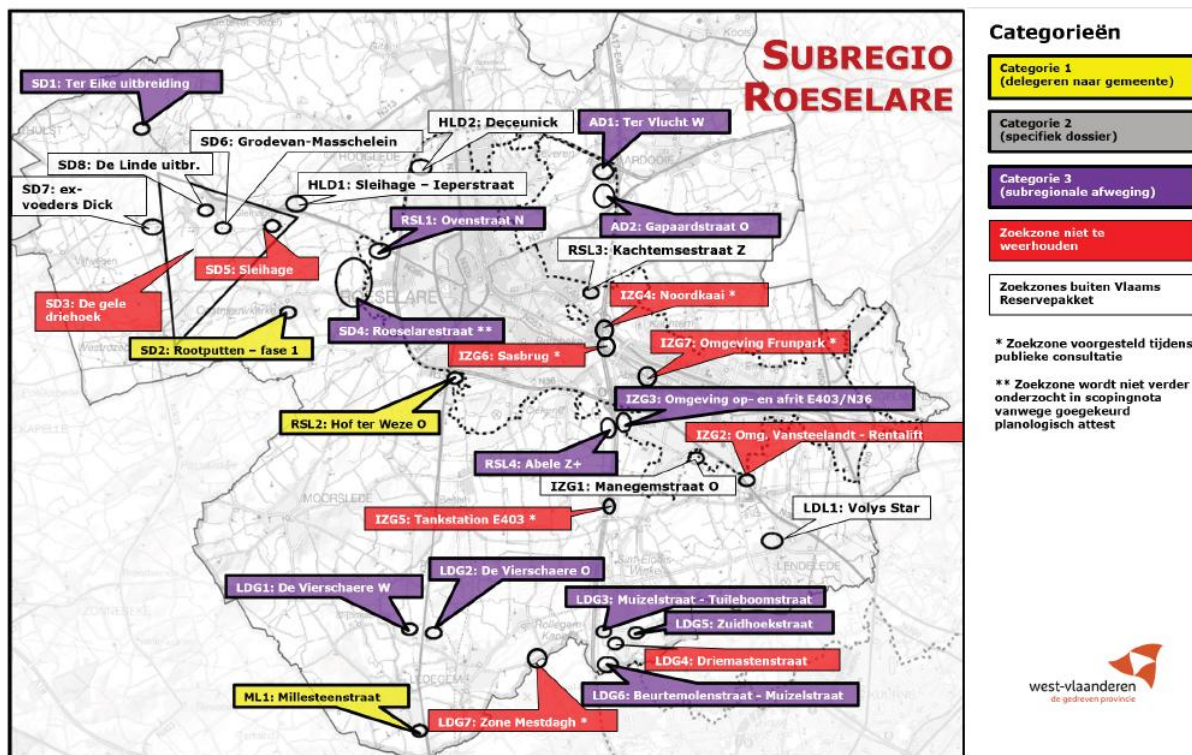


AAN DE VLAAMSE MINISTER BEVOEGD VOOR RUIMTELIJKE ORDERING

NOTA CONCRETE TERREINVOORSTELLEN I.K.V. PROVINCIAAL TRAJECT VLAAMS RESERVEPAKKET
BEDRIJVGHEID

Ovenstraat Noord (Roeselare)
Nieuw Abele Zuid+ (Roeselare)
Ter Vlucht West (Roeselare en Ardooie)
Gapaardstraat Oost (Ardooie)
De Vierschaere West (Ledegem)
Zuidhoekstraat (Ledegem)
Ter Eike uitbreiding: ten noordwesten van Stampkotstraat (Staden)
Aanvullend : Millesteenstraat (Moorslede – gemeentelijk initiatief)



Acht van de aangereikte locatievoorstellen (wit op kaart) bleken te kunnen worden gerealiseerd zonder gebruik te maken van het Vlaams Reservepakket; deze zones worden bijgevolg niet verder bekeken i.f.v. dit traject. Negen locaties (rood op kaart) voldoen niet aan het provinciaal afwegingskader en werden bijgevolg niet weerhouden. De overige zones kunnen wel verder worden onderzocht i.f.v. het Vlaams Reservepakket.

De procedure voor de zones 'categorie 1' (geel op kaart) dient te gebeuren via het Vlaams reservepakket bedrijvigheid, maar voor deze zones werd overeengekomen dat de betreffende gemeenten een eigen gemeentelijk RUP kunnen opmaken in uitvoering van het GRS:

- Op 8/05/2023 aanvaardde de minister het concreet terreinvoorstel 'Hof ter Weze' (Roeselare), een voorstel van de deputatie d.d. 8/05/2023; het RUP werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 18/11/2024 (2,77 ha netto; 4,0 ha bruto; lokale bedrijvigheid).
- Op 17/07/2023 aanvaardde de minister het concreet terreinvoorstel 'Rootputten - fase 1', een voorstel van de deputatie d.d. 19/06/2023; het RUP werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 24/10/2024 (0,95 ha netto; 1,1 ha bruto; lokale bedrijvigheid).
- Door een gerechtelijke procedure werd in onderling overleg de beslissing voor 'Millesteenstraat' uitgesteld. De gerechtelijke procedure is beëindigd en wordt de vraag tot goedkeuring van concreet terreinvoorstel opnieuw gesteld (zie verder punt 3)

De zones 'categorie 2' (grijs op kaart) -zones voor watergebonden bedrijvigheid- worden via een specifiek (lees: 'afzonderlijk') traject behartigd. Een samenwerkingsverband met de Vlaamse Waterweg wordt momenteel uitgewerkt.

Enkel de zones 'categorie 3' (subregionaal te bestuderen; paars op kaart) zitten vervat in het **Provinciaal RUP Bedrijvigheid economische subregio Roeselare**.

2) Bestuderen potentiële bedrijvenlocaties a.d.h.v. opmaak plan-MER

In het PRUP Bedrijvigheid economische subregio Roeselare worden in totaal elf verschillende potentiële locaties (paars op kaart) onderzocht en afgewogen.

Aan de hand van een milieueffectenonderzoek worden alle potentiële locaties in detail bestudeerd voor wat betreft de volgende disciplines:

- Mens – mobiliteit
- Geluid en trillingen
- Lucht
- Bodem
- Water

- Biodiversiteit
- Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
- Mens – ruimtelijke aspecten
- Mens – gezondheid
- Klimaat

De voorlopige resultaten van het plan-MER (incl. de milderende maatregelen en aanbevelingen) voor elke zoekzone worden weergegeven in tabel (zie bijlage). Tevens werden deze resultaten vertaald naar een indicatieve schets (zie verder).

Het is in belangrijke mate op basis van deze tussentijdse resultaten dat de deputatie nu een keuze heeft gemaakt over welke potentiële locaties geschikt zijn voor bijkomende bedrijvigheid. Het zijn deze terrein die voorgesteld worden als concreet terreinvoorstel aan de minister (zie hieronder).

1.3. Historiek PRUP Bedrijvigheid economische subregio Roeselare

Hieronder een beknopt overzicht van het gebeurde planproces door de provincie:

- Maart – mei 2019: Voorstel tot onderzoek door verschillende colleges van de gemeenten van subregio Roeselare
- 14/04/2022: Goedkeuring startnota PRUP Bedrijvigheid economische subregio Roeselare
- 2/05/2022-1/07/2022: Publieke raadpleging volgend op startnota
- 5/10/2023: Goedkeuring scopingnota
- 12/02/2024-12/04/2024: (Extra) publieke raadpleging volgend op scopingnota*
- 12/06/2024: Terugkoppelingsmoment tussentijdse resultaten plan-MER naar bevolking
- 20/06/2024: Goedkeuring scopingnota 2.0 (= geüpdatete versie van scopingnota)
- 27/06/2024: Beslissing deputatie i.v.m. weerhouden concrete terreinlocaties**

De startnota, scopingnota en scopingnota 2.0 van dit PRUP zijn allen terug te vinden via volgende link: <https://www.west-vlaanderen.be/bedrijvenzonesRoeselare>

**In de adviezen en inspraakreacties ingediend tijdens de eerste publieke raadpleging (2/05/2022-1/07/2022) werden een aantal voorstellen gedaan voor het uitbreiden van bestaande potentiële locaties. Het planteam ging in op de argumentatie om bepaalde zones uit te breiden. Aangezien bepaalde contouren significant werden gewijzigd, werd een nieuwe publieke raadpleging georganiseerd, zodat alle eigenaars/omwonenden de kans kregen om opnieuw inspraak in te dienen op de gewijzigde plancontouren. Bijkomende adviezen en inspraakreacties werden verwerkt in een geüpdatete versie van de scopingnota ('scopingnota 2.0').*

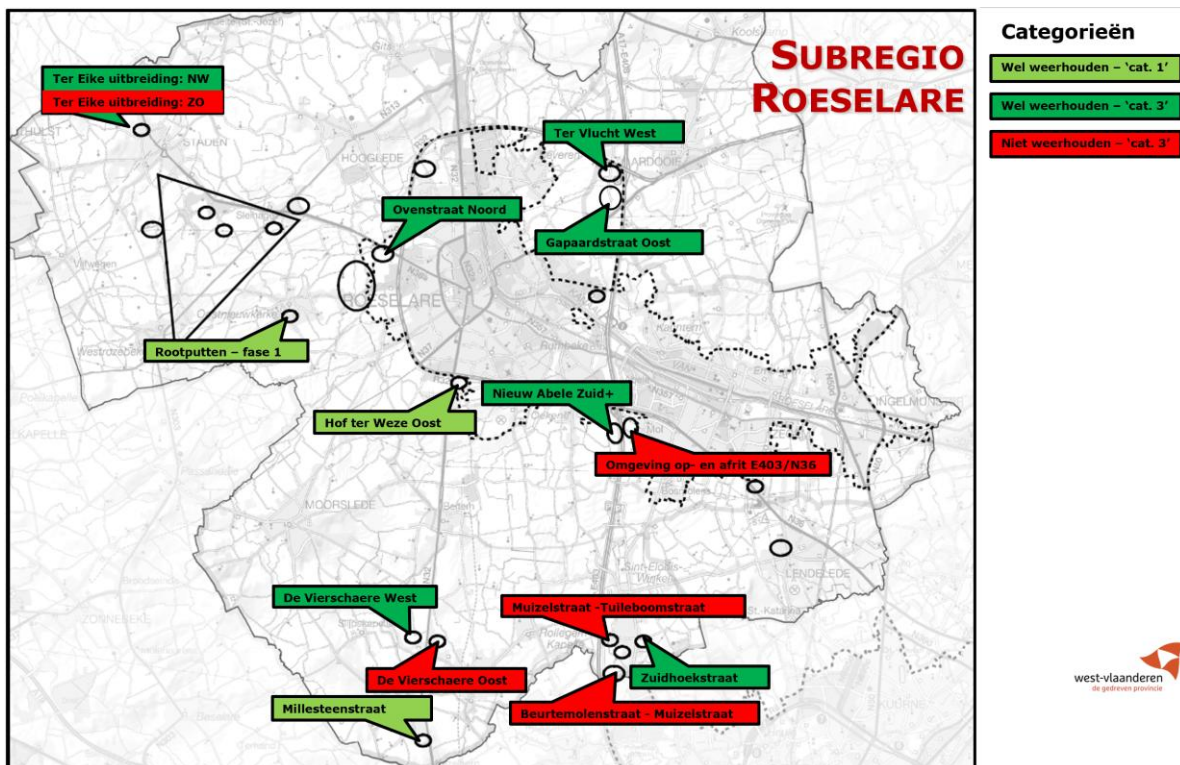
***Over 'Ter Eike uitbreiding' besliste de deputatie pas definitief op 31/10/2024*

1.4. Beslissing deputatie over verder te weerhouden locaties

Op basis van de resultaten van het plan-MER heeft de deputatie op donderdag 27 juni 2024 (en donderdag 31/10/2024) een keuze gemaakt over welke locaties (het meest) geschikt worden geacht voor bedrijvigheid en verder kunnen worden onderzocht in het planproces.

Het betreft volgende concrete terreinlocaties in subregio Roeselare:

- **Ovenstraat Noord** (Roeselare);
- **Nieuw Abele Zuid+** (Roeselare);
- **Ter Vlucht West** (Roeselare en Ardooie);
- **Gapaardstraat Oost** (Ardooie);
- **Ter Eike uitbreiding: ten noordwesten van Stampkotstraat** (Staden);
- **De Vierschaere West uitbreiding** (Ledegem);
- **Zuidhoekstraat** (Ledegem)



Opm.: Dit document heeft enkel betrekking op de weerhouden concrete terreinvoorstellen 'cat.3' (donkergroen)

1.5. Overzicht inschatting oppervlaktes in relatie tot economische knooppunten

Conform het RSV dient minimum 80% van de netto-oppervlakte voorzien te worden binnen de stedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten en maximum 20% in het buitengebied.

In onderstaande tabel wordt voor iedere weerhouden locatie de totale oppervlakte weergegeven die wordt bestudeerd, alsook hoeveel ha bedrijvigheid (netto) er naar schatting bijkomend wordt voorzien op iedere locatie; deze oppervlakte komt in totaal neer op ongeveer 66,9 ha.* De inschatting van de netto-cijfers werd bekomen door de opmaak van schetsen waarop de indicatieve vertaling van de voorlopige resultaten van het plan-MER (milderende maatregelen en aanbevelingen) werd weergegeven (zie verder in document).

In de rechterkolom van de tabel wordt tot slot de relatie van de zone tot de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Roeselare geduid.

*Opm.: Deze netto-oppervlakten zijn eerder aan de ruime kant gerekend (een maximaal scenario). Het is niet uitgesloten dat onderstaande netto-oppervlakten nog verder zullen worden verkleind op basis van de voorgestelde milderende maatregelen uit het plan-MER. Deze maatregelen zullen verder worden vertaald in het voorontwerp-RUP.

Concrete terreinlocatie	Totale 'bruto'-oppervlakte (ha)	Inschatting netto-oppervlakte (ha)	Relatie tot gewestelijk RUP afbakening regionaal stedelijk gebied Roeselare (ARSG)
Locatie binnen/aansluitend op economisch knooppunt:			
Ovenstraat Noord (Roeselare)	4,6 ha	2,55 ha	Binnen ARSG
Nieuw Abele Zuid+ (Roeselare)	22,5 ha	17,4 ha	Grenzend aan ARSG
Ter Vlucht West (Ardoonie en Roeselare)	29,3 ha	24 ha	Binnen ARSG
Gapaardstraat Oost (Ardoonie)	13,9 ha	12 ha	Binnen ARSG
Ter Eike uitbreiding: ten noordwesten van Stampkotstraat (Staden)	3,8 ha	2,25 ha	Buiten ARSG
Locatie buiten economisch knooppunt:			
Vierschaere West (Ledegem)	9,1 ha	7,2 ha	Buiten ARSG
Zuidhoekstraat (Ledegem)	3,7 ha	1,5 ha	Buiten ARSG
TOTAAL	86,9 ha	Max. 66,9 ha	

Ligging t.a.v. economische knooppunten:

Uit bovenstaande tabel blijkt dat aan de 80%/20%-verhouding is voldaan. Van deze zeven zones wordt ongeveer 87,0% van de oppervlakte aan bijkomende bedrijvigheid voorzien binnen (of aansluitend aan) de economische knooppunten: Ovenstraat Noord, Ter Vlucht West en Gapaardstraat Oost liggen binnen ARSG Roeselare, Nieuw Abele Zuid+ grenst aan ARSG Roeselare en Ter Eike uitbreiding ligt binnen het 'specifiek economisch knooppunt' Staden.

Ook indien de 'categorie 1'-zones worden meegerekend, is de 80%/20%-verhouding nog steeds voldaan.

1.6.Aansnijden agrarisch gebied

Het overgrote deel van de actuele bestemmingen van de weerhouden terreinvoorstellen (95,9 ha bruto) bestaat uit agrarisch gebied (+/- 81,8 ha bruto; zie onderstaande tabel).

In deze tabel wordt de oppervlakte agrarisch gebied weergegeven die vervat zit per weerhouden locatie. In de derde kolom wordt het specifieke statuut van deze agrarische gebieden verduidelijkt.

Concrete terreinlocatie	Totale oppervlakte bestemd als agrarisch gebied (ha bruto)	Bestemming	Inschatting HAG (ha bruto)
Ovenstraat Noord (Roeselare)	4,6 ha	- Grotendeels (3,7 ha): 'onaangetast openruimtegebied' volgens APA Roeselare (. 29/04/1991) - Westelijke percelen (0,9 ha): 'bouwvrij agrarisch gebied' volgens GewRUP ARSG Roeselare (d.d. 21/11/2008)	Geen
Nieuw Abele Zuid+ (Roeselare)	19,5 ha	'Onaangetast openruimtegebied' volgens APA Roeselare (d.d. 29/04/1991) (Noordelijke percelen reeds bestemmingscategorie bedrijvigheid)	19,5 ha
Ter Vlucht West (Ardoioe en Roeselare)	28,3 ha	Agrarisch gebied volgens GewRUP ARSG Roeselare (BVR d.d. 21/11/2008)	Geen
Gapaardstraat Oost (Ardoioe)	13,9 ha	Agrarisch gebied volgens GewRUP ARSG Roeselare (BVR d.d. 21/11/2008)	Geen
Ter Eike uitbreiding: ten noordwesten van Stampkotstraat (Staden)	3,3 ha	'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' volgens GemRUP Heuvelrug (deputatie d.d. 9/02/2006)	3,3 ha
Vierschaere West (Ledegem)	8,9 ha	Agrarisch gebied volgens gewestplan	8,9 ha
Zuidhoekstraat (Ledegem)	3,3 ha	Agrarisch gebied volgens gewestplan	3,3 ha
TOTAAL	Max. 81,8 ha		Max. 35,0 ha

Herbevestigd agrarisch gebied:

Een deel van de oppervlakte agrarisch gebied die vervat zit in de concrete terreinvoorstellen (+/- 35,0 ha) kreeg de status van 'herbevestigd agrarisch gebied' toegewezen.

De provincie wil inzetten op het behoud van het totale pakket herbevestigd agrarisch gebied dat binnen de provincie werd vastgelegd. Wanneer effectief herbevestigd agrarisch gebied wordt aangesneden, engageert de provincie zich er toe de geldende regelgeving hieromtrent te respecteren. Er wordt ook verwezen naar het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (bindend gedeelte p.385, hoofdstuk 3.1.3).

De deputatie wil hieromtrent concrete duidelijkheid verschaffen naar aanleiding van het goedkeuring van het voorontwerp provinciaal RUP.

(Bouwvrij) Agrarisch gebied binnen het gewestelijk RUP ARSG Roeselare

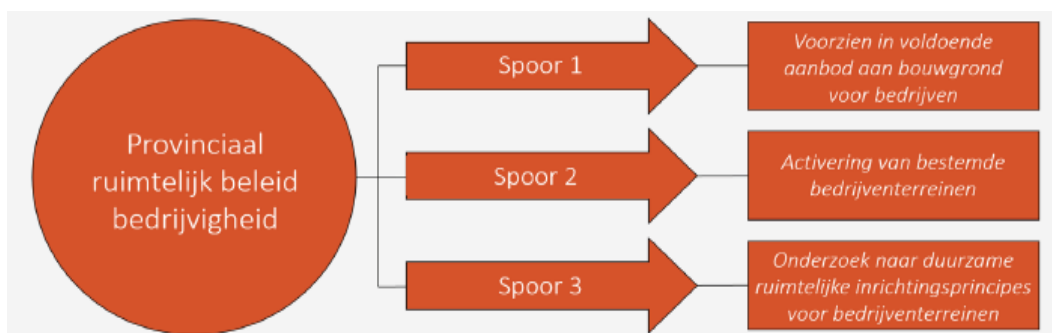
+/- 43,1 ha (bruto) in de locaties Ter Vlucht West (28,3 ha), Gapaardstraat Oost (13,9 ha) en Ovenstraat Noord (0,9 ha) is bestemd als (bouwvrij) agrarisch gebied in het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare.

Volgens de VCRO art. 2.2.12 dient instemming te worden gevraagd aan de Vlaamse Regering wanneer de voorschriften van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan afwijken van de voorschriften van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bijgevolg wordt aan de Vlaamse Regering instemming gevraagd om voor de locaties Ter Vlucht West (Ardoorie en Roeselare; 28,3 ha), Gapaardstraat Oost (Ardoorie; 13,9 ha) en het westelijke gedeelte van Ovenstraat Noord (Roeselare; 0,9 ha) af te wijken van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ARSG Roeselare (d.d. 21/11/2008) alwaar deze zones bestemd zijn als 'agrarisch gebied'.

1.7. Engagements gerelateerd aan de concrete terreinlocaties

Het ruimtelijk beleid voor bedrijvigheid van de provincie West-Vlaanderen is geënt op drie sporen. Elk spoor is gelijkwaardig en loopt gelijktijdig (zie ook scopingnota 2.0 en website).



De deputatie zal haar ruimtelijk beleid koppelen om verder in te zetten op het activeren van onbenutte bedrijfsgronden, herbevestigd agrarisch gebied te compenseren en acties uit te werken inzake ontharding.

Naar aanleiding van de vraag van de provincie aan de Vlaamse Regering om een beroep te kunnen doen op het Vlaams reservepakket bedrijventerreinen, werd door het provinciebestuur het engagement aangegaan om via de activeringsteams in te zetten op bedrijventerreinen die op vandaag niet ontwikkeld geraken. De provincie zet hier samen met de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM) verder op in. Binnen het activeringsbeleid van de POM wordt ingezet op het overtuigen van eigenaars van bestemde bedrijfsgronden om hun eigendommen toch te ontwikkelen. *In het kader van de opmaak van voorliggend PRUP worden aan twee bedrijfsgronden, beide minder ruimtelijk geschikt, bestemmingsmatig teruggegeven aan de open ruimte.*

Voorts zullen principes van Saving Space (zie hieronder) verordenend vertaald worden in het voorontwerp van het RUP:

1. Ruimte-optimalisatie van een bedrijf
2. Functies delen op een bedrijventerrein
3. Tijdelijke en flexibele benutting van ruimte op een bedrijventerrein
4. Functies op een bedrijventerrein delen met de buurt
5. Mengen van functies op een bedrijventerrein
6. Stapelen van een bedrijventerrein

1.8. Inrichtingsschetsen

Hierna wordt per terreinvoorstel een schets toegevoegd met een mogelijke inrichting van het gebied. Daarbij werden de milderende maatregelen en aanbevelingen uit het plan-MER ruimtelijk vertaald. Deze schetsen hebben een indicatieve waarde.

Ze laten toe om een inschatting te maken van de bruto-oppervlakte versus de netto oppervlakte. Voor alle verdere detailinfo omtrent de locaties wordt verwezen naar de scopingnota 2.0 die consulteerbaar is via de website van de provincie: www.west-vlaanderen.be/bedrijvenzonesRoeselare

2. Concrete terreinvoorstellen

De deputatie heeft d.d. 27/06/2024 (en d.d. 31/10/2024) beslist dat de volgende potentiële bedrijvenlocaties verder worden weerhouden als concreet terreinvoorstel in de economische subregio Roeselare.

Hiermee wil de deputatie invulling geven aan punt 2 van het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 22/12/2017, waarin werd aangegeven dat de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening, gemachtigd wordt om plandelegatie te verlenen aan de provincie West-Vlaanderen voor concrete terreinvoorstellen met een totale oppervlakte van maximum 130 ha netto.

De deputatie vraagt aan de minister de goedkeuring van volgende concrete terreinvoorstellen gelegen in subregio Roeselare conform het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 22/12/2017 (onderdeel van het gereserveerde en al toegewezen pakket van 130 ha netto bijkomende bedrijventerreinen):

- **Ovenstraat Noord (Roeselare)**
- **Nieuw Abele Zuid+ (Roeselare)**
- **Ter Vlucht West (Roeselare en Ardooie)**
- **Gapaardstraat Oost (Ardooie)**
- **Ter Eike uitbreiding: ten noordwesten van Stampkotstraat (Staden)**
- **De Vierschaere West uitbreiding (Ledegem)**
- **Zuidhoekstraat (Ledegem)**

Deze terreinvoorstellen zullen vervolgens worden vertaald in een voorontwerp-RUP waar

- de gestelde milderende maatregelen en aanbevelingen uit het plan-MER worden opgevolgd,
- een vertaling zal gebeuren van de principes van het provinciaal traject Saving Space.
- de compensatie HAG zal gebeuren binnen de geldende regelgeving

Instemming Vlaamse Regering:

Er wordt tevens instemming gevraagd aan de Vlaamse Regering om de bestemming van het Gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare (goedgekeurd op 21/11/2008) te wijzigen ter hoogte van de concrete terreinvoorstellen

- **Ovenstraat Noord (Roeselare),**
- **Ter Vlucht West (Roeselare en Ardooie)**
- **Gapaardstraat Oost (Ardooie).**

2.1.Ovenstraat Noord (Roeselare)

Oppervlakte

De totale oppervlakte van het concreet terreinvoorstel bedraagt bruto ca. 4,6 ha.

In het kader van het reservepakket wordt naar schatting (onder voorbehoud van effectieve vertaling in het voorontwerp RUP) ca. 2,55 ha netto bijkomende bedrijvigheid onderzocht.

Met voorliggend concreet terreinvoorstel wordt geen HAG aangesneden.

Ca 0,9 ha is bestemd als (bouwwrij) agrarisch gebied binnen het gewestelijk RUP ARSG Roeselare.

Beschrijving en aandachtspunten uit plan-MER

De locatie sluit aan op het bedrijventerrein Ovenhoek en ligt binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. De locatie ligt op 9 minuten fietsen van het station van Roeselare. Er zijn potenties om aan te takken op het warmte net van MIROM. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de ontsluiting van het gebied via het bestaande bedrijventerrein en de waterhuishouding van het gebied (en de ruimere omgeving).

Plancontour

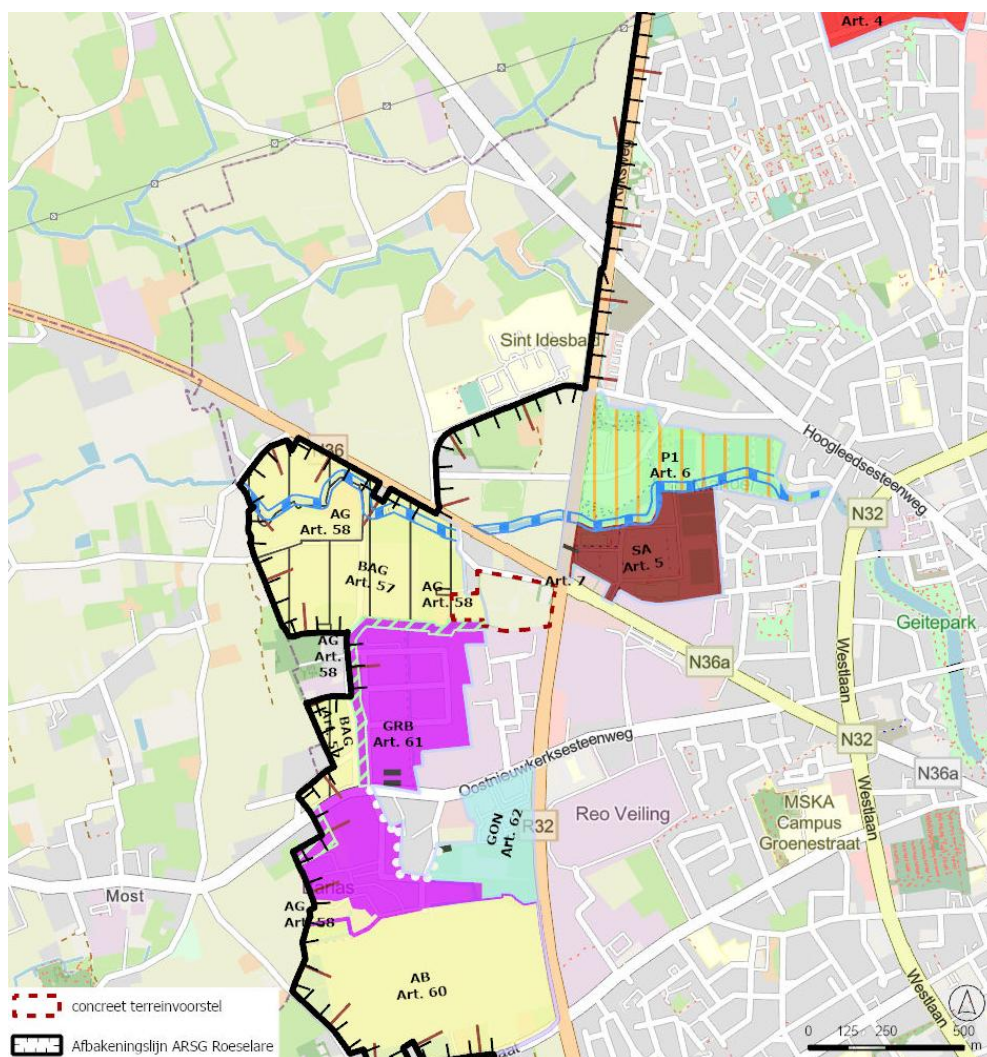


Orthofoto; bron: Plan3D by Vansteelandt

Indicatieve vertaling resultaten plan-MER



Ligging t.o.v. bestemmingen GewRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare



2.2. Nieuw Abele Zuid+ (Roeselare)

Oppervlakte

In het kader van het reservepakket wordt naar schatting ca. 17,4 ha netto bijkomende bedrijvigheid onderzocht.

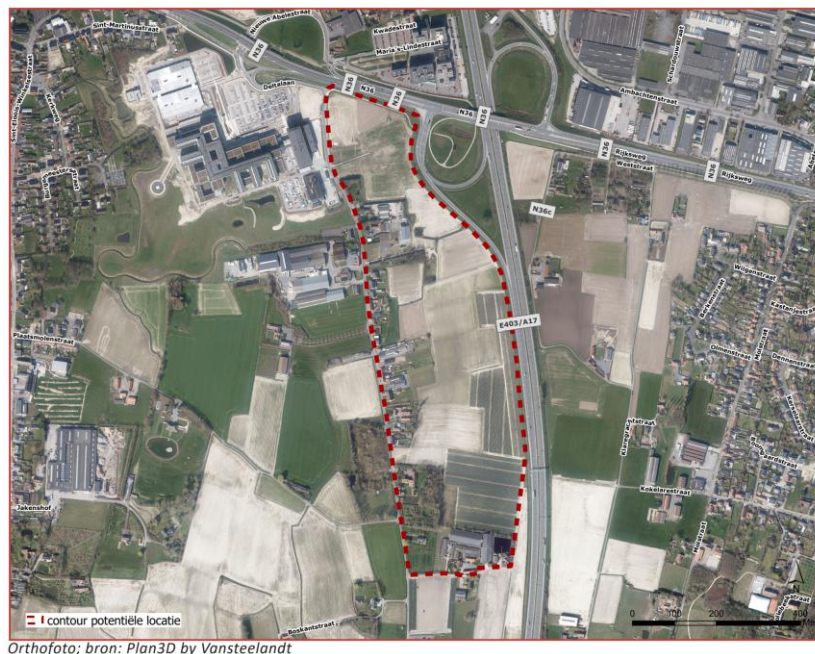
Met voorliggend concreet terreinvoorstel wordt ca. 19,4 ha HAG aangesneden.

Samen met bestaand nog niet bebouwd bedrijventerrein bedraagt de totale oppervlakte bruto ca. 31,5 ha.

Beschrijving en aandachtspunten uit plan-MER

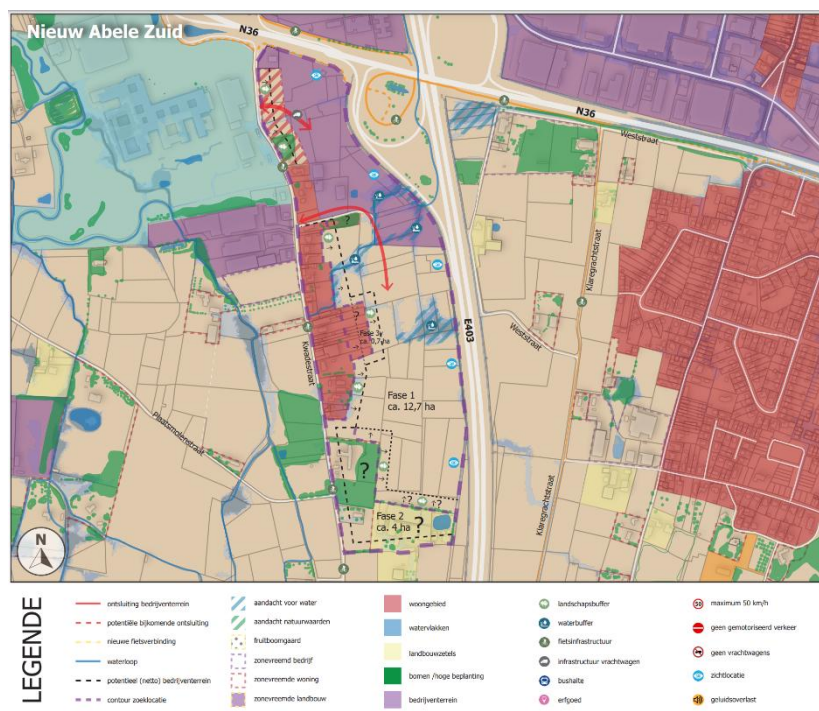
De locatie sluit aan bij de bestemde, maar nog niet bebouwde, bedrijventzone Abele Zuid; dit bedrijventerrein wordt meegenomen in de contour van het concrete terreinvoorstel (zie bruto-cijfer) zodat de huidige stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden verduurzaamd. De locatie grenst aan het regionaalstedelijk gebied Roeselare en ligt in de onmiddellijke omgeving van N36 en E403 (afrit 6) en ligt vlakbij de fietssnelweg F361. Bijzondere randvoorwaarde is dat deze zone een invulling krijgt met regionale bedrijven.

Plancontour

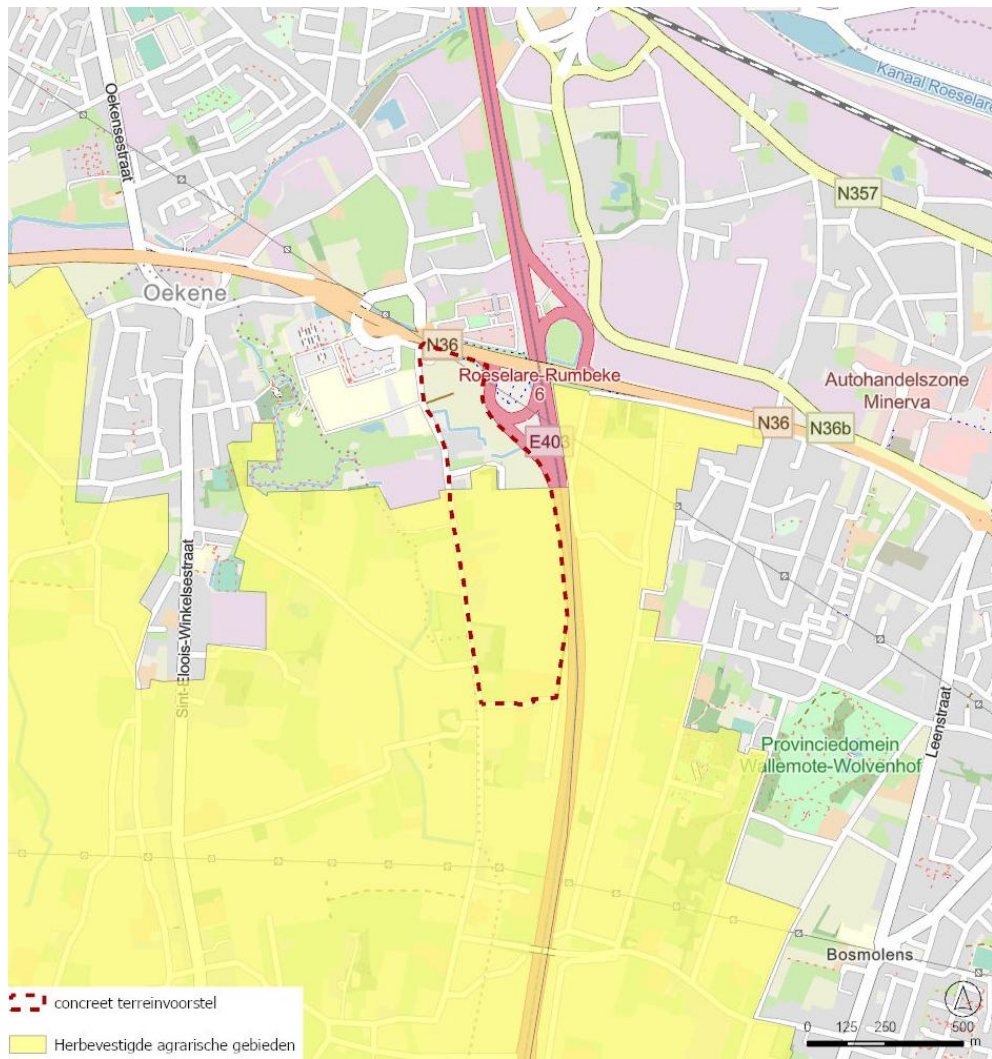


Orthofoto; bron: Plan3D by Vansteelandt

Indicatieve vertaling resultaten plan-MER



Ligging t.o.v. herbevestigd agrarisch gebied



2.3. Ter Vlucht West (Roeselare en Ardoorie)

Oppervlakte

De totale oppervlakte van het concreet terreinvoorstel bedraagt bruto ca. 29,3 ha (Ardoorie: 17,3 ha; Roeselare: 12,0 ha).

In het kader van het reservepakket wordt naar schatting ca. 24 ha netto bijkomende bedrijvigheid onderzocht.

Met voorliggend concreet terreinvoorstel wordt geen HAG aangesneden.

Ca 28,3 ha is bestemd als agrarisch gebied binnen het gewestelijk RUP ARSG Roeselare.

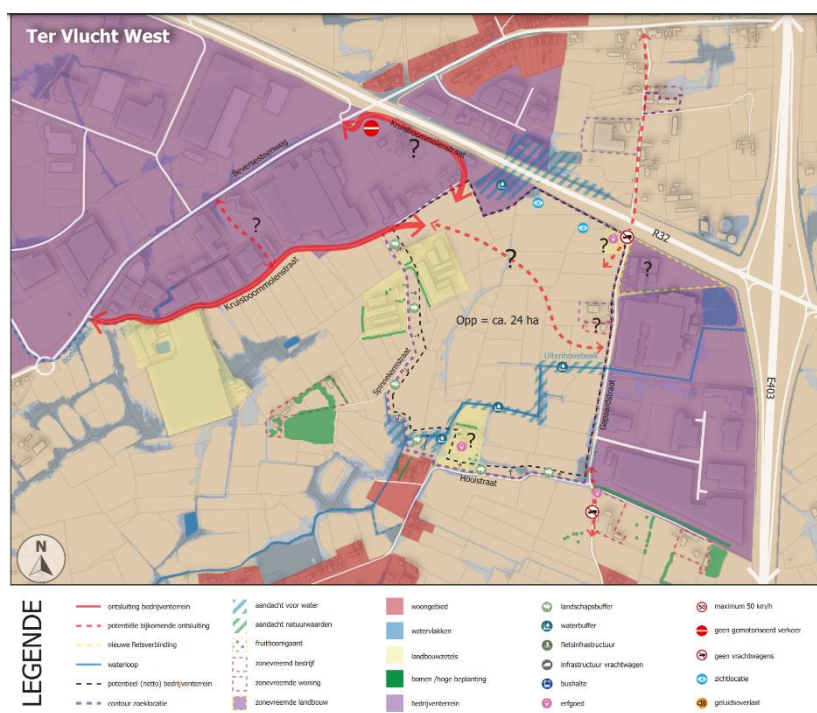
Beschrijving en aandachtspunten uit plan-MER

De locatie sluit aan op de bestaande bedrijvenzone Ter Vlucht en ligt binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare. De locatie ligt nabij de R32 en E403 (afrit 8) en ligt niet ver van fietssnelweg F37 en een bovenlokale fietsverbinding langs de Beversesteenweg. Bijzondere randvoorwaarde is dat de Kruisboommolenstraat dient aangepast te worden en/of een bijkomende doorsteek wordt voorzien via het bestaande bedrijventerrein i.f.v. een vlotte ontsluiting van deze zone.

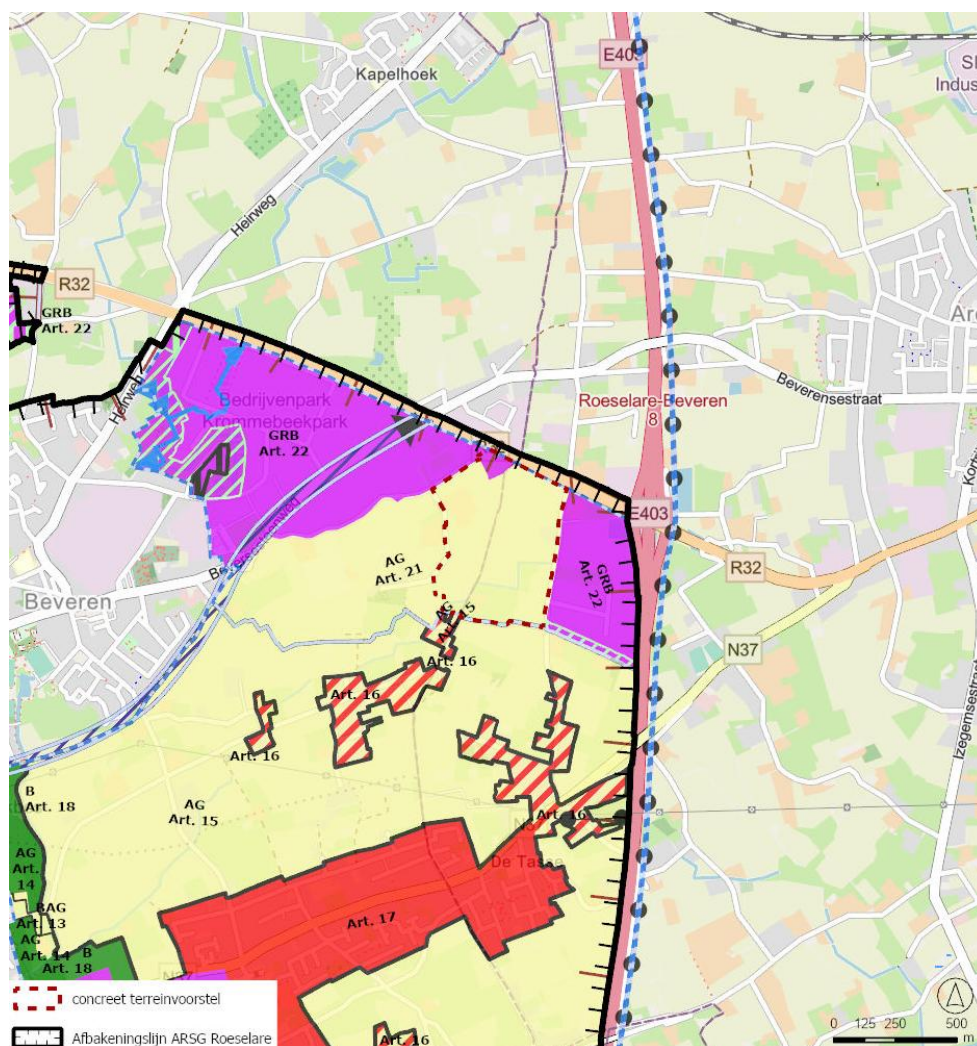
Plancontour



Indicatieve vertaling resultaten plan-MER



Ligging t.o.v. bestemmingen GewRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare



2.4. Gapaardstraat Oost (Ardoorie)

Oppervlakte

De totale oppervlakte van het concreet terreinvoorstel bedraagt bruto ca. 13,9 ha.

In het kader van het reservepakket wordt naar schatting ca. 12 ha netto bijkomende bedrijvigheid onderzocht.

Met voorliggend concreet terreinvoorstel wordt geen HAG aangesneden.

Ca 13,9 ha is bestemd als (bouwwrij) agrarisch gebied binnen het gewestelijk RUP ARSG Roeselare.

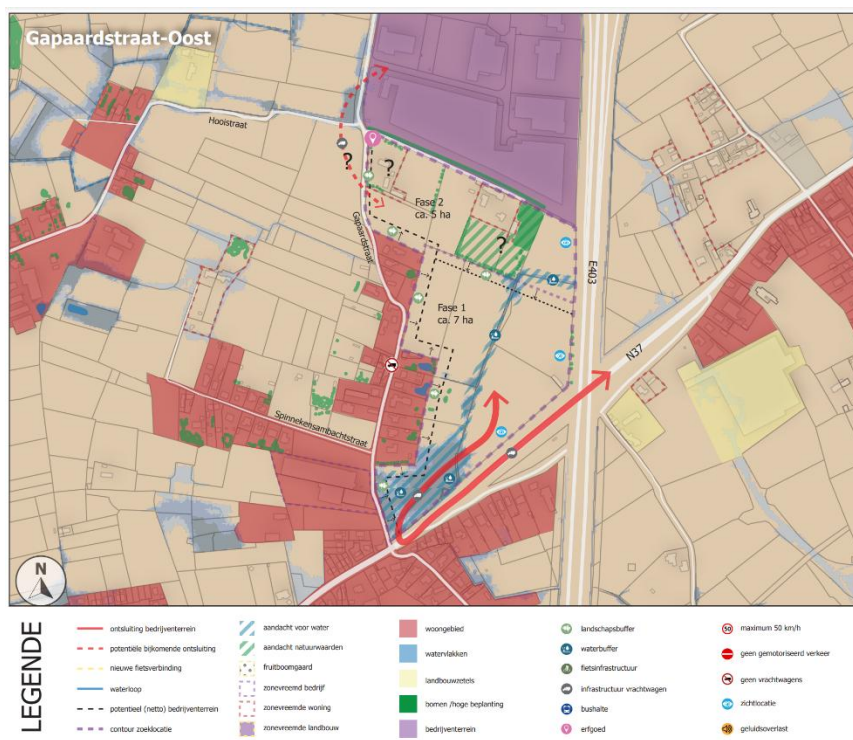
Beschrijving en aandachtspunten uit plan-MER

De locatie sluit aan op de bestaande bedrijvenzone Ter Vlucht en ligt binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare. De locatie sluit direct aan op de N37, waarlangs fietssnelweg F37 gelegen is, en ligt niet ver van afrit 8 van de E403. Het woonlint langs de Gapaardstraat dient te worden gevrijwaard van vrachtverkeer. Compensatie is noodzakelijk indien verharding moet worden voorzien op de overstromingsgevoelige percelen in het zuidwesten.

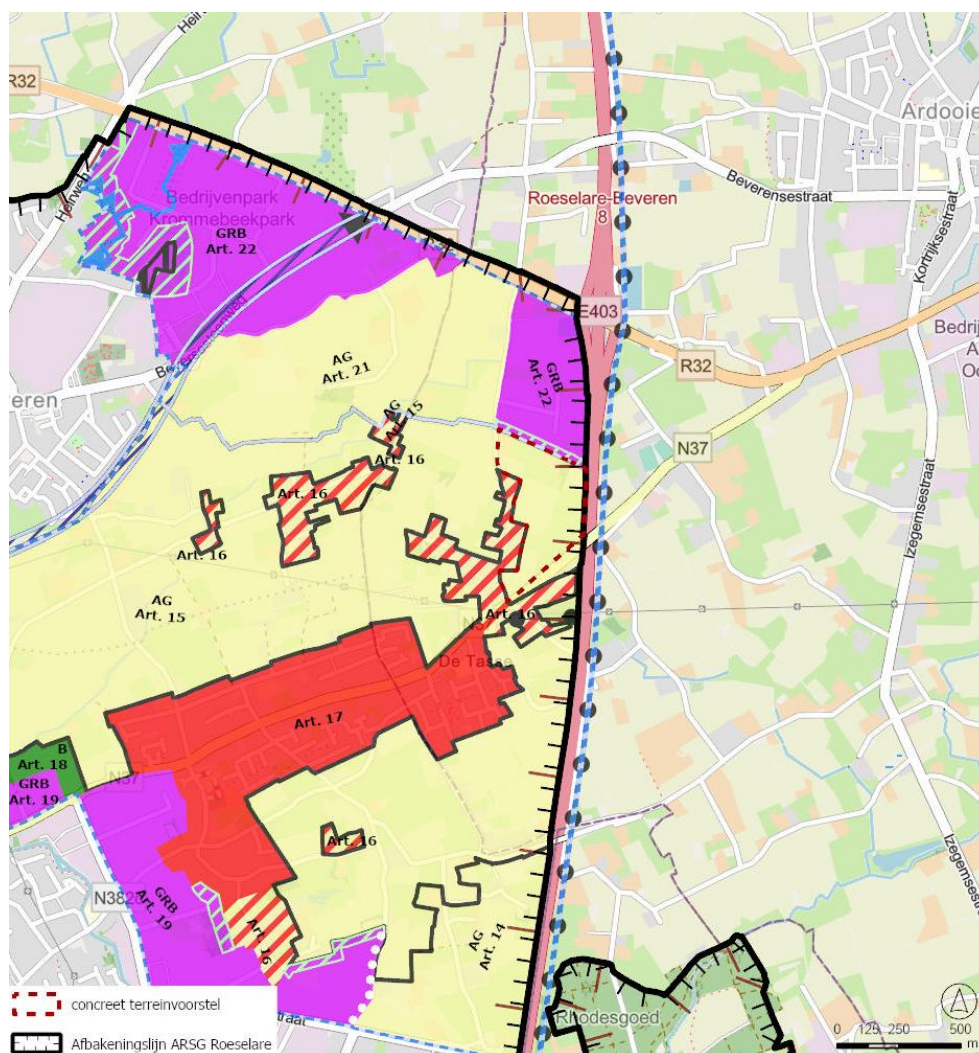
Plancontour



Indicatieve vertaling resultaten plan-MER



Ligging t.o.v. bestemmingen GewRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare



2.5. Ter Eike uitbreiding: ten noordwesten van Stampkotstraat (Staden)

Oppervlakte

De totale oppervlakte van het concreet terreinvoorstel bedraagt bruto ca. 3,8 ha.

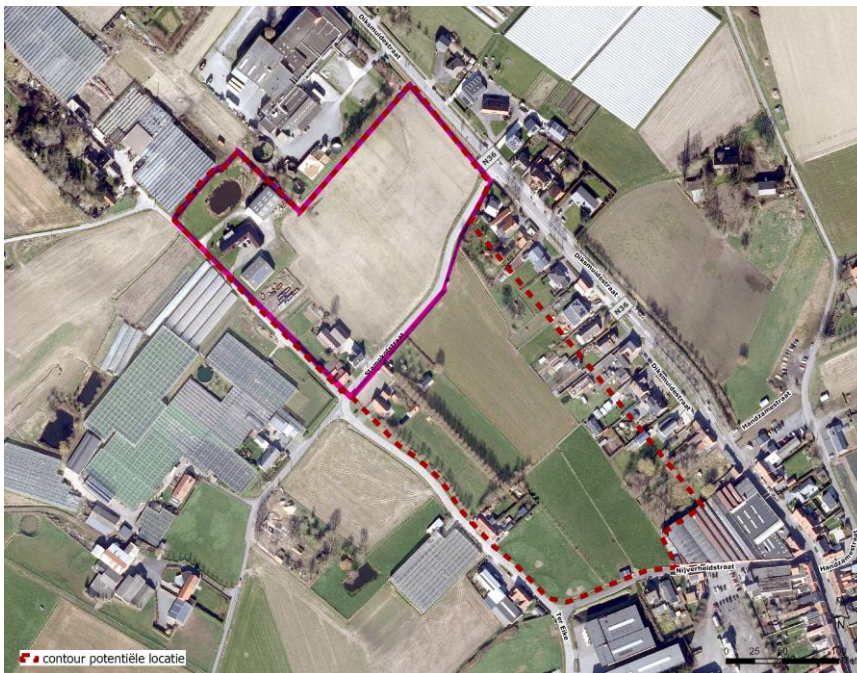
In het kader van het reservepakket wordt naar schatting ca. 2,25 ha netto bijkomende bedrijvigheid onderzocht.

Met voorliggend concreet terreinvoorstel wordt ca. 3,3 ha HAG aangesneden.

Beschrijving en aandachtspunten uit plan-MER

De locatie ligt aan de rand van Staden, aangeduid als hoofddorp in PRS-WV, en sluit aan op een nijverheidszone (BPA Congo). De locatie sluit rechtstreeks aan op de N36, die tevens is aangeduid als bovenlokale fietsverbinding. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de aanwezigheid van de woonfuncties in de nabije omgeving en de impact op geluid.

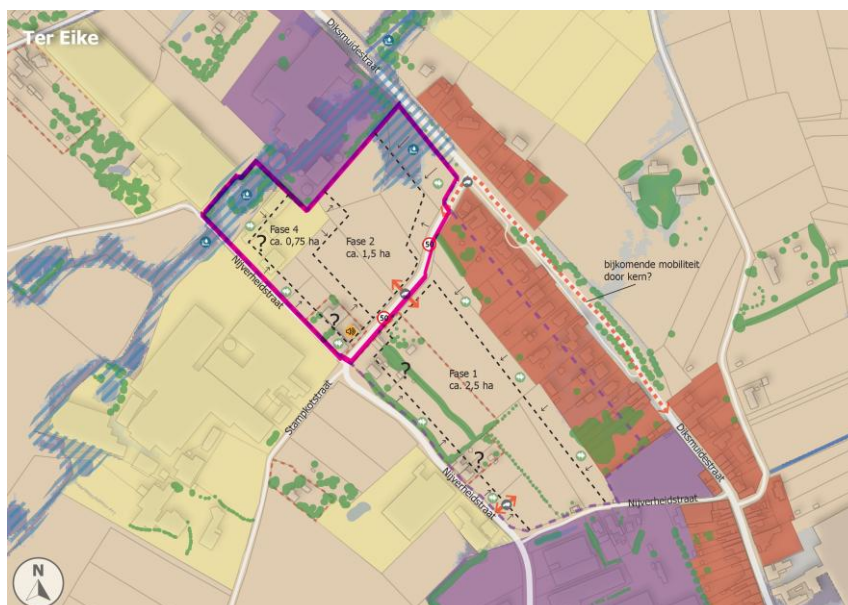
Plancontour



Orthofoto; bron: Plan 3D by Vansteelandt

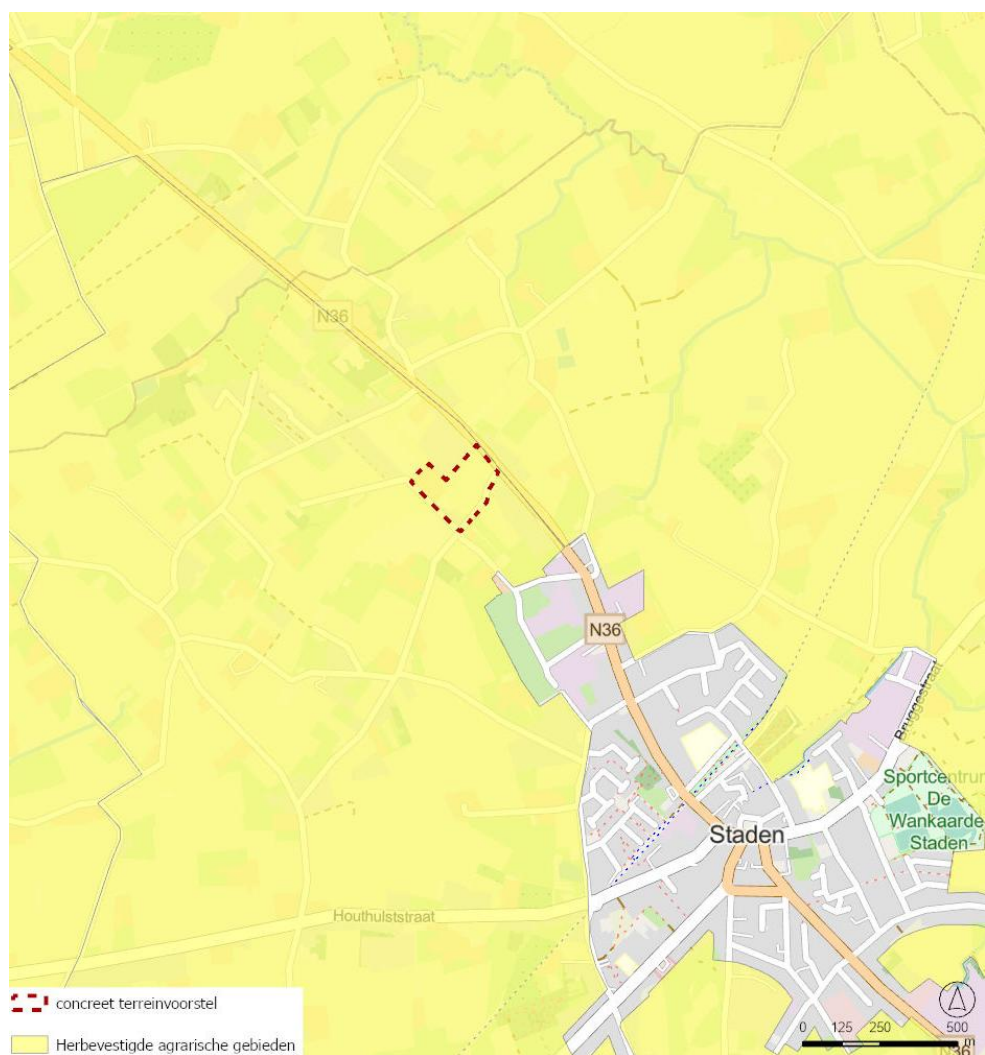
Opm.: Op bovenstaande figuur wordt het concreet terreinvoorstel in het roze omlijnd (enkel deel ten noordwesten van Stampkotstraat!)

Indicatieve vertaling resultaten plan-MER



Opm.: Op bovenstaande figuur wordt het concreet terreinvoorstel in het roze omlijnd (enkel deel ten noordwesten van Stampkotstraat!)

Ligging t.o.v. herbevestigd agrarisch gebied



2.6. De Vierschaere West uitbreiding (Ledegem)

Oppervlakte

De totale oppervlakte van het concreet terreinvoorstel bedraagt bruto ca. 9,1 ha.

In het kader van het reservepakket wordt naar schatting ca. 7,2 ha netto bijkomende bedrijvigheid onderzocht.

Met voorliggend concreet terreinvoorstel wordt ca. 8,9 ha HAG aangesneden.

Beschrijving en aandachtspunten uit plan-MER

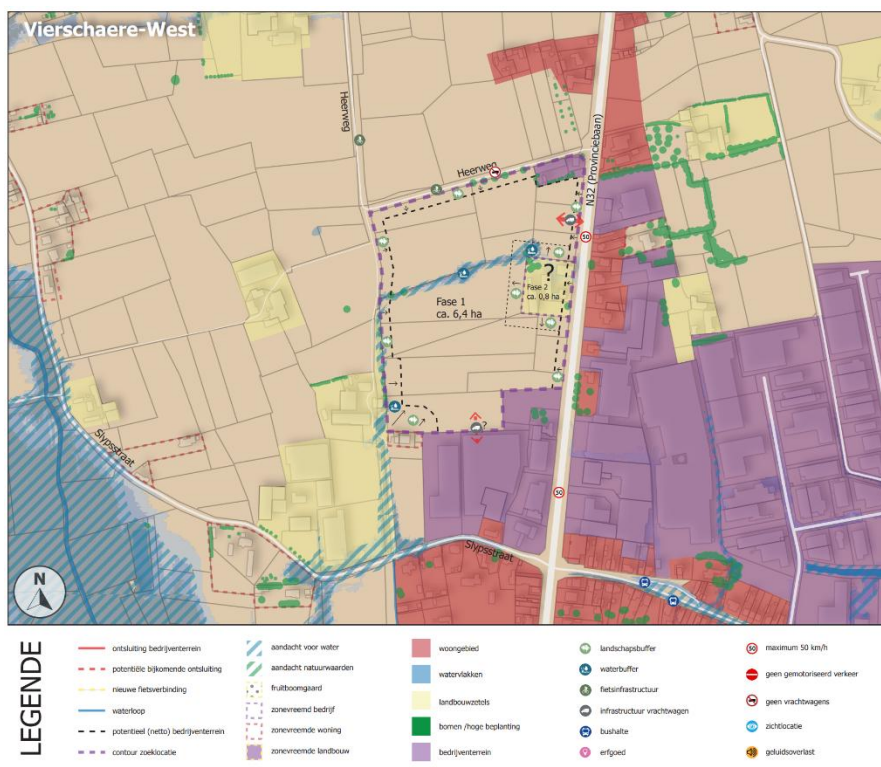
De locatie ligt aan de rand van Ledegem, aangeduid als hoofddorp in PRS-WV en sluit zowel in het zuiden als in het oosten aan op bedrijventerrein (De Vierschaere). De locatie sluit rechtstreeks aan op de N32, die tevens is aangeduid als bovenlokale fietsverbinding. In deze zone dienen ondergrondse constructies te worden vermeden.

Plancontour

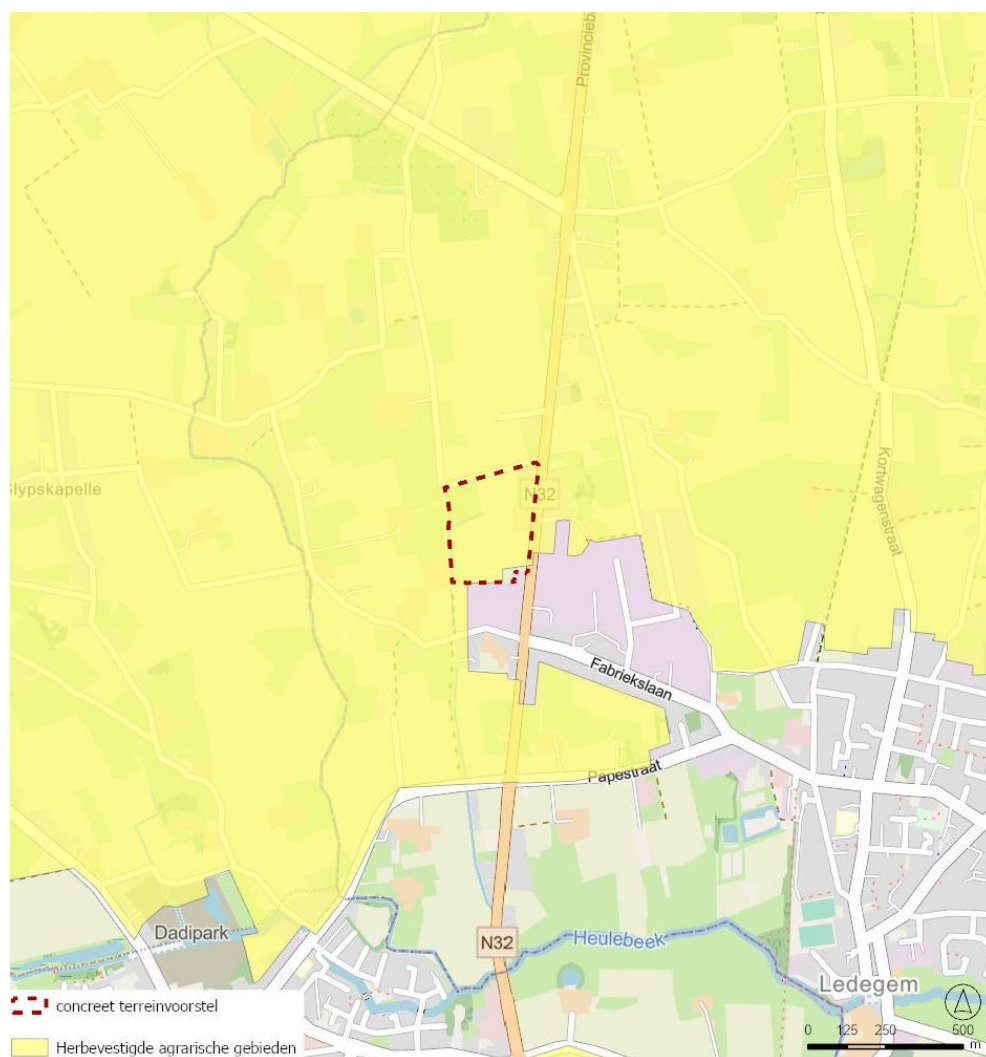


Orthofoto; bron: Plan3D by Vansteelandt

Indicatieve vertaling resultaten plan-MER



Ligging t.o.v. herbevestigd agrarisch gebied



2.7.Zuidhoekstraat (Ledegem)

Oppervlakte

De totale oppervlakte van het concreet terreinvoorstel bedraagt bruto ca. 3,7 ha.

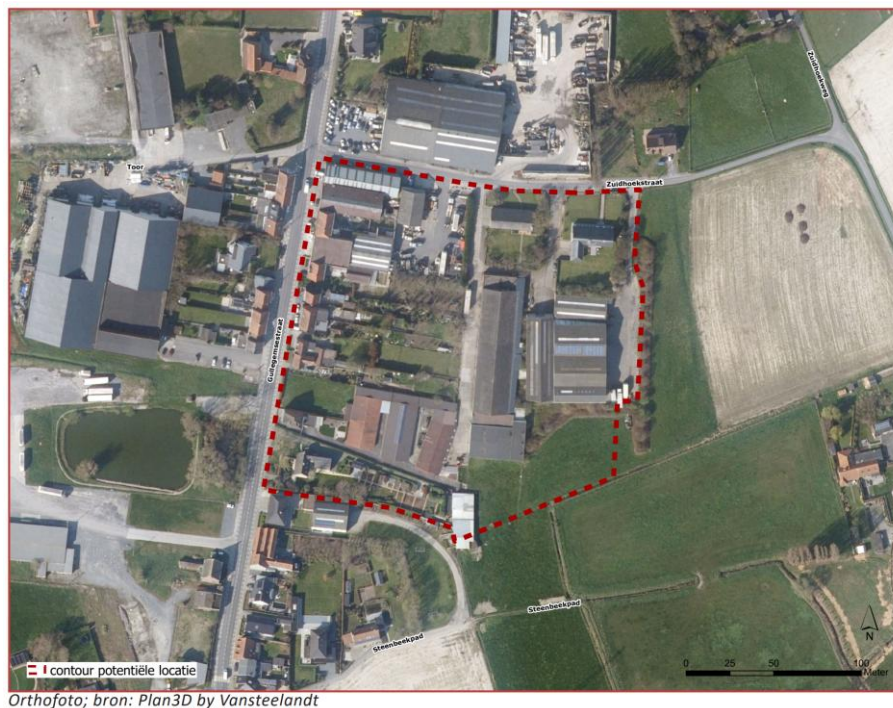
In het kader van het reservepakket wordt naar schatting ca. 1,5 ha netto bijkomende bedrijvigheid onderzocht.

Met voorliggend concreet terreinvoorstel wordt ca. 3,4 ha HAG aangesneden.

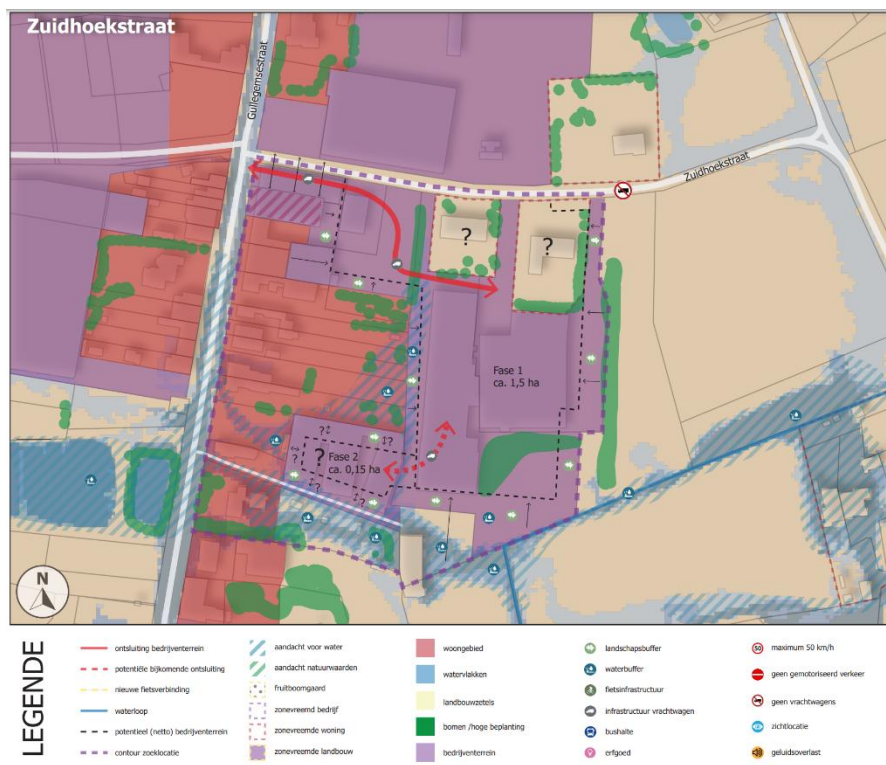
Beschrijving en aandachtspunten uit plan-MER

De locatie ligt aan de rand van Sint-Eloois-Winkel, aangeduid als hoofddorp in PRS-WV. De locatie sluit aan bij de Gullegemsestraat (route zwaar verkeer i.f.v. bedrijvigheid volgens GRS), deze weg is tevens aangeduid als bovenlokale fietsverbinding. In realiteit is deze locatie op vandaag reeds bebouwd (i.t.t. juridische toestand); er worden geen greenfields aangesneden. In deze zone dienen ondergrondse constructies te worden vermeden.

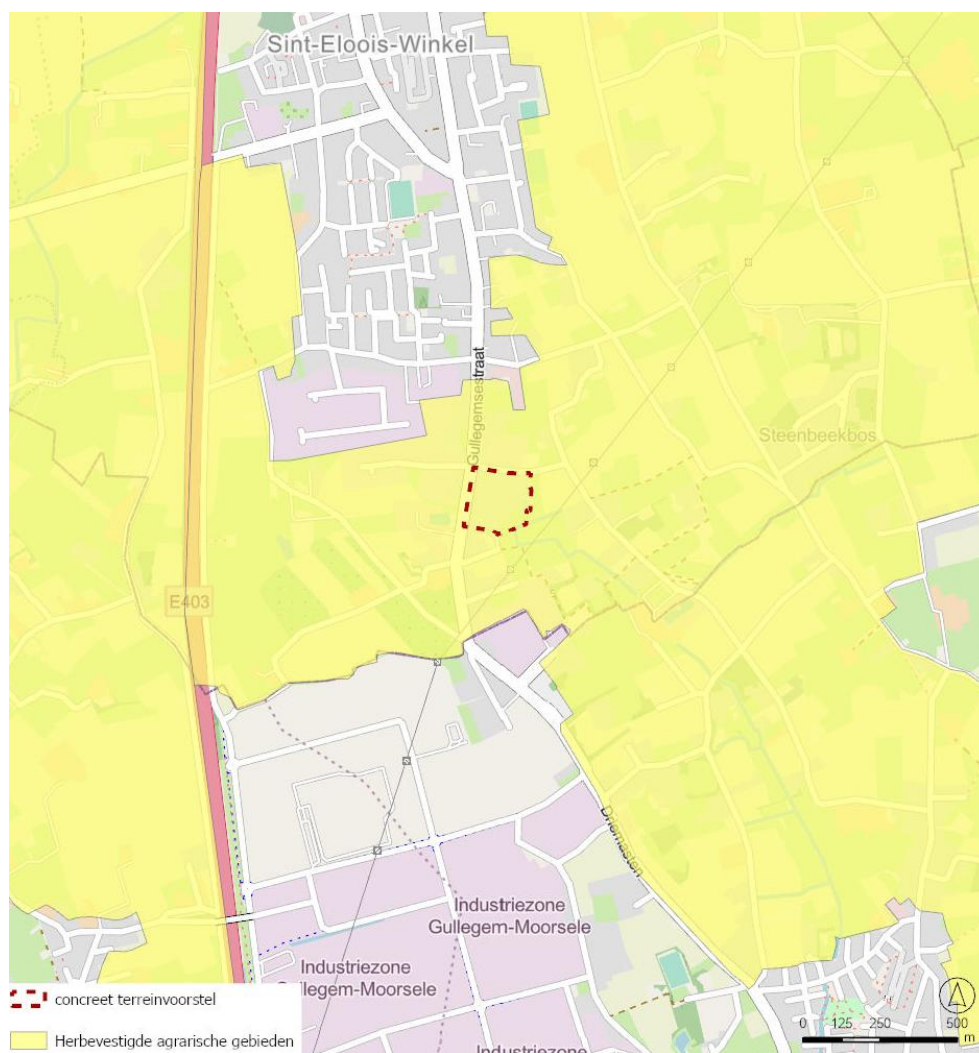
Plancontour



Indicatieve vertaling resultaten plan-MER



Ligging t.o.v. herbevestigd agrarisch gebied



3. Categorie 1 – gemeentelijk initiatief

Voor drie locaties (allen met compacte, beperkte oppervlakte, duidelijk begrensd en aangeduid in GRS) werd overeengekomen dat deze verder kunnen worden onderzocht a.d.h.v. afzonderlijke gemeentelijke RUP's, in uitvoering van het GRS. De hectares kunnen worden geput uit het Vlaams Reservepakket Bedrijventerreinen.

Het betreft de locaties **Hof Ter Weze Oost** (Roeselare; 2,77 ha netto; 4,0 ha bruto; lokale bedrijvigheid), **De Rootputten Uitbreiding** (Staden; 0,95 ha netto; 1,1 ha bruto; lokale bedrijvigheid) en **Millesteenstraat** (Moorslede; +-3,95 ha netto; 4,3 ha bruto; lokale bedrijvigheid)

De gemeentelijke RUP's voor locaties te Roeselare en Staden werden recent definitief vastgesteld door de gemeenteraad (Hof Ter Weze Oost op 18/11/2024 en De Rootputten Uitbreiding op 24/10/2024). De toenmalige Vlaamse minister voor Omgeving (Mevrouw Zuhail Demir) gaf instemming voor het ontwikkelen van beide concrete terreinvoorstellen. Deze netto-hectares (samen 3,72 ha netto) zijn dus reeds geput uit het pakket van 66 ha netto van het Vlaams Reservepakket voorzien voor subregio Roeselare.

Vanwege een gerechtelijke procedure lag het dossier van de Millesteenstraat reeds enige tijd stil. De gerechtelijke procedure is beëindigd vandaar de vraag om in te stemmen dat de locatie van Millesteenweg te Moorslede via een gemeentelijk RUP kan bestemd worden als lokaal bedrijventerrein.

De deputatie vraagt aan de Minister de goedkeuring van het concreet terreinvoorstel 'Millesteenstraat' te Moorslede (economische subregio Roeselare) conform het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 22/12/2017 (onderdeel van het gereserveerde en al toegewezen pakket van 130 ha bijkomende bedrijventerreinen).

3.1. Concreet terreinvoorstel Millesteenstraat (Moorslede)

Voorliggend concreet terreinvoorstel kadert binnen de zgn. 'dossiers categorie 1'.

Tijdens een overleg op 6/07/2020 oordeelde de toenmalige Minister voor Omgeving dat een aantal kleinere, duidelijk begrensde gebieden die derhalve reeds in GRS een aanduiding als bedrijventerrein kennen, door de gemeenten zelf kunnen gerealiseerd worden.

De vaststelling was dat diverse -door de schepencolleges voorgestelde zoekzones- reeds een aanduiding kennen als bedrijventerrein in het GRS. Van belang is dat in dit structuurplan reeds een geïntegreerde ruimtelijke afweging voor bedrijvigheid is gebeurd t.a.v. andere lokale ruimtelijke vragen. Bovendien heeft het GRS al een decretale procedure doorlopen zodat de optie om bedrijvigheid te realiseren op deze plek ook vanuit democratisch oogpunt een draagvlak heeft. Het is dan ook logisch dat dit gebied (samen met enkele andere categorie 1 zones) als eerste in aanmerking komen om een deel van de behoefte op te vangen.

Provinciaal afwegingskader bedrijvigheid

Het concreet terreinvoorstel Millesteenstraat doorstond de toets aan het provinciaal afwegingskader bedrijvigheid:

Criterium	Afweging
Bundeling en zuinig ruimtegebruik	(+) De locatie is gebundeld met het hoofddorp Dadizele Aansluiting met de bestaande ambachtelijke zone D' Hoogte
Bereikbaarheid	(+) De Meensesteenweg (N32), op 150m afstand is geselecteerd als secundaire weg II en heeft derhalve een verzamelende functie op bovenlokaal en lokaal niveau
Landbouw	Herbevestigd agrarisch gebied
Energieuitwisseling	Geen gedetecteerde aanknopingspunten
Natuur	Geen specifieke natuurwaarden

Multimodaliteit	(+) Personenvervoer: bovenlokale functionele fietsroute Meensesteenweg (N32) op 150m (-) Vrachtovervoer: enkel ontsluiting via de weg
Watersysteem	Beperkt (oostelijk) in mogelijks overstromingsgevoelig gebied
Reconversie	Niet van toepassing
Beschermde landschap of monument	Onderdeel van de landschappelijke relictzone 'Kezelberg'
CONCLUSIE Locatie sluit aan bij het hoofddorp Dadizele en takt onmiddellijk aan op de secundaire weg N32. Terrein enkel bereikbaar via vrachtovervoer over de weg. Voor personenvervoer kan aansluiting gemaakt worden met het bovenlokale fietsroutenetwerk. Mogelijks zuidelijke uitbreidingszone ambachtelijke zone D' Hoogte. Voorstel om locatie <u>verder mee te nemen</u> in provinciaal toewijzingsproces bedrijvigheid.	

Contour

Het concreet terreinvoorstel is onderdeel van het gemeentelijk RUP Millesteen. Het westelijk deel van het plangebied van dit RUP zou worden bestemd tot 'zone bedrijvigheid', het oostelijk deel zou 'zone voor gemengde bestemming' krijgen. Enkel het westelijk gedeelte komt in aanmerking van het reservepakket bedrijvigheid. Ook een perceel gelegen in het noorden de contour van het RUP Millesteen wordt niet meegenomen in het concreet terreinvoorstel, aangezien vandaag reeds een bestemming bedrijvigheid heeft Ambachtelijke zone D'Hoogte).



voor
van
dit op
(BPA

De oppervlakte die in het kader van het reservepakket wordt onderzocht, bedraagt ca. 4,30 ha bruto. Dit komt naar schatting neer op ca. 3,95 ha netto. Het planproces is nog lopende; het netto-cijfer betreft de huidige inschatting en kan mogelijk onderhevig zijn aan wijzigingen.

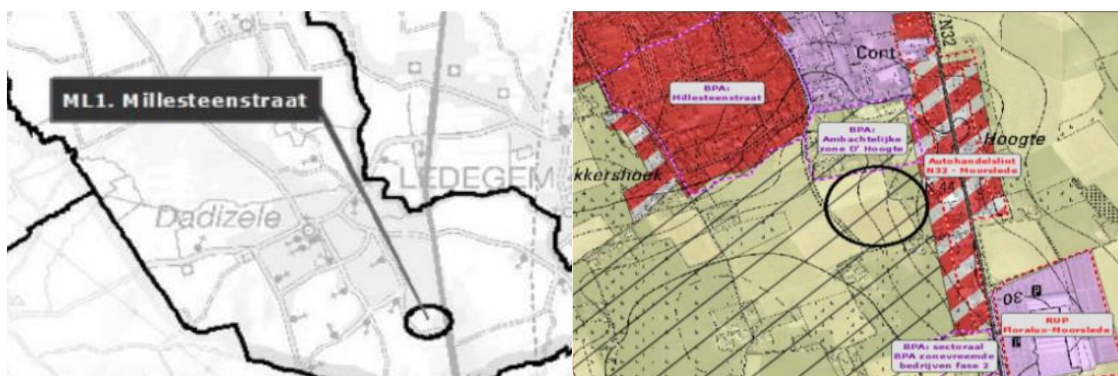
Ligging en omgevingscontext

Het concreet terreinvoorstel is gelegen in de **economische subregio Roeselare**.

Kerngebonden locatie (hoofddorp Dadizele) die ontsloten wordt door de Millesteenstraat die een verzamel- en verbindingsfunctie heeft op lokaal niveau. De gemeente Moorslede ligt in het buitengebied.

Volgens het gewestplan is het gebied bestemd als 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' en 'woongebied met een landelijk karakter' (oosten). De zone langs de Meensesteenweg verkreeg in het PRUP 'Autohandelslint N32 – Moorslede' de overdruk 'gebied met uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande autohandel'.

0



Historiek gemeentelijk RUP Millesteen

De gemeente Moorslede is bezig met een planinitiatief voor de uitbreiding van dit bedrijventerrein.

Hierbij een overzicht van het gebeurde planproces door de gemeente:

- 19/03/2019: Voorstel tot onderzoek door CBS Moorslede
- 11/10/2021: Goedkeuring startnota RUP Millesteen door CBS
- 8/11/2021-6/01/2022: Publieke raadpleging

Relatie met GRS Moorslede

De uitvoering van het GRS was één van de randvoorwaarden om door de deputatie als categorie 1 zone te kunnen beschouwd worden.

Het GRS Moorslede werd goedgekeurd op 26/04/2007.

In het GRS wordt er onderzoek gevoerd naar mogelijke zoekzones voor lokale bedrijvigheid. De zoekzone ingesloten door de Millesteenstraat en de Meensesteenweg geniet hier de voorkeur:



Resterende gebied ingesloten door de Millesteenstraat en de Meensesteenweg (Dadizele)

Voor het bedrijf Verstraete nv wordt een ruimte voor herlocalisatie aangeduid op het geselecteerde reservegebied tussen de Millesteenstraat en Meensesteenweg te Dadizele. Hoewel het bedrijf momenteel geen herlocalisatie in overweging neemt, wil de gemeente toch een plaats reserveren voor toekomstige herlocalisatie. De kans op herlocalisatie wordt dan ook op lange termijn gezien. De evaluatie van de ambachtelijke zone toont een hoge score voor de bereikbaarheid en ontsluiting. Het reservegebied van 3 ha ten zuiden van de bestaande ambachtelijke zone is omwille van de goede ontsluiting (gericht op de Meensesteenweg) geschikt om de herlocalisatie op te vangen. (RD p.20)

Het sluit aan op het bestaande ambachtelijk terrein: BPA Ambachtelijke zone D'Hoogte (RD p.18).

Voorliggend concreet terreinvoorstel Millesteenstraat past binnen aldus deze ruimtelijke visie zoals bepaald door het GRS.

Herbevestigd agrarisch gebied (HAG)

Met voorliggend concreet terreinvoorstel wordt +- **4,30 ha HAG** aangesneden.