwaterproductie enz.

Echter, gezien het hier de opmaak van een RUP betreft naar aanleiding van een planologisch attest, werd zoveel mogelijk gewerkt met de gegevens en aannames afkomstig van dit planologisch attest. Echter, het uiteindelijke project (de uiteindelijke bouwvergunning) kan nog (beperkt) afwijken van dit planologisch attest zeker wat betreft de ontwikkelingen op lange termijn (voor de ontwikkelingen op korte termijn werd immers reeds een bouwvergunning verkregen). Verder werden gegevens verkregen uit de milieuvergunning van het bedrijf.

7.2.2 Monitoring

Monitoring ten behoeve van de effectbeoordeling van het plan wordt niet noodzakelijk geacht binnen de verschillende disciplines en effectgroepen. Dit is dan ook niet in de tabel opgenomen.

7.3 Globale conclusie

Het voorgenoemde plan voor het GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere" te Langemark-Poelkapelle wordt opgemaakt naar aanleiding van het goedgekeurd planologisch attest van het bedrijf. Het betreft de uitbreiding van het bestaande bedrijf op de huidige locatie binnen het afgebakende plangebied.

Een overzicht van de mogelijke effecten en maatregelen is opgenomen in voorgaande Tabel 24. Uit het milieueffectenonderzoek komen de volgende conclusies met betrekking tot de impact van het RUP:

- **Bodem:** Er kan geconcludeerd worden dat de uitvoering van het RUP extra verharding en bebouwing met zich kan meebrengen. Echter, gezien de huidige situatie op het terrein en de beperkte mogelijke beïnvloeding zal de uitvoering van het GRUP slechts verwaarloosbare tot beperkt negatieve effecten veroorzaken ten aanzien van de discipline bodem. In de huidige situatie is het plangebied namelijk reeds grotendeels verhard, met uitzondering van de noordelijke zone. Indien er vergraving zal plaatsvinden, zal deze zich beperken tot de voorkomende quartaire lagen. Grootschalige ondergrondse constructies worden immers niet voorzien. Vanuit de discipline bodem worden geen significant negatieve effecten verwacht door uitvoering van het plan. Milderende maatregelen worden dan ook niet nodig geacht. Wel wordt volgende suggestie geformuleerd m.b.t. het RUP: Bouwvrij houden van de beekvallei.
- **Water:** Er kan geconcludeerd worden dat de uitvoering van het GRUP extra verharding en bebouwing met zich kan meebrengen. Echter, gezien de huidige situatie op het terrein en de reeds door het bedrijf genomen maatregelen (zuiveringsinstallatie, waterbuffering) zal de uitvoering van het GRUP geen significante effecten veroorzaken ten aanzien van de discipline water. Naast de principes van de stedenbouwkundige voorschriften in het GRUP dienen de bepalingen de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' en de gemaakte afspraken met de bevoegde overheden

gerespecteerd te worden. Vanuit de discipline water worden geen significant negatieve effecten verwacht door uitvoering van het GRUP.

- Fauna en Flora: Het innemen van de niet-bebouwde percelen zal een verwaarloosbaar tot beperkt negatief effect hebben wat betreft biotoopverlies. Ook inzake versnippering, barrièrewerking, verstoring en verdroging en de impact op fauna worden slechts verwaarloosbare tot beperkt negatieve effecten verwacht. Het plangebied is immers gelegen in een open landbouwgebied waarbij biologisch en ecologisch waardevolle elementen grotendeels ontbreken. Om de biologische waarden binnen het plangebied te verhogen worden enkele suggesties geformuleerd:
 - Voorzien van een bufferzone van minstens 5m breed in het RUP, in het bijzonder in de uitbreidingszone, conform de visie van het GNOP
 - Bouwvrij houden van de beekvallei (RUP) conform de visie van het GNOP
 - Retourbemaling tijdens aanlegfase indien bemaling noodzakelijk is (op projectniveau)
 - Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie:
 - Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie: Algemeen blijven de effecten op landschapsstructuur lokaal, aansluitend aan de bestaande bebouwing. Er 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 beperkt negatief ingeschat.
 - Door uitvoering van het plan kan plaatselijk het bodemprofiel vergraven/vernietigd worden. Daarbij bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische relictten, vnl. WO I erfgoed en met name ter hoogte van de uitbreidingszone op lange termijn. De wettelijke handelingen bij het aantreffen van archeologische relictten 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) 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. Zolang vanuit de nieuwe regelgeving een archeologienota nog niet tot de verplichting behoort, wordt als milderende maatregel een archeologisch vooronderzoek opgelegd.
- Mens-mobiliteit: Gezien de beperkte verhoging van het aantal bijkomende verkeersbewegingen is de invloed op de verkeersdoorstroming en verkeersleefbaarheid verwaarloosbaar. Gezien de beperkte stijging van het aantal personeelsleden is er geen significant effect op de parkeercapaciteit te verwachten. Gezien er echter vandaag door de huidige bedrijfsactiviteiten knelpunten zijn inzake verkeersdoorstroming en verkeersleefbaarheid wordt volgende milderende maatregel voorgesteld: Uitvoering van de heraanleg van de bedrijfsontsluiting (inrit). Verder wordt volgende suggestie vooropgesteld: heraanleg Peperstraat. Dit wordt aanschouwd als flankerend beleid. De uitvoering van een heraanleg van de Peperstraat hangt niet af van de goedkeuring van het GRUP. Deze suggestie geldt zowel voor de toekomstige als voor de huidige situatie.
- Geluid: Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten op het geluidsniveau. Er zijn dan ook geen milderende maatregelen van toepassing.

- Lucht: Gezien de huidige emissiewaarden eerder beperkt zijn, gezien de uitbreiding vooral bijkomende opslagloodsen omvat en gezien het aantal bijkomende verkeersbewegingen beperkt is en gezien er verder kan aangenomen worden dat indien er bijkomende activiteiten plaatsvinden met een risico op luchtverontreiniging, er voldaan wordt aan de geldende wetgeving,, worden geen significante effecten inzake luchtverontreiniging verwacht. Er zijn dan ook geen milderende maatregelen van toepassing.
- Mens – ruimtelijke aspecten, hinderaspecten en gezondheid: Door uitvoering van het plan krijgt het volledige plangebied de bestemming “historisch gegroeid bedrijf”, waarbij een deel van het plangebied de bestemming agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied verliest. Het verlies aan landbouwareaal wordt beperkt negatief beoordeeld. Door uitvoering van het RUP kan het historisch gegroeid bedrijf zijn doelstellingen op korte en lange termijn realiseren op de huidige locatie, wat positief beoordeeld wordt.

Door uitvoering van het plan worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht wat betreft geluidshinder en luchtemissies 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 (op het gepaste niveau waartoe ze behoren en rekening houdend met de dwingendheid ervan).

DEEL 2 BIJLAGEN

- BIJLAGE 1 KAARTENBUNDEL**
- BIJLAGE 2 KAARTEN AANVRAAG PLANOLOGISCH ATTEST**
- BIJLAGE 3 PLANOLOGISCH ATTEST**
- BIJLAGE 4 NIET-TECHNISCHE SAMENVATTING**
- BIJLAGE 5 VOORSCHRIFTEN BPA 'SPECIFIEKE BEDRIJFSEENHEID PEPERSTRAAT-
UITBREIDING' (M.B.10/09/2002)**

Bijlage 1 Kaartenbundel

Kaart 1: Situering op ruimere schaal

Kaart 2: Situering op orthofoto

Kaart 3: Gewestplan

Kaart 4: Bodemkaart

Kaart 5: Bodemonderzoeken

Kaart 6: Grondwaterstromingsgevoeligheid

Kaart 7: Vlaamse Hydrografische Atlas en grondwaterkwetsbaarheidskaart

Kaart 8: Overstromingskaart

Kaart 9: Grondwatervergunningen

Kaart 10: Natura2000-gebieden

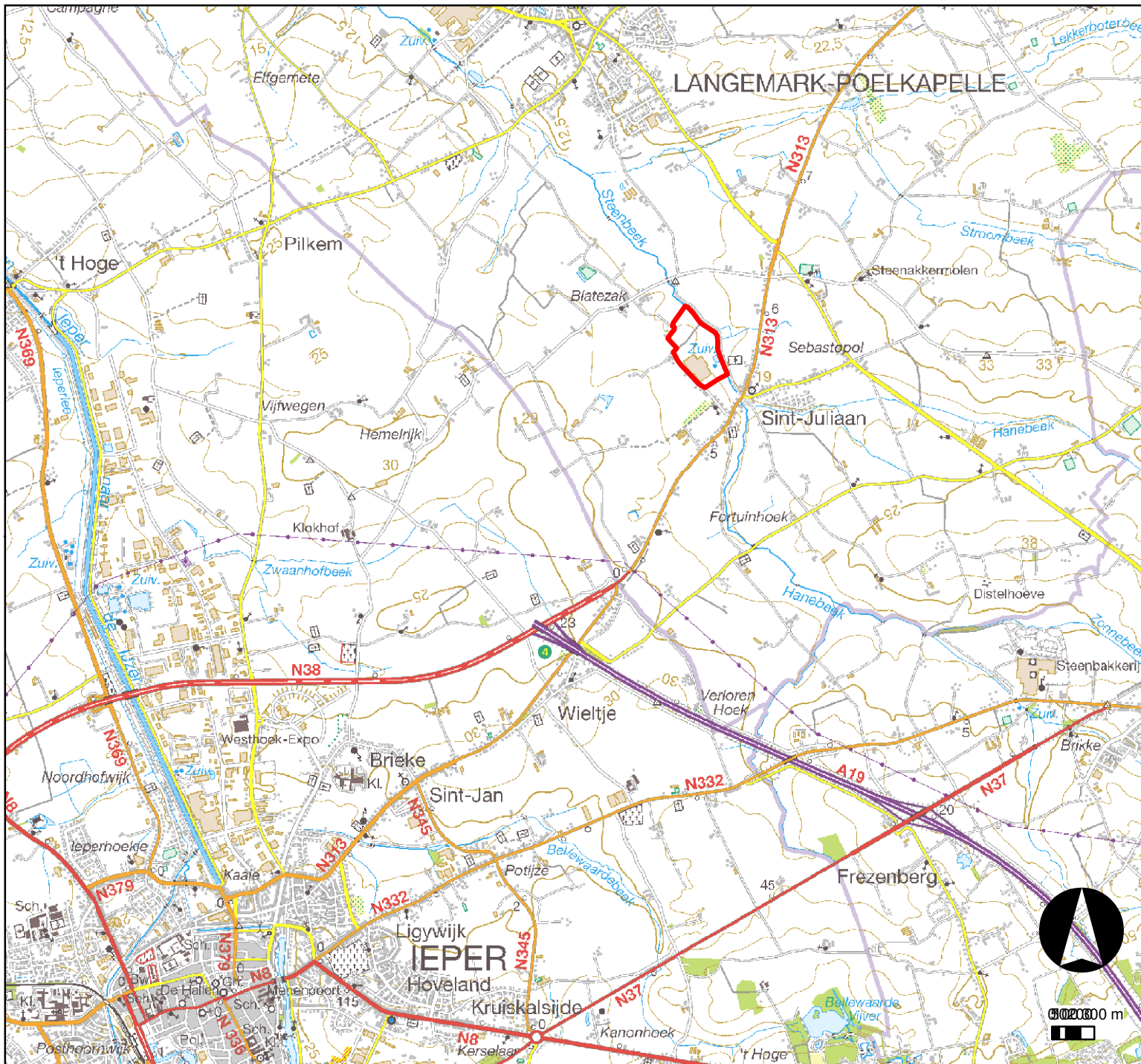
Kaart 11: VEN-gebieden en natuurreservaten

Kaart 12: Biologische waarderingskaart

Kaart 13: Landschapsatlas en erfgoed

Kaart 14: Landschapscomposietenkaart

Kaart 15: Landbouwgebruikspcelen



plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

Situering op ruimere schaal

Legende

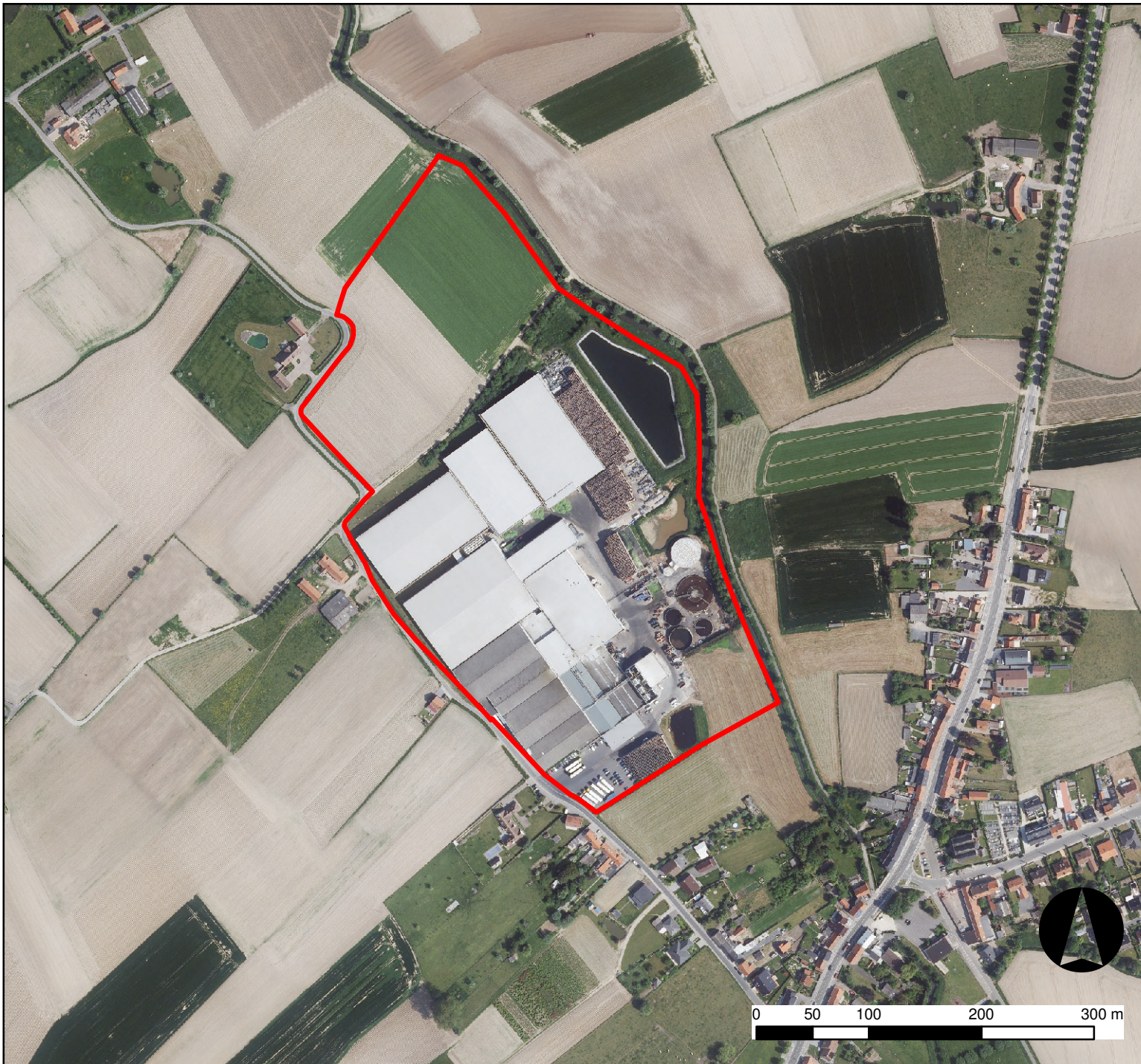
 Plangebied

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:40.000



500000 m





**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Dejaeghere"**

Situering plan op orthofoto

Legende

 Plangebied

Kenmerk: 2278155005/emu

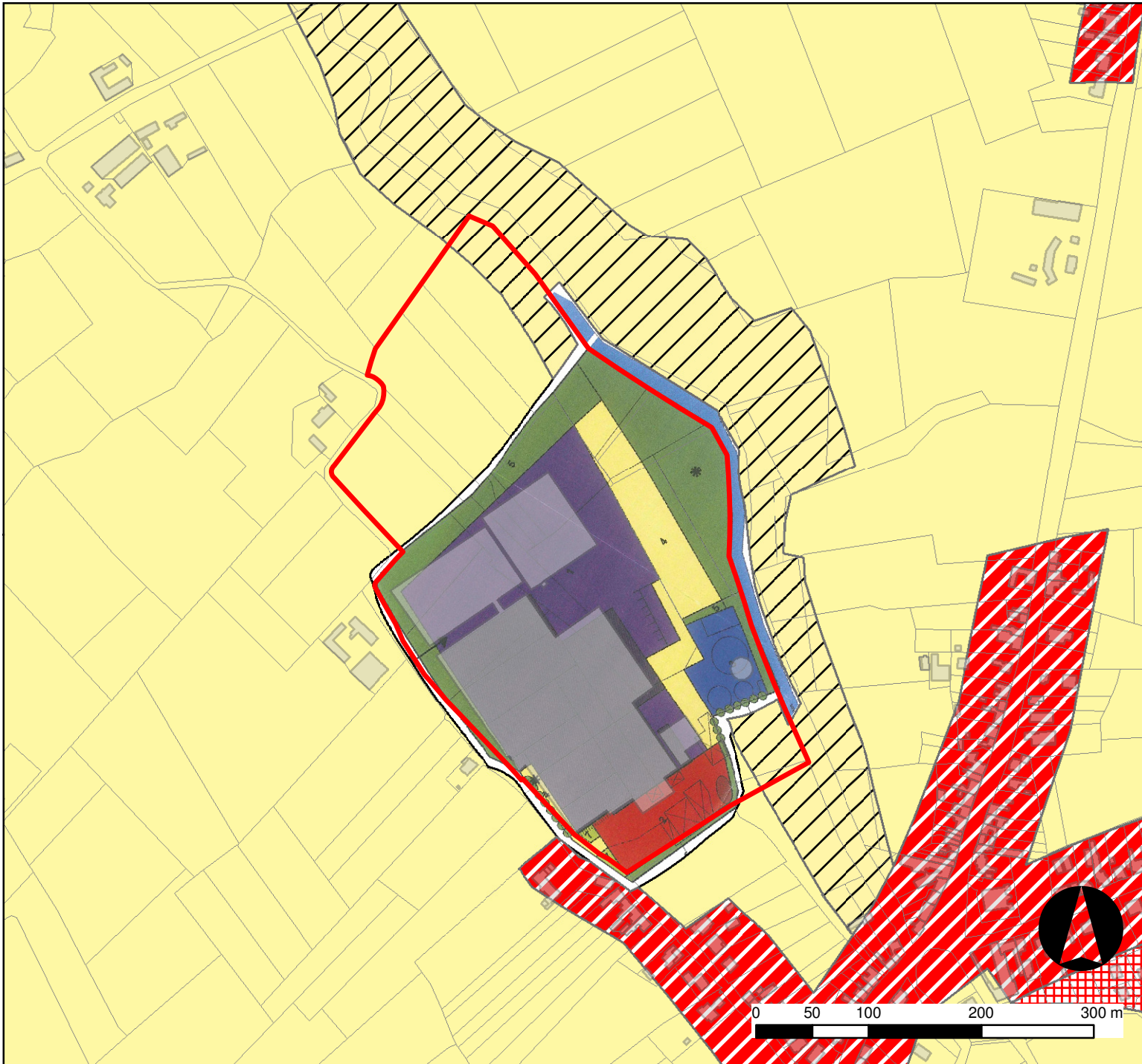
Datum: december 2014

Plannr.: /

Formaat: A4

Schaal: 1:5.000








**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Dejaeghere"**

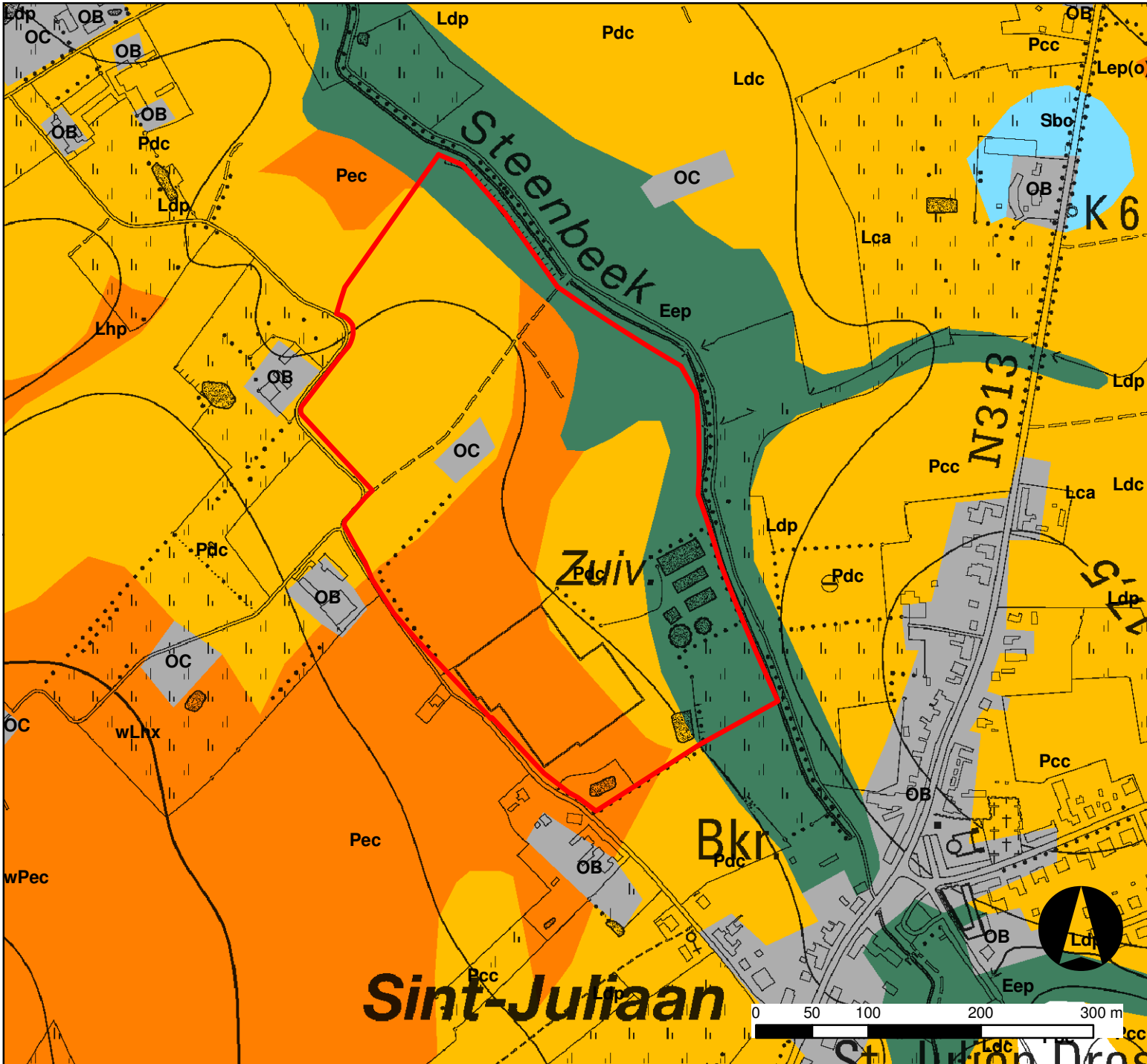
bestaande juridische toestand
gewestplan en BPA

Legende

-  Plangebied
-  gebouwen (CADMAP)
-  percelen (CADMAP)

Kenmerk: 2278155007/emu
Datum: januari 2015
Plannr.: /
Formaat: A4
Schaal: 1:5.000





plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Dejaeghere"

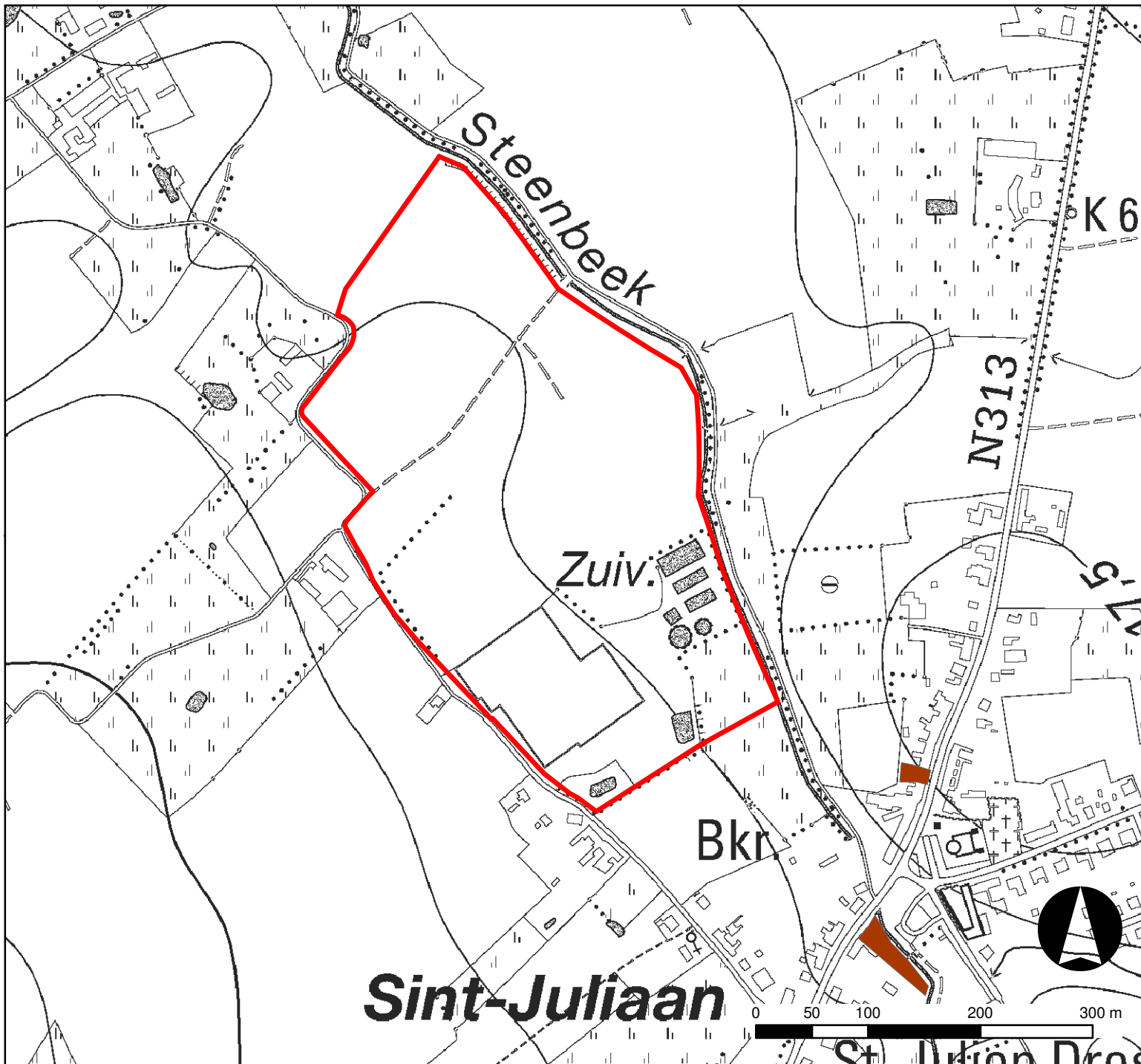
Bodemkaart

Legende

 Plangebied

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:5.000







**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Dejaeghere"**

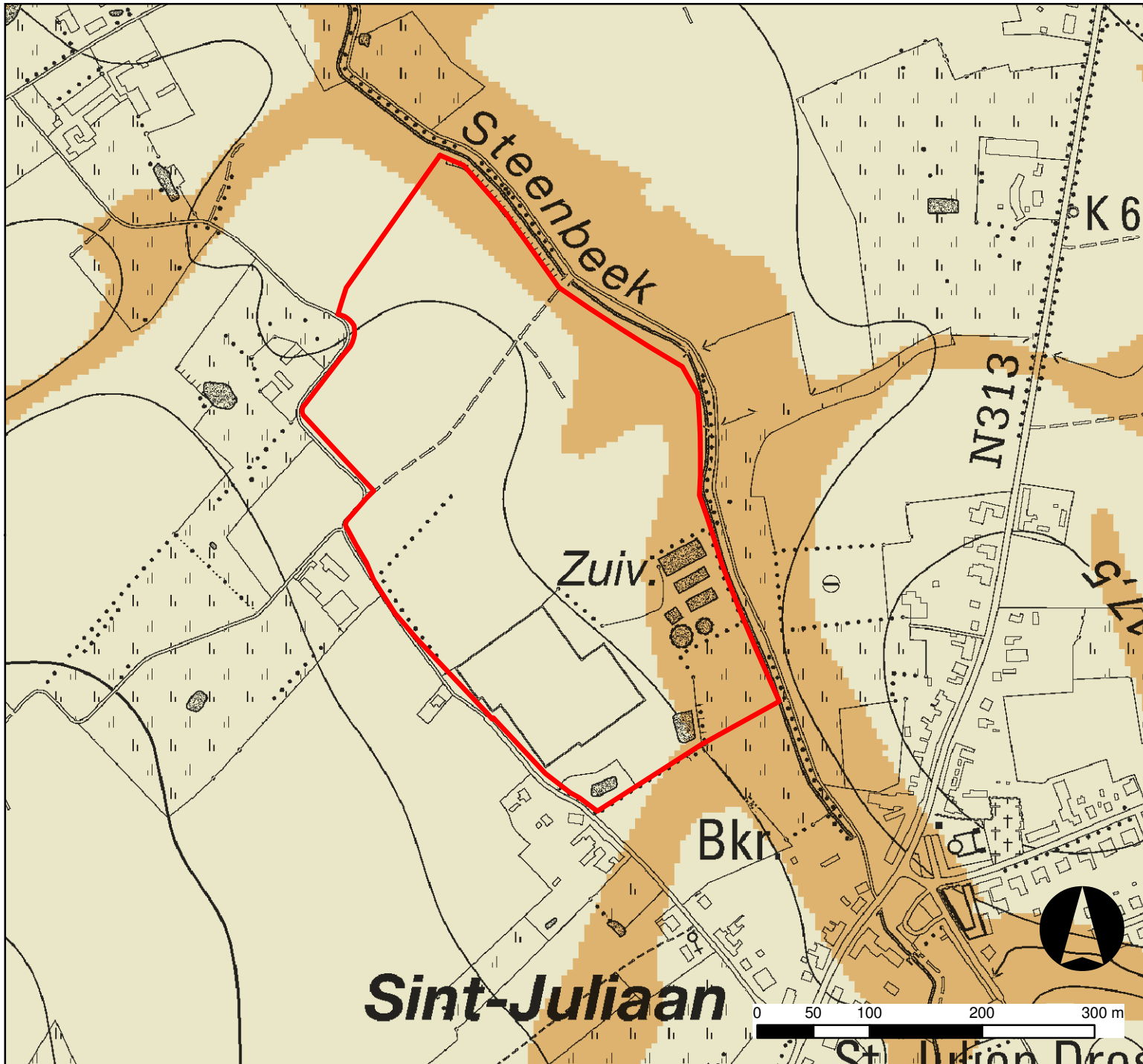
Bodemonderzoeken

Legende

-  Plangebied
-  bodemonderzoeken

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:5.000










**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Dejaeghere"**

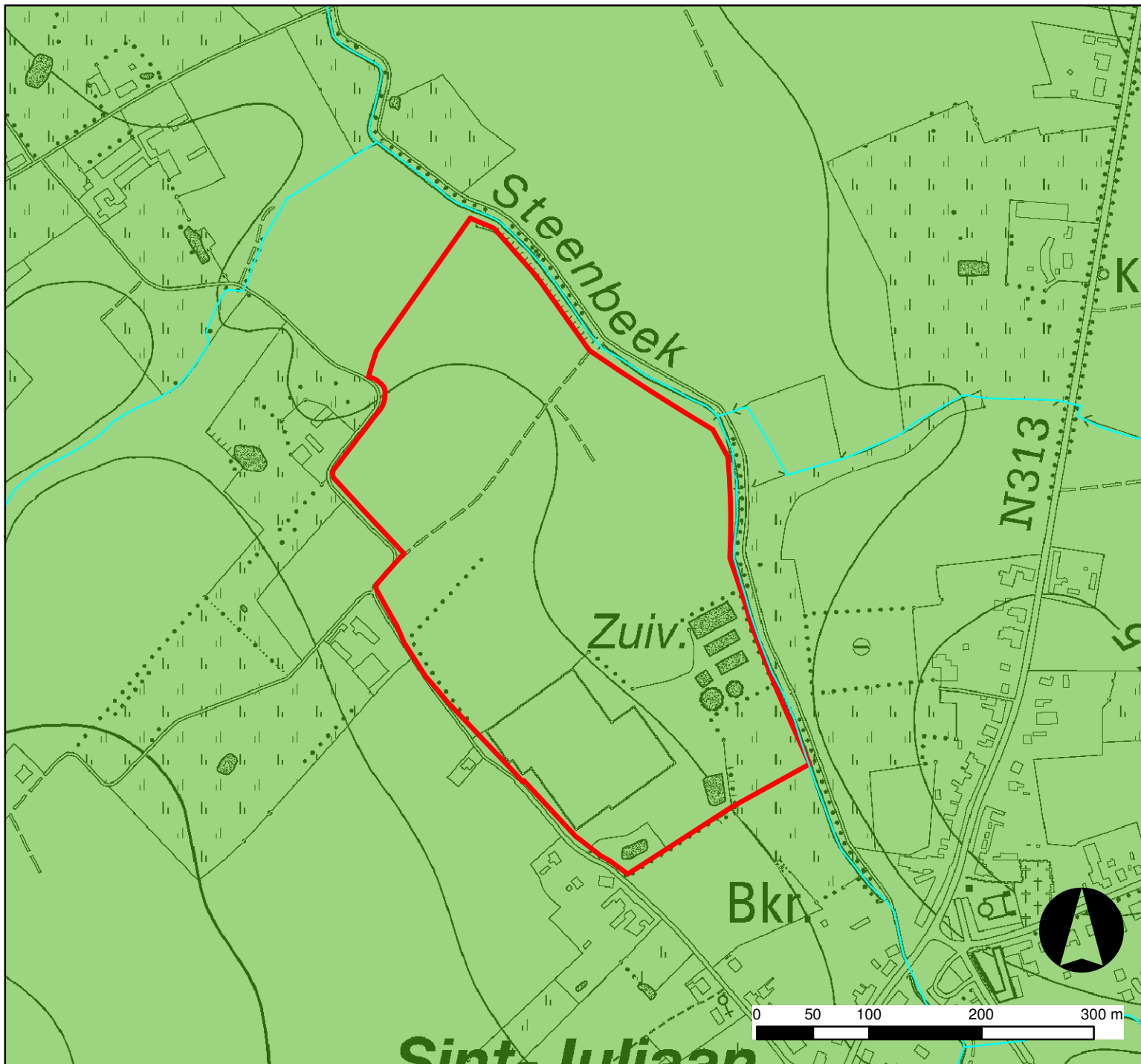
Grondwaterstromings-
gevoeligheidskaart

Legende

-  Plangebied
-  Geen informatie beschikbaar
-  Zeer gevoelig voor grondwaterstroming
-  Matig gevoelig voor grondwaterstroming
-  Weinig gevoelig voor grondwaterstroming

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:5.000





plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

Vlaamse Hydrografische Atlas
Grondwaterkwetsbaarheid

Legende

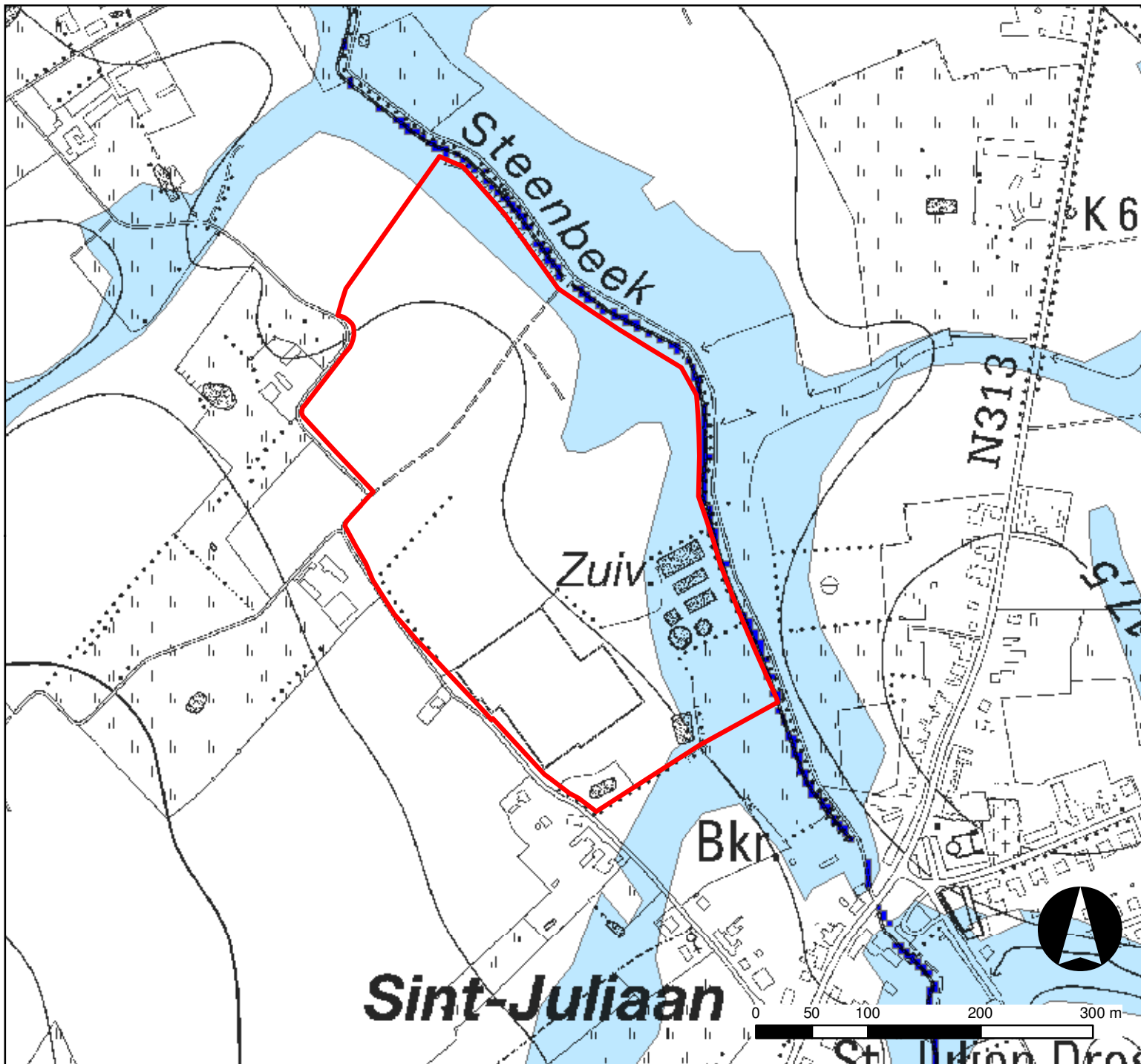
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- Plangebied

grondwaterkwetsbaarheid

- UITERST KWETSBAAR
- ZEER KWETSBAAR
- KWETSBAAR
- MATIG KWETSBAAR
- WEINIG KWETSBAAR

Kenmerk: 2278155007/emu
 Datum: mei 2015
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:5.000





plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

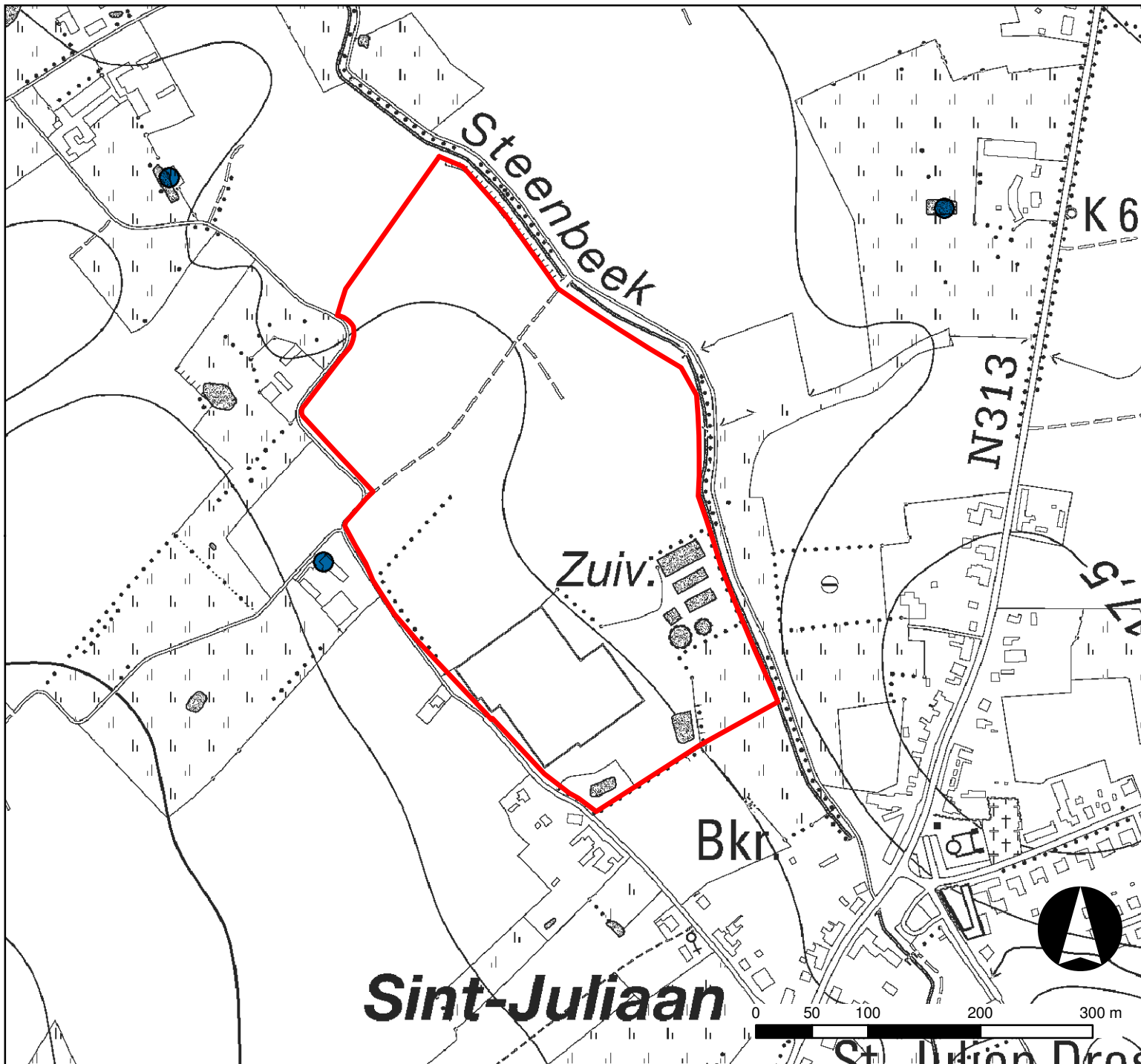
Overstromingskaart

Legende

- Plangebied
- mogelijks overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:5.000





plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

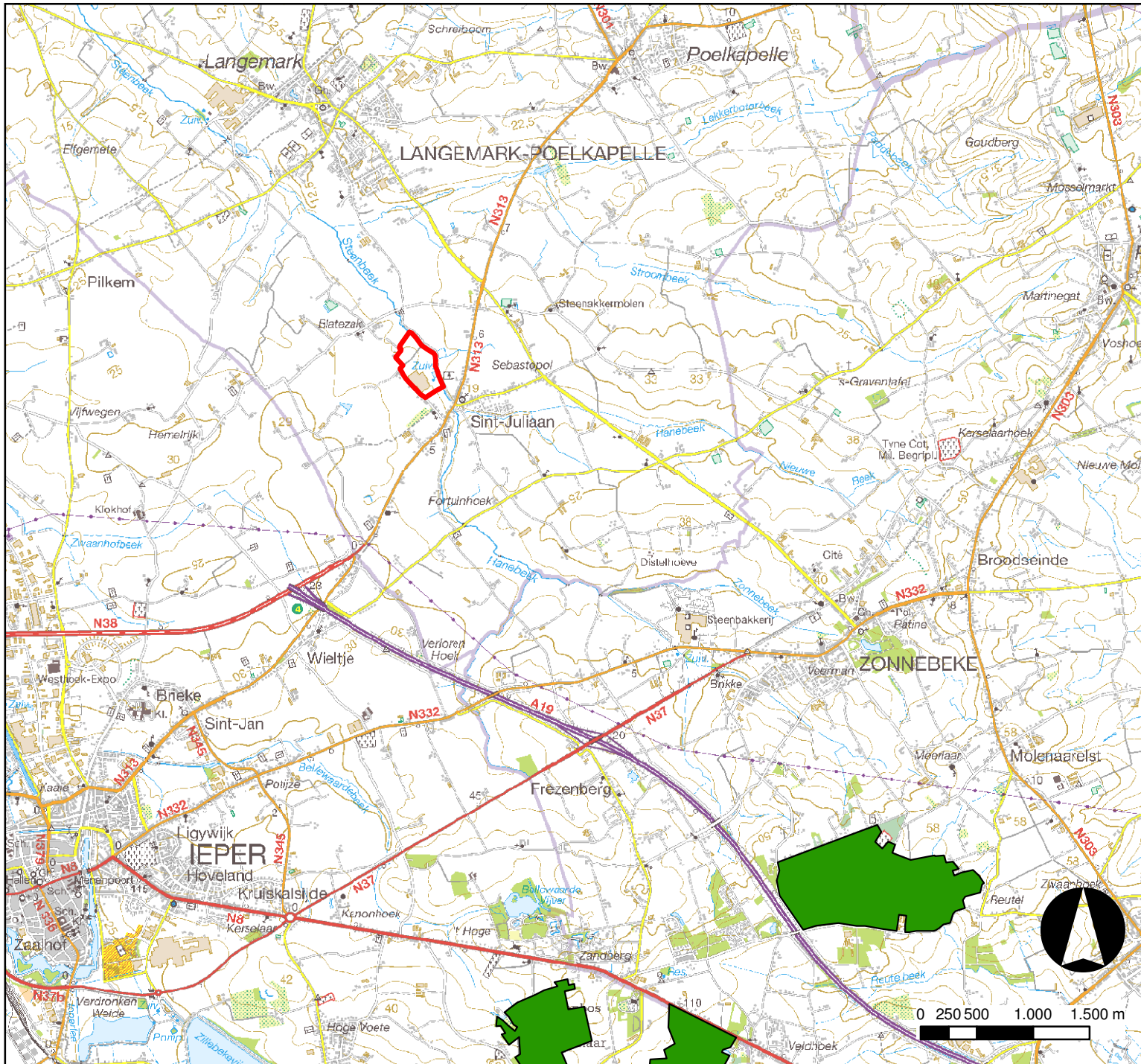
Grondwaterwinningen

Legende

- Plangebied
- grondwaterwinningen

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:5.000





**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Dejaeghere"**

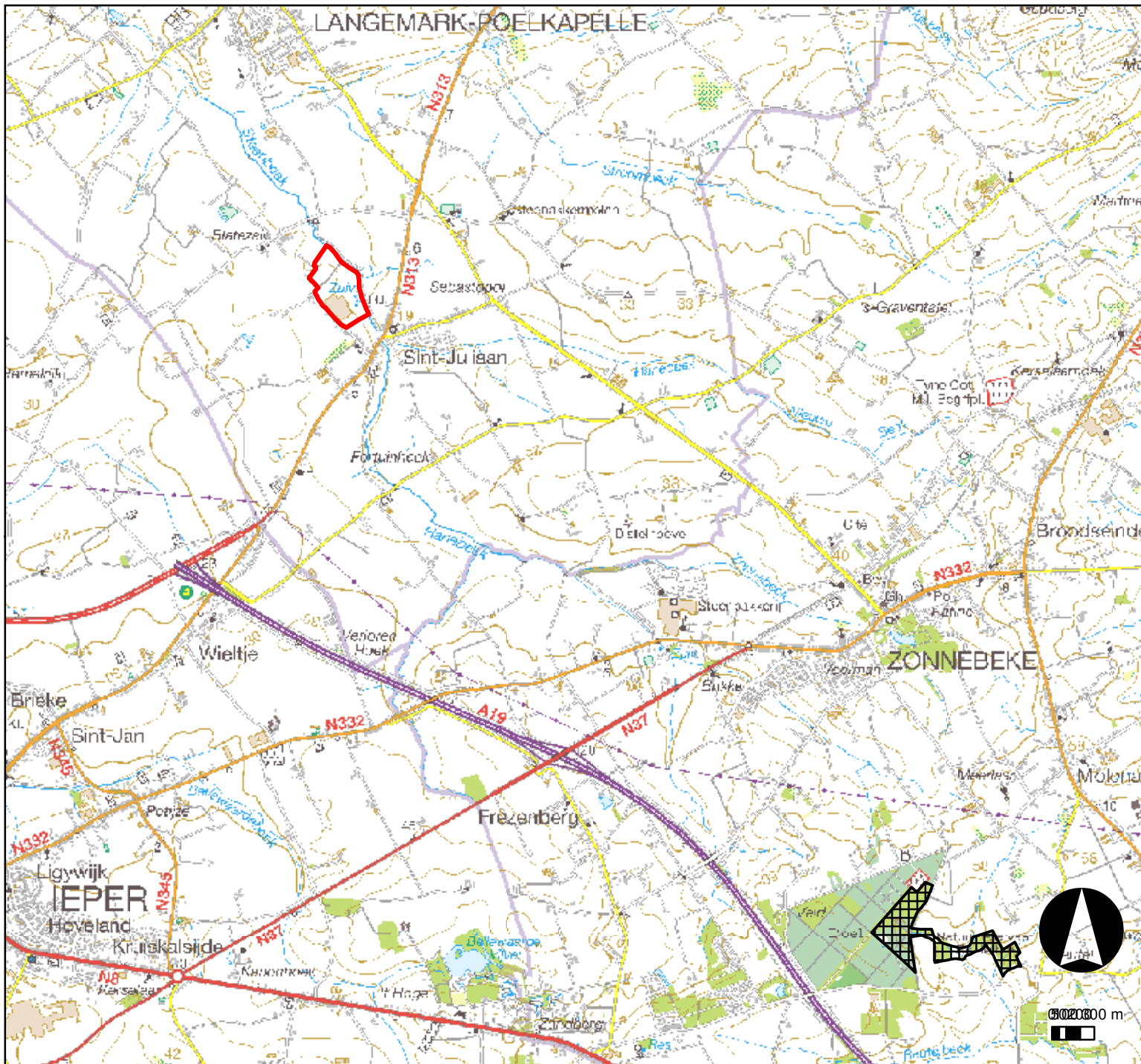
Natura2000-gebieden

Legende

- Plangebied
- Vogelrichtlijngebieden
- Habitatrichtlijngebieden

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:50.000










plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

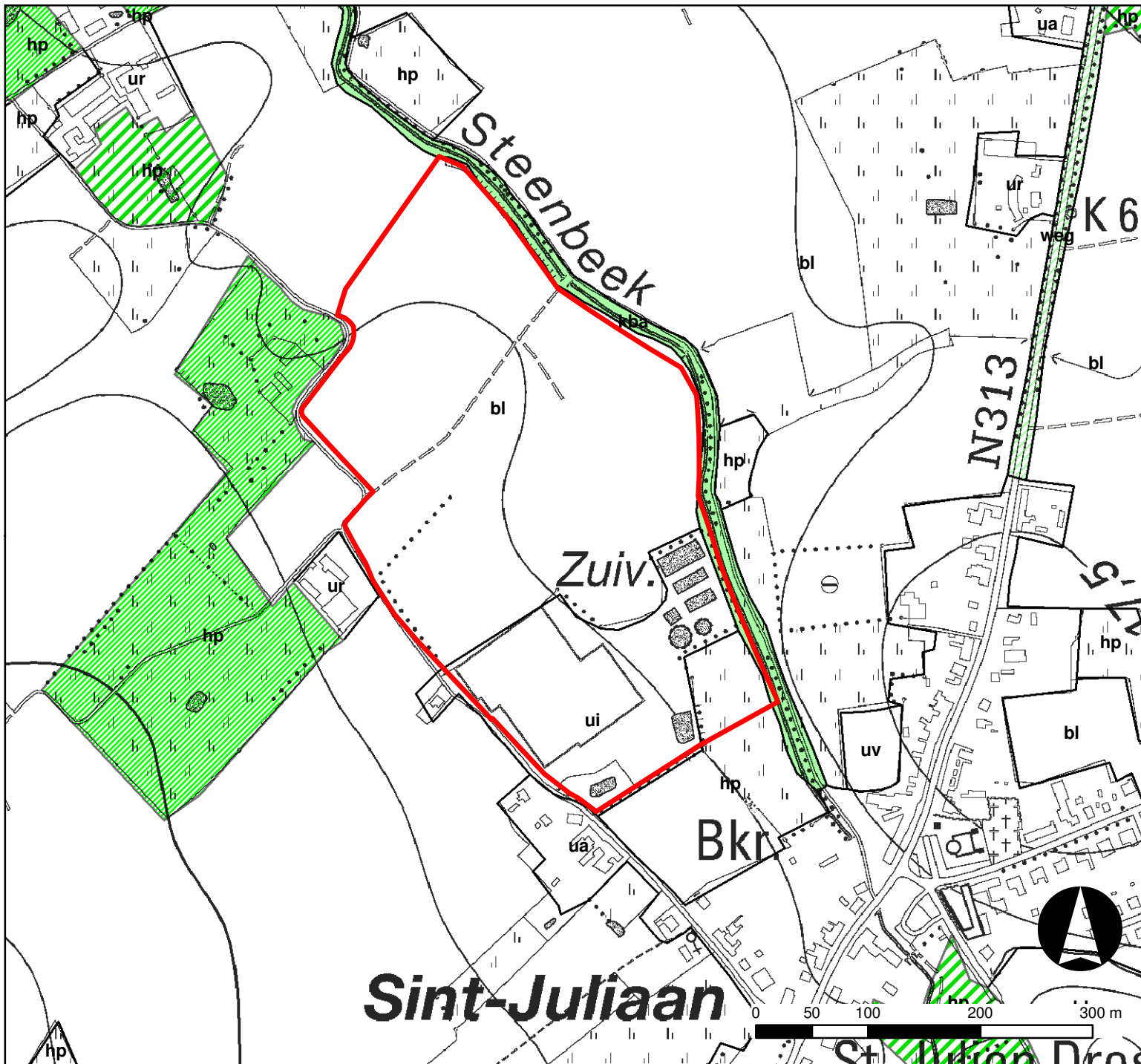
VEN-gebieden en natuurreservaten

Legende

-  Plangebied
-  Grote eenheid natuur
-  Grote eenheid natuur in ontwikkeling
-  Natuurverwevingsgebied
-  erkende natuurreservaten

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:40.000













plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

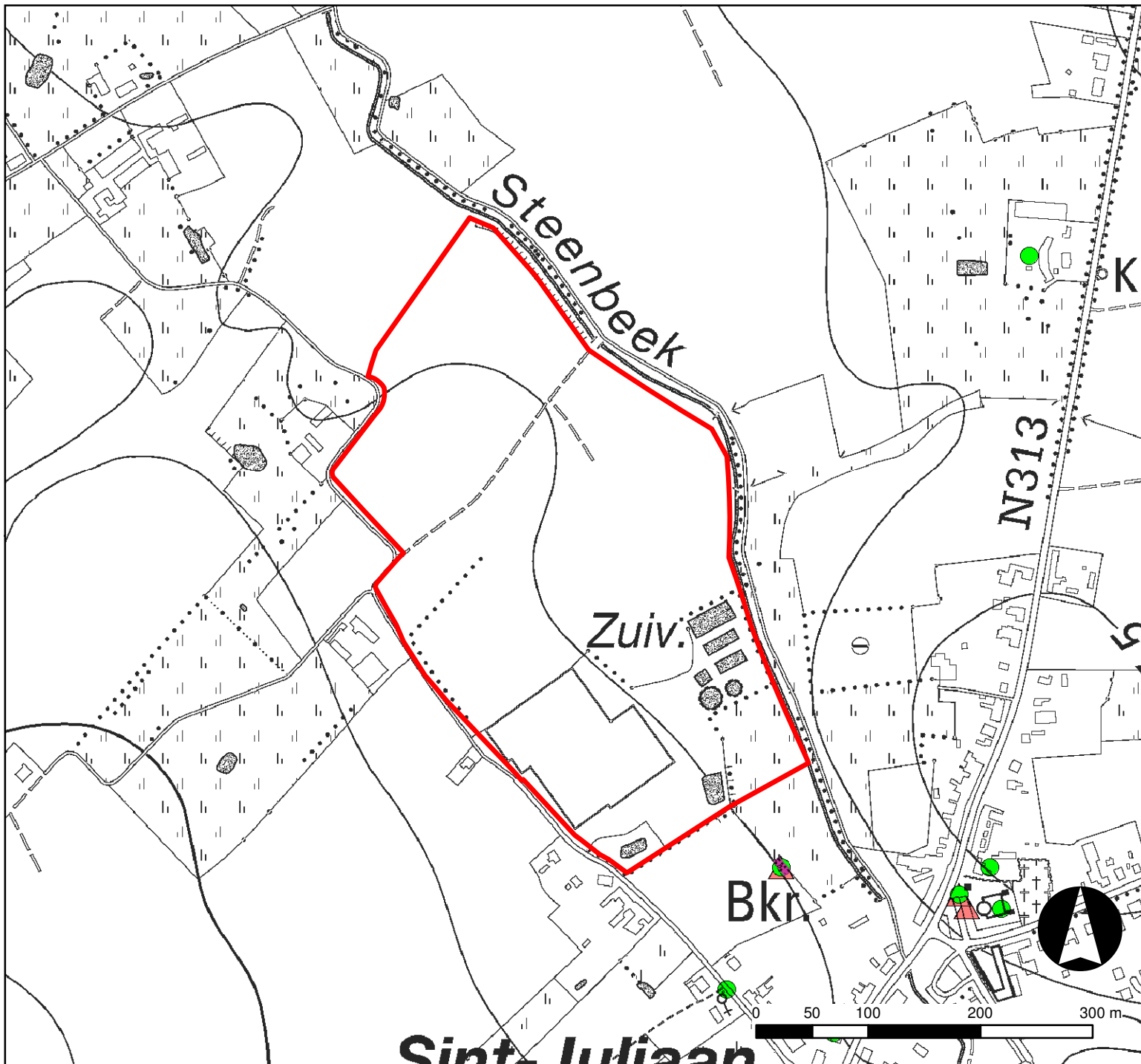
Biologische waarderingskaart

Legende

-  Plangebied
-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:5.000





plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

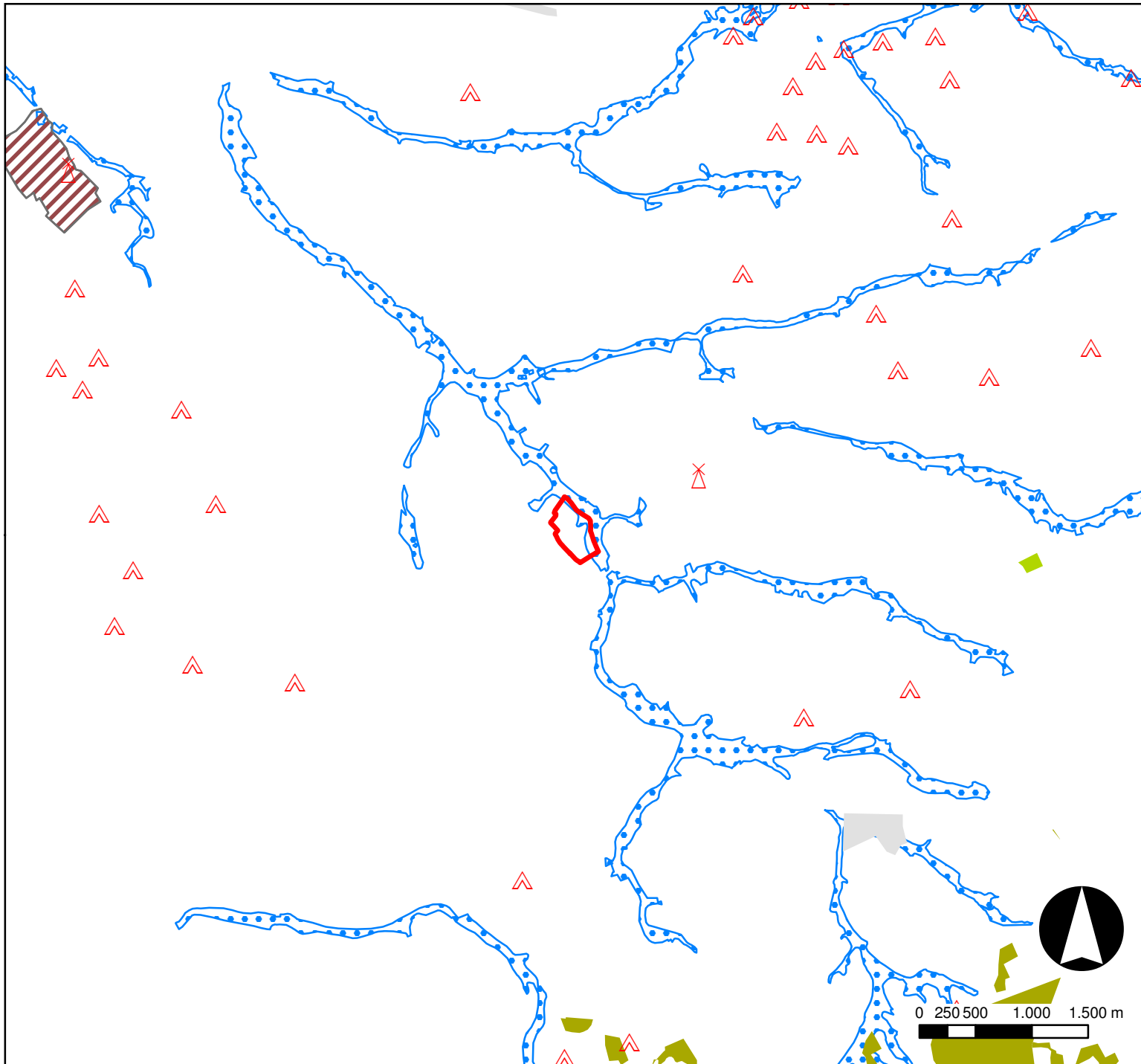
Landschapsatlas, beschermde monumenten, bouwkundig erfgoed

Legende

- Plangebied
- relict bouwkundig erfgoed
- ▲ woi_relict (bouw erfgoed)
- Puntrelict
- Lijnrelict
- Relictzone
- beschermde monumenten

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: mei 2015
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:5.000










**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Dejaeghere"**

Landschapscomposietenkaart

Legende

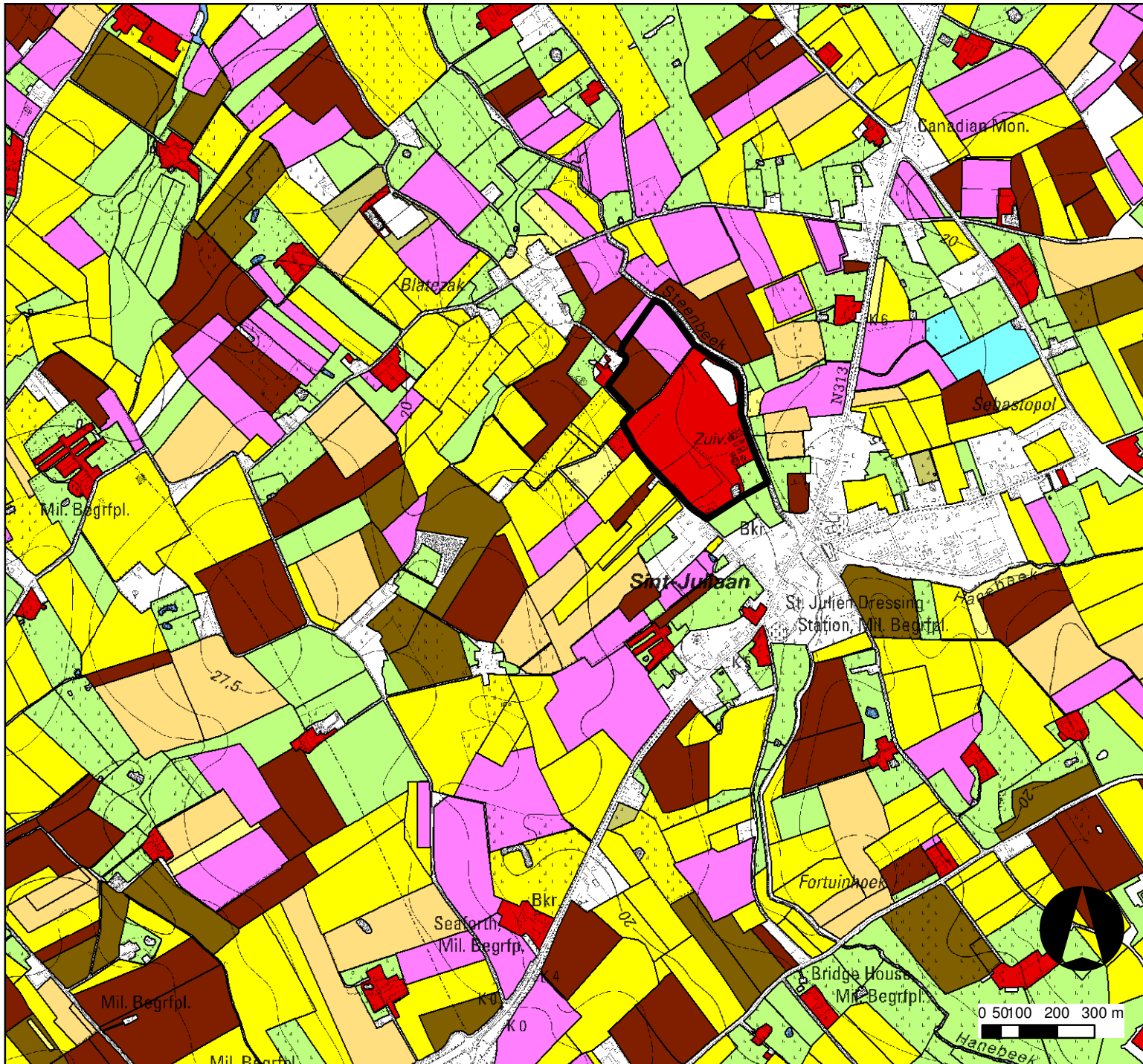
-  windmolen
-  hoeve
-  Plangebied

legende

-  Oud bos
-  Bos eerste helft 19de eeuw
-  Historische percelering
-  Veldontgining
-  Alluviale valleigebieden

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:50.000





plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

Landbouw -
Landbouwgebruikspcelen

Legende

-  Plangebied
- Landbouwgebruikspcelen**
- GEWASGROEP**
-  Landbouwinfrastructuur
-  Groenten, kruiden en sierplanten
-  Grasland
-  Voedergewassen
-  Aardappelen
-  Suikerbieten
-  Granen, zaden en peulvruchten
-  Maïs
-  Vlas en hennep
-  Overige gewassen
-  Fruit en Noten
-  Houtachtige gewassen
-  Water

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:15.000



Bijlage 2 Kaarten aanvraag planologisch attest

Kaart 1: Officiële kadasterplan

Kaart 2: Bestaande toestand

Kaart 3: Doorsnedes

Kaart 4: Vergunningstoestand

Kaart 5: Korte termijn

Kaart 6: Lange termijn



Uittreksel uit het kadastraal percelenplan: LANGEMARK-POELKAPELLE 1 AFD/LAN
Sectie: G 3° blad
Blad: 33014G030000

Toestand: 1/01/2012

Schaal: 1:2500



De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is de auteur van het kadastraal percelenplan en de producent van de databank waarin deze gegevens zijn opgenomen en geniet de intellectuele eigendomsrechten opgenomen in de Auteurswet en de Databankenwet.

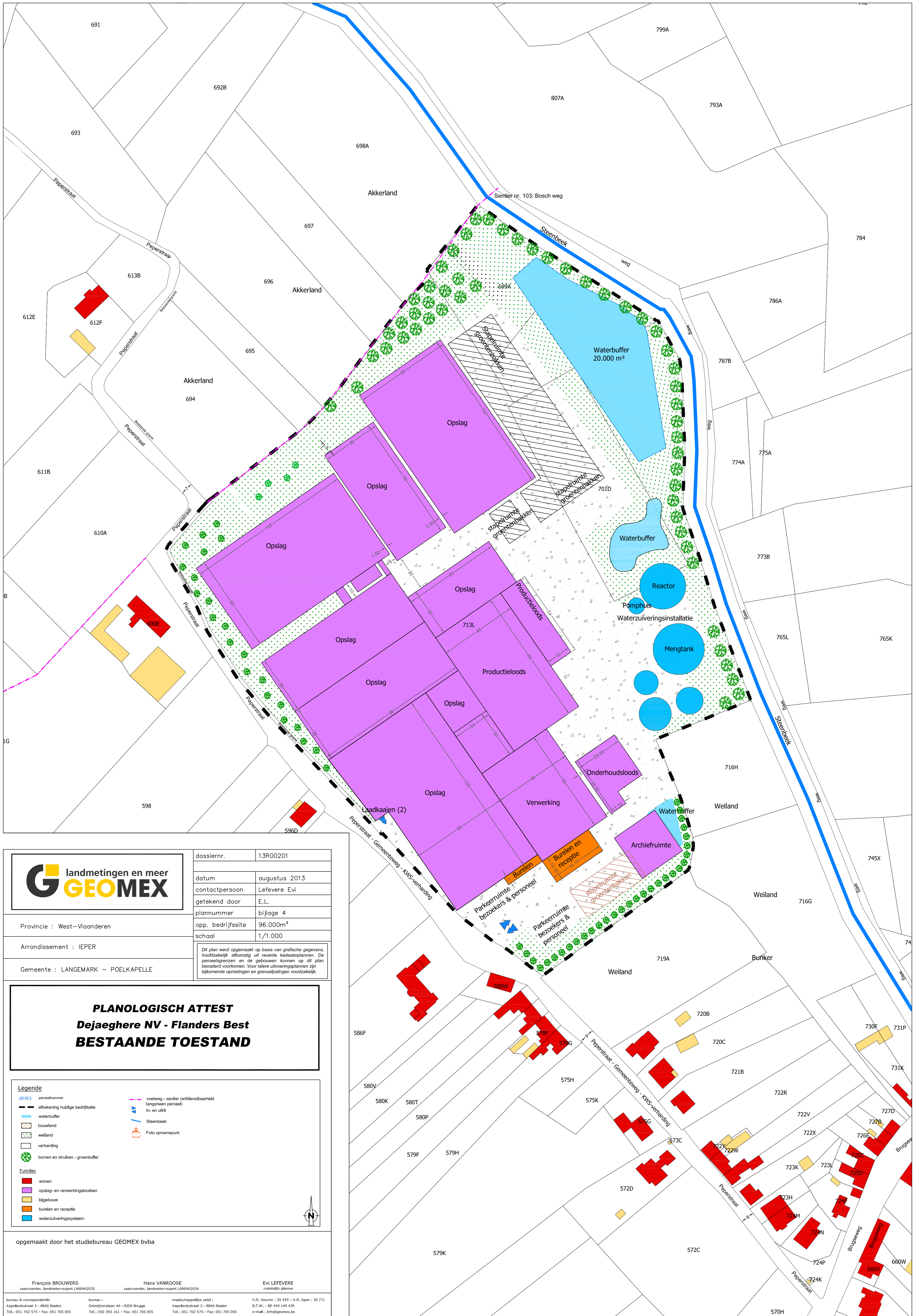
Refertenummer van de aanvrager:
Dossiernummer AAPD: 2013/017780

Kostprijs: 0,00 EUR

Voor eensluidend verklaard, Brugge, 27/06/2013
De gevolmachtigde ambtenaar,

An Plovier





| | |
|-------------------|----------------------|
| dossiernr. | 13R00201 |
| datum | augustus 2013 |
| contactpersoon | Lefevere Evi |
| getekend door | E.L. |
| plannummer | bijlage 4 |
| opp. bedrijfssite | 96.000m ² |
| schaal | 1/1.000 |

Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens, hoofdzakelijk afkomstig uit recente kadastrale plannen. De perceelsgrenzen en die gebouwen kunnen op dit plan benaderd voorkomen. Voor latere uitvoeringsplannen zijn bijkomende opmetingen en grenspalingen noodzakelijk.

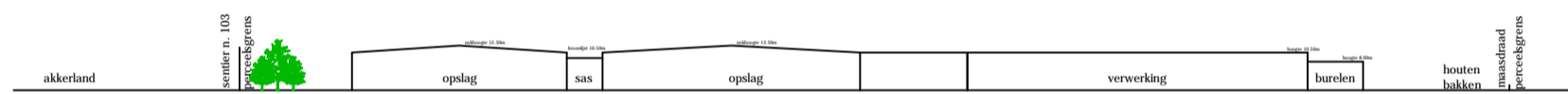
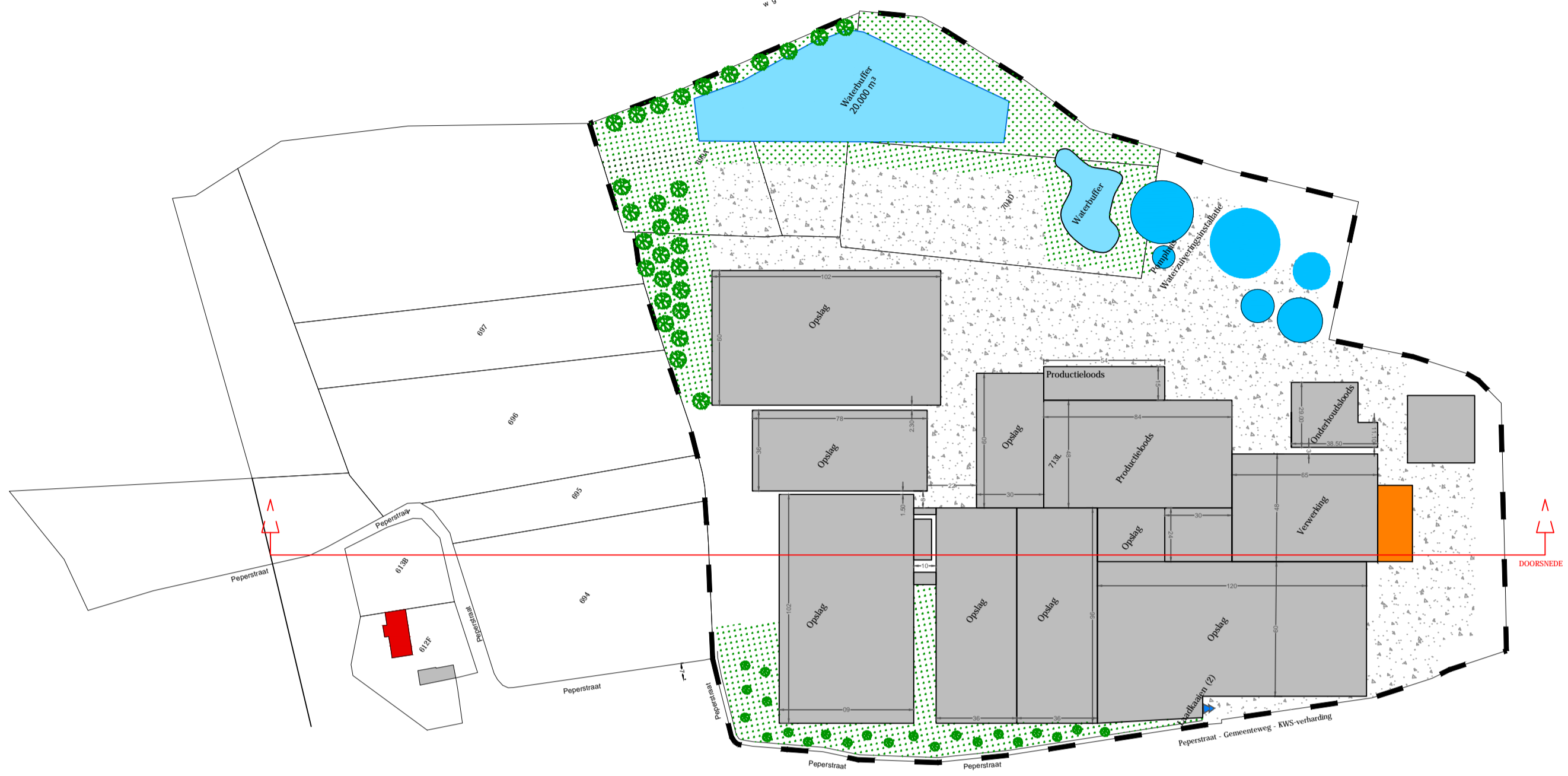
Provincie : West-Vlaanderen
 Arrondissement : IEPER
 Gemeente : LANGEMARK – POELKAPELLE

PLANOLOGISCH ATTEST
Dejaeghere NV - Flanders Best
BESTAANDE TOESTAND

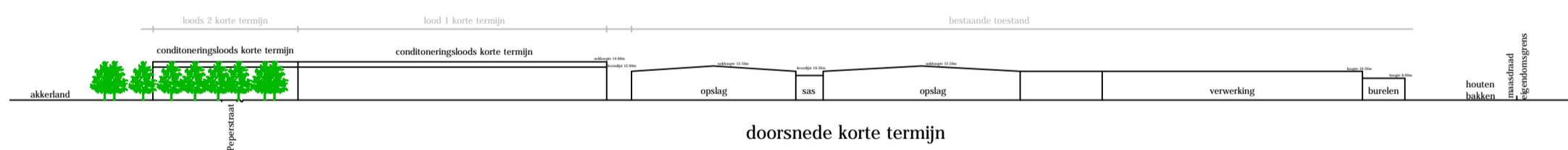
| Legende | |
|---------|---|
| 261E3 | perceelnummer |
| | afbakening huidige bedrijfsite |
| | waterbuffer |
| | bouwland |
| | weiland |
| | verharding |
| | bomen en struiken - groenbuffer |
| | wonen |
| | opslag- en verwerkingsloodsen |
| | bijgebouw |
| | burelen en receptie |
| | waterzuiveringsstelsel |
| | voetweg - sentier (erfdienstbaarheid langsheen perceel) in- en uitrit |
| | Steenbeek |
| | Foto opnamepunt |

opgemaakt door het studie bureau GEOMEX bvba

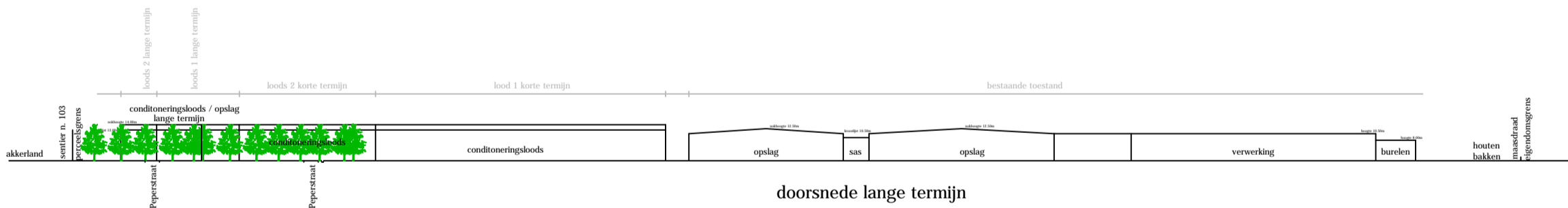
| | | |
|---|--|---|
| François BROUWERS zaakvoerder, landmeter-expert LAN0402035 | Hans VANROOSE zaakvoerder, landmeter-expert LAN0402034 | Evi LEFEVERE ruimtelijk planner |
| bureau & correspondentie Kapellestraat 3 - 8840 Staden Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055 | bureau : Ontmijnsaan 46 - 8200 Brugge Tel.: 050 393 161 - Fax: 051 705 055 | maatschappelijke zetel : Kapellestraat 3 - 8840 Staden Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055 |
| H.R. Veurne : 35 455 - H.R. Ieper : 35 771 B.T.W. : BE 454 140 439 e-mail : info@geomex.be | | |



doorsnede bestaande toestand




doorsnede korte termijn



doorsnede lange termijn

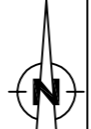


| | | |
|---|--|----------------------|
|  | dossiernr. | 13R00201 |
| | datum | augustus 2013 |
| Provincie : West-Vlaanderen Arrondissement : IEPER Gemeente : LANGEMARK – POELKAPELLE | contactpersoon | Lefevere Evi |
| | getekend door | E.L. |
| | plannummer | bijlage 5 |
| | opp. bedrijfssite | 96.000m ² |
| | schaal | 1/1.000 |
| | <small>Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens, hoofdzakelijk afkomstig uit recente kadastrale plannen. De percelingsgrenzen en die gebouwen kunnen op dit plan benaderd voorkomen. Voor latere uitvoeringsplannen zijn bijkomende opmetingen en grenspalingen noodzakelijk.</small> | |

PLANOLOGISCH ATTEST
Dejaeghere NV - Flanders Best
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGSTOESTAND

Legende

11 volgnummer vergunning

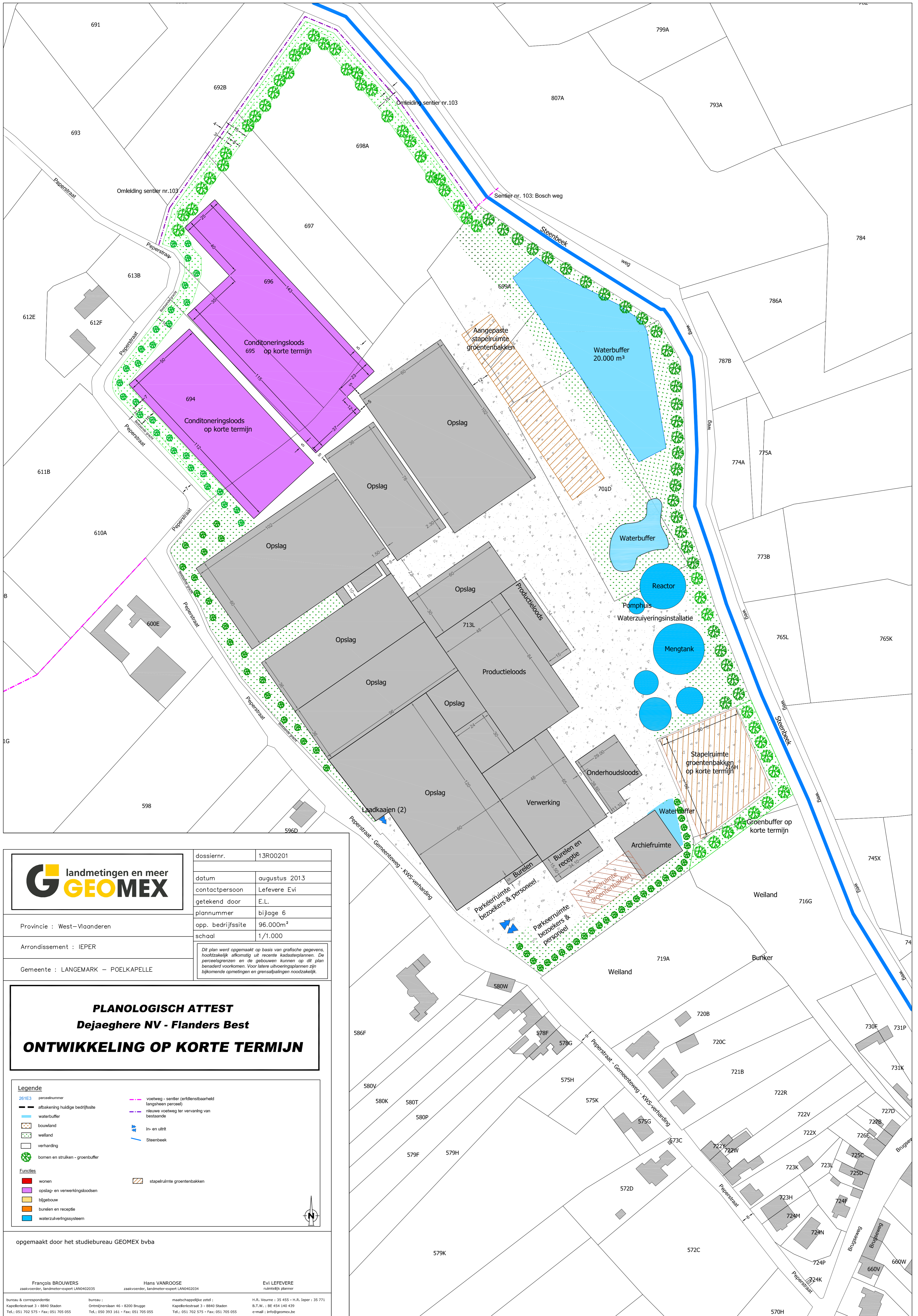


opgemaakt door het studiebureau GEOMEX bvba

| | | |
|--|--|---|
| François BROUWERS <small>zaakvoerder, landmeter-expert LAN0402035</small> | Hans VANROOSE <small>zaakvoerder, landmeter-expert LAN0402034</small> | Evi LEFEVERE <small>ruimtelijk planner</small> |
|--|--|---|

bureau & correspondentie: Kapellestraat 3 - 8840 Staden, Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055

| Volgnr. | Datum beslissing | Onderwerp aanvraag |
|---------|-------------------|---|
| 1 | 03/10/1983 | Oprichten van groentenverwerkings- en conditioneringsbedrijf (Oude burelen + hangar 1 + frigo 1). |
| 2 | 16/01/1984 | Oprichten van groentenverwerkings- en conditioneringsbedrijf (gewijzigd ontwerp). |
| 3 | 10/02/1986 | Uitbreiding (frigo 2). |
| 4 | 30/06/1986 | Uitbreiden groentenbedrijf (2 ^{de} hangar) en waterzuiveringsinstallatie (ongunstig). |
| 5 | 29/01/1987 (B.D.) | Uitbreiding groentenbedrijf (2 ^{de} hangar) en waterzuiveringsinstallatie. |
| 6 | 29/07/1991 (M.B.) | Bouwen van frigo 3 + verpakkingshal + opslagplaats folie. |
| 7 | 03/10/1994 | Bouwen van een nabezinktank. |
| 8 | 02/06/1998 | Bouwen van een conditioneringsloods (frigo 4). |
| 9 | 25/08/1998 | Bouwen van een voorzuivering . |
| 10 | 25/08/1998 | Bouwen van een productieloods. |
| 11 | 12/07/2000 | Bouwen van een machinekamer 3. |
| 12 | 23/12/2002 | Bouwen van een conditioneringsloods (frigo 5). |
| 13 | 32/03/2003 | Aanleggen van een regenwateropslag. |
| 14 | 16/02/2004 | Bouwen van een conditioneringsloods (frigo 6). |
| 15 | 22/03/2004 | Bouwen van een bureelgebouw. |
| 16 | 18/04/2005 | Bouwen loods voor onderhoud machinepark. |
| 17 | 18/04/2006 | Bouwen van conditioneringsloods (frigo 7). |
| 18 | 25/08/2008 | Vervangen van waterzuivering bij bestaand groenten en conditioneringsbedrijf. |
| 19 | 10/10/2011 | Uitbreiden van bestaande productiehal en optrekken conditioneringsloods. |
| 20 | 27/05/2013 | Aanvraag tot het bouwen van een productieloods en archiefruimte bij bestaand groentenverwerkings- en conditioneringsbedrijf (de werken werden nog niet aangevat). |



| | |
|------------------|----------------------|
| dossiernr. | 13R00201 |
| datum | augustus 2013 |
| contactpersoon | Lefevere Evi |
| getekend door | E.L. |
| plannummer | bijlage 6 |
| opp. bedrijfsite | 96.000m ² |
| schaal | 1/1.000 |

Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens, hoofdzakelijk afkomstig uit recente kadastrale plannen. De perceelsgrenzen en die gebouwen kunnen op dit plan benaderd voorkomen. Voor latere uitvoeringsplannen zijn bijkomende opmetingen en grenspalingen noodzakelijk.

Provincie : West-Vlaanderen
 Arrondissement : IEPER
 Gemeente : LANGEMARK – POELKAPELLE

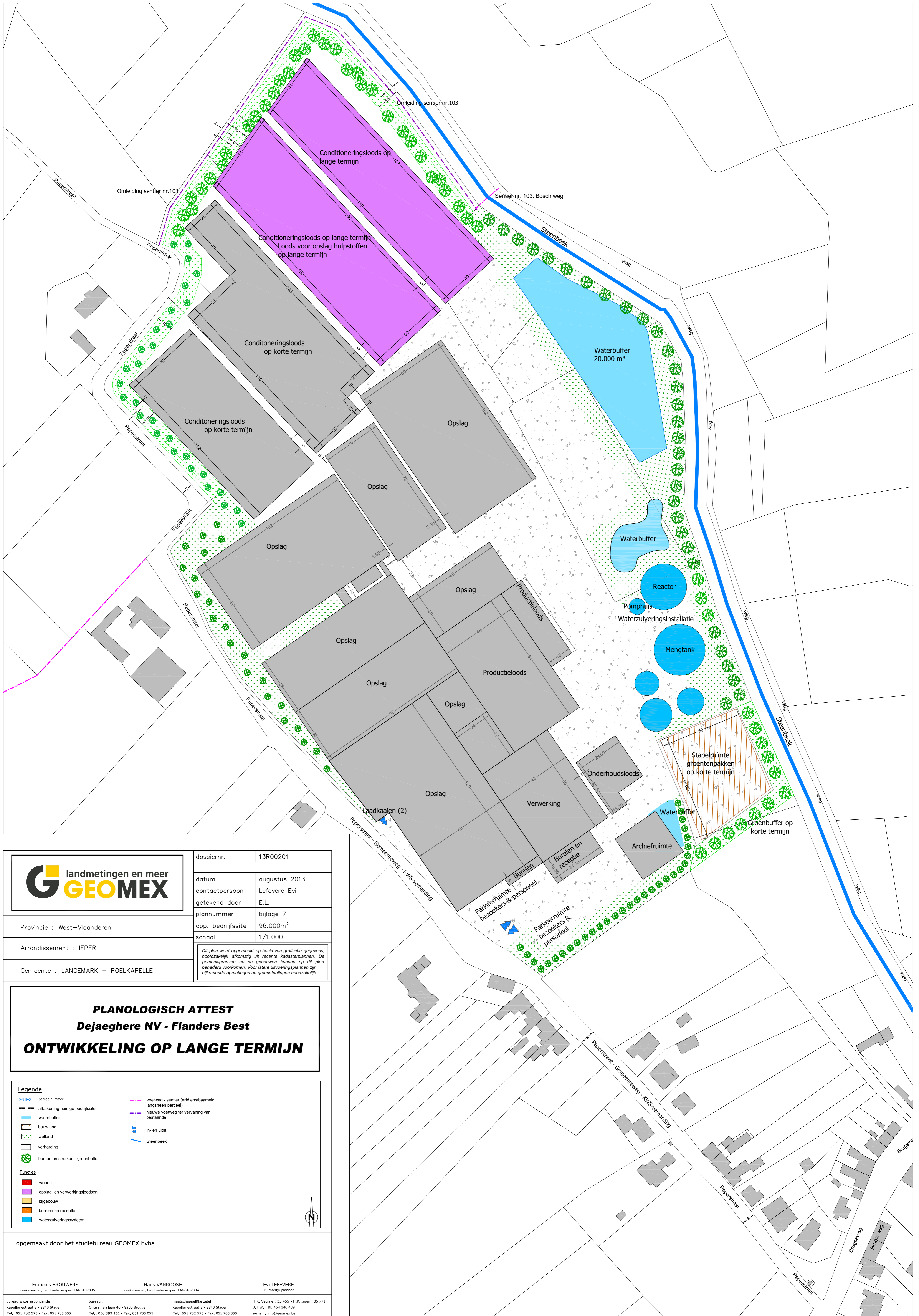
PLANOLOGISCH ATTEST
Dejaeghere NV - Flanders Best
ONTWIKKELING OP KORTE TERMIJN

| Legende | |
|---------------------------------|---|
| 261E3 perceelnummer | voetweg - sentier (erfdienstbaarheid langsheen perceel) |
| afbakening huidige bedrijfsite | nieuwe voetweg ter vervanging van bestaande |
| waterbuffer | In- en uitrit |
| bouwland | Steenbeek |
| welland | |
| verharding | |
| bomen en struiken - groenbuffer | |
| Functies | |
| wonen | stapelruimte groentebakken |
| opslag- en verwerkingsloodsen | |
| bijgebouw | |
| burelen en receptie | |
| waterzuiveringsysteem | |

opgemaakt door het studie bureau GEOMEX bvba

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| François BROUWERS zaakvoerder, landmeter-expert LAN0402035 | Hans VANROOSE zaakvoerder, landmeter-expert LAN0402034 | Evi LEFEVERE ruimtelijk planner |
|---|---|------------------------------------|

bureau & correspondentie : Kapellestraat 3 - 8840 Staden
 Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055
 bureau : Ontmijnerslaan 46 - 8200 Brugge
 Tel.: 050 393 161 - Fax: 051 705 055
 maatschappelijke zetel : Kapellestraat 3 - 8840 Staden
 Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055
 H.R. Veurne : 35 455 - H.R. Ieper : 35 771
 B.T.W. : BE 454 140 439
 e-mail : info@geomex.be



| | |
|-------------------|----------------------|
| dossiernr. | 13R00201 |
| datum | augustus 2013 |
| contactpersoon | Lefevere Evi |
| getekend door | E.L. |
| plannummer | bijlage 7 |
| opp. bedrijfssite | 96.000m ² |
| schaal | 1/1.000 |

Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens, hoofdzakelijk afkomstig uit recente kadastraleplannen. De perceelsgrenzen en die gebouwen kunnen op dit plan benaderd voorkomen. Voor latere uitvoeringsplannen zijn bijkomende opmetingen en grenspalingen noodzakelijk.

Provincie : West-Vlaanderen
 Arrondissement : IEPER
 Gemeente : LANGEMARK – POELKAPELLE

PLANOLOGISCH ATTEST
Dejaeghere NV - Flanders Best
ONTWIKKELING OP LANGE TERMIJN

Legende

| | |
|---------------------------------|---|
| 261E3 perceelnummer | voetweg - sentier (erfdienstbaarheid langsheen perceel) |
| afbakening huidige bedrijfsite | nieuwe voetweg ter vervanging van bestaande |
| waterbuffer | In- en uitrit |
| bouwland | Steenbeek |
| welland | |
| verharding | |
| bomen en struiken - groenbuffer | |

Functies

| |
|-------------------------------|
| wonen |
| opslag- en verwerkingsloodsen |
| bijgebouw |
| burelen en receptie |
| waterzuiveringsstelsel |

opgemaakt door het studie bureau GEOMEX bvba

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| François BROUWERS zaakvoerder, landmeter-expert LAN0402035 | Hans VANROOSE zaakvoerder, landmeter-expert LAN0402034 | Evi LEFEVERE ruimtelijk planner |
|---|---|------------------------------------|

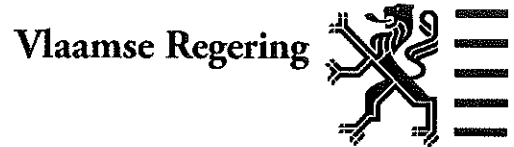
bureau & correspondentie : Kapellestraat 3 - 8840 Staden
 Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055

bureau : Ontmijnerslaan 46 - 8200 Brugge
 Tel.: 050 393 161 - Fax: 051 705 055

maatschappelijke zetel : Kapellestraat 3 - 8840 Staden
 Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055

H.R. Veurne : 35 455 - H.R. Ieper : 35 771
 B.T.W. : BE 454 140 439
 e-mail : info@geomex.be

Bijlage 3 Planologisch attest



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE DE AFGIFTE VAN EEN
GUNSTIG PLANOLOGISCH ATTEST
AAN DEJAEGBERE N.V.- FLANDERS BEST
IN DE GEMEENTE LANGEMARK-POELKAPELLE

DE VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK, RUIMTELIJKE
ORDENING EN SPORT

PLANOLOGISCH ATTEST

De heer Gerd Dejaeghere, Peperstraat 16b te 8920 Langemark-Poelkapelle (Sint-Juliaan), diende op 16 september 2013 een aanvraag voor het bekomen van een planologisch attest in, voor het bedrijf Dejaeghere NV DEJAEGERE - FLANDERS BEST in de gemeente Langemark-Poelkapelle.

De aanvraag werd op 16 september 2013 volledig en ontvankelijk verklaard. Omwille van de ligging in een gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplan en de gewenste omvangrijke uitbreiding van het bedrijf werd de afweging van deze aanvraag tot planologisch attest toegewezen aan het **gewestelijk niveau**.

De Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening heeft de aanvraag ontvangen op 25 oktober 2013.

De aanvraag heeft betrekking op de kadastrale percelen Langemark-Poelkapelle, afdeling 1(LAN), sectie G, nrs. 0694, 0695, 0696, 0697, 0698A, 0699A, 0700C, 0701C, 0701D, 0713L, 0716G, 0716H, 0719A.

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de artikelen 4.4.24 en 4.4.29 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004, en latere wijzigingen, tot bepaling van de nadere regels voor het planologisch attest.

Situering

Het familiebedrijf Dejaeghere NV werd opgericht in 1983 en stelt rechtstreeks 80 mensen te werk. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit het verwerking van verse groenten tot diepvriesgroenten (wassen, snijden, sorteren, invriezen en verpakken). De verse seizoensgroenten, 75.000 ton op jaarbasis, worden geleverd door landbouwers uit de buurt. Het bedrijf is aldus gebonden aan haar agrarische omgeving.

De bedrijfsactiviteiten vinden plaats op de bedrijfssite in de Peperstraat. Het bedrijf beschikt hiertoe over een milieuvergunning klasse I tot en met 31 augustus 2020.

Het bedrijf is voornamelijk gericht op de exportmarkt, die de 90 % van de omzet genereert. Alle afgewerkte producten worden afgevoerd per vrachtwagen. De site is ontsloten via de Peperstraat en de Brugseweg (gewestweg N313) met de A19 in functie van verdere Europese distributie.

De aanvoer van verse groenten vertoont grote piekmomenten tijdens de oogstmaanden, terwijl de afvoer van afgewerkte producten een gelijke spreiding kent gedurende het jaar. Het bedrijf genereert zodoende ca. 6000 vervoersbeweging op jaarbasis, exclusief het woon-werkverkeer van de werknemers.

De bedrijfssite is volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 14/8/1979) gelegen in agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied, meer bepaald de vallei van de Steenbeek. Het bedrijf werd in 2002 opgenomen in een sectoraal BPA, meer bepaald het BPA 'Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat' (M.B. 10/09/2002). Alle uitbreidingsmogelijkheden die voortvloeiden uit dit BPA zijn reeds benut.

Volgens het GRS van Langemark-Poelkapelle (B.D. 17/10/2013) behoudt het bedrijf alle uitbreidingsmogelijkheden, met de Steenbeek en bestaande bebouwing (de woonkern St-Juliaan) als grensstellende elementen (p. 192 en p.258).

Het bedrijf is niet in een speciale beschermingszone (SBZ), vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebied gelegen. De aanpalende Steenbeekvallei is op de Biologische Waarderingskaart (BWK) aangeduid als 'biologisch zeer waardevol'.

Net ten zuiden van het bedrijf bevindt zich de oorlogsbunker 'Kaserne 2 Hertog Albrecht' uit WOI, voorlopig beschermd als monument bij ministerieel besluit van 16 januari 2014. Het betreft een vrijstaande, bovengrondse betonconstructie in vallei van de Steenbeek, in de weide tussen de beek en de Peperstraat, ter hoogte van huisnummer 16D. Het bedrijf Dejaeghere is prominent zichtbaar vanaf deze site.

Ruimtebehoefte

De uitbreiding van het bedrijf is gericht op het verwerken van een groter volume en de aanpassingen aan de bedrijfsvoering omwille van de gewijzigde regelgeving over de voedselveiligheid (HACCP en traceerbaarheid van voedingswaren). Het bedrijf huurt momenteel diepvriesopslagruimte op externe locaties, wat financieel-economisch niet houdbaar is.

Op **korte termijn** wenst het bedrijf twee nieuwe conditioneringsloodsen te bouwen met een oppervlakte van respectievelijk 5.600 m² en 7.625 m² en een maximale nokhoogte van 15 meter. De uitbreiding van de stockageruimte is nodig om de Just-in-Time levering te kunnen waarborgen waarbij het bedrijf een grotere hoeveelheid verpakte goederen moet aanhouden die klaar zijn om onmiddellijk te verladen. Het bedrijf wenst deze diepgevroren goederen integraal op eigen terrein te kunnen opslaan en de extern gehuurde opslagruimte aldus te supprimeren.

Daarenboven wenst het bedrijf op korte termijn ook een nieuwe opslagplaats voor houten groentencontainers te realiseren, gezien de huidige stapelplaats niet meer voldoet aan de heersende brandveiligheidsnormen. De oppervlakte van de gewenste verharding voor deze stapelplaats komt neer op meer dan 3300 m².

De bijkomende verhardingen op de korte termijn bedragen aldus minstens 16.500 m², waarbij eventuele noodzakelijke verhardingen rondom de bijkomende conditioneringsloodsen (niet gespecificeerd in de aanvraag) niet werden bijgeteld.

Op **lange termijn** vraagt het bedrijf nog twee bijkomende soortgelijke loodsen om de verdere groei van het bedrijf te garanderen. De oppervlaktes bedragen 7.760 m² en 6.530 m².

Om de plannen op korte en op lange termijn landschappelijk te integreren voorziet het bedrijf ter hoogte van de Peperstraat een nieuwe groenbuffer met steekeigen beplanting (zomereik en beuk).

De bijkomende verhardingen op de lange termijn bedragen aldus ca 14.300 m², waarbij eventuele noodzakelijke verhardingen rondom de bijkomende conditioneringsloodsen (niet gespecificeerd in de aanvraag) niet werden bijgeteld.

De totale gecombineerde bijkomende verharding bedraagt zodoende ongeveer 3 ha. De totale oppervlakte van het bedrijf zou hiermee toenemen tot ongeveer 7 ha.

Openbaar onderzoek

De minister heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek bevolen dat liep van 16 december 2013 tot en met 15 januari 2014. De minister heeft het advies ingewonnen van de onderstaande instellingen en administraties.

Er werden 6 adviezen en 1 bezwaar ingediend.

| Instelling of administratie | Datum adviesvraag | Datum advies |
|---|-------------------|--------------|
| College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Langemark-Poelkapelle | 5/12/2013 | 13/01/2014 |
| Deputatie van de provincie West-Vlaanderen | 5/12/2013 | 16/01/2014 |
| Agentschap Onroerend Erfgoed | 5/12/2013 | |
| Departement Landbouw en Visserij | 5/12/2013 | |
| Agentschap voor Natuur en Bos | 5/12/2013 | 20/12/2013 |
| Vlaamse Milieumaatschappij | 5/12/2013 | 24/12/2013 |
| Departement Leefmilieu, Natuur en Energie | 5/12/2013 | 15/01/2014 |
| Agentschap Ondernemen | 5/12/2013 | |
| Agentschap Wegen en Verkeer | 5/12/2013 | |
| Provinciale dienst Wegen | 5/12/2013 | |
| Provinciale dienst Waterlopen | 5/12/2013 | 23/12/2013 |

De adviezen worden als bijlage bij het attest gevoegd.

Bespreking van de adviezen

- Gemeente Langemark-Poelkapelle: **voorwaardelijk gunstig advies**

Het College vraagt om naar aanleiding van een eventueel gewestelijk RUP een goed onderbouwde afweging te maken van de afstand van de toekomstige constructies ten opzichte van de oever van de Steenbeek. Deze vraag slaat hoofdzakelijk op de gebouwen voor de lange termijn. Deze opties kunnen samen met de milieueffectbeoordeling onderzocht worden naar aanleiding van de opmaak van een gewestelijk RUP.

Voorts vestigt het schepencollege aandacht op diverse zaken die wettelijk verplicht zijn bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, zoals de overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening en het behoud en herstel van de baangrachten.

Het college vraagt tevens een kwalitatieve omlegging van de buurtweg 107. Een dergelijke wijziging aan een buurtweg vergt een aparte procedure waarvoor de gemeente het initiatief kan nemen. Hierover kunnen afspraken gemaakt worden met het bedrijf en de gemeente.

Tenslotte vraagt het college om een afdoende landschappelijke buffering en een herinrichting van de Peperstraat vanaf de Brugseweg tot aan het bedrijf teneinde kruisend verkeer mogelijk te maken (in het kader van de verkeersveiligheid). Deze opmerkingen kunnen als voorwaarde worden opgenomen in het planologisch attest.

- Deputatie van de provincie West-Vlaanderen: **gunstig advies** voor de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie en **ongunstig advies** voor de uitbreidingsvraag op korte en lange termijn omwille van het ontbreken van een afdoende onderbouw van de gevraagde uitbreiding in functie van de noden van het bedrijf en een duidelijk beeld van de ruimtelijke weerslag van deze uitbreiding (efficiënt ruimtegebruik, bouwhoogte,...). Het bedrijf heeft bijkomende stukken aangeleverd over onder meer de economische noodzaak voor een ruimtelijke uitbreiding alsook het zuinig ruimtegebruik. Hieruit blijkt dat een uitbreiding genoodzaakt en wenselijk is en dat de huidige bedrijfssite optimaal wordt gebruikt. Bovendien voldoet de uitbreiding aan de beleidskaders van het RSV en het GRS. Het standpunt van de deputatie wordt niet gevolgd.
- Provinciale dienst Waterlopen: **voorwaardelijk gunstig advies**. Er moet een buffervolume van minstens 330 m³/ha verharde oppervlakte worden voorzien en een vertraagde afvoer van 10l/sec/ha naar het oppervlaktewaternet. De bestaande erfdienstbaarheidszone langs de Steenbeek, WY.7.3., waterloop van 2^{de} categorie, blijft behouden en moet vrij blijven van alle beplanting, bebouwing en reliëfwijzigingen. Landschappelijke inkleding van het bedrijf/uitbreiding van het bedrijf dient buiten de erfdienstbaarheidszone te gebeuren. Indien, ten behoeve van ontsluiting van percelen, baangrachten worden overweld, dient dit conform de Provinciale Verordening Baangrachten te gebeuren. Deze opmerkingen zijn reeds gevat door bestaande wettelijke bepalingen die ten allen tijde gelden bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunningen en vormen aandachtspunten bij het planologisch attest.
- Vlaamse Milieumaatschappij (VMM): **gunstig advies onder voorbehoud**. De VMM verwacht vanuit stedenbouwkundig aspect geen significant negatieve effecten op het grondwatersysteem als gevolg van deze uitbreiding. De dienst maakt echter sterk voorbehoud bij deze uitbreidingen aangezien in het dossier niet is aangegeven wat de impact is op de grondwaterwinning en de lozing van afvalwater bij de exploitatie van de

gebouwen. In dat opzicht wordt de project-MER–screening die bijgevoegd is bij het dossier als onvoldoende beschouwd om hier concreet een uitspraak over te doen.

- Agentschap voor Natuur en Bos: **gunstig advies.**
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (dienst MER): **voorwaardelijk gunstig.** De dienst MER verwijst naar de verplichtingen inzake de milieueffectbeoordeling die bij de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of bij de beoordeling van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning aan bod zullen komen. Deze opmerkingen vereisen geen vertaling in het attest.
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (dienst Veiligheidsrapportering) : De dienst VR geeft aan dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is in het kader van dit planologisch attest en voor het op te maken GRUP.

Bespreking van het bezwaar

De bezwaarindiener heeft volgende bezwaren tegen de gevraagde uitbreiding:

- het bedrijf zou niet met streekgebonden groenten werken;
- er zouden nauwelijks bijkomende jobs gecreëerd worden;
- de ontsluiting is niet optimaal en zou beter via de Bruine Broekstraat naar de Brugseweg verlopen. Het verleggen van uitweg nr. 103 waarop een erfdienstbaarheid van landbouwuitweg is voorzien is moeilijk realiseerbaar.
- de nieuwe gebouwen vormen een groot contrast met de omgeving en zullen het zicht wegnemen van de hoeve Peperstraat 11,
- het bedrijf Dejaeghere zou evengoed kunnen uitwijken naar andere gebouwen, zoals een grote vervallen hoeve in de buurt. De uitbreiding is daardoor ook geen zuinig ruimtegebruik.

Het gaat om een met de landbouw verbonden diepvriesbedrijf dat deel uitmaakt van de cluster van diepvriesbedrijven in de regio Roeselare. Deze cluster maakt deel uit van de agrarische macro-structuur, heeft als geheel een belangrijke landbouweconomische betekenis en wordt op Vlaams niveau ruimtelijk ondersteund. Daarom wordt geopteerd om het bedrijf uitbreidingsmogelijkheden te geven.

De elementen inzake ruimtegebruik, ruimtelijke en landschappelijke inpassing en ontsluiting worden meegenomen als randvoorwaarde of aandachtspunt in het attest.

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, motiveert zijn standpunt als volgt:

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

Dejaeghere is een met de landbouw verbonden bedrijf dat gelegen is in een aaneengesloten agrarisch gebied. De aanwezigheid van een dergelijk groetenverwerkend bedrijf is noodzakelijk voor het functioneren van het agrarisch gebied. Gezien het bedrijf volgens het goedgekeurde BPA 'Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat' (M.B. 10/09/2002) zone-eigen en hoofdzakelijk vergund tot stand is gekomen, kan de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie vanuit ruimtelijk oogpunt ondersteund worden.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn:

Het bedrijf vraagt de mogelijkheid om bijkomende conditioneringsloodsen en verhardingen te voorzien voor een totale oppervlakte van 16.500 m², teneinde meer opslagruimte te voorzien om te voldoen aan de heersende marktvaart, aan de regelgeving van de voedselveiligheid en de eisen van de brandweer om de buitenopslagruimte van de houten groentenbakken te reorganiseren in functie van een verhoogde brandveiligheid.

De aanvraag tot planologisch attest is conform het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor wat betreft de uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven. Het betreft een diepvriesbedrijf dat deel uitmaakt van de cluster van diepvriesbedrijven in de regio Roeselare. Deze cluster van diepvriesbedrijven maken deel uit van de agrarische macrostructuur van Vlaanderen, die op Vlaams niveau ruimtelijk wordt ondersteund wordt. Er wordt geopteerd om het bedrijf uitbreidingsmogelijkheden te geven. Bovendien stemmen de uitbreidingsopties overeen met de bepalingen van het gemeentelijk structuurplan van Langemark-Poelkapelle. De uitbreidingen sluiten direct aan bij de bestaande bedrijfssite en zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Het standpunt van de deputatie dat de ruimtelijke uitbreiding onvoldoende is gemotiveerd, wordt niet gevolgd. Het bedrijf dient haar activiteiten te reorganiseren en dient hiertoe te beschikken over bijkomende bedrijfsruimte. Het spreiden van de activiteiten over verschillende locaties is ook vanuit ruimtelijk oogpunt niet aangewezen omdat het onnodig transport met zich meebrengt.

De aan- en afvoer van de verse en verwerkte groenten verloopt via de Peperstraat. Gezien de huidige beperkte breedte van de straat en de bestaande problemen bij kruisend (vrachtwagen)verkeer, is een verbreding gewenst. Dit in functie van de verkeersveiligheid en de leefbaarheid van de woonstraat, rekening houdend met verwachte stijging van het bedrijfsverkeer. Een uitbreiding van het bedrijf kan worden toegelaten nadat de straat werd verbreed of indien de aanpassingswerken gelijktijdig gebeuren met de bedrijfsuitbreiding.

Om de breuk met het landschap als gevolg van de kleur en de omvang van de huidige en nieuw te voorziene gebouwen te milderen, dient een effectieve buffer te worden aangelegd: er moet worden voorzien in volledig beplante buffer van 10 meter en een vrije strook van 5 meter tussen de buffer en het bedrijf. Daarnaast moeten baangrachten en de erfdienstbaarheidszone langs de Steenbeek te worden vrijgehouden, en kunnen dus niet bij de groenbuffer worden ingelijfd of beplant. Bovendien dient het kleur van de gebouwen en de stapelhoogte van de groentenbakken een landschappelijk integratie te bevorderen. Daartoe wordt de globale bouw- en stapelhoogte beperkt tot 15 meter.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn:

De opties voor de lange termijn, die een verdere uitbreiding van productie- en verwerkingscapaciteit inhouden zijn vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar voor zover uit het te voeren ruimtelijk onderzoek blijkt dat de impact op het watersysteem, op het landschap en in het bijzonder de Steenbeek, en op de mobiliteit de draagkracht van de locatie niet overstijgen. De globale terreininrichting, in overeenstemming met de principes van het zuinig ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en buffering, de ontsluiting en de waterbeheersing moeten onderzocht worden als een onderdeel van de ruimtelijke afweging bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan op het gewestelijk niveau.

BIJGEVOLG LEVERT DE VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT, EEN VOORWAARDELIJK GUNSTIG
PLANOLOGISCH ATTEST AF

Een planologisch attest wordt afgeleverd voor het behoud van het bedrijf en voor de plannen horende bij de ruimtelijke behoeften op korte en lange termijn, onder volgende voorwaarden:

Korte termijn:

- Gelijktijdig met bedrijfsuitbreiding, of er aan voorafgaand, moet de bedrijfsinrit heringericht worden om de leefbaarheid en verkeersveiligheid van de Peperstraat en de Brugseweg te garanderen;
- Er moet voorzien worden in een volledig beplante groenbuffer van minimaal 10 meter breed en daarnaast een vrije ruimte van 5 meter. De openbare baangrachten en de erfdienstbaarheidszone ten opzichte van de Steenbeek moeten behouden blijven. Dit vereist een aanpassing van de voorgestelde inplanting.
- Het gebruikte materiaal en de kleur van de conditioneringsloodsen dient een landschappelijke integratie te bevorderen;
- Het maximale lozingsdebiet naar de waterloop mag slechts 10l/s/ha bedragen en er moet een nuttige buffercapaciteit van minstens 330m³/ha verharde oppervlakte (onder de vorm van een open buffer) worden voorzien;
- De stapelhoogte van de groentebakken en de hoogte van de gebouwen mag globaal de hoogte van 15 meter niet overschrijden.

Lange termijn:

- Naast de voor de korte termijn geformuleerde voorwaarden moet, in functie van de lange termijnontwikkeling de globale terreininrichting in overeenstemming met de principes van het zuinig ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en buffering, in het bijzonder rekening houdend met de Steenbeek, de ontsluiting en de waterbeheersing onderzocht worden.
- de inplanting van de conditioneringsloodsen en de impact van de bijkomende verhardingen op het watersysteem moet verder onderzocht worden bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan, onder meer rekening houdend met de Steenbeekvallei en de infiltratiecapaciteit van de gronden.

Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken adviesinstanties.

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, zendt op dezelfde dag een afschrift van het positief planologisch attest aan de aanvrager, de gedelegeerd planologisch ambtenaar, de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening en de adviserende instellingen en administraties.

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

Te Brussel, **18 JUNI 2014**

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,



Philippe Muylers

Algemene voorwaarden:

De regels in zake het planologisch attest zijn opgenomen in van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening. In artikel 4.4.28. is bepaald dat het planologisch attest vervalt:

- 1. als binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest geen aanvraag werd ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning in geval het gaat om een attest dat met toepassing van artikel 4.4.26, §2, het mogelijk maakt een vergunning af te geven waarbij afgeweken wordt van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;*
- 2. als deze stedenbouwkundige vergunning is vervallen;*
- 3. als het bedrijf zijn activiteit stopzet;*
- 4. bij overdracht van enig zakelijk recht op het bedrijf of individuele bedrijfsgebouwen;*
- 5. vijf jaar na de afgifte van het planologisch attest.*

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.

(1) Aanvullen met bestemmingen van gewestplan, algemeen en/of bijzonder plan van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, als die bestaan.

(2) Schrappen wat niet van toepassing is.

Bijlage 4 Niet-technische samenvatting

**PLAN-MER IN KADER VAN OPMAAK GEWESTELIJK
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'HISTORISCH GEGROEID
BEDRIJF DEJAEGHERE TE LANGEMARK-POELKAPELLE
Definitief-MER
NIET TECHNISCHE SAMENVATTING**

COLOFON

Opricht:

Milieubeoordeling ten behoeve van opmaak gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere te Langemark-Poelkapelle'
Kennisgeving / Ontwerp-MER
Niet-technische samenvatting

Oprichtgever:

Agentschap Ondernemen
Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel

Oprachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00
F : +32 (0)3 221 55 01
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2278153027/emu

Datum:

Januari 2015
April 2015
Mei 2015

status / revisie:

rapport / ontwerp / versie 1
Definitief MER
Definitief MER_rev01

Controle:

Cedric Vervaeet, Account Manager

Projectmedewerkers:

© Antea Belgium nv 2015

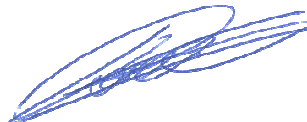
Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Team van deskundigen en projectmedewerkers

MER-coördinator: Cedric Vervaeet

Deskundigen:

Gert Pauwels: Bodem en Water



Paul Arts: Mens – Sociaal organisatorische aspecten



Sofie Claerbout: Fauna en Flora



Cedric Vervaeet: Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie



INHOUD

| | | |
|---------------|---|-----------|
| DEEL 1 | TEKSTGEDEELTE | 6 |
| 1 | INLEIDING EN AANLEIDING VOOR HET PLAN-MER | 7 |
| 1.1 | INLEIDING..... | 7 |
| 1.2 | AANLEIDING VOOR HET PLAN-MER..... | 7 |
| 2 | SITUERING VAN HET PLAN BINNEN DE BELANGRIJKSTE JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE RANDVOORWAARDEN | 8 |
| 2.1 | JURIDISCH KADER..... | 8 |
| 3 | BESCHRIJVING VAN HET VOorgenOMEN PLAN | 9 |
| 3.1 | RUIMTELIJKE SITUERING..... | 9 |
| 3.2 | AANLEIDING VOorgenOMEN PLAN..... | 9 |
| 3.3 | VERANTWOORDING VAN HET VOorgenOMEN PLAN..... | 10 |
| 3.4 | REIKWIJDTE EN DETAILLERINGGRAAD VAN HET PLAN..... | 11 |
| 3.5 | BESCHRIJVING VAN HET VOorgenOMEN PLAN..... | 12 |
| 4 | BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND, MILIEUEFFECTEN EN MAATREGELEN | 15 |
| 4.1 | BODEM..... | 15 |
| 4.2 | WATER (GRONDWATER EN OPPERVLAKTEWATER)..... | 16 |
| 4.3 | FAUNA EN FLORA..... | 22 |
| 4.4 | LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE..... | 24 |
| 4.5 | OPTIEDISCIPLINE MENS – MOBILITEIT..... | 27 |
| 4.6 | OPTIEDISCIPLINE GELUID..... | 28 |
| 4.7 | OPTIEDISCIPLINE LUCHT..... | 29 |
| 4.8 | MENS - RUIMTELIJKE ASPECTEN EN HINDERASPECTEN..... | 29 |
| 4.9 | Globale conclusie..... | 31 |
| DEEL 2 | BIJLAGEN | 34 |

TABELLEN

| | | |
|---------|--|----|
| Tabel 1 | Ruimte-inname plangebied (oppervlakte en %) | 13 |
| Tabel 2 | Toekomstige gewenste ruimte-inname plangebied (opp. en %) | 14 |
| Tabel 3 | Gemiddeld waterverbruik bedrijf per maand (bron: Dejaeghere) | 21 |
| Tabel 4 | Gemiddelde neerslaghoeveelheid in mm (bron KMI - Dejaeghere) | 21 |
| Tabel 5 | Gemiddelde regenwateropvang huidige bedrijfssite (bron Dejaeghere) | 21 |
| Tabel 6 | Gemiddelde regenwateropvang toekomstige bedrijfssite (bron Dejaeghere) | 22 |
| Tabel 7 | Biotoopverdeling binnen het voorgenomen plan | 23 |

FIGUREN

| | | |
|----------|--|----|
| Figuur 1 | Huidige bedrijfssite (bron: Antea Group o.b.v. gegevens Dejaeghere nv) | 12 |
| Figuur 2 | Waterbalans bedrijf geprojecteerd op de lange termijn visie | 20 |

Figuur 3 Situering van het voorgenomen plan binnen de CAI (situatie april 2014), bron: Agiv. 25

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Kaartenbundel
- Bijlage 2 Kaarten aanvraag planologisch attest

DEEL 1 TEKSTGEDEELTE

1 Inleiding en aanleiding voor het plan-MER

1.1 Inleiding

Dit is de niet-technische samenvatting van een milieueffectrapport, m.a.w. een beknopte samenvatting van het eigenlijke milieueffectrapport bestemd voor publiek en stakeholders. Een milieueffectrapport is een openbaar document waarin de milieueffecten van het planproces en de eventuele alternatieven voor dat planproces, worden onderzocht. Het milieueffectrapport beslist niet of het planproces goedkeuring krijgt, dit wordt beslist door de goedkeurende instantie die hierbij rekening houdt met milieueffectrapport.

De niet-technische samenvatting heeft als doel om aan publiek en belanghebbenden de relevante informatie uit het milieueffectrapport van het voorgenomen plan te communiceren en hiermee de publieke participatie in het vergunningsproces te bevorderen. Voor de uitgebreide technische informatie moet u het eigenlijke milieueffectrapport raadplegen.

Voor het lezen van de niet-technische samenvatting zijn de kaarten uit de aparte kaartenbundel bij het MER, relevant.

1.2 Aanleiding voor het plan-MER

Naar aanleiding van het planologisch attest bekomen door het bedrijf Dejaeghere zal Ruimte Vlaanderen het gewestelijk RUP "Historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere te Langemark-Poelkapelle" opmaken. Dit voorgenomen plan beoogt de uitbreiding van het historisch gegroeid bedrijf.

Het is de bedoeling van het MER om te onderzoeken of er schadelijke effecten voor het milieu kunnen ontstaan en op welke wijze deze kunnen voorkomen of gemilderd worden.

2 Situering van het plan binnen de belangrijkste juridische en beleidsmatige randvoorwaarden

Als inleiding op een meer gedetailleerde bespreking van het voorgenomen plan, wordt het plan eerst in een ruimer kader geplaatst. Dat gebeurt door de administratieve, juridische en beleidsmatige achtergrond te schetsen waarbinnen het voorgenomen plan wordt uitgevoerd. De relevante aspecten van de juridische en beleidsmatige randvoorwaarden omkaderen het plangebied en leggen beperkingen op aan uitgevoerde werken.

2.1 Juridisch kader

2.1.1 Ruimtelijke ordening

Het merendeel van het plangebied is volgens het **gewestplan** gelegen binnen “agrarisch gebied”. Het deel van het plangebied dat ongeveer overeenkomt met de beekvallei is aangeduid als “landschappelijk waardevol agrarisch gebied”.

De huidige bedrijfssite is gelegen binnen het BPA ‘Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat - uitbreiding’ (M.B. 10/09/2002), een herziening van het BPA ‘Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat’ (M.B. 09/02/1998). Hierin is het bedrijf gelegen in een zone voor bedrijfsgebouwen, een bufferzone, een zone voor waterloop en een zone voor waterbeheer.

2.1.2 Milieuhygiënerecht

Binnen het plangebied werden er volgens de databank van OVAM (toestand 03/12/2013) geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Op ca.100m van het voorgenomen plan zijn er twee oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd.

Bij hergebruik van uitgegraven bodem, moet rekening gehouden worden met de kwaliteitsnormen zoals die zijn vastgelegd in de VLAREBO- en VLAREMA-reglementering.

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermingszone voor grondwaterwinning.

Het decreet integraal waterbeheer en het uitvoeringsbesluit van de watertoets zijn van belang, gezien het MER de elementen moet aanreiken om de watertoets uit te voeren.

De Steenbeek (ook wel Martjevaart genoemd), een geklasseerde waterloop van 2de categorie, bevindt zich juist ten oosten van het voorgenomen plan.

2.1.3 Milieubeheersrecht

Het plangebied is niet gelegen in of nabij natuur- of bosgebied, Natura-2000-gebied of VEN-gebied. Er zijn geen bospercelen gelegen binnen het plangebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen beschermde landschappen en beschermde stads- of dorpsgezichten. Er bevinden zich geen beschermde monumenten in het plangebied. Vandaag is het “St-Julien Dressing Station Cemetery”, op ca.330m, het dichtstbijzijnde beschermde monument. Maar op 16 januari 2014 werd de oorlogsbunker ‘Kaserne 2 Hertog Albrecht’ uit WO1, op ca.65m van het bedrijf, voorlopig beschermd als monument bij ministerieel besluit. Het plangebied is niet gelegen binnen een ankerplaats.

3 Beschrijving van het voorgenomen plan

3.1 Ruimtelijke situering

Kaart 1a: Situering plan op ruimere schaal

Kaart 2: Situering plan op ruimere schaal

Kaart 3: Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de gemeente Langemark-Poelkapelle in het gehucht Sint-Juliaan, op de weg naar Ieper.

Op microniveau ligt het plangebied tussen de Peperstraat en de Steenbeek, op ca.500m van de Brugseweg (N313) (verbinding Ieper - Noord-Roeselare). Het plangebied wordt omgeven door landbouwvelden, m.u.v. het (zuid)oosten van het plangebied waar zich het dorp Sint-Juliaan bevindt.

Volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 14/08/1979) ligt het voorgenomen plan voor een groot deel in agrarisch gebied en voor de rest in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (t.h.v. beekvallei).

De huidige bedrijfssite is gelegen binnen het BPA 'Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat' (M.B. 10/09/2002). Hierin is het bedrijf gelegen in een zone voor bedrijfsgebouwen, een bufferzone, een zone voor waterloop en een zone voor waterbeheer.

De Steenbeek, een geklasseerde waterloop van 2de categorie, ligt langs de oostrand van het plangebied.

3.2 Aanleiding voorgenomen plan

Dejaeghere NV is in 1983, op de huidige locatie, opgericht door de ouders van de huidige bedrijfsleiders. Het Belgisch familiebedrijf is gespecialiseerd in de verwerking van diepvriesgroenten. Samengevat bestaan de bedrijfsactiviteiten uit: het bewerken van verse groenten tot halffabricaat; deze halffabricaten worden op afroep van de klant verpakt tot een eindproduct en geleverd.

In september 2013 diende het bedrijf een aanvraag in tot planologisch attest voor een uitbreiding van de bedrijfssite. De aanvraag werd op 16 september 2013 volledig en ontvankelijk verklaard. Op 18 juni 2014 werd een planologisch attest afgeleverd voor het behoud van het bedrijf en voor de plannen horende bij de ruimtelijke behoeften op korte en lange termijn, onder volgende voorwaarden:

Korte termijn

- Gelijktijdig met bedrijfsuitbreiding, of er aan voorafgaand, moet de bedrijfsinrit heringericht worden om de leefbaarheid en verkeersveiligheid van de Peperstraat en de Brugseweg te garanderen;
- Er moet voorzien worden in een volledig beplante groenbuffer van minimaal 10 meter breed en daarnaast een vrije ruimte van 5 meter. De openbare baangrachten en de erfdienstbaarheidszone ten opzichte van de Steenbeek moeten behouden blijven. Dit vereist een aanpassing van de voorgestelde inplanting.
- Het gebruikte materiaal en de kleur van de conditioneringsloodsen dient een landschappelijke integratie te bevorderen;
- Het maximale lozingsdebiet naar de waterloop mag slechts 10l/s/ha bedragen en er moet een nuttige buffercapaciteit van minstens 330m³/ha verharde oppervlakte (onder de vorm van een open buffer) worden voorzien;

- De stapelhoogte van de groentebakken en de hoogte van de gebouwen mag globaal de hoogte van 15 meter niet overschrijden.

Lange termijn

- Naast de voor de korte termijn geformuleerde voorwaarden moet, in functie van de lange termijnsontwikkeling de globale terreininrichting in overeenstemming met de principes van het zuinig ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en buffering, in het bijzonder rekening houdend met de Steenbeek, de ontsluiting en de waterbeheersing onderzocht worden.
- De inplanting van de conditioneringsloodsen en de impact van de bijkomende verhardingen op het watersysteem moet verder onderzocht worden bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan, onder meer rekening houdend met de Steenbeekvallei en de infiltratiecapaciteit van de gronden.

In voorliggend plan-MER komen bovenstaande onderzoeksaspecten aan bod.

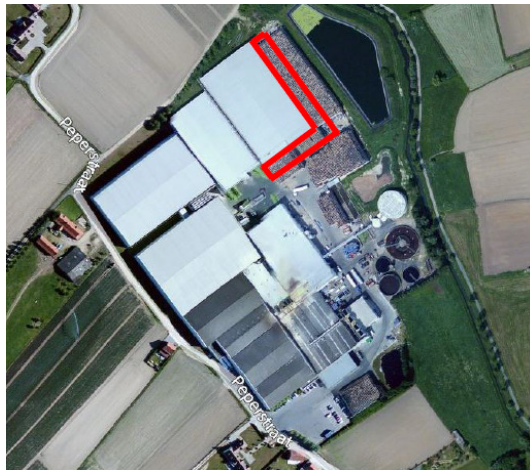
3.3 Verantwoording van het voorgenomen plan

De uitbreidingsvraag is te verantwoorden om verschillende redenen:

- De sector waarin Dejaeghere NV functioneert is groeiend en Dejaeghere NV ziet nog verdere afzetmogelijkheden in de toekomst. Het bedrijf volgt mee die groeiende tendens. De groei van het bedrijf bedraagt 5 à 10% en tendenzen geven aan dat deze groei zich nog een tijd zal manifesteren.

Echter om op de exportmarkt de **concurrentiepositie te kunnen behouden**, ziet het bedrijf zich genoodzaakt om uit te breiden. Immers, volgens het bedrijf kan enkel door meer te produceren, de productiekost per kilogram gehandhaafd worden. De handelsfirma voorziet een groei van 20% in tonnage in een eerste fase.

- Door de uitbreiding kan ook tegemoet worden gekomen aan **de wijzigende leveringsvraag van de klanten**. Door de stijgende vraag van Just-In-Time levering, moet Dejaeghere NV een grotere voorraad verpakte producten aanhouden die klaar zijn om onmiddellijk te verladen. Indien de klant vandaag 12 referenties in zijn verpakkingsfolie besteld, dan komt morgenochtend een vrachtwagen deze referenties reeds laden. Deze producten staan op pallets in rekken. Deze rekken nemen veel meer plaats in dan de stockage van het halffabricaat in kisten, die gemakkelijk bovenop elkaar gestapeld kunnen worden.
- Er is nood aan extra ruimte voor houten groentencontainers om tegemoet te komen **aan de brandpreventienormen**. Volgens die normen moeten alle kisten zo ver mogelijk van de gebouwen geplaatst worden. Hierdoor is extra stapelruimte voor houten kisten vereist. Tijdens een brandweeroefening uitgevoerd op de bedrijfsite in 2012, is gebleken dat de gestapelde lege kisten in de rode zone (zie afbeelding) zeer gevaarlijk zijn. Indien er in de rode zone geen kisten staan is er compartimentering, waardoor de kans op brandoverslag bij een brand veel kleiner is.



- Uitbreiding is nodig i.f.v. voedselveiligheidsnormen en meer i.h.k.v. de **opgelegde traceerbaarheid** van de goederen. Om traceerbaarheid te garanderen moet er op lotniveau worden gewerkt, waarin per lot informatie is gekoppeld en de klant een staal ontvangt om voor eigen testen te gebruiken. De loten dienen meer en meer apart te worden geplaatst, wat leidt tot plaatsverlies. De verschillende eisen resulteren in een vraag naar meer ruimte in de diepvriesopslag.
- Er is nood aan ruimte om halffabricaat te kunnen stockeren. Omdat er momenteel reeds een tekort is aan stockageruimte voor halffabricaten worden zo'n 8000 bakken met diepgevroren halffabricaat gestapeld op externe locaties. Doch deze groenten moet allemaal terugkeren naar het bedrijf om er verpakt te worden alvorens ze naar de klant geleverd kunnen worden. Omwille van technische aspecten moeten de kisten met diepgevroren bulkgroenten vervoerd worden met normale containertransporten (niet gekoeld) i.p.v. met koeltransport. Tijdens een heen en weer transport naar een externe diepvries ontstaat een kwaliteitsverlies van 10% door ontdooiing. I.f.v. dit rendement en vlotte bedrijfsvoering is het voor het bedrijf noodzakelijk om te kunnen werken met interne gekoelde automatische transporten, waarbij de halffabricaten op de site van de Dejaeghere NV kunnen gestockeerd worden.

3.4 Reikwijdte en detailleringgraad van het plan

Er wordt een RUP opgemaakt waarbij enerzijds het bestaande bedrijfssite wordt bestemd en anderzijds een herbestemming van agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar bedrijvigheid wordt doorgevoerd. Het RUP beoogt de juridisch-planologische vastlegging van de bestemming van het ganse gebied voor bedrijvigheid en de ordening van het plangebied als een samenhangend, ruimtezuinig en ruimtelijk kwalitatief geheel.

Enkel de randvoorwaarden die noodzakelijk juridisch vastgelegd moeten worden in het RUP om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen, worden vastgelegd in het RUP. Het betreft minstens de volgende elementen:

- Een bestemmingszone voor bedrijfsactiviteiten;
- Er zal ook een bufferzone worden voorzien rondom de gevraagde uitbreiding.

Andere specifieke bestemmings- of inrichtingsvoorschriften kunnen het resultaat zijn van het planningsproces, in het bijzonder van het actorenoverleg, de milieubeoordeling en het ruimtelijk ontwerp, maar behoren niet tot het voorgenomen detailniveau.

Specifieke inrichtings- of beheersmaatregelen die juridisch niet vastgesteld kunnen worden in het RUP, worden dan beschouwd als aanbevelingen of aandachtspunten naar het vervolgtraject tot realisatie van het gebied (bijv. vergunningsfase, beheerplannen,...).

Alle feitelijke bedrijfsactiviteiten (nl. het bewerken van groenten tot halffabrikaat, het verpakken van halffabrikaat tot afgewerkt product) vinden plaats op de bedrijfssite in de Peperstraat. Omdat het bedrijf vandaag reeds te weinig stockageruimte heeft, worden ca.8000 bakken halffabrikaat van eind september tot eind december op een externe locatie gestockeerd in diepvrieskisten.

3.5 Beschrijving van het voorgenomen plan

Eerst wordt de invulling van de huidige bedrijfssite beschreven. Vervolgens wordt er ingegaan op de invulling van de gevraagde uitbreiding.

3.5.1 Huidige invulling plangebied en ontsluiting

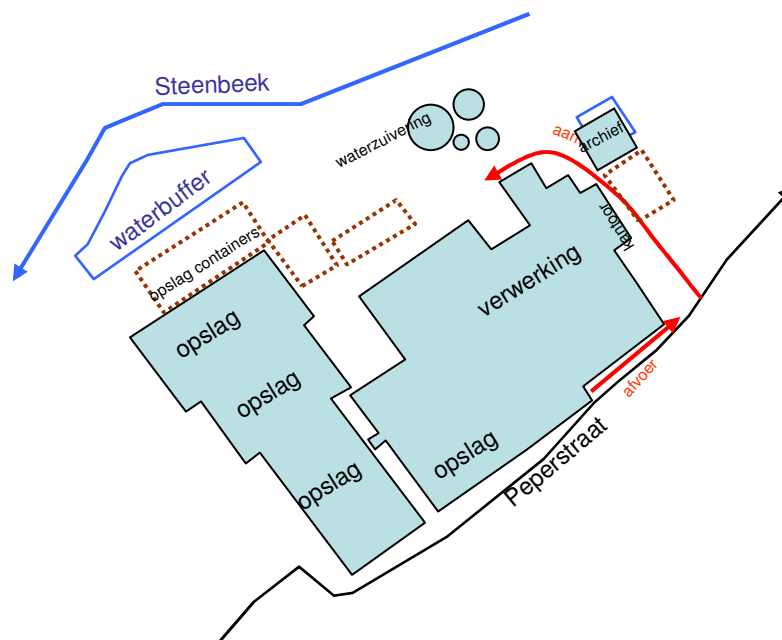
3.5.1.1 Huidige invulling plangebied

Zie plannen bestaande toestand in bijlage (als onderdeel van de plannen van de aanvraag van het planologisch attest).

De realisatie van de verschillende bedrijfsgebouwen gebeurde gespreid over de tijd, maar steeds op een compacte manier. De bedrijfssite getuigt op die manier van een continue groei van het bedrijf.

De verschillende afdelingen sluiten op elkaar aan waardoor intern verkeer tot het minimum beperkt blijft. De verschillende groenten worden aangevoerd via de Peperstraat. De groenten worden gelost aan de oostzijde van het bedrijf (waar ook de waterbuffering en –zuivering gelegen is), waar ze gewassen, verwerkt en verpakt worden. Uiteindelijk mondt dit proces uit in een afgewerkt product. Het afgewerkt product verlaat het bedrijf via de laadkades, naast de Peperstraat.

Alle constructies werden steeds correct vergund.



Figuur 1 Huidige bedrijfssite (bron: Antea Group o.b.v. gegevens Dejaeghere nv)

Het bestaande bedrijf neemt een grondoppervlakte van ca.96.000m² in. Momenteel is er een (beperkte) groenbuffer aanwezig rondom de bedrijfssite. De huidige bedrijfssite is grotendeels verhard, met uitzondering van de ruimte ingenomen door de waterbuffers. Ca.44.650m² wordt

ingenomen door de bestaande gebouwen en daarnaast is ca. 26.000 m² verhard. Bijgevolg is in totaal ca.52% van het totale plangebied verhard.

De nokhoogte van de opslaggebouwen is 12,5m.

De huidige waterbuffers hebben een capaciteit en oppervlakte van:

- Gesloten buffer (onder archiefruimte) heeft een oppervlakte van 900m² en een buffercapaciteit van 360m³.
- De open buffer heeft een oppervlakte van 4.850m² en een capaciteit bedraagt 20.000m³.

De huidige totale capaciteit is m.a.w. 20.360m³ met een totale oppervlakte van 5750m².

Tabel 1 Ruimte-inname plangebied (oppervlakte en %)

| Invulling | Louter huidige bedrijfsite | Volledig plangebied |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Bebouwd | 43.000m ² | 43.000m ² (31,7%) |
| Verhard | 27.650m ² | 27.650m ² (20,4%) |
| Groen + poelen | 25.350m ² | 25.350m ² (18,7%) |
| Agrarisch gebruik | 0m ² | 39.460m ² (29,1%) |
| Totaal | 96.000m² | 135.460² (100%) |

3.5.2 Beschrijving van het voorgenomen plan - gevraagde uitbreiding

Onderstaand wordt de gewenste uitbreiding op korte en lange termijn volgens het planologisch attest besproken. Onderstaande cijfers zijn overgenomen uit het planologisch attest en tonen aan welke de huidige gewenste uitbreidingen / aanpassingen zijn van het bedrijf binnen het plangebied, zowel op korte als op lange termijn.

Het bedrijf heeft reeds een vraag uitgewerkt voor de uitbreiding van de bedrijfssite. De oppervlakte voor de door het bedrijf gevraagde uitbreiding in bedrijfsoppervlakte bedraagt ca. 22.200m² op korte termijn en ca. 17.260² op lange termijn. De totale uitbreiding bedraagt bijgevolg 39.460m² wat de oppervlakte van de bedrijfssite na de uitbreiding op lange termijn op ca. 13,5ha brengt. De gevraagde uitbreiding kan als volgt gemotiveerd worden:

- 13.225m² voor het bouwen van twee nieuwe conditioneringsloodsen (stockageruimte) op korte termijn met een respectievelijke minimumoppervlakte van 5.600m² en 7.625m² op de percelen 694, 695, 696 (**zie plannen bestaande toestand in bijlage 2**) met een gezamenlijke oppervlakte van ca.22.000m². De kroonlijsthoogte zou max. 12 meter moeten bedragen en de nokhoogte max. 15 meter om een functionele loods te concipiëren.
- Ruime opslagplaats voor houten groenten containers.
- 14.290m² voor het bouwen van nog twee bijkomende loodsen op lange termijn die dienstig zullen zijn als conditioneringsloodsen en voor de opslag van hulpstoffen. De loodsen beslaan een oppervlakte van respectievelijke 7.760m² en 6.530m². Net zoals bij de conditioneringsloodsen op korte termijn dient de kroonlijsthoogte max. 12m te bedragen en de nokhoogte max. 15m.

In functie van de uitvoering van de korte termijn visie (van de aanvraag van het planologisch attest) verkreeg het bedrijf op 23 maart 2015 een vergunning voor:

- Het bouwen van een conditioneringsloods;
- Het herinrichten van de bedrijfsinrit/parking;
- Het verplaatsen van de stapelruimte voor groentebakken;
- Het aanleggen van een groenbuffer bij bestaande gebouwen.

in functie van de uitvoering van de korte termijn visie (van de aanvraag van het planologisch attest). Deze vergunning is echter nog niet gerealiseerd. Niet gerealiseerde vergunde activiteiten vormen geen onderdeel van de referentietoestand.

Aan de verlening van bovenstaande vergunning werd o.a. volgende voorwaarde gekoppeld:

- Herstellen van de beekvallei/reliëf t.h.v. de zone waar eind 2014 zonder vergunning een laaggelegen weide t.h.v. een voorziene stapelruimte, reeds werd opgehoogd .

Tabel 2 Toekomstige gewenste ruimte-inname plangebied (opp. en %)

| Ruimte-inname (Opp. en %) | Plangebied |
|---------------------------|------------------------------------|
| Bebouwd | 70.520m ² (ca.52%) |
| Verhard | Ca.35.030m ² (ca.26%) |
| Groen + poelen | Ca.29.450m ² (ca.22%) |
| Agrarisch gebruik | 0m ² (0%) |
| Totaal | 135.000m² (100%) |

Omleiding voetweg

De bouw van de twee conditioneringsloodsen op korte termijn impliceert een omleiding van voetweg nr. 107, het is namelijk niet wenselijk om deze voetweg doorheen de toekomstige bedrijfssite te laten lopen (dit vooral op vlak van verkeersveiligheid en voedselveiligheid). De omleiding zorgt voor de verdere ontsluiting van de gronden gelegen ten oosten van de Steenbeek. De aanvraag tot gedeeltelijke schrapping en verlegging van buurtweg 107 is op 17/02/2015 goedgekeurd door de Deputatie.

4 Beschrijving van de bestaande toestand, milieueffecten en maatregelen

4.1 Bodem

4.1.1 Bestaande toestand

Er zijn een paar boringen opgenomen in de databank van DOV in de nabije omgeving van het voorgenomen plan. De dikte van het quartair bedraagt ca.6m (bron: dov.vlaanderen.be).

Volgens de Tertiair geologische kaart wordt ter hoogte van het voorgenomen plan het Lid van Aalbeke (donkergrijze tot blauwe klei, glimmers) aangetroffen. Op korte afstand ten noorden en ten zuiden van het voorgenomen plan is de Formatie van Tielt (grijsgroen zeer fijn zand tot silt, kleihoudend) gelegen. Het dikte van het Tertair bedraagt ca.150m.

Het bedrijf is gelegen in de zandleemstreek. Het bedrijf is gevestigd in een traditioneel groenteteeltgebied. Omwille van de textuur van de zandleemgrond en de fysische structuur (grote aaneengesloten percelen, afwatering) is dit gebied geschikt voor de groenteelt.

De gebouwen van het terrein bevinden zich t.h.v. een natte lichte zandleemgrond met reductie en verbrokkelde textuur B horizont. Ter hoogte van de onbebouwde delen van het terrein, m.u.v. de beekvallei, is een matig droge en matig lemige zandgrond met verbrokkelde textuur B horizont (PDC) aanwezig. Deze bodem is matig gevoelig voor profielvernietiging. Verder is deze bodem weinig gevoelig voor verdichting. De beekvallei is een sterke gelyige grond op klei met reductiehorizont zonder profielontwikkeling (Eep). Deze bodem is dan ook niet gevoelig voor profielvernietiging. Verder is deze bodem zeer gevoelig voor verdichting.

De gronden in het voorgenomen plan zijn niet aangeduid als erosiegevoelig op de potentiële bodemerosiekaart 2014 (bron: DOV). In de omgeving zijn evenmin gronden gelegen die als (sterk) erosiegevoelig worden aangeduid.

Volgens de digitale informatie van OVAM (toestand 03/12/2013) zij er geen bodemonderzoeken uitgevoerd binnen het voorgenomen plan. Op ca.100m van het voorgenomen plan zijn er twee oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd. Daar er geen beschrijvend onderzoek werd uitgevoerd, kan er redelijkerwijs worden aangenomen dat de mogelijk aangetroffen verontreiniging zich beneden de geldende normen situeert.

4.1.2 Geplande toestand

Bij de bespreking van de effecten wordt een onderscheid gemaakt tussen de uitbreidingszone en de bestaande bedrijfszone. In de bestaande bedrijfszone kunnen vandaag reeds bedrijfsgebouwen gerealiseerd worden en is de bodem reeds verstoord. In de uitbreidingszone zullen in de toekomst, in tegenstelling tot de huidige agrarische functie, gebouwen en verhardingen i.f.v. bedrijvigheid gerealiseerd kunnen worden.

T.h.v. het voorgenomen plan kan vergraving optreden (door bouw nieuwe bedrijfsgebouwen). Door vergraving kan het bodemprofiel verstoord worden. T.h.v. de bestaande bedrijfszone is het plangebied momenteel grotendeel verhard (27% van huidige bedrijfssite) en bovendien slechts matig gevoelig voor profielvernietiging. De effecten op profielontwikkeling worden daar als verwaarloosbaar ingeschat. T.h.v. de uitbreidingszone is de bodem ook matig gevoelig voor profielvernietiging, maar is het plangebied momenteel volledig onverhard (in gebruik als landbouwgrond). Het effect op de profielontwikkeling is groter doch niet significant.

Met uitzondering van bodem t.h.v. de beekvallei, is de bodem t.h.v. het plangebied weinig gevoelig voor verdichting. Bij de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen is de kans op verdichting dan ook zeer beperkt. Gezien geen gebouwen zullen worden gerealiseerd in de beekvallei is het aspect van verdichting dan ook niet relevant.

Er wordt van uitgegaan dat bij grotere werken waarbij het grondverzet meer dan 250m³ bedraagt een onderzoek naar de kwaliteit van de uit te graven bodem zal uitgevoerd worden. In het bodembeheerrapport staan indien nodig maatregelen vermeld om de bodem te beschermen (bijvoorbeeld voor het tijdelijk stapelen van verontreinigde gronden) en welke strikt dienen te worden nageleefd. Theoretisch dient er dan ook te worden verondersteld dat het grondverzet geen invloed uitoefent op de bodemkwaliteit elders.

Ook de eventuele aanvoer van grond dient gevrijwaard te zijn van verontreiniging. Volgens de geldende regelgeving dient de aangevoerde grond voorzien te zijn van een certificaat van een erkende bodembeheerorganisatie, waarin de herkomst, kwaliteit en gebruiksvormen vermeld staan.

Voor de bespreking van de wijzigingen van het bodemgebruik wordt verwezen naar de Discipline Mens.

4.2 Water (grondwater en oppervlaktewater)

4.2.1 Bestaande toestand

4.2.1.1 Grondwater

Het grondwater binnen het plan- en studiegebied wordt aanschouwd als weinig kwetsbaar (Cc, dat wil zeggen dat de watervoerende laag bestaat uit zand met een kleiige deklaag).

Het plangebied is momenteel ongeveer voor de helft onverhard.

Er bevindt zich geen grondwaterwinning t.h.v. het plangebied.

Het voorgenomen plan is niet gelegen in een beschermingszone voor **grondwaterwinning**, noch bevindt er zich een beschermingszone voor grondwaterwinning in de ruime omgeving van het voorgenomen plan. Het plangebied is gelegen in het oppervlaktewaterwingebied Blankaart.

Volgens de watertoetskaart-grondwaterstromingsgevoeligheid is het plangebied en de directe omgeving ervan gelegen in gronden die matig tot zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming. Het regenwater kan voor een deel van het voorgenomen plan goed in de bodem infiltreren. In zeer regenrijke periodes kan, gezien de nabijheid van de Steenbeek op vrij korte afstand de infiltratie vertragen door een verhoogde grondwaterstand.

Er zijn geen gegevens bekend over de grondwaterstand ter hoogte van het voorgenomen plan. Op de bodemkaart wordt aan de hand van de draineringsklassen per grondsoort weergegeven op welke diepte er gleyverschijnselen voorkomen. Deze diepte geeft onrechtstreeks aan tot welke hoogte het grondwater kan voorkomen. Er dient opgemerkt te worden dat er met deze grondwaterstand niet hetzelfde bedoeld wordt als de permanente grondwaterstand weergegeven door de reductiehorizont. Binnen het voorgenomen plan zijn volgende drainageklassen gelegen:

- d: matig nat, gley-verschijnselen tussen 40 en 60cm diepte
- e: natte gronden, gleyige gronden met reductiehorizont tussen 20 en 40 cm diepte

Volgens de watertoetskaart **infiltratiegevoelig gebieden** ligt het huidige bedrijfsterrein voor het merendeel in niet-infiltratiegevoelig gebied en de zone voor uitbreiding in infiltratiegevoelig gebied.

4.2.1.2 Oppervlaktewater

Het voorgenomen plan is gesitueerd binnen het IJzerbekken en meer bepaald in het deelbekken Ieper-Ambacht. Er zijn geen specifieke acties opgenomen voor die betrekking hebben op de omgeving van het voorgenomen plan.

De Steenbeek (ook wel Martjevaart genoemd), een geklasseerde waterloop van 2de categorie, bevindt zich juist ten noorden van het voorgenomen plan. Op de Steenbeek loost het bedrijf gezuiverd afvalwater. De Steenbeek mondt enkele kilometers, t.h.v. Bikschote, verder uit in de Martjesvaart (een geklasseerde waterloop van 1^{ste} cat.).

Jaarlijks worden door de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) metingen uitgevoerd ter bepaling van de kwaliteit van de waterlopen in het Vlaamse Gewest. Op de Steenbeek (Martjesvaart), waar de lozing van het afvalwater in terechtkomt, zijn volgende relevante VMM meetpunten beschikbaar:

- 960000: net stroomopwaarts van het voorgenomen plan
- 959000 (Sint-Juliaan, Bruine Broekstraat, Blate): stroomafwaarts van het voorgenomen plan

Uit de resultaten van de **Prati-index**¹ blijkt dat de chemische waterkwaliteit van de Steenbeek in 2014 redelijk was (matig verontreinigd) en een tikkeltje beter dan in 1994-95. De **Belgische Biotische Index**² (BBI) t.h.v. het plangebied is matig tot slecht. Over het algemeen is er geen betekenisvol verschil stroomopwaarts en stroomafwaarts van het bedrijf, m.u.v. BBI in 2002.

| Indicator | Meetpunt stroomopwaarts | Meetpunt stroomafwaarts |
|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Prati-index | 3,7 (matig verontreinigd) (1995) | 4 (verontreinigd) (1994) |
| | 3,11 (matig verontreinigd) (2014) | 3,33 (matig verontreinigd) (2014) |
| BBI | 4 (slecht) (1995) | 5 (matig) (1995) |
| | 3 (slecht) (2002) | 5 (matig) (2002) |

De beekvallei van de Steenbeek is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De Steenbeek zelf is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Bij eventueel hoog water, zal dit water eerst afvloeien naar de overzijde van de beek aangezien deze gronden lager zijn gelegen.

Het plangebied is op het zoneringsplan van de Vlaamse Milieu Maatschappij (VMM) niet gezoneerd.

4.2.2 Geplande toestand

4.2.2.1 Wijziging aspecten grondwater

Zoals reeds aangegeven is het plangebied in de huidige situatie voor een groot deel verhard (27% van huidige bedrijfssite). Door uitvoering van het RUP is extra verharding mogelijk binnen het

¹ De basis-Prati-index wordt bepaald op basis van het percentage zuurstofverzadiging, het chemisch zuurstofverbruik en de ammoniumstikstof. Hoe lager de index hoe beter de chemische waterkwaliteit van het oppervlaktewaterlichaam. Een score tussen 0 en 2 wijst op zuiver water, een score boven 8 is zwaar tot zeer zwaar verontreinigd.

² De Belgische Biotische Index geeft een beeld van de biologische oppervlaktewaterkwaliteit, vnl. gebaseerd op basis van het aantal voorkomende macro-invertebraten. Hoe hoger de index hoe beter de biologische kwaliteit. Een score van 9 tot 10 wijst op een zeer goede kwaliteit, een score beneden 2 wijst op een zeer slechte kwaliteit, waarbij nauwelijks macro-invertebraten aanwezig zijn.

plangebied, namelijk in het noordelijk deel. Door de toename van verharde oppervlakken wordt de infiltratie van hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt, waardoor er een kans op verdroging bestaat. Met betrekking tot de mogelijke bouwwerken in het volledige plangebied gelden (ongeacht de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP) hieromtrent de vigerende stedenbouwkundige verordeningen:

- het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in werking sinds 1 januari 2014.

Aangezien er kan vanuit gegaan worden dat er voldaan wordt aan de geldende wetgeving en de opgelegde voorwaarden inzake infiltratie van de verharde / bebouwde oppervlakten, kan aangenomen worden dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn door uitvoering van het plan.

Door het bedrijf worden geen grootschalige ondergrondse constructies voorzien (deze passen ook niet binnen de bedrijfsactiviteiten), waardoor geen noemenswaardige wijziging van het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

Door bemaling die tijdens de toegelaten werken (bv. aanleg funderingen) kan plaatsvinden, kan er een tijdelijke wijziging van het grondwaterstromingspatroon ontstaan. Dit effect is echter slechts plaatselijk en beperkt. Wel dient er op gelet te worden dat mogelijke (rest)verontreinigingen in of in de nabije omgeving van het plangebied niet aangezogen worden.

4.2.2.2 Wijziging aspecten oppervlaktewater

Het plangebied watert af naar de Steenbeek. Het bedrijf loost bovendien gezuiverd afvalwater op deze beek. De beekvallei van de Steenbeek is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De Steenbeek zelf is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig.

Door uitvoering van het plan is bijkomende verharding mogelijk waardoor het hemelwater versneld kan afwateren naar de ontvangende waterloop. Het RUP dient steeds te beantwoorden aan het nieuwe hemelwaterbesluit, in voege sinds 1 januari 2014, houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Verder zal moeten voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 §4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6°a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren', dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Er moet in eerste instantie voorzien worden in maximaal hergebruik en vervolgens in maximale infiltratie. Het is belangrijk om het water zoveel mogelijk ter plaatse te houden, om wateroverlast stroomafwaarts te vermijden.

Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dient het buffervolume van een infiltratievoorziening in verhouding te staan tot het gerealiseerde infiltratiedebiet. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient minimaal 25l/m² [referentieoppervlakte van de afwaterende oppervlakte (verharding+bebouwing)] te bedragen. De oppervlakte van de infiltratievoorziening dient minimaal 4m² per 100m² referentieoppervlakte van de verharding te bedragen. Van deze afmetingen kan worden afgeweken om specifieke redenen m.b.t. de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is.

De verordening is niet van toepassing als het hemelwater natuurlijk infiltreert naast de verharding of als het hemelwater vervuild geraakt en als afvalwater moet worden beschouwd.

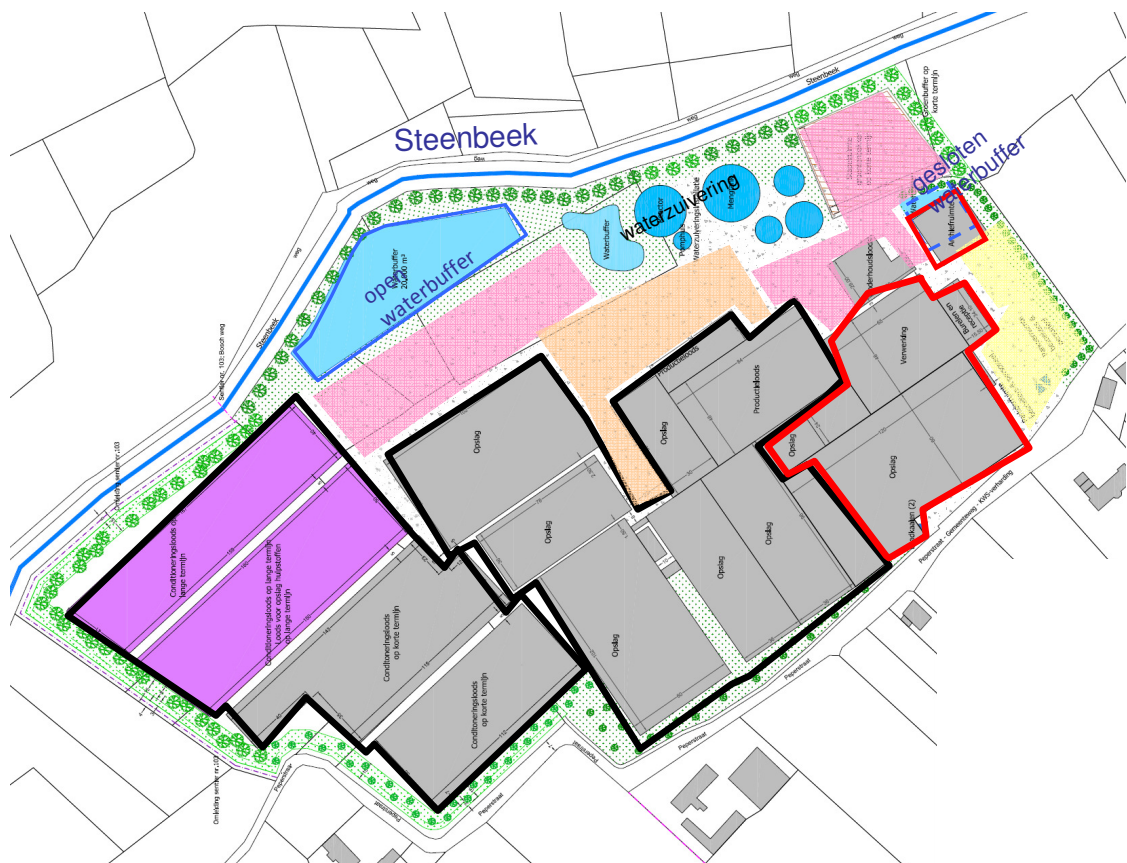
Er is vandaag reeds een ruim buffersysteem aanwezig. Dit biedt ook voldoende capaciteit voor de toekomstplannen op zowel korte als lange termijn.

Het hemelwater wordt als volgt afgevoerd/gebufferd (zie ook *Figuur 2*):

- Het dakwater van de rood omlijnde gebouwen (vooral oude gebouwen en burelen), wordt afgevoerd naar het **gesloten bufferbekken**.
- Het water van de gebouwen in zwart omrand (dus zowel bestaande als nog te realiseren **gebouwen in uitbreiding**), wordt afgevoerd naar **de open buffer**.
- Het water van de koer net achter de productiehal omvat ook water afkomstig uit de productiehal afkomstig uit het verwerkingsproces (bv. was-procedé). Dit water loopt via goten af naar de waterzuivering. Het effluent van **de waterzuivering** wordt geloosd in de Steenbeek.
- Het water van de verharde zone vooraan de burelen (vnl. parking), in geel gemarkeerd, gaat via de groenzone naar de zijgracht.
- Het water van de koer, en van de nieuwe nog aan te leggen stapelplaats, beide rood gemarkeerd loopt via de groenzones (natuurlijke infiltratie) naar de Steenbeek.
- Het water dat terecht komt op de nieuw aan te leggen verharding rond machinekamer 5 zal via de omliggende groenzone afgevoerd worden.

In de vallei/groenbuffer langs de noordelijke zijde van het bedrijf is ook een draineringssysteem voorzien voor afwatering naar de Steenbeek.

De gesloten en de open buffer hebben een overloop naar de Steenbeek in functie van uitzonderlijke gevallen.



Legende

- naar gesloten buffer
- naar open buffer
- naar waterzuivering
- naar zijgracht
- naar Steenbeek

Figuur 2 Waterbalans bedrijf geprojecteerd op de lange termijn visie

Het regenwater van de bestaande verharde oppervlaktes wordt deels afgevoerd naar de groenzones (natuurlijke infiltraties) en een ander deel wordt afgeleid naar de waterzuivering, voor zuivering en hergebruik in het productieproces.

In de toekomst zal de bebouwde oppervlakte ca. 70.520m² bedragen. De verharde, onbebouwde oppervlakte zal ca. 35.030m² bedragen. Dit resulteert in een totale verharde oppervlakte van ca. 105.550m². De gewestelijke verordening impliceert voor deze oppervlakte de realisatie van een bufferend vermogen met een oppervlakte van 4.222m² en een volume van 2.638.000liter (2638m³).

Volgens de gewestelijke verordening kan om specifieke redenen m.b.t. de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is. Onderstaande paragraaf laat zien dat de huidige waterbuffer ook voldoende capaciteit biedt voor de uitbreidingsplannen op lange termijn. Bovendien is in principe de verordening hier niet van toepassing aangezien het hemelwater infiltreert naast de verharding.

De huidige waterbuffers hebben een capaciteit en oppervlakte van:

- **Gesloten buffer** (onder archiefruimte) heeft een oppervlakte van 900m² en is 3m diep. De afvoerbuis heeft een diameter van 125mm en zit op een 40cm van de bovenkant van de buffer, wat neerkomt op een buffercapaciteit van 360m³.
- De **open buffer** heeft een oppervlakte van 4.850m². In de put bevindt zich een afvoerbuis met een diameter van 125mm op 30cm van de bovenkant van de put. De huidige capaciteit bedraagt 20.000m³.

De huidige totale capaciteit is m.a.w. 20.360m³ met een totale oppervlakte van 5750m².

Alle in de huidige waterbuffer opgevangen regenwater wordt in het bedrijf hergebruikt, namelijk om de aangeleverde groenten te wassen. De behoefte aan water tijdens het productieproces bedraagt 12m³ water per uur. Op maandbasis wordt er om en bij de 8.000m³ regenwater verbruikt. Dit waterverbruik is als volgt verspreid over de verschillende maanden:

Tabel 3 Gemiddeld waterverbruik bedrijf per maand (bron: Dejaeghere)

| Jan. | Feb. | Maart. | April | Mei | Juni | Juli | Aug. | Sept. | Okt. | Nov. | Dec. |
|---------------------|------|--------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 4.000m ³ | - | - | 8.000m ³ | 8.000m ³ | 8.000m ³ | 8.000m ³ | 8.000m ³ | 8.000m ³ | 8.000m ³ | 8.000m ³ | 8.000m ³ |

De productie bij Dejaeghere valt grotendeels stil vanaf 15 januari tot ongeveer eind maart (afhankelijk van het weer/de oogst). Bijgevolg wordt er in die maanden aanzienlijk minder water verbruikt.

Wanneer de vraag naar (hemel)water tegenover het aanbod geplaatst wordt, dan blijkt er duidelijk dat de huidige regenwateropvang een onvoldoende massa water genereert om te voldoen aan de grote vraag. Bijkomend wordt er leidingwater gebruikt om aan de watervraag te voldoen.

Wanneer de productie grotendeels stilgelegd wordt op 15 januari is de waterbuffer dan ook volledig leeg. De buffer biedt daaropvolgend voldoende capaciteit om het regenwater van de tweede helft van januari, van februari en van maart volledig op te slaan. Vanaf het tijdstip dat het productieproces terug wordt opgestart, verminderd de hoeveelheid opgeslagen regenwater zienderogen.

Tabel 4 Gemiddelde neerslaghoeveelheid in mm (bron KMI - Dejaeghere)

| Jan. | Feb. | Maart. | April | Mei | Juni | Juli | Aug. | Sept. | Okt. | Nov. | Dec. |
|------|------|--------|-------|------|------|------|------|-------|------|------|------|
| 76,1 | 63,1 | 70,0 | 51,3 | 66,5 | 71,8 | 73,5 | 79,3 | 68,9 | 74,5 | 76,4 | 81,0 |

Tabel 5 Gemiddelde regenwateropvang huidige bedrijfssite (bron Dejaeghere)

| Jan. | Feb. | Maart. | April | Mei | Juni | Juli | Aug. | Sept. | Okt. | Nov. | Dec. |
|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 3301m ³ | 2737 m ³ | 3036 m ³ | 2225 m ³ | 2885 m ³ | 3114 m ³ | 3188 m ³ | 3440 m ³ | 2989 m ³ | 3232 m ³ | 3314 m ³ | 3513 m ³ |

Onderstaande tabel geeft aan dat ook op lange termijn de huidige waterbuffer voldoende capaciteit aanbiedt om het regenwater te bufferen, ook tijdens de zo goed als productieloze maanden. Hoewel er in de toekomst een ruimer volume aan hemelwater zal worden opgevangen, afkomstig van de oppervlakte van de, uitgebreidere oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, zal dit hemelwatervolume nog steeds niet voldoende zijn om aan de vraag tegemoet te komen en zal nog steeds extra water opgepompt moeten worden.

De afvoerbuis in de bocht van de gracht van de Peperstraat die momenteel door de te bebouwen percelen loopt, zal voor de bouwwerken herlegd en vernieuwd worden, zodat geen wateroverlast gecreëerd wordt op de naastgelegen gronden.

Tabel 6 Gemiddelde regenwateropvang toekomstige bedrijfssite (bron Dejaeghere)

| Jan. | Feb. | Maart. | April | Mei | Juni | Juli | Aug. | Sept. | Okt. | Nov. | Dec. |
|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 5395m ³ | 4473 m ³ | 4962 m ³ | 3637 m ³ | 4714 m ³ | 5090 m ³ | 5210 m ³ | 5622 m ³ | 4884 m ³ | 5281 m ³ | 5416 m ³ | 5742 m ³ |

Vermits de vraag naar hemelwater i.h.k.v. het productieproces, groter is dan de opvang, is er geen schadelijk effect te verwachten op het oppervlaktewatersysteem. De waterbuffer biedt een voldoende capaciteit.

Conclusie:

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van de waterkwantiteit. Het plangebied watert af naar een watergevoelig gebied, met name de vallei van de Steenbeek. Bij het aanleggen van extra verharding dient de geldende regelgeving gevolgd te worden, alsook de voorwaarden van en/of de overeenkomsten met de waterloopbeheerders, waardoor kan worden verwacht dat de toestand dezelfde blijft als de bestaande toestand. De waterbuffer biedt een voldoende capaciteit gezien de blijvende ruime behoefte aan hemelwater in het productieproces.

Uitvoering van het plan heeft geen invloed op de structuurkwaliteit van de voorkomende waterloop. Er wordt wel opgemerkt dat er moet rekening gehouden worden met de geldende regelgeving. Ondermeer rond afstandsregels en erfdienstbaarheden zijn deze van belang. Afstandsregels zijn opgesteld hoofdzakelijk in functie van onderhouds- en ruimingswerkzaamheden en om de waterkwaliteit te beschermen. Langs beide zijden van de waterloop dient vanaf de kruin een zone van 5 meter landinwaarts vrijgehouden te worden (geen hindernissen, toegang verlenen, geen bemesting, afsluitingen langs de waterloop op een welbepaalde afstand vanaf de kruin en niet te hoog,...). De vooropgestelde visie respecteert deze afstandregels.

4.2.2.3 Wijziging aspecten afvalwater

Het water dat gebruikt wordt om de aangeleverde groenten te wassen (water afkomstig van het hemelwaterbergingsysteem), wordt na het was-procedé gezuiverd en geloosd in de Steenbeek. Aan de lozing van het afvalwater werden strenge voorwaarden gekoppeld. Deze voorwaarden werden ook opgelegd in de milieuvergunning. Deze voorwaarden volgen uit engagementsverklaring van het Verbond van Groenteverwerkende bedrijven en industriegroenten (VEGEBE vzw) die aan het Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) werd overhandigd op 13/09/2002, waarin de ondergetekenden als gemandateerden van de vermelde bedrijven er zich toe verbinden om de gevraagde effluentnormen te zullen naleven binnen een periode van 2 jaar vanaf de datum van ondertekening van de engagementsverklaring.

4.3 Fauna en flora

4.3.1 Bestaande toestand

Het voorgenomen plan is gelegen op de rand van de dorpskern en het omliggend landbouwgebied. Het omliggende landbouwgebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door aaneengesloten landbouwpercelen. Er zijn nauwelijks KLE's of kleine bosjes aanwezig tussen de percelen. Echter langs de Steenbeek, komt oeverbeplanting inclusief een bomenrij voor.

Het voorgenomen plan vormt, gezien de beperkte biologische waarden in de omgeving van het voorgenomen plan, nauwelijks barrière in het landschap voor migrerende fauna en flora. De biologische waarden van het voorgenomen plan en de (ruime) omgeving zijn bijgevolg eerder beperkt, m.u.v. de beekvallei.

Op de biologische waarderingskaart werd de beek en zijn oevers aan de rand van het voorgenomen plan aangeduid als biologisch waardevol. Het betreft een bomenrij met dominantie van els en een bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*Salix* sp.).

Er is geen habitatrictlijngebied (SBZ-H) noch vogelrichtlijngebied (SBZ-V) aanwezig in de ruime omgeving van het voorgenomen plan. Het meest nabijgelegen gebied ligt op ca. 5,2 km afstand.

Het voorgenomen plan maakt geen deel uit van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). Het dichtstbijzijnde VEN-gebied is op een afstand van ongeveer 5,8 km ten zuidoosten van het voorgenomen plan gelegen (GEN-gebied 'De Ieperboog', nr.127).

Er bevinden zich geen natuurreservaten in de wijde omgeving van het voorgenomen plan. Het meest nabijgelegen gebied ligt op ca. 9,5 km.

Hierna volgt een overzicht van de voorkomende vegetatietypes en gerelateerde waardering die in het plangebied voorkomen. Deze oppervlakten in de tabellen geven een idee van de vegetatie die maximaal hypothetisch binnen het voorgenomen plan zou kunnen worden ingenomen. In realiteit zal deze oppervlakte met al dan niet noemenswaardige vegetatie uiteraard niet volledig verdwijnen. Een gedeelte zal bijvoorbeeld in buffer/groenzone komen te liggen of wordt niet aangesneden.

Tabel 7 Biotooptverdeling binnen het voorgenomen plan

| eenheid | omschrijving | Waardering | Opp. | Opp in totale uitbreidingszone |
|---------|--------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------------|
| ui | industriële bebouwing, fabriek | weinig waardevol | Ca.950m ² | / |
| bl | akker op lemige bodem | weinig waardevol | Ca. 98.300m ² | Ca.39460m ² |
| hp | soortenarm permanent cultuurgrasland | weinig waardevol | Ca.700m ² | / |
| kba | bomenrij met dominantie van Els | waardevol | Ca.1.950 | / |

4.3.2 Geplande toestand

Gezien de lage biologische waarde van de bestaande toestand van het plangebied en de omgeving en gezien het feit dat de beekvallei inclusief oeverbeplanting wordt gevrijwaard, worden nauwelijks effecten inzake biotoopverlies en inzake barrièrewerking verwacht.

Er is geen Natura2000-gebied noch VEN-gebied aanwezig in de ruime omgeving van het voorgenomen plan. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied en VEN- gebied ligt op ca. 5 km afstand.

Gezien deze afstand en de aard van de activiteiten (geen hinder die tot op verre afstand reikt) is een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets niet nodig.

Er worden geen grootschalige ondergrondse constructies voorzien binnen het plangebied. Tijdelijke verdroging kan zich eventueel voordoen bij een bemaling in de aanlegfase. In de nabije omgeving van het plangebied zijn verdrogingsgevoelige vegetaties aanwezig, namelijk t.h.v. de beekvallei en aan de overzijde van de Peperstraat t.h.v. uitbreidingszone, waardoor tijdelijk een effect op de fauna

en flora kan ontstaan. Door maatregelen tijdens de aanlegfase (bv. retourbemaling) kan dit effect echter worden vermeden.

Verder kan er vanuit gegaan worden dat enkel de meest algemene diersoorten momenteel voorkomen in en in de omgeving van het plangebied, en het plangebied en zijn omgeving niet als een (belangrijke) migratieroute gebruikt wordt. Een bijkomende inname van enkele biologisch minder waardevolle percelen en (een deel van) de opgaande vegetatie binnen het plangebied zal bijgevolg geen aanzienlijke invloed hebben op het migratie-, foerageer- en/of broedgebied van de voorkomende soorten.

Ten slotte wordt gezien de geluidsproductie door de aard van de bedrijfsactiviteiten beperkt is, wordt verwacht dat de realisatie van het planvoornemen geen significante geluidshinder zal veroorzaken.

Om de biologische waarden binnen het plangebied te verhogen kunnen worden enkele suggesties geformuleerd:

- Voorzien van een bufferzone van minstens 5m breed in het RUP, in het bijzonder in de uitbreidingszone, conform de visie van het GNOP
- Bouwvrij houden van de beekvallei (RUP) conform de visie van het GNOP
- Retourbemaling tijdens aanlegfase indien bemaling genoodzaakt is (op projectniveau)

4.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

4.4.1 Bestaande toestand

Door de dimensies van de bebouwing en zijn ligging in een open landschap is het bedrijf duidelijk waar te nemen in het landschap. De bestaande groenbuffer zorgt voor onvoldoende inpassing. De verschillende bedrijfsonderdelen zijn op compacte wijze ingeplant. Op ruimere schaal sluit de bebouwing aan bij de bebouwing van het gehucht Sint-Juliaan.

Langs de Peperstraat bevond zich een uitgegroeid bufferscherm dat omwille van impact op de wanden van de gebouwen en omwille van schuilplaatsen voor ongedierte (extra aandacht voor hygiëne voor een voedingbedrijf) werd vervangen door een recente, meer open beplanting met hoogstammen en met meer tussenruimte tussen de gebouwen en de buffer. Hierdoor lijken de westelijk gelegen gebouwen (nog) heel kaal en zij deze momenteel visueel heel duidelijk waarneembaar in het landschap. Deels noordelijk en oostelijk (langs de Steenbeek) is er wel sprake van groenbuffers. Langs zuidelijke zijde is er ook nog een beperkte buffer aanwezig (bomenrij langs Peperstraat, dan haag, dan Italiaanse populieren).

Vandaag is het "St-Julien Dressing Station Cemetery", op ca.330m, het dichtstbijzijnde beschermde monument. Maar op 16 januari 2014 is "Kaserne 2 Hertog Albrecht" uit WOII, op ca. 65 m van het plangebied, beschermd als monument bij ministerieel besluit op 5/02/2015. In de directe omgeving van het plangebied (500m) bevinden zich diverse monumenten uit de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Binnen de landschapsatlas worden ankerplaatsen, relictzones, lijnrelicten en puntrelicten aangeduid. Het plangebied is echter niet gelegen binnen of in de nabije omgeving van een aanduiding in de landschapsatlas. Het plangebied behoort tot het traditioneel landschap 'Zuidelijke IJzervlakte en het land van leper'.

Naast het historische aspect in de landschapszorg, zoals vermeld in de atlas van de relicten, zijn tevens de structurerende landschapselementen zonder relictwaarde van belang. In het studiegebied werd 'de vallei van de Steenbeek' aangeduid als landschapskenmerk.

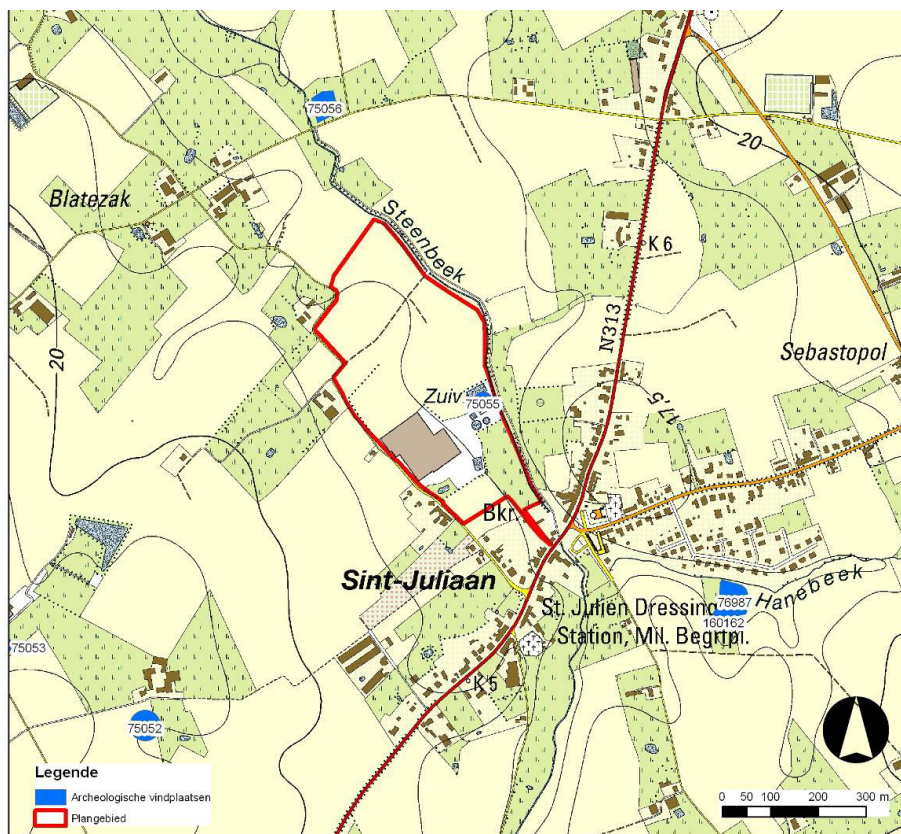
Om een overzicht te krijgen van de reeds gekende archeologische sites kan de Centrale Archeologische Inventaris (CAI)³ geraadpleegd worden. Het spreekt voor zich dat deze databank enkel de reeds gekende erfgoedwaarden omvat, die slechts een zeer kleine fractie van ons bodemarchief vertegenwoordigen. Op basis van deze inventaris kan geen uitspraak gedaan worden over aan- of afwezigheid van andere archeologische vindplaatsen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan enkel met verder onderzoek vastgesteld te worden

Binnen het voorgenomen plan is de onderstaande archeologische vindplaats opgenomen:

- 75055: Peperstraat I, Site met Walgracht, Late Middeleeuwen.

In de nabije omgeving zijn de volgende archeologische vindplaatsen opgenomen:

- 76987 (ca. 430m ten zuidoosten van het voorgenomen plan): Hazeweidestraat, site met walgracht, Late Middeleeuwen;
- 160162 (ca. 430m ten zuidoosten van het voorgenomen plan): Hanebeekstraat I, stuk tankrups, WOI;
- 75052 (ca. 730m ten zuidwesten van het voorgenomen plan): Wijngaardstraat IV, Site met Walgracht, Late Middeleeuwen;
- 75056 (ca. 240m ten noorden van het voorgenomen plan): Bruine Broekstraat/Cayennestraat, Site met Walgracht, Late Middeleeuwen.



Figuur 3 Situering van het voorgenomen plan binnen de CAI (situatie april 2014), bron: Agiv.

³ De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. Zekerheid omtrent aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan alleen met verder onderzoek vastgesteld te worden.

Uit loopgravenkaarten uit WO I blijkt eveneens dat het gebied pal in het front van WO I lag.

4.4.2 Geplande toestand

De landschapswaarde van de huidige bedrijfssite is eerder beperkt. De landschapswaarde van de uitbreidingszone is hoger aangezien deze nog deel uitmaakt van het open landbouwgebied. Door uitvoering van het plan kan in de uitbreidingszone bebouwing gerealiseerd worden. De landschapswaarde van dit deel van het plangebied zal dalen.

Anderzijds is er door de bestaande bebouwing reeds een zekere verstoring van het landschap, zal de uitbreiding onmiddellijk aansluiten bij de reeds bestaande bebouwing en wordt het geheel ingebufferd zodat het effect beperkt negatief wordt ingeschat.

Rond de bestaande bedrijfsite is een bufferzone voorzien. Deze werd om hygiënische redenen recent heraanplant waardoor deze nog niet als visuele buffer fungeert. Langs de toekomstige uitbreiding wordt een brede bufferzone voorzien. Op termijn zullen deze buffers het bedrijf voldoende landschappelijk integreren.

De effecten op de structuurkwaliteit van waterlopen zijn besproken onder discipline water.

De effecten van het verdwijnen van KLE en opgaande begroeiing zijn beoordeeld onder discipline fauna en flora.

Effecten op de cultuurhistorische waarde van het aanwezige bouwkundig erfgoed worden nagenoeg niet verwacht. Deze bevinden zich op een redelijke afstand van het plangebied. De context waarbinnen deze elementen zich bevinden, wijzigt niet bij uitvoering van het plan.

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. De aanleg van nieuwe gebouwen brengt vergraving met zich mee. Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden. Dit mede door de potentiële aanwezigheid van archeologische erfgoed in het plangebied (site met walgracht) én in de buurt – meer specifiek laat-middeleeuwse sites en WO I erfgoed.

De omgrachting van de site met walgracht is op het terrein niet zichtbaar. De vermelding van de site in de CAI is gebaseerd op het voorkomen ervan op de Popp-kaart van 1842-1879. We kunnen stellen dat op de locatie van de site, die tot op 15m nauwkeurig in kaart is gebracht, de restanten niet meer voorkomen, of reeds verstoord zijn door aanwezigheid van site Dejaeghere (met name gedeelte van de waterzuivering en waterbuffer). Gezien de nabijheid van deze historische site tot de uitbreidingszone die nu nog in landbouwgebruik is, is het wel aannemelijk om te stellen dat er risico's zijn op het aantreffen van archeologische relictten en bijgevolg extra aandacht te hebben bij ontwikkeling van het bedrijf op lange termijn. Meer nog dan het risico op aantreffen van relictten van middeleeuwse (of oudere) oorsprong dient rekening gehouden te worden met de potentiële aanwezigheid van WO I relictten. Gezien de aanwezigheid van heel wat WO I-erfgoed in de nabije omgeving, is de kans op het aantreffen van WO-I relictten bij uitbreiding van het bedrijf niet ondenkbeeldig.

Op basis van de huidige informatie (raadpleging van een aantal loopgravenkaarten uit de oorlog door het Agentschap Onroerend Erfgoed) zijn – voor zover kan worden gezien – geen structuren in de uitbreidingszone voor het bedrijf aanwezig. Thans is de kans op het verstoren van archeologische relictten nooit vooraf uit te sluiten, zonder bijkomend archeologisch onderzoek. Zo zouden bv. meer loopgravenkaarten en/of luchtfoto's uit de oorlog kunnen worden geraadpleegd i.s.m. gespecialiseerde centra (bv. het 'In Flanders Fields Museum') of universitaire instellingen. Indien archeologische vondsten verstoord worden, betekent dit steeds een significant negatief effect. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan dus enkel met verder onderzoek worden vastgesteld.

Uiteraard dienen de wettelijke handelingen bij het aantreffen van archeologische relictten zoals voorgeschreven door het Decreet op het Archeologisch Patrimonium opgevolgd te worden. Dit

houdt in dat, wanneer tijdens de werken een goed wordt aangetroffen, waarvan men redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologisch relict betreft, hiervan binnen de drie dagen aangifte dient gedaan te worden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. De gevonden archeologische relicten moeten tot de 10de dag na de melding in onveranderde toestand bewaard blijven, beschermd worden tegen beschadiging of vernieling en toegankelijk gesteld worden voor onderzoek door het VIOE, zonder recht op schadevergoeding. Er dient desgevallend voldoende tijd te worden voorzien voor prospectie tussen afgraving en uitvoering. Deze zaken worden buiten een RUP geregeld.

Vanaf 1 januari 2015 treedt het nieuwe Onroerend Erfgoeddecreet in werking. Hierbinnen zullen besluiten worden uitgewerkt voor nader onderzoek inzake archeologie (zoals de archeologienota). Uitgaande van de voorwaarden die zullen gelden tot opmaak van een verplicht archeologisch vooronderzoek in kader van vergunningsaanvragen, valt de uitbreiding van het bedrijf Dejaeghere onder de verplichting van een voorafgaand archeologisch vooronderzoek (Onroerend Erfgoeddecreet art. 5.4.1):

“aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 1000m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3.000m² of meer bedraagt”.

Gezien het onderdeel archeologie van het nieuwe archeologiedecreet momenteel nog niet van kracht is (april 2015), geldt nog steeds de sectorale regelgeving cfr. het archeologiedecreet. Op basis van deze regelgeving zijn de uitbreidingen momenteel niet gebonden aan een verplicht bindend advies van Onroerend Erfgoed. Daarom wordt vanuit het MER als milderende maatregel een archeologisch vooronderzoek voorgesteld. Het verdere onderzoek naar voorkomen van WO I-erfgoed in of nabij het plangebied zoals hierboven voorgesteld, kan hierin kaderen.

4.5 Optiediscipline Mens – mobiliteit

4.5.1 Bestaande toestand

Momenteel zijn er gemiddeld volgende verkeersbewegingen per dag:

- in het hoog seizoen (juli tot december): 15 aanlever- en 12 afvoerbewegingen en 31 personeelsbewegingen
- in het laag seizoen (januari t/m 15 april): 0 aanlever- en 12 afvoerbewegingen en 31 personeelsbewegingen

Alle verkeer (personen- en vrachtverkeer) verloopt momenteel vanuit de bedrijfssite via de Peperstraat (ca.4m breed) rechtstreeks naar de Brugseweg (N313). Het kruispunt van de Peperstraat en de N313 is gelegen op ca. 500 m van de toegang tot het bedrijf. Het betreft een kruispunt zonder verkeerslichten. De N313 is geselecteerd als secundaire weg type II, wat betekent dat de weg een verzamel functie op bovenlokaal niveau heeft voor verschillende vervoersmodi en pas in tweede instantie een verbindende functie heeft.

Het aantal verkeersbewegingen in de Peperstraat wordt in eerste instantie bepaald door de verkeersbewegingen gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten en in tweede door verkeersbewegingen gerelateerd aan agrarische activiteiten. De beperkte breedte van de Peperstraat is vandaag niet terdege afgestemd op de vaak piekgebonden aanvoer van groenten (gerelateerd aan oogsttijden) en de omvang van de (agrarische) voertuigen die deze groenten aanleveren. Dit heeft als gevolg dat deze straat schade ondervindt van het zwaar transportverkeer en er soms schade wordt aangebracht aan geparkeerde auto's.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich langs de N313 de bushalte Langemark Peperstraat. De afstand tot het station bedraagt ca. 500km.

De Peperstraat is als buurtweg in de atlas opgenomen (nr.18). Voetweg nr.105 Capelleweg loopt langsheen de Steenbeek. Voetweg nr.107, Bosch weg, vormt de huidige ontsluitingsweg van

verschillende percelen omheen de site van Dejaeghere NV. De aanvraag tot gedeeltelijke schrapping en verlegging van buurtweg 107 is op 17/02/2015 goedgekeurd door de Deputatie.

De N313 (Brugseweg), op ca.500m van het studiegebied, is door de provincie geselecteerd als functionele fietsroute. Het fietspad is niet vrijliggend. Verder loopt er een mountainbikepad, naast de beek, langs het traject van de voetweg.

Momenteel heeft het bedrijf ca.55 parkeerplaatsen ter hoogte van de inkom en de administratieve ruimten. Dit is ruime voldoende voor personeel en bezoekers.

4.5.2 Geplande toestand

Om de ontsluitingssituatie te verbeteren zal de bedrijfsinrit worden heraangelegd. De bomen tussen de parking en de weg zullen vervangen worden door een invoegstrook. Het bedrijf heeft hiervoor reeds een vergunning gekregen (maart 2015). Hierdoor kan bij piekmomenten inzake leveringen, de rijbaan vrijgehouden worden. Verder werkt de gemeente aan een plan om de Peperstraat her in te richten i.f.v. de verkeersleefbaarheid.

Het aantal vervoersbewegingen stijgt in het totaal slechts met 7 voertuigbewegingen per dag. Dit kan worden beschouwd als een beperkt en niet significant effect.

De bestaande parking omvat ruimte voor personeel en reserve voor bezoekers. Door de uitbreiding wordt slechts een beperkte uitbreiding van het personeelbestand verwacht van ca.8 personen. Deze kan nog steeds opgevangen worden door de bestaande parking. Er is dan ook geen effect te verwachten inzake de parkeercapaciteit.

4.6 Optiediscipline Geluid

4.6.1 Bestaande toestand

Op dit moment wordt de huidige geluidssituatie bepaald door de activiteiten van Dejaeghere NV, de activiteiten van de omliggende landbouwbedrijven en de aanwezige verkeersinfrastructuur.

Op de geluidsbelastingskaart wordt de impact van de A19 weergegeven. Het voorgenomen plan is echter op een voldoende afstand van deze weg gelegen, zodat het niet belast wordt met het geluid van deze weg.

De loodsen gelegen het dichtst bij de straatkant en bij de meest nabije woning worden als conditionering of verpakkingseenheid gebruikt. De meeste machines zijn opgesteld in de loodsen achter de conditioneringsruimte. Deze ruimte vormt een geluidsbarrière t.o.v. de langs de straat gelegen woningen. Overigens is het door de machines geproduceerde geluidsvolume eerder beperkt.

4.6.2 Geplande toestand

Het aantal bijkomende vrachtbewegingen (2 per dag) zal niet voor een significante verhoging van het huidige geluidsniveau zorgen. Dit geldt ook voor het aantal autobewegingen (5 per dag). Gezien de aard van de activiteiten zal de uitbreiding t.o.v. bestaande toestand, bijgevolg ook geen aanzienlijk negatieve effect veroorzaken.

4.7 Optiediscipline Lucht

4.7.1 Bestaande toestand

Uit de gegevens van het geoloket van de VMM blijkt dat de luchtkwaliteit in en rond het plangebied voldoet aan de luchtkwaliteitsdoelstellingen (grenswaarden). De globale luchtkwaliteit wordt dan ook als vrij goed aangeduid.

Omwille van de huidige bedrijfsactiviteiten zijn er geleide luchtmissies afkomstig van:

- Koelgroepen van de conditioneringsloodsen;
- Productieloodsen: groenteverwerkingmachines (wassers, ontstener, pelmachine, snijmachine, blancheerder, sorteermachine).

De huidige emissiewaarden zijn eerder beperkt. Er zijn in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit. De belangrijkste parameters voor lucht (NO₂ en MP₁₀) worden niet overschreden. Binnen de totale index valt het gebied binnen de zone 4: vrij goed.

4.7.2 Geplande toestand

Door uitvoering van het plan zullen de bedrijfsactiviteiten uitgebreid worden. De bijkomende bedrijfsactiviteiten betreffen echter louter opslag en de emissiewaarden van deze activiteiten zijn eerder beperkt tot verwaarloosbaar.

Verder kan er aangenomen worden dat indien er bijkomende activiteiten plaatsvinden met een risico op luchtverontreiniging, dat er zal voldaan worden aan de geldende wetgeving, waardoor er geen aanzienlijk negatieve effecten worden verwacht.

De mogelijke luchtverontreiniging als gevolg van het bijkomend verkeer (7 bijkomende verkeersbewegingen per dag) door uitvoering van het plan is verwaarloosbaar t.o.v. de bestaande toestand.

4.8 Mens - ruimtelijke aspecten en hinderaspecten

4.8.1 Bestaande toestand

Zie bijlage 2 voor een kaart van de bestaande toestand binnen het plangebied.

Het zuidelijk deel van het voorgenomen plan wordt ingenomen door de huidige bedrijfsactiviteiten. Het noordelijk deel wordt momenteel ingenomen als akkerland. Het oostelijk deel wordt begrensd door een waterloop. In de onmiddellijke omgeving van het voorgenomen plan komen langs zuidelijke zijde woningen voor die aansluiten bij het gehucht Sint-Juliaan. Langs westelijke en langs noordelijke zijde liggen verspreid nog twee woningen.

Er bevinden zich woningen in de directe omgeving van het voorgenomen plan. Het voorgenomen plan sluit aan bij het gehucht Sint-Juliaan. Reeds tegenover het voorgenomen plan bevinden zich woningen van het gehucht. Er bevindt zich geen bedrijfswoning op het terrein.

De delen van het voorgenomen plan die in de huidige situatie niet zijn ingenomen door bedrijfsactiviteiten kennen een landbouwgebruik. M.u.v. het dorp Sint-Juliaan wordt het plangebied hoofdzakelijk omgeven door landbouwgebruikspecellen. Op de kaart van de verschillende gewasgroepen van de landbouwgebruikspecellen is af te leiden dat we ons in een intensieve groentestreek bevinden. Het bedrijf ondersteunt met zijn activiteiten de algemene landbouwstructuur.

Er bevindt zich geen bedrijvigheid noch horeca in de directe nabijheid van het voorgenomen plan.

Voor de beschrijving van de huidige situatie van het geluidsklimaat wordt verwezen naar de discipline geluid. Voor de beschrijving van de huidige situatie van de luchtkwaliteit wordt verwezen naar de discipline lucht.

Een groot aandeel van de groenten worden aangeleverd in bulk zonder afsluiting. De groenten worden echter nagenoeg onmiddellijk verwerkt. Het bedrijf produceert geen specifieke geurhinder. Er zijn in het verleden hier ook nooit klachten over geweest.

Er dient voor de groenteverwerkende nijverheid een onderscheid gemaakt te worden tussen energieverbruik via elektriciteit enerzijds en via brandstof anderzijds. Elektriciteit wordt voornamelijk verbruikt voor:

- koeling;
- aandrijving van machines van de productieketen;
- condensatoren;
- compressoren;
- oppompen van grondwater;
- beluchters van de waterzuivering;
- ...

Fossiele brandstof (bv. aardgas, stookolie, ...) daarentegen wordt voornamelijk aangewend als energiebron voor het aanmaken van stoom (ongeveer 90 % van het totale brandstofverbruik), gebruikt in volgende processen:

- stoomschillen;
- blancheren;
- steriliseren;
- pasteuriseren; enz.

Daarnaast wordt brandstof ook gebruikt voor het aanmaken van warm water en het verwarmen van kantoren).

De verbranding van (fossiele) brandstof gaat gepaard met de uitstoot van de verbrandingsgassen SO₂, NO_x en CO₂.⁴

Binnen de 2 km rondom het plangebied bevinden zich geen Seveso-bedrijven.

4.8.2 Geplande toestand

Door uitvoering van het plan krijgt het plangebied de bestemming "historisch gegroeid bedrijf". Ter hoogte van de huidige bedrijfsgebouwsite, betekent dit in principe geen wijziging in functie. Het noordelijk deel van het plangebied valt volgens het gewestplan in agrarisch en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Door uitvoering van het RUP kan het historisch gegroeid bedrijf zijn doelstellingen op korte en lange termijn realiseren op de huidige locatie, wat positief beoordeeld wordt.

Door de uitbreiding op korte termijn zal een woning langs de Peperstraat tegenover het bedrijf komen te liggen waar deze voorheen tegenover open landbouwgrond was gelegen.

⁴ Bron: http://emis.vito.be/sites/emis.vito.be/files/pages/migrated/Groenten_volledig_rapport.pdf

Voor deze zone betreft de uitvoering van het plan wel een wijziging in functie. De bestaande akkers zullen uit landbouwgebruik genomen worden door uitvoering van het plan. Dit wordt negatief beoordeeld. Het bedrijf staat met zijn activiteiten ten dienste van de landbouw. Het effect op de landbouwsector wordt dan ook beperkt negatief beschouwd.

Voor de beschrijving van de geplande situatie van het geluidsklimaat en de luchtkwaliteit wordt verwezen naar de discipline geluid (§4.6) en de discipline lucht (§4.7).

Aangezien door de uitbreiding geen nieuwe bedrijfsactiviteiten, maar vooral bijkomende opslag wordt gerealiseerd, worden geen effecten inzake geurhinder verwacht.

Er worden geen Seveso-inrichtingen gepland binnen het RUP. Gezien de ruime afstand van het plangebied ten opzichte van bestaande Seveso-inrichtingen zijn er in eerste instantie geen gevolgen voor externe veiligheid te verwachten. De dienst VR kan hier uitsluitsel over geven. Het aspect externe veiligheid wordt geadviseerd door de dienst hinder van de Vlaamse overheid binnen het MER- en het RUP-proces.

4.9 **Globale conclusie**

Het voorgenoemde plan voor het GRUP “historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere” te Langemark-Poelkapelle wordt opgemaakt naar aanleiding van het goedgekeurd planologisch attest van het bedrijf. Het betreft de uitbreiding van het bestaande bedrijf op de huidige locatie binnen het afgebakende plangebied.

Een overzicht van de mogelijke effecten, maatregelen en suggesties is opgenomen in voorgaande hoofdstukken. Uit het milieueffectenonderzoek komen de volgende conclusies met betrekking tot de impact van het RUP:

- **Bodem:** Er kan geconcludeerd worden dat de uitvoering van het RUP extra verharding en bebouwing met zich kan meebrengen. Echter, gezien de huidige situatie op het terrein en de beperkte mogelijke beïnvloeding zal de uitvoering van het GRUP slechts verwaarloosbare tot beperkt negatieve effecten veroorzaken ten aanzien van de discipline bodem. In de huidige situatie is het plangebied namelijk reeds grotendeels verhard, met uitzondering van de noordelijke zone. Indien er vergraving zal plaatsvinden, zal deze zich beperken tot de voorkomende quartaire lagen. Grootschalige ondergrondse constructies worden immers niet voorzien. Vanuit de discipline bodem worden geen significant negatieve effecten verwacht door uitvoering van het plan. Milderende maatregelen worden dan ook niet nodig geacht. Wel wordt volgende suggestie geformuleerd m.b.t. het RUP: Bouwvrij houden van de beekvallei.
- **Water:** Er kan geconcludeerd worden dat de uitvoering van het GRUP extra verharding en bebouwing met zich kan meebrengen. Echter, gezien de huidige situatie op het terrein en de reeds door het bedrijf genomen maatregelen (zuiveringsinstallatie, waterbuffering) zal de uitvoering van het GRUP geen significante effecten veroorzaken ten aanzien van de discipline water. Naast de principes van de stedenbouwkundige voorschriften in het GRUP dienen de bepalingen de ‘gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater’ en de gemaakte afspraken met de bevoegde overheden gerespecteerd te worden. Vanuit de discipline water worden geen significant negatieve effecten verwacht door uitvoering van het GRUP
- **Fauna en Flora:** Het innemen van de niet-bebouwde percelen zal een verwaarloosbaar tot beperkt negatief effect hebben wat betreft biotoopverlies. Ook inzake versnippering, barrièrewerking, verstoring en verdroging en de impact op fauna worden slechts verwaarloosbare tot beperkt negatieve effecten verwacht. Het plangebied is immers gelegen in een open landbouwgebied waarbij biologisch en ecologisch waardevolle

elementen grotendeels ontbreken. Om de biologische waarden binnen het plangebied te verhogen worden enkele suggesties geformuleerd:

- Voorzien van een bufferzone van minstens 5m breed in het RUP, in het bijzonder in de uitbreidingszone, conform de visie van het GNOP
- Bouwvrij houden van de beekvallei (RUP) conform de visie van het GNOP
- Retourbemaling tijdens aanlegfase indien bemaling genoodzaakt is (op projectniveau)
- Landschap; bouwkundig erfgoed en archeologie:
 - Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie: Algemeen blijven de effecten op landschapsstructuur lokaal, aansluitend aan de bestaande bebouwing. Er 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 beperkt negatief ingeschat.
 - Door uitvoering van het plan kan plaatselijk het bodemprofiel vergraven/vernietigd worden. Daarbij bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische relictten, vnl. WOI erfgoed en met name t.h.v. de uitbreidingszone op lange termijn. De wettelijke handelingen bij het aantreffen van archeologische relictten 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) 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. Zolang vanuit de nieuwe regelgeving een archeologienota nog niet tot de verplichting behoort, wordt als milderende maatregel een archeologisch vooronderzoek opgelegd.

Mens-mobiliteit: Gezien de beperkte verhoging van het aantal bijkomende verkeersbewegingen is de invloed op de verkeersdoorstroming en verkeersleefbaarheid verwaarloosbaar. Gezien de beperkte stijging van het aantal personeelsleden is er geen significant effect op de parkeercapaciteit te verwachten. Gezien er echter vandaag door de huidige bedrijfsactiviteiten knelpunten zijn inzake verkeersdoorstroming en verkeersleefbaarheid wordt milderende maatregel voorgesteld: Uitvoering van de heraanleg van de bedrijfsontsluiting (inrit). Verder wordt volgende suggestie vooropgesteld: heraanleg Peperstraat. Dit wordt aanschouwd als flankerend beleid. De uitvoering van een heraanleg van de Peperstraat hangt niet af van de goedkeuring van het GRUP. Deze suggestie geldt zowel voor de toekomstige als voor de huidige situatie.

- Geluid: Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten op het geluidsniveau. Er zijn dan ook geen milderende maatregelen van toepassing..
- Lucht: Gezien de huidige emissiewaarden eerder beperkt zijn, gezien de uitbreiding vooral bijkomende opslagloodsen omvat en gezien het aantal bijkomende verkeersbewegingen beperkt is en gezien er verder kan aangenomen worden dat indien er bijkomende activiteiten plaatsvinden met een risico op luchtverontreiniging, er voldaan wordt aan de geldende wetgeving,, worden geen significante effecten inzake luchtverontreiniging verwacht. Er zijn dan ook geen milderende maatregelen van toepassing.
- Mens – ruimtelijke aspecten, hinderaspecten en gezondheid: Door uitvoering van het plan krijgt het volledige plangebied de bestemming “historisch gegroeid bedrijf”, waarbij een

deel van het plangebied de bestemming agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied verliest. Het verlies aan landbouwareaal wordt beperkt negatief beoordeeld. Door uitvoering van het RUP kan het historisch gegroeid bedrijf zijn doelstellingen op korte en lange termijn realiseren op de huidige locatie, wat positief beoordeeld wordt.

Door uitvoering van het plan worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht wat betreft geluidshinder en luchtemissies 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 (op het gepaste niveau waartoe ze behoren).

DEEL 2 BIJLAGEN

BIJLAGE 1 KAARTENBUNDEL

BIJLAGE 2 KAARTEN AANVRAAG PLANOLOGISCH ATTEST

Bijlage 1 Kaartenbundel

Kaart 1: Situering op ruimere schaal

Kaart 2: Situering op orthofoto

Kaart 3: Gewestplan

Kaart 4: Bodemkaart

Kaart 5: Bodemonderzoeken

Kaart 6: Grondwaterstromingsgevoeligheid

Kaart 7: Vlaamse Hydrografische Atlas en grondwaterkwetsbaarheidskaart

Kaart 8: Overstromingskaart

Kaart 9: Grondwatervergunningen

Kaart 10: Natura2000-gebieden

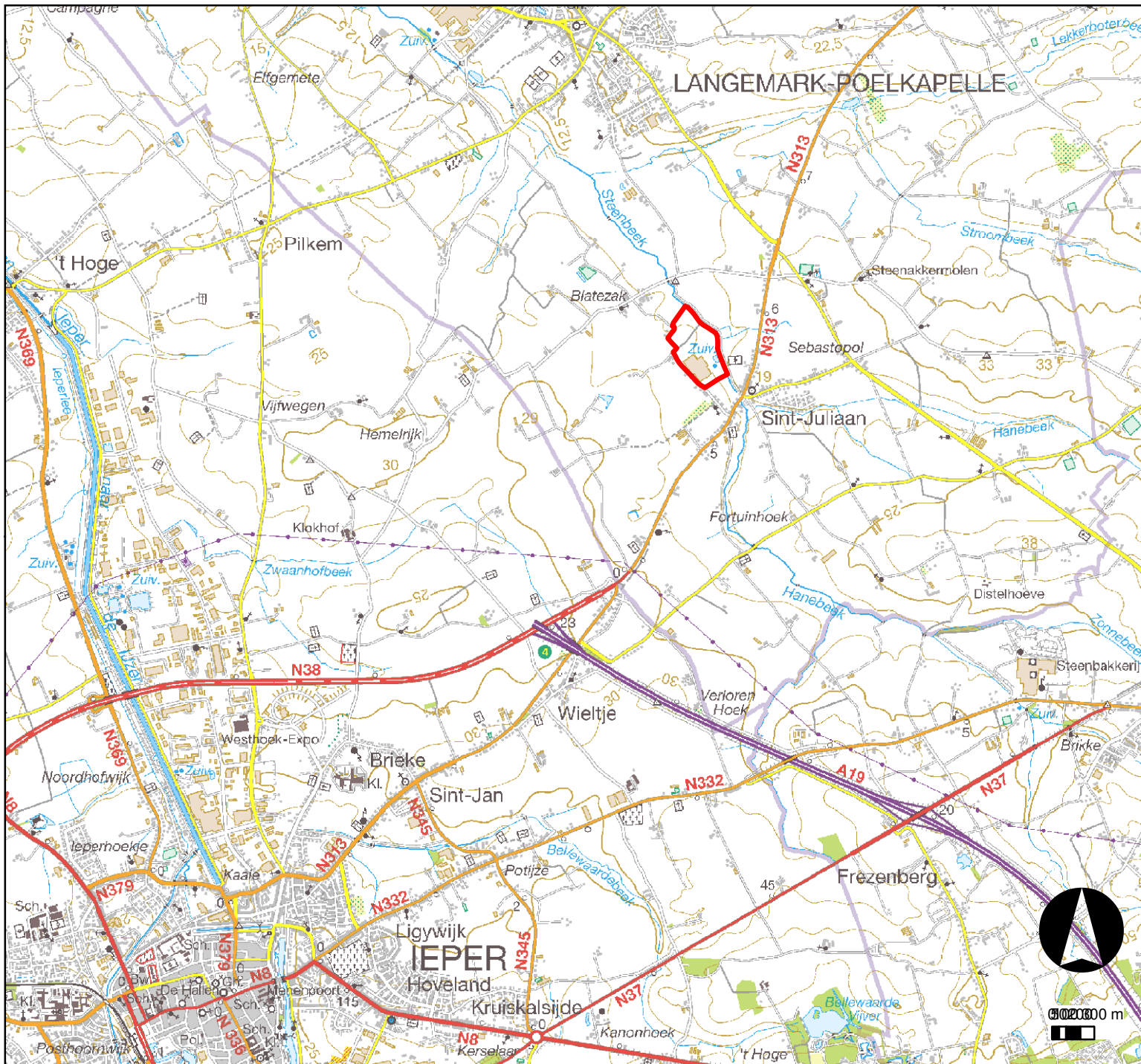
Kaart 11: VEN-gebieden en natuurreservaten

Kaart 12: Biologische waarderingskaart

Kaart 13: Landschapsatlas en erfgoed

Kaart 14: Landschapscomposietenkaart

Kaart 15: Landbouwgebruikspcelen



plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

Situering op ruimere schaal

Legende

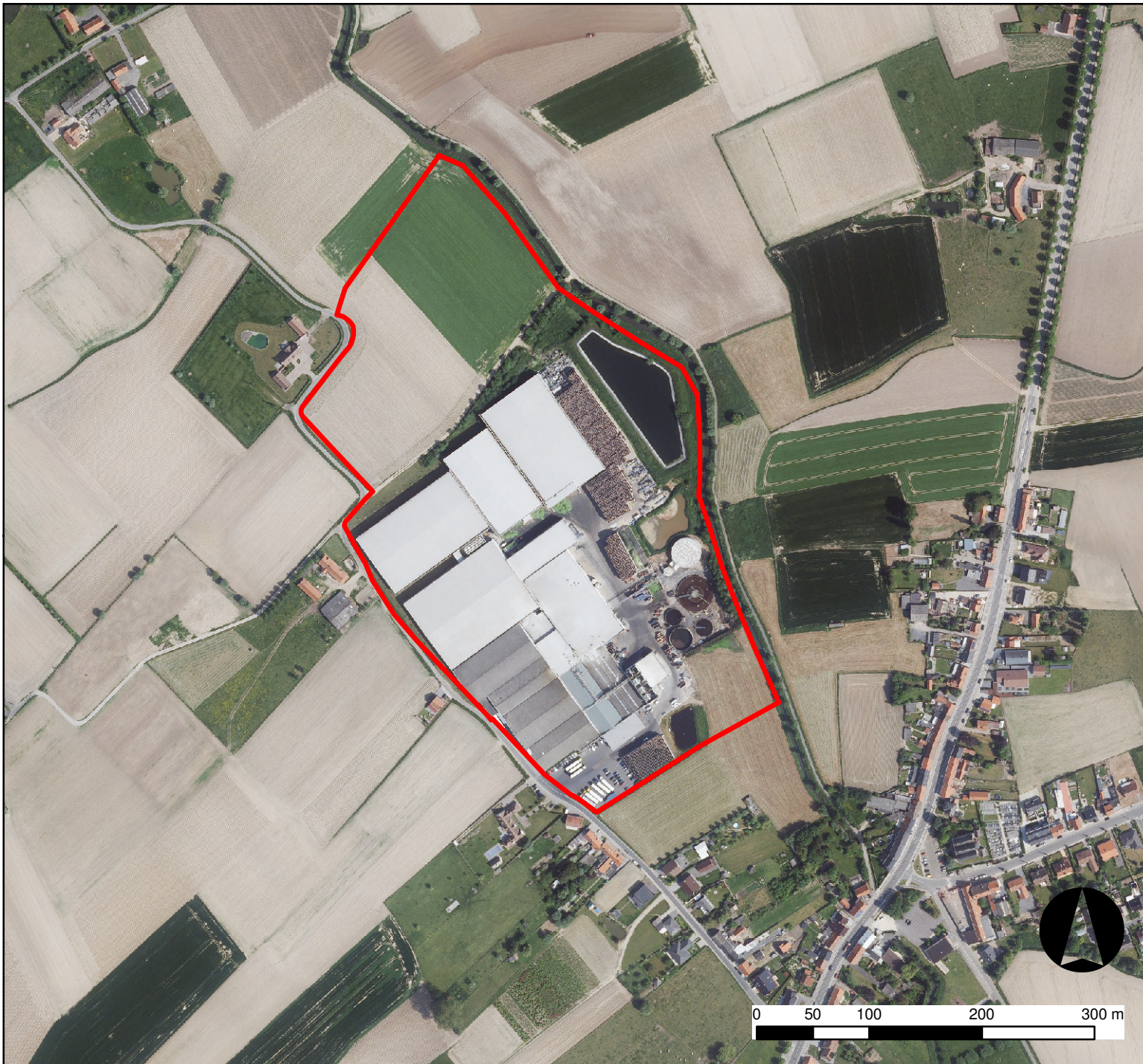
 Plangebied

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:40.000



500000 m





**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Dejaeghere"**

Situering plan op orthofoto

Legende

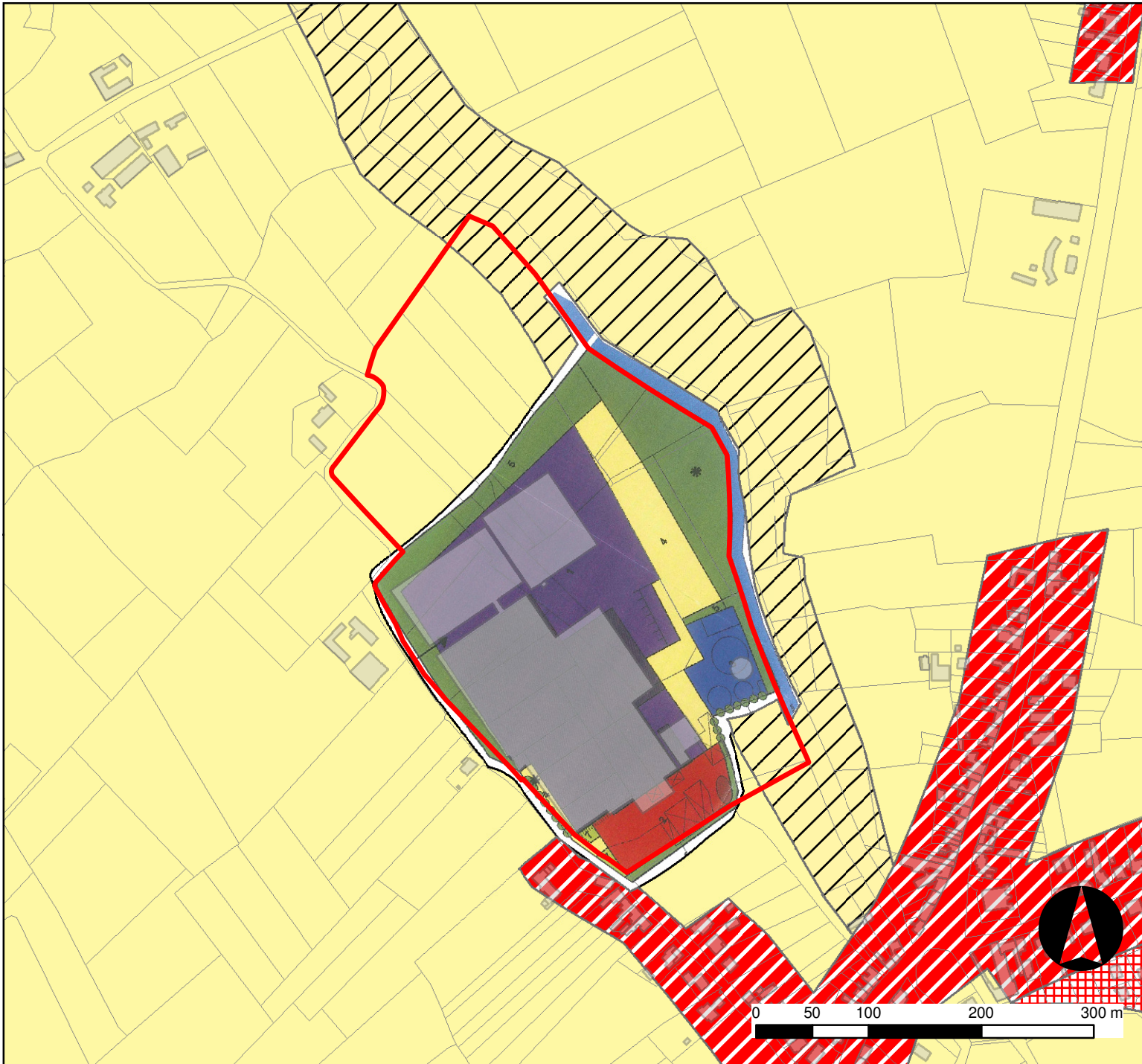
 Plangebied



0 50 100 200 300 m

Kenmerk: 2278155005/emu
Datum: december 2014
Plannr.: /
Formaat: A4
Schaal: 1:5.000








**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Dejaeghere"**

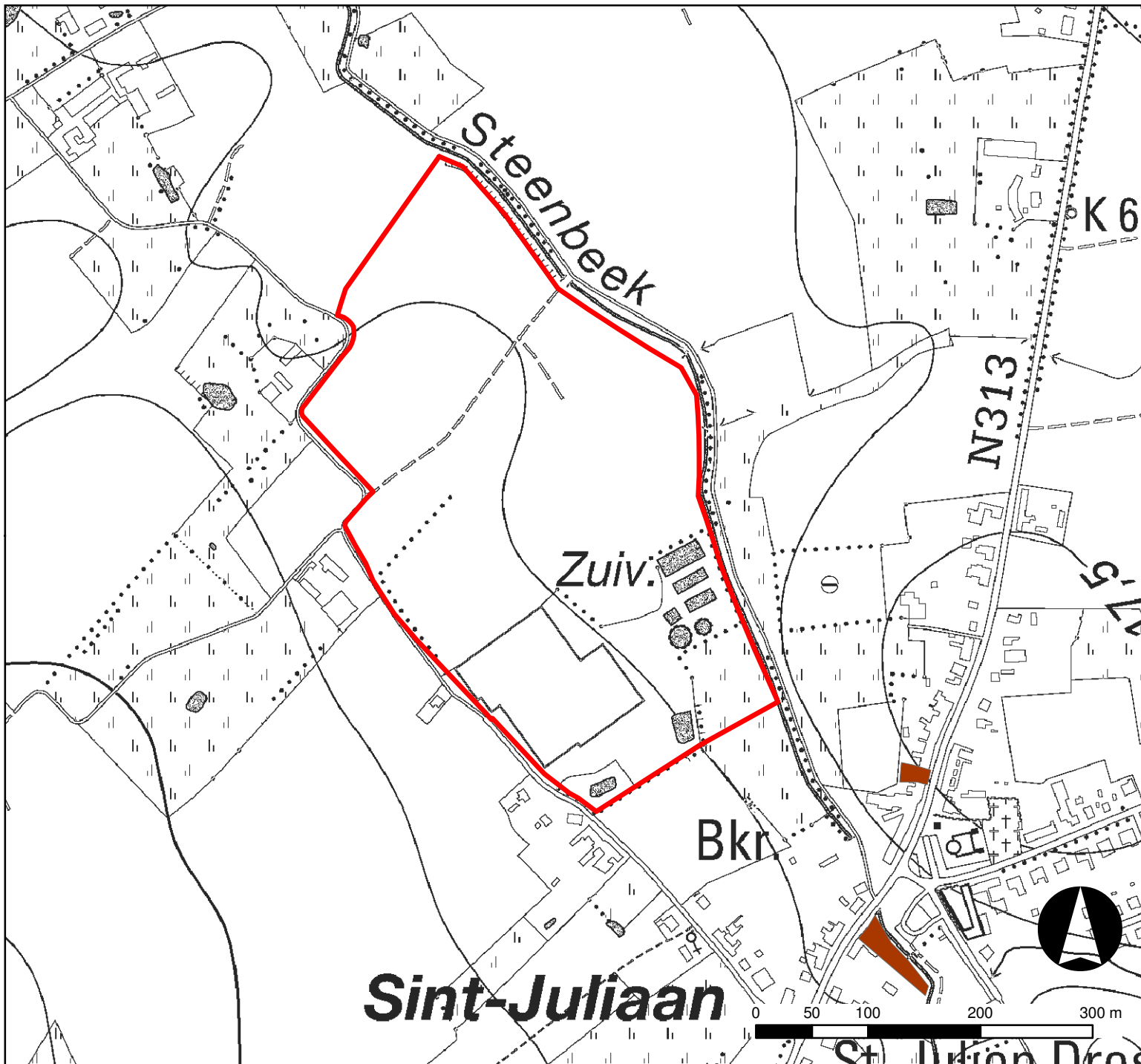
bestaande juridische toestand
gewestplan en BPA

Legende

-  Plangebied
-  gebouwen (CADMAP)
-  percelen (CADMAP)

Kenmerk: 2278155007/emu
Datum: januari 2015
Plannr.: /
Formaat: A4
Schaal: 1:5.000







plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

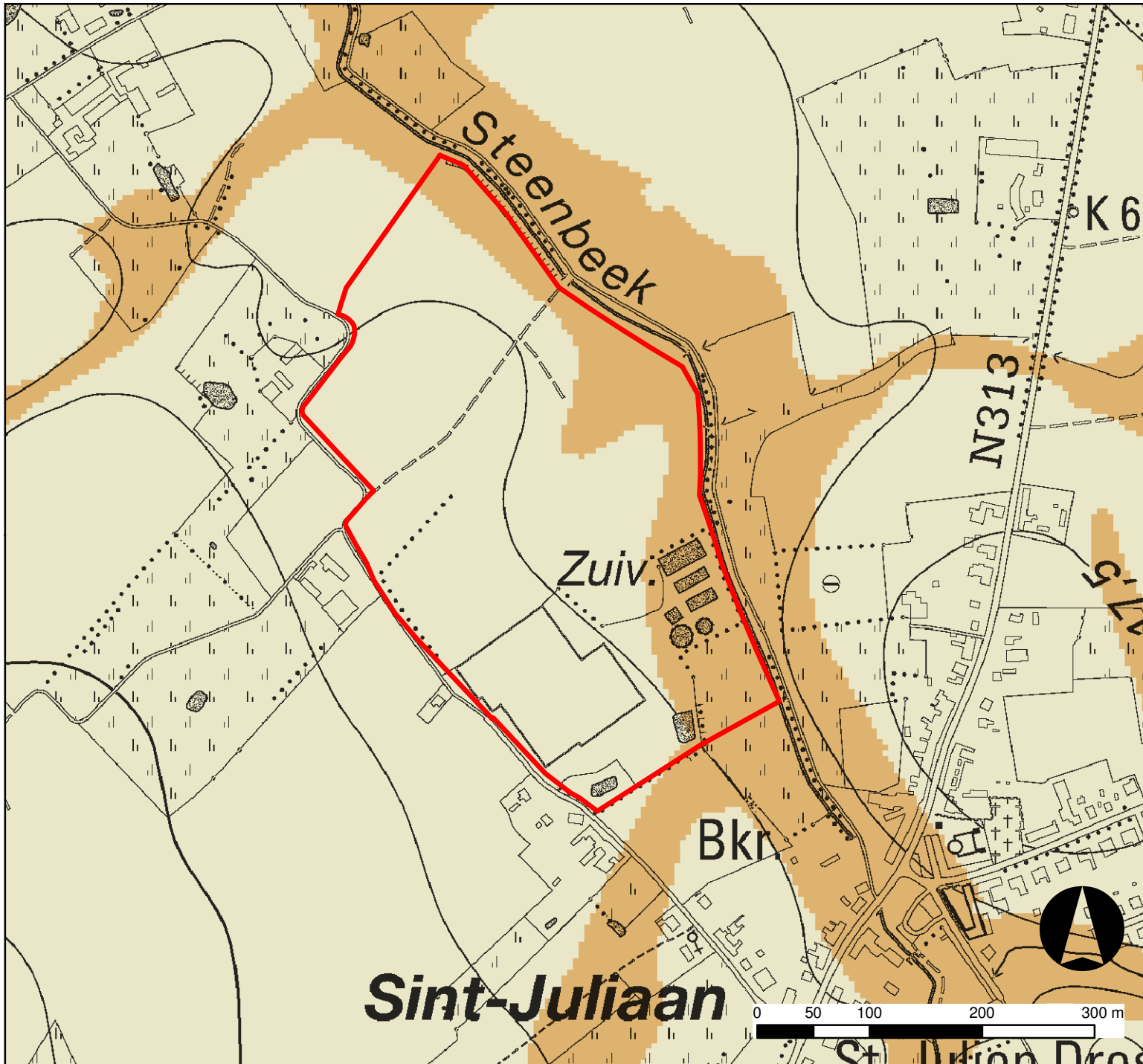
Bodemonderzoeken

Legende

-  Plangebied
-  bodemonderzoeken

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:5.000










plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

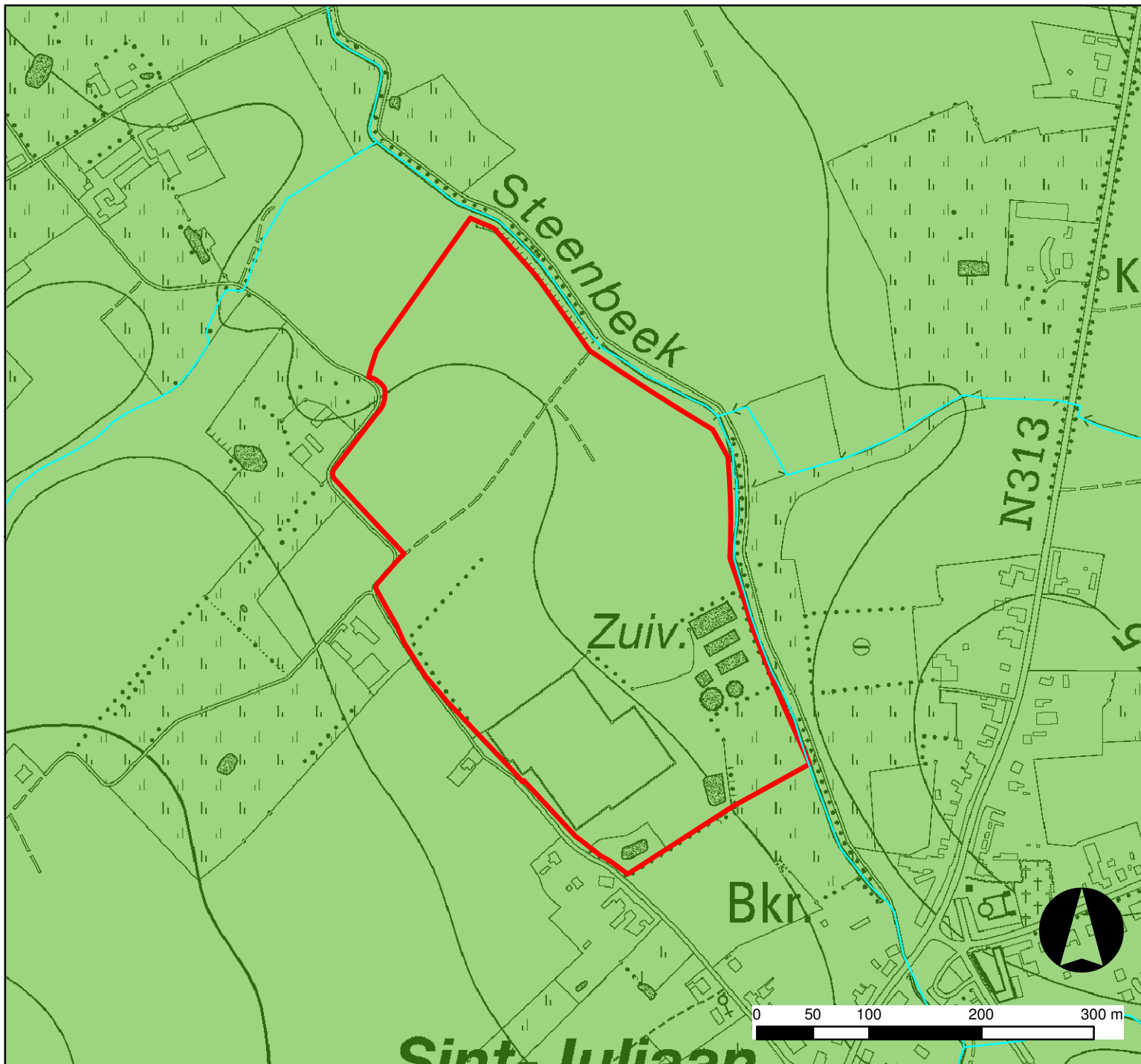
Grondwaterstromings-gevoeligheidskaart

Legende

-  Plangebied
-  Geen informatie beschikbaar
-  Zeer gevoelig voor grondwaterstroming
-  Matig gevoelig voor grondwaterstroming
-  Weinig gevoelig voor grondwaterstroming

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:5.000





plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

Vlaamse Hydrografische Atlas
Grondwaterkwetsbaarheid

Legende

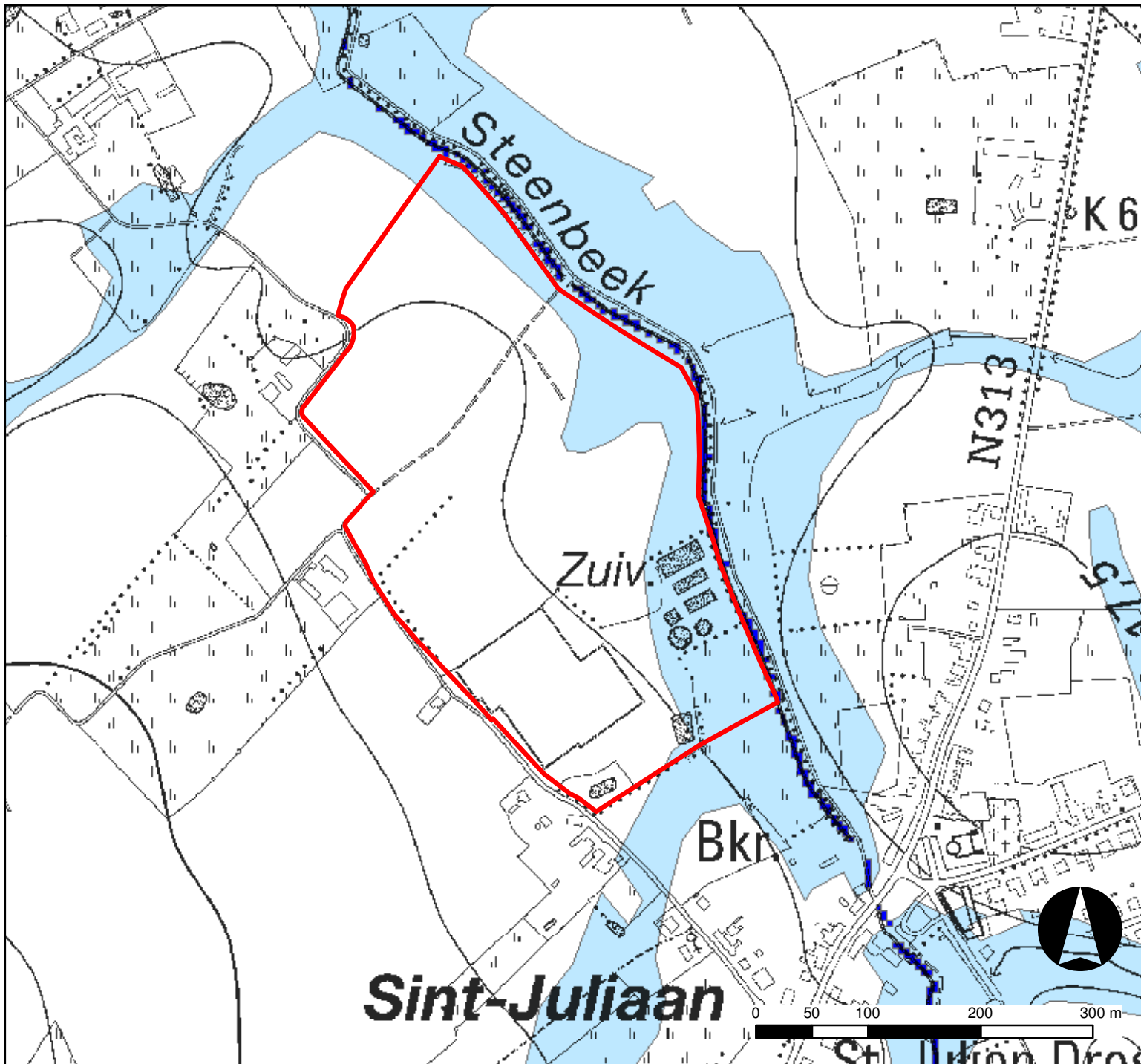
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- Plangebied

grondwaterkwetsbaarheid

- UITERST KWETSBAAR
- ZEER KWETSBAAR
- KWETSBAAR
- MATIG KWETSBAAR
- WEINIG KWETSBAAR

Kenmerk: 2278155007/emu
 Datum: mei 2015
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:5.000








plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

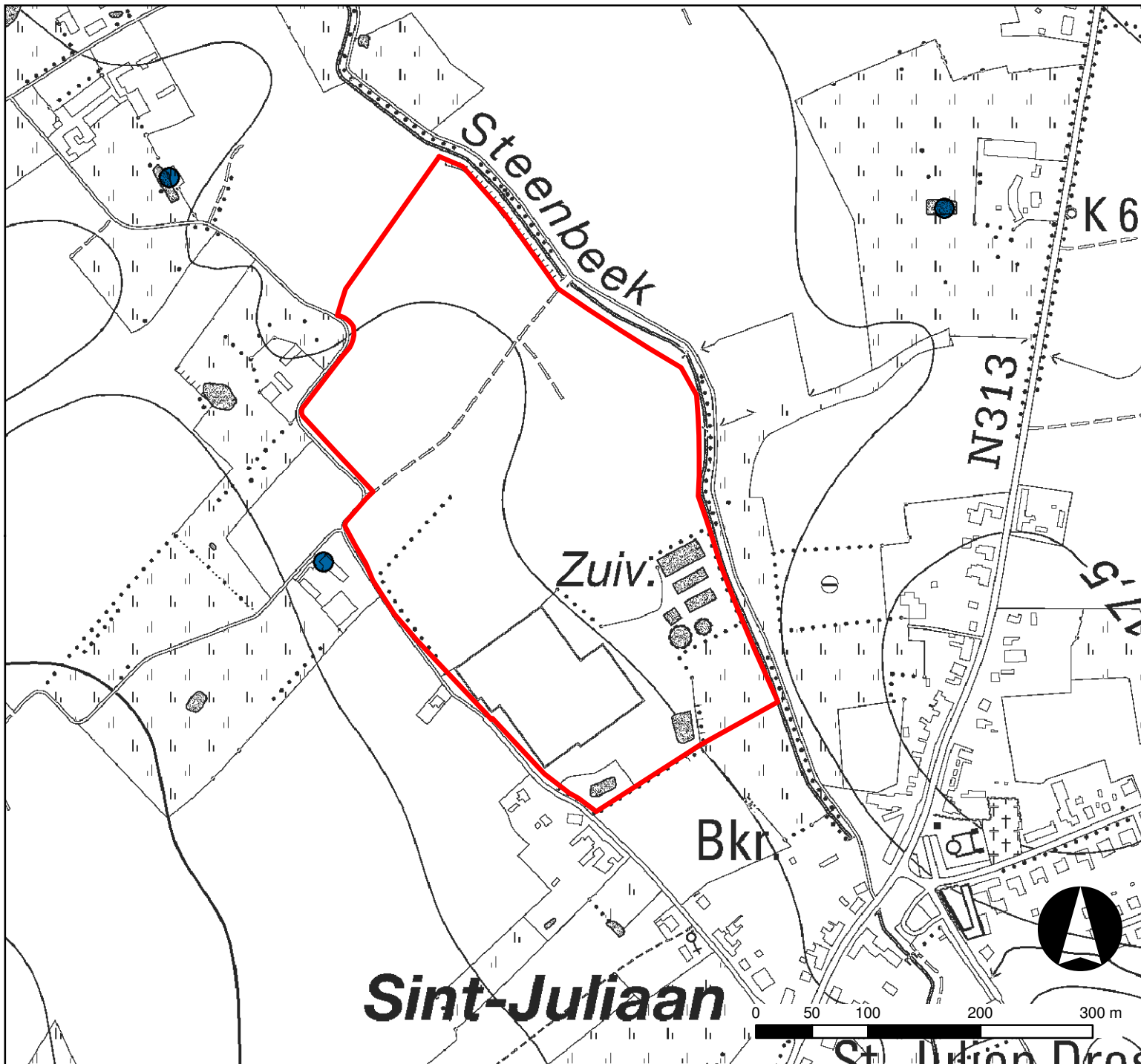
Overstromingskaart

Legende

-  Plangebied
-  mogelijks overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:5.000





plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

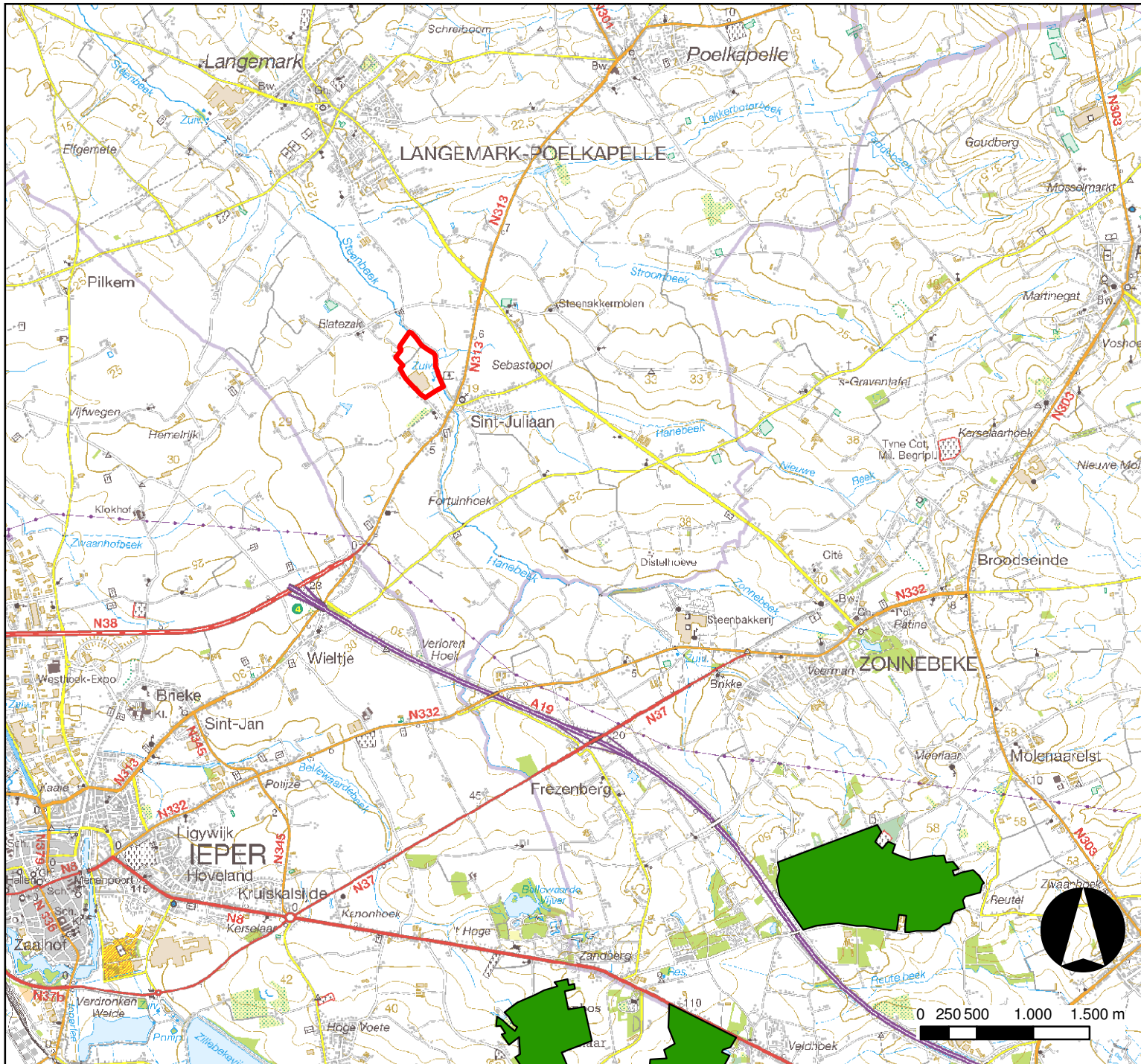
Grondwaterwinningen

Legende

- Plangebied
- grondwaterwinningen

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:5.000





**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Dejaeghere"**

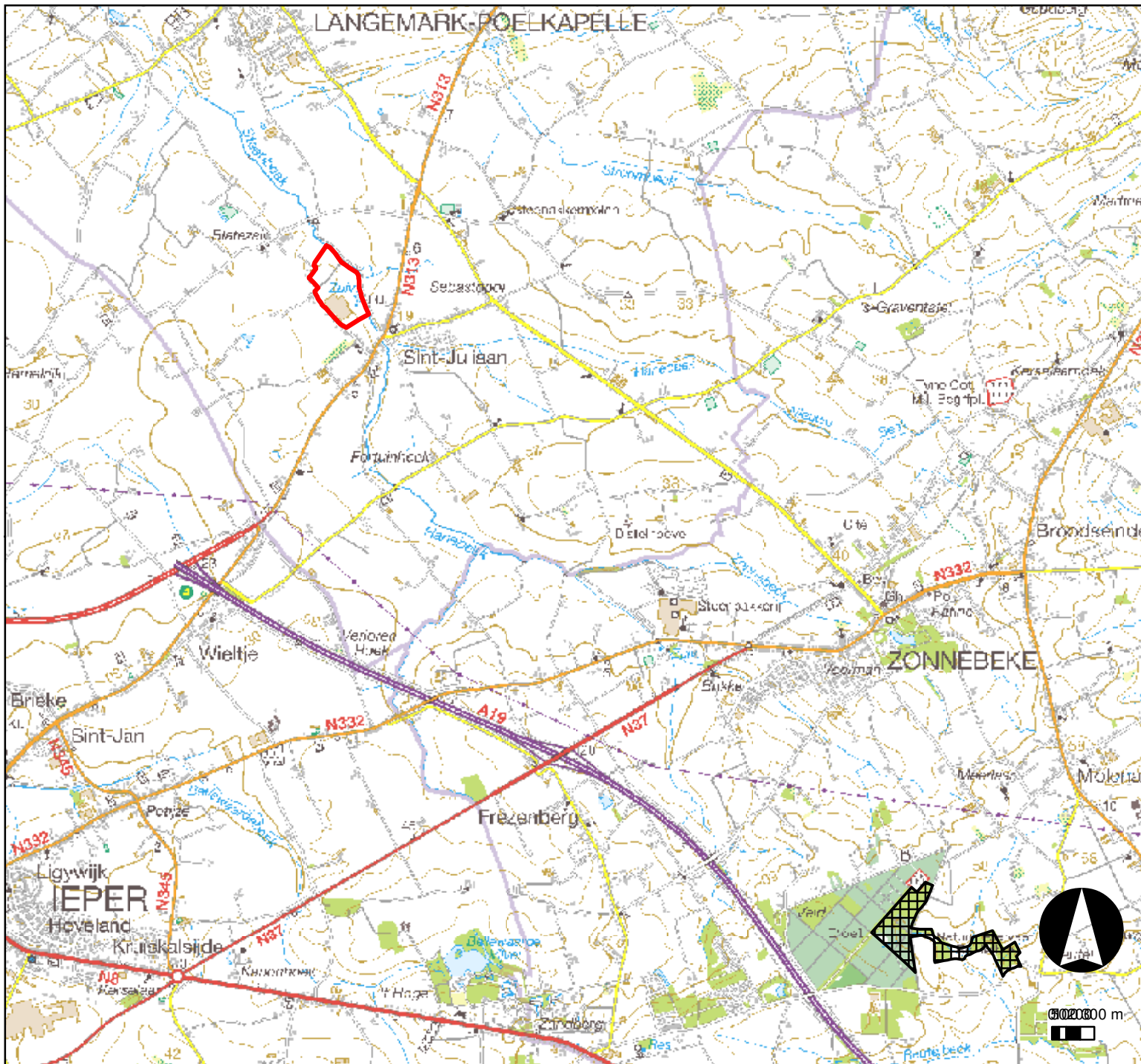
Natura2000-gebieden

Legende

- Plangebied
- Vogelrichtlijngebieden
- Habitatrichtlijngebieden

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:50.000










plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

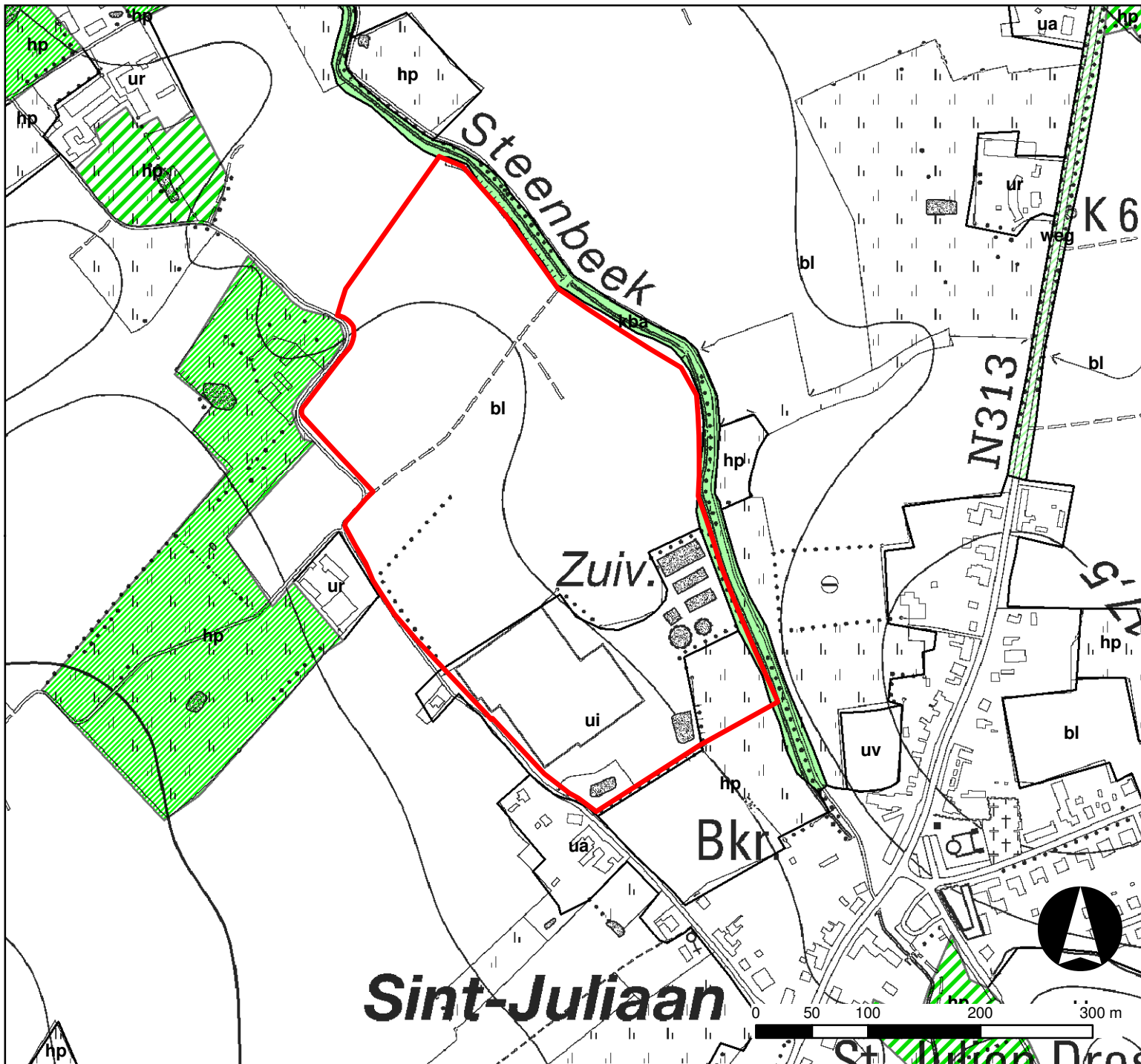
VEN-gebieden en natuurreservaten

Legende

-  Plangebied
-  Grote eenheid natuur
-  Grote eenheid natuur in ontwikkeling
-  Natuurverwevingsgebied
-  erkende natuurreservaten

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:40.000













plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

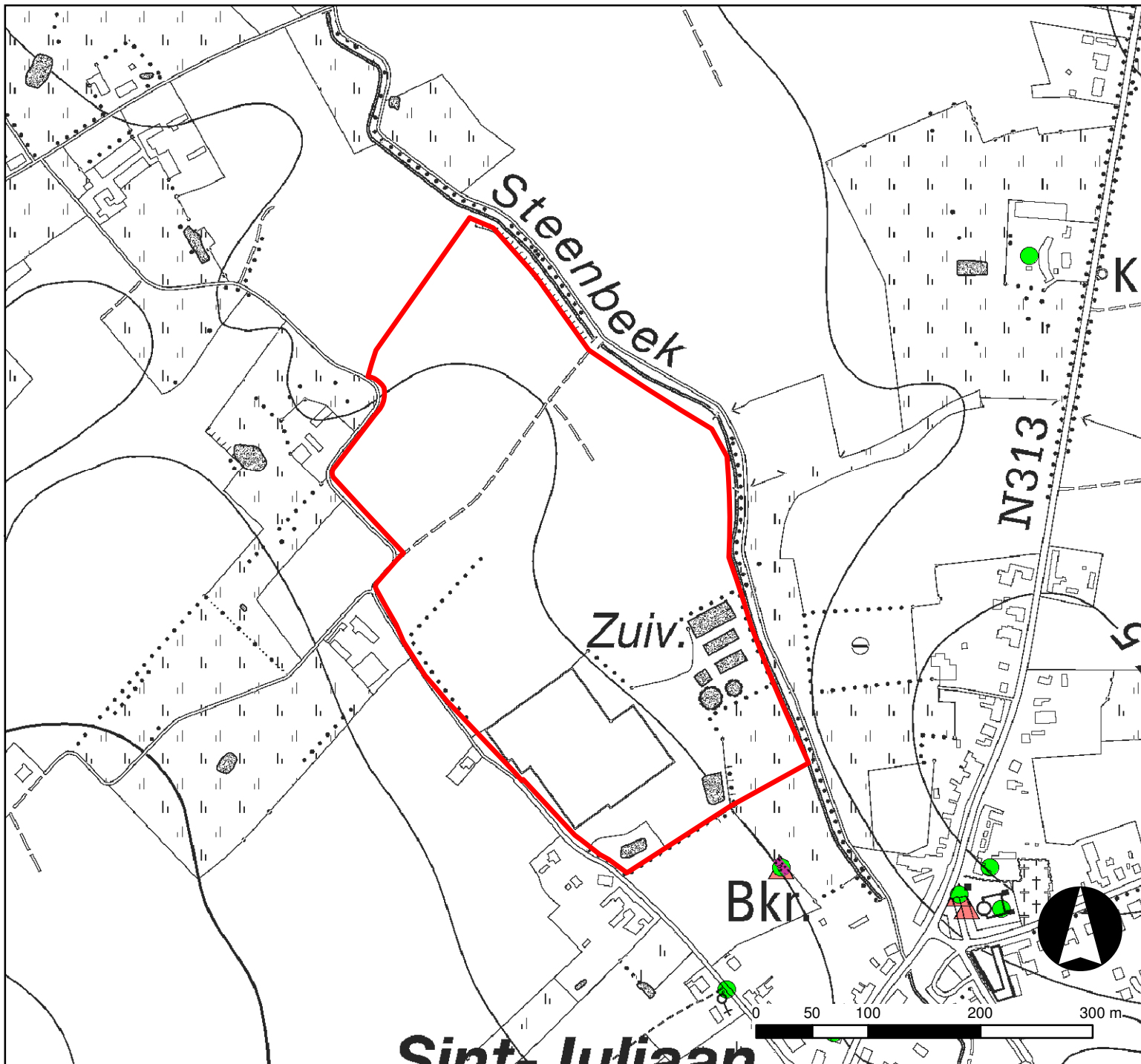
Biologische waarderingskaart

Legende

-  Plangebied
-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:5.000





plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

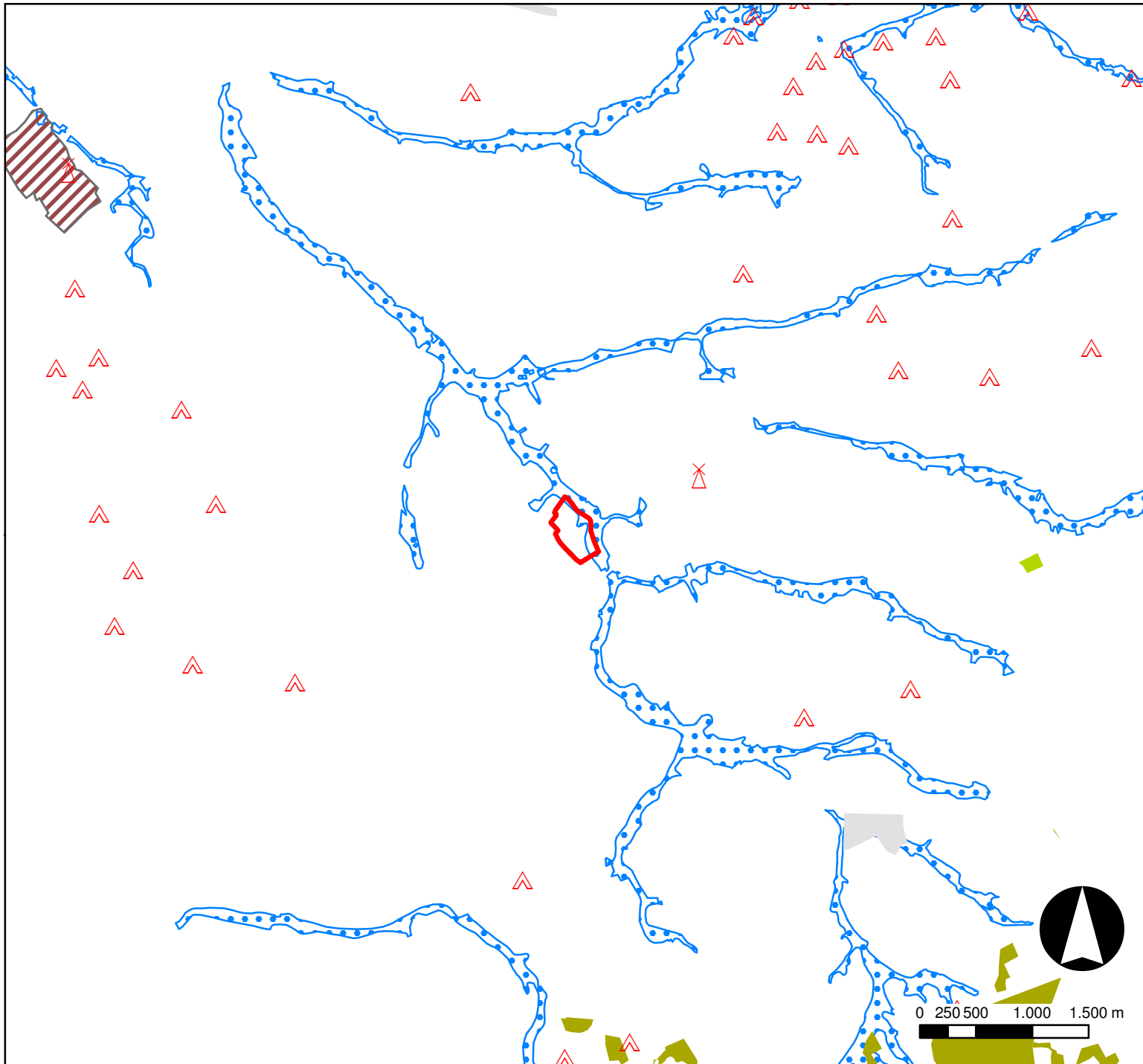
Landschapsatlas, beschermden monumenten, bouwkundig erfgoed

Legende

- Plangebied
- relicten bouwkundig erfgoed
- ▲ woi_relicten (bouw erfgoed)
- Puntrelict
- Lijnrelict
- Relictzone
- beschermden monumenten

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: mei 2015
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:5.000











**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Dejaeghere"**

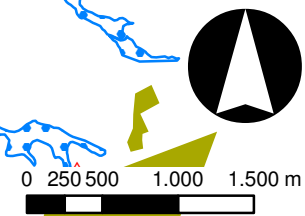
Landschapscomposietenkaart

Legende

-  windmolen
-  hoeve
-  Plangebied

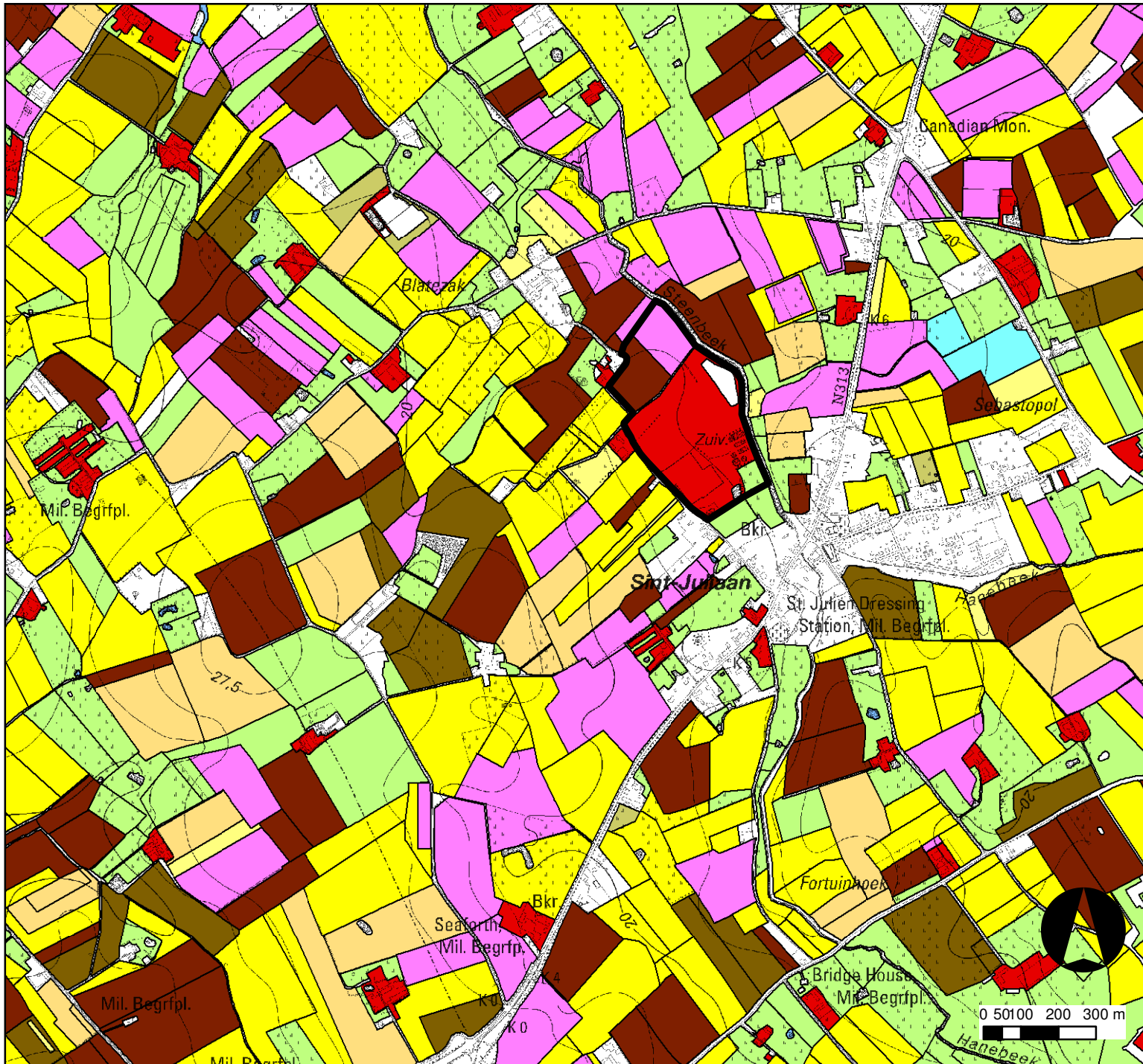
legende

-  Oud bos
-  Bos eerste helft 19de eeuw
-  Historische percelering
-  Veldontgining
-  Alluviale valleigebieden



Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:50.000





plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere"

Landbouw -
Landbouwgebruikspcelen

Legende

-  Plangebied
- Landbouwgebruikspcelen**
- GEWASGROEP**
-  Landbouwinfrastructuur
-  Groenten, kruiden en sierplanten
-  Grasland
-  Voedergewassen
-  Aardappelen
-  Suikerbieten
-  Granen, zaden en peulvruchten
-  Maïs
-  Vlas en hennep
-  Overige gewassen
-  Fruit en Noten
-  Houtachtige gewassen
-  Water



0 50100 200 300 m

Kenmerk: 2278155005/emu
 Datum: december 2014
 Plannr.: /
 Formaat: A4
 Schaal: 1:15.000



Bijlage 2 Kaarten aanvraag planologisch attest

Kaart 1: Officiële kadasterplan

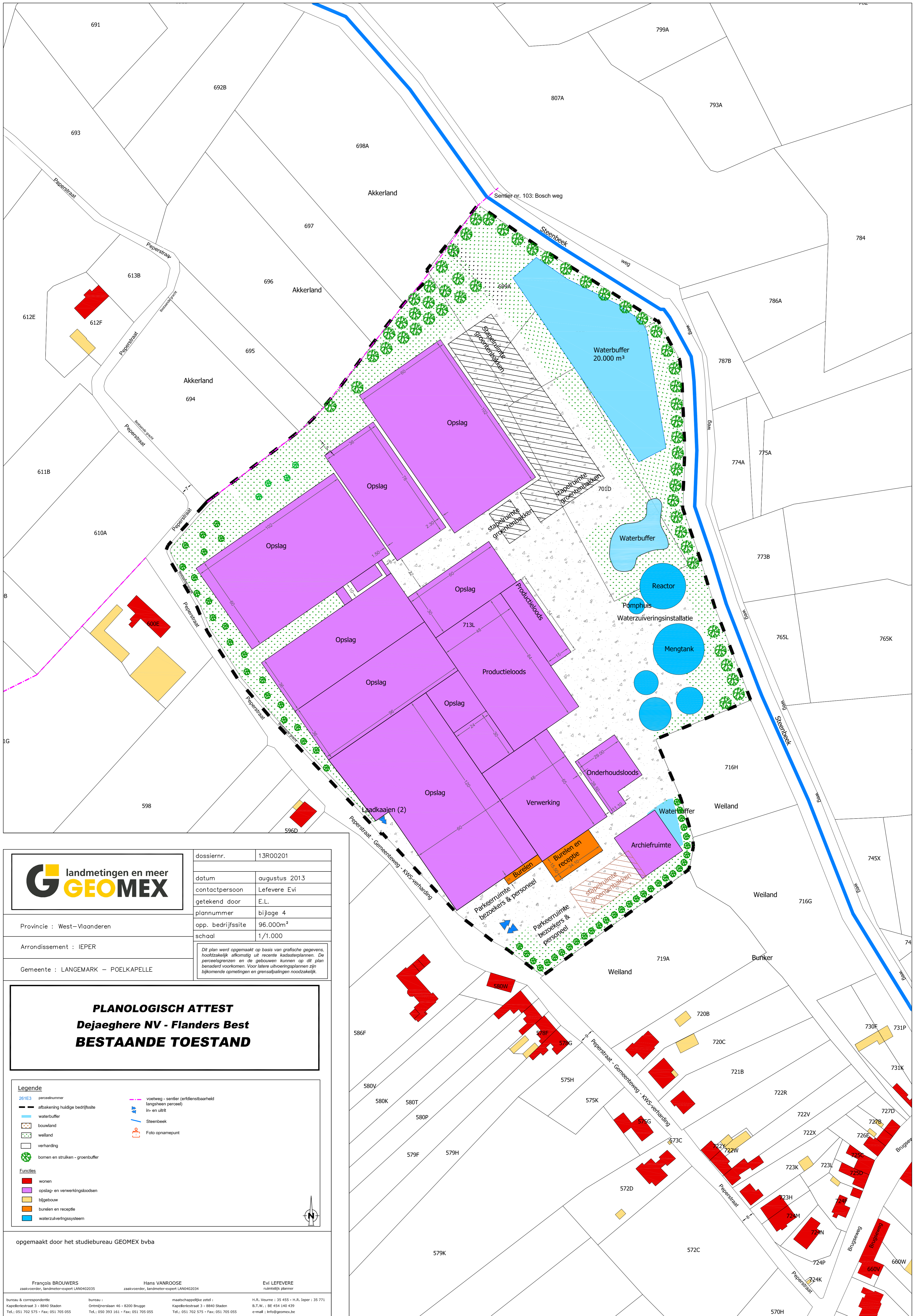
Kaart 2: Bestaande toestand

Kaart 3: Doorsnedes

Kaart 4: Vergunningstoestand

Kaart 5: Korte termijn

Kaart 6: Lange termijn



| | |
|-------------------|----------------------|
| dossiernr. | 13R00201 |
| datum | augustus 2013 |
| contactpersoon | Lefevere Evi |
| getekend door | E.L. |
| plannummer | bijlage 4 |
| opp. bedrijfssite | 96.000m ² |
| schaal | 1/1.000 |

Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens, hoofdzakelijk afkomstig uit recente kadastrale plannen. De perceelsgrenzen en die gebouwen kunnen op dit plan benaderd voorkomen. Voor latere uitvoeringsplannen zijn bijkomende opmetingen en grenspalingen noodzakelijk.

Provincie : West-Vlaanderen
 Arrondissement : IEPER
 Gemeente : LANGEMARK – POELKAPELLE

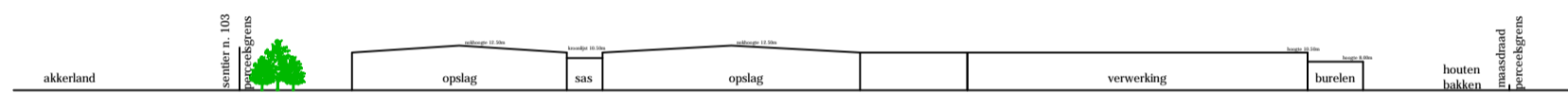
PLANOLOGISCH ATTEST Dejaeghere NV - Flanders Best BESTAANDE TOESTAND

| Legende | |
|---------|---|
| 261E3 | perceelnummer |
| | afbakening huidige bedrijfsite |
| | waterbuffer |
| | bouwland |
| | weiland |
| | verharding |
| | bomen en struiken - groenbuffer |
| | wonen |
| | opslag- en verwerkingsloodsen |
| | bijgebouw |
| | burelen en receptie |
| | waterzuiveringsstelsel |
| | voetweg - sentier (erfdienstbaarheid langsheen perceel) in- en uitrit |
| | Steenbeek |
| | Foto opnamepunt |

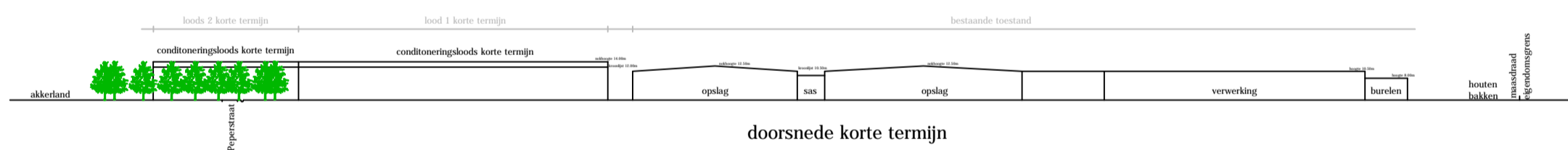
opgemaakt door het studie bureau GEOMEX bvba

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| François BROUWERS zaakvoerder, landmeter-expert LAN0402035 | Hans VANROOSE zaakvoerder, landmeter-expert LAN0402034 | Evi LEFEVERE ruimtelijk planner |
|---|---|------------------------------------|

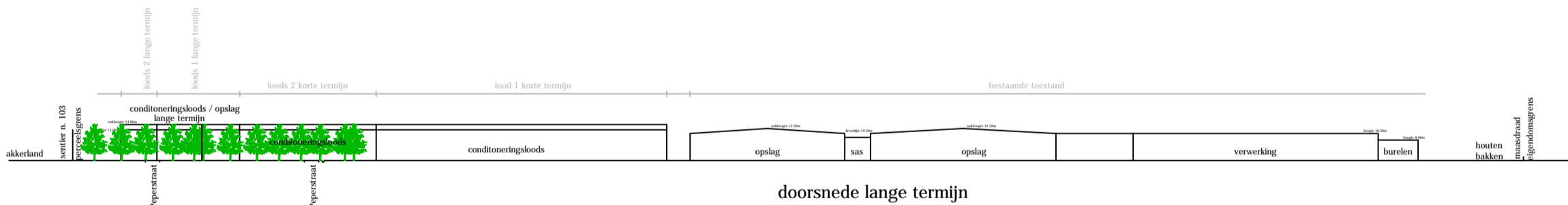
bureau & correspondentie : Kapellekerkestraat 3 - 8840 Staden
 Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055
 bureau : Ontmoetingsaan 46 - 8200 Brugge
 Tel.: 050 393 161 - Fax: 051 705 055
 maatschappelijke zetel : Kapellekerkestraat 3 - 8840 Staden
 Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055
 H.R. Veurne : 35 455 - H.R. Ieper : 35 771
 B.T.W. : BE 454 140 439
 e-mail : info@geomex.be



doorsnede bestaande toestand



doorsnede korte termijn




doorsnede lange termijn



| | | |
|---|-------------------|----------------------|
|  | dossiernr. | 13R00201 |
| | datum | augustus 2013 |
| Provincie : West-Vlaanderen | contactpersoon | Lefevere Evi |
| Arrondissement : IEPER | getekend door | E.L. |
| Gemeente : LANGEMARK - POELKAPPELE | plannummer | bijlage 5 |
| | opp. bedrijfssite | 96.000m ² |
| | schaal | 1/1.000 |
| <p><small>Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens, hoofdzakelijk afkomstig uit recente kadastrale plannen. De percelingsgrenzen en die gebouwen kunnen op dit plan benaderd voorkomen. Voor latere uitvoeringsplannen zijn bijkomende opmetingen en grenspalingen noodzakelijk.</small></p> | | |

PLANOLOGISCH ATTEST
Dejaeghere NV - Flanders Best
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGSTOESTAND

Legende

 volgnummer vergunning

opgemaakt door het studiebureau GEOMEX bvba

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| Francois BROUWERS zaakvoerder, landmeter-expert LAN0402035 | Hans VANROOSE zaakvoerder, landmeter-expert LAN0402034 | Evi LEFEVERE ruimtelijk planner |
|---|---|------------------------------------|

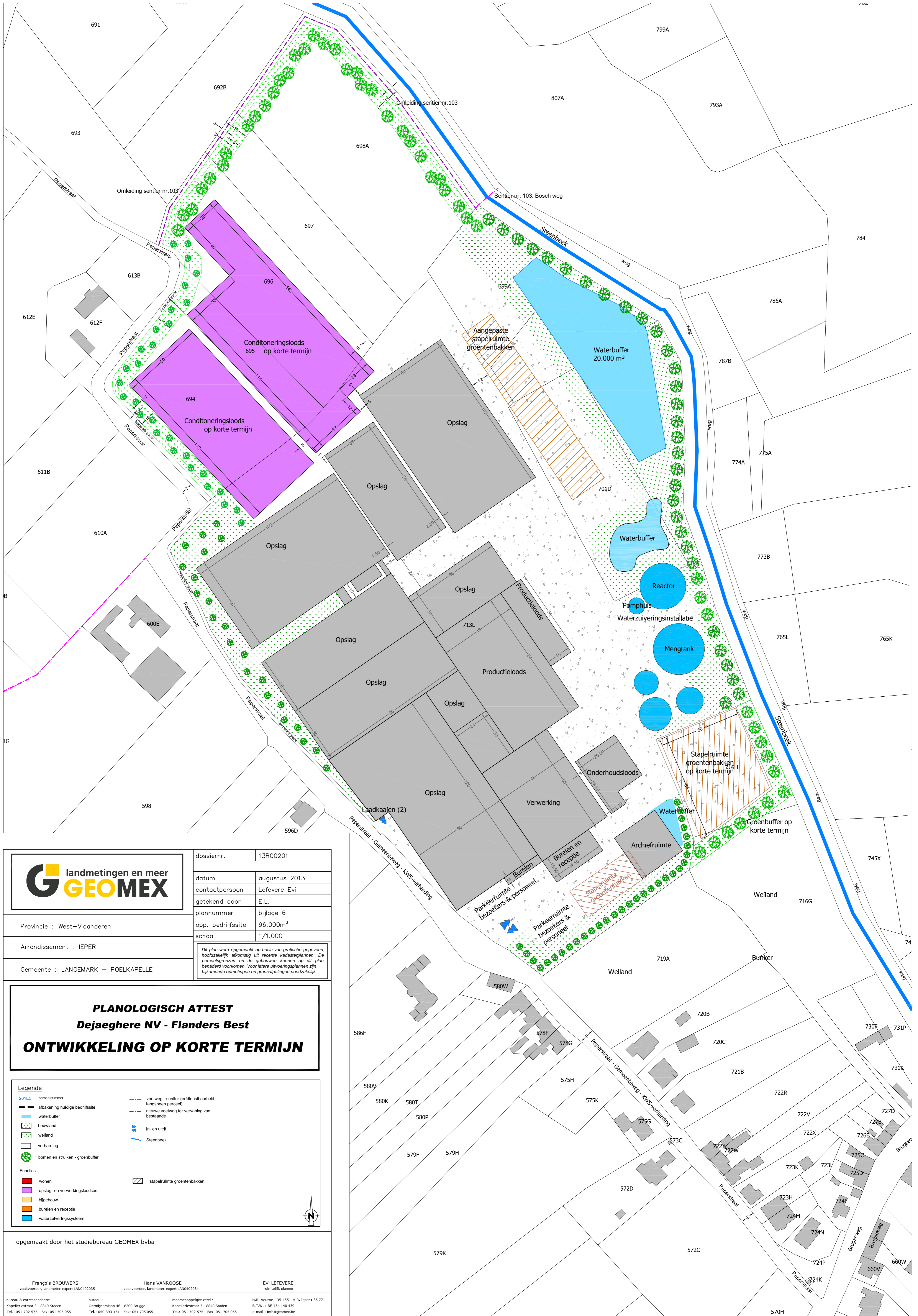
bureau & correspondentie : Kapellestraat 3 - 8840 Staden
 Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055

bureau : Ontmijnsaan 46 - 8200 Brugge
 Tel.: 050 393 161 - Fax: 051 705 055

maatschappelijke zetel : Kapellestraat 3 - 8840 Staden
 Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055

H.R. Veurne : 35 455 - H.R. Ieper : 35 771
 B.T.W. : BE 454 140 439
 e-mail : info@geomex.be

| Volgnr. | Datum beslissing | Onderwerp aanvraag |
|---------|-------------------|---|
| 1 | 03/10/1983 | Oprichten van groentenverwerkings- en conditioneringsbedrijf (Oude burelen + hangar 1 + frigo 1). |
| 2 | 16/01/1984 | Oprichten van groentenverwerkings- en conditioneringsbedrijf (gewijzigd ontwerp). |
| 3 | 10/02/1986 | Uitbreiding (frigo 2). |
| 4 | 30/06/1986 | Uitbreiden groentenbedrijf (2 ^{de} hangar) en waterzuiveringsinstallatie (ongunstig). |
| 5 | 29/01/1987 (B.D.) | Uitbreiding groentenbedrijf (2 ^{de} hangar) en waterzuiveringsinstallatie. |
| 6 | 29/07/1991 (M.B.) | Bouwen van frigo 3 + verpakkingshal + opslagplaats folie. |
| 7 | 03/10/1994 | Bouwen van een nabezinktank. |
| 8 | 02/06/1998 | Bouwen van een conditioneringsloods (frigo 4). |
| 9 | 25/08/1998 | Bouwen van een voorzuivering . |
| 10 | 25/08/1998 | Bouwen van een productieloods. |
| 11 | 12/07/2000 | Bouwen van een machinekamer 3. |
| 12 | 23/12/2002 | Bouwen van een conditioneringsloods (frigo 5). |
| 13 | 32/03/2003 | Aanleggen van een regenwateropslag. |
| 14 | 16/02/2004 | Bouwen van een conditioneringsloods (frigo 6). |
| 15 | 22/03/2004 | Bouwen van een bureelgebouw. |
| 16 | 18/04/2005 | Bouwen loods voor onderhoud machinepark. |
| 17 | 18/04/2006 | Bouwen van conditioneringsloods (frigo 7). |
| 18 | 25/08/2008 | Vervangen van waterzuivering bij bestaand groenten en conditioneringsbedrijf. |
| 19 | 10/10/2011 | Uitbreiden van bestaande productiehal en optrekken conditioneringsloods. |
| 20 | 27/05/2013 | Aanvraag tot het bouwen van een productieloods en archiefruimte bij bestaand groentenverwerkings- en conditioneringsbedrijf (de werken werden nog niet aangevat). |



| | |
|------------------|----------------------|
| dossiernr. | 13R00201 |
| datum | augustus 2013 |
| contactpersoon | Lefevere Evi |
| getekend door | E.L. |
| plannummer | bijlage 6 |
| opp. bedrijfsite | 96.000m ² |
| schaal | 1/1.000 |

Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens, hoofdzakelijk afkomstig uit recente kadastrale plannen. De perceelsgrenzen en die gebouwen kunnen op dit plan benaderd voorkomen. Voor latere uitvoeringsplannen zijn bijkomende opmetingen en grenspalingen noodzakelijk.

Provincie : West-Vlaanderen
 Arrondissement : IEPER
 Gemeente : LANGEMARK – POELKAPELLE

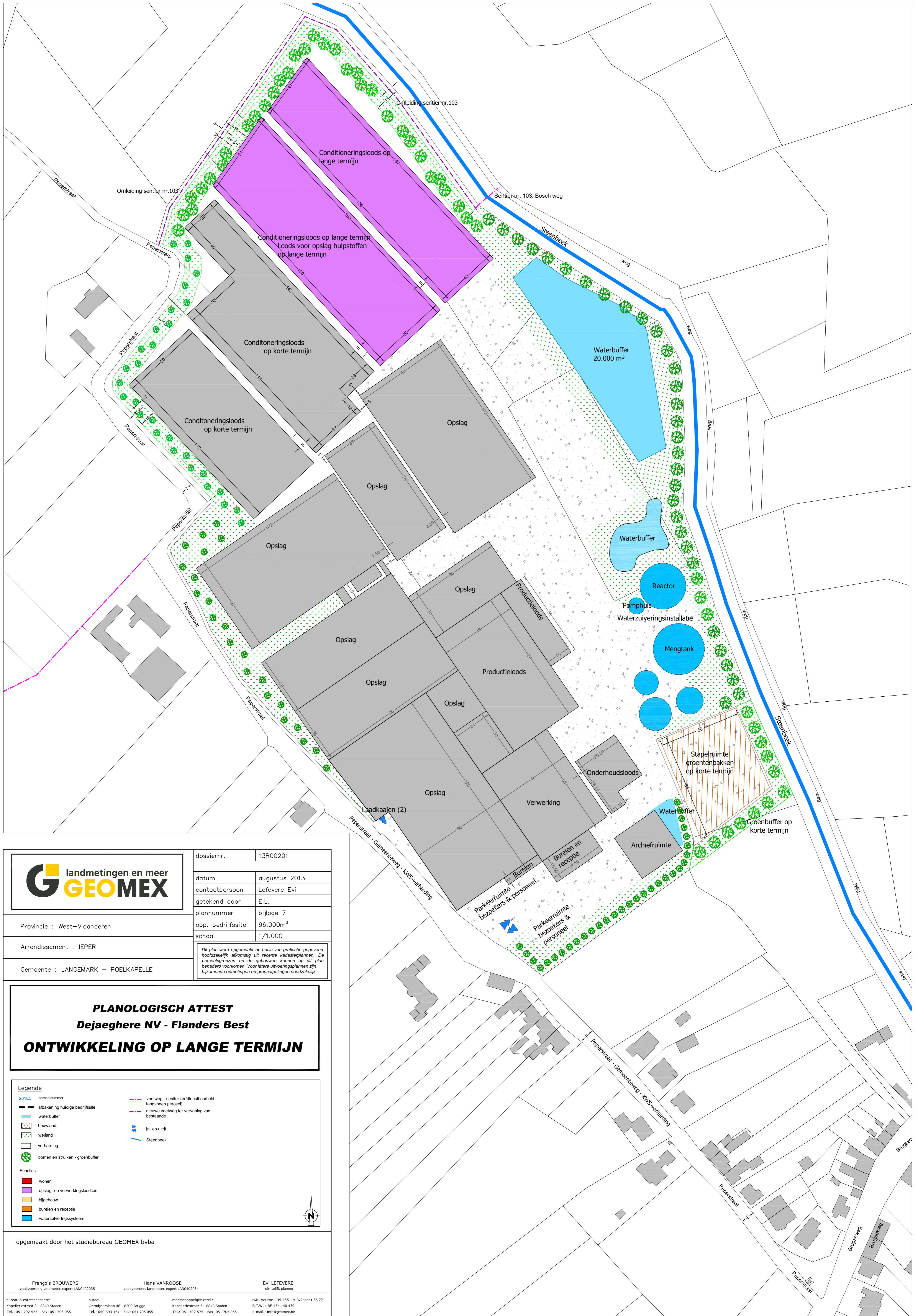
PLANOLOGISCH ATTEST
Dejaeghere NV - Flanders Best
ONTWIKKELING OP KORTE TERMIJN

| Legende | |
|---------------------------------|---|
| 261E3 perceelnummer | voetweg - sentier (erfdienstbaarheid langsheen perceel) |
| afbakening huidige bedrijfsite | nieuwe voetweg ter vervanging van bestaande |
| waterbuffer | In- en uitrit |
| bouwland | Steenbeek |
| welland | |
| verharding | |
| bomen en struiken - groenbuffer | |
| Functies | |
| wonen | stapelruimte groentebakken |
| opslag- en verwerkingsloodsen | |
| bijgebouw | |
| burelen en receptie | |
| waterzuiveringsysteem | |

opgemaakt door het studie bureau GEOMEX bvba

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| François BROUWERS zaakvoerder, landmeter-expert LAN0402035 | Hans VANROOSE zaakvoerder, landmeter-expert LAN0402034 | Evi LEFEVERE ruimtelijk planner |
|---|---|------------------------------------|

bureau & correspondentie : Kapellestraat 3 - 8840 Staden
 Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055
 bureau : Ontmijnerslaan 46 - 8200 Brugge
 Tel.: 050 393 161 - Fax: 051 705 055
 maatschappelijke zetel : Kapellestraat 3 - 8840 Staden
 Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055
 H.R. Veurne : 35 455 - H.R. Ieper : 35 771
 B.T.W. : BE 454 140 439
 e-mail : info@geomex.be



| | |
|-------------------|----------------------|
| dossiernr. | 13R00201 |
| datum | augustus 2013 |
| contactpersoon | Lefevere Evi |
| getekend door | E.L. |
| plannummer | bijlage 7 |
| opp. bedrijfssite | 96.000m ² |
| schaal | 1/1.000 |

Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens, hoofdzakelijk afkomstig uit recente kadastrale plannen. De perceelsgrenzen en die gebouwen kunnen op dit plan benaderd voorkomen. Voor latere uitvoeringsplannen zijn bijkomende opmetingen en grenspalingen noodzakelijk.

Provincie : West-Vlaanderen
 Arrondissement : IEPER
 Gemeente : LANGEMARK – POELKAPELLE

PLANOLOGISCH ATTEST
Dejaeghere NV - Flanders Best
ONTWIKKELING OP LANGE TERMIJN

Legende

| | |
|---------------------------------|---|
| 261E3 perceelnummer | voetweg - sentier (erfdienstbaarheid langsheen perceel) |
| afbakening huidige bedrijfsite | nieuwe voetweg ter vervanging van bestaande |
| waterbuffer | In- en uitrit |
| bouwland | Steenbeek |
| welland | |
| verharding | |
| bomen en struiken - groenbuffer | |

Functies

| | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| wonen | opslag- en verwerkingsloodsen |
| opslag- en verwerkingsloodsen | bijgebouw |
| bijgebouw | burelen en receptie |
| burelen en receptie | waterzuiveringsstelsel |

opgemaakt door het studie bureau GEOMEX bvba

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| François BROUWERS zaakvoerder, landmeter-expert LAN0402035 | Hans VANROOSE zaakvoerder, landmeter-expert LAN0402034 | Evi LEFEVERE ruimtelijk planner |
|---|---|------------------------------------|

bureau & correspondentie : Kapellestraat 3 - 8840 Staden
 Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055

bureau : Ontmijnerslaan 46 - 8200 Brugge
 Tel.: 050 393 161 - Fax: 051 705 055

maatschappelijke zetel : Kapellestraat 3 - 8840 Staden
 Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055

H.R. Veurne : 35 455 - H.R. Ieper : 35 771
 B.T.W. : BE 454 140 439
 e-mail : info@geomex.be

***Bijlage 5 Voorschriften BPA ‘Specifieke bedrijfseenheid
Peperstraat-uitbreiding’ (M.B.10/09/2002)***

Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE LANGEMARK POELKAPELLE

Ontwerp
Stedenbouwkundige voorschriften

BPA SPECIFIEKE BEDRIJFSEENHEID PEPERSTRAAT-UITBREIDING

WIJZIGING M.B. 09-02-1998

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. D 3103/17
Brussel, 10 SEP. 2002

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

De ontwerper

Dirk VAN MECHELEN

West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand

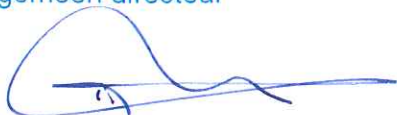


Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

VOOR EENSЛУIDEND AFSCHRIFT
hoofdmedewerker


W. WITTOCX

Algemeen directeur



Geert Sanders

Afdelingshoofd



Mark Geldof

Ruimtelijk planner



Johan Michielssens

Wijzigingen

Aangepast ingevolge opmerkingen plenaire vergadering dd. 26 oktober 2001 en adviezen
Advies GECORO 07.01.2002: GUNSTIG

opgemaakt : november 2001

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van **28 JAN. 2002**

op bevel,

De Secretaris,

De Wavobeg



De Burgemeester,

[Handwritten signature]

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

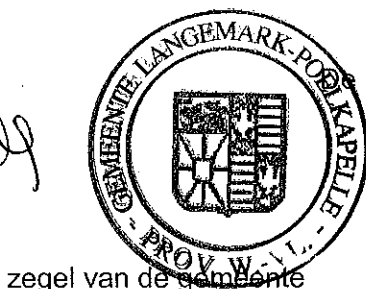
B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van **21 FEB. 2002** tot **25 MAART 2002**

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Wavobeg



Burgemeester,

[Handwritten signature]

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering

van **22 APR. 2002**

op bevel,

De Secretaris,

De Wavobeg



De Burgemeester,

[Handwritten signature]

| | |
|--|----------|
| INHOUDSOPGAVE | 3 |
| ALGEMENE VOORSCHRIFTEN | 4 |
| ZONE 1. NIJVERHEIDSGEBOUWEN EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN | 4 |
| ZONE 2. BEDRIJFSWONING, KANTOREN EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN IN FUNCTIE VAN DE BEDRIJFSVOERING | 5 |
| ZONE 3. WATERZUIVERING EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN | 7 |
| ZONE 4. RIJSTROKEN, PARKEERPLAATSEN, TOERITTEN, LAAD- EN LOSPLAATSEN | 7 |
| ZONE 5. BUFFERZONE-GROENZONE | 8 |
| ZONE 6 SCHERMGROEN | 9 |
| ZONE 7. ACHTERUITBOUWZONE | 9 |

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1. AANLEG- EN BEPLANTINGSPLAN

Bij de eerste bouwaanvraag binnen dit BPA dient een gedetailleerd aanleg- en beplantingsplan van de buffer- en groenzones uit zone 6 gevoegd te worden ter goedkeuring. Dit plan zal eveneens deel uitmaken van de bouwaanvraag.

ZONE 1. NIJVERHEIDSGEBOUWEN EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

2. 1. Hoofdbestemming

De gebouwen en gronden binnen deze zone gelegen zijn uitsluitend bestemd voor de bedrijfsdoeleinden in functie van het gevestigd land- en tuinbouwproducten verwerkend diepvriesbedrijf.

2. 2. Nevenbestemming

De noodzakelijke kantoren, labo, E.H.B.O., sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, waterzuivering en verhardingen overeenkomstig de voorschriften van zone 4

3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

3. 1. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

3. 2. Bezetting

90 %.

3. 3. Bouwhoogten

De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10,00 m en de nokhoogte mag maximum 15,00 m bedragen. Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtingskanalen en silo's voor zover deze maximum 1 % van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de BPA-grenzen als hun hoogte.

3. 4. Dakvorm

Vrij.

3. 5. Materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen en kleur die kunnen geïntegreerd en geharmonieerd worden in de omgeving en het landschap. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan. Deze materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen.

4. ALGEMEEN

Bij elke bouwaanvraag binnen deze zone moet een algemeen aanlegplan gevoegd van het volledige terrein, waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand minimum de volgende gegevens zijn aangeduid:

- de toegangen tot het bedrijf;
- de parkeerplaatsen;
- de stapelplaatsen in open lucht;
- de laad- en losplaatsen;
- de voorzieningen voor de brandbestrijding;
- de voorzieningen i.v.m. de publiciteit e.d.m.

ZONE 2. BEDRIJFSWONING, KANTOREN EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN IN FUNCTIE VAN DE BEDRIJFSVOERING

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

1. 1. Hoofdbestemming

De gebouwen en gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor:

- één bedrijfswoning met een maximum oppervlakte van 150 m²;
- kantoren en gemeenschapsvoorzieningen in functie van de bestaande aanleunende bedrijfsvoering.

1. 2. Nevenbestemmingen

Bergingen en garages in functie van de gebouwen vermeld onder de hoofdbestemming. Verhardingen overeenkomstig de voorschriften van de zone 4. In de verharingszones van deze bestemmingszone mogen geen materialen gestapeld worden.

2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN:

2. 1. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

2. 2. Bezetting

60 %.

2. 3. Bouwhoogten

De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 m en de nokhoogte mag maximum 10,00 m bedragen.

2. 4. Dakvorm

Minstens 80 % van de dakoppervlakte zullen bestaan uit hellende vlakken van minimum 35° tot maximum 55°. De overige dakgedeelten kunnen afgewerkt worden met verticale en/of horizontale vlakken en boogvormige elementen.

2. 5. Materialen

2. 5. 1. Gevelmaterialen

- Gevelmetselwerk bestaande uit paramentbakstenen of uit bakstenen geschilderd in niet storende tinten (grijs en/of wit), sierbeton.
- Beraping onder vorm van sierbepkeistering in niet storende tinten (grijs en/of wit);
- de kleuren en materialen moeten harmonisch aansluiten met deze van de dakbedekking.
- Alle PVC-elementen en metaalplaten als gevelementen met uitzondering van rolluiken, ramen, dakgoten, afleiders en poorten zijn verboden.
- Alle delen in metselwerk die boven de dakvlakken uitsteken moeten alzijdig met hetzelfde gevelmateriaal afgewerkt worden.
- Asbestocementbuizen als rook- en verluchtingskanalen zijn verboden.

2. 5. 2. Dakbedekking

- Voor de hellende dakvlakken zijn slechts dakpannen en daktegels variërend tussen bruin en roodbruine kleuren toegelaten.
- De kleuren en materialen moeten harmonisch aansluiten met deze van de gevels.
- Helle kleuren, verglaasde pannen, gegolfde platen en bedekking van hellende oppervlakten met asfaltpapier zijn er absoluut verboden.
- Het verwerken van zonnepanelen en dakvlakramen is toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 2/5 van het dakoppervlak waarin deze zijn verwerkt.

2. 6. Dakvensters

Dakvensters zijn toegelaten op voorwaarde dat:

- de breedte er van niet meer bedraagt dan 2/5 van de gevelbreedte;
- de hoogte er van niet meer bedraagt dan 1,20 m.;
- opgericht worden op maximum 0,60 m. achter de voorgevelbouwlijn.

2. 7. Standvensters

Boven de vlakken van hellende daken zijn uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel op voorwaarde dat:

- de gezamenlijke breedte er van niet meer bedraagt dan 2/5 van de gevelbreedte;
- de hoogte er van niet meer bedraagt dan 3,00 m. boven de kroonlijst.

2. 8. Vloerpeil van de gebouwen

De dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag moet gelegen zijn op minimum 10 tot maximum 40 cm. boven de boordsteen van de aanleunende openbare weg.

2. 9. Afsluitingen

Levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt tot een maximum hoogte van 2,00 m.

ZONE 3. WATERZUIVERING EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN

BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Waterzuiveringsinstallatie.

In deze zone zijn werken en handelingen toegelaten ten behoeve van de goede werking van de waterzuivering van het aldaar bestaand land- en tuinbouwproducten verwerkend diepvriesbedrijf.

De noodzakelijke gebouwen en constructies nodig voor de waterbehandeling kunnen in deze zone opgericht worden onder volgende voorwaarden:

- inplanting: binnen de grenzen van de betrokken zone;
- bouwhoogte: maximum 4,00 m.;
- bezetting: maximum 100 %.

ZONE 4. RIJSTROKEN, PARKEERPLAATSEN, TOERITTEN, LAAD- EN LOSPLAATSEN

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen in open lucht.

De verhardingen binnen deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije materialen.

De stapelhoogte van materialen ten behoeve van het bedrijf mag maximum 9,00 m. bedragen.

In de deelzone met asterisk (*) is geen stapeling van materialen toegelaten.

In de verhardingszones van de bestemmingszone 2 mogen geen materialen gestapeld worden.

2. INRICHTINGSVOORSCHRIFT


Afwatering

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van deze zones maatregelen genomen worden om de afvoer er van maximaal af te leiden naar de "bufferzones-groenzones" van zone 5.

ZONE 5. BUFFERZONE-GROENZONE

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Bufferzone (groenzone). Deze zone moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. Een gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan moet gevoegd worden bij de eerste bouwaanvraag binnen dit BPA, zoals bepaald in het algemene voorschrift.

20 % van deze groenaanleg dienen te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen en/of naaldbout). Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden. Binnen deze zone zijn alle vorm van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden met uitzondering van één toegangsweg, op het plan aangeduid met een pijl  De as van de toegangsweg mag max. 20 meter uit de as verschoven worden. De max; breedte van de toegangsweg bedraagt 10 meter.

Deze bufferzone dient om:

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

In de omgeving van de waterzuivering (zone 3) dient maximaal gestreefd naar gemengde bladhoudende beplantingen teneinde de waterzuivering niet te schaden of de goede werking ervan niet in het gedrang te brengen.

In de bufferzone kunnen infrastructuurwerken aangebracht worden om het oppervlaktewater vertraagd af te voeren, op voorwaarde dat de visuele buffering van het bedrijf gewaarborgd blijft.

2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

2.1. Afsluitingen

Draad en/of metaalafsluitingen van maximum 2,50 m. hoog.

2.2. Deelzone

In de deelzone aangeduid met een asterisk (*) dient dermate opgevat dat door een specifieke groenaanleg het aldaar gesitueerde natuurlijk openruimte-landschap van de Steenbeekvallei maximaal wordt gevrijwaard.

Een gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan moet gevoegd worden bij de eerste bouwaanvraag binnen dit BPA, zoals bepaald in het algemene voorschrift.

ZONE 6 SCHERMGROEN

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Groenzone als afscherming t.o.v. het openbaar domein en aanpalend landbouwgebied.

2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

In deze zone moet een dichte en uniforme beplanting in haagvorm deskundig aangelegd en gehandhaafd worden.

Afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten.

Deze afsluitingen zijn minimum 2,00 meter hoog.

ZONE 7. ACHTERUITBOUWZONE

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Zone "non aedificandi" en bestemd voor groenaanleg.

Binnen deze zone zijn verhardingen toegelaten met een maximum oppervlakte van 20 %.

Alle andere constructies, met uitzondering van de afsluitingen zijn verboden.

Binnen deze zone is elke vorm van stapelen van materialen verboden.

2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Afsluitingen

Levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt tot een maximum hoogte van 2,00 m.