

# Plan-m.e.r.-screening i.k.v. planologisch attest

Tuinentrum Deo-Dora - Waterstraat 1, Bavikhove

---

2018\_ES\_000156



## Colofon

---

titel:	<b>Plan-m.e.r.-screening i.k.v. planologisch attest</b>
rapportnummer:	<b>2018_ES_000156_plan-m.e.r.-screening</b>
opdrachtgever:	Tuincentrum Deo-Dora Waterstraat 1 8531 Bavikhove
opdrachthouder :	eco-scan bvba Industrieweg 114H 9032 Wondelgem (Gent) +32 9 265 74 06
contactpersoon/auteur(s)	Hanneke Melger
goedgekeurd:	voor eco-scan bvba door: ir. Toon Van Elst
datum:	april '19
copyright:	©2018, eco-scan bvba Reproductie van het volledige rapport is toegestaan. Gedeelten van het rapport mogen slechts worden gereproduceerd na verkregen schriftelijke toestemming van eco-scan bvba

---

# Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding tot opmaak van een planologisch attest	4
1.2 Toetsing MER-plicht	4
1.3 Passende beoordeling/verscherpte natuurtoets	5
2 Beschrijving van het plan	6
2.1 Situering van het plan	6
2.2 Planningscontext	6
2.3 Overige gebiedskenmerken	8
2.4 Overzicht vergunningen	10
3 Mogelijke effecten van het plan op de omgeving	11
3.1 Discipline lucht	11
3.2 Discipline bodem en water	11
3.3 Discipline geluid	11
3.4 Discipline mobiliteit	11
3.5 Discipline biodiversiteit	11
3.6 Discipline onroerend erfgoed en landschap	12
3.7 Discipline mens en ruimtebeslag	13
3.8 Cumulatieve effecten	13
3.9 Grensoverschrijdende effecten	13
4 Conclusie	14
5 Bijlagen	15

# 1 Inleiding

Voorliggende plan-m.e.r.-screening heeft betrekking op de aanvraag tot het verlenen van een planologisch attest ten behoeve van de eigendom gelegen te Waterstraat 1 in Bavikhove, gemeente Harelbeke.

Om de huidige bedrijfszetel te kunnen behouden, dient de site een planologische herbesteding te ondergaan.

Conform het decreet van 27 april 2007 houdende wijzigingen van het milieubeleid dient de initiatiefnemer voor een “plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project” de noodzaak tot opmaak van een plan-MER te onderzoeken tijdens het planningsproces.

Deze nota maakt deel uit van de eerste fase in het onderzoek tot milieueffectrapportage: er werd advies gevraagd aan een aantal voorgeschreven instanties. In deze nota wordt nagegaan of er aanzienlijke milieueffecten zijn op mens en milieu ten gevolge van het plan.

Het bevoegd bestuursorgaan voor de beoordeling van deze aanvraag tot opmaak van een planologisch attest is het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Harelbeke.

## 1.1 Aanleiding tot opmaak van een planologisch attest

Concreet wenst de initiatiefnemer een herbesteding van de locatie te verwezenlijken van agrarisch gebied naar gebied voor tuincentra.

Volgens het VCRO art. 4.4.24 is kleinhandel in agrarisch gebied een onvergundbare zonevreemde activiteit. Dit stelt een probleem voor vele tuincentra die ooit exclusief als telers begonnen in landbouwgebied. De gebouwen zijn bij een groot deel van de tuincentra wel degelijk vergund. Zonder een voorafgaande vergunning voor functiewijziging is het tuincentrum niet hoofdzakelijk vergund. Dit heeft tot gevolg dat een dergelijk bedrijf geen toepassing kan maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies, noch de mogelijkheid heeft om een planologisch attest aan te vragen.

Aangezien de situatie historisch gegroeid is en een aantal tuincentra niet herlocaliseerbaar zijn door hun specifiek ruimtegebruik en zij mogelijk toch ruimtelijk inpasbaar zijn op de huidige locatie, wordt het wenselijk geacht om hen minstens toegang te verlenen tot het instrument van het planologisch attest (bron: [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be)).

Samenvattend kan worden gesteld dat een planologisch attest noodzakelijk is om:

- het voortbestaan van het tuincentrum Deo-Dora op lange termijn te kunnen bestendigen;
- en de economische marktpositie veilig te stellen.

De bestaande infrastructuur wordt weergegeven in bijlage 1.

## 1.2 Toetsing MER-plicht

Het planologisch attest vormt kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-MER-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b (‘stadsontwikkelingsproject’) van bijlage III. Het planologisch attest bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en is daardoor screeningsgerechtigd. Er dient opgemerkt te worden dat het plangebied slechts een klein percentage van het totale grondgebied van de gemeente betreft.

Aan de hand van deze plan-m.e.r.-screening zal getracht worden aan te tonen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten met zich mee zal brengen en dat er dus geen noodzaak is tot het opmaken van een plan-MER. De beslissing van de Dienst MER waaruit blijkt dat er geen plan-MER vereist is (cfr. Art. 4.2.6

§2 D.A.B.M.) dient bij de aanvraag tot planologisch attest te worden toegevoegd. Hierdoor wordt er voldaan aan de verplichting inzake milieueffectrapportage bij een planologisch attest.

### **1.3 Passende beoordeling/verscherpte natuurtoets**

Niet van toepassing. Zie ook '2.3 overige gebiedskenmerken' en '3.5 discipline biodiversiteit'.

## 2 Beschrijving van het plan

### 2.1 Situering van het plan

Het plangebied is gesitueerd te Waterstraat 1 in Bavikhove (gemeente Harelbeke), afdeling 4 Harelbeke, Sectie B, nummers 421h en 419b. Het plangebied waarvoor de gewestplanbestemmingswijziging wordt aangevraagd, wordt in rood weergegeven op onderstaande luchtfoto met kadastrale perceelsgrenzen (Figuur 1).



Figuur 1: luchtfoto en kadastralgrenzen met aanduiding van het plangebied in rood (bron: geopunt)

Op ca. 270 m ten noordwesten van de site bevindt zich de grens tussen de gemeentes Harelbeke en Kuurne. Het plangebied bevindt zich op ca. 13 km ten noorden van Wallonië.

### 2.2 Planningscontext

Concreet wenst men door de bestemmingswijziging het voortbestaan van het bedrijf veilig te stellen. Op lange termijn wordt er geen uitbreiding voorzien.

De bestaande infrastructuur wordt weergegeven op Figuur 2 en bijlage 1.



1. loods
2. serre
3. woning
4. serre
5. winkel
6. magazijn
7. berging
8. berging

**Figuur 2: situering van de bedrijfsinfrastructuur**

Op Figuur 3 wordt het Gewestplan weergegeven. Het bedrijf bevindt zich in agrarisch gebied. Het bedrijf is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd Bijzonder, noch Algemeen Plan van Aanleg (BPA/APA) en maakt geen deel uit van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP).





Figuur 3: situering op het gewestplan

## 2.3 Overige gebiedskenmerken

### Speciale beschermingszones natuur - VEN-gebied

De aanvraag situeert zich niet binnen de perimeter van een habitat- of vogelrichtlijngebied, noch binnen VEN-gebied (Figuur 4).



Figuur 4 Ligging aandachtsgebieden natuur (habitat- en vogelrichtlijngebied)



De afstand tot het dichtstbijzijnde VEN bedraagt ca. 2,2 km (West-Vlaamse Leievallei) en tot het SBZ ca. 14 km (Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen). Bij de effectbespreking wordt geargumenteed waarom geen Passende Beoordeling of VEN-toets noodzakelijk geacht wordt.

### Overstromingsgebieden

Het voorliggende plangebied ligt niet in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied.



**Figuur 5: overstromingsgevoelige gebieden (2017)**

De overige aspecten van de huidige situatie worden beschreven bij de respectievelijke disciplines, verderop bij de effectbespreking.

## 2.4 Overzicht vergunningen

### Milieuvergunning

Tabel 1: Historie milieuvergunningen

Datum begin vergunning	Datum einde vergunning	Onderwerp
10.11.1993	10.11.2013	melding klasse 3
18.10.2000	10.11.2013	milieuvergunning klasse 2
11.12.2002	10.11.2013	milieuvergunning klasse 2
11.12.2012	11.12.2032	melding klasse 3 (exploiteren van een tuincentrum en kweek van planten)

### Stedenbouwkundige vergunningen

Tabel 2: Historie stedenbouwkundige vergunning

Datum vergunning	Aanvrager	Adres	Onderwerp
28.04.1982	Deo-Dora	Waterstraat 1	bouwen van een loods
18.08.1982	Deo-Dora	Waterstraat 1	slopen van een bijgebouw en het bouwen van serres
29.12.1982	Deblaere Jeanine	Waterstraat 1	wijzigen van gevel
06.12.1988	Deblaere Jeanine	Waterstraat 1	bouwen van berging
27.09.2001	Deveeuw Yves	Waterstraat 1	bouwen loods voor kwekerij en slopen bestaande loods

## **3 Mogelijke effecten van het plan op de omgeving**

### **3.1 Discipline lucht**

Door bestemming van de huidige situatie binnen het plangebied worden geen bijkomende emissies naar de lucht verwacht. Emissies door gebouwverwarming en transporten zijn hier niet van die aard dat er sprake is van een negatief effect. Er worden dus geen aanzienlijke effecten verwacht naar lucht ten gevolge van de gevraagde bestemmingswijziging.

### **3.2 Discipline bodem en water**

De bodem wordt ter hoogte van het plangebied aangeduid als infiltratiegevoelig, niet overstromingsgevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. Het grondwater is zeer kwetsbaar tot matig kwetsbaar volgens de grondwaterkwetsbaarheidskaart (Ca1/Cb).

Er is geen grondwaterwinning aanwezig op de site.

Het bedrijf bevindt zich in collectief te optimaliseren buitengebied (bron: zoneringsplan VMM). Hemelwater van de loods achteraan op het bedrijfsterrein wordt opgevangen in 2 hemelwaterputten van elk 15.000 l (15 m<sup>3</sup>). De overloop gaat naar de openbare riolering. Het sanitair afvalwater loopt door naar een septische put en gaat nadien met de overloop naar de riolering.

Er kan gesteld worden dat het plan op zich geen verdere risico's voor bodem- of waterverontreiniging inhoudt. Er worden aldus geen aanzienlijke effecten naar bodem en water verwacht.

### **3.3 Discipline geluid**

Gezien de aard van de geplande activiteiten worden geen aanzienlijke effecten naar geluid verwacht met voorliggend plan. Er worden bovendien geen publieke activiteiten georganiseerd.

### **3.4 Discipline mobiliteit**

Er zijn momenteel een 20-tal transporten per jaar wat betreft afvalstromen (15 keer per jaar voor restafval, 1 keer per jaar wordt het ijzer opgehaald en 3 keer per jaar wordt het groenafval naar imog gebracht). Maandelijks zijn er een 10-tal transporten van leveranciers die elk een product afleveren (zoals meststoffen, zomerbloemen, vaste planten, sierheesters, decoratie, tuinmateriaal, exotische planten, potterie, landschapsplanten, ...). Er wordt ingeschat dat er 10 tot 100 bezoekers per dag zijn. Het klantentransport varieert sterk van seizoen tot seizoen, afhankelijk van het weer, werkweek en weekend.

Bovenstaande transporten komen neer op een gemiddelde van 10,4 tot 100,4 transporten per dag. Gezien er ten zuidwesten van het bedrijf, aansluitend op de Waterstraat, de gewestweg N36 bevindt, worden er geen negatieve effecten verwacht inzake mobiliteit.

Het plan zal geen verhoging van de vervoersbewegingen met zich mee brengen. Het aantal gebouwen blijft namelijk gelijk. Transporten ten gevolge van het tuincentrum zijn beperkt (vnl. transport klanten, aanvoer planten...) en vinden enkel overdag plaats tussen 7u en 19u. Er worden aldus geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht ten gevolge van de bestemmingswijziging van het plangebied.

### **3.5 Discipline biodiversiteit**

Het plangebied betreft op heden een biologisch minder waardevol perceel. Op ca. 150 m ten zuiden van het plangebied bevindt zich een biologisch waardevol element en op ca. 165 m ten noordenwesten bevindt

zich een complex van biologisch minder waardevol en waardevolle elementen. Het betreft hier geen elementen die deel uitmaken van VEN- en/of Natura 2000-gebied.

De opmaak van een VEN-toets en/of Passende beoordeling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De bestemmingswijziging van agrarisch naar gebied voor tuincentra zal geen negatief effect veroorzaken op bovengenoemde elementen.



**Figuur 6: Biologische waarderingskaart**

Verlichting brandt enkel tijdens de openingsuren en effecten ten gevolge van lichtpollutie worden dus als verwaarloosbaar geacht.

Er worden aldus geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht op vlak van biodiversiteit.

### **3.6 Discipline onroerend erfgoed en landschap**

Binnen een straal van 500 m bevinden er zich 4 relictten geclassificeerd als vastgestelde bouwkundig erfgoed (vast\_be\_relict), namelijk:

- Herberg Het Landhuis (220 m ten NW)
- Cichorei-ast (250 m ten NO)
- Arbeiderswoning met vlasschuur (340 m ten O)
- Hoeve met losse bestanddelen (165 m ten Z)

Twee gebieden ten zuiden van de site, één op 490 m en de ander op 685 m, zijn aangeduid als gebied waar een archeogenota wordt of moet worden opgesteld.

De planologische wijziging en de bestemming van de bedrijfsvoering zullen geen aanzienlijke effecten veroorzaken op vlak van bouwkundig erfgoed of archeologie. Toevalsvondsten dienen steeds gemeld te worden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.





**Figuur 7: Beschermd, vastgesteld en geïnventariseerd erfgoed**

In de huidige situatie is reeds een groenscherm aanwezig. Dit groenscherm bestaat uit bomen, bloemen en struiken die ook verkocht worden in het tuincentrum zelf. Rekening houdend met het groenscherm ter landschappelijke integratie, worden geen aanzienlijke effecten verwacht op landschappelijk erfgoed.

### 3.7 Discipline mens en ruimtebeslag

Ten gevolge van het plan zal landbouwgebied omgezet worden in gebied voor tuincentra, waardoor theoretisch gezien landbouwgrond verloren gaat. Het betreffende plangebied is echter op heden al niet meer in landbouwgebruik en reeds aangesneden.

Er wordt geen negatief effect verwacht ten gevolge van ruimtebeslag en lichtpollutie.

Het plan brengt geen risico's op vlak van gezondheid met zich mee.

### 3.8 Cumulatieve effecten

Voorliggend plan zal geen bijkomende cumulatieve effecten tot gevolg hebben.

### 3.9 Grensoverschrijdende effecten

Het plangebied bevindt zich op ca. 13 km ten noorden van Wallonië en ca. 68 km ten westen van het Brussel Hoofdstedelijk gewest. De uitvoering van voorliggende bestemmingswijziging veroorzaakt aldus geen (gewest)grensoverschrijdende effecten.

## 4 Conclusie

Uit bovenstaande kan besloten worden dat het plan aldus geen significante effecten zal veroorzaken; de mogelijke milieueffecten van de bestemmingswijziging zijn niet aanzienlijk. Het wordt bijgevolg niet noodzakelijk geacht om over te gaan tot de opmaak van een plan-MER.



## 5 Bijlagen

Bijlage 1: Bestaande infrastructuur/inplantingsplan