

PLAN-MILIEUEFFECTRAPPORT

GEBUNDELDE KENNISGEVING / ONTWERP-MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

PLANOLOGISCH ATTEST

BARIAS BVBA

Datum : november 2019

Colofon

Rapport: PlanMER Planologisch Attest Barias bvba

Projectnummer: 1327

Opdrachtgever: Barias bvba
Veldbosstraat 2
8800 Roeselare
KBO-nummer: 0479.282.641



Projectlocatie: Veldbosstraat 2
8800 Roeselare
VE-nummer: 2.123.194.594

Opstellers rapport:

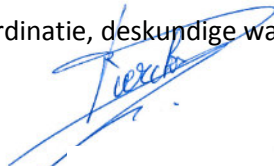
- Studiebureau:

Bureau DW
Herentalseweg 44 bus A
2440 Geel
014/89 20 45
info@bureaudw.be


Bureau DW
milieu- en omgevingsstudies

- M.e.r.-deskundigen:

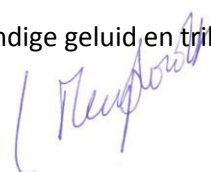
Jef Dierckx (coördinatie, deskundige water en lucht)



Rob Wuyts (deskundige bodem)



Lut Muyshondt (deskundige geluid en trillingen)



Mia Janssen (deskundige landschap, bouwkundige erfgoed en archeologie)



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Beknopte beschrijving voorliggend plan	4
1.2.	Gegevens initiatiefnemer	4
1.3.	Administratieve voorgeschiedenis	5
1.3.1.	Voorgaande rapportages.....	5
1.3.2.	Vergunningstoestand van het bedrijf.....	5
1.4.	Toetsing aan de plan-m.e.r.-plicht	8
1.5.	Scoping en Team van MER-deskundigen.....	8
1.6.	Overzicht van de plan-m.e.r.-procedure	9
1.7.	Verdere procedure en besluitvorming	10
2.	Situering van het plan.....	11
2.1.	Ruimtelijke situering.....	11
2.2.	Juridische en beleidsmatige situering	13
2.2.1.	Gewestplan en RUP's.....	13
2.2.2.	Herbevestigde agrarische gebieden	15
3.	Planbeschrijving.....	16
3.1.	Algemene doelstelling en verantwoording plan	16
3.2.	Historiek van het bedrijf.....	16
3.3.	Beschrijving huidige toestand bedrijfsinfrastructuur	17
3.4.	Beschrijving van de bedrijfsactiviteiten.....	18
3.4.1.	Huidige activiteiten	18
3.4.2.	Transformatie tot loonverpakker van 3 productklassen	19
3.4.3.	Ruimtelijke situering productieproces en activiteiten	19
3.5.	Ontwikkeling op korte en lange termijn.....	22
3.5.1.	Toekomstvisie.....	22
3.5.2.	Knelpunten bedrijfssite	23
3.5.3.	Ruimtebehoefte op korte termijn (2 jaar).....	24
3.5.4.	Ruimtebehoefte op lange termijn (10 jaar).....	28
3.6.	Verantwoording van de gewenste wijzigingen	31
3.7.	Beschrijving Alternatieven.....	37
3.7.1.	Nulalternatief	37
3.7.2.	Doelstellingsalternatieven.....	37
3.7.3.	Locatiealternatieven.....	37
3.7.4.	Uitvoeringsalternatieven.....	38
4.	Methodologie van de effectbeoordeling	39
4.1.	Onderzoek op planniveau	39

4.2.	Methodologie	39
4.3.	Effectuitdrukking en significantiekader.....	40
4.4.	Milderende maatregelen.....	40
5.	Afbakening studiegebied, beschrijving referentiesituatie en beoordeling milieueffecten	41
5.1.	Discipline Geluid en Trillingen	41
5.1.1.	Afbakening studiegebied.....	41
5.1.2.	Methodiek	41
5.1.3.	Beschrijving referentiesituatie	45
5.1.4.	Beoordeling effecten	51
5.1.5.	Milderende maatregelen.....	71
5.1.6.	Leemten in kennis en postevaluatie.....	71
5.2.	Discipline Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	72
5.2.1.	Afbakening studiegebied.....	72
5.2.2.	Beschrijving referentiesituatie	72
5.2.3.	Beoordeling effecten	80
5.2.4.	Milderende maatregelen.....	87
5.3.	Discipline Mens – Mobiliteit.....	88
5.3.1.	Afbakening studiegebied.....	88
5.3.2.	Beschrijving referentiesituatie	88
5.3.3.	Beoordeling effecten – confrontatie bereikbaarheidsprofiel - mobiliteitsprofiel	98
5.3.4.	Milderende maatregelen.....	99
5.4.	Discipline Mens – Ruimtelijke aspecten.....	100
5.4.1.	Afbakening studiegebied.....	100
5.4.2.	Beschrijving referentiesituatie	100
5.4.3.	Beoordeling effecten	100
5.4.4.	Milderende maatregelen.....	102
5.5.	Discipline Bodem	103
5.5.1.	Afbakening studiegebied.....	103
5.5.2.	Beschrijving referentiesituatie	103
5.5.3.	Beoordeling effecten	106
5.5.4.	Milderende maatregelen.....	107
5.6.	Discipline Water	108
5.6.1.	Afbakening studiegebied.....	108
5.6.2.	Beschrijving referentiesituatie	108
5.6.3.	Beoordeling effecten	113
5.6.4.	Milderende maatregelen.....	115
5.7.	Discipline Lucht.....	116
5.7.1.	Afbakening studiegebied.....	116

5.7.2.	Beschrijving referentiesituatie	116
5.7.3.	Beoordeling effecten	117
5.7.4.	Milderende maatregelen.....	118
5.8.	Discipline Biodiversiteit	119
5.8.1.	Afbakening studiegebied.....	119
5.8.2.	Beschrijving referentiesituatie	119
5.8.3.	Beoordeling effecten	120
5.8.4.	Milderende maatregelen.....	121
5.9.	Klimaatreflex.....	122
5.10.	Externe Veiligheid.....	123
6.	Grensoverschrijdende effecten.....	124
7.	Eindconclusie	125
8.	Bijlagen	126

Bijlagen

Bijlage 1 : Plannen

- a. Vergunningstoestand
- b. Bestaande toestand
- c. Toestand op korte termijn na 2 jaar
- d. Toestand op lange termijn na 10 jaar

Bijlage 2 : Advies Logflow uitbreiding magazijnen (mei 2018)

Bijlage 3 : Meetresultaten geluid (De Fonseca, 27/5/2019)

Bijlage 4 : Nota landschappelijke integratie (Lieven Vereecke ism 3Architecten, juni 2018)

Bijlage 5 : Niet-Technische Samenvatting

1. INLEIDING

1.1. BEKNOPT BESCHRIJVING VOORLIGGEND PLAN

Voorliggend plan-MER wordt opgemaakt naar aanleiding van de aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest voor een herstructurering, optimalisatie en uitbreiding van het bedrijf Barias bvba.

Het bedrijf is momenteel gelegen in een gemengd regionaal bedrijventerrein, afgebakend in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare' (definitief vastgesteld op 21 november 2008).

Het plangebied situeert zich zowel op **grondgebied van de stad Roeselare** als op **grondgebied van de gemeente Staden**.

Het aangevraagde planologisch attest voor Barias bvba heeft tot doel rechtszekerheid te bekomen over het behoud en de verdere ontplooiing van de bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie. Om een antwoord te bieden aan een reeks logistieke en bedrijfsorganisatorische knelpunten werd de volledige werking en organisatie van het bedrijf herzien. Voor de verdere ontwikkeling van het bedrijf werd daartoe een visie opgemaakt. Het bedrijf wenst toekomstgericht het machinepark en de opslagruimten uit te breiden op gronden in eigendom van het bedrijf. Omdat de gronden voor uitbreiding volgens het RUP 'Open zone Roeselare' (gemeente Staden) gelegen zijn in een zone non-aedificandi en agrarisch gebied met landschappelijke waarde wenst het bedrijf een planologisch attest aan te vragen.

Met dit planologisch attest wenst men zo de volledige site te herstructureren, te optimaliseren, uit te breiden en een vlotte logistieke flow te creëren.

1.2. GEGEVENS INITIATIEFNEMER

Initiatiefnemer: Barias bvba
Veldbosstraat 2
8800 Roeselare
Ondernemingsnr 0479 282 641

De gronden en gebouwen zijn eigendom van:

Barias bvba
Veldbosstraat 2
8800 Roeselare
Zaakvoerder: Chris Mullie
Ondernemingsnummer: BE0479.282.641

BARIAS CONSTRUCT bvba
Patrimoniumvennootschap
Hazegoedweg 23
8800 Roeselare
Zaakvoerder: Chris Mullie
Ondernemingsnummer: BE0811.260.290

Contactpersoon: Chris Mullie (zaakvoerder)

1.3. ADMINISTRATIEVE VOORGESCHIEDENIS

1.3.1. VOORGAANDE RAPPORTAGES

Voor de aanvraag tot planologisch attest voor Barias bvba werd eerder reeds een onderzoek tot milieueffectrapportage (plan-m.e.r.-screening) uitgevoerd.

Op 25 januari 2018 werd over het ontwerp van het onderzoek tot milieueffectrapportage (planMER-screening) advies gevraagd aan de relevante adviesinstanties. Op 19 juni 2018 werd vervolgens het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) ingediend bij de dienst Mer.

Op 27 juni 2018 werd door de dienst Mer haar beslissing met betrekking tot de plan-MER-plicht bekend gemaakt en concludeert dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijk negatieve milieugevolgen.

Ingevolge recente rechtspraak (arrest van de Raad van State nr 240.626 van 30 januari 2018) is een plan waarover een hogere (niet gemeentelijke) overheid een beslissing dient te nemen geen plan dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau en aldus ook niet screeningsgerechtigd.

Om die reden wordt voor de aanvraag tot planologisch attest een nieuwe plan-MER-procedure opgestart.

1.3.2. VERGUNNINGSTOESTAND VAN HET BEDRIJF

Voor het bedrijf werden reeds verschillende bouw- en milieuvergunningen afgeleverd. Het bedrijf gebruikt enerzijds de eigen bedrijfsgebouwen, vergund op Barias bvba en anderzijds een landbouwloods die vergund werd op het naastliggende landbouwbedrijf van de familie Mullie.

1.3.2.1. Bouwvergunningen

Jaar	Onderwerp	Vergunningverlenende overheid
BARIAS bvba		
2009	Bouwen van een verpakkingsbedrijf	CBS
2010	Het aanleggen van wegenis en ondergrondse/bovengrondse infrastructuren, nutsleidingen, verleggen tracé Klauwaartbeek, aanleg groene buffers op het GRB. WEIGERING	/
2010	Het uitbreiden van een verpakkingsbedrijf met lokaal opladen heftrucks	CBS
2011	Het uitbreiden van een bestaand bedrijf met koele opslagruimte	CBS
2016	Het regulariseren van bestaand bedrijf – dossier stopgezet wegens ongunstig advies brandweer (vereist afwijking aan te vragen voor uitbreiding)	/
2016	Uitbreiding van het bedrijf met diepvriesstaging, DV5, DV6 en productiehal 2. Onvolledig wegens ontbreken archeologienota	/

2017	Uitbreiding van het bedrijf met diepvriesstaging, DV5, DV6 en productiehal 2	CBS
MULLIE bvba (landbouwloods)		
2015	Het bouwen van een landbouwloods	CBS

1.3.2.2. Milieuvergunningen

Jaar	Onderwerp	Vergunningverlenende overheid
BARIAS bvba		
28/12/2009	Aktename van: <ul style="list-style-type: none"> • Transformatoren (360 kVA) • Accumulatoren (31 kW) • Stalplaats voor 10 voertuigen en/of AHW • Koelinstallaties (180 kW) • Inrichtingen voor het behandelen van kunststoffen (180 kW) • Opslag van kunststoffen (200 ton) • Inrichtingen voor het behandelen van andere producten van dierlijke oorsprong: werkplaats voor vis / vleeswarenfabriek (150 kW) • Inrichtingen voor het behandelen van andere producten van dierlijke oorsprong: opslagplaats van 50 ton 	CBS
3/12/2010	Aktename van: <ul style="list-style-type: none"> • 2500 l propaangasopslag 	CBS
26/10/2015	Vergunning verleend voor: <ul style="list-style-type: none"> • Lozen van bedrijfsafvalwater (990 m³/jaar) • Opslag van 200 l olie - 2 transformatoren (360 kVA) • Vaste inrichtingen voor het laden van accumulatoren (15 x 7,5 kW) • Stallen van 20 voertuigen en/of AHW - Koelinstallaties voor het bewaren van producten (1000 kW) en compressoren (2 x 5 kW) • Propaangastank (2500 l) • Opslag reinigingsproducten in kleine verpakkingen (800 l) • Opslag van 1000 m³ houten paletten • Inrichtingen voor het behandelen van kunststoffen (180 kW) • Opslag kunststofverpakkingsmateriaal (700 ton) • Opslag kartonverpakkingen (3000 ton) 	CBS

	<ul style="list-style-type: none"> • Werkplaatsen bestemd voor leurhandel, vis- en vleeswarenfabrieken (500 kW) • Opslagplaatsen producten dierlijke oorsprong (6000 ton) • Grondwaterwinning (max. 2,27 m³/dag en 500 m³/jaar) via 1 steenput 	
16/01/2017	<p>Vergunning verleend voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lozen van bedrijfsafvalwater (990 m³/jaar) • Opslag van 200 l olie • 4 transformatoren (1440 kVA) • Vaste inrichtingen voor het laden van accumulatoren (30 x 7,75 kW) • Stallen van 50 voertuigen en/of AHW • Koelinstallaties voor het bewaren van producten (5000 kW) en compressoren (4 x 5 kW) • Propaangastank (2500 l) • Opslag reinigingsproducten in kleine verpakkingen (4000 l) • Opslag van 30 000 m³ houten paletten • Inrichtingen voor het behandelen van kunststoffen (980 kW) • Opslag kunststofverpakkingsmateriaal (2000 ton) • Opslag kartonverpakkingen (10 000 ton) • Werkplaatsen bestemd voor leurhandel, vis- en vleeswarenfabrieken (1000 kW) • Opslagplaatsen producten dierlijke oorsprong (20 000 ton) • Grondwaterwinning (max. 2,27 m³/dag en 500 m³/jaar) via 1 steenput 	
MULLIE bvba (landbouwloods als onderdeel van veeteeltbedrijf)		
16/07/2015	<p>Vergunning verleend voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stallen voor het houden van 2100 mestvarkens • Een acculaadstation met een geïnstalleerd totaal vermogen van 112,5 kW (15 x 7,5 kW) • Een bergplaats voor het opstallen van 25 voertuigen en/of AHW • Koelinstallatie met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 180 kW • De opslag van 10 000 l mazout in 3 bovengrondse tanks van resp. 2000 l, 3000 l en 5000 l • 400 l olie • 2 brandstofverdeelinstallaties met elk één verdeelslang • De opslag van 2706 m³ dierlijke mest • De opslag van 8000 m³ losse granen 	CBS

	<ul style="list-style-type: none"> • 4923 m³/jaar en 16 m³/dag grondwaterwinning via een vijver en steenput <p>De rubrieken die specifiek in de landbouwoords vergund werden, zijn in bovenstaand overzicht vet gedrukt.</p>	
--	--	--

1.4. TOETSING AAN DE PLAN-M.E.R.-PLICHT

Het voorgenomen plan is plan-m.e.r.-plichtig volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (verder DABM genoemd, B.S. 3 juni 1995 en latere wijzigingen). Het planologisch attest is geen vergunning, maar wel – in de mate dat het attest zich gunstig uitsprekt over de kortetermijnbehoeften – een rechtsgrond voor een vergunning of voor vergunningen. Daardoor is het een “plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project”, zoals bedoeld in artikel 4.2.1 DABM, en beantwoordt het dus aan het toepassingsgebied dat in het DABM wordt gegeven aan de mogelijke plan-MER-plicht.

Het planologisch attest vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project van bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieu-effectrapportage, namelijk de categorie 7b) conservenfabrieken voor dierlijke en plantaardige producten. Conservenfabriek moet hier geïnterpreteerd worden als inrichtingen voor het conserveren van dierlijke en/of plantaardige producten.

Aangezien het plan niet het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau bepaalt, noch een kleine wijziging inhoudt, dient een plan-MER opgemaakt te worden (zie tevens administratieve voorgeschiedenis).

1.5. SCOPING EN TEAM VAN MER-DESKUNDIGEN

Een milieueffectrapport wordt opgesteld door een team van erkende MER-deskundigen onder leiding van een MER-coördinator.

Het team van deskundigen voor dit plan-MER bestaat uit volgende erkende MER-deskundigen :

<i>Erkende deskundige</i>	<i>Discipline</i>	<i>Erkenningsnummer</i>
Jef Dierckx	Coördinatie	
Jef Dierckx	Water Grondwater Oppervlaktewater	EDA-403/V4
	Lucht	EDA-403/V4
Rob Wuyts	Bodem Pedologie Geologie	2015/0009
Lut Muyshondt	Geluid en trillingen	EDA-746/V2
Mia Janssen	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	EDA-016/V4

De coördinatie van het milieueffectrapport wordt uitgevoerd door de erkende MER-deskundige Jef Dierckx met ondersteuning van Jan De Nayer (medewerking coördinatie en disciplines bodem, water en lucht).

Verder verleenden namens de initiatiefnemer volgende personen hun medewerking aan de opstelling van dit plan-MER :

3architecten bv ovv bvba, architect (3A)

- Dhr. Jan Tyvaert, zaakvoerder 3architecten
- Mevr. Sybil Le Roy, medewerker 3architecten
- Dhr Bert Deckmyn, planoloog

(opstellers aanvraag planologisch attest)

Creafarm bvba

- Mevr. Veroniek Taelman

(opsteller plan-m.e.r.-screening, juni 2018, SCPRL18001)

Zoals eerder aangegeven werd voor deze aanvraag tot planologisch attest voor Barias bvba eerder reeds een onderzoek tot milieueffectrapportage (plan-m.e.r.-screening) uitgevoerd. Door de dienst Mer werd toen op basis van dit onderzoek geconcludeerd dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke effecten.

De disciplines waarvoor geen erkend deskundige in het team van deskundigen werd opgenomen, worden behandeld **door de coördinator**. Volgende overwegingen speelden hierin mee (zie verder hoofdstuk beoordeling milieueffecten) :

- Biodiversiteit : in de nabijheid van het project zijn geen bijzondere aandachtsgebieden met betrekking tot biodiversiteit gelegen.
- Mens - mobiliteit : het verkeer dat door het project gegenereerd wordt is beperkt. Bovendien wordt het bedrijfsterrein goed ontsloten door een nieuwe ontsluitingsweg voor het zuidelijk deel van het regionaal bedrijventerrein waarop het bedrijf Barias gevestigd is.
- Mens – ruimtelijke aspecten : deze aspecten worden eveneens gedetailleerd beschreven en vormen de basis voor de opmaak van de aanvraag planologisch attest.
- Ook de aspecten Klimaatreflex en Veiligheid worden door de coördinator behandeld.

1.6. OVERZICHT VAN DE PLAN-M.E.R.-PROCEDURE

Het decreet betreffende milieueffect- en veiligheidsrapportage van 18 december 2002 (het zogenaamde mer/vr-decreet, hierna “het decreet” genoemd) beschrijft de m.e.r.-procedure (BS 13 februari 2003). Hierbij kunnen volgende fasen onderscheiden worden:

a) Kennisgevingsnota

De initiatiefnemer stelt een team van deskundigen samen. Na het opstellen van de kennisgevingsnota, dient de initiatiefnemer het dossier in bij de bevoegde overheid, namelijk de dienst Milieueffectrapportage, van het Departement Omgeving, kortweg de dienst Mer. Na het ontvangen van de kennisgeving onderzoekt de dienst Mer of de kennisgeving volledig is en betekent deze beslissing binnen een termijn van 20 dagen na ontvangst van de kennisgeving.

b) Terinzagelegging en richtlijnen

De dienst Mer stelt de volledig verklaarde kennisgeving onverwijld ter beschikking van het publiek (= terinzagelegging) overeenkomstig het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur. De aankondiging gebeurt via de internetsite van de administratie en van de betrokken gemeenten en in de krant (of gemeentelijk infoblad, ...).

De dienst Mer bezorgt de kennisgeving aan de betrokken gemeentebesturen, de provinciale overheid en de door de Vlaamse regering aangewezen administraties. Op deze kennisgeving kunnen burgers reageren.

c) Opmaak MER

Tijdens deze fase stelt het team van erkende deskundigen het MER op onder leiding van een MER-coördinator, rekening houdend met de opgestelde richtlijnen. Er wordt tussentijds een ontwerp- MER opgesteld dat informeel besproken wordt door de initiatiefnemer, het team van deskundigen, de dienst Mer en aangeschreven administraties en openbare besturen tijdens een zogenaamde 'ontwerptekstbespreking'.

d) Beoordelingsfase

Het definitieve plan-MER wordt ingediend bij de dienst Milieueffectrapportage. De dienst Milieueffectrapportage controleert of het MER beantwoordt aan de inhoudelijke vereisten van de richtlijnen en of de aangewende methodologie correct is.

Daarna keurt de dienst Mer het MER goed of af en stelt ze een goedkeurings- of afkeuringsverslag op. Deze goed- of afkeuring wordt binnen een termijn van 50 dagen betekend aan de initiatiefnemer, de betrokken overheden, administraties, de MER-coördinator en het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeentebesturen. Een goedgekeurd plan-MER is - in het kader van een RUP-procedure - vereist ten behoeve de voorlopige vaststelling van een RUP, en in voorliggend geval bij de aanvraag van het Planologisch Attest.

Gezien de administratieve voorgeschiedenis van dit dossier (reeds eerder een effectbeoordeling uitgevoerd en goedgekeurd met bijhorende adviesronde, zie verder) opteert de initiatiefnemer er voor om de kennisgeving en ontwerptekst van het planMER gebundeld in te dienen.

1.7. VERDERE PROCEDURE EN BESLUITVORMING

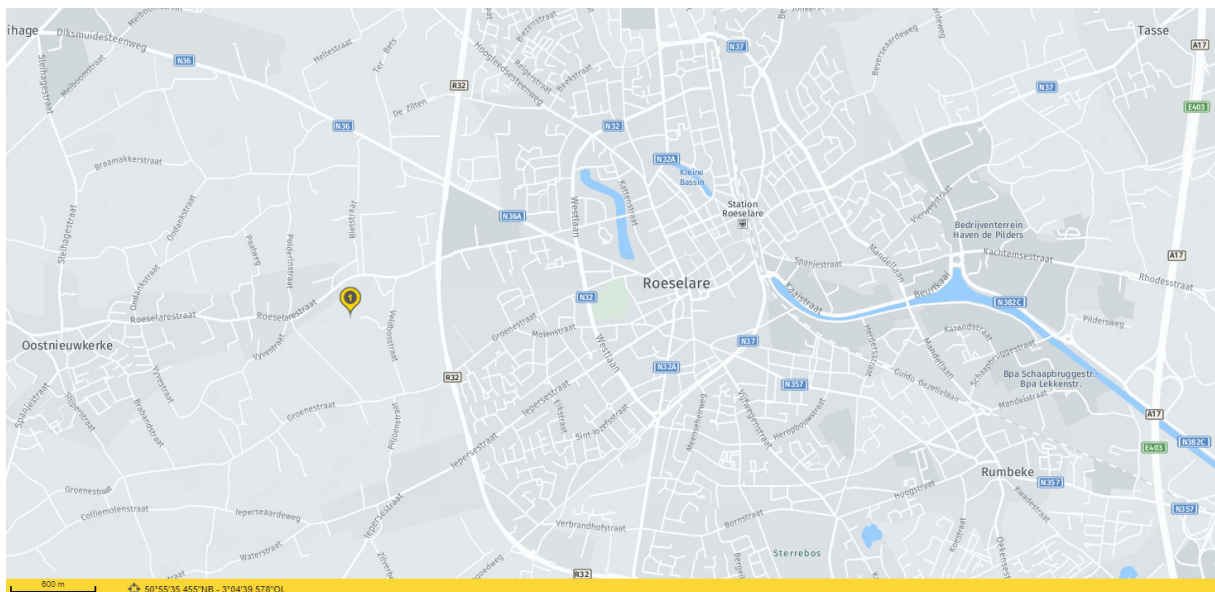
Voorliggend plan-MER wordt opgemaakt in het kader van een aanvraag tot planologisch attest. In het kader van het planologisch attest wordt een openbaar onderzoek georganiseerd. Bij het bekomen van het Planologisch attest kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd ter realisatie van de uitbreidingsplannen uiterlijk een jaar na het afleveren van het planologisch attest.

Bij goedkeuring van het Planologisch attest zal de procedure voor een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan worden opgestart om het planologisch attest te bekrachtigen in de ruimtelijke ordening. De plenaire vergadering dient plaats te vinden ten laatste 2 jaar na het afleveren van het planologisch attest.

2. SITUERING VAN HET PLAN

2.1. RUIMTELIJKE SITUERING

De bedrijfssite is gelegen langs de Veldbosstraat te Roeselare. Dit is ten westen en op ongeveer 2 km van de kern van Roeselare. De toegang tot de bedrijfssite is momenteel gelegen langs de Veldbosstraat, een verbindingsweg tussen Oostnieuwkerksesteenweg en de Groenestraat. Deze twee laatste komen uit op de ring rond Roeselare (R32), een gewestweg welke aansluiting vindt op de E403. De site grenst aan de grens met Oostnieuwkerke en situeert zich verder tussen de Oostnieuwkerksesteenweg en de Groenestraat.



Figuur 1 : Locatie site op stratenplan

De onmiddellijke omgeving bestaat enerzijds uit bebouwde uitlopers van de omliggende gemeenten of gehuchten en anderzijds uit versnipperd open agrarisch gebied met verspreide bebouwing gaande van woningen, hoesves, ambachtelijke bedrijvigheid en handelsactiviteiten tot gemengde landbouwbedrijven.

Het plangebied van deze aanvraag tot planologisch attest beperkt zich tot de percelen waarop het huidige bedrijf gevestigd is, samen met de percelen waarop de uitbreiding wordt beoogd.

Het plangebied wordt als volgt begrensd:

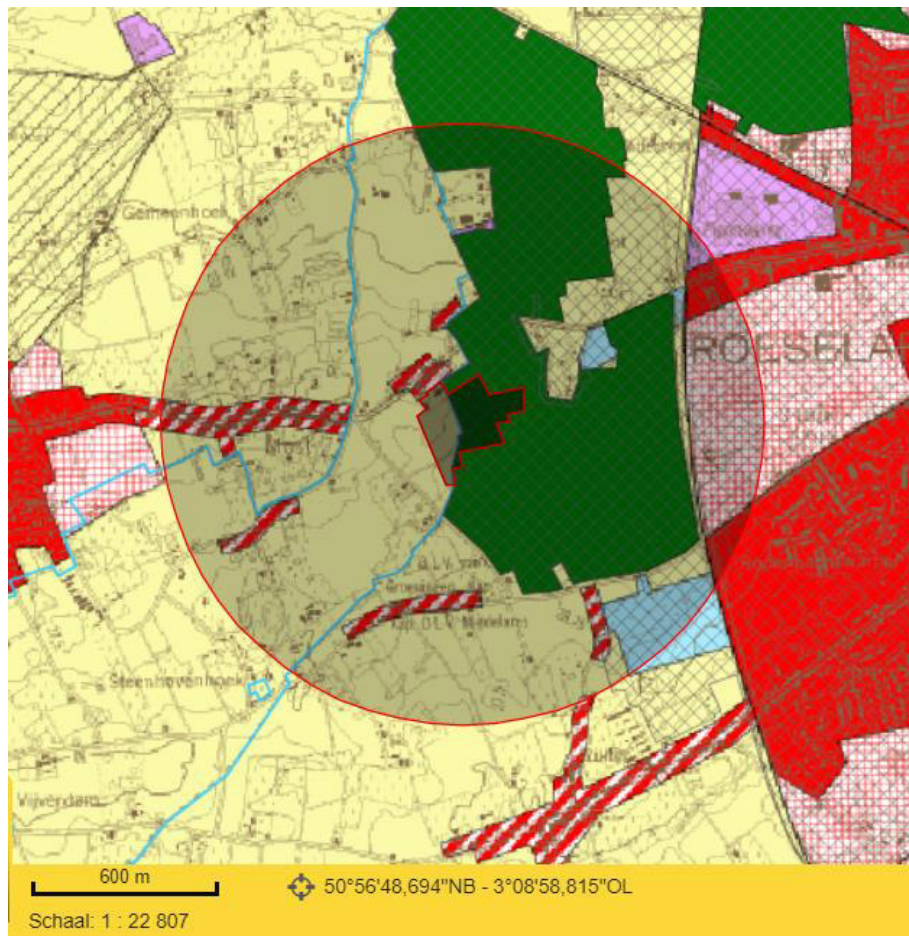
- Ten noorden door woningen in woongebied met landelijk karakter en akkerland
- Ten oosten door akkerland gelegen binnen ontwikkelingsgebied van WVI
- Ten zuiden door landbouwbedrijf Mullie bvba en akkerland in agrarische bedrijvenzone
- Ten westen door akkerland in agrarisch gebied (zone non-aedificandi)



Figuur 2 : Afbakening plangebied

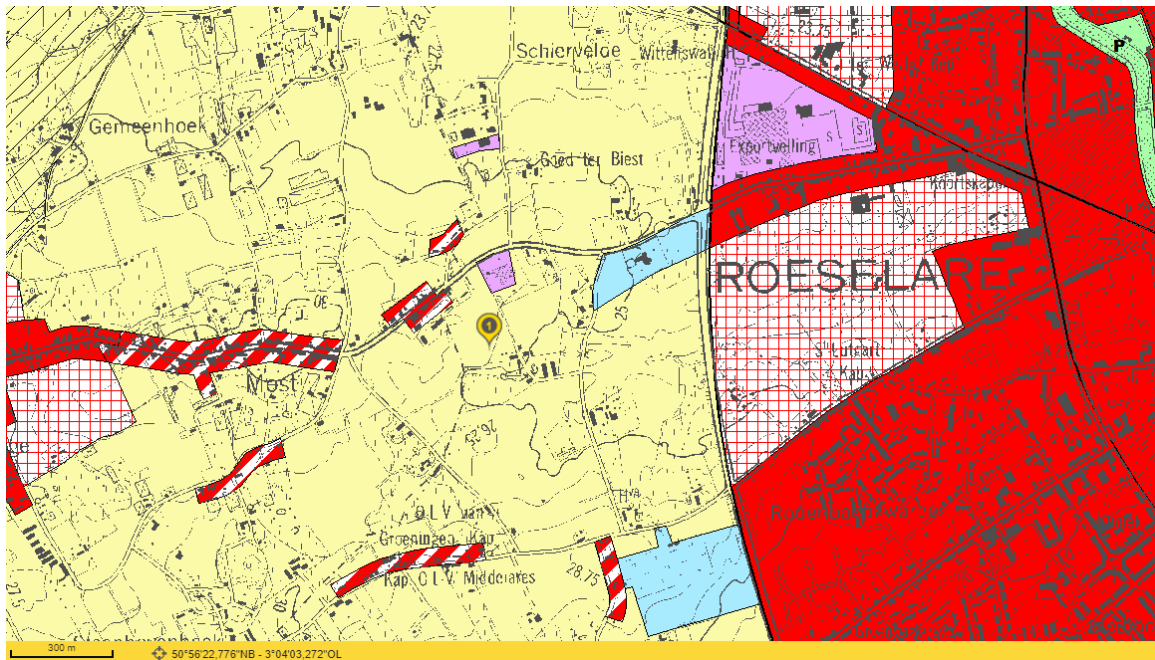
2.2. JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE SITUERING

2.2.1. GEWESTPLAN EN RUP'S



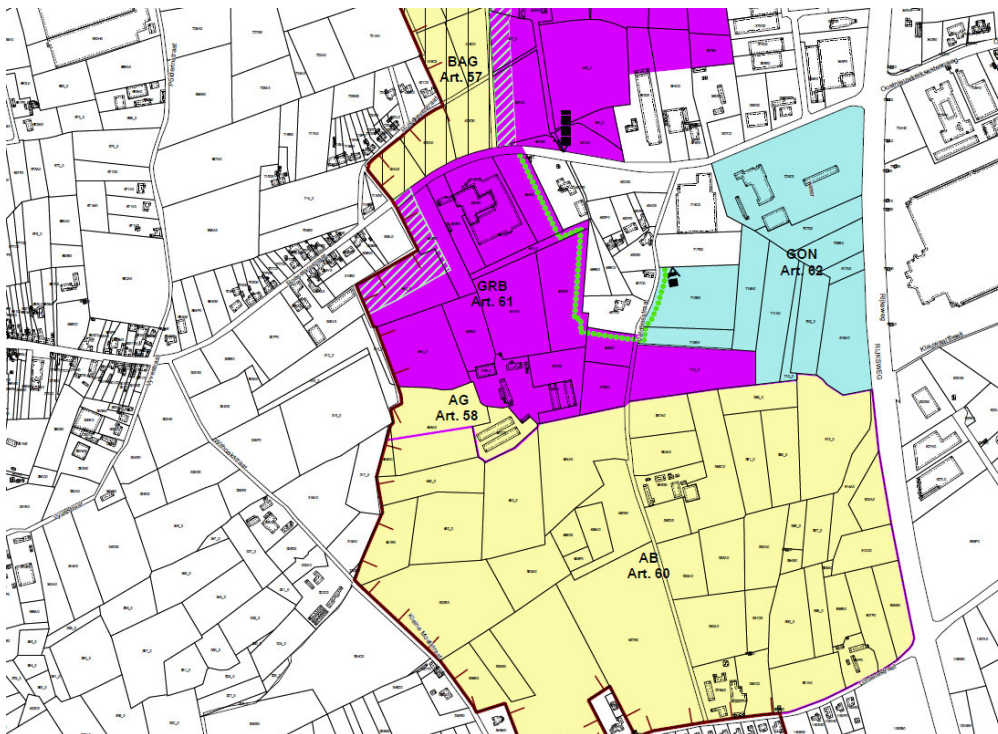
Figuur 3 Situering bedrijven plangebied op gewestplan (rode contour centraal) en RUP plus straal 1 km (Geopunt): gewestplan met overleg GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare (groen vlak) en gemRUP Open Zone Roeselare Staden (lichtblauwe contour).

Volgens het gewestplan 6. Roeselare – Tielt (17/12/1979) is de site gelegen in agrarisch gebied.



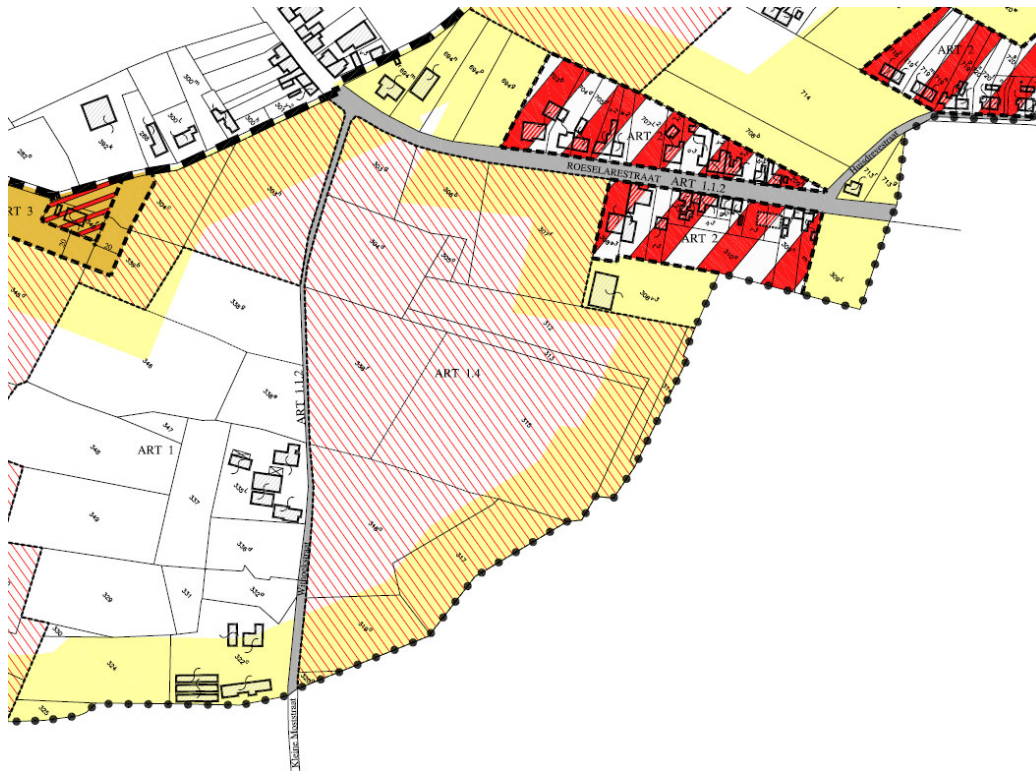
Figuur 4 : Gewestplan

Deze inrichting is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare' (definitief vastgesteld op 21 november 2008) gelegen in een gemengd regionaal bedrijventerrein.



Figuur 5 : Gewestelijk RUP Afbakening regionaal stedelijk gebied Roeselare

Volgens het RUP Open zone Roeselare – gemeente Staden d.d. 07/09/2006, is het aangrenzende terrein aan de bestaande site gelegen in een zone non-aedificandi en agrarisch gebied met landschappelijke waarde.



2.2.2. HERBEVESTIGDE AGRARISCHE GEBIEDEN

Volgende figuur toont aan dat de percelen in het westen van het projectgebied gelegen zijn in een zone van herbevestigd agrarisch gebied. 'Samenhangend landbouwgebied van het westelijk plateau van Tielt', deelruimte 1. Plateau van Tielt, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23/10/2008.



Figuur 6 : Herbevestigde agrarische gebieden

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. ALGEMENE DOELSTELLING EN VERANTWOORDING PLAN

Voorliggend plan-MER wordt opgemaakt naar aanleiding van de aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest voor een herstructurering, optimalisatie en uitbreiding van het bedrijf Barias bvba.

Het aangevraagde planologisch attest voor Barias bvba heeft tot doel rechtszekerheid te bekomen over het behoud en de verdere ontplooiing van de bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie. Om een antwoord te bieden aan een reeks logistieke en bedrijfsorganisatorische knelpunten werd de volledige werking en organisatie van het bedrijf herzien. Voor de verdere ontwikkeling van het bedrijf werd daartoe een visie opgemaakt. Het bedrijf wenst toekomstgericht het machinepark en de opslagruimten uit te breiden op gronden in eigendom van het bedrijf.

Omdat de gronden voor uitbreiding volgens het RUP Open zone Roeselare (gemeente Staden) gelegen zijn in een zone non-aedificandi en agrarisch gebied met landschappelijke waarde wenst het bedrijf een planologisch attest aan te vragen.

3.2. HISTORIEK VAN HET BEDRIJF

Barias B.V.B.A. is een puur en 100 % Belgisch familiebedrijf die goederen verpakt op maat van de klant sinds 2003.

In de jaren 60 startte Werner Mullie een boerderij in de Veldbosstraat te Roeselare. In de jaren 90 stapten zijn zonen in het bedrijf. De focus lag onder andere op akkerbouw en het kweken van groenten en aardappelen voor de diepvries verwerkende nijverheid. Deze diepvries verwerkende bedrijven bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van de boerderij. Regio Roeselare is intussen uitgegroeid tot het diepvriesmekka van Europa. De zoon van Werner Mullie, Chris, zag door die verschillende factoren het belang in van landbouwproducten gerelateerd aan de diepvriessector.

Toen hij als kind, en later als student, tijdens de vakanties mee mocht om groenten te gaan leveren aan de verwerkende industrie merkte hij al snel op dat deze bedrijven sterk geïndustrialiseerd werkten met een hoge graad van automatisatie en snel draaiende verpakkingsmachines. De bedrijven mikten er dan ook op 7 dagen op 7 full automatisch te gaan produceren en verpakken. Bijgevolg komen er steeds uniforme verpakkingen van de band, in grote volumes en weinig afwisselend.

Toen Chris tijdens zijn jeugd samen met zijn moeder naar de lokale supermarkt ging, kon hij een divers gamma aan producten ontdekken waarbij de verpakking een onderscheiden belang speelde. Chris ontdekte er dat de consument en de supermarkt zich steeds richten op nieuwigheden, variatie in de verpakking, verschillende smaken en soorten in één doos (mixen), speciale reclame acties, gadgets,...

Algauw was duidelijk dat er een spanningsveld ontstond tussen enerzijds de producent die er op gericht is steeds dezelfde uniforme verpakkingen aan te maken en anderzijds de consument die steeds op zoek gaat naar speciale niet uniforme zaken. Dit was dan ook de aanzet en het idee om met het bedrijf Barias van start te gaan en zich te gaan focussen op die specifieke opdrachten.

Gezien de ligging , in de groentetuin van Europa, was de stap snel gezet om in de Veldbosstraat de activiteiten van VAL en VAS (Value Added Logisitcs en Value Added Serivces) en verpakkingsactiviteiten voor de voedingsindustrie op te starten.

De huidige fabriek is in productie sinds eind 2010. De activiteiten groeien snel en een eerste uitbreiding was noodzakelijk in 2012. Het concept sprak bedrijven aan en de gerealiseerde uitbreiding van 2012 was al snel terug te klein. Een verdere uitbreiding was opnieuw noodzakelijk. Deze uitbreiding werd in 2015 gerealiseerd. In totaliteit was dit een verdubbeling qua oppervlakte. Begin 2016 werd er 1.5

miljoen euro geïnvesteerd in een bijkomende specifieke verpakingslijn. Eind 2017, begin 2018 wordt opnieuw een nieuwe uitbreiding gerealiseerd.

3.3. BESCHRIJVING HUIDIGE TOESTAND BEDRIJFSINFRASTRUCTUUR

De bestaande toestand is in onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 7 : Bestaande toestand met huidige en reeds vergunde uitbreiding (productiehal). Links het plangebied dat het voorwerp uitmaakt van het planologisch attest.

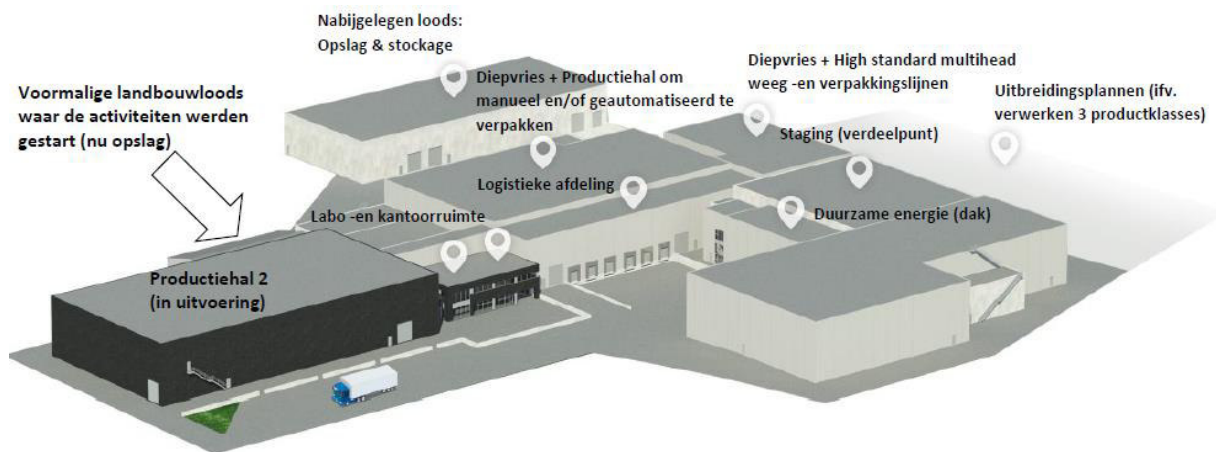
Op de site staat hoofdzakelijk één volume van aaneengeschakelde gebouwen met vooral geconditioneerde ruimtes waar productie en vrieskamers in ondergebracht zijn. Daarnaast bevindt zich in een deel van het volume, de burelen, sociale ruimtes en een laden -en los zone. Een groot deel van het verpakingsmateriaal wordt in een nabijgelegen loods gestockeerd.

In het noorden van de site is de laatste uitbreiding gerealiseerd met nieuwe diepvries –en koelingsruimte voor opslag en een staging, een zone die fungeert als hart van de onderneming. Ten oosten staat nog een, reeds vergunde, uitbreiding van een productiehal gepland.

Voor en achter de gebouwen is een verharding aangelegd die dienst doet als parking voor personeel en bezoekers, stapelplaats voor paletten en laad -en loszone. De site wordt omgeven door de nodige groenbuffers die bij vergunning bepaald zijn.

De toegang tot het bedrijf was tot voor kort aan de oostelijke zijde, via een tijdelijke weg vanaf de Veldbosstraat. Het bedrijf plukt later aan op een nieuwe weg die voor het bedrijventerrein Ovenhoek zal worden aangelegd. Daarna is het mogelijk de uitgebreide parking en de nieuwe productiehal te realiseren.

Huidig bedrijf heeft een totale oppervlakte van 4ha. De gebouwen beslaan in totaal een oppervlakte van 16.657,70 m² (incl. productiehal).



Figuur 8 : 3-D voorstelling van de huidige en vergunde toestand van het bedrijf.

3.4. BESCHRIJVING VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN

3.4.1. HUIDIGE ACTIVITEITEN

De voornaamste activiteit van Barias is het verpakken en her-verpakken van voornamelijk diepvries en gekoelde producten in een hoogtechnologische omgeving. Het verpakken gebeurt zowel automatisch als manueel in een combinatie van machinale verwerking met manuele zorg. Daarnaast biedt Barias stockagemogelijkheden aan in gecertificeerde opslagruimtes, zowel diepvries als gekoeld. Vandaag biedt Barias drie diensten aan voor hun klanten:

- **Verpakken en her-verpakken (73% van de omzet)**

Barias is gespecialiseerd in het verpakken van diepvriesproducten en een klein deel gekoelde producten (ad hoc, vertegenwoordigd minder dan 5% van de verpakkingsoverzet). Barias kan tegemoetkomen aan de vraag van de klant door zowel eenmalig als structurele verpakkingsoverbestellingen te verwerken. Voor de verpakking van diepvriesproducten wordt er gebruik gemaakt van zowel machinale als manuele verwerking. Hierdoor kan Barias een hoge flexibiliteit en een breed gamma aanbieden: verpakken en herverpakken, contactloos drukken, ompakken, etiketteren en labelen, verzorgen van promotionele actieoverpakkingen, opnieuw samenstellen van assortimenten, gadgets toevoegen aan de bestaande verpakkingen, afwegen, tellen en afvullen. Deze verpakkingsoverdiensten kunnen uitgevoerd worden met verschillende soorten verpakkingsovermaterialen.

- **Ruime stockagemogelijkheden (15% van de omzet)**

Naast het verpakken van diepvriesproducten voorziet Barias een stockageservice voor allerhande voedingsproducten op aangepaste temperaturen. containerafhandeling, computergestuurd voorraadbeheer, palletiseren, her stapelen en omwikkelen met folie, overslag en crossdocking. Deze diensten laat Barias toe om producten van klanten te stockeren voor of nadat deze verpakt worden. Hierdoor kunnen de voedingsproducten Barias kan verschillende toegevoegde waarden bij haar stockagediensten aanbieden: snel laden en lossen, verpakt worden op het moment dat de vraag gesteld is en kan de verpakking nog aangepast worden aan de uiteindelijke bestemming van het product. Bedrijven van verschillende slag kunnen ook voorraad plaatsen in de vries -of koelmagazijnen van Barias. Dit kan voor korte termijn of via een structureel partnerschap. Er zijn stockagemogelijkheden van diepvriesstockage wat gaat van -18°C tot -25°C en koelstockage van 0°C, 8°C en 15°C.

- **Logistieke (10%) en administratieve ondersteuning (2% van de omzet)**

Barias heeft de expertise en capaciteiten voor het organiseren van het logistieke luik van zowel binnenkomende als uitgaande producten. Concreet kan Barias dus instaan voor het ophalen van de onafgewerkte producten bij de klant en het leveren van afgewerkte producten op de eindbestemming als de klant dit wenst. Voor deze logistieke taken maakt Barias gebruik van haar uitstekende netwerk van externe transportbedrijven.

Bovendien biedt Barias ook de benodigde administratieve ondersteuning aan om voedingsproducten over heel de wereld te laten transporteren. De taken die Barias hieromtrent uitvoert zijn kwaliteitscontrole, retourbehandeling, douaneformaliteiten, beheren opvolging procedures, ondersteuning bij FAVV-analyses en inspectie.

3.4.2. TRANSFORMATIE TOT LOONVERPAKKER VAN 3 PRODUCTKLASSEN

Doorheen de jaren is Barias uitgegroeid tot een specialist in het verpakken, stockeren en het organiseren van de distributie van diepgevroren voedingsproducten. Naast de diepvriesproducten bestaat er ook een potentiële markt voor de verpakking van ambiente en gekoelde producten. Vandaag is er echter geen loonverpakker die de drie productieklassen (diepvries, gekoeld en ambient) verpakt.

	Diepvriesstockage	Koelstockage	Ambientstockage
Temperaturen	-25°C tot -18°C	0°C tot 15°C	15°C tot 25°C
Voedingsproducten	Pizza, frieten, kroketten, vis, vlees, groenten, fruit, ijs, dessertproducten, bakkerijproducten, etc.	Verse vis, vers vlees, verse groenten, vers fruit, zuivelproducten, etc.	Crackers, ontbijtgranen, koekjes, poederhoudende dranken (bv. Koffie, thee), instant soep, suiker, noedels, snacks, gedroogde kruiden, etc.

Tabel 1 : Temperaturen en voedingsproducten per productklasse

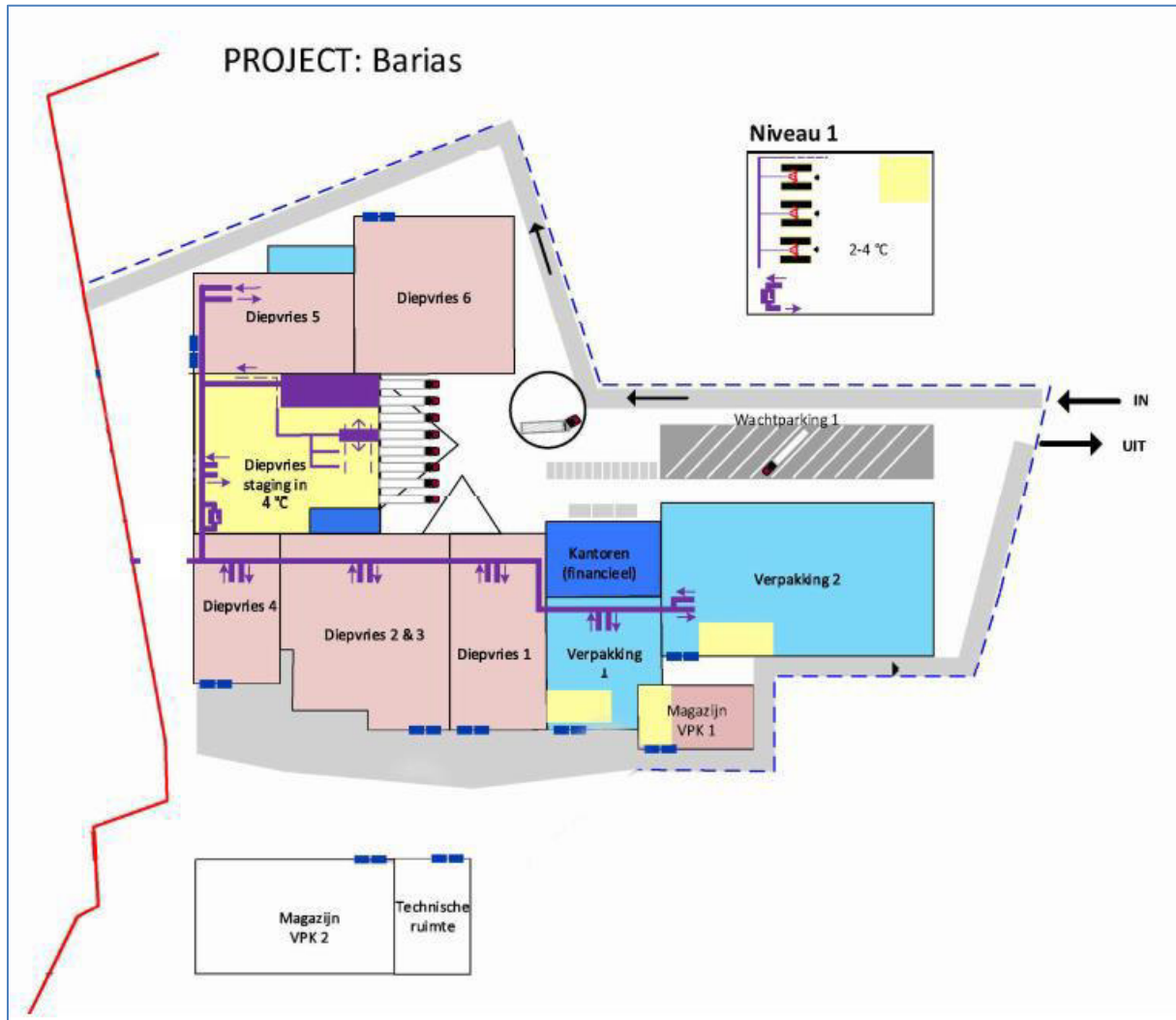
Hiervoor moeten voedingsbedrijven, die producten van verschillende temperatuurklassen produceren, een beroep doen op verschillende loonverpakkers voor het (gedeeltelijk) outsourcen van hun verpakkingsdiensten. Wat een significante administratieve en logistieke last met zich meebrengt, waardoor deze bedrijven steeds vaker vragen naar een loonverpakker die de drie verschillende productklassen kan verpakken. Deze situatie creëert een unieke opportuniteit voor Barias om te transformeren van een loonverpakker tot een “gespecialiseerde verpakkingspartner”. Het combineren van de drie productklassen is de key driver binnen deze transformatie en heeft een positieve invloed op de 2 andere activiteiten, het stockeren en de logistieke/administratieve ondersteuning.

3.4.3. RUIMTELIJKE SITUERING PRODUCTIEPROCEN EN ACTIVITEITEN

De huidige uitbreidingen vormen de basis van de investering om de transformatie naar drie productklassen te maken. De bouw van diepvries – en koelruimte in het noorden laat toe om de diepvries en gekoelde producten op een optimale en overzichtelijke wijze op te slaan.

Naast de constructie van een intelligent conveyorsysteem doorheen de bestaande en nieuw aangelegde ruimtes zal een deel van de huidige verpakkingslijnen, die men vandaag enkel voor diepvriesproducten gebruikte, worden omgebouwd zodat deze ook voor gekoelde en ambiente producten zullen draaien. Voor de optimale verpakking van gekoelde en ambiente voedingsproducten wordt de nieuwe productiehal in oostelijke richting gebouwd. Deze hal zal toelaten om de producten op een gemeenschappelijke plaats te verpakken en op deze wijze ook de logistieke flow te garanderen.

Het staging gedeelte tussen de nieuwe diepvries –en koelruimte en de huidige gebouwen vormt het hart van de onderneming en is verbonden met de laad –en loszone van Barias. Door deze ruimte centraal tussen de opslag en de verpakkingruimtes te leggen, kunnen goederen op zeer korte tijd verpakt of gestockeerd worden in functie van de specifieke vraag van de klant. Dit centrum zal het flexibiliteitsniveau van Barias bepalen en is cruciaal wanneer Barias als gespecialiseerde verpakkingspartner wil optreden.



Figuur 9 : interne flow, inclusief reeds vergunde uitbreiding : diepvries staging 4°C, diepvries 5 & 6, productiehal en nieuwe toegang tot de site.

1. Het halffabricaat wordt aangeleverd aan de kades bij de staging. Deze worden gelost en in de laad- of loszone geplaatst waarna ze door de logistieke afdeling gescand worden en een etiket krijgen.
2. Aan de hand van het gekleefde etiket, kunnen de paletten gestockeerd worden in 1 van de koel- of vrieskamers en kan ook de traceerbaarheid geraadpleegd worden.
3. Het productieproces vangt aan bij de verwerking waarbij de halffabricaten uit één van de koel- of vrieskamers worden gehaald en verpakt worden in 1 van de verpakkingzones binnen het bedrijf.
4. Na het verpakken van de goederen / tijdens het verwerkingsproces ontstaat het afgewerkt product. De afgewerkte producten worden gestapeld en in doorzichtige folie gewikkeld en voorzien van een palletlabel, dit is noodzakelijk voor de traceerbaarheid.

5. De verpakte paletten worden vervolgens gestockeerd in de koel- of in de vrieskamers en staan klaar om te laden op het moment dat afgesproken wordt met de klant.
6. Of, naast de in het bedrijf verwerkte producten, wordt ook tijdelijk voorraad van andere bedrijven in de vries –of koelkamers gestockeerd.

Niet zomaar van punt A naar B...

De interne goederen- en transportorganisatie binnen Barias wordt geconfronteerd met diverse uitdagingen! Het gebouw en de verwerking van de producten moet voldoen aan de regelgeving van het FAVV en voedingsinspectie en de internationale normen rond voedselveiligheid zoals BRC en IFS.

Vooreerst hanteert het bedrijf drie grote productgroepen:

- Gekoelde voedingsproducten
- Diepgevroren voedingsproducten
- Ambiante (Omgevingstemperatuur) voedingsproducten

De productgroep gekoeld dient nog verder onderverdeeld te worden in functie van bewaartemperatuur van de goederen. 0 tot 1 graden, 2 tot 4 graden en max. 7 graden.

Daarnaast zijn er de diverse type producten onder te verdelen als volgt; per sector:

- Aardappelen; friet -en aardappelbereidingen
- Groenten
- Bakkerijproducten -en vienoserie
- Vis -en schaaldieren
- Vlees -en kippeproducten
- Ijs- en melkproducten
- Bereide gerechten
- en restgroep diversen

Ook de producteigenschappen zijn heel belangrijk:

Voor de 14 allergenen moeten per product en per ruimte, waar ze aanwezig zijn, in kaart worden gebracht en dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden genomen. Verschillende producten kunnen of mogen niet in dezelfde werkruimtes verwerkt en verpakt worden. Een scheiding in ruimte, tijd en compartimentering van de diverse productiezones is daarom dus heel belangrijk.

We noteren verschillende stromen binnen het productieproces:

- 1) Halffabrikaat: het te verpakken voedingsproduct
- 2) Eindfabrikaat: het verpakt voedingsproduct klaar voor de eindgebruiker/consument
- 3) Karton Eindfabrikaat: het verpakkingsmateriaal doos van het eindproduct
- 4) Folie/Schaaltje/Tray Eindfabrikaat: het recipiënt met het voedingsproduct klaar voor eindgebruiker
- 5) De pallet over drager voor eindproduct
- 6) Het karton van het inkomend halffabrikaat
- 7) De folie of recipiënt van het inkomend halffabrikaat
- 8) De pallet of drager van het inkomend halffabrikaat
- 9) De afval voedingstroom gegenereerd tijdens het productie/inpakproces welke telkens dient gescheiden afgevoerd te worden ter recyclage
- 10) De personeelsflow van de arbeiders ingezet over de verschillende opdrachten heen. Gezien personeel een belangrijke mogelijke veroorzaker van contaminatie kan zijn gelden hier specifieke regels.

Afhankelijk van het soort product en de microbiologische eigenschappen kunnen deze stromen in een High Care, Medium Care en Low Care zone of in een High Risk, Medium Risk en Low Risk productie zone voorkomen. Met bepaalde ingrepen worden de verschillende stromen van elkaar gescheiden;

- De goederen worden zo maximaal mogelijk via interne transport karren, heftrucks, rollenbanen en AGV toestellen aangeboden aan de productielijnen en na productie terug afgevoerd.
- De overgang tussen de verschillende lokalen dient steeds via een sas over overgangszones te verlopen.
- Bij de verschillende temperatuurszones dienen koudebruggen, tocht en condens vermeden te worden.

De producten worden aangeleverd door de omliggende bedrijven uit de diverse voedingssectoren. Per sector zijn er sectorspecifieke maatregelen. In het belang van de voedselveiligheid maar ook in het belang van de goede hygiëne praktijken van levensmiddelen dient met bepaalde wettelijke procedures te worden omgegaan. Niet alleen de temperatuur van de stockage -en opslagruimtes maar ook de temperatuur van de werkruimtes spelen hierin een grote rol. Bovendien is de luchtkwaliteit en luchtvochtigheid een belangrijke parameter. Zo dient bv. de nodige ventilatie van de ene tot de ander zone te worden voorzien zonder intern te gaan verstoren. Bepaalde werkzones dienen dan weer in overdruk te staan... . Hiermee dient ook rekening te worden gehouden in het belang van PEST control en ongediertebestrijding.

De goede hygiëne praktijken schrijven uitgebreide geregementeerde procedures voor omtrent reiniging en ontsmetting van de lokalen. Ook het beheer en opvolging van de afvalwaterstromen dient te worden gemonitord om contaminatie en besmetting ten allen tijde te vermijden. Alle voornoemde eisen op vlak van product en voedselveiligheid, in belang van de volksgezondheid, dienen zonder uitzondering gerespecteerd te worden.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het bij deze sector niet eenvoudig is een correct gebouw te concipiëren. Het aaneenschakelen van de gebouwen moet dus verstandig worden aangepakt volgens een doordacht principe mét kennis van flows binnen de voedselsector tussen halffabricaat en afgewerkt product.

Het project werd voorgelegd aan de firma Logflow – Logistic consulting die de uitbreidingsplannen nog eens nagekeken heeft vanuit het standpunt van efficiënte logistieke flow. Het masterplan werd besproken voor uitbreiding op lange termijn en korte termijn. Deze evaluatie wordt opgenomen als bijlage 2. Daaruit blijkt duidelijk dat het van belang is de uitbreidingsplannen als een groter geheel te zien en te vertrekken vanuit de lange termijnvisie inzake inplanting en configuratie van de gebouwen (zie verder).

3.5. ONTWIKKELING OP KORTE EN LANGE TERMIJN

3.5.1. TOEKOMSTVISIE

Nu gaat Barias de uitdaging aan om het bedrijf te transformeren van een loonverpakker naar een “gespecialiseerde verpakkingspartner”. Barias zal in staat zijn 3 verschillende productklassen te verpakken of te stockeren. Bij het combineren van die drie productklassen vergaart Barias nieuwe kennis binnen de sector wat zal leiden tot bijkomende adviesverlening ter ondersteuning van de klanten in al hun logistieke en administratieve uitdagingen.

Door het innovatief ontwikkelen van zijn huidige dienstverlening, kan Barias een complexer aanbod bieden en zowel nieuwe klanten aanspreken als het bestaande klantenbestand bevestigen. De aanpak van Barias getuigt van een vernieuwing binnen de sector wat van Barias een zeer aantrekkelijke partner maakt.

Uit zijn huidige cijfers stellen we vast dat het bedrijf een snelle en continue groei realiseert wat door zijn huidige transformatie alleen maar kan toenemen.

Volgend daarop moet Barias blijven investeren in zijn bedrijf. Barias moet vooruitkijken en gericht stappen ondernemen om de toename van zijn capaciteit te blijven beheren en garanderen, zijn flexibele en efficiënte organisatie te behouden en zoals het een innovatief bedrijf betaamd steeds in te spelen op de noden binnen de voedingssector. Barias stoot echter op moeilijkheden die de groei en logistieke organisatie van het bedrijf verhinderen.

Het planologisch attest wordt opgemaakt tot het bekomen van een uitbreiding waarbij grond, in eigendom, tot het bedrijf wordt genomen om een antwoord te formuleren op de moeilijkheden. Het plan voor Barias heeft tot doel rechtszekerheid te bekomen over het behoud en de verdere ontplooiing van de bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie.

3.5.2. KNELPUNTEN BEDRIJFSSITE

3.5.2.1. Groei – uitbreiding bedrijfsactiviteiten:

Om aan de vraag van de klant te voldoen en zich blijvend te profileren als een specialist in manuele en automatische verpakkingen dringt de uitbreiding van de bedrijfsactiviteit zich op. Het bedrijf moet toekomstgericht de verpakkinglijnen uitbreiden waarvoor huidige vrieskamers (1 tem. 4) moeten wijken. De bouw van nieuwe infrastructuren gaat hiermee gepaard.

3.5.2.2. Organisatie - verkeersstromen, circulatie en parking:

Hier kan geconcludeerd worden dat het bij deze sector niet eenvoudig is een correct gebouw te concipiëren. Het aaneenschakelen van de gebouwen moet volgens een doordacht principe gebeuren met kennis van flows binnen de voedingssector tussen halffabricaat en afgewerkt product (5.2.3). Bij huidige transformatie werd uitvoerig aandacht besteed aan die interne flows. Maar ook de organisatie buiten het gebouw is hier niet onbelangrijk voor het bedrijf én zijn omgeving. Omwille van de groei van het bedrijf en de veiligheid is er nood aan een herstructurering van de verkeersstromen en parking rond de gebouwen.

3.5.2.3. Groei – administratieve en logistieke ondersteuning:

Niet alleen de administratieve en logistieke ondersteuning voor de klanten wordt door de transformatie aangescherpt maar ook het eigen administratief en logistiek luik wordt naar een hoger niveau getild. Om dit in goede banen te leiden is er nood aan opleidingsruimtes, kantoorruimte en bijkomende sociale ruimtes voor het personeel.

3.5.2.4. Baken in het landschap / verantwoordelijkheid tov. het landschap:

Het bedrijf is een beeldrager in het landschap. De gebouwen zijn vanuit een ruime omgeving zichtbaar. Barias neemt zijn verantwoordelijkheid op en zal gaan bufferen naar de omgeving toe. Daarnaast wordt een nieuwe waterbuffer aangelegd die de waterhuishouding op eigen site beheert.

3.5.3. RUIMTEBEHOEFTE OP KORTE TERMIJN (2 JAAR)

3.5.3.1. Groei – uitbreiding bedrijfsactiviteiten:

UITBREIDING RUIMTES: VERPAKKING, KOEL, VRIES & AMBIENT

Het centraliseren van diepgevroren producten in één overzichtelijke stockageruimte, draagt bij tot het optimaliseren van de interne logistieke flow. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie waar voor een deel van het gebouw de diepvriesproducten zich nog in verschillende ruimtes bevinden. Vandaag is deze verdeling enkel haalbaar omdat er slechts met één productcategorie gewerkt wordt.

Het behoud van de huidige en verspreide diepvriesopslag zou de logistieke flow en daarmee de efficiëntie van Barias sterk reduceren. Dit zou een rechtstreeks effect hebben op de flexibele en efficiënte organisatie. Namelijk de verwerkingstijd en de tijd in andere temperatuurzones minimaliseren. In het geval van minder efficiëntie, kan de complexiteit van drie verschillende productcategorieën met de daaraan gekoppelde dynamische wisselwerking tussen de drie temperatuurzones een potentieel risico creëren aan reductie in de kwaliteit, de houdbaarheid of contaminatie veroorzaken. Dit soort risico's kunnen de reputatie van Barias sterk aantasten.

Doordat de producten in de nieuwe vleugel worden opgeslagen, en niet meer in de oorspronkelijke diepvriesruimtes, komt er in die ruimtes plaats vrij om verpakkingsmachines te plaatsen. De huidige productie wordt zo op korte termijn bijna verdubbeld wat met zich meebrengt dat de capaciteit aan opslagruimte noodzakelijkerwijs aanwezig moet zijn. De efficiëntie binnen de nieuwe diepvriesruimtes 1 tem 4 en de laatste uitbreiding DV5 en 6 kunnen die capaciteit aan. Door de vooropgestelde uitbreiding wordt het mogelijk bijkomende en efficiënte opslag voor de 2 andere productklassen toe te voegen.

Het verpakken van producten vraagt een grote voorraad aan verpakkingsmateriaal. Alle soorten en maten (flowpack, krimpfolie, klikklok doosjes, dozen, zakjes, sleeve verpakkingen, ...) moeten voorradig zijn om lopende en ook dringende opdrachten tot een goed einde te brengen. Barias draagt hun service-garantie hoog in het vaandel waar men met een ultieme reactiesnelheid orders kan opstarten en afwerken. Voor proeforders en actieverpakkingen heeft men materiaal nodig die vaak net iets anders is dan wat men al in stock heeft. Al dat gene vraagt plaats. Ook de paletten en kratten die dienen voor voedselverwerking/vervoer van voedsel mogen van de voedselinspectie niet meer buiten worden gestockeerd, ook dit vraagt een ruimte en zo dus plaats. Barias is reeds genoodzaakt een nabijgelegen landbouwloods voor opslag van verpakking te gaan gebruiken. Bij de uitbreiding van de verpakkingslijnen zal voor dit item ook meer plaats nodig zijn. De nodige ruimte wordt zodus gecreëerd.



Figuur 10 : Ruimtebehoefte op korte termijn

De nieuwe vleugel zal bestaan uit geconditioneerde ruimtes voor de diverse aangevoerde voedingsproducten en hun verschillende temperaturen. De uitbreiding zou best in westelijke richting worden georganiseerd. De motivatie hierachter wordt in verschillende punten aangeduid:

- Om zaken zoals contaminatie uit te sluiten moeten de voedingsflows ten allen tijde worden gerespecteerd. Een aaneenschakeling van sassen en temperatuur gecontroleerde zones met hun installaties heeft deze opstelling als uitkomst.
- De nieuwe ruimtes sluiten aan op de 'Staging', het zogezegd hart van het bedrijf. Van hieruit komen of gaan alle goederen. De ruimte bundelt de verschillende functies binnen het bedrijf wat de organisatie optimaal versterkt.
- De nieuwe gebouwen sluiten aan op elkaar zodat het intelligent conveyor systeem kan worden uitgebreid, wat opnieuw de organisatie optimaal versterkt.
- De percelen behoren tot de huidige eigendom en kunnen hierdoor vrij snel worden ontwikkeld.

3.5.3.2. Organisatie - verkeersstromen, circulatie en parking:

INTERNE VERKEERSSTROMEN EN PARKING

De beoogde uitbreiding zal onvermijdelijk bijkomende transportbewegingen met zich meebrengen. Het is dan ook de bedoeling met voorliggend planologisch attest het volledige bedrijf te optimaliseren en ook buiten de gebouwen een vlotte logistieke flow te creëren. Het is de bedoeling een opsplitsing tussen de verschillende verkeersstromen te gaan maken. Bij de aanleg van de nieuwe weg kan de reeds vergunde parking, in de kom van het bedrijf, worden gerealiseerd. Deze zone fungeert als centraal 'plein' van waaruit de verschillende stromen vertrekken.

Het lostrekken van de personeelsparking van het centrale gebeuren betekent dat er meer plaats vrijkomt voor de activiteiten die niet ver van de gebouwen gesitueerd kunnen worden, zoals laden en

verlegd naar de buitenrand van de uitbreiding. Aan andere zijdes waar vooral aangesloten wordt op agrarisch bedrijventerrein wordt een buffer van 5m voorzien.



Figuur 13 : aanleg groenbuffer op korte termijn

VERGROTEN BUFFER

De site is deels gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en quasi volledig in moeilijk infiltreerbaar gebied. Langs de site loopt de de waterloop 'Klauwaartbeek', een waterloop van 2 categorie. Omwille van deze ligging en het grote aantal aan oppervlakteverharding moet een buffervolume voorzien worden.

Op het laagste punt van de uitbreiding wordt een groot bufferbekken gerealiseerd die vertraagd afvoert in de beek.

Op basis van de plannen van dit planologisch attest kan aangenomen worden dat er voldaan wordt aan de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening rond hemelwaterputten, infiltratie, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er zal een bijkomende buffer van 953.281 liter voorzien worden. Op het terrein wordt de afvoer van afvalwater en hemelwater strikt gescheiden gehouden en apart afgevoerd naar het te voorzien rioleringsstelsel langs de nieuwe openbare weg.

3.5.4. RUIMTEBEHOEFTE OP LANGE TERMIJN (10 JAAR)

HOOGBOUW

Op basis van de stijgende omzetcijfers kan geconcludeerd worden dat er alsmear meer opslagruimte nodig zal zijn voor zowel de half- fabricaten, afgewerkte producten en stockage voor andere bedrijven. De nodige oppervlakte nog meer uitsmeren over kostbare grond is geen goed plan. Om een duurzaam ruimtegebruik en zuinig grondgebruik te realiseren moet het de hoogte in, met een SLIMME diepvries.

Oostnieuwkerksesteenweg. In de buurt, langs de Oostnieuwkerksesteenweg zijn er nog beeld bepalend infrastructures zoals Van Hollebeke Plastics (20m) en de verbrandingsoven (26 tot 60m).

Op lange termijn zullen zowel productie als opslag uitgebreid worden. Beide zijn daarbij op elkaar afgestemd waarbij hetgeen kan geproduceerd/verpakt worden in de productieruimtes op de verpakkingslijnen ook tijdelijk kan gestockeerd worden in de verschillende opslagruimtes. In de toekomst zal er geen nood zijn aan extra opslagruimte omdat het product waarmee men werkt voeding betreft en men dus geconfronteerd wordt met een houdbaarheidstermijn. Langer bewaren van voedingsproducten heeft economisch gezien geen nut omdat de producten dan de vervaldatum bereiken. De focus bij dit bedrijf ligt voornamelijk op tijdelijke stockage, veelal seizoensgebonden en dus op korte termijn. De mogelijkheden voor uitbreiding met productielijnen zijn op lange termijn dan volledig benut waardoor ook geen nood meer zal zijn aan extra opslagruimte.

GROENBUFFER

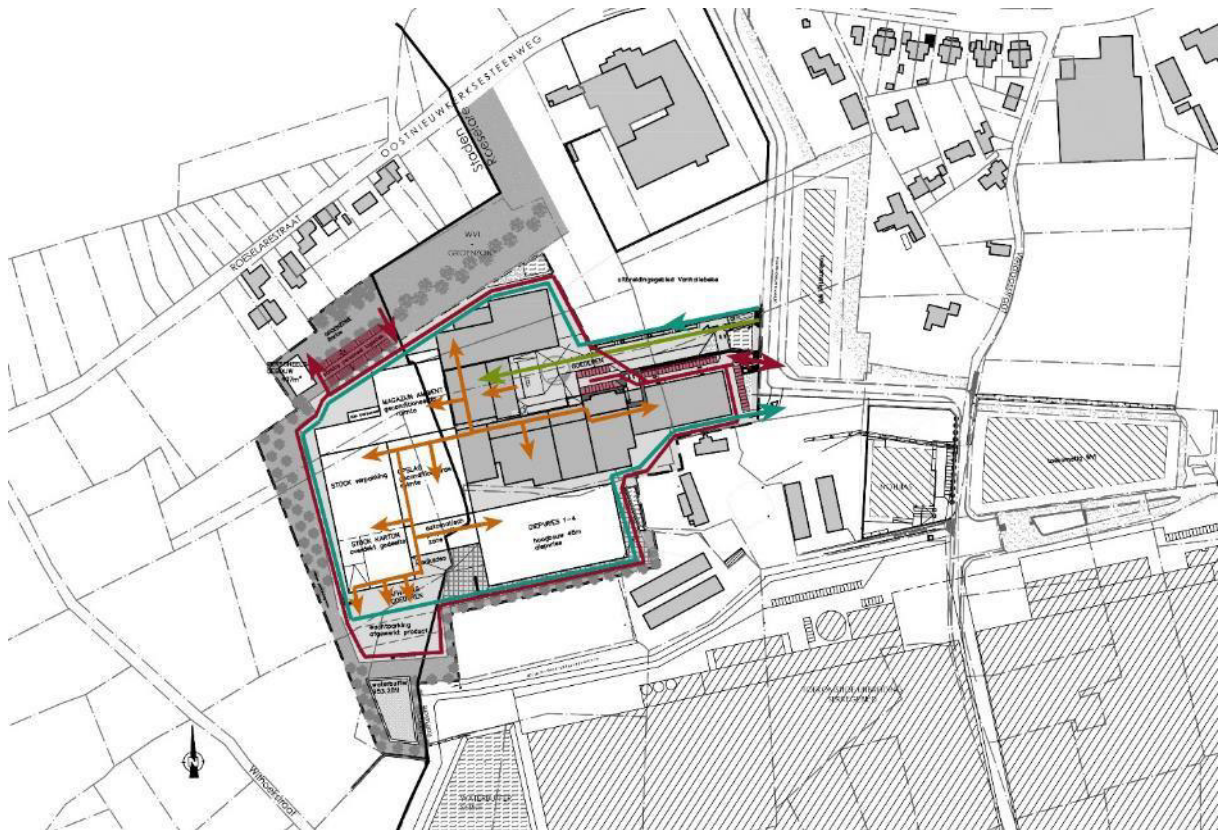
De bestaande groenbuffer wordt verlegd tot op de perceelsgrens.



Figuur 15 : Lange termijn - verlegging groenbuffer

OPTIMALE CIRCULATIE

Door de komst van de hoogbouw kan de circulatie en de flow nog meer geoptimaliseerd worden. Het vrachtverkeer kan in één richting rijden. Dit zal de veiligheid op de site ten goede komen.



Figuur 16 : Verkeerscirculatie op en rond het bedrijf

3.6. VERANTWOORDING VAN DE GEWENSTE WIJZIGINGEN

Barias is een bestaand regionaal aan de landbouw verwant bedrijf. Barias is ontstaan uit de notie te gaan inspelen op de nood om landbouwproducten te gaan opslaan, als halffabricaat of verwerkt product. Barias is gespecialiseerd in het verpakken van diepvriesproducten en gaat zich nu transformeren tot een bedrijf die ook de koel en ambient producten aanneemt. Er is een directe relatie met de aanwezige landbouwbedrijven door afname en toelevering van diensten of producten. De landbouwproducten komen uit een streekeigen omgeving (bv. Westvlees, diepvries verwerkende bedrijven uit Staden en Ardoorie, melk -en zuivelproducten Passendale,...). De export van de producten gaat internationaal.

De bedrijfssite is gelegen in een gebied bestemd tot gemengd regionaal bedrijventerrein (gew.RUP). De loods die men gebruikt voor opslag ligt in agrarisch gebied alsook de voorziene uitbreidingszone ten westen van het bestaande bedrijf. Met die specificatie dat de zone op grondgebied Staden als non-aedificandi is uitgeroepen (RUP open ruimte Roeselare).



Figuur 17 : Ligging bedrijf en uitbreiding tov RUP open ruimte Roeselare

Op het eerste zicht lijkt een uitbreiding naar deze er niet toe bestemde gronden een bizarre keuze. Maar, verschillende factoren bepalen deze keuze. De uitbreidingsmogelijkheden werden grondig onderzocht.



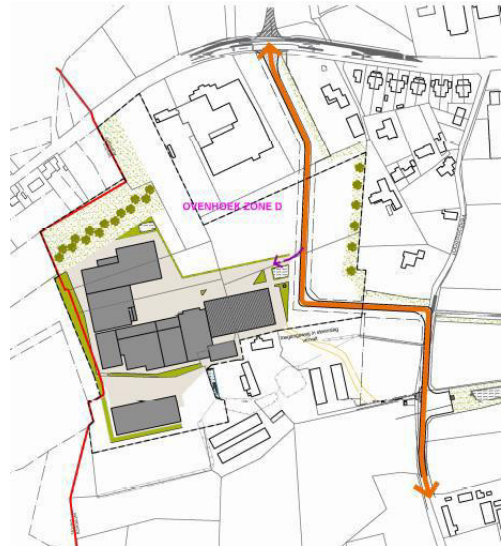
In eerste instantie werden de bestaande uitbreidingsmogelijkheden ingeperkt door de inrichting van het bedrijventerrein Ovenhoek D.

Rond het bedrijf lagen grote lappen, niet ontwikkelde grond, in het bezit van de familie Mullie. Mits afspraken binnen de familie konden die gronden misschien wel worden aangesneden als uitbreidingsgebied voor het bedrijf.

Uitbreiding? Daar was bij de eerste pentrekken van het bedrijventerrein Ovenhoek nog geen sprake van. Het bedrijf was volop in ontwikkeling binnen zijn eigen contouren.

De bewuste gronden werden met een onteigeningsplan, opgesteld door de WVI, stuk voor stuk aangenomen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de glas -en tuinbouwzone waartoe de gronden bestemd zijn in het gewestelijk RUP.

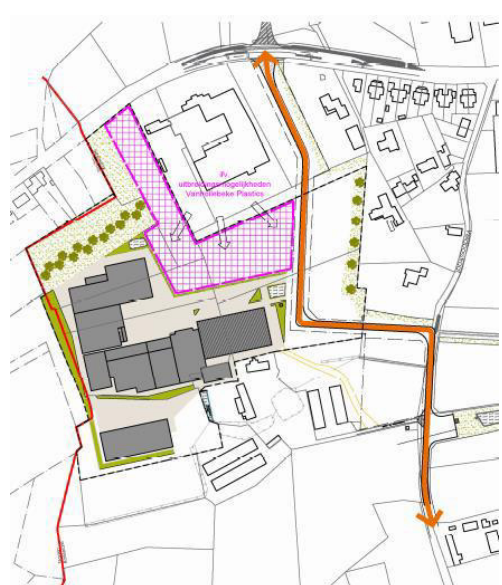
Het inrichtingsplan van het gemengd regionaal bedrijventerrein Ovenhoek Zone D voorziet de ontwikkeling van een volledig uitgeruste weg. De nieuwe weg doorkruist percelen die voorheen in de eigendom van de familie waren.



Een ander perceel wordt opgegeven als groenbuffer tussen het bedrijventerrein en aanpalende woningen met landelijk karakter naar de voorschriften en grafische voorstelling van art. 61 uit het GewRUP. De grond is nu in eigendom van, en wordt aangelegd door, WVI.



Voor de realisatie van de weg worden ook gronden van het bedrijf Van Hollebeke Plastics onteigend. Een groot deel van een perceel, in eigendom van de familie Mullie, wordt op zijn beurt onteigend voor het aanpalend bedrijf. Dit om het bedrijf de nodige uitbreidingskansen te geven.



Een ander deel van het betreffende perceel wordt ingericht tot bouwperceel binnen het inrichtingsplan Ovenhoek Zone D van de WVI. Naast een ontwikkeling op de aangesneden site (paars) wordt het bedrijventerrein verreikt met een innovatiecentrum voor voeding.



De uitbreidingsmogelijkheden voor Barias zijn langs die zijde misschien wel ingekrompen maar er mag wel gesteld worden dat de komst van het bedrijventerrein Barias ook wel ten goede komt. Het groeiend mobiliteitsprofiel van het bedrijf kan door de goed uitgeruste weg worden opgevangen. Er kan ook een samenwerking ontstaan tussen de bedrijven die het nieuwe bedrijventerrein en de glas – en tuinbouwzone zullen betrekken.

De uitbreidingsmogelijkheden die Barias binnen het gemengd regionaal bedrijventerrein nog had zijn opgesoupeerd aan de huidige transformatie en inrichting van de buitenterreinen in de kom van de gebouwen om zo aansluiting op de nieuwe weg te kunnen maken.

WVI bevestigt dat de verworven gronden in geen geval door Barias kunnen worden aangesneden. Het onderzoek naar mogelijkheden om uit te breiden gaat de andere richting uit; 3 onderzoeken in 3 windrichtingen worden uitgevoerd.

Uitbreiding in oostelijke richting:

is niet mogelijk; een nog actief agrarisch bedrijf blokkeert de mogelijkheden. Door het bedrijf werd een toekomstvisie opgesteld waaruit blijkt dat het bedrijf wel degelijk actief is en nog in de veeteelt investeert.



Uitbreiding in zuidelijke richting:

is niet mogelijk; WVI, MIROM, REO Veiling, de Vlaamse land- en tuinbouwadministratie, de Provincie, de Boerenbond en Stad Roeselare ontwikkelen er de glastuinbouwzone. De selectie van de ondernemers die zich in de glastuinbouwzone willen vestigen, loopt volop.

Hier stuit Barias ook op de onverenigbaarheid van functies en de moeilijkheid de gebouwen te gaan clusteren ivf. de voedselveiligheid en voedselflows omwille van de positie van de bestaande loods. Bovendien is de bruikbare oppervlakte te klein en zal door toevoeging van gebouwen de circulatie niet optimaal kunnen verlopen.



Uitbreiding in westelijke richting:

is voor het bedrijf de meest geschikte richting om uit te breiden;

Deze gronden zijn vooreerst in eigendom. Op vlak van logistiek zal de uitbreiding aansluiten op het hart van het bedrijf, de staging, van daaruit worden alle goederen, intern, over het bedrijf verdeeld voor productie of opslag. Een uitbreiding in deze richting maakt dat er een gebouw kan worden geconcipieerd die voldoet aan alle normen, wetten en eisen omtrent de voedselveiligheid en zo mogelijke contaminaties te allen tijde uitsluit. Zo is er een duidelijke scheiding van voedsellijnen mogelijk.

Door de uitbreiding kan de huidige opslag van verpakkingsmateriaal verplaatst worden binnen de gebouwen waardoor, op termijn, er een hoogbouw kan worden gerealiseerd.



GEBOUWEN GROEPEREN – SITE OPTIMALISEREN

Ruimtelijk bevindt de gewenste uitbreiding zich in de onmiddellijke nabijheid van de bestaande bedrijfsgebouwen. De verschillende functies, worden aaneengeregen tot een sluitende ketting. Ook voor Barias is het economisch interessant een zo zuinig en compact mogelijk ruimtegebruik na te streven. De uitbreiding sluit niet alleen dicht aan bij de bestaande bebouwing in het industriegebied maar ook op de bebouwing in de omgeving. Er kan worden geoordeeld dat de beoogde werken geen afbreuk zullen doen aan de aard van het karakter en bijgevolg een beperkte impact hebben op de omgeving gezien het gaat om het in gebruik nemen van gronden die:

- Gelegen zijn aansluitend op bestaande bebouwing
- Gelegen zijn aansluitend op een gebied voor gemend regionaal bedrijventerrein cfr. RUP 'afbakening Regionaal Gebied Roeselare'
- Niet in gebruik zijn voor beroepslandbouw

Het nieuwe personeelsgebouw (verbouwing Lesage) is de eerste in rij tussen het woongebied en de uitbreiding waardoor het gebouw een bufferfunctie tussen de verschillende infrastructuren kan worden gerealiseerd. Bovendien kan hiermee een esthetische baken in het landschap worden gecreëerd tegenover de vrij homogene en robuuste productiehallen. De gewenste uitbreiding is een uitstulping op het bedrijventerrein die door de bouw van de hoogbouw, op lange termijn, niet meer uit zijn voegen zal barsten. En misschien op termijn zal inkrimpen door de optimale werking van dat hoogbouwmagazijn. De hoogbouw wordt hier in het stukje agrarisch gebied ingepland tussen gemengd regionaal bedrijventerrein en agrarische bedrijvenzone. Wat een minder significant gegeven is als de hoogbouw in het nieuw aangesneden gebied (non- aedificandi) zou worden gesitueerd.

INTEGRATIE IN ZIJN OMGEVING - RUIMTELIJK

De bijkomende bedrijfsgebouwen zullen op dezelfde wijze uitgevoerd worden als de bestaande gebouwen van Barias, zijnde een 'agrarische architectuur'. De integratie van het bedrijf behelst ook de structurering van de bedrijfsvoering / beweging op en rond de site. Ons lijkt het dan ook een goede ruimtelijke organisatie de verschillende verkeersstromen te splitsen waarbij het laden -en lossen vooral aan de kant van de bedrijven -en de glastuinbouwzone wordt georganiseerd in een meer stedelijke omgeving. Een éénrichting en gelimiteerde snelheidsindicatie maakt dat mogelijke geluidsoverlast voor omwonenden danig wordt beperkt.

Door de aanpak van de circulatie op de site zelf wordt de mogelijke verkeershinder op de openbare weg maximaal beperkt. Bedrijf gerelateerde circulatie verloopt strikt langs de in -en uitrit op de nieuwe weg en NIET langs omliggende landelijke wegen. De interne verbindingsweg is 8m breed. De aangeduide weg op het plan wordt in asfalt uitgevoerd zoals de omliggende verharding.

GROENBUFFER/WATERBUFFER

Zo wordt er ook aandacht besteedt aan de bedrijfsintegratie door tussen de bedrijven en de aangrenzende zones een robuuste groenbuffer te voorzien die het bedrijf volledig afschermt ten opzichte van de open ruimte. Op die manier zal de impact op het landschap in de omgeving beperkt blijven. Het groene lint wordt doorgetrokken langsheen alle perceelsgrenzen van de uitbreiding. De buffer zal voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand, zoals opgelegd in de voorschriften van art. 61 GRB. De buffer wordt aangeplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. Een afweging tussen asfalt en grasdal, waterdoorlatend en niet waterdoorlatend, maakt dat we de waterhuishouding onder controle kunnen houden en mogelijks ook het groen karakter rond de site kunnen aansterken.

Op vlak van de waterhuishouding worden de nodig maatregelen genomen. De afwatering zal niet afgewenteld worden op het naastliggend perceel maar zal volgens de verordening rond hemelwater op eigen terrein opgevangen worden. Het nieuw waterbekken zal het bijkomend én het te kort aan buffering opvangen. Het bekken zal worden ingericht volgens de inrichtingsprincipes opgenomen in punt 1.1.3.5 van het RUP Open ruimte Roeselare zodat het waterbekken zich op een natuurlijke manier integreert in zijn omgeving, en bijdraagt tot een positief landschapsbeeld.

TOTAALANPAK BEDRIJFSITE

De opmaak van dit planologisch attest is het stedenbouwkundige resultaat van een zoektocht waarin het bedrijf zijn volledige werking, organisatie en aanpak heeft overdacht. Zoals eerder uiteen gezet realiseert het bedrijf een meer dan gewone groei. Deze groei is het resultaat van een proces waarin het bedrijf zijn werking volledig heeft vernieuwd en zijn productieproces is gaan optimaliseren. In deze sector moet het bedrijf voortdurend toekomstgericht denken om een blijvende speler op de markt te

zijn en te gaan functioneren als een hedendaagse verpakkingsspecialist. Een uitbreiding van productie en opslagruimte is hierbij niet weg te denken. Vanuit economisch en ruimtelijke standpunt tracht het planologisch attest een oplossing te formuleren op de probleemstelling waarmee het bedrijf in aanraking komt.

3.7. BESCHRIJVING ALTERNATIEVEN

3.7.1. NULALTERNATIEF

Het nulalternatief van het voorliggend project, met name het niet uitvoeren van het project, komt overeen met de referentiesituatie (die bij elke discipline besproken wordt). Dit alternatief houdt in dat het plangebied in de huidige toestand behouden blijft.

3.7.2. DOELSTELLINGSALTERNATIEVEN

Doelstellingsalternatieven worden niet onderzocht. Het gaat hier om een uitbreiding van een bestaand bedrijf met een bestaande activiteit (voedingsverwerkende industrie, voornamelijk herverpakking en conditionering). Het gestelde doel (de noodzakelijke capaciteitsvergroting) kan niet anders gerealiseerd worden dan door een fysieke uitbreiding van de bestaande gebouwen.

3.7.3. LOCATIEALTERNATIEVEN

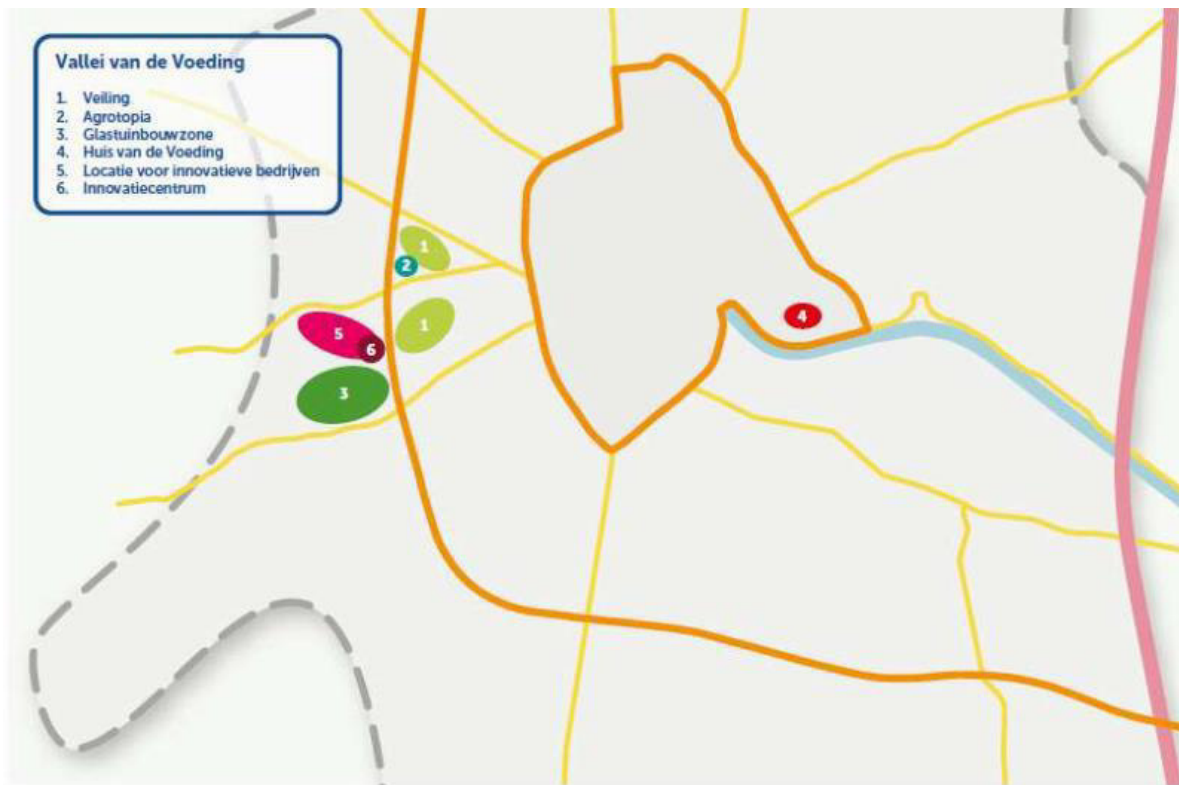
Met betrekking tot het voorliggend project gaat het hier om een regionaal gebonden, historisch gegroeid bedrijf op een bestaande site. De site is gelegen in Roeselare, het hart van de tuinbouwsector in West-Vlaanderen. Bovendien centraal in de 'Vallei van de Voeding' zoals Roeselare zich profileert.

De logistiek en de markt zijn er vanop de site binnen handbereik zoals zijn ligging dicht bij de REO-veiling, de vlotte verbinding naar Staden en Ardoorie (grote spelers van verwerking binnen de Agro-industrie), de glastuinbouwzone achter de site, zijn ligging hoofdzakelijk op Ovenhoek zone D (waar bedrijven die een link met innovatieve voedselverwerking hebben er een bevoorrechte stek krijgen) en de verbinding via de R32 naar de autostrade.

Het bedrijf kan bovendien zijn bijdrage leveren aan Agrotopia (innovatieve onderzoeksserre), het Innovatiecentrum voor voeding ism de POM en het Huis van de Voeding en vice-versa.

Er kan gesteld worden dat het bedrijf hier op de juiste plaats is gevestigd. Een studie naar andere locaties is bijgevolg niet van toepassing.

Een motivering van de ligging van de uitbreidingszone werd reeds gegeven in het vorige hoofdstuk (verantwoording van de gewenste wijzigingen). Hierbij is aangetoond dat de voorgestelde locatie voor de uitbreiding ten westen van het bedrijf de enige optie is.



Figuur 18 : Uittreksel uit het Plan Roeselare Ondernemen

3.7.4. UITVOERINGSALTERNATIEVEN

Onder uitvoeringsalternatieven wordt verstaan: technische ingrepen in de bouw of maatregelen op vlak van bedrijfsvoering. Deze kunnen op basis van de effectbespreking opgenomen worden als milderende maatregelen.

4. METHODOLOGIE VAN DE EFFECTBEOORDELING

4.1. ONDERZOEK OP PLANNIVEAU

Zoals beschreven in hoofdstuk 3 omvat het te beoordelen plan een aanvraag voor een planologisch attest voor de uitbreiding van het bedrijf Barias, gelegen in het gemengd regionaal bedrijventerrein Ovenhoek.

Bij een plan-MER voor ruimtelijke ontwikkelingen (zoals een RUP of een planologisch attest) zijn in eerste instantie de effecten met een ruimtelijke impact van belang in functie van het grafisch plan en voorschriften of voorwaarden binnen het planologisch attest).

Effecten die betrekking hebben op de aanleg van het project zelf zijn meestal tijdelijk van aard. Concrete uitvoeringsdetails zijn in dit stadium van de studie meestal nog niet gekend en kunnen dan ook niet meegenomen worden in de beoordeling op planniveau. Deze effecten zullen later pas in detail kunnen bestudeerd worden wanneer de bouw- en inrichtingsplannen gekend zijn bij een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project.

Globaal worden volgende planonderdelen beoordeeld :

- Realisatie van de uitbreiding van het bedrijf in agrarisch gebied met landschappelijke waarde (zone non-aedificandi).
- Inrichting van het terrein in functie van interne en externe ontsluiting en parkeerbehoefte.
- Inrichten van het terrein in functie van een duurzame waterhuishouding.
- Inrichten van het terrein in functie van het behouden en versterken van bestaand groen, inrichten van groenbuffer.

Voor de beschrijving van de mogelijke effecten wordt een indeling volgens discipline gevolgd, in overeenstemming met de mer-richtlijnenboeken. De voorspelling en beoordeling van de verschillende milieueffecten gebeurt voor de verschillende disciplines volgens een vooropgestelde werkwijze. Bij de effectbespreking wordt voor elke discipline de methodiek verder verduidelijkt. Hierbij kunnen telkens volgende aspecten onderscheiden worden:

- referentiesituatie
- vooropgestelde methodologie met indeling van de te verwachten effecten in verschillende deelaspecten
- wijze van effectuitdrukking + significantiekader (rekening houdende met te toetsen randvoorwaarden)

4.2. METHODOLOGIE

Per discipline wordt een overzicht gegeven van de voornaamste te verwachten milieueffecten welke zowel een positief als negatief effect kunnen hebben op de omgeving (plangebied en/of studiegebied). Vervolgens wordt gespecificeerd welke deelaspecten onderzocht worden in het kader van het plan.

Per milieueffect wordt weergegeven welke methode en welke bijbehorende parameters gebruikt worden om de milieueffecten te wijten aan het plan te bepalen.

Hierbij wordt getracht maximaal gebruik te maken van numerieke dan wel modelmatige berekeningen. Wegens het vaak ontbreken van geschikte berekeningsmethodes en/of voldoende inputparameters dienen een aantal effecten ingeschat te worden op basis van een kwetsbaarheidsbenadering. De kwetsbaarheidsbenadering integreert de gevoeligheid van een systeem, object, proces,... ten aanzien van een fysische verandering van het milieu met een waardering van het betreffende systeem, object,

mens,... De beoordeling gebeurt dus volgens een combinatie van beide graduele systemen, zo zal bijvoorbeeld een gevoelig en tevens waardevol object of systeem dan ook als kwetsbaar beoordeeld worden voor een bepaald effect. Kwetsbaarheid is dus altijd gekoppeld aan een effectgroep.

4.3. EFFECTUITDRUKKING EN SIGNIFICANTIEKADER

Per discipline en per deelaspect wordt weergegeven of het effect kwantitatief (meetbare grootheid) of kwalitatief (meer/minder, groot/klein,...) wordt uitgedrukt. De wijze waarop het effect wordt uitgedrukt wordt voornamelijk bepaald door de gebruikte methodologie. Enkel indien gebruik werd gemaakt van numerieke dan wel modelmatige berekeningen wordt het effect kwantitatief uitgedrukt met opgave van de uitgedrukte grootheid. In geval van een kwetsbaarheidsanalyse wordt het effect steeds kwalitatief uitgedrukt.

Als significantiekader bij de beoordeling van de diverse milieueffecten, zal elk effect getoetst worden aan de geldende normen – waar beschikbaar – en/of de voorwaarden opgelegd in de milieuvergunning. Voor een aantal effecten zijn geen normen of richtwaarden voorhanden. In dat geval zal gebruik gemaakt worden van een expertenoordeel (bij de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie).

De effectbeoordeling gebeurt volgens een 7-delige waardeschaal, zoals vermeld in het richtlijnenboek Algemene methodologische en procedurele aspecten.

Tabel 2 : waarderingsschaal van de effectbeoordeling.

Beoordeling effect	Waardering
aanzienlijk negatief	-3
negatief	-2
beperkt negatief	-1
geen of verwaarloosbaar effect	0
beperkt positief	+1
positief	+2
aanzienlijk positief	+3

Bij de effectbespreking wordt per onderzocht milieueffect weergegeven welke beoordeling het effect volgens de waarderingsschaal toebedeeld krijgt.

4.4. MILDRENDENDE MAATREGELEN

Indien een effect wordt beoordeeld als “aanzienlijk negatief” zullen waar mogelijk dwingende milderende maatregelen worden voorgesteld. Indien een effect wordt beoordeeld als “negatief” of “beperkt negatief”, zullen waar mogelijk adviserend milderende maatregelen worden voorgesteld. Indien er positieve, geen of verwaarloosbare effecten worden vastgesteld, dienen geen milderende maatregelen voorgesteld.

5. AFBAKENING STUDIEGEBIED, BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE EN BEOORDELING MILIEUEFFECTEN

5.1. DISCIPLINE GELUID EN TRILLINGEN

5.1.1. AFBAKENING STUDIEGEBIED

Het studiegebied omvat de site en de omgeving waar de invloed van geluidsbronnen op de site te verwachten is. De voorliggende plan-MER bestudeert de impact van een planologisch attest waarbij een perceel braakliggende grond van Barias in gebruik wordt genomen. Volgens de principes van een plan-MER Industrie wordt de zone bestudeerd tot op 500 m van de bedrijfspercelen. Zo ontstaat een studiegebied van 1,4 bij 1,4 km. Binnen dit gebied bevinden zich woningen, zowel in agrarisch gebied als in woongebied.

5.1.2. METHODIEK

5.1.2.1. Juridische en beleidsmatige situering

Criteria volgens Vlarem

Volgens het gewestplan Roeselare – Tielt is de site gelegen in agrarisch gebied. In het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare' (definitief vastgesteld op 21 november 2008) werd een deel van dit agrarisch gebied omgezet naar een gemengd regionaal bedrijventerrein. Volgens het RUP Open zone Roeselare – gemeente Staden, is het aangrenzende terrein aan de bestaande site gelegen in een zone non-aedificandi en agrarisch gebied met landschappelijke waarde.

De dichtste woningen, vreemd aan het bedrijf, zijn gelegen te noorden aan de Roeselarestraat en de Oostnieuwkerksesteenweg, ten oosten aan de Veldbosstraat en ten westen aan de Kleine Moststraat.

De milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht bedragen:

Tabel 3 Milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht

Milieukwaliteitsnormen	Dag 7 – 19 u	Avond 19 – 22 u	Nacht 22 – 7 u
Gebied op minder dan 500 m van industriegebied	50 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)

Het bedrijf is een nieuwe inrichting van klasse 1. Voor het specifiek geluid van een nieuwe inrichting in open lucht geldt:

- als het $L_{A95,1h}$ -niveau van het oorspronkelijke omgevingsgeluid gelijk is aan of hoger is dan de milieukwaliteitsnorm, dan moet het specifieke geluid beperkt worden tot het $L_{A95,1h}$ van het oorspronkelijke omgevingsgeluid verminderd met 5 dB(A) enerzijds en tot de richtwaarde anderzijds.
- als het $L_{A95,1h}$ van het oorspronkelijke omgevingsgeluid lager is dan de milieukwaliteitsnorm, dan moet het specifieke geluid in open lucht beperkt worden tot de richtwaarde verminderd met 5 dB(A).

De beoordeling geldt ter hoogte van de omliggende woningen.

De richtwaarden voor de beoordeling van het specifiek geluid zijn volgens bijlage 4.5.4 van Vlarem II:

Tabel 4 Richtwaarden voor het specifiek geluid in open lucht

Richtwaarden specifiek geluid	Dag 7 – 19 u	Avond 19 – 22 u	Nacht 22 – 7 u
Gebied op minder dan 500 m van industriegebied	50 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)

De inrichting zal 24 u op 24 worden geëxploiteerd. Aldus is het bedrijf actief in de drie dagdelen.

Een aantal activiteiten op het terrein kunnen als incidenteel of als impulsachtig geluid beschouwd worden, op voorwaarde dat ze 10% of minder voorkomen tijdens elke beoordelingsperiode. Voor de dag betekent dit 72 minuten, voor de avond 18 minuten en voor de nacht 54 minuten. Voor dergelijke gebeurtenissen gelden iets ruimere normen: het maximum ogenblikkelijk geluidsniveau (uitgedrukt als een $L_{Aeq,1s}$ -waarde) mag niet meer bedragen dan:

Tabel 5 Maximale toegestane niveaus voor incidenteel of impulsachtig geluid

type geluid	dag 7 – 19 u	avond 19 – 22 u	nacht 22 – 7 u
Gebied op minder dan 500 m van industriegebied			
incidenteel	60 dB(A)	50 dB(A)	50 dB(A)
impulsachtig	65 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)

Significantiekader voor geluid

Het significantiekader uit het richtlijnenboek geluid en trillingen voor industrie-MER's wordt gebruikt om het effect op de omgeving in te schatten. Dit kader is beschreven in onderstaande tabel.

Tabel 6 Significantiekader geluid

Invloed op omgeving		Eindscore na correctie	
		Voldoet aan Vlarem?	
L _{na} -L _{voor} $\Delta L_{AX,T}$	tussenscore (effectscore)	Nieuw	
		L _{sp} ≤ GW	L _{sp} > GW
$\Delta L_{AX,T} > 6$	-3	-1	-3
$3 < \Delta L_{AX,T} \leq 6$	-2	-1	-3
$1 < \Delta L_{AX,T} \leq 3$	-1	-1	-3
$-1 \leq \Delta L_{AX,T} \leq 1$	0	0	-1/-2
$-3 \leq \Delta L_{AX,T} < -1$	+1	+1	-
$-6 \leq \Delta L_{AX,T} < -3$	+2	+2	-
$\Delta L_{AX,T} < -6$	+3	+3	-

$\Delta L_{AX,T}$ = verschil in omgevingsgeluid (in dB(A)) voor en nadat een project is uitgevoerd.
 Met T = duur in seconden
 Met X:

- N: parameter van statistische analyse ($L_{AN,T}$), N=95 ter toetsing aan de milieukwaliteitsnorm

of

- eq voor het equivalente geluidsdrukkniveau van het omgevingsgeluid

GW: grenswaarde volgens beslissingsschema 4.5.6.1 van de bijlage van Vlarem II
 RW: richtwaarde

Bij een negatieve score dienen milderende maatregelen voorgesteld te worden:

-1 (beperkt negatief)	Onderzoek naar milderende maatregelen is minder dwingend, maar indien de juridische en beleidsmatige randvoorwaarden aangeven dat er zich een probleem kan stellen dan dient de deskundige over te gaan tot voorstellen van milderende maatregelen. Bij het ontbreken ervan dient dit gemotiveerd te worden.
-2 (negatief)	Er dient noodzakelijkerwijs gezocht te worden naar milderende maatregelen, te koppelen aan de langere termijn. Bij het ontbreken ervan dient dit gemotiveerd te worden.
-3 (aanzienlijk negatief)	Er dient noodzakelijkerwijs gezocht te worden naar milderende maatregelen te koppelen aan de korte termijn. Bij het ontbreken ervan dient dit gemotiveerd te worden.

De scores 0, +1, +2 en +3 krijgen respectievelijk de beoordeling verwaarloosbaar, beperkt positief, positief en aanzienlijk positief.

5.1.2.2. Methodiek beschrijving van de referentiesituatie

De referentiesituatie is de bestaande (vergunde) toestand. Op heden (augustus 2019) is er al een uitbreiding vergund maar nog niet volledig gerealiseerd. De referentiesituatie werd bepaald aan de hand van een langdurige meting op 2 punten in de omgeving. Deze meting beschrijft noodzakelijkerwijs de bestaande toestand.

De metingen werden uitgevoerd op twee meetpunten nabij de dichtste woningen. Het eerste meetpunt (MP1) is gelegen aan de achterzijde van de woning aan de Oostnieuwkerksesteenweg 153A ten oosten van het bedrijf. MP2 is gelegen in de tuin van de woning aan de Roeselarestraat 279, ten noorden van het bedrijf. Onderstaande luchtfoto geeft de meetpunten weer. De rode rechthoek geeft aan welk deel van de uitbreiding al gerealiseerd is. De blauwe rechthoek geeft de nog te realiseren (maar al vergunde) uitbreiding weer. De nieuwe ontsluitingsweg is ondertussen al deels aangelegd.



Figuur 19 Ligging van de meetpunten

De meting werd uitgevoerd van maandag 27 mei tot maandag 3 juni 2019. Tijdens deze meetcampagne werden de akoestische grootheden $L_{Aeq,1h}$, $L_{A1,1h}$, $L_{A5,1h}$, $L_{A50,1h}$ en $L_{A95,1h}$ geregistreerd. Bijkomend werden de ogenblikkelijke geluidsniveaus opgeslagen evenals de tertsbandanalyse. De metingen zijn uitgevoerd conform de bijlage 4.5.1 van het VLAREM II. De meetresultaten worden getoetst aan de milieukwaliteitsnormen uit VLAREM II in functie van de bestemming van de omgeving volgens het bestemmingsplan.

Van de bestaande toestand wordt eveneens een 3D rekenmodel gemaakt. Daartoe worden eerst alle geluidsbronnen van het bedrijf geïnventariseerd. In het model worden ook de huidige aantallen transporten opgenomen.

De bronvermogens worden gebruikt als input voor het akoestisch rekenmodel dat opgebouwd wordt met behulp van het simulatiesoftwarepakket IMMI 2018. In het model wordt ook de bedrijfsgebouwen en de omgeving gemodelleerd. Met behulp van dit rekenmodel wordt de geluidsoverdracht naar de omgeving bepaald volgens de ISO-norm voor industrielawaai (NBN EN ISO 9613-2). De instellingen van het rekenmodel zijn:

- de immissie wordt berekend op 4 m hoogte,
- de berekeningen zijn uitgevoerd in terts- of octaafbanden,
- er zijn geen belangrijke hoogteverschillen in de omgeving, het terrein is volledig vlak,
- de berekeningen zijn uitgevoerd voor 10°C en 70 % relatieve vochtigheid,
- de bodemabsorptiefactor wordt op $G = 0,5$ genomen (gemengde ondergrond),
- het bedrijfsterrein wordt gemodelleerd als reflecterend met een bodemabsorptie van $G = 0,1$,
- de berekeningen worden uitgevoerd voor meewindcondities.

- De gebouwen in de omgeving worden overgenomen uit het bestand 3D GRB, beschikbaar op Geopunt.

5.1.2.3. Methodiek beschrijving en beoordeling effecten geplande situatie

Het rekenmodel van de referentiesituatie wordt gebruikt om het effect van de uitbreidingen te berekenen. Op basis van de aangeleverde plannen met de layout van de productie-eenheden worden de geluidsbronnen in het model gebracht. Het effect wordt uitgedrukt in de vorm van puntberekeningen ter hoogte van de dichtste woningen en in de vorm van een geluidskaat die de ruimtelijke spreiding van het geluid weergeeft.

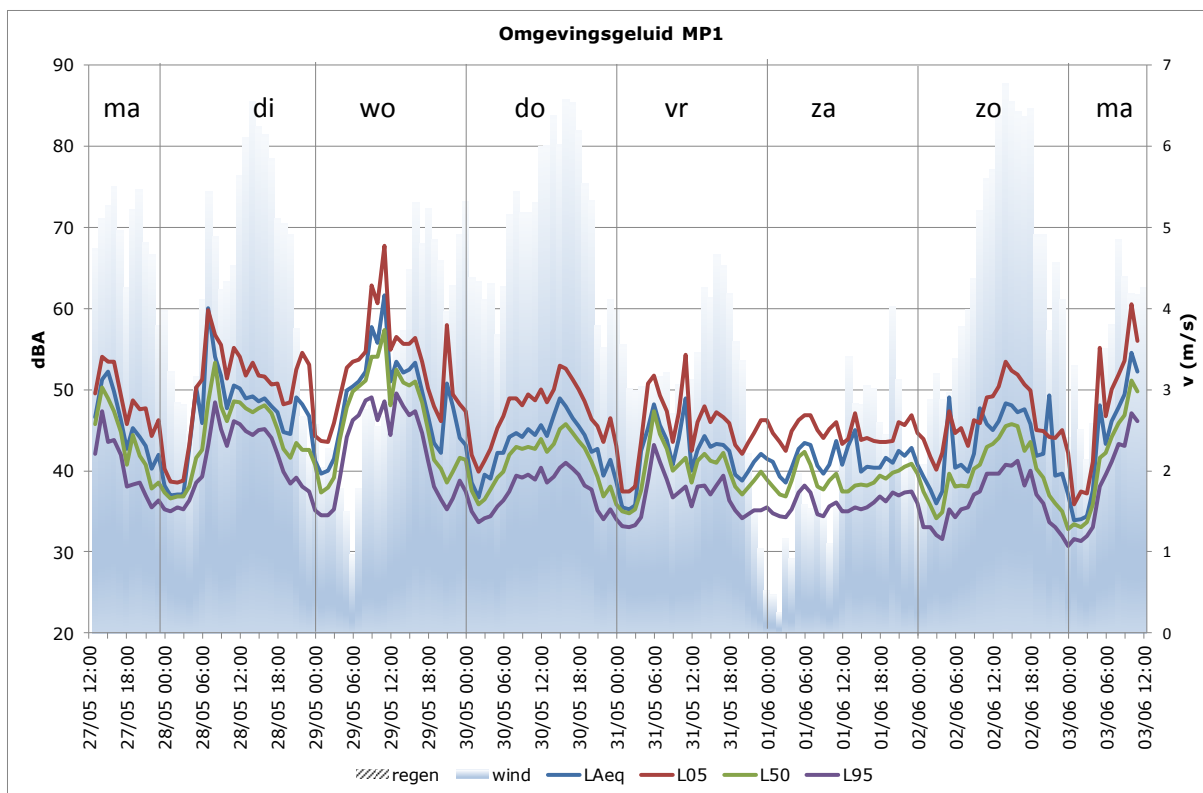
Voor de beschrijving van de geluidsimpact ten gevolge van de industriële bedrijvigheid wordt een vergelijking gemaakt met de Vlarengeluidsnormering voor ingedeelde inrichtingen en met de gemeten niveaus van het huidige omgevingsgeluid. De geluidsimpact wordt gekwantificeerd via het significantiekader zoals gegeven in de tabel in de vorige paragraaf.

Met betrekking tot verkeer zal op een eenvoudige wijze nagegaan worden of het gegenereerde verkeer enige significante impact zal veroorzaken.

5.1.3. BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

5.1.3.1. Meetresultaten MP1

De meetresultaten per uur zijn weergegeven in onderstaande grafiek. De gegevens in tabelvorm staan in bijlage. De lijngrafieken geven het gemeten geluidsniveau $L_{Aeq,1h}$, $L_{A95,1h}$, $L_{A50,1h}$ en $L_{A5,1h}$. en de waarden zijn af te lezen op de linkeras. De blauwe staafgrafiek geeft de gemiddelde windsnelheid weer, de waarde is af te lezen op de rechteras. De grijze gearceerde blokken zijn uren met neerslag. De meteodata zijn overgenomen van de meetpost Roeselare van de VMM.



Figuur 20 Meetresultaten MP1

Het verloop van het omgevingsgeluid vertoont nogal wat variatie. Op de weekdays (maandag, dinsdag en woensdag) is het verloop identiek met relatief hoge niveaus, zeker overdag. Vanaf donderdag (Hemelvaartsdag) is het geluidsniveau lager dan op de andere dagen. Tijdens de nacht worden er op een beperkt aantal uren na middernacht, een minimum bereikt. Het omgevingsgeluid op de werkdagen wordt mede beïnvloed door twee bronnen:

1. Het geluid van een bulkwagen die grondstoffen komt leveren bij de naastgelegen kunststoffabriek: de grondstoffen worden overgeblazen in een silo. Dit gebeurt gedurende meerdere uren per dag. Dit leverde geluidsniveaus op van 45 tot 47 dB(A) bij de start van de metingen.
2. Het variabele geluid van de wegeniswerken voor het afwerken van de ontsluitingsweg.

Het omgevingsgeluid wordt uitgemiddeld per dagdeel zoals beschreven in de bijlage 4.5.1 van Vlarem II. Deze middeling gebeurt niet alleen voor de L_{A95} , maar ook voor de andere parameters op dezelfde manier. Hierbij zijn enkel de meetwaarden gebruikt waar geen neerslag of te harde wind werd geregistreerd. Voor de nacht worden enkel de 4 laagste waarnemingen gebruikt.

Tabel 7 Meetresultaten (in dB(A)) per dagdeel gemiddeld MP1

Dagdeel	L_{Aeq}	L_{A95}	L_{A50}	L_{A5}
ma 27/05 dag	49	44	47	52
ma 27/05 avond	44	38	42	47
ma 27/05 nacht	37	35	37	39
di 28/05 dag	49	45	48	52
di 28/05 avond	46	40	43	49
di 28/05 nacht	41	35	39	44
wo 29/05 dag	53	47	52	57
wo 29/05 avond	44	39	42	48

Dagdeel	L _{Aeq}	L _{A95}	L _{A50}	L _{A5}
wo 29/05 nacht	38	34	37	41
do 30/05 dag	45	39	43	50
do 30/05 avond	44	38	43	48
do 30/05 nacht	36	33	35	39
vr 31/05 dag	44	38	42	47
vr 31/05 avond	40	35	38	44
vr 31/05 nacht	40	35	37	44
za 01/06 dag	42	36	39	45
za 01/06 avond	41	37	39	44
za 01/06 nacht	38	32	36	42
zo 02/06 dag	45	38	42	49
zo 02/06 avond	43	38	41	47
zo 02/06 nacht	35	31	33	38
ma 03/06 dag	49	43	47	53

De L_{A95}-waarden uit bovenstaande tabel worden gebruikt om te vergelijken met de milieukwaliteitsnormen voor omgevingsgeluid:

Tabel 8 Gemiddelde uurwaarden L_{A95} MP1

datum	dag	avond	nacht
ma 27/05	44	38	35
di 28/05	45	40	35
wo 29/05	47	39	34
do 30/05	39	38	33
vr 31/05	38	35	35
za 01/06	36	37	32
zo 02/06	38	38	31
ma 03/06	43		
Gemiddelde	41	38	34
Gemiddelde werkdag	44	39	34
Gemiddelde weekend	39	37	33
milieukwaliteitsnorm	50	45	45

De milieukwaliteitsnorm wordt gedurende de drie dagdelen gerespecteerd. Overdag is er een verschil tussen weekdays en (verlengd) weekeinde, in de avond en de nacht is dit verschil minder groot.

Wanneer de metingen gegroepeerd worden per windrichting, dan bekomt men volgend resultaat. Tussen haakjes staan het aantal waarnemingen vermeld.

Tabel 9 Meetresultaten (in dB(A)) per windrichting MP1

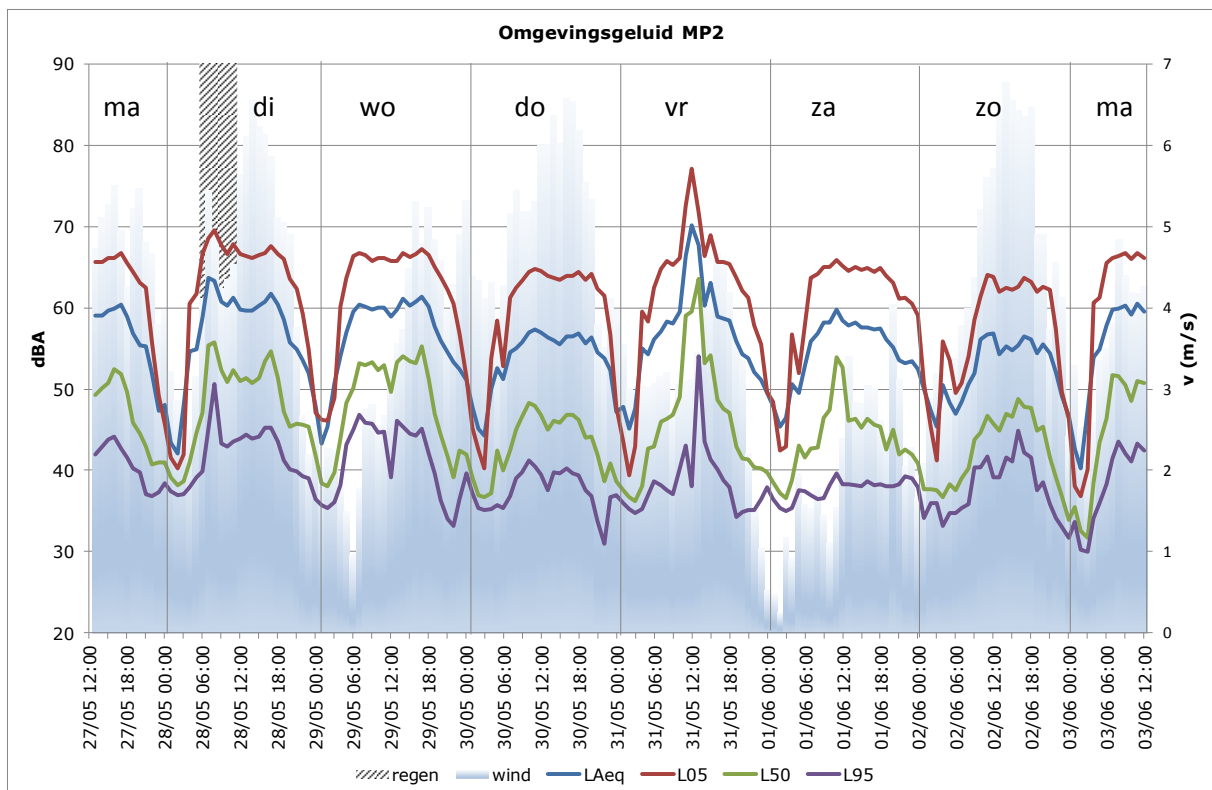
windrichting	dag	avond	nacht
N		38 (3)	35 (3)

windrichting	dag	avond	nacht
NO		39 (1)	33 (2)
O	47 (1)		33 (3)
ZO	49 (1)		33 (1)
Z	41 (18)	36 (2)	35 (5)
ZW	39 (30)	37 (8)	34 (11)
W	41 (18)	36 (6)	31 (3)
NW	43 (10)	34 (1)	

Tijdens de metingen traden vooral de windrichtingen in het kwadrant tussen zuid en west op.

5.1.3.2. Meetresultaten MP2

De meetresultaten per uur zijn weergegeven in onderstaande grafiek. De gegevens in tabelvorm staan in bijlage. De lijngrafieken geven het gemeten geluidsniveau $L_{Aeq,1h}$, $L_{A95,1h}$, $L_{A50,1h}$ en $L_{A5,1h}$. en de waarden zijn af te lezen op de linker- en rechteras. De blauwe staafgrafiek geeft de gemiddelde windsnelheid weer, de waarde is af te lezen op de rechteras. De grijze gearceerde blokken zijn uren met neerslag. De meteodata zijn overgenomen van de meetpost Roeselare van de VMM.



Figuur 21 Meetresultaten MP2

In het verloop van het omgevingsgeluid is het dag- en nacht ritme duidelijk herkenbaar. Opvallend is dat de curves van de vier parameters vrij ver van elkaar liggen. De waarde L_{Aeq} ligt hoger dan de waarde L_{A50} . Dit betekent dat de geluidsbelasting bepaald wordt door relatief korte, lawaaiige events. In het gedetailleerde tijdsverloop is af te leiden dat dit door het verkeer op de Oostnieuwkerksesteenweg

wordt veroorzaakt. Tijdens het opstellen van het meettoestel was ook het continue geluid van de bulkwagen hoorbaar.

Het omgevingsgeluid wordt uitgemiddeld per dagdeel zoals beschreven in de bijlage 4.5.1 van Vlarem II. Deze middeling gebeurt niet alleen voor de L_{A95} , maar ook voor de andere parameters op dezelfde manier. Hierbij zijn enkel de meetwaarden gebruikt waar geen neerslag of te harde wind werd geregistreerd. Voor de nacht worden enkel de 4 laagste waarnemingen gebruikt.

Tabel 10 Meetresultaten (in dB(A)) per dagdeel gemiddeld MP2

Dagdeel	L_{Aeq}	L_{A95}	L_{A50}	L_{A5}
ma 27/05 dag	60	43	51	66
ma 27/05 avond	56	39	44	63
ma 27/05 nacht	45	37	39	42
di 28/05 dag	60	44	52	67
di 28/05 avond	56	40	46	64
di 28/05 nacht	47	36	40	47
wo 29/05 dag	60	45	53	66
wo 29/05 avond	56	37	44	64
wo 29/05 nacht	47	35	38	45
do 30/05 dag	56	39	46	64
do 30/05 avond	56	36	43	63
do 30/05 nacht	47	34	37	43
vr 31/05 dag	61	41	52	68
vr 31/05 avond	55	35	42	62
vr 31/05 nacht	47	35	38	46
za 01/06 dag	58	38	47	65
za 01/06 avond	55	38	43	63
za 01/06 nacht	47	34	37	47
zo 02/06 dag	54	40	45	61
zo 02/06 avond	55	37	44	62
zo 02/06 nacht	44	31	33	40
ma 03/06 dag	60	42	42	66

De L_{A95} -waarden uit bovenstaande tabel worden gebruikt om te vergelijken met de milieukwaliteitsnormen voor omgevingsgeluid:

Tabel 11 Gemiddelde uurwaarden L_{A95} MP2

Dag	dag	avond	nacht
ma 27/05	43	39	37
di 28/05	44	40	36
wo 29/05	45	37	35
do 30/05	39	36	34
vr 31/05	41	35	35

za 01/06	38	38	34
zo 02/06	40	37	31
ma 03/06	42		
Gemiddelde	42	37	35
Gemiddelde werkdag	43	38	35
Gemiddelde weekend	40	37	34
milieukwaliteitsnorm	50	45	45

De milieukwaliteitsnorm wordt gedurende de drie dagdelen gerespecteerd. Overdag is er een verschil tussen weekdays en (verlengd) weekeinde, in de avond en de nacht is dit verschil niet aanwezig.

De opgemeten waarden liggen in dezelfde grootteorde als deze van MP1, enkel overdag en in de avond zijn ze 2 dB lager.

Wanneer de metingen gegroepeerd worden per windrichting, dan bekomt men volgend resultaat. Tussen haakjes staan het aantal waarnemingen vermeld.

Tabel 12 Meetresultaten (in dB(A)) per windrichting MP2

windrichting	dag	avond	nacht
N		40 (3)	35 (3)
NO		40 (1)	34 (2)
O	47 (1)		35 (3)
ZO	46 (1)		35 (1)
Z	41 (18)	37 (2)	36 (5)
ZW	41 (30)	37 (8)	35 (11)
W	41 (19)	38 (6)	31 (3)
NW	43 (10)	35 (1)	

Tijdens de metingen traden vooral de windrichtingen in het kwadrant tussen zuid en west op.

5.1.3.3. Conclusie geluidsmetingen

Het omgevingsgeluid aan de dichtste woningen voldoet steeds ruimschoots aan de milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht.

Uit de metingen is het effect van de huidige exploitatie niet af te leiden omdat andere geluidsbronnen in de omgeving de metingen domineren.

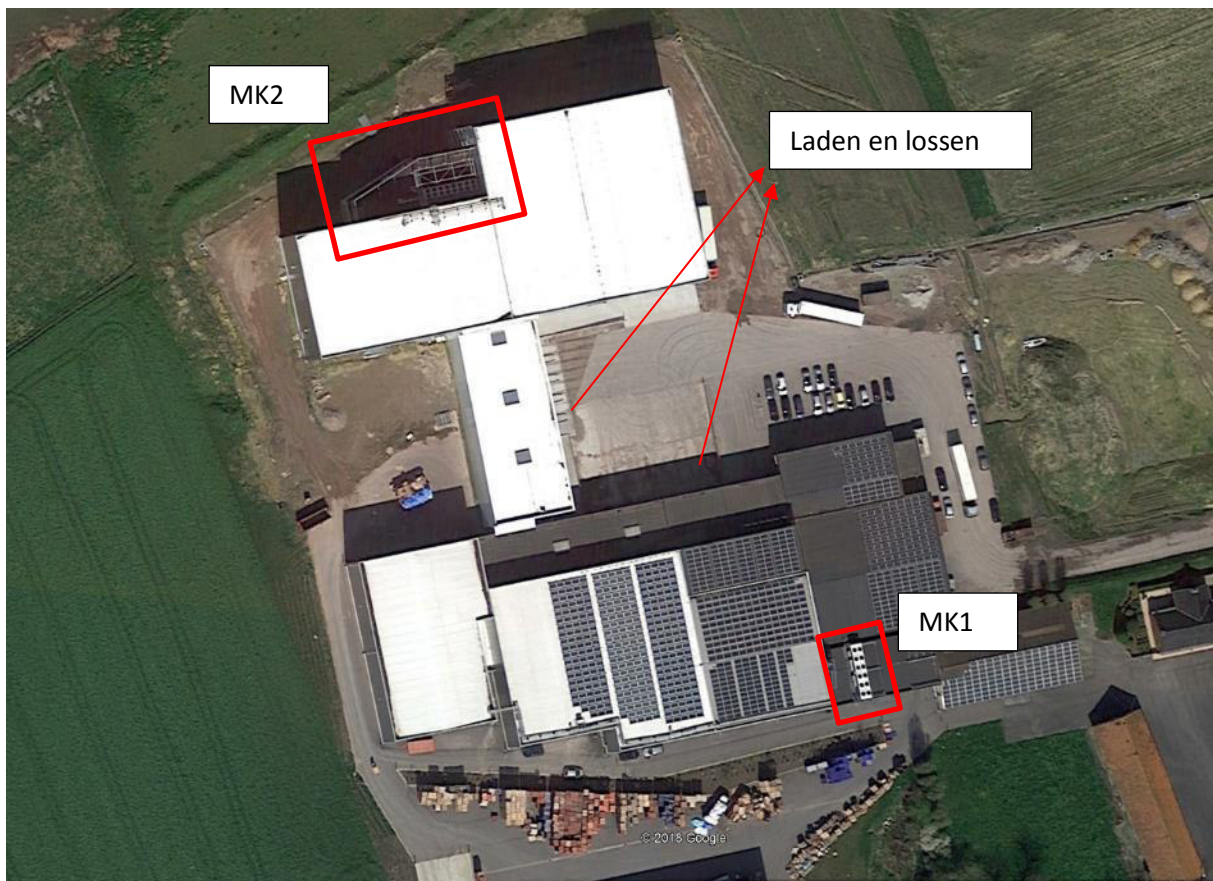
5.1.4. BEOORDELING EFFECTEN

5.1.4.1. Beschrijving van de geluidsbronnen

Referentiesituatie

De continue geluidsbronnen van het bedrijf zijn in hoofdzaak de bronnen in open lucht van de koelinstallaties en van de bijbehorende machinekamers. Tijdens de plaatsbezoeken werd geen significante geluidsemissie van de gebouwschil vastgesteld.

In de huidige situatie zijn er twee machinekamers, zoals aangeduid op onderstaande foto (MK1 en MK2). Boven elke machinekamer staat een condensortafel. Naast de condensor van machinekamer 1 staat ook nog een extractie. Omheen het dak van machinekamer 2 staat een geluidscherm van 5 m hoog zodat de condensor afgeschermd is.



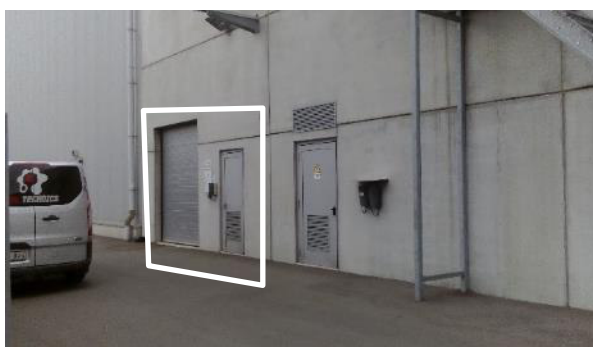
Figuur 22 situering geluidsbronnen referentiesituatie

Geluidsbronnen met een incidenteel en/of impulsachtig karakter zijn toe te schrijven aan het laden en lossen van goederen.

Het vermogen van elke bron is bepaald door een meting op korte afstand van elke bron volgens de principes zoals beschreven in de norm ISO 3746. De gemeten parameters zijn L_{Aeq} en L_{feq} . Deze bronnen zijn stabiel van karakter: er zijn nauwelijks niveauverschillen meetbaar tijdens hun werking.

Tabel 13 Overzicht van de aanwezige geluidsvermogens in dB(A)

Bron	Geluidsvermogen L _{WA}
Condensor MK1	78 dB(A)
Extractie MK1	87 dB(A)
Deur MK1	81 dB(A)
Poort MK1	80 dB(A)
Condensor MK2	78 dB(A)
Deur MK2	71 dB(A)
Poort MK2	77 dB(A)
Rooster MK2	66 dB(A)



Poort en deur MK1



Condensor MK1



Extractie MK1



Poort en deur MK2



Rooster MK2



Condensor MK2

Figuur 23 De belangrijkste geluidsbronnen van Barias

Het laden en lossen van vrachtwagens is incidenteel van aard. De opgemeten geluidsvermogens variëren met een opgemeten maximum van 103 dB(A). Bijkomende mogelijke bronnen zijn bv het aanrijden en vertrekken van een vrachtwagen, het draaien van de motor in vrijloop, het dichtslaan van een portier, drukontlading van de remmen, ...

Typische waarden voor geluidsvermogens hiervan zijn:

Bron	Geluidsvermogen L_{WAmax}
Laden/lossen	103 dB(A)
Stationair draaien	97 dB(A)
Dichtslaan portier	104 dB(A)
Aanrijden en vertrekken	106 dB(A)
Drukontlading vrachtwagen	107 dB(A)

Toekomstige situatie

De uitbreiding op korte termijn houdt in dat aan de westkant van het bedrijf een vriesruimte wordt gebouwd en een ruimte voor opslag van karton en een magazijn voor gekoelde goederen. De aanvoer van goederen zal gebeuren aan de bestaande loskades. De afvoer van verwerkte goederen ligt ook aan de zuidzijde van het vrieshuis. Voor deze uitbreiding voorzien we een bijkomende machinekamer en bijkomende laadplekken aan het vrieshuis.

Bij de uitbreiding op langere termijn wordt de vriesafdeling verplaatst naar een volledig nieuw vrieshuis van 45 m hoogte op het zuidelijk deel van de site. Het laden van de afgewerkte producten gebeurt nog steeds op dezelfde plaats maar de vrachtwagens maken nu een lus omheen de gebouwen. Voor deze uitbreiding voorzien we een machinekamer in dit vriesgebouw.

Bijkomend wordt in elk van de scenario's ook nog een machinekamer geplaatst in de reeds vergunde uitbreiding. Op die manier wordt het effect van de verschillende posities van de machinekamers volledig onderzocht.

Voor de machinekamers worden de hoogste geluidsvermogens genomen van de beide machinekamers. Andere bronnen die mogelijks voor geluidshinder kunnen zorgen, zijn eventuele poorten in de gevels. De positie daarvan is nog niet gekend. Om het effect van een poort te begroten wordt in de productiehal een poort voorzien van 4 bij 6 m. De geluidsdruk in deze hal is niet gekend maar we veronderstellen dat deze niet meer bedraagt dan 85 dB(A) L_{Aeq} , wat de toegestane grens is voor arbeidslawaai en dat de poort een standaard sectionaalpoort is.

Tabel 14 Geluidsvermogen geplande uitbreiding (in dB(A))

Bron	L_{WA}
Condensor	78
Deur	81
Poort	80
Poort Productiehal	76

Opmerking: bij de berekening van het geluidsvermogen van de gebouwen wordt verondersteld dat er geen openingen zijn in de gebouwschil.

Transportbewegingen

De uitbreiding van de productie zal natuurlijk ook een toename van het aantal transporten met zich meebrengen. De cijfers worden overgenomen uit de ontheffingsnota.

Transportbewegingen:

Product	Transportmiddel	# transporten ¹ / dag HUIDIG	# transporten / dag KORTE TERMIJN	# transporten / dag LANGE TERMIJN
Halffabrikaat	Vrachtwagen	8	12	15
Eindfabrikaat	Vrachtwagen	8	12	15
Verpakkingsmateriaal eindfabrikaat	Vrachtwagen	2	3	3
Folie/schaaltje/tray eindfabrikaat	Vrachtwagen	2	3	3
Afval voedingsstroom	Vrachtwagen	1 om de 2 weken	1 per week	1 per week

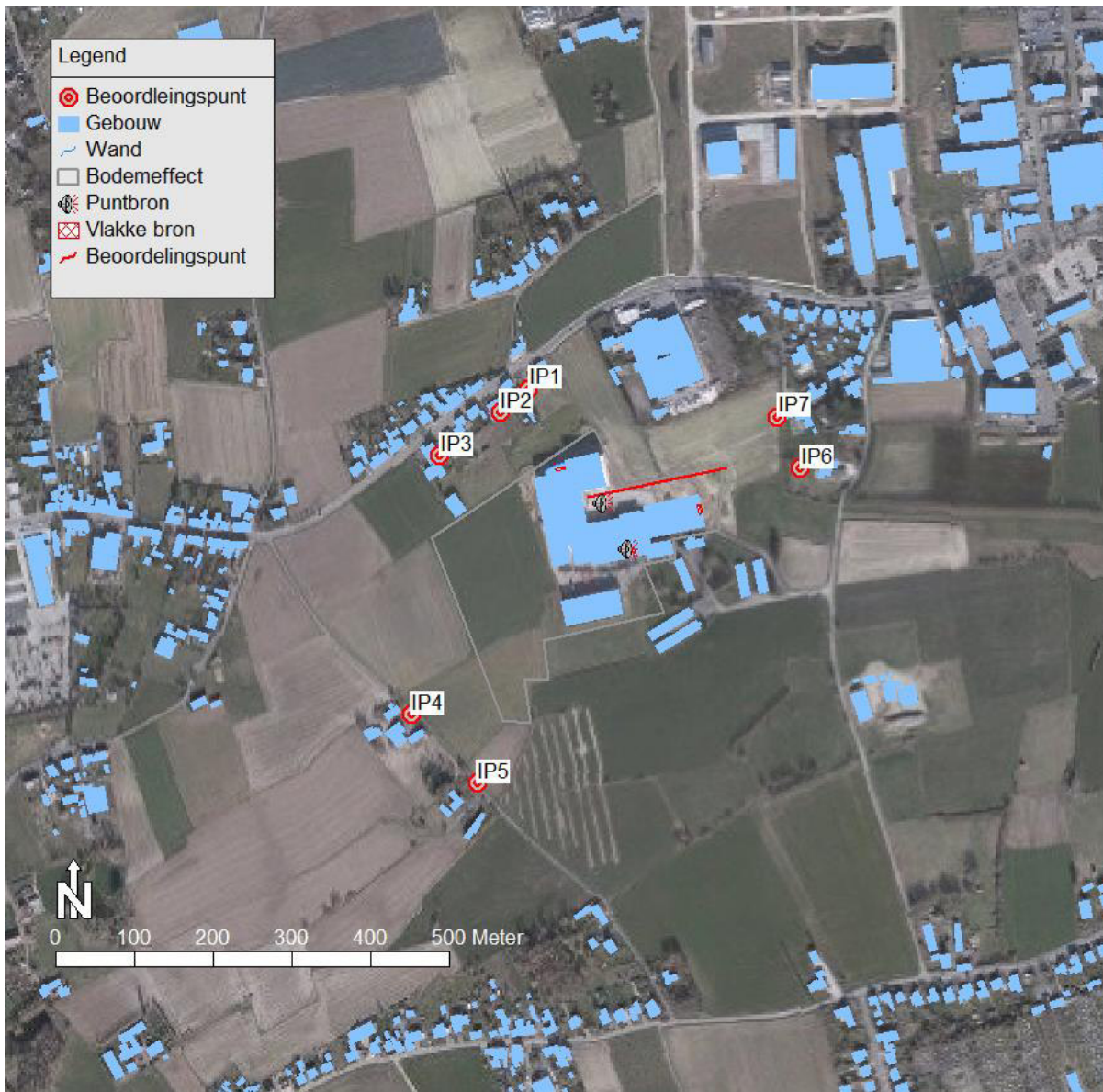
De transporten gebeuren enkel overdag tussen 7 en 19 u. Het aantal bewegingen (gemiddeld per uur) is dan:

Tabel 15 Aantal bewegingen per uur overdag

Bron	Referentie	Uitbreiding1	Uitbreiding2
Aanvoer	2	3	3,5
Afvoer	1,3	2	2,5
Totaal	3,3	5	6

5.1.4.2. Rekenmodel

Al de bovenstaande elementen worden in een 3D model ingebracht. Onderstaande figuren geven een beeld van de drie varianten van het model.



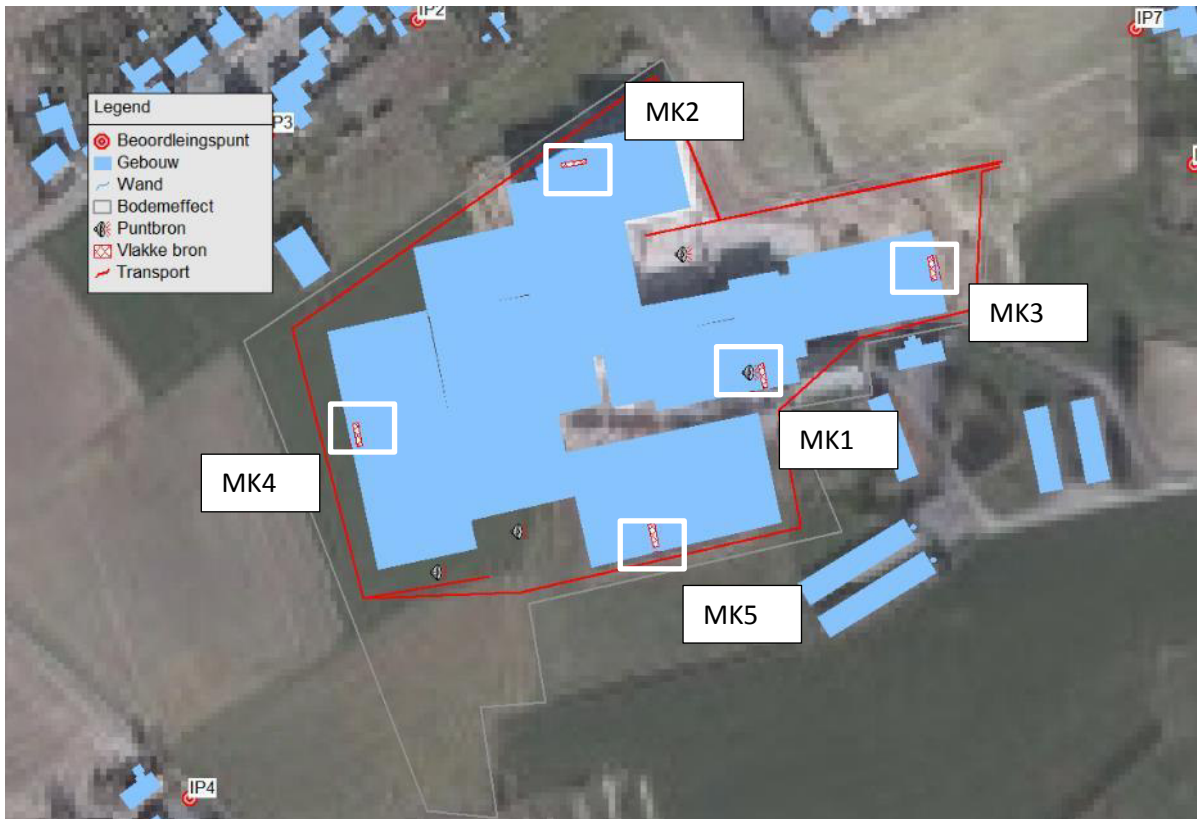
Algemeen overzicht



Referentie



Uitbreiding fase 1



Uitbreiding fase2

Figuur 24 geluidsmodel van de site in de verschillende scenario's

Het geluid wordt berekend ter hoogte van de dichtste woningen. Op basis van luchtfoto's zijn deze geïdentificeerd als:

IP1 = MP2	Roeselarestraat 279
IP2	Roeselarestraat 273
IP3	Roeselarestraat 257
IP4	Withoekstraat 11
IP5	Withoekstraat 13
IP6	Veldbosstraat 3
IP7 = MP1	Oostnieuwkerksesteenweg 153A

5.1.4.3. Continu geluid

Referentiesituatie

Op basis van het rekenmodel worden volgende waarden voorspeld voor het continu geluid van het bedrijf.

Tabel 16 Specifiek geluid Lsp referentiesituatie in de beoordelingspunten (in dB(A))

Bron	IP1	IP2	IP3	IP4	IP5	IP6	IP7
MK1	14	17	17	19	20	29	28
MK2	38	40	36	12	10	12	13

Bron	IP1	IP2	IP3	IP4	IP5	IP6	IP7
MK3	17	17	13	13	14	32	31
Poort productiehal	3	-1	-4	-6	-3	24	23
Transport	27	25	14	13	13	32	34
Som dag	38	40	36	21	22	36	36
Limiet dag	45	45	45	45	45	45	45
Som nacht	38	40	36	21	22	34	33
Limiet nacht	40	40	40	40	40	40	40

In de dagperiode wordt de grens van 45 dB(A) op alle punten steeds goed gerespecteerd. In de avond- en nacht (wanneer enkel de koelinstallaties in werking zijn), wordt de grens van 40 dB(A) bereikt op IP2. Deze waarde wordt volledig bepaald door de machinekamer MK2 en meer bepaald door de poort van deze ruimte. De berekening is worst case omdat wordt aangenomen dat de compressoren in de machinekamer continu in werking zijn. In werkelijkheid is dit niet het geval omdat de koelvraag zeker 's nachts niet zo hoog ligt als overdag.

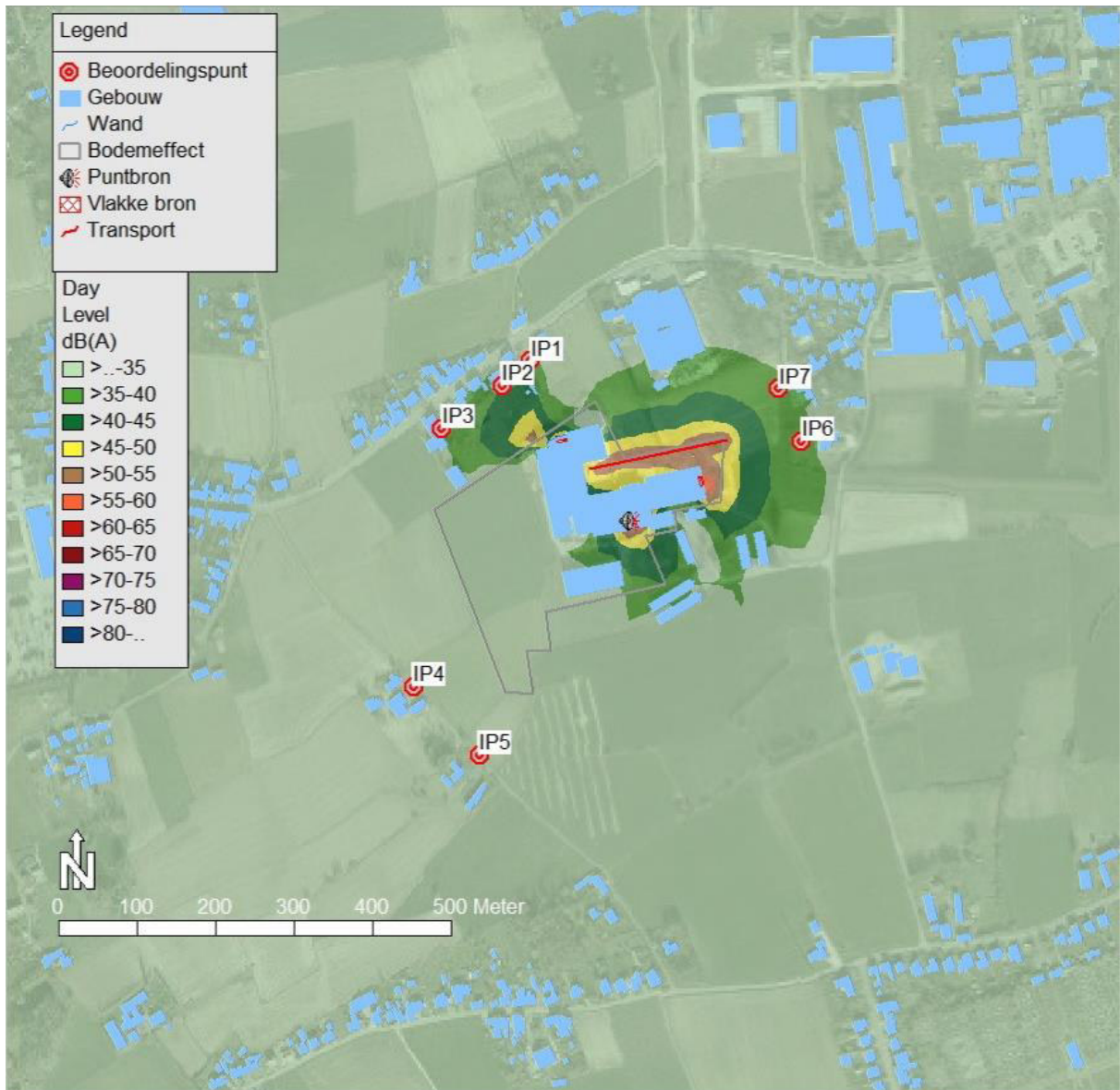
De voorspelde waarden (zonder het aandeel van machinekamer 3) worden vergeleken met de meetwaarden op IP1 (MP2) en IP7 (MP1):

Tabel 17 Vergelijking specifiek geluid Lsp referentiesituatie met de meetwaarden

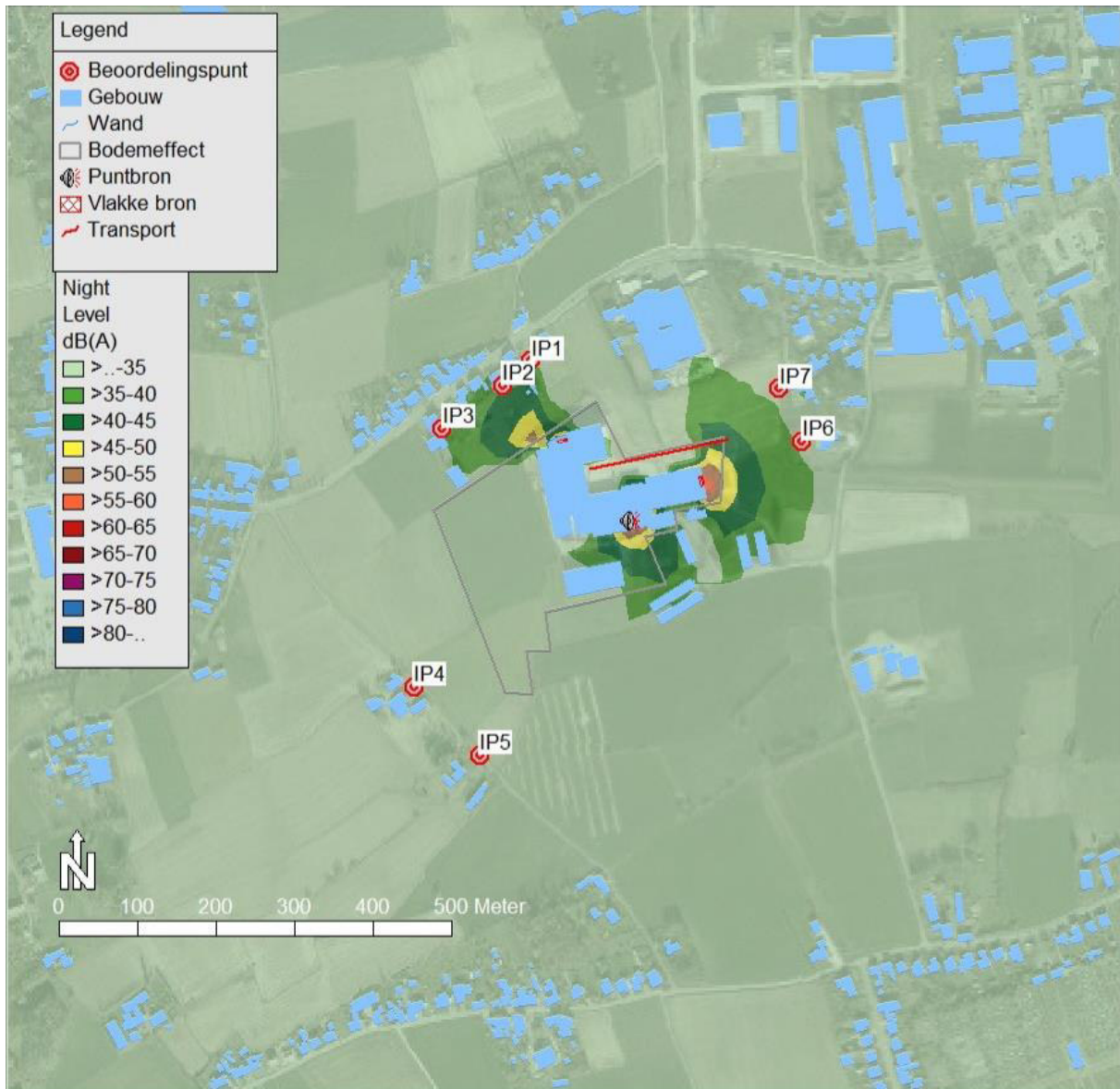
Bron	IP1 (MP2)	IP7 (MP1)
Som dag	38	35
L _{A95} dag	43	44
L _{A50} dag	50	47
Som nacht	38	28
L _{A95} nacht	35	34
L _{A50} nacht	37	37

Overdag is de berekende waarde veel lager dan wat effectief gemeten is. Dit betekent dat het Lsp van het bedrijf nauwelijks meetbaar zal zijn op de beide punten, wat ook al bleek uit de metingen. In de nacht is dit ook het geval voor MP1. Op MP2 (IP1) is de berekende waarde hoger dan de L_{A95} en iets hoger dan de L_{A50}-waarde. In het tijdsverloop is de werking van de koelinstallatie evenwel niet te herkennen. Dit toont al alleszins aan dat de installatie niet volcontinu werkt en dat de berekende waarde dus een worst case is.

De geluidskaat van de berekende referentiesituatie dag en nacht is hieronder weergegeven.



Figuur 25 Geluidskaat referentiesituatie dag



Figuur 26 Geluidskaat referentiesituatie nacht

Uitbreiding fase 1

Bij de uitvoering van dit project komt er een vrieshuis en opslagruimte ten westen van de bestaande vrieshal. De voorspelde waarden bedragen:

Tabel 18 Specifiek geluid bij uitvoering uitbreiding fase1 (in dB(A))

Bron	IP1	IP2	IP3	IP4	IP5	IP6	IP7
MK1	15	17	17	19	20	29	28
MK2	38	40	36	6	3	12	13
MK3	17	17	13	13	14	32	31
MK4	15	19	24	29	26	0	3
Poort productiehal	3	-1	-4	-6	-3	24	23
Transport	35	36	34	30	27	33	35
Som dag	40	41	38	33	30	37	37

Bron	IP1	IP2	IP3	IP4	IP5	IP6	IP7
Limiet dag	45	45	45	45	45	45	45
Som nacht	38	40	37	30	28	34	33
Limiet nacht	40	40	40	40	40	40	40

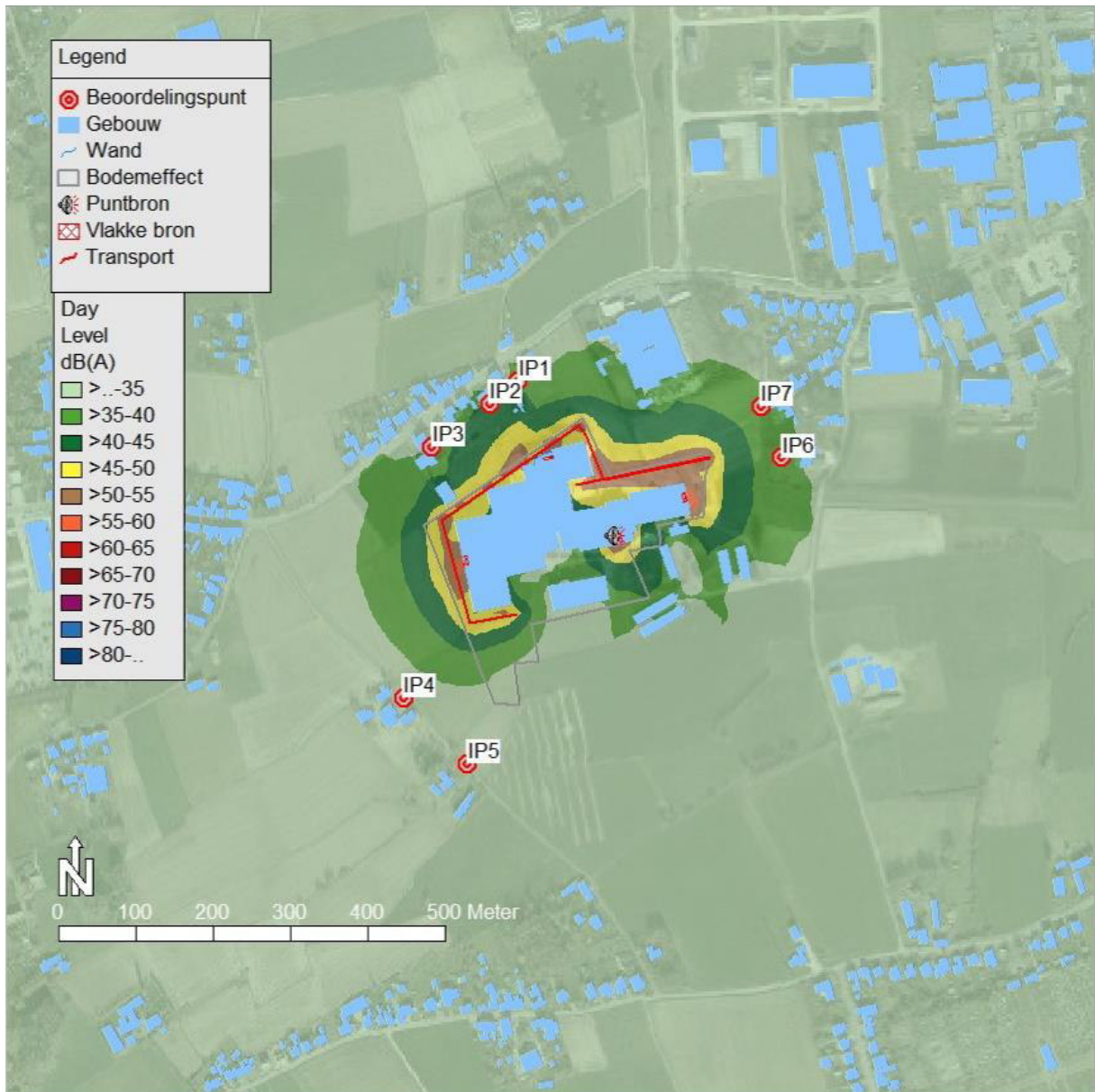
Het specifiek geluid van dit project blijft overdag nog steeds ruim onder de grenzen van Vlareem. Voor de nacht blijft de grenswaarde bereikt op IP2. De toevoeging van een bijkomende machinekamer geeft geen significante verhoging van het specifiek geluid van het bedrijf. Het geluid van de transporten neemt toe maar blijft steeds ver onder de grenswaarde van 45 dB(A).

De te verwachten wijzigingen in het specifiek geluid vergeleken met de referentiesituatie (vergunde toestand) zijn samengevat in onderstaande tabel. Voor de woningen aan de Roeselarestraat ten noorden is er overdag een toename van 1 tot 2 dB te verwachten, vooral door het verkeer. In de nacht is er nauwelijks een verschil. Voor de woningen in de Withoekstraat is er wel een toename van het specifiek geluid, zowel overdag als 's nachts, deels door het verkeer en deels door de extra koelinstallatie maar het resulterende specifiek geluid is nog steeds ver onder de grenswaarden. Voor de woningen ten oosten in de Veldbosstraat is er ook geen toename door de uitbreiding.

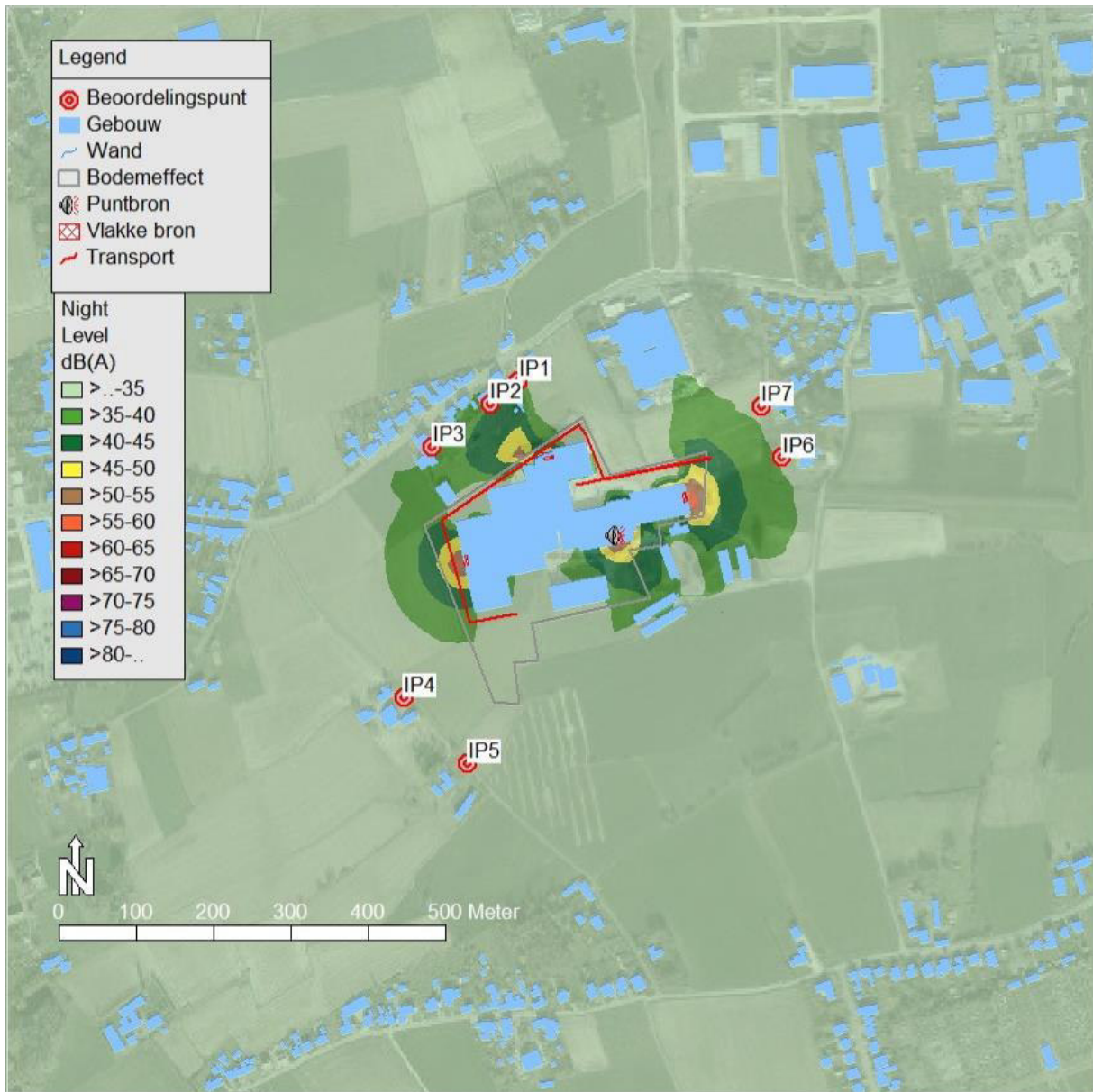
Tabel 19 Vergelijking specifiek geluid bij uitvoering uitbreiding fase1 (in dB(A))

	IP1	IP2	IP3	IP4	IP5	IP6	IP7
Lsp referentie dag	38	40	36	21	22	36	36
Lsp uitbreiding 1 dag	40	41	38	33	30	37	37
Lsp referentie nacht	38	40	36	21	22	34	33
Lsp uitbreiding 1 nacht	38	40	37	30	28	34	33

De geluidskaarten tonen eveneens aan dat de uitbreiding een zeer lokaal effect heeft.



Figuur 27 Geluidskaat uitbreiding 1 dag



Figuur 28 Geluidskaat uitbreiding 1 nacht

Uitbreiding fase 2

Bij dit project komt er een volledig nieuw vrieshuis en volgt het verkeer een lus om het bedrijf. De voorspelde waarden bedragen:

Tabel 20 Specifiek geluid bij uitvoering uitbreiding fase2 (in dB(A))

Bron	IP1	IP2	IP3	IP4	IP5	IP6	IP7
MK1	15	18	17	6	6	29	28
MK2	38	40	36	6	3	12	13
MK3	17	17	13	1	2	32	31
MK4	15	19	24	29	26	2	3
MK5	11	13	12	29	28	12	12
Poort productiehal	3	-1	-4	-7	-6	24	23

Bron	IP1	IP2	IP3	IP4	IP5	IP6	IP7
Transport	33	34	32	29	28	33	35
Som dag	39	41	38	34	32	37	37
Limiet dag	45	45	45	45	45	45	45
Som nacht	38	40	37	32	30	34	33
Limiet nacht	40	40	40	40	40	40	40

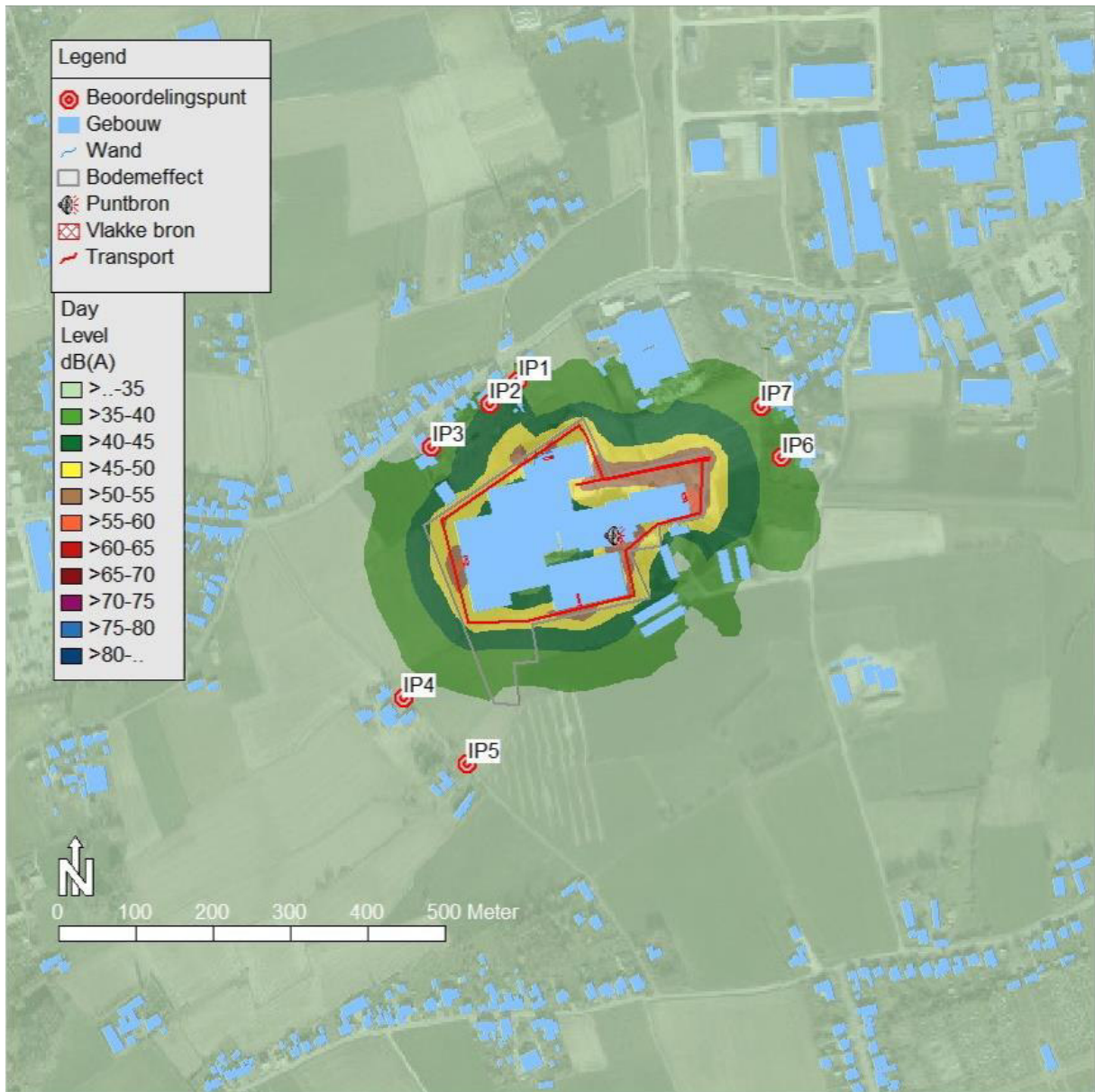
Het specifiek geluid van dit project blijft overdag nog steeds ruim onder de grenzen van Vlarem. Voor de nacht blijft de grenswaarde bereikt op IP2. De toevoeging van een bijkomende machinekamer geeft geen significante verhoging van het specifiek geluid van het bedrijf. Het geluid van de transporten neemt iets af voor de punten ten noorden van de site door het eenrichtingsverkeer maar blijft steeds ver onder de grenswaarde van 45 dB(A).

De te verwachten wijzigingen in het specifiek geluid vergeleken met de referentiesituatie (vergunde toestand) zijn samengevat in onderstaande tabel. Voor de woningen aan de Roeselarestraat ten noorden is er overdag een toename van 1 tot 2 dB te verwachten, vooral door het verkeer. In de nacht is er nauwelijks een verschil. Voor de woningen in de Withoekstraat is er wel een toename van het specifiek geluid, zowel overdag als 's nachts, deels door het verkeer en deels door de extra koelinstallatie maar het resulterende specifiek geluid is nog steeds ver onder de grenswaarden. Voor de woningen ten oosten, in de Veldbosstraat is er ook geen toename door de uitbreiding.

Tabel 21 Vergelijking specifiek geluid bij uitvoering uitbreiding fase2 (in dB(A))

	IP1	IP2	IP3	IP4	IP5	IP6	IP7
Lsp referentie dag	38	40	36	21	22	36	36
Lsp uitbreiding 2 dag	39	41	38	34	32	37	37
Lsp referentie nacht	38	40	36	21	22	34	33
Lsp uitbreiding 2 nacht	38	40	37	32	30	34	33

De geluidskaarten tonen eveneens aan dat de uitbreiding een zeer lokaal effect heeft.



Figuur 29 Geluidskaat uitbreiding 2 dag



Figuur 30 Geluidskartaal uitbreiding 2 nacht

Conclusie

De geplande uitbreiding heeft een zeer lokaal effect en het specifiek geluid van het bedrijf zal binnen de grenzen van Vlare II blijven.

De simulaties tonen ook aan dat de uitbreiding van de koelcapaciteit normaal gesproken geen probleem zal opleveren. Met de aannames wat betreft het geluidsvermogen worden de geluidsnormen vlot gerespecteerd, zodat hierop zelfs nog enige marge mag genomen worden.

De simulaties tonen ook aan dat eventuele poorten in de productie evenmin een kritisch element zijn.

5.1.4.4. Incidenteel geluid

Door het verplaatsen van de laadkades naar de zuidkant van het bedrijf, is er ook een risico op geluidshinder, vooral voor de woningen aan de Withoekstraat.

Daarom wordt in het rekenmodel op verschillende plaatsen een puntbron van (forfaitaire) 110 dB(A) geplaatst om het effect van incidenteel geluid te beoordelen.



Figuur 31 Model incidenteel geluid

Dit levert volgende waarden op (in dB(A)):

Tabel 22 voorspelde waarden laden en lossen (L_{Aeq1s} in dB(A))

Plaats	IP1	IP2	IP3	IP4	IP5	IP6	IP7
POS1	41	41	37	31	30	52	53
POS2	29	32	32	54	54	27	30
POS3	27	31	34	57	54	24	26
Grenswaarde incidenteel geluid	60	60	60	60	60	60	60
Grenswaarde impulsachtig geluid	65	65	65	65	65	65	65

Positie 1 komt overeen met de bestaande laadkades (referentie). Hier zijn de meest kritische punten de woningen aan de Veldbosstraat. Posities 2 en 3 zijn aan de nieuwe laadkades die vooral uitkijken op de Withoekstraat. De grens voor incidenteel of impulsachtig geluid zal vermoedelijk niet overschreden worden.

5.1.4.5. Effect verkeer op de openbare weg

Het verkeersgeluid op de nieuw aangelegde weg en op de Oostnieuwkerksesteenweg valt niet onder het bedrijfsgeluid. Voor verkeerslawaai bestaan tot op heden in Vlaanderen geen limietwaarden, enkel

advieswaarden. Het geluidsniveau wordt vergeleken met de gedifferentieerde waarden uit de discussienota van 2000. Deze waarden bedragen:

Type weg	L_{den}	L_{night}
Bestaande weg	>55	>45
Nieuwe weg	55	45

De L_{den} is een gewogen gemiddelde -voor de drie dagdelen (dag, avond en nacht) waarbij een strafcorrectie van 5 of van 10 dB wordt toegepast op de avond, respectievelijk nacht.

Het verkeerslawaai wordt berekend met de Nederlandse standaard Rekenmethode II. Hierbij wordt verondersteld dat de vrachtwagens een snelheid hebben van 50 km/u (wat zeker voor de ontsluitingsweg een overschatting is) en dat het wegdek uit steenmastiekasfalt (SMA) bestaat. Omdat de transporten enkel overdag gebeuren, is het weinig zinvol een L_{den} te berekenen maar wordt enkel de waarde L_{day} berekend.

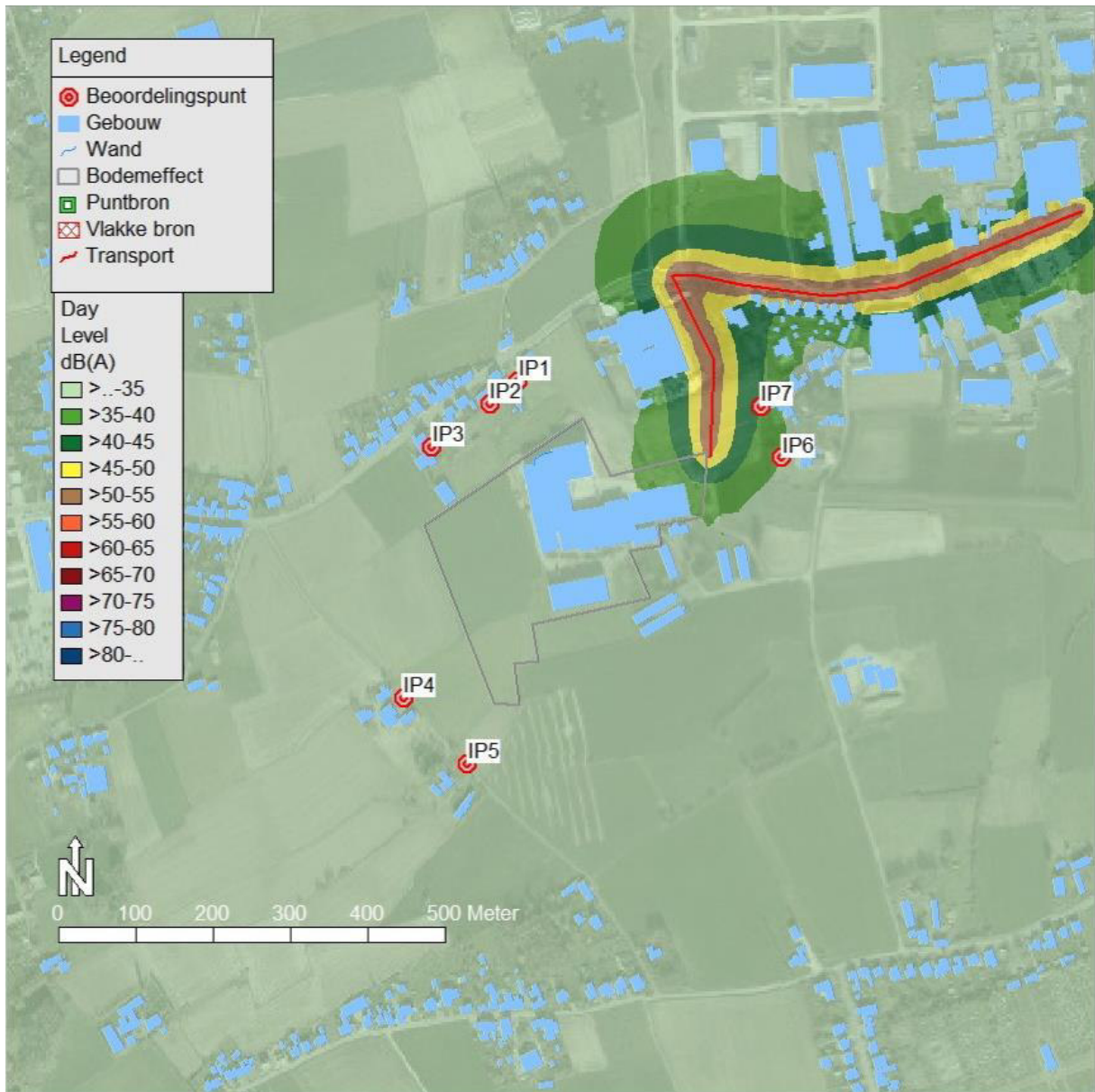
Ter hoogte van de woningen aan de nieuwe ontsluitingsweg is de L_{day} niet hoger dan 40 dBA in de referentiesituatie. In de uitbreiding fase 2 evolueert dit naar 42 dB(A). De L_{den} -waarde zal dus zeker lager zijn dan 55 dB(A).

Ter hoogte van de woningen aan de Oostnieuwkerksesteenweg bedraagt de waarde L_{day} niet meer dan 50 dB(A) in de referentie en 52 dB(A) in de uitbreiding fase 2.

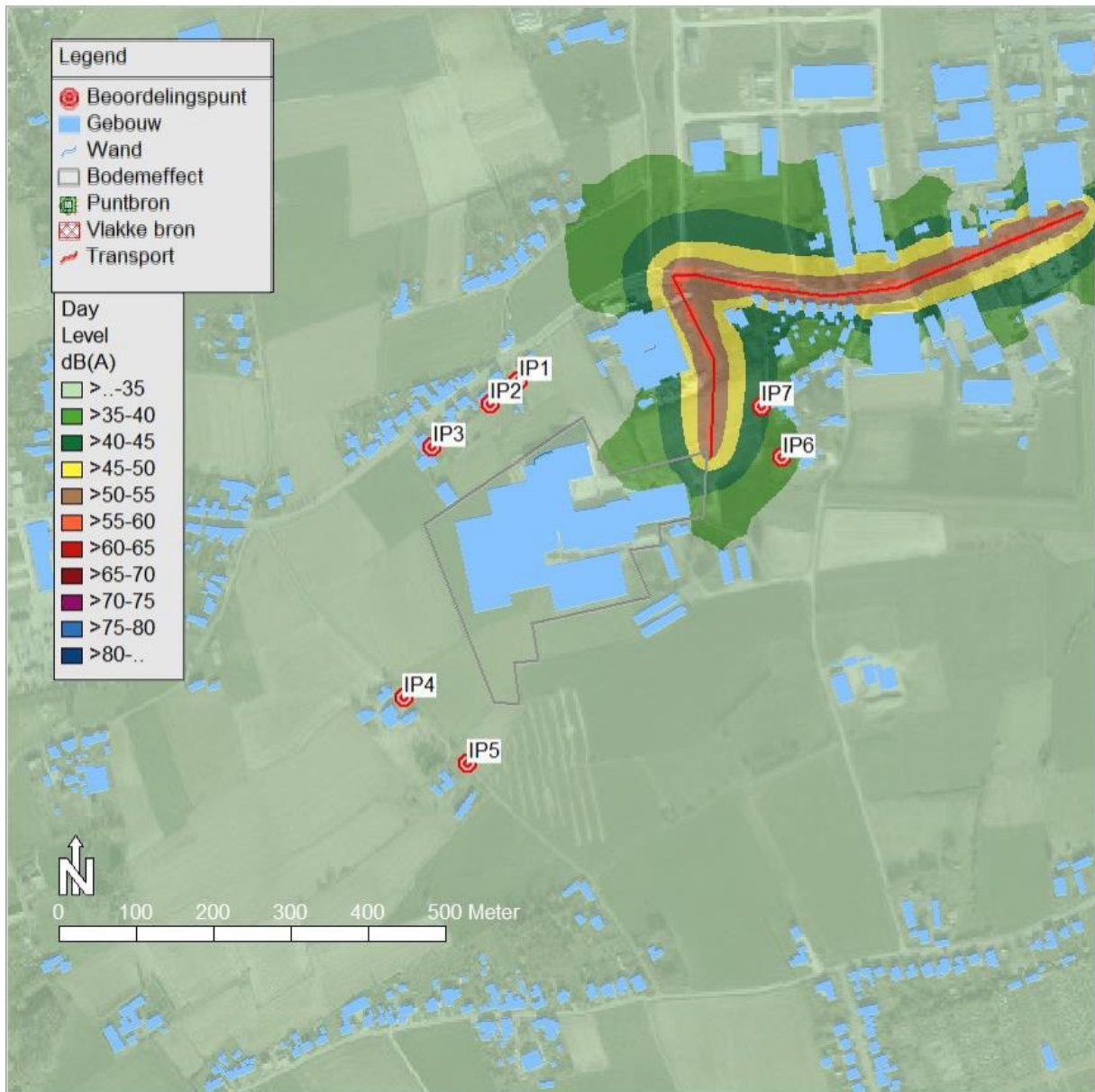
Globaal is een toename van 2 dB te verwachten.

De metingen op MP2 zijn representatief voor de woningen aan de Oostnieuwkerksesteenweg en geven een L_{Aeq} overdag dat schommelt rond de 60 dB(A) overdag tijdens weekdagen. Voor deze woningen kan de toename ten opzichte van de huidige situatie geschat worden op 1 dB. De meting op MP1 geeft overdag een L_{Aeq} gemiddeld van 49 dB(A). Ook hier kan geschat worden dat het totale geluidsniveau met 1 dB zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie (zonder de ontsluitingsweg).

De geluidskarten van de referentie en van de uitbreiding fase 2 zijn hieronder weergegeven.



Figuur 32 Geluidskaat verkeerslawaaï referentie



Figuur 33 Geluidskaat verkeerslawaai uitbreiding 2

5.1.4.6. Effectscore

Uitbreiding fase 2

Na de uitbreiding blijven de geluidsgrenzen van Vlarem nog steeds gerespecteerd. Ook de toename van het omgevingsgeluid na de uitbreiding verandert niet significant. Dit levert volgende eindscores op.

Tabel 23 Effectscores uitbreiding fase2

	L _{A95}	L _{sp ref}	L _{voor}	L _{sp}	L _{na}	verschil	score
MP1 dag	44	36	45	37	45	0	0
MP1 nacht	34	33	37	33	37	0	0
MP2 dag	43	38	44	39	44	0	0
MP2 nacht	35	38	40	38	40	0	0

Als conclusie kan gesteld worden dat het plan een neutraal effect zal hebben.

Nulalternatief

Het nulalternatief betreft de vergunde toestand, dewelke de referentietoestand is. Er wordt dan ook verwezen naar de impactbeoordeling in bovenstaande hoofdstukken.

De geluidsimmissie bij het nulalternatief werd berekend in de effectbespreking van de referentiesituatie. Hieruit blijkt dat er op het meetpunt bij het nulalternatief een verwaarloosbaar effect optreedt ten opzichte van de situatie waarbij de site niet in exploitatie is.

5.1.5. MILDERENDE MAATREGELEN

Aangezien het effect van het plan een eindscore 0 (verwaarloosbaar effect) oplevert, worden geen milderende maatregelen voorgesteld.

5.1.6. LEEMTEN IN KENNIS EN POSTEVALUATIE

Het geluidsvermogen van de uitbreiding en de fysieke afmetingen en posities zijn nog niet exact bekend. Er wordt uitgegaan van aannames of van bestaande, opgemeten installaties.

Er wordt aanbevolen om bij het concrete ontwerp van de uitbreiding het geluidsvermogen op voorhand nauwkeuriger in te schatten wanneer de aparte onderdelen beter gekend zijn. Dit zal ook toelaten om in de bestekteksten voorwaarden wat betreft geluidsemmissie op te leggen, bv. voor de condensoren of de deuren en poorten.

5.2. DISCIPLINE LANDSCHAP, ONROEREND ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

5.2.1. AFBAKENING STUDIEGEBIED

Het studiegebied wordt afgebakend als een zone van ongeveer 1 tot 1,5 km rondom het plangebied, waarbinnen de bestaande en nieuwe gebouwen van het bedrijf Barias visueel waarneembaar zullen zijn.

5.2.2. BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

5.2.2.1. Methodologie

Het huidige landschap ter hoogte van het bedrijf Barias en omgeving te Roeselare wordt geanalyseerd en beschreven op macro-, meso- en microschaal.

Volgende bronnen werden geraadpleegd:

- Indeling in Traditionele Landschappen (Antrop, 2002)
- Landschapsatlas
- Landschapskenmerkenkaart
- Databankgegevens beschermde landschappen, monumenten, dorpsgezichten, archeologische sites en erfgoedlandschappen
- Databankgegevens Inventaris bouwkundig erfgoed
- Databankgegevens centraal archeologische inventaris (CAI)
- Historische kaarten, topografische kaarten, orthofotoplans, Google earth
- Bestaande studies (plan-MER screening bij planologisch attest Barias, PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Roeselare, archeologienota's).

Het studiegebied op macroschaal wordt algemeen beschreven op basis van de landschapstypes die aangetroffen worden. Voor de afbakening van de landschapstypes wordt gebruik gemaakt van de indeling van de landschappen in 'Traditionele Landschappen' volgens Antrop.

Bij de beschrijving van het landschap op mesoschaal komen aan bod:

- landschapstypologie: met beschrijving van de geomorfologische, topografische en hydrografische karakteristieken van het landschap;
- historische ontwikkeling: beschrijving historiek van het landschap en menselijke inbreng, aan de hand van historisch kaartmateriaal;
- landschapsstructuur: met ruimtelijke schikking en zonering van de landschappelijke elementen en de landschapsecologische relaties
- landschappelijke, bouwkundige en archeologische erfgoedwaarden: met beschrijving van de beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten, ankerplaatsen en relictlandschappen volgens de Landschapsatlas, niet-beschermde waardevolle bouwkundige elementen en gekende archeologische gegevens (voor zover aanwezig in het studiegebied).

Bij de beschrijving van het landschap op microschaal gaat de aandacht uit naar:

- huidig bodemgebruik: de gebruiksvormen van het landschap; de graad en de aard van de verstedelijking van het landschap;
- landschapsbeeld: met beschrijving van de visueel-ruimtelijke kenmerken en elementen die als positieve/negatieve beeld dragers van het landschap fungeren.

5.2.2.2. Landschap op macroschaal

Volgens de indeling in traditionele landschappen (Antrop, 2002) behoort het westelijk deel van het studiegebied tot de **'Rug van Westrozebeke'** en het oostelijk deel van het studiegebied tot het **'land van Roeselare-Kortrijk'**. Beiden zijn deelgebieden van de zandleem- en leemstreek van Binnen-Vlaanderen. Het bedrijf Barias ligt ongeveer op de grens van beide deelgebieden.

De 'Rug van Westrozebeke' wordt gekenmerkt door een uitgesproken reliëf, waarin beekvalleien, verspreide en geïsoleerde bossen en kerndorpen de hoofdstructuur bepalen. In de zichtbare open ruimten zijn er weidse panoramische zichten in vele richtingen, de skyline wordt meestal begrensd door de topografie. Het gebied heeft nog een landelijk karakter, met verspreide bewoning in kleine hoop- en kerndorpen; er is weinig verstedelijkingsdruk.

Het 'land van Roeselare-Kortrijk' wordt gekenmerkt door een golvende topografie, valleien en een sterk verstedelijkt gebied tussen de Mandel en de Leie, met Kortrijk en Roeselare als belangrijkste centra. De zichtbare open ruimten zijn sterk versnipperd en onregelmatig, en zijn begrensd door bebouwing en infrastructuur. De bebouwing vormt in feite een matrix waarin open ruimterelicten voorkomen.

In het kader van de versterking van de traditionele landschappen in Vlaanderen werden een aantal wenselijkheden voor de toekomstige ontwikkeling gedefinieerd. Voor dit traditionele landschap 'Rug van Westrozebeke' zijn vermeld:

- open ruimte vrijwaren of herstellen door concentreren van bewoning en (agro)industrie;
- bocagerelicten en lineair groen in beekvalleien herstellen met verbetering van de connectiviteit ervan.

Voor het deelgebied 'land van Roeselare-Kortrijk' zijn dit:

- vrijwaren relict open ruimten, afremmen volledig dichtslibben, actieve landschapsbouw
- versnippering door infrastructuur en verspreiding (bio)industriële vestigingen tegengaan
- versterken van de samenhang en buffering van de visuele verstedelijking door selectieve groenaanplanting.

5.2.2.3. Landschap op mesoschaal

Het studiegebied op mesoschaal omvat het plangebied Barias en de directe omgeving hier rond. Dit plangebied situeert zich ten westen van het centrum van Roeselare.

5.2.2.3.1. Landschapskenmerkenkaart

De belangrijkste landschapsstructuren op basis van de landschapskenmerkenkaart, die het landschap bepalen worden gevormd door vlakelementen en clusters van vlakelementen. Punt- en lijnelementen komen hier niet voor. Voor het studiegebied zijn de belangrijkste structuren gelegen ter hoogte van de verstedelijkte kern van Roeselare met aansluitend industriezones tegen de ring rond Roeselare (R32), dit is ten oosten van het bedrijf Barias en de glasteelt in de omgeving Roeselare, ten westen van het bedrijf Barias.

5.2.2.3.2. Historische ontwikkeling

Op de onderstaande Ferrariskaart (ca. 1750) zijn de percelen van het plangebied en omgeving ingenomen door landbouwgronden of bossen. De landbouwpercelen zijn klein en omgeven door hagen. De bospercelen vormen grotere percelen die aaneengeschakeld zijn. Oostelijk van het bedrijf Barias is een smal valleigebied herkenbaar, dat ingenomen is door graslanden langs de waterloop. De bebouwing is verspreid, rond de hoeves (soms met walgracht) komen boomgaarden voor.



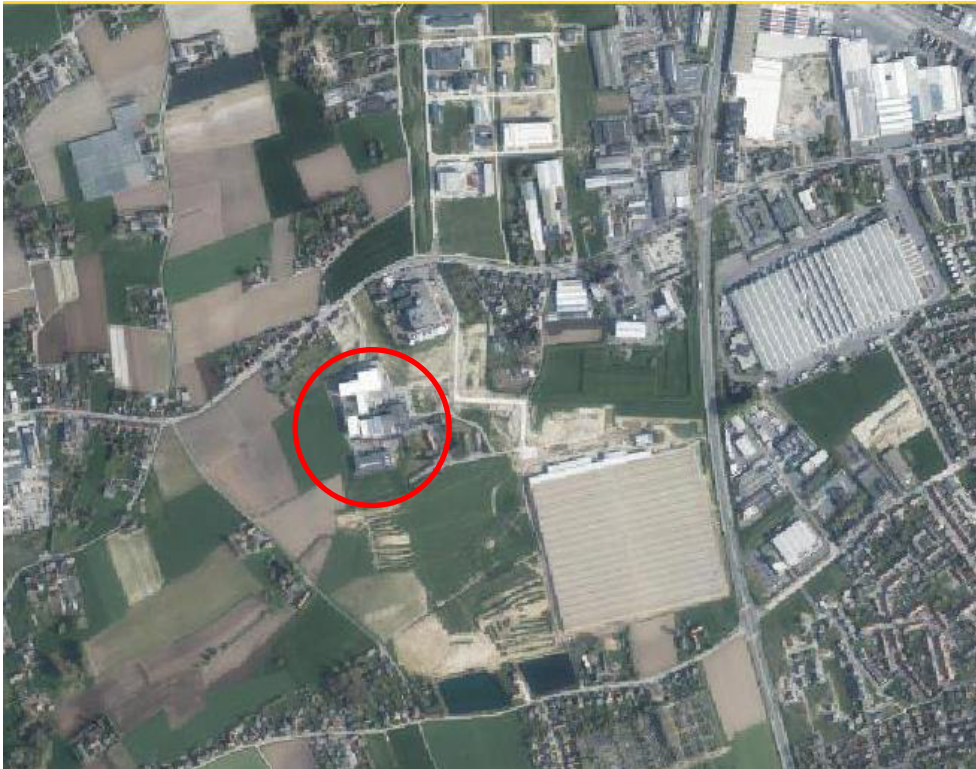
Figuur 34: aanduiding van het plangebied op de Ferrariskaart

Op de onderstaande kaart van Vandermaelen (1850) zijn de beboste percelen sterk afgenomen. De gronden zijn omgezet naar akkers of weilanden. De bebouwing en het wegennet is niet merkbaar toegenomen.

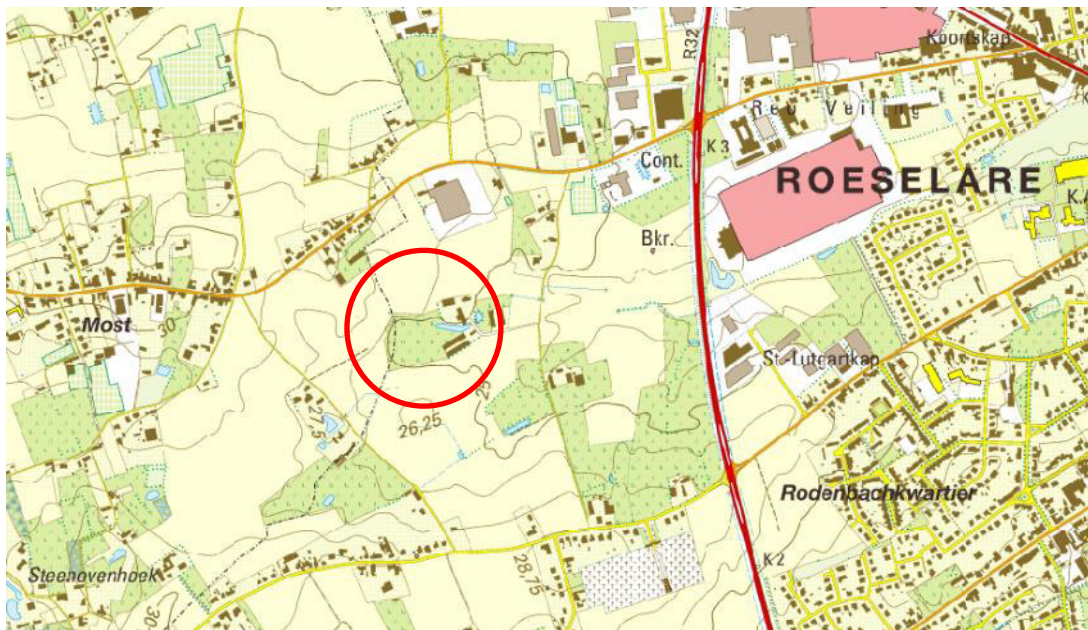


Figuur 35: aanduiding van het plangebied op de Vandermaelenkaart

In de loop van de 19de en 20e eeuw zijn in het studiegebied de opgaande begroeiingen rond de landbouwpercelen en de bosbestanden verder afgenomen en nagenoeg volledig verdwenen. Doordat bijna alle opgaande elementen zijn gerooid is er een open landschap ontstaan, waarbij nog zeer weinig karakteristieke elementen van het traditionele landschap zijn overgebleven. Dit open landschap is momenteel nog aanwezig ten westen van het bedrijf Barias. Ten oosten van het bedrijf is het landbouwlandschap verdwenen en ingenomen door bebouwing (industrie, bewoning) en grote infrastructuur. Dit wordt verduidelijkt op onderstaande recente luchtfoto en topografische kaart van het studiegebied.



Figuur 36: aanduiding van het plangebied op luchtfoto



Figuur 37: aanduiding van het plangebied op topografische kaart

5.2.2.3.3. Landschapsatlas

De Landschapsatlas geeft een overzicht van historische landschapselementen, structuren en gehelen. De relictten zijn afkomstig van verschillende periodes en geven aan hoe het landschap gegroeid is.

Volgens de landschapsatlas komer er in het studiegebied in en rond het bedrijf Barias te Roeselare geen relictzones en ankerplaatsen voor, ook geen lijnrelictten en puntrelictten.

5.2.2.3.4. Beschermingen

Er is geen beschermd erfgoed aanwezig ter hoogte van het plangebied Barias. Er zijn evenmin erfgoedlandschappen of vastgestelde landschapsrelicten aanwezig.

5.2.2.3.5. Niet- beschermde erfgoedwaarden

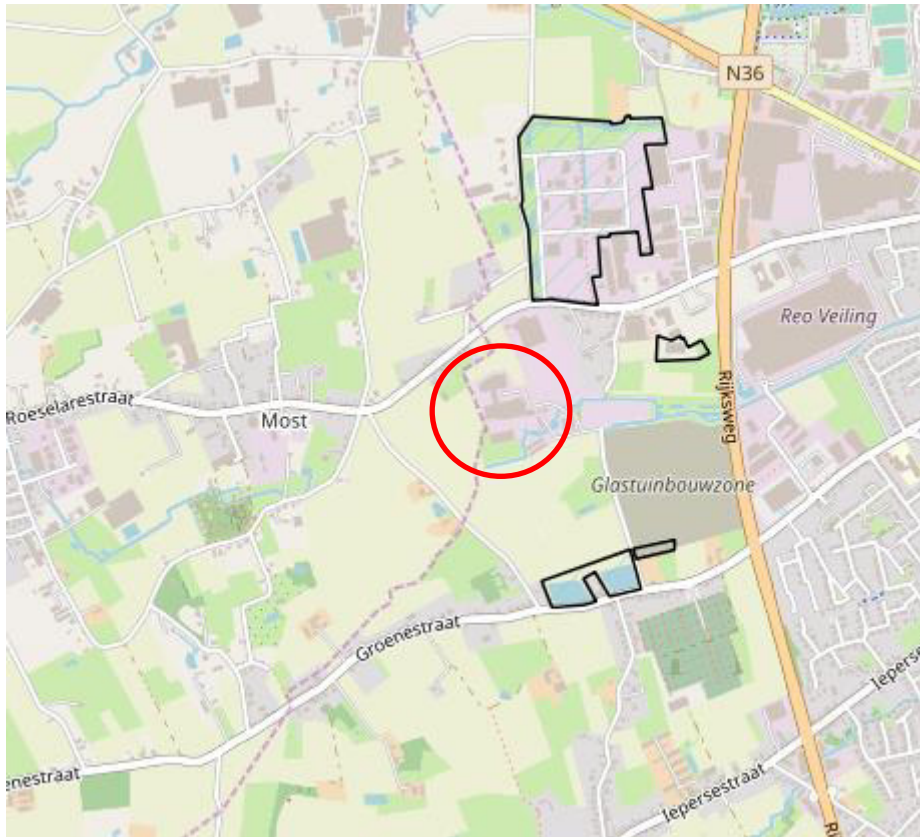
Enkele gebouwen (hoeves en boerenarbeidershuizen) in de omgeving van het bedrijf Barias zijn vastgesteld als bouwkundig erfgoed (oranje stip op onderstaande kaart).



Figuur 38 aanduiding van vastgesteld bouwkundig erfgoed in de omgeving van het plangebied

5.2.2.3.6. Archeologie

Ter hoogte van het plangebied zijn er geen archeologische zones of zones zonder archeologie aanwezig. Zowel ten noorden, ten oosten als ten zuiden van het plangebied zijn drie zones aangeduid als 'zone zonder archeologie'.



Figuur 39: aanduiding van 'zones zonder archeologie' in de omgeving van het plangebied

Bij de laatste uitbreiding van het bedrijf Barias was de archeologieregelgeving reeds van kracht en werd een archeologienota opgemaakt en bekrachtigd (2016). Dit onderzochte gebied wordt weergegeven op onderstaande figuur. Voor de zone ten noorden van de bestaande bebouwing Barias werd ook een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken (bureauonderzoek en proefsleuvenonderzoek) geven aan dat er geen archeologische site werd aangetroffen, wel werden enkele archeologische sporen gevonden. Het gaat waarschijnlijk om perceelsbegrenzing of afwatering. Daarnaast werd één ondiep bewaarde houtskoolmeiler aangetroffen wat wijst op de exploitatie van bosland en de productie van houtskool. Voor de onderzochte zone zijn er geen sporen van bewoning of andere activiteiten aangetroffen.

Ook voor het toekomstige glastuinbouwzone, die ten zuiden van het plangebied te situeren is, werd eveneens een archeologienota opgemaakt en bekrachtigd (2016), zie aanduiding op onderstaande kaart. Het overgrote deel van dit onderzoeksgebied bleek eveneens weinig archeologisch interessant, er werden geen archeologische sites aangetroffen. De archeologische sporen betreffen greppels, een houtskoolmeiler en restanten van een weg naar de site met walgracht. Deze sporen verwijzen naar het vroegere bodemgebruik (akker, weiland en bos) en de nabijheid van de site met walgracht. Er werden ook geen sporen van de 1^e wereldoorlog aangetroffen.

Merk op dat de zone binnen het plangebied Barias, waar een bijkomende uitbreiding ten westen en ten zuiden van de huidige gebouwen voorzien is, niet werd opgenomen in bovenstaande onderzoeken.



Figuur 40: aanduiding van de zones met archeologienota

5.2.2.4. Landschap op microschaal

Het studiegebied op microschaal beschrijft het bodemgebruik en het landschapsbeeld ter hoogte van het plangebied en directe omgeving.

Binnen het volledige plangebied zijn de gronden bebouwd, verhard (interne wegen en parkings) of nog onbebouwd en in agrarisch gebruik. Deze onbebouwde zones situeren zich vooral ten westen van de bestaande bedrijfsgebouwen, die gelegen zijn binnen een open ruimtegebied tussen de bebouwing van Oostnieuwkerke en Roeselare. Dit open ruimtegebied is op enkele oude hoeves na, volledig ingenomen door landbouwgronden. Deze zone is aangeduid als een zone non-aedificandi van het RUP Open Ruimte Roeselare. De huidige gebouwen van het bedrijf situeren zich hoofdzakelijk binnen het gemengd regionaal bedrijventerrein. Rond de bestaande gebouwen werd recent een groenbuffer aangelegd, maar deze is nog weinig zichtbaar vanuit de omgeving. Aan de noordzijde vormt deze groenbuffer de rand met de bebouwing langs de Roeselarestraat. Ten zuiden van de bestaande gebouwen Barias komen landbouwloodsen voor, gelegen in het agrarisch gebied. Enkele van deze loodsen zijn ook in gebruik door het bedrijf Barias voor opslag van verpakkingsmateriaal.

Ten westen van het plangebied en de bestaande bedrijfsgebouwen Barias komen hoofdzakelijk landbouwpercelen voor in gebruik als akkerland of weiland; het gebied is zeer open en opgaand groen is zo goed als afwezig. Dit open ruimtegebied zet zich ten noorden van de Roeselarestraat verder door, langsheen de Roeselarestraat komt in deze strook geen bebouwing voor. Ten noorden van de bestaande bedrijfsgebouwen Barias is er wel een landelijke bebouwing aanwezig langs de Roeselarestraat. Oostwaarts gaat deze bebouwing over naar industriële bebouwing met o.a. het bedrijf Van Hollebeke Plastics, de verbrandingsoven en de nieuwe bedrijventzone Ovenhoek D ten noorden van de Oostnieuwkerksesteenweg. Ook aan de overzijde van de ring rond Roeselare (R32) komt industriële bebouwing voor. Ten zuiden van de bestaande bedrijfsgebouwen Barias is een zone bestemd voor glastuinbouw in ontwikkeling; ook enkele bestaande landbouwbedrijven en -loodsen zijn hier nog aanwezig.

De bedrijfsgebouwen binnen het plangebied, de industriële bebouwing ten oosten van het plangebied en de serres ten zuidoosten vormen negatieve beeldragers in het landschap, omwille van hun grote volumes, gebruikte materialen en/of hoogtes. Deze hoogtes om de gebouwen in de omgeving bedragen ca. 20 m (Van Hollebeke Plastics) tot 60 m (schouw van verbrandingsoven). De bedrijfsgebouwen Barias hebben een hoogte van 10 à 15 m. Deze industriële bebouwing wordt vanuit het noorden en het westen van het plangebied gezien, als negatief ervaren. Vanuit een oostelijke kijkrichting (ring rond Roeselare) wordt het zicht op de industriële bebouwing van het plangebied en omgeving als minder storend ervaren, omwille van de stedelijke omgeving die er aanwezig is.

De open ruimte tussen de bebouwing Oostnieuwkerke en Roeselare kan beschouwd worden als een positieve beeldrager. Op termijn zullen ook de groenbuffers ten noorden van Barias als positief ervaren worden in het landschap.

5.2.3. BEOORDELING EFFECTEN

5.2.3.1. Methodologie

De impact van het voorgenomen plan op het landschap wordt geëvalueerd en getoetst aan de referentiesituatie. De aandacht gaat voornamelijk naar volgende effecten:

- verlies of aantasting van waardevolle landschapselementen of –structuren en wijziging van landschapsecologische relaties door ruimtebeslag en verstoring van de ruimtelijke samenhang;
- wijziging of potentiële aantasting van archeologische erfgoedwaarden, landschappelijk erfgoed, landschapsrelicten en ankerplaatsen, beschermde en/of waardevolle gebouwen en monumenten door ruimtebeslag of wijziging van de context;
- wijziging van de perceptieve kenmerken (visuele impact en wijziging van het landschapsbeeld) door wijzigingen in de schaal, openheid, reliëf, beeldragers en door nieuwe elementen en structuren.

De inschatting van de effecten gebeurt voornamelijk op een kwalitatieve wijze, waar mogelijk worden de effecten op een kwantitatieve wijze weergegeven (oppervlakte van verstoring of beïnvloeding waardevolle zones).

Per effectgroep wordt de significantie van de effecten bepaald en uitgedrukt in een zevendelige waarderingschaal gaande van aanzienlijk negatief (-3) tot aanzienlijk positief (+3). Onderstaand significantiekader zal worden toegepast, dat rekening houdt met de waarde van het landschap en het erfgoed en met de aard van de ingreep.

Effectbeschrijving	Significantie	Effect
Aanzienlijk negatief	- 3	<ul style="list-style-type: none"> • volledige vernietiging/permanente verdwijning/aantasting van gave, zeer karakteristieke landschapselementen of -structuren en/of van elementen met hoge of zeer hoge erfgoedwaarden (beschermd cultuurhistorisch landschap, beschermd bouwkundig monument, beschermd archeologisch erfgoed, erfgoedlandschap of vastgesteld landschapsatlasrelict) • sterke verstoring visuele kenmerken, verstoring van grote omvang (op bovenlokaal niveau)
Negatief	- 2	<ul style="list-style-type: none"> • wijziging/(gedeeltelijke) verdwijning /aantasting van karakteristieke landschapselementen of -structuren en/of van elementen uit de landschapsatlas(relictzones, ankerplaatsen), vastgesteld bouwkundig erfgoed, vastgestelde inventarissen of archeologisch site met matig tot hoge potentie

		<ul style="list-style-type: none"> tijdelijke of permanente verstoring visuele kenmerken van matige omvang (op lokaal niveau)
Beperkt negatief	- 1	<ul style="list-style-type: none"> tijdelijke wijziging/beperkte verdwijning/ aantasting van matig karakteristieke landschapselementen of -structuren en/of van elementen uit de landschapsatlas (relictzones, ankerplaatsen), wetenschappelijke inventarissen of archeologisch zone met matige tot lage potentie tijdelijke verstoring visuele kenmerken of geringe verstoring van beperkte omvang
Verwaarloosbaar	0	verwaarloosbare effecten
Beperkt positief	+1	<ul style="list-style-type: none"> tijdelijk wegvallen van storende landschapselementen of -structuren conservatie en vrijwaren van archeologische zones tijdelijke verbetering visuele kenmerken of verbetering van beperkte omvang
Positief	+2	<ul style="list-style-type: none"> inbreng nieuwe karakteristieke landschapselementen, wegvallen van storende landschapselementen of -structuren verbetering context erfgoedwaarden gedeeltelijke documentatie en conservatie van archeologische sites verbetering visuele kenmerken van beperkte omvang
Aanzienlijk positief	+3	<ul style="list-style-type: none"> inbreng nieuwe karakteristieke landschapselementen, versterking landschapsstructuur, permanent wegvallen van zeer storende landschapselementen of -structuren belangrijke verbetering context erfgoedwaarden documentatie en conservatie van archeologische sites permanente belangrijke verbetering visuele kenmerken van grote omvang

Waar nodig zullen milderende maatregelen voorgesteld worden om de negatieve invloeden te verminderen. Deze kunnen betrekking hebben op het behoud van erfgoedwaarden, het behoud of accentueren van herkenbare ruimtelijke structuren, de verbetering van de landschappelijke inpasbaarheid en een verhoging van de landschapskwaliteit. Een onderscheid wordt gemaakt in maatregelen te nemen op planniveau of op projectniveau. De effecten worden na mildering opnieuw beoordeeld (resterend effect).

5.2.3.2. Beschrijving effecten

5.2.3.2.1. Wijziging landschapsstructuur en ecologische relaties

De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen Barias zal gaan aansluiten op de bestaande gebouwen van het bedrijf. Deze sluiten ten noorden en ten oosten aan bij de industriële bebouwing binnen het bedrijventerrein Ovenhoek D en de industriële bebouwing langs de Nieuwkerksesteenweg te Roeselare.

De nieuwbouw in het westen (korte termijn uitbreiding) sluit qua hoogte aan bij de bestaande bebouwing op de site van Barias. De hoogbouw (koeltoren van 45m hoogte, lange termijn uitbreiding) wordt voorzien ten zuiden van de bestaande gebouwen van het bedrijf Barias (grotendeels

grondgebied Roeselare). Door de inplanting op deze plaats wordt getracht mogelijke hinder op vlak van beeldbepaling vanuit het open landschap te reduceren.

De geplande uitbreiding ten westen van het bedrijf Barias (uitbreiding op korte termijn) sluit eveneens aan bij het agrarisch gebied ten zuiden van het woongebied met landelijk karakter langs de Roeselarestraat. Deze uitbreiding zal gaan ten koste van het open ruimtegebied dat nog in agrarisch gebruik is, waardoor een verlies van open ruimte (ca. 1ha) en een wijziging van het bodemgebruik zal gaan optreden. De inname zorgt niet voor een belangrijke aantasting of verstoring van de ecologische relaties in deze open ruimte, omwille van het voorzien van een voldoende ruime groen- en waterbuffer naast de nieuwe gebouwen.

De effecten op de landschapsstructuren zijn enerzijds verwaarloosbaar (0) omwille van de aansluiting bij bestaande industriële gebouwen en anderzijds plaatselijk negatief (-2) door de inname van open ruimte en agrarisch gebied. De verstoring van de ecologische relaties door deze inname is een beperkt negatief (-1) effect.

5.2.3.2.2. Wijziging erfgoedwaarden

Binnen het plangebied waar o.a. een uitbreiding van gebouwen en verharding wordt voorzien, zijn er geen erfgoedwaarden aanwezig, ook niet in de onmiddellijke omgeving. Er zijn dan ook geen nadelige effecten (0) te verwachten op het landschappelijk en bouwkundig erfgoed.

Effecten op het archeologisch erfgoed zijn nog ongekend; de uitbreidingszone werd nog niet onderzocht in de vorige archeologienota's. Evenwel zijn er geen belangrijke negatieve effecten te verwachten op basis van het reeds uitgevoerde onderzoek op de aangrenzende percelen, aangezien het hier om archeologisch minder interessante zones gaat en op basis van de wettelijke verplichtingen die bij een uitbreiding dienen gevolgd te worden (archeologisch vooronderzoek en vondstmelding). De effecten op het archeologisch erfgoed zijn hierdoor als verwaarloosbaar (0) te beschouwen.

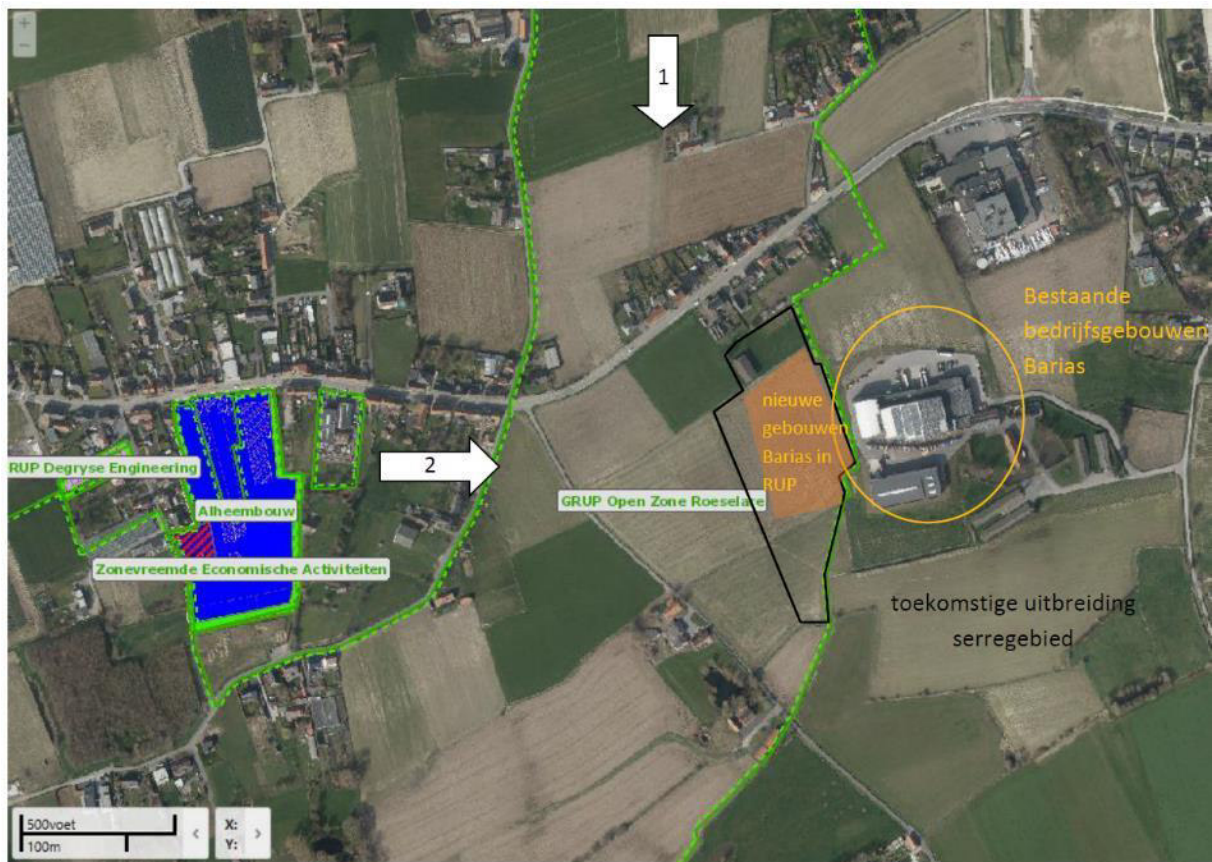
5.2.3.2.3. Wijziging perceptieve kenmerken (visuele impact en landschapsbeeld)

De nieuwe gebouwen zullen omwille van hun hoogte en volume en omwille van het ruimtebeslag een visuele impact gaan hebben gezien vanuit de omgeving en zullen ook nieuwe beeldragers gaan zijn. Daarnaast zal een voldoende ruim groenscherm aangeplant worden in aansluiting met het reeds bestaande en/of geplande groenscherm in industriegebied. Door het voorzien van populieren aan de westzijde van het bedrijfsterrein, die een hoogte van ca. 36 m kunnen bereiken, worden de (nieuwe) gebouwen en de hoogbouw, maximaal afgeschermd.

In het ontwerpplan werd ook rekening gehouden met de bestaande open ruimte in het plangebied, waarbij de gebouwen en verhardingen zodanig werden geconfigureerd dat de open ruimte zoveel als mogelijk behouden blijft. Het meest zuidelijke deel van het perceel zal daarom ingericht worden als waterbuffer en groenzone met ten noorden van deze waterbuffer een parkeer- en manoeuvreerzone. Op die manier zal ter hoogte van deze zone van het terrein nog een open ruimtegevoel behouden blijven. Ten oosten van het plangebied is de ontwikkeling van een glastuinbouwzone voorzien waardoor het nieuwe groenscherm rond de bedrijfssite van Barias als een visuele afscherming van deze glastuinbouwzone zal gaan zorgen.

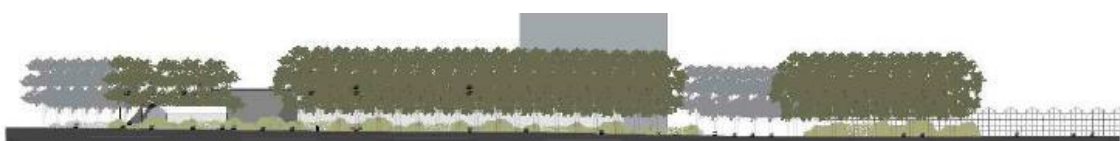
De gebouwen in het plangebied Barias komen enerzijds volledig in de achterbouwlijn van de woningen langs de Oostnieuwkerksesteenweg / Roeselarestraat te liggen, waardoor het zicht op de open ruimte vanuit de Roeselarestraat behouden blijft. De zone waar de hoogbouw gesitueerd wordt ligt zo'n 3m lager t.o.v. het straatniveau en ligt bovendien zo ver mogelijk van de woningen langs de Roeselarestraat. Door de inplanting van de hoogbouw in deze zone wordt getracht de mogelijke hinder op vlak van beeldbepaling vanuit het open landschap en vanuit de bestaande woningen in de omgeving te reduceren.

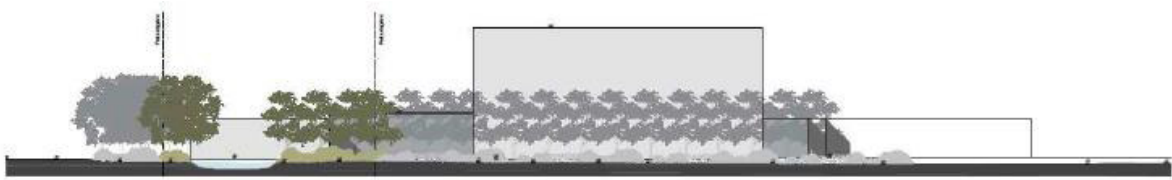
Onderstaande kaart horende bij het RUP Open Zone Roeselare geeft weer dat het plangebied deels in deze open zone komt te liggen. Een deel van deze open zone zal bij de uitbreiding op korte termijn door het bedrijf van Barias ingenomen worden, maar de openheid van het landschap en het open zicht vanuit het noorden (zie '1' op de kaart) en vanaf de Roeselarestraat wordt nog steeds gegarandeerd.



Figuur 41: uittreksel uit het RUP Open zone Roeselare

Vanuit het westen ('2' op bovenstaande kaart) komen de nieuwe gebouwen Barias vóór de achterliggende industriezone van WVI en het landbouwbedrijf Mullie te liggen. Dit zicht op Roeselare zal uiteraard veranderen door de uitbreiding van Barias, de hoogbouw zal daarbij ook niet aan het zicht onttrokken kunnen worden door de voorziene beplanting, maar de openruimteverbinding op grondgebied Staden blijft wel grotendeels behouden. Op grondgebied Roeselare moet de achterliggende industriezone van WVI en het serregebied nog verder ontwikkeld worden, dit zal in de toekomst ook het beeld mee gaan bepalen. De hoogbouw Barias werd zodanig gepositioneerd zodat deze op logistiek vlak de beste positie betreft en waarbij ook de impact op de omgeving kleiner is (zie ook Integratie in het landschap, zie bijlage 4).





Figuur 42: toekomstig zicht op de bedrijfsgebouwen Barias en omgeving vanuit het westen (boven) en het zuiden (onder)

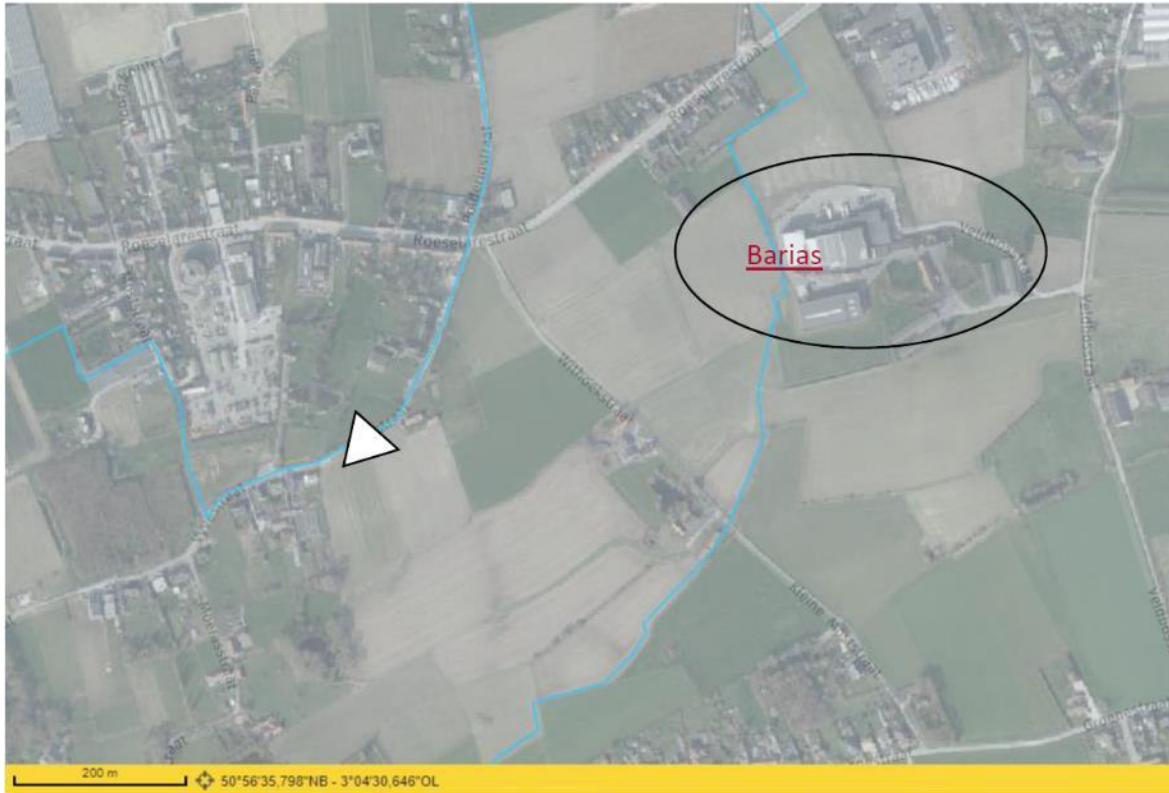
In het RUP Open Zone Roeselare (2006) wordt reeds vermeld dat deze zone bezwaarlijk een open zone kan worden genoemd en eerder getypeerd wordt als een sterk versnipperd gebied. Specifiek voor de zone waar de geplande uitbreiding gelegen is werd daarom gekozen voor het concept 'openruimteverbinding uiteenvallend in kleine openruimtekamers'. Deze openruimtekamers zouden worden aaneengerijgd via lokale natuurelementen of via smalle corridors.

In het agrarisch gebied ligt de nadruk op het visueel vrijhouden van het gebied en het bewaren van zichtrelaties vanuit de omliggende straten. Wanneer we het zicht vanuit de Roeselarestraat bekijken in de lijn van de openruimtecridor dan wordt slechts een beperkte oppervlakte door de nieuwbouw ingenomen waarbij de openruimte niet verder versnipperd maar de grens verlegd wordt in lijn met het woonlint langs de Roeselarestraat. Het gebied wordt op die manier visueel vrijgehouden. De zichten op de open kamers die opgenomen werden in de toelichtingsnota van het RUP Open Zone Roeselare (2006) blijven dan ook na uitbreiding in het plangebied Barias op lange termijn behouden.

Het zicht op de open kamer Vyvestraat – Withoekstraat wordt niet beïnvloed door de geplande uitbreiding van het bedrijf Barias en blijft bijgevolg behouden. Dit wordt aangegeven op onderstaande figuren.



Figuur 43: zicht op de open kamer vanuit de Vyvestraat – Withoekstraat aan het jeugdlokaal



Figuur 44: aanduiding van de fotolocatie in de Vyvestraat

In het RUP Open Zone Roeselare wordt het zicht vanaf de Roeselarestraat niet expliciet opgenomen als open kamer. Doch ook hier kunnen we zien dat er binnen het RUP visueel een openheid zal behouden blijven. Onderstaande foto's illustreren het zicht vanuit de Withoekstraat/Roeselarestraat en vanuit de Kleine Moststraat (in het zuidwesten).



Figuur 45: zicht vanuit de Withoekstraat Roeselarestraat richting Barias

De open ruimte vanuit de Withoekstraat/Roeselarestraat zal niet verdwijnen door voorliggend plan. De voormalige garage zal kantoorruimte worden en op het aanleggen van een groenscherm na nog zichtbaar blijven met behoud van de open ruimte ten oosten ervan. Achterliggend zullen er gebouwen bijgebouwd worden aansluitend op de bestaande bebouwing. De bebouwingslijn op bovenstaand zicht zal louter iets dichter komen. Deze bebouwing zal ook landschappelijk voldoende ingekleed worden en de open ruimte niet verder versnipperen.

Onderstaande foto geeft het zicht weer vanuit de Kleine Moststraat richting Roeselarestraat in het noorden. Deze foto geeft een zicht op een 'open ruimte' die cf. het RUP Open Zone Roeselare inderdaad eerder als 'openruimtekamer' kan benoemd worden. Onderstaande foto geeft weer dat de nieuwbouw aansluit bij de bestaande bebouwing, de open ruimte blijft behouden en door de aanplant van een degelijk groenscherm (zie landschapsintegratie in bijlage 4), wordt de openruimtekamer omzoomd en wordt een overgang gemaakt tussen agrarisch gebied en industriegebied.



Figuur 46: zicht vanuit de Kleine Moststraat richting Barias

Het RUP Open zone Roeselare legt voornamelijk de nadruk op het visuele. Met bovenstaande wordt aangetoond dat de belangrijkste doelstellingen van het RUP door het voorliggend plan niet in het gedrang komen, mede omwille van de eerder beperkte oppervlakte die zal worden ingenomen in het agrarisch gebied en de zone non-aedificandi, aansluitend bij de bestaande bedrijfsgebouwen.

Globaal genomen kan de visuele impact van de geplande uitbreiding Barias en de effecten op het landschapsbeeld als beperkt negatief (-1) beschouwd worden vanuit de omgeving gezien. Dit omwille van het behoud van het zicht op de open ruimten vanuit het noorden, westen en zuidwesten en omwille van de inkleding van de gebouwen Barias.

5.2.4. MILDERENDE MAATREGELEN

Aangezien er reeds een aantal geïntegreerde maatregelen opgenomen werden bij het ontwerp van het plangebied en er geen significante effecten optreden, worden geen bijkomende milderende maatregelen voorzien.

5.3. DISCIPLINE MENS – MOBILITEIT

5.3.1. AFBAKENING STUDIEGEBIED

Het studiegebied is het geografisch gebied waarbinnen potentieel de effecten van het plan op vlak van mobiliteit verwacht worden. Het studiegebied wordt afgebakend als het plangebied en wordt uitgebreid met het gebied waar effecten kunnen optreden als gevolg van het bijkomende verkeer, afkomstig van de uitbreiding van het project.

5.3.2. BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

5.3.2.1. Bereikbaarheidsprofiel

Gemotoriseerd verkeer

Roeselare beschikt over een kleine ring, een grote ring, drie aansluitingen op de E403 en verschillende radiale invalswegen. Op macro-niveau kan dan ook gesteld worden dat er een uitgebreid wegennet aanwezig is.

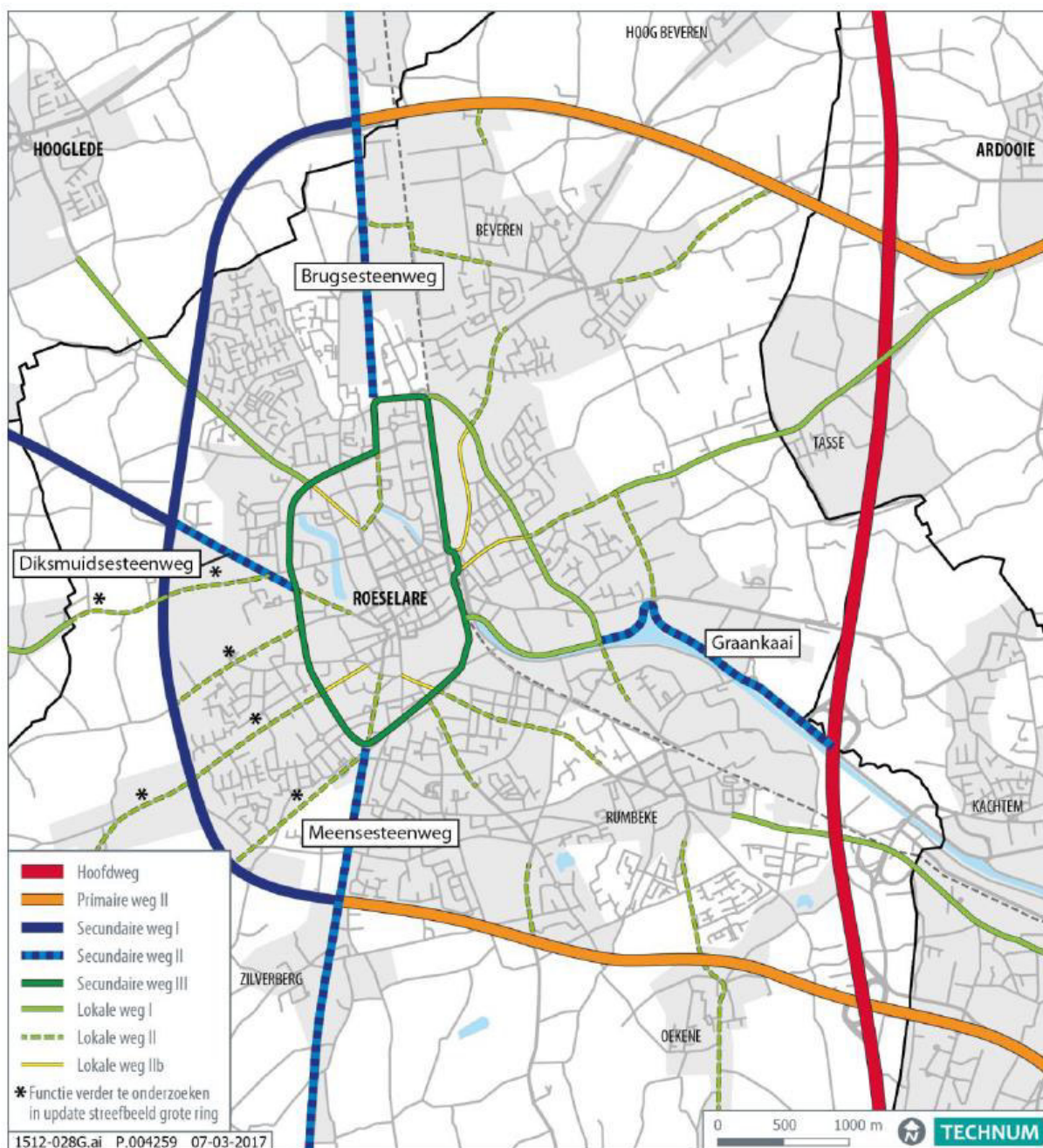
In Figuur 48 wordt de wegcategorisering van Roeselare weergegeven zoals opgenomen in het Gemeentelijk Mobiliteitsplan Roeselare (Technum 2017).

De Oostnieuwkerksesteenweg is hierbij aangeduid als een lokale weg type 2. De hoofdfunctie van lokale wegen type 2 is het ontsluiten van wijken/kernen op lokaal niveau. De lokale verzamelwegen verzamelen het verkeer naar de grote ring, naar de kleine ring of naar één van de vier (hoofd)invalswegen.

De Oostnieuwkerksesteenweg heeft een 2x1 profiel met aan de zuidelijke zijde een semi vrijliggend fietspad (afstand fietspad weg < 1m) en aan de noordelijke zijde een vrijliggend fietspad. De toegelaten snelheid bedraagt er 50 km/u. Het kruispunt met Ovenhoek is voorzien van verkeersgeleiders met een voorsorteerstrook voor het links afslaand verkeer, zowel voor het verkeer komende vanuit Roeselare als voor het verkeer komende vanuit Oostnieuwkerke.



Figuur 47 : Oostnieuwkerksesteenweg ter hoogte van de aansluiting van bedrijventerrein Roeselare West



Figuur 48 : Wegencategorisering Roeselare (Bron Gemeentelijk mobiliteitsplan Roeselare, Technum 2017)

De toegang tot de bedrijfssite van Barias was oorspronkelijk gelegen langs de Veldbosstraat, een verbindingsweg tussen Oostnieuwkerksesteenweg en de Groenestraat. Deze twee laatste komen uit op de ring rond Roeselare (R32), een gewestweg welke aansluiting vindt op de E403.

In uitvoering van het inrichtingsplan Ovenhoek werd een volledig nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. Deze weg verzorgt de ontsluiting van een aantal nieuwe ontwikkelingen in de zone D van dit bedrijventerrein. Daarnaast gebeurt ook de ontsluiting van het bedrijf Barias langs deze nieuwe ontsluitingsweg. Deze nieuwe ontsluitingsweg maakt verbinding met het hogere wegennet via de Oostnieuwkerksesteenweg.



Figuur 49 : Nieuwe ontsluitingsweg zuidelijk deel bedrijventerrein Roeselare West

Openbaar vervoer

Op regionaal niveau is er de treinverbinding Brugge – Roeselare – Kortrijk en een veelheid aan buslijnen. Deze hebben een sterk radiaal patroon waardoor bepaalde woonzones in Roeselare beperkt zijn ontsloten via het streeknet. Ter ondersteuning van de streeklijnen werd een stadsnet ontwikkeld waardoor het bereik van het openbaar vervoer werd vergroot.

In de hiernavolgende figuur wordt een overzicht gegeven van het openbaar vervoernetwerk van De Lijn.

Langs de Oostnieuwkerksesteenweg passeert de busverbinding lijn 95 Roeselare – Langemark -leper met een frequentie van 1x (à 2x in de spitsuren) per uur. Deze buslijn geeft verbinding met het station van Roeselare.

De dichtstbij gelegen bushalte op lijn 95 is de halte 't Hoge, gelegen op ongeveer 400 meter van de nieuwe toegangsweg.

Het station van Roeselare is vanuit het bedrijf met de fiets bereikbaar in circa 10 à 12 minuten.

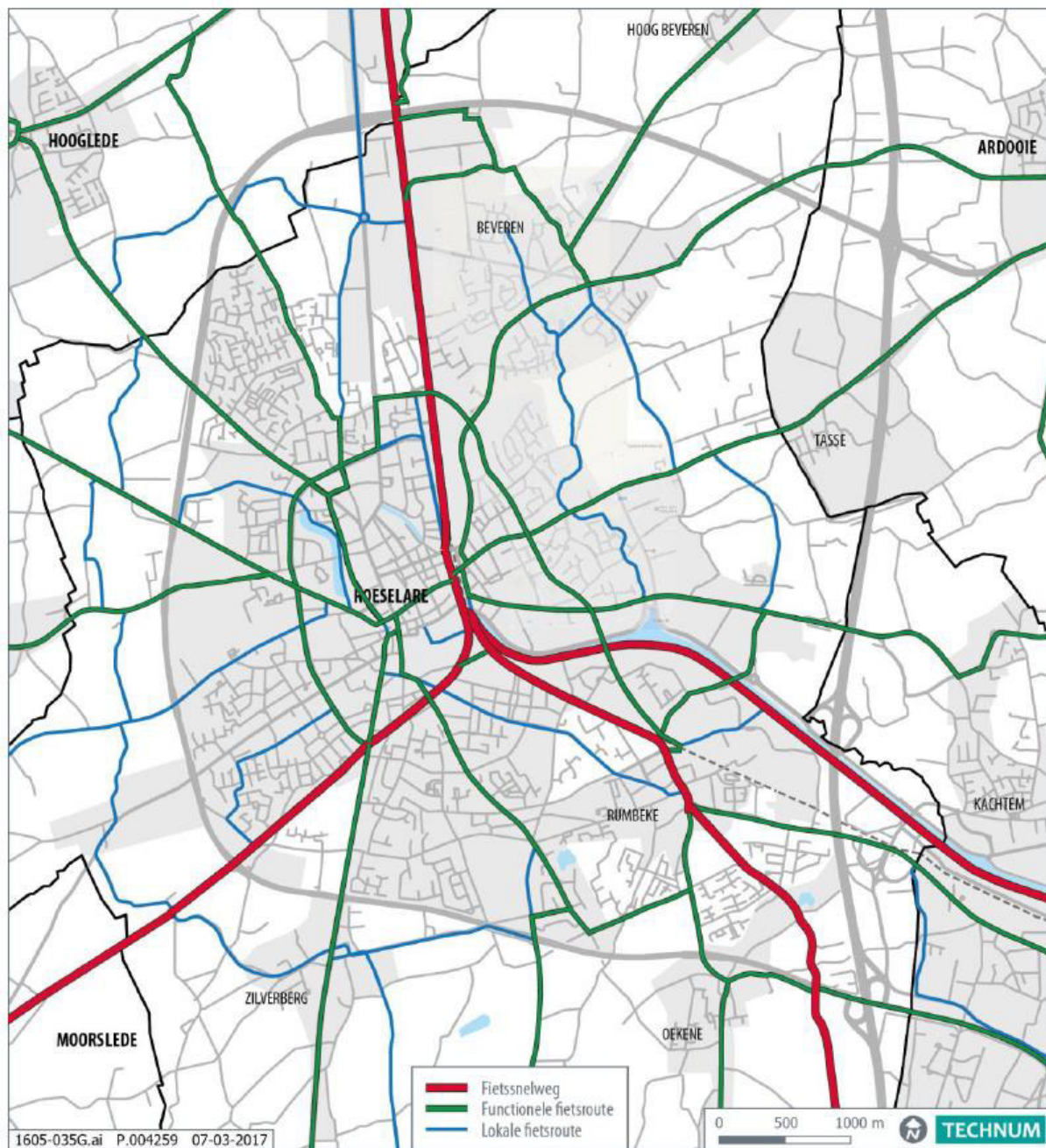


Figuur 50 : Uittreksel netplan Roeselare (bron De lijn)

Fietsers

Het Bovenlokaal Functioneel Fietsrouten netwerk (BFF) vormt de ruggengraat van het fietsrouten netwerk. Dit netwerk richt zich op de snelle en directe fietslinken op regionale schaal. Het lokale fietsrouten netwerk vormt een aanvulling én verfijning van het bovenlokale netwerk.

Onderstaande figuur geeft het fietsrouten netwerk in zijn totaliteit weer.



Figuur 51 : Fietsroutenetwerk Roeselare (bron Gemeentelijk mobiliteitsplan Roeselare, Technum 2017)

5.3.2.2. Mobiliteitsprofiel – huidige situatie

Woon-werkverkeer

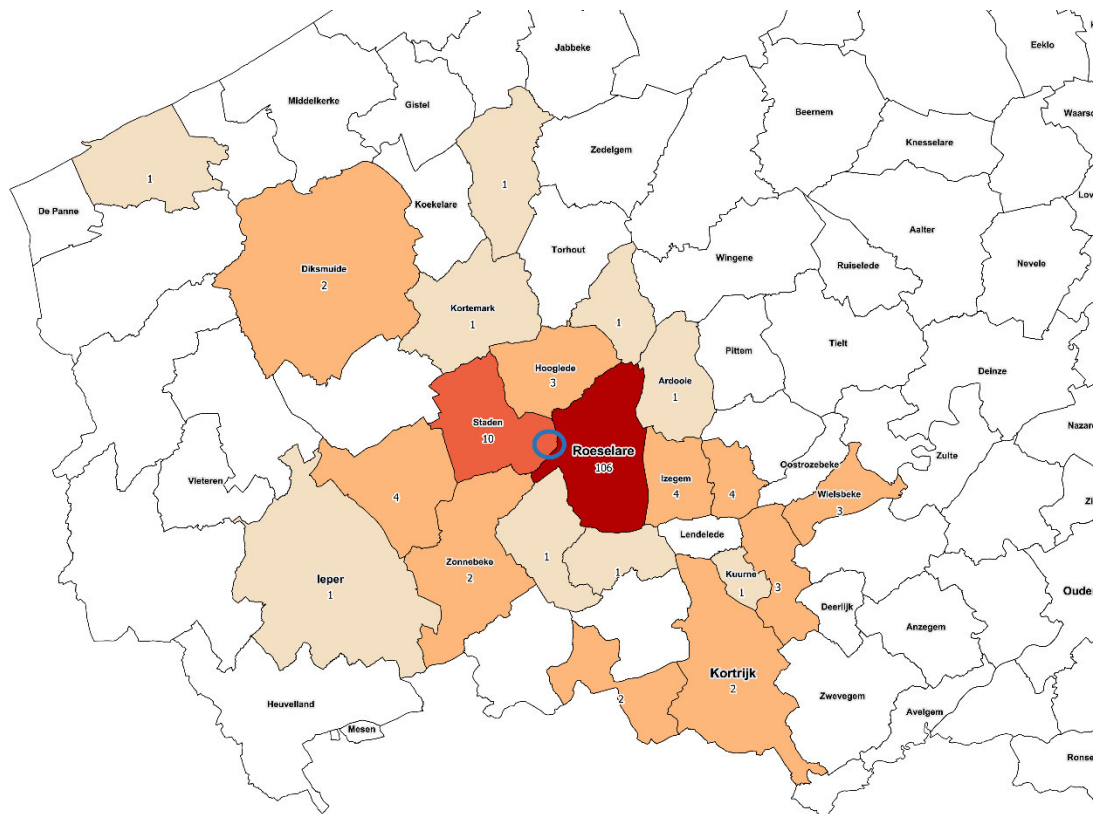
Binnen het bedrijf zijn in principe drie soorten werknemers aanwezig:

- Arbeiders (via uitzendkantoren)
- Bedienden bij in-house uitzendkantoren
- Arbeiders en bedienden in eigen loondienst

De aantallen werknemers fluctueren licht, gezien er voor de producten van een aantal klanten sprake is van een seizoensgebonden karakter, maar schommelt vrijwel steeds tussen de 100 en 150 werknemers. Aangezien er gewerkt wordt in een ploegenstelsel zijn niet alle werknemers gelijktijdig aanwezig.

In het eerder uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage van deze aanvraag tot planologisch attest voor Barias bvba werd het woon-werkverkeer nader onderzocht (plan-m.e.r.-screening SCRPL18001, bijlage g evaluatienota mobiliteit, studie bureau Demey, juni 2018).

Op basis van de cijfers uit die nota, kan volgend beeld gegeven worden :



Daarbij staat Roeselare in voor 106 arbeidsplaatsen, Staden voor 10, Langemark-Poelkapelle, Izegem en Ingelmunster elk voor vier. Verder zijn nog een aantal werknemers gespreid over de omliggende gemeentes. Een drietal is woonachtig in Noord-Frankrijk en niet op de figuur weergegeven.

Daaruit blijkt een zeer sterk regionale klemtoon van het personeelsbestand. Doordat het personeelsbestand geen 'zeldzame niche-profielen' vereist, wordt de personeelsbehoefte dan ook vanuit de zeer lokale regio opgevangen.

Bemerk daarbij wel dat het volledige personeelsbestand niet gelijktijdig aan de slag is, door een ploegenstelsel. Er doet zich bovendien een seizoensgebonden, beperkte schommeling voor, maar er kan als maatstaf aangenomen worden dat een zestigtal mensen gemiddeld aan de slag is op de site.

Verkeersintensiteit

Bij een (onaangekondigde) telling op 24/5/2018, om 8u30 's morgens, werden volgende voertuigen vastgesteld (mobiliteitsnota Studie bureau Demey, 2018) :

- 7 fietsen
- 2 bromfietsen

- 30 auto's
- 3 bestelwagens
- 6 vrachtwagens.

De drie bestelwagens zijn echter toe te wijzen aan externe firma's bezig met infrastructuurwerken op de site. Er zijn dus 7 fietsen, 2 bromfietsen en 30 auto's die aan het eigen woon-werk-verkeer gelinkt kunnen worden.

Daarvan kan 80% gelinkt worden aan de zijde R32, en 20% als komende doorheen Oostnieuwkerke. Dat impliceert 24 wagens vanaf de R32 (die zich, bij gebrek aan fijnere data verondersteld 8/8/8 verdelen over de verschillende richtingen aan het kruispunt) naar de site begeven, en 6 vanaf kant Oostnieuwkerke. Door het ploegenstelsel wordt aangenomen dat deze bewegingen zich voordoen in een tijdspanne van 1 uur, dat echter evenwel geen spitsuur is.

Navraag nadien leert ook dat er op dat ogenblik 53 werknemers aan het werk waren, want ook toelaat het aandeel auto's in de modal split te bepalen:

- 30 wagens op 53 personen is 56,6%.
- het aandeel fietsers/bromfietsers bedraagt dan 17%
- de overige 26,4% komt dus via openbaar vervoer of als carpoolpassagier.

Parkeervoorzieningen

In de huidige situatie (eind 2019) wordt gewerkt met volgende (gemiddelde) bezetting :

- 40 arbeiders per ploeg in 2 ploegen van respectievelijk 8 tot 16u en 16 tot 24u (overlap bij shiftwissel)
- 11 arbeiders per ploeg in 3 ploegen van respectievelijk 06 tot 14u, 14 tot 22u en 22 tot 06u (overlap bij shiftwissel)
- 15 bedienden tussen 07 en 19u

Dit geeft momenteel volgende personeelsbezetting, verspreid over een etmaal :

	06u	08u	14u	16u	18u	22u	24u
2-ploegen arbeiders	0	40	40	80	40	40	40
3-ploegen arbeiders	22	11	22	11	11	22	11
bedienden	0	15	15	15	15	0	0
totaal aanwezig	22	66	77	106	66	62	51

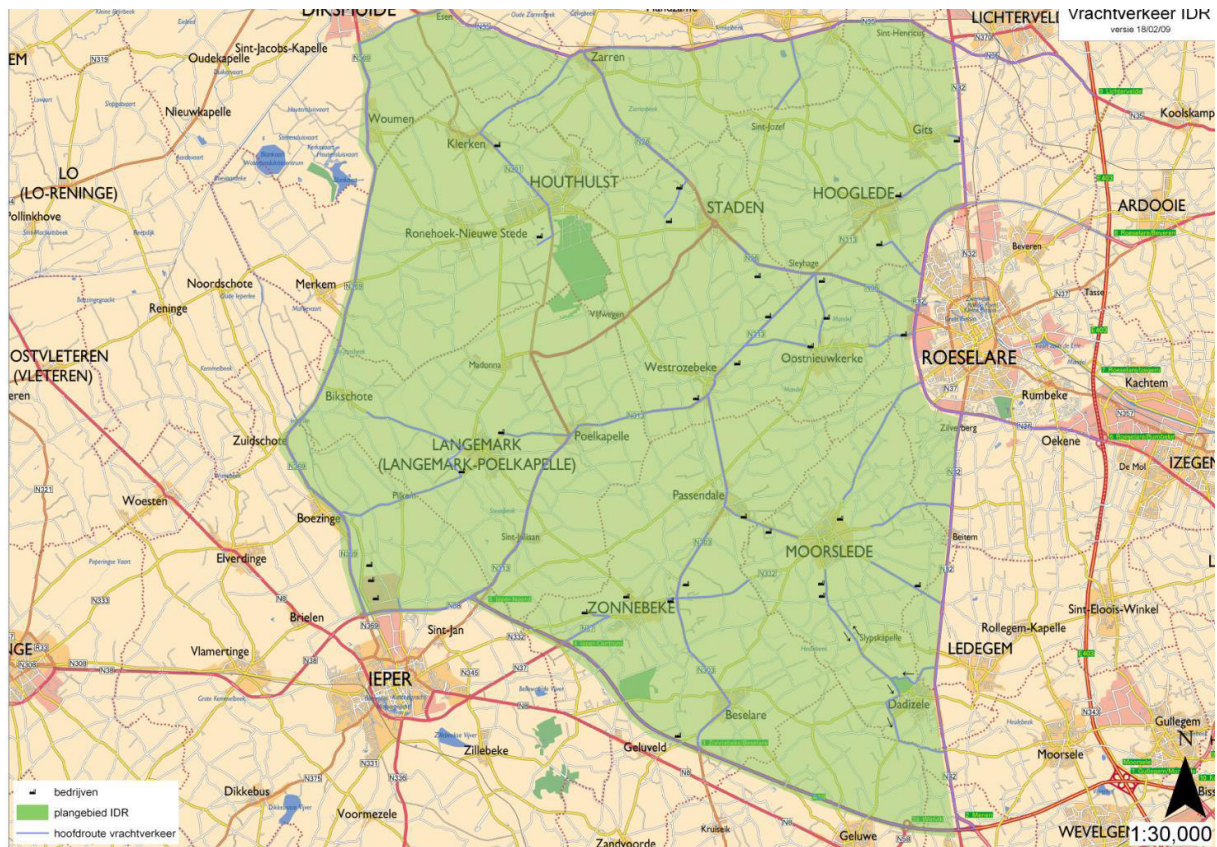
Hieruit kan afgeleid worden dat tijdens de piek van de personeelsbezetting (hoofdzakelijk bepaald door de arbeiders in het 2-ploegenstelsel) ongeveer 106 personeelsleden gelijktijdig in het bedrijf zullen aanwezig zijn.

Indien we dezelfde modal split hanteren dan kan berekend worden dat er tijdens de piek van de personeelsbezetting volgende aantallen over de verschillende modi aanwezig zijn :

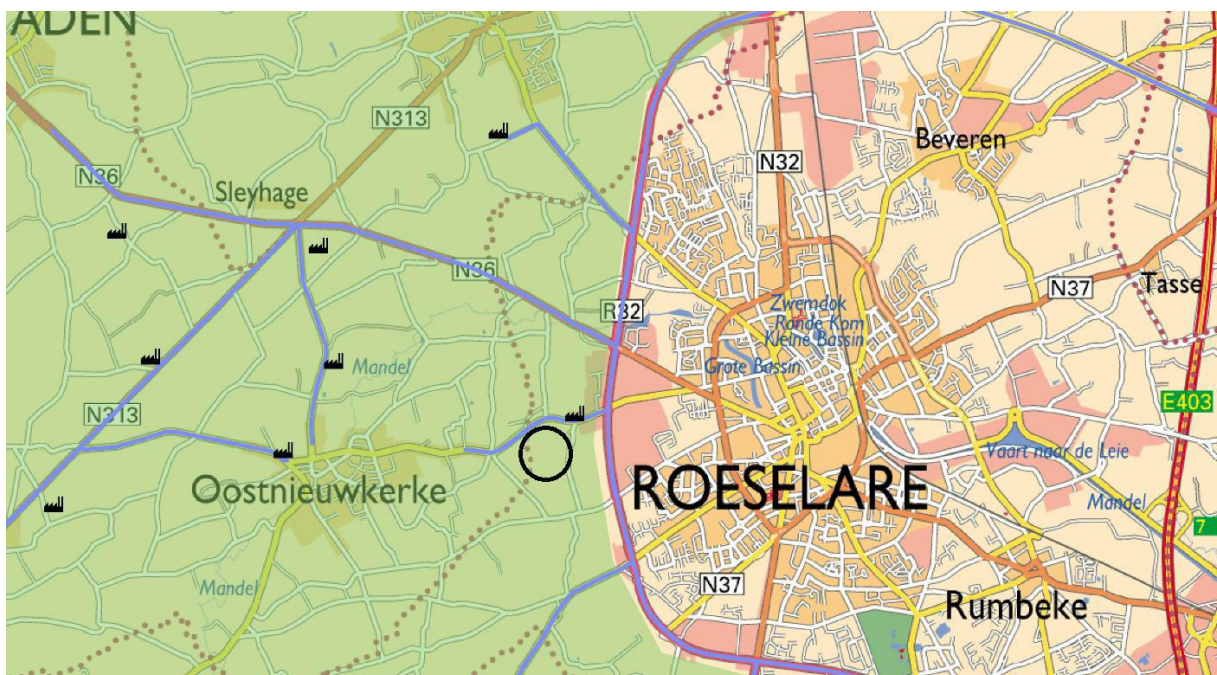
- 106 personen x 0,566 = 60 wagens
- 106 personen x 0,17 = 18 fietsers/bromfietsers
- 106 personen x 0,264 = 28 openbaar vervoer of carpoolpassagier

Voor wat bezoekers betreft kan momenteel gerekend worden met een 3-tal bezoekers/auto's verspreid over de dag.

Er kan dus ook hier een lokale herkomst vastgesteld worden, die ook relatief eenduidig kan gekoppeld worden aan het wegennet door de structuur van het net voor vrachtverkeer. Er zijn namelijk afspraken gemaakt betreffende de routes voor vrachtverkeer binnen een ruimtelijke kader tussen Ieper, Diksmuide en Roeselare, het zogeheten 'IDR-vrachtroutenetwerk', die bepaalt welke wegen aan te spreken zijn voor de vrachtstromen.



Of meer in detail rond de site:



Daarbij zien we dat de Oostnieuwkerkesteenweg enkel geënt is op de R32, en dat de dorpskern van Oostnieuwkerke absoluut te vermijden is. Er mag dus worden aangenomen dat alle vrachtverkeer via de R32 moet komen.

Voor wat betreft de verdere toevoer vanuit / diffusie naar het wegennet, zijn er twee deeltakken te beschouwen:

Vanaf de Oostnieuwkerkesteenweg kan het ofwel de ene zijde van de R32 op (richting N36 Staden/Diksmuide, of richting Brugge/Zeebrugge via de E403, ofwel in de andere richting naar Izegem/Ingelmunster/Harelbeke/Wielsbeke of de E403 richting Kortrijk/Rijsel.

Er zit wat fluctuatie op (ifv klantenbestand), maar er wordt voorlopig afgeschat dat 40% via het zwarte traject komt, en 60% via het groene traject.

Vanuit het bedrijf zelf wordt aangegeven dat het gemiddeld 110 vrachtwagens/week betreft, vrij uniform gespreid over de week. In tegenstelling tot een klassieke aanname dat 10% van de vervoersbewegingen binnen het drukste spitsuur valt, nemen we hier aan dat ze over vier uur verdeeld worden. Afgerond levert dat 5 vrachtwagens per spitsuur op, wat ook kan stroken met de terreinvaststellingen (6 vrachtwagens op de site).

Dat vertaalt zich dan ook naar 3 vrachtwagens op het groene traject, en 2 op het zwarte traject.



5.3.2.3. Mobiliteitsprofiel – toekomstige situatie

Verkeersintensiteiten

Uitgaande van een verdere gestage groei, wordt op heden aangenomen dat capaciteit en personeelbestand door deze uitbreiding op termijn ongeveer kunnen verdubbelen.

Dat betekent dus:

- 60 wagens woon-werk-verkeer (buiten de spits)
 - 12 van/naar Oostnieuwkerke
 - 16 van/naar Roeselare via Oostnieuwkerksesteenweg
 - 16 van/naar R32 Noord
 - 16 van/naar R32 Zuid
- 10 vrachtwagens (per spitsuur)
 - 4 van/naar R32 Noord
 - 6 van/naar R32 Zuid

(en de toenames door de uitbreiding zijn dan de helft van deze cijfers)

Parkeervoorzieningen

Bij een verdubbeling van het personeelsbestand en met dezelfde modal split bekomen we een piekbezetting van :

- 120 wagens/parkeerplaatsen
- 36 fietsstalplaatsen

Daarnaast kan men rekenen op een 6-tal bezoekers/auto's, verspreid over de dag.

5.3.3. BEOORDELING EFFECTEN – CONFRONTATIE BEREIKBAARHEIDSPROFIEL - MOBILITEITSPROFIEL

5.3.3.1. Belasting van het wegennet in de huidige situatie

Veldbosstraat

De Veldbosstraat (hoewel smal) is door de aard van de aanleg (als betonweg) wel bestand tegen de aslasten van de vrachtwagens. Naar intensiteit en impact op de stabiliteit is er geen sprake van capaciteitsproblemen.

Er is sprake van een ruimteconflict bij incidentele kruisingen. Dat aandeel is echter relatief beperkt, door het (voor het overige) verkeersluwe karakter, en door het werkregime zijn de woon-werkstromen per tijdsblok meestal in dezelfde richting (ofwel naar het bedrijf toe, ofwel er van weg).

Kruispunt Veldbosstraat/Oostnieuwkerksesteenweg

Er zijn (door de lage intensiteiten) geen capaciteitsproblemen op het kruispunt. De zichtbaarheid blijft wel een aandachtspunt.

Oostnieuwkerksesteenweg

Uit de mobiliteitsstudie voor deelzone 'GRB West', zoals opgemaakt door Arcadis in kader van de vaststelling van het Gewestelijk RUP 'Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare' blijken geen problemen te zijn met de doorstroming op het wegsegment.

Kruispunt Oostnieuwkerksesteenweg / R32

Naar belasting van het wegennet toe is dit de meest cruciale. Op drukke momenten is er sprake van opbouwende wachtrijen op de Oostnieuwkerksesteenweg (richting R32), die soms de uitrit van het containerpark blokkeert. Wachtrijen om vanaf de R32 linksaf naar de Oostnieuwkerksesteenweg af te slaan zijn beperkt – het is eerder uitzonderlijk dat de beweging niet binnen één cyclus van de verkeerslichten gemaakt kan worden.

R32

De R32 kent een toenemende verkeersdruk, maar komt op geen enkel segment in de problemen betreffende capaciteit. Door de selectie qua categorisering, is dit ook niet ten volle een continue belaste stroomweg, maar een combinatie van 'lokale distributie bestemmingsverkeer' met een 'ontsluiting naar de E403 via de ene of de andere kant'.

5.3.3.2. Belasting van het wegennet in de toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt een nieuwe ontsluitingsweg voorzien in het kader van de verdere ontwikkeling het bedrijventerrein. Hierdoor zal er een ontlasting zijn van de Veldbosstraat.

Het kruispunt met Ovenhoek ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg is momenteel reeds voorzien van verkeersgeleiders met een voorsorteerstrook voor het links afslaand verkeer, zowel voor het verkeer komende vanuit Roeselare als voor het verkeer komende vanuit Oostnieuwkerke.

Dit zal een positief effect teweegbrengen voor de ontsluiting van het bedrijf Barias.

5.3.4. MILDRENDENDE MAATREGELEN

Aangezien er reeds een aantal plan-geïntegreerde maatregelen opgenomen werden bij het ontwerp van het plan en er geen significante effecten optreden, worden geen bijkomende milderende maatregelen voorzien.

5.4. DISCIPLINE MENS – RUIMTELIJKE ASPECTEN

5.4.1. AFBAKENING STUDIEGEBIED

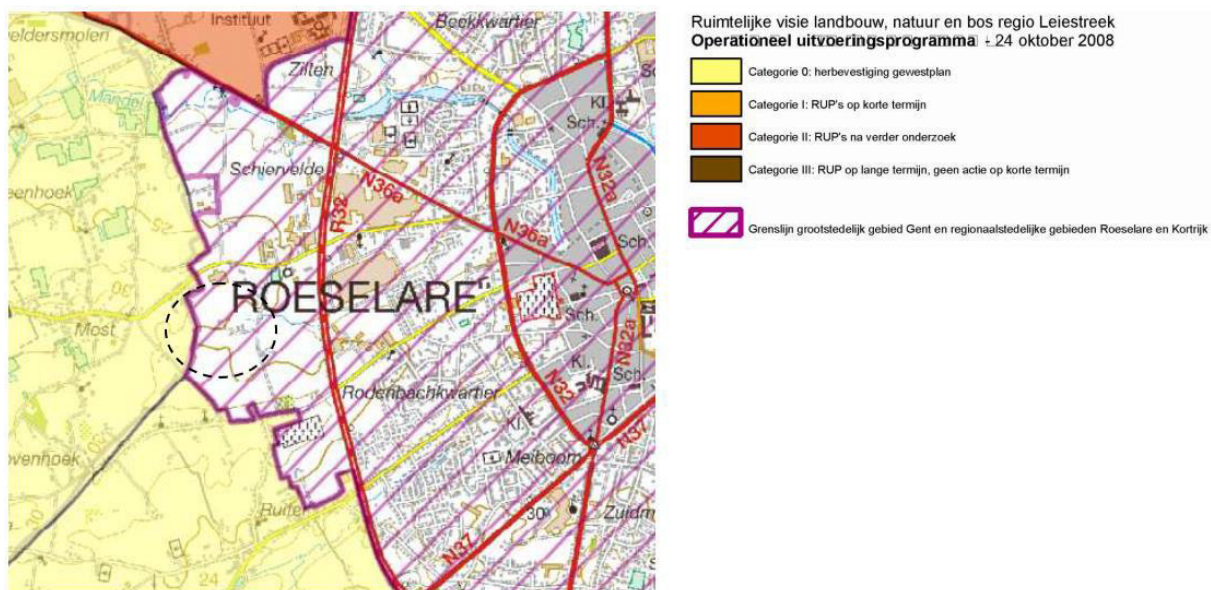
Het studiegebied wordt gedefinieerd als het gebied waarbinnen de geplande ingrepen en de effecten van die ingrepen op het vlak van de ruimtelijke functies merkbaar zijn. Dit gebied is voornamelijk de onmiddellijk nabijgelegen omgeving inclusief nabije bewoning, bedrijvigheid en open ruimte-gebied.

5.4.2. BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Leiestreek. Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

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

- Het huidige bedrijf is gelegen in regionaal stedelijk gebied Roeselare.
- De voorziene uitbreiding is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.



5.4.3. BEORDELING EFFECTEN

5.4.3.1. Inname Herbevestigd Agrarisch Gebied

Algemeen

De verantwoording voor de herbestemming van de terreinen die opgenomen zijn als herbevestigd agrarisch gebied dient te worden gemotiveerd conform de omzendbrief RO/2010/01. Het onderzoek naar alternatieve locaties buiten HAG, de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur en mogelijke maatregelen worden hierin besproken.

De uitbreiding van het bedrijf kadert binnen het planologisch attest waarbij braakliggende grond, in eigendom, tot het bedrijf wordt opgenomen om te beantwoorden aan een reeks knelpunten voor het bedrijf. Het plangebied van de uitbreiding ligt in herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

De aangesneden grond is voor de uitbreiding de meest aangewezen plaats:

- De uitbreiding sluit aan bij het bestaand bedrijf én in eigendom.
- Er ontstaat een vlotte circulatie rondom het bedrijf en de inrichting op de koer van het bedrijf (laden/lossen).
- Door de nieuwe gebouwen ontstaat er een gescheiden stroom in het productieproces die door wetgeving noodzakelijk is en maakt het een compacte en gebundelde organisatie van de functies binnen het bedrijf mogelijk.
- Om een landschappelijke inkleding te ontwikkelen tegenover de open ruimte wordt een ruime buffer voorzien.

Onderzoek naar alternatieve locaties (buiten HAG)

Er zijn op heden geen andere gronden die in aanmerking komen voor de uitbreiding van het bedrijf. De initiatiefnemer kan daarom geen alternatief aanbieden die buiten herbevestigd agrarisch gebied ligt.

Impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

Het perceel wordt begrensd door het bestaand bedrijf enerzijds en door de open ruimte anderzijds.

Door de buffering van groen en de ligging van de uitbreiding, grenzend aan het bedrijf, wordt de samenhang binnen de agrarische structuur behouden en gaat de agrarische structuur niet versnipperen.

De aangesneden grond wordt niet meer actief voor landbouw gebruikt. Vroeger werd deze grond gebruikt door een landbouwbedrijf uit de buurt. Deze landbouwer is zijn activiteiten quasi gestopt. De resterende gronden zou de landbouwer als hobby blijven bewerken.

De herbestemming doet zo geen afbreuk aan de ruimtelijke functionele samenhang van de agrarische structuur, het aangrenzend landbouwgebied kan blijven functioneren, alle landbouwzones blijven bereikbaar voor landbouwvoertuigen.

Mogelijke flankerende maatregel voor de landbouw

Het projectgebied (38.956,43m², incl. loods) is niet in gebruik als landbouw. De invloed van de uitbreiding van het bedrijf op de landbouwstructuur is dus zeer beperkt. Door het planinitiatief worden geen landbouwers getroffen.

Binnen het plangebied is het voor de initiatiefnemer niet echt mogelijk actie te ondernemen of een planologische ruil voor te stellen.

- Er is geen zone-vreemde landbouw in eigendom binnen het plangebied, die zone-eigen kan gemaakt worden.
- Er zijn geen bestemmingen in eigendom binnen het plangebied die geen agrarische bestemming hebben en die door de landbouw gebruikt worden.

Conclusie

Het lijkt niet opportuun om de agrarische functie voor de uitbreiding te behouden om volgende redenen:

- Er is geen landbouwactiviteit meer aanwezig.

- Er zijn geen alternatieven in eigendom die omliggende landbouw of bewoners niet zou verhinderen.
- De uitbreiding sluit nauw aan op de interne organisatie van het bedrijf.
- Het is enkel mogelijk in deze richting uit te bereiden

Er wordt dan ook gevraagd de grens van de herbevestigde agrarische gebieden te verleggen zodat het huidig bedrijf kan uitbreiden, nauw grenzend aan zijn eigen bedrijf. Waardoor zo min mogelijk effecten op de omgeving worden aangetast.

De uitbreiding wordt voorzien in aansluiting met de bestaande bebouwing en sluit eveneens aan op een (nog deels te ontwikkelen) gebied voor gemengd regionaal bedrijventerrein. Vandaar wordt geoordeeld dat de beoogde werken geen afbreuk zullen doen aan de aard en het karakter van het landschap en bijgevolg een beperkte impact hebben op de omgeving.

De bijkomende bedrijfsgebouwen zullen architecturaal en stedenbouwkundig op dezelfde wijze uitgevoerd worden als de bestaande gebouwen van Barias bvba, en brengen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

De gebouwen worden compact ingeplant om een zo zuinig en optimaal mogelijk ruimtegebruik te hebben op het terrein. De gebouwen zullen op lange en korte termijn één aaneengesloten geheel worden.

5.4.4. MILDERENDE MAATREGELEN

Aangezien er reeds een aantal plan-geïntegreerde maatregelen opgenomen werden bij het ontwerp van het plan en er geen significante effecten optreden, worden geen bijkomende milderende maatregelen voorzien.

5.5. DISCIPLINE BODEM

5.5.1. AFBAKENING STUDIEGEBIED

Het studiegebied voor de discipline bodem is beperkt tot het huidige bedrijfsterrein en het gebied voor de gewenste uitbreiding. Er worden buiten dit gebied geen effecten met betrekking tot bodem verwacht.

5.5.2. BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

5.5.2.1. Methodologie

Voor de beschrijving van de referentiesituatie wordt gebruik gemaakt van

- Bodemkaart van België
- OVAM geoloket
- Geologische kaart van België
- Databank ondergrond Vlaanderen
- Bestaande studies (plan-MER screening bij planologisch attest Barias, PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Roeselare,..)

Voor de bespreking van de referentiesituatie voor de discipline bodem wordt er dieper ingegaan op de geologie en de pedologie in het studiegebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de geologie ter hoogte van het studiegebied. De geologische informatie (diepte Tertiair, verschillende voorkomende formaties, dikte Quartair...) wordt afgeleid uit de Geologische kaart van België (enerzijds kaartmateriaal, anderzijds aangevuld met informatie uit de bijhorende verklarende tekstgedeelte).

De beschrijving van de referentiesituatie geeft een overzicht van het huidige bodemgebruik in het studiegebied en van de mate van huidige verstorendheid van de bodem.

Tot slot wordt de globale bodemkwaliteit (inzake verontreiniging) bekeken.

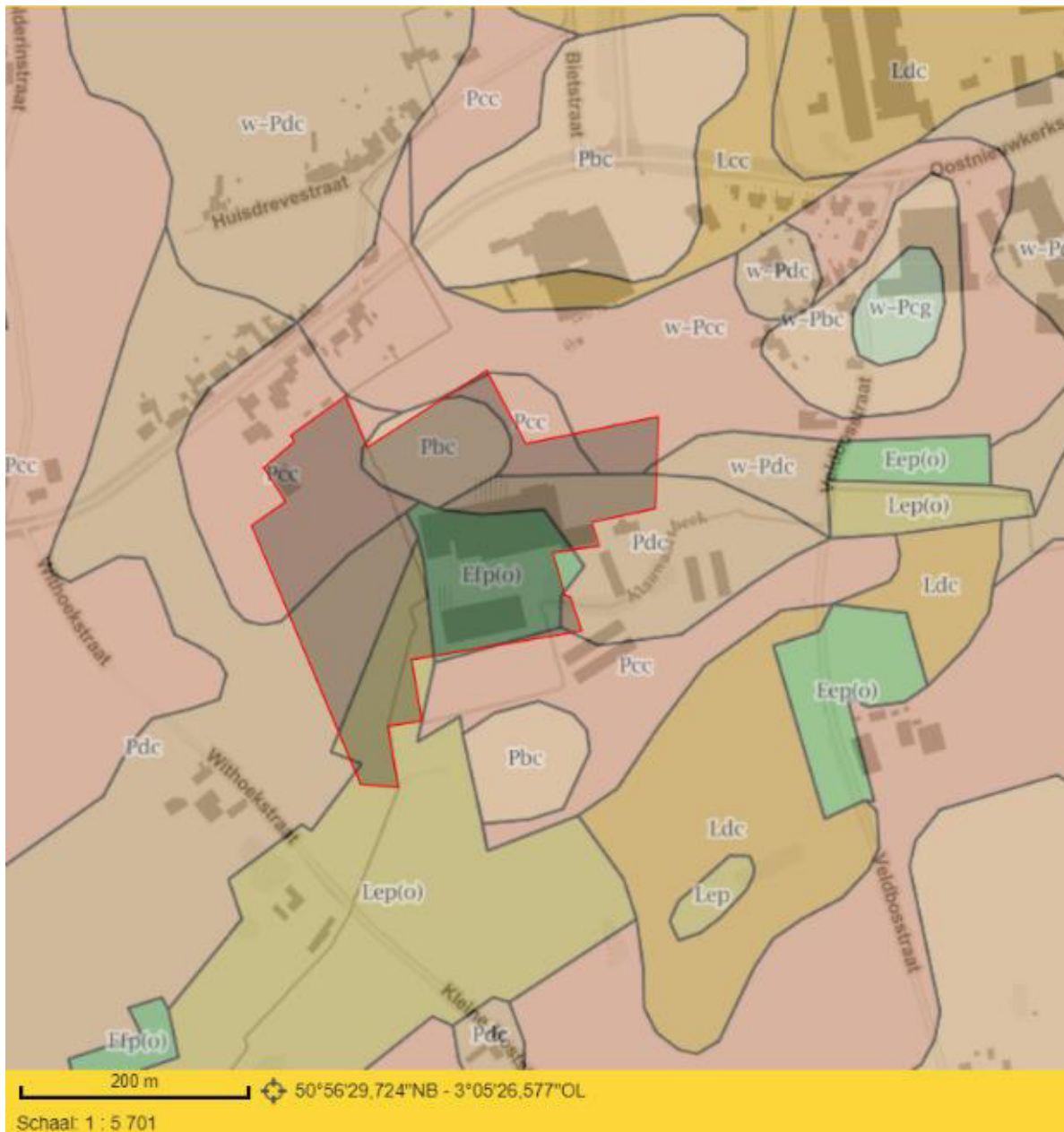
5.5.2.2. Bodemkaart

De bodemkaart geeft aan dat het bodemtype in het plangebied voornamelijk bestaat uit :

- Pcc (Matig droge licht zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont),
- Pdc (Matig natte licht zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont) en
- Lep(o) (Nat, sterk gleyig met reductiehorizont zandleem zonder profielontwikkeling, sterke antropogene invloed)

Ter hoogte van de bestaande bedrijfsgebouwen wordt de bodem gekenmerkt door het bodemtype :

- Pbc (Droge licht zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont)
- Efp(o) (Zeer sterk gleyige kleibodem zonder profiel, sterke antropogene invloed).



Figuur 52 Situering bedrijf en plangebied op Bodemkaart van België (Geopunt)

De bodemkaart geeft de oorspronkelijke bodemgesteldheid weer op het tijdstip van de kartering (jaren 60 – 70). Ter hoogte van het huidige bedrijfsterrein is dit bodemtype grotendeels verstoord door de aanwezige reeds vergunde gebouwen.

De zone voor uitbreiding is momenteel in landbouwgebruik. Het bodemtype op het zuidelijk deel van de uitbreidingszone geeft aan dat er reeds sterke antropogene verstooring van het oorspronkelijke bodemtype opgetreden is.

Het bestaande bedrijf is gelegen op zeer weinig erosiegevoelige grond. De zone voor uitbreiding is gelegen op medium erosiegevoelige bodem.

5.5.2.3. Bodemkwaliteit

Het bedrijfsterrein en ook de percelen van de plandoelstelling (uitbreidingszone) zijn niet opgenomen in het OVAM bodemdossierinformatiesysteem.



Figuur 53 : Overzicht bodemonderzoeken in het studiegebied (Bron geoloket OVAM)

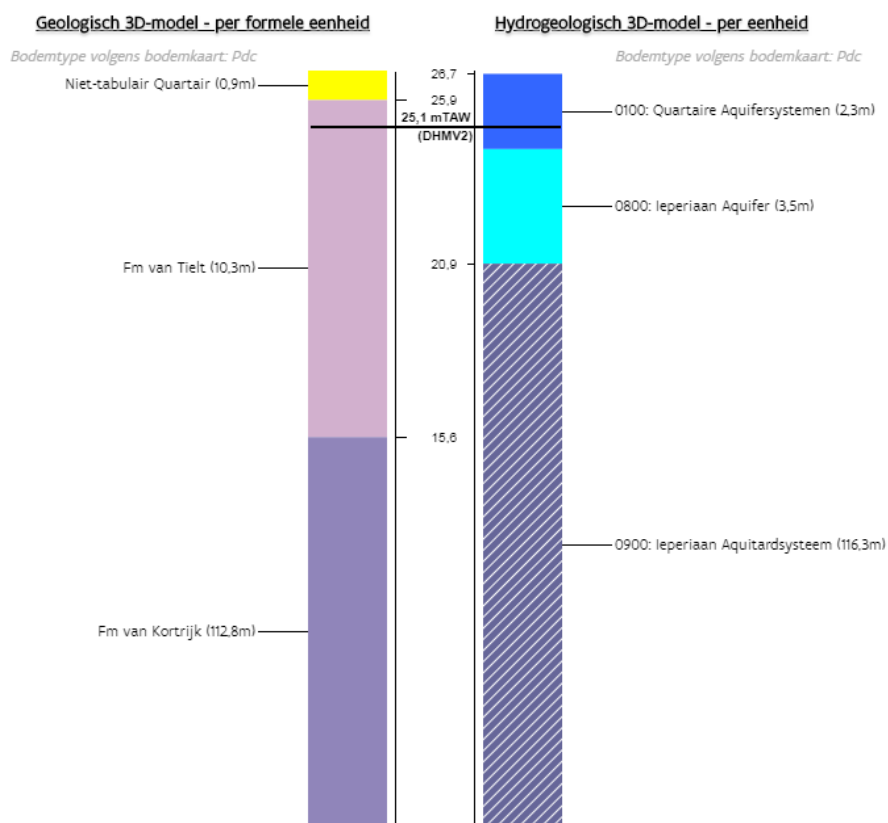
Op een aantal naburige percelen werd wel een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreft de percelen van :

- Voormalige site van de garage Lesage, maar niet het achterste deel dat mee voorzien is in de uitbreidingszone
- De site Van Hollebeke
- De site MIROM Roeselare

5.5.2.4. Geologische opbouw

Onder het vrij dunne Quartair dek bevindt zich de Formatie van Tielt die ter hoogte van het bedrijf Barias een dikte van circa 10 meter heeft. Daaronder bevindt zich de Formatie van Kortrijk die uit een meer dan 100 meter dikke kleilaag bestaat, de zogenaamde Ieperse klei.

In onderstaande figuur wordt het relevante deel van de geologische opbouw van het studiegebied weergegeven.



Figuur 54 : Snede uit het geologisch en hydrogeologisch 3D-model ter hoogte van het bedrijf Barias (Bron DOV)

5.5.3. BEOORDELING EFFECTEN

5.5.3.1. Methodologie

Mogelijks treedt ten gevolge van het plan een verstoring van de **bodemopbouw** op, hieronder kunnen worden verstaan: bodemverstoring ten gevolge van vergraving, bodemzetting of inklinking door ophoging of ontwatering en grondverzet. De gevoelige zones worden besproken in relatie tot de geplande ontwikkelingen. Opgehoogde, vergraven of bebouwde terreinen, worden als weinig gevoelig beschouwd voor profielwijziging en structuurwijziging. De kans op bodemzetting of inklinking wordt kwalitatief bepaald op basis van de geologische opbouw waarbij een aanzienlijke kans op zetting of inklinking beschouwd wordt als aanzienlijk negatief. Een bespreking van het eventuele grondverzet zal niet opgenomen worden op plan-MER niveau.

Mogelijke wijziging in **bodemkwaliteit** ten gevolge van de werkzaamheden worden niet in detail beschouwd in dit plan-MER. Er wordt wel rekening gehouden met eventueel reeds uitgevoerde onderzoeken en eventueel geplande sanering. Tijdens de exploitatie wordt er vanuit gegaan dat de geldende regelgeving wordt gevolgd (exploitatie volgens sectorale en bijzondere milieuvergunningvoorwaarden, volgen van de regels tijdens grondverzet, volgen van de regelgeving bij optreden van calamiteiten) zodat een evaluatie hiervan op plan-MER niveau niet relevant is. De gevoeligheid van de locatie en de aanwezige verontreinigingen en eventuele risico's op verdere verspreiding worden ingeschat.

Als gevolg van een veranderde hoeveelheid verharde oppervlakte kan er een wijziging van het afstromingsregime verwacht worden. Hierdoor kunnen lokale wijzigingen in het bodemvochtregime optreden.

Het effect van wijziging in **bodemgebruik** zal voornamelijk geëvalueerd worden in de disciplines Landschap, bouwkundig erfgoed & archeologie en discipline Mens.

De beoordeling gebeurt kwalitatief op basis van mogelijk optreden van risico's ten aanzien van bodem.

5.5.3.2. Beoordeling effecten

De plandoelstelling van voorliggend planologisch attest omvat het uitbreiden van het bedrijfsterrein van Barrias door het omvormen van de planologische bestemming van agrarisch gebied met landschappelijke waarde (zone non-aedificandi) naar gemengd regionaal bedrijventerrein.

Dit betekent een inname van ongeveer 2,85 ha onverharde bodem die momenteel in landbouwgebruik is. Het in gebruik nemen als bedrijventerrein zal een verstoring van de bodem met zich meebrengen door gedeeltelijke verharding van het terrein door gebouwen en wegeninfrastructuur. Voor het toekomstige bodemgebruik is deze bodemverstoring niet relevant.

De bodemtypes die op het gebied voor uitbreiding voorkomen zijn veel voorkomende bodemtypen. Bovendien bestaat het zuidelijk deel van het gebied voor uitbreiding uit een bodem waarvan het natuurlijk bodemprofiel reeds een sterke antropogene invloed ondergaan heeft.

Bij de omvorming van de bestemming gelden ten aanzien van bodem een aantal wettelijke voorzorgsmaatregelen. Bij grondverzet van meer dan 250 m³ moet een technisch verslag en bodembeheerrapport opgemaakt worden, zelfs indien de uitgegraven grond binnen dezelfde kadastrale werkzone gebruikt wordt. Deze verplichting geldt bij de effectieve uitvoering van het project en dus niet op planniveau.

De gebouwen en installaties dienen te voldoen aan de wettelijke verplichtingen ten aanzien van het beperken van mogelijke bodem en grondwaterverontreiniging. De gebouwen zijn allen voorzien van ondoordringbare vloer zodat de kans op bodem- of grondwaterverontreiniging tot een minimum wordt herleid.

Als rekening gehouden wordt met bovenstaande maatregelen zullen er geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten voor wat betreft de discipline bodem, bij uitvoering van voorliggend plan.

5.5.4. MILDRENDENDE MAATREGELEN

Aangezien er reeds een aantal plan-geïntegreerde maatregelen opgenomen werden bij het ontwerp van het plan en er geen significante effecten optreden, worden geen bijkomende milderende maatregelen voorzien.

5.6. DISCIPLINE WATER

5.6.1. AFBAKENING STUDIEGEBIED

Het studiegebied voor water omvat het plangebied zelf maar wordt uitgebreid tot de oppervlaktewateren in de omgeving van het plangebied waar mogelijk kwalitatieve of kwantitatieve effecten kunnen optreden.

Voor grondwater blijft het studiegebied in de diepte beperkt tot de bovenste watervoerende laag.

5.6.2. BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

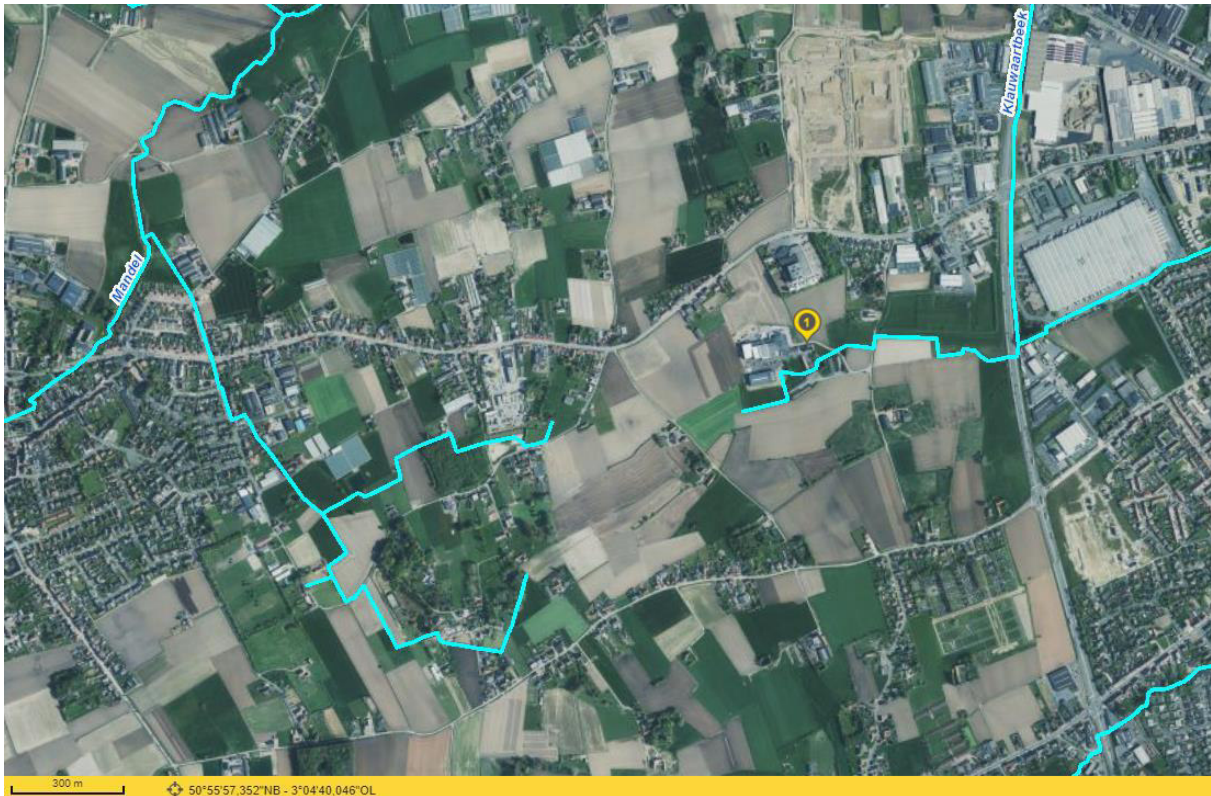
5.6.2.1. Methodologie

De referentiesituatie wordt beschreven aan de hand van volgende gegevensbronnen (niet-limitatief):

- Grondwaterkwetsbaarheidskaart van het grondwater in Vlaanderen, schaal 1:100.000 (Ministerie Vlaamse Gemeenschap A.R.O.L.);
- Geologische kaart van België, Vlaams Gewest, schaal 1:50.000 (Belgische Geologische Dienst);
- Bodemloketten DOV (dov.vlaanderen.be/dovweb/html/bodemloketten.html);
- Gegevens vergunde grondwaterwinningen (dov.vlaanderen.be);
- Ligging waterwingebieden en beschermingszones;
- VHA-bestanden: digitale vectoriële bestanden van de Vlaamse Hydrografische Atlas (MVG, LIN, AMINAL,, Afdeling Water);
- Gegevens meetpunten VMM: www.vmm.be (link geoview);
- Topografische kaart.

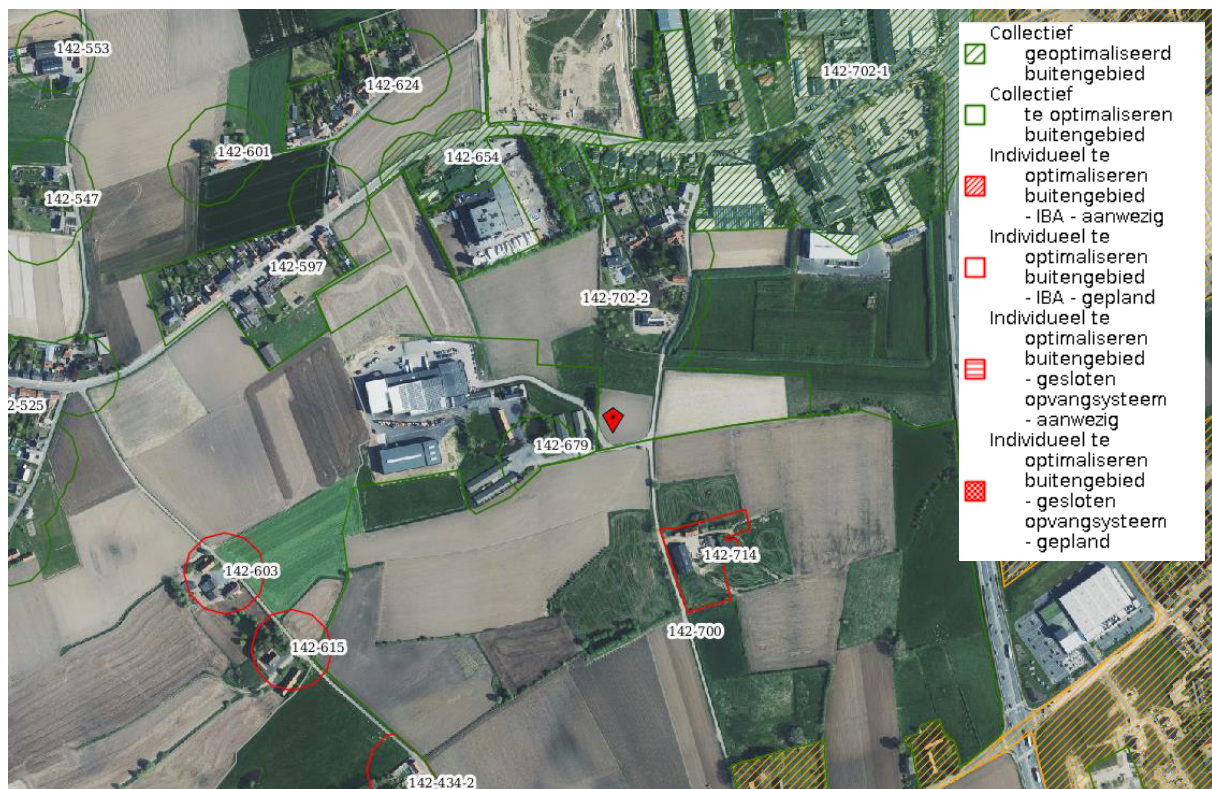
5.6.2.2. Oppervlaktewater

Ter hoogte van de site loopt een waterloop van tweede categorie, nl. Klauwaartbeek, deze loopt dan verder in oostelijke richting. Ten westen van de site loopt eveneens een waterloop van tweede categorie die dan uiteindelijk samenkomt met de Mandel (2de categorie).



Figuur 55 : Waterlopen in het studiegebied (Bron Geopunt)

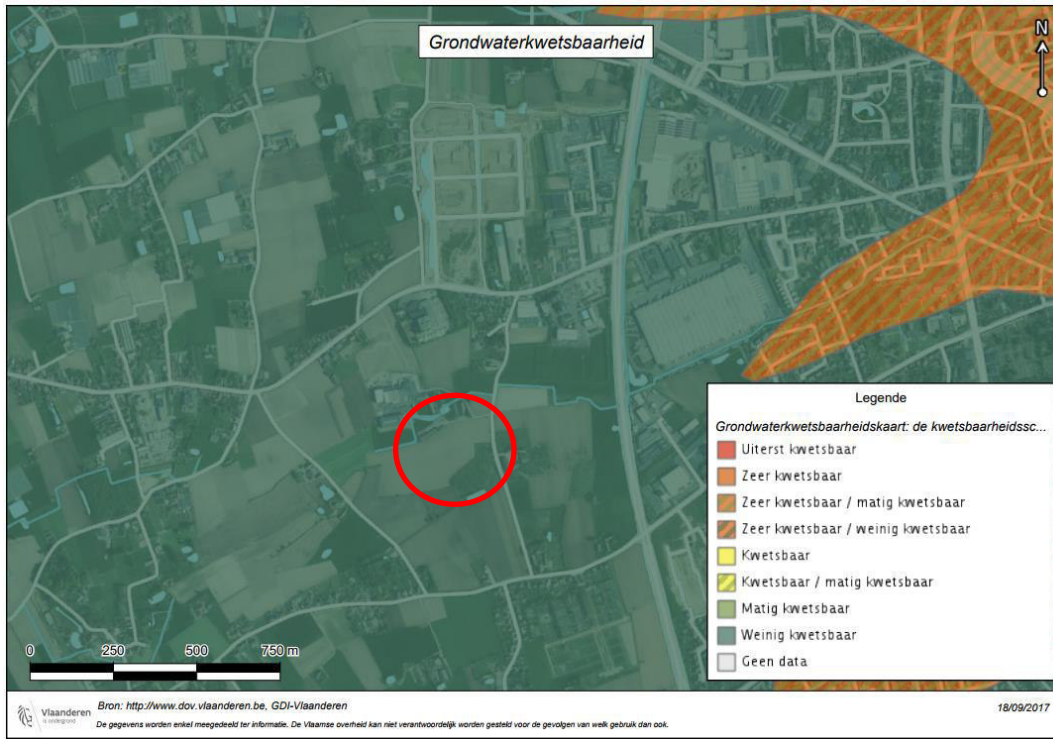
Volgens het zoneringsplan van de VMM grenst de site aan een collectief te optimaliseren buitengebied. Bij de ontwikkeling van deze industriezone zal WVI een collectief rioleringsstelsel voorzien waar ieder bedrijf zal kunnen op aansluiten.



Figuur 56 : Zoneringsplan (Bron VMM)

5.6.2.3. Grondwater

De grondwaterkwetsbaarheidskaart geeft aan dat ter hoogte van het terrein het een kleiige deklaag betreft met een zandige watervoerende laag en dus weinig kwetsbaar voor verontreiniging van het grondwater.



Figuur 57 : Grondwaterkwetsbaarheidskaart (Bron Databank Ondergrond Vlaanderen)

De bestaande gebouwen zijn deels gelegen in zeer gevoelig gebied voor grondwaterstroming, de rest van het terrein is matig gevoelig.



Figuur 58 : Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Bron Geopunt)

5.6.2.4. Kaarten i.f.v. de watertoets

De bestaande gebouwen zijn deels gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en deels in niet-overstromingsgevoelig gebied. De site en de uitbreidingsplannen zijn grotendeels gelegen in niet-overstromingsgevoelig gebied. Enkel het zuidelijke deel van het terrein ligt in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, maar niet in een risicozone voor overstromingen.

Het terrein is grotendeels gelegen in moeilijk infiltrerbaar gebied.

Het hemelwater op natuurlijke wijze laten infiltreren in de bodem zal bijgevolg moeilijk zijn. Bij de vergunningsaanvraag die zal ingediend worden na het verkrijgen van het planologisch attest zal verder onderzocht moeten worden op welke wijze het hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakte (daken, verhardingen) maximaal kan hergebruikt en gebufferd worden.



Figuur 59 : Overstromingsgevoelige gebieden (Bron Geopunt)



Figuur 60 : Moeilijk infiltreerbare gebieden (Bron Giswest)

5.6.2.5. Waterwingebied

Het terrein is niet in of in de nabijheid van een grondwaterwingebied of oppervlaktewaterwingebied (drinkwater) gelegen.

5.6.3. BEOORDELING EFFECTEN

5.6.3.1. Methodologie

Bij de effectbepaling met betrekking tot **grondwater** wordt gekeken naar wijzigingen met betrekking tot de grondwaterkwetsbaarheid door het aanbrengen van verhardingen. De invloed hiervan zal echter zeer lokaal zijn.

Andere mogelijke effecten zijn (lokale) verdroging en mogelijks vernatting op ander plaatsen ten gevolge van het aanbrengen van bijkomende verharde oppervlakte worden besproken.

Ten slotte worden ook effecten op de grondwaterkwaliteit in beeld gebracht. Hierbij wordt enerzijds rekening gehouden met de effecten van afstromend (potentieel verontreinigd) water en anderzijds mogelijk effecten ten gevolge van de exploitatie.

Waar nodig worden milderende maatregelen voorgesteld. Hierbij kan gedacht worden aan maatregelen met betrekking tot infiltratie.

In het deeldomein **oppervlaktewater** zal de impact van de huidige en toekomstige activiteiten zowel op oppervlaktewaterkwantiteit als -kwaliteit worden beoordeeld.

Wat betreft het aspect oppervlaktewaterkwantiteit zal op planMER-niveau in de mate van het mogelijke de wijziging van het de oppervlaktewaterhuishouding besproken worden. Eventuele toekomstige wijzigingen in deze waterhuishouding zullen worden aangeduid.

De stedenbouwkundige verordening inzake opvang en hergebruik van hemelwater zal indien relevant worden afgetoetst (opvang regenwater daken, opvang niet-verontreinigd hemelwater van verharde oppervlakten, hergebruik, eventueel infiltratie).

Wat betreft het aspect waterkwaliteit, zal op basis van de beschikbare gegevens een evaluatie gemaakt worden van het effect van de activiteiten.

5.6.3.2. Beoordeling effecten

5.6.3.2.1. Effecten op grondwater

Op het terrein voor uitbreiding komen geen gekende verontreinigingen voor. Op planniveau zijn geen gegevens gekend met betrekking tot diepte van eventuele grondverzet (uitgravingen). Het is bijgevolg ook niet geweten of hiervoor bemaling noodzakelijk is. Bij latere vergunningsaanvragen op projectniveau zal indien nodig moeten gekeken worden of bemaling noodzakelijk is. Indien nodig dienen dan maatregelen genomen te worden om eventuele verspreiding van mogelijke verontreiniging die in de nabije omgeving aanwezig is tegen te gaan (bv bemaling binnen damplanken, retourbemaling of gelijkwaardige maatregelen.)

In de huidige milieuvergunning wordt voorzien in een grondwaterwinning van 500 m³/jaar via een steenput (diepte 4m). Deze grondwaterwinning werd vergund om eventueel later te plaatsen in geval

van een watertekort. Momenteel wordt louter gebruik gemaakt van leidingwater voor de reiniging van de machines. Hiervoor is drinkwaterkwaliteit vereist.

Er werd als bijzondere voorwaarde opgenomen dat de grondwaterwinning moet aangelegd en geëxploiteerd worden volgens de regels van goed vakmanschap zoals opgenomen in de code van goede praktijk voor boren, exploiteren en afsluiten van boorputten voor grondwaterwinning (bijlage 5.53.1 van Vlarem II). Er werd eveneens toegestaan dat er geen peilbuis moet geplaatst worden, gezien het grondwaterpeil kan gemeten worden zonder gevaar voor beschadiging van de peilmeetapparatuur.

5.6.3.2.2. Effecten op fysische structuur oppervlaktewater

Voorliggende aanvraag betreft geen werken op of in de nabije omgeving van de waterlopen in het studiegebied en zal er bijgevolg geen impact op hebben. De nodige maatregelen zullen genomen worden om verontreiniging van deze waterlopen ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten tegen te gaan.

5.6.3.2.3. Hemelwateropvang

Het plangebied is deels gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en quasi volledig in moeilijk infiltreerbaar gebied. Langs het plangebied loopt de waterloop 'Klauwaartbeek' (nr. WL.7.28), een waterloop van 2^{de} categorie. Omwille van deze ligging moet een buffervoorziening aangelegd worden met vertraagde afvoer. Het buffervolume moet een capaciteit hebben van 410 m³/ha verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer met een ledigingsdebiet van 5l/sec/ha naar de openbare riolering.

Momenteel zijn reeds drie buffers vergund waarvan één reeds uitgevoerd en twee buffers binnenkort aangelegd zullen worden in het kader van de uitbreiding dewelke vergund werd in januari 2017 en momenteel in uitvoering is.

Bij de aangevraagde uitbreiding in dit planologisch attest dient rekening gehouden te worden met de voorschriften van de gewestelijke verordening hemelwater en bovenstaande vereiste capaciteit en ledigingsdebiet van het buffervolume. Het bufferbekken zal worden ingericht volgens de inrichtingsprincipes opgenomen in punt 1.1.3.5 van het RUP Open ruimte Roeselare zodat het bufferbekken zich op een natuurlijke manier integreert in zijn omgeving, en bijdraagt tot een positief landschapsbeeld.

Op het terrein wordt de afvoer van afvalwater en hemelwater strikt gescheiden gehouden en apart afgevoerd naar het te voorziene rioleringsstelsel langs de nieuw aan te leggen openbare weg.

Het terrein is grotendeels gelegen in een gebied dat matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2). Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. Er wordt echter niet voorzien in een ondergrondse constructie van meer dan 5m diepte en een lengte van meer dan 100 m.

5.6.3.2.4. Effecten met betrekking tot lozing van afvalwater

Het afvalwater van het huidige bedrijfsterrein wordt reeds opgevangen en afgevoerd naar de gracht (oppervlaktewater). Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd nadat het een septische put is gepasseerd, in latere fase zal dan aangesloten worden op de openbare riolering. Het bedrijfsafvalwater is afkomstig van de productie- / verpakkinglijnen en wordt geloosd via een vetvang voor slechts een heel beperkt debiet. Er wordt slechts afvalwater geproduceerd bij de reiniging van de machines. Bij de

uitbreiding dient er op toegezien te worden dat er steeds aansluiting is met een vetvanger en/of andere zuivering alvorens het bedrijfsafvalwater wordt geloosd zodoende steeds te voldoen aan de lozingsnormen.

5.6.4. MILDERENDE MAATREGELEN

Aangezien er reeds een aantal plan-geïntegreerde maatregelen opgenomen werden bij het ontwerp van het plan en er geen significante effecten optreden, worden geen bijkomende milderende maatregelen voorzien.

5.7. DISCIPLINE LUCHT

5.7.1. AFBAKENING STUDIEGEBIED

De afbakening van het studiegebied voor de discipline lucht gebeurt op basis van het verspreidingsgebied van eventueel verwachte emissies. Dit omvat dus enerzijds de gebouwen en installaties zelf (het eigenlijke plangebied) en anderzijds de emissies ten gevolge van het verkeer (nieuwe ontsluitingsweg en Oostnieuwkerksesteenweg).

5.7.2. BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

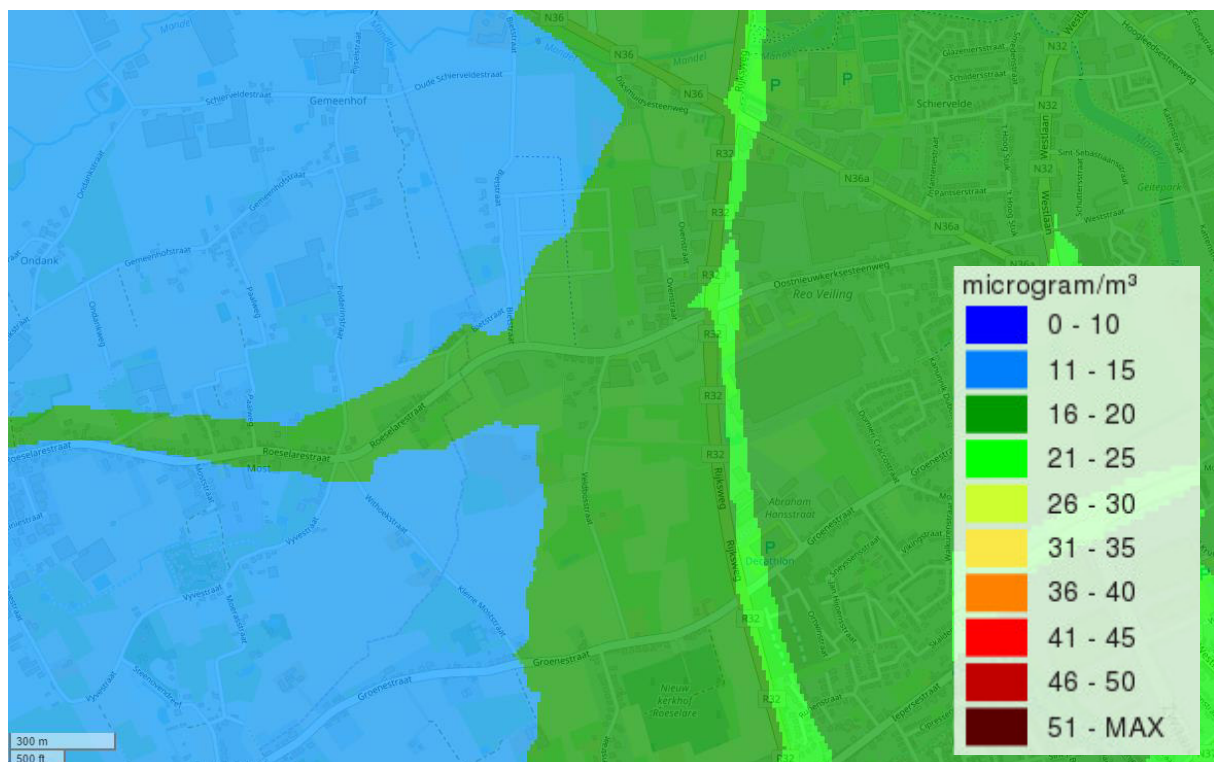
5.7.2.1. Methodologie

Bij de behandeling van het aspect lucht wordt in eerste instantie de actuele luchtkwaliteit in kaart gebracht. De plaatselijke luchtkwaliteit wordt in kaart gebracht aan de hand van de meest recente beschikbare interpolatiekaarten, die door VMM ter beschikking gesteld wordt. Deze kaarten zijn gebaseerd op interpolatie van de resultaten van de meetstations in Vlaanderen en de omliggende regio's, aangevuld met een hoge resolutie modellering.

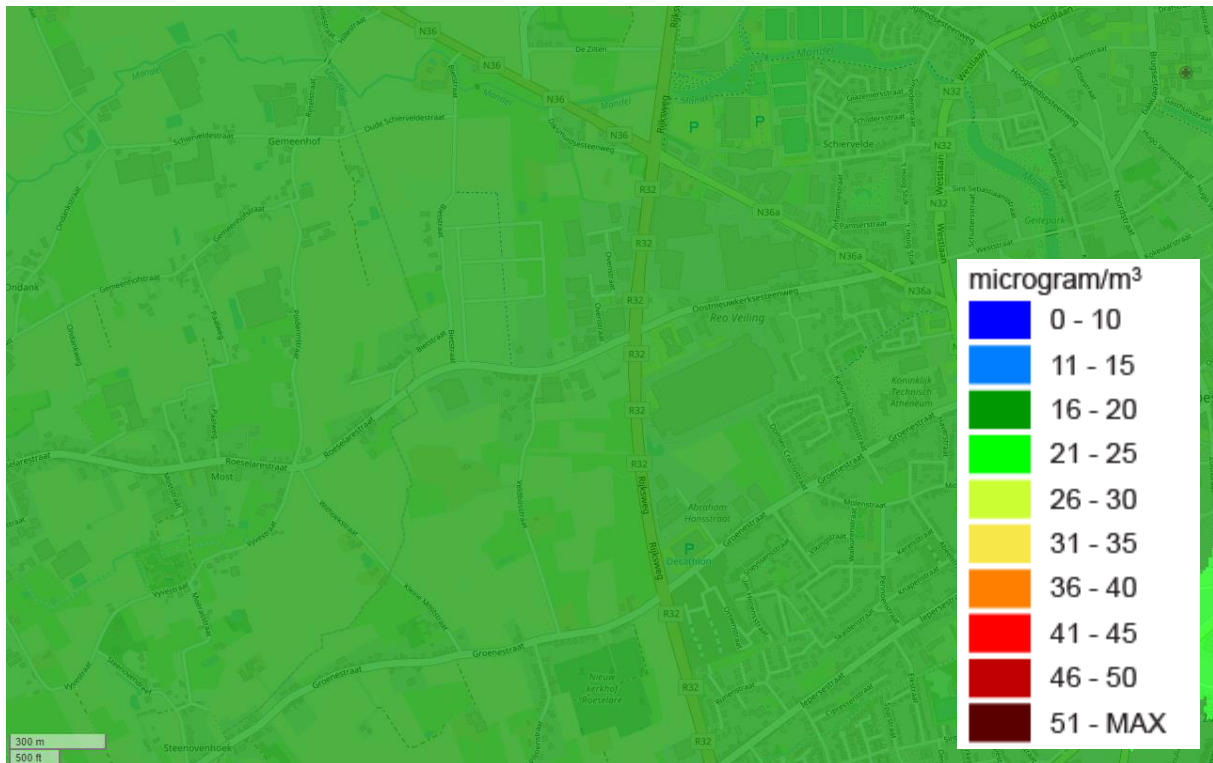
5.7.2.2. Luchtkwaliteit

Op basis van de meetgegevens van de VMM inzake luchtkwaliteit, kan een inschatting gemaakt worden van de luchtkwaliteit ter hoogte van voorliggende site voor wat betreft volgende polluenten:

- Jaargemiddelde concentratie NO₂ (11-15 µg/m³ - norm = 40 µg/m³)
- Jaargemiddelde concentratie voor PM10 (fijn stof) (16-20 µg/m³ - norm = 40 µg/m³)



Figuur 61 Luchtkwaliteit – jaargemiddelde concentratie voor NO₂ (Bron VMM)



Figuur 62 Luchtkwaliteit – jaargemiddelde concentratie voor PM₁₀ (Bron VMM)

Volgens het geoloket van de VMM zijn er in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit. Er zijn geen overschrijdingen van de belangrijkste parameters voor lucht. Voor wat betreft NO₂ is er een goede tot zeer goede luchtkwaliteit, wat betreft PM₁₀ is er een goede luchtkwaliteit.

Uit bovenstaande kan aangenomen worden dat de luchtkwaliteit goed is ter hoogte van de site van Barias bvba.

5.7.3. BEOORDELING EFFECTEN

5.7.3.1. Methodologie

Er wordt in eerste instantie een kwalitatieve afweging gemaakt van mogelijke emissies in de lucht. Enkel indien er potentieel negatieve effecten mogelijk zijn, zal een meer gedetailleerde kwantitatieve beoordeling noodzakelijk zijn.

5.7.3.2. Beschrijving potentiële effecten

5.7.3.2.1. Verwarming gebouwen

De burelen en personeelsruimten worden verwarmd door een (volgens VlareM) niet als hinderlijk ingedeelde stookplaats op propaan. De emissies van deze nieuwe installaties zijn beperkt tot verwaarloosbaar.

5.7.3.2.2. Emissies ten gevolge van bijkomend verkeer

Het plan voorziet op lange termijn een verdubbeling van het door het bedrijf gegenereerde verkeer. Dit betekent een toename van een 30-tal personenwagens per dag (verdeeld over een volledige dag) en een 5-tal vrachtwagens per spitsuur. De emissies hiervan zijn verwaarloosbaar

5.7.3.2.3. Accidentele effecten

Op het bedrijf wordt als koelmiddel ammoniak gebruikt. Ammoniakgas heeft geen broeikasgaspotentieel. Het ammoniakgas is opgeslagen in een gesloten systeem. Er is weinig kans op lekkage. Bovendien zijn er in de technische lokalen detectoren om een eventuele lekkage te detecteren.

5.7.4. MILDRENDENDE MAATREGELEN

Aangezien er reeds een aantal geïntegreerde maatregelen opgenomen werden bij het ontwerp van het plangebied en er geen significante effecten optreden, worden geen bijkomende milderende maatregelen voorzien.

5.8. DISCIPLINE BIODIVERSITEIT

5.8.1. AFBAKENING STUDIEGEBIED

Het studiegebied omvat het plangebied en de zone rondom het plangebied, waarbinnen effecten op de natuurwaarden kunnen optreden als gevolg van het uit te voeren plan. Er wordt bij de afbakening rekening gehouden met de invloedszone van de abiotische disciplines (bodem, water, lucht en geluid). De huidige biologische toestand van het studiegebied dient als uitgangspunt voor de studie. De bestaande toestand wordt beschreven in zoverre van belang bij de voorspelling van de milieueffecten door uitvoering van het plan.

5.8.2. BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

5.8.2.1. Methodologie

De referentiesituatie wordt beschreven aan de hand van volgende gegevensbronnen (niet-limitatief):

- Biologische Waarderingskaart (INBO);
- Habitatkaart (INBO);
- Ecosysteemkwetsbaarheidskaarten voor Vlaanderen (INBO);
- Afbakening Natura2000-gebieden, VEN/IVON gebieden, Vlaamse en erkende natuurreservaten.

Het biotisch milieu in de aangeduide zone met de voorgenoemde plandoelstelling wordt besproken op basis van informatie zoals opgenomen in bestaande databanken en kaartmateriaal. Er wordt een visuele voorstelling van de vegetatie-elementen in en de nabijheid van de aangeduide zone met de voorgenoemde plandoelstelling weergegeven, alsook een korte bespreking van deze elementen.

5.8.2.2. Biologische waarderingskaart

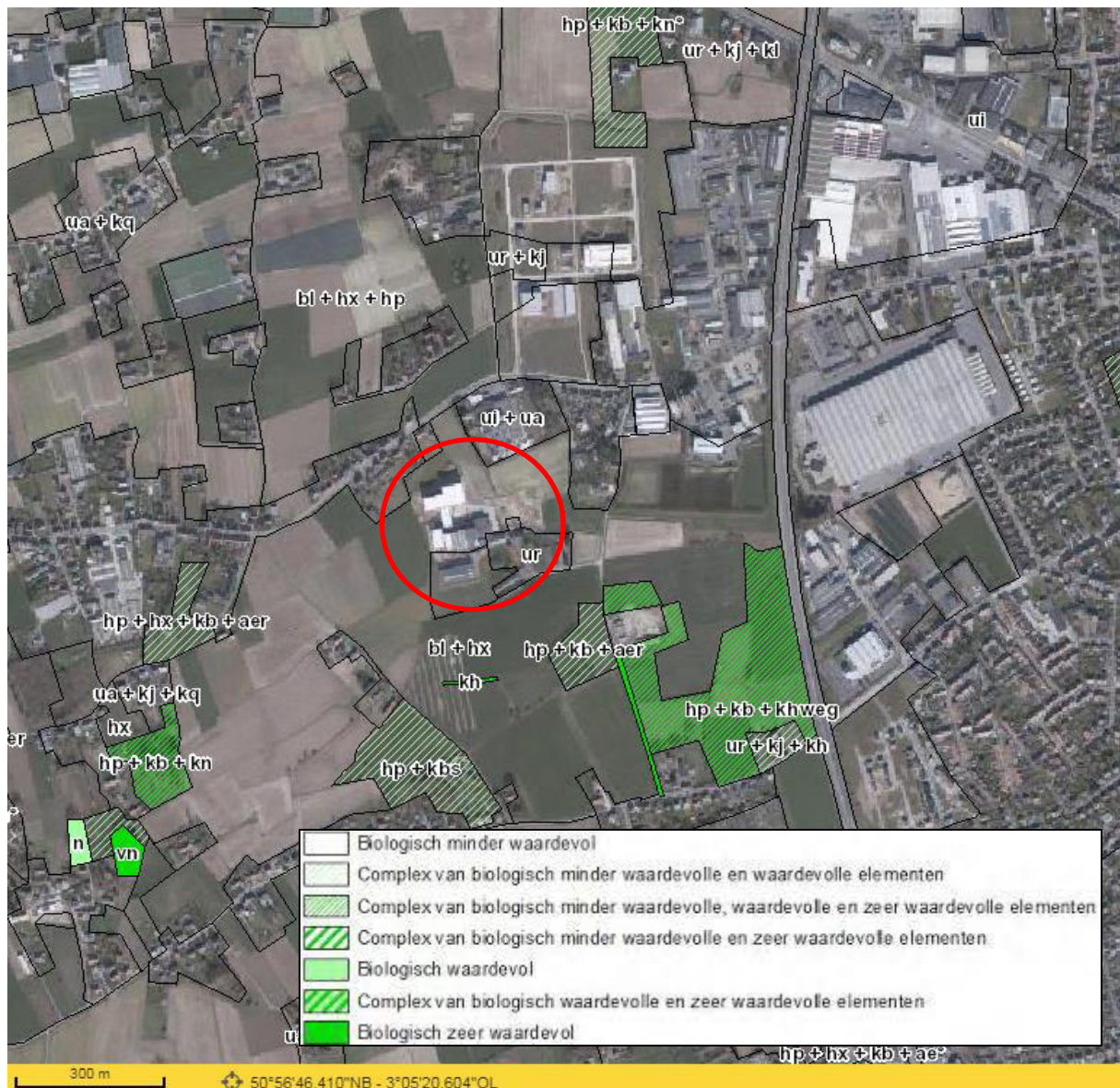
In onderstaande figuur wordt een uittreksel van de biologische waarderingskaart gegeven.

De opname van deze biologische waarderingskaart dateert van voor de recente uitbreidingen op het bedrijfsterrein van Barias. Daardoor is het bedrijf deels gelegen op gronden die gekarteerd werden als bebouwing in agrarische omgeving (ur), deels op gronden gekarteerd als soortenarm permanent cultuurgrasland (hp) en akker op lemige bodem (bl) + zeer soortenarm, vaak tijdelijk grasland (hx).

De volledige site is op de biologische waarderingskaart ingekleurd als biologisch minder waardevol.

Ook de gronden waar de voorziene uitbreiding op gelegen is, werden ingekleurd als biologisch minder waardevolle akker op lemige bodem (bl) + zeer soortenarm, vaak tijdelijk grasland (hx).

Ten zuiden van de bedrijfssite komen een aantal waardevolle tot zeer waardevolle kleine landschapselementen voor zoals houtkanten (kh) en bomenrijen (kb).



Figuur 63 : Locatie site op biologische waarderingskaart (bron Geopunt)

5.8.2.3. Overige aandachtsgebieden

Er zijn geen Natura 2000 gebieden, VEN/IVON gebieden, Vlaamse of erkende natuurreservaten in de nabije omgeving gelegen. Het meest nabije gebied is een Natuurverwevingsgebied ('Sterrebos') ten zuidoosten op een afstand van ca. 3 km. Op een afstand van meer dan 8 km ten westen van de site is een habitatrichtlijngebied gelegen.

5.8.3. BEOORDELING EFFECTEN

5.8.3.1. Methodologie

Er wordt in eerste instantie een kwalitatieve afweging gemaakt van mogelijke impact op ecologisch waardevolle elementen in de omgeving. Enkel indien er potentieel negatieve effecten mogelijk zijn, zal een meer gedetailleerde kwantitatieve beoordeling noodzakelijk zijn.

5.8.3.2. Beschrijving potentiële effecten

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van speciale beschermingszones (Natura 2000), VEN/IVON gebieden of andere voor de natuur waardevolle gebieden. Ter hoogte van de bestaande gebouwen en van de uitbreidingszone is geen biologisch waardevol gebied gelegen.

De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen en verhardingen zullen door deze ligging tov voor de natuur waardevolle gebieden geen impact hebben waardoor eveneens ook geen passende beoordeling of verscherpte natuurtoets moet worden opgemaakt.

Er wordt een groenzone ingepland die een afdoende overgang of buffering vormt tegenover de omliggende percelen.

Voor een meer gedetailleerde bespreking van deze groenzone verwijzen we naar de landschapsstudie in bijlage 4.

Er wordt voor gekozen om in het noorden aan te sluiten op de 50m buffer van het gemengd regionaal bedrijventerrein. Alhoewel er enkele lichte functies op de groenzone van Barias worden geënt is er nog genoeg ruimte om een buffer van 30 m tegenover de bewoners van het woongebied met landelijk karakter te realiseren. De buffer in het westen die bij vergunning werd bepaald zal worden verlegd naar de buitenrand van de uitbreiding. Aan andere zijdes waar vooral aangesloten wordt op agrarisch bedrijventerrein wordt een buffer van 5m voorzien.

Deze groenbuffers zullen worden aangelegd met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten, een ruime variatie van zowel hakhout, groenblijvende soorten als opgaande bomen (hoogstambomen).

5.8.4. MILDERENDE MAATREGELEN

Er zijn geen bijkomende maatregelen noodzakelijk vanuit de discipline biodiversiteit.

5.9. KLIMAATREFLEX

De site is momenteel vergund voor 4 transformatoren (hoogspanningscabines). In de toekomst zullen er nog bijkomende transformatoren geplaatst worden.

Er zijn zonnepanelen om het bedrijf van hernieuwbare energie te voorzien en deze zullen in de toekomst ook uitgebreid worden naargelang de toenemende energiebehoefte. Er is een grote energievraag omwille van de koelinstallaties. De energievraag is dus groter in warmere periodes, dus ook de periodes wanneer de zonnepanelen het meest energie leveren, dit is bijgevolg de meest ideale combinatie om zoveel mogelijk eigen geproduceerde hernieuwbare energie te kunnen aanwenden.

Barias bvba neemt vrijwillig deel aan het West-Vlaams Milieu Charter voor Duurzaam ondernemen waaruit reeds blijkt dat de bedrijfsvoering milieubewust en duurzaam ondernemen hoog in het vaandel draagt.

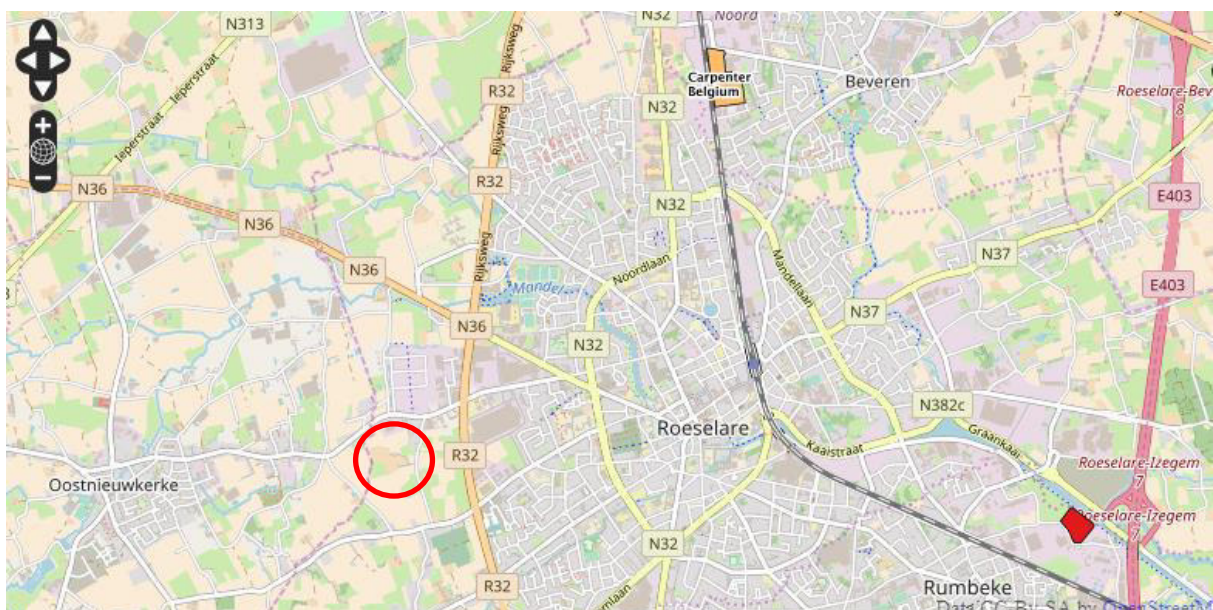
5.10. EXTERNE VEILIGHEID

Het bedrijf Barias bvba is zelf geen Seveso-bedrijf. Gevaarlijke producten worden slechts in beperkte hoeveelheden opgeslagen. Het bedrijf is vergund voor volgende opslag :

Rubriek	Omschrijving
6.4.1	Opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l (totale eenheden: 200 l)
17.1.2.2.1	Gevaarlijke producten : opslagplaatsen voor gevaarlijke gassen in vaste reservoirs, m.u.v. deze van drukvaten deel uitmakend van compressoren en uitgezonderd buffervaten met een gezamenlijk waterinhoudingsvermogen tot en met 3000 liter (totale eenheden : 4000 liter)
17.4	Gevaarlijke producten : opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l (totale eenheden 4000 liter)

Als vergunningsvoorwaarde voor het bedrijf werd opgenomen dat het advies van de stedelijke brandweer nageleefd dient te worden. Het bedrijf is onder meer uitgerust met een Rook en WarmteAfvoer (RWA)-installatie. Deze installatie wordt bediend door een automatische branddetectie-installatie, met uitzondering van die gevallen waarin het compartiment uitgerust is met een automatische blusinstallatie van het type sprinkler of ruimtebeveiliging. Ze moet eveneens handmatig kunnen bediend worden.

Er zijn ook geen Seveso-bedrijven gelegen binnen een straal van 2 km rond het bedrijf. Er dient geen veiligheidsrapportage (van rechtswege) opgesteld te worden voor het bedrijf Barias.



6. GRENDOERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Gezien de ligging van het plangebied worden er geen gewestgrensoverschrijdende effecten verwacht.

7. EINDCONCLUSIE

Voorliggend plan-MER wordt opgemaakt naar aanleiding van de aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest voor een herstructurering, optimalisatie en uitbreiding van het bedrijf Barias bvba.

Voor deze aanvraag tot planologisch attest voor Barias bvba werd eerder reeds een onderzoek tot milieueffectrapportage (plan-m.e.r.-screening) uitgevoerd waarbij geconcludeerd werd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijk negatieve milieugevolgen.

Ingevolge rechtspraak (arrest van de Raad van State nr 240.626 van 30 januari 2018) is echter een plan waarover een hogere (niet gemeentelijke) overheid een beslissing dient te nemen, geen plan dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau en aldus ook niet screeningsgerechtigd.

Om die reden wordt voor de aanvraag tot planologisch attest een nieuwe plan-MER-procedure opgestart.

In het plan werden diverse plan-geïntegreerde maatregelen opgenomen om de effecten te beperken:

- geluidproducerende processen en installaties werden zoveel als mogelijk naar de zuidzijde van het bedrijf verplaatst, weg van de bewoning langs de Oostnieuwkerksesteenweg;
- oordeelkundige inplanting van de gebouwen en efficiënt ruimtegebruik waardoor de open ruimte zoveel als mogelijk behouden blijft en de impact hiervan als beperkt negatief geëvalueerd werd;
- er werden voldoende ruime groen- en waterbuffer voorzien naast de nieuwe gebouwen waardoor de inname niet zorgt voor een belangrijke aantasting of verstoring van de ecologische relaties in deze open ruimte;
- de parkings en fietsenstallingen werden zo dicht mogelijk bij de toegangsweg ingeplant;
- in de bufferzone wordt tegen het woongebied langs de Oostnieuwkerksesteenweg een talud voorzien;
- het gebruik van het voormalige Lesage-gebouw in de bufferzone wordt beperkt tot activiteiten in de dagperiode;
- de hemelwaterputten en buffervoorzieningen worden gedimensioneerd in overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het provinciaal beleidskader ter zake;

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke effecten met zich meebrengt.

8. BIJLAGEN

Bijlage 1 : Plannen

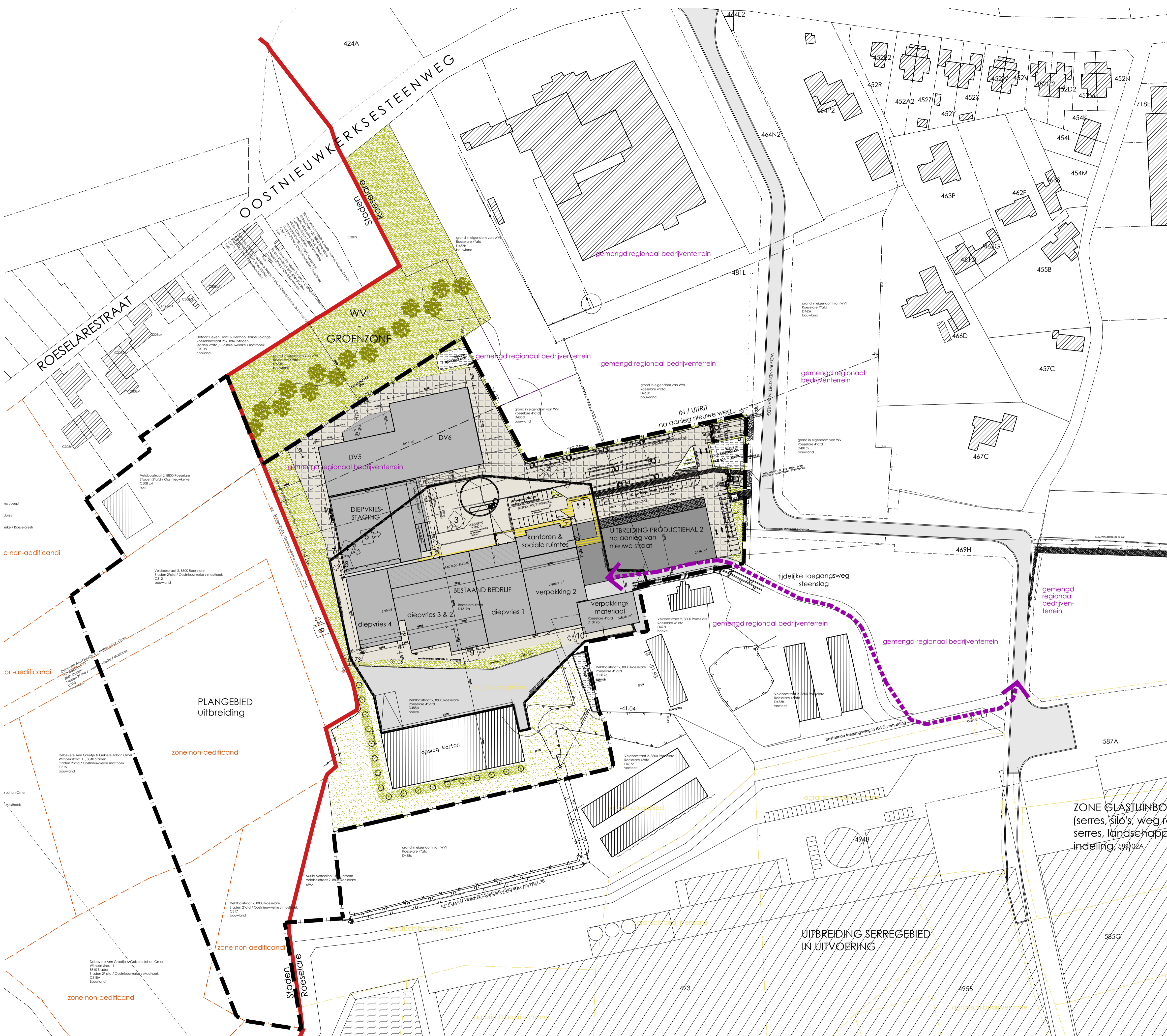
- a. Vergunningstoestand
- b. Bestaande toestand
- c. Toestand op korte termijn na 2 jaar
- d. Toestand op lange termijn na 10 jaar

Bijlage 2 : Advies Logflow uitbreiding magazijnen (mei 2018)

Bijlage 3 : Meetresultaten geluid (De Fonseca, 27/5/2019)

Bijlage 4 : Nota landschappelijke integratie (Lieven Vereecke ism 3Architecten, juni 2018)

Bijlage 5 : Niet-Technische Samenvatting

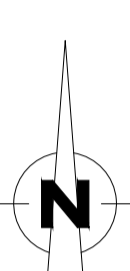


LEGENDE

- bestaande bebouwing
- bestaande verharding
- bestaande bebouwing op aanpalende percelen
- uitbreiding bebouwing
- uitbreiding verharding
- fiets -en voetgangerszone verfafwerking
- fiets -en voetgangerszone klinkerverharding
- groenbuffer bedrijf
- groenmassief WVI
- waterput (buffering - voorraad)
- weg binnenkort in aanleg (nieuwe toegangsweg bedrijf)
- afsluiting op de site (tussen vracht -en personenverkeer)
- projectgebied
- grens Roeselare - Staden
- bestaande toegangsweg bedrijf
- opnamepunt foto

NOTA

Alle nutsvoorzieningen zijn in de straat aanwezig.



na Joseph
Jules
vke / Roeselare

e non-aedificandi

on-aedificandi

zone non-aedificandi

zone non-aedificandi

zone non-aedificandi

zone non-aedificandi

BRANDTECHNISCH		energetisch		akoestisch		TOEGANKELIJKHEID	
indefing	brandklasse	norm 2015	gekozen door bouwheer	normaal comfort	x	van toepassing	
biloge 2 (EG)	klasse A	E-poll	E60	verhoogd comfort		niel van toepassing	
biloge 3 (MG)	klasse B	K max	K40				
biloge 4 (MG)	klasse C	U max - R min					
biloge 6 (Ind.)	klasse C	max netto energiecoefficiente	70kW/m² · nvt				
nvt	nvt	hennieuwbare energie	J/N				
		ventilatiesysteem	J/N				
		oververhitting	J/N				

De dooeroeningen worden uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften inzake brandverende dooeroering (biloge 7 - KB 12/07/2012)

Indien er meerdere gebouwdelen zijn worden deze met een lettercode onderscheiden.

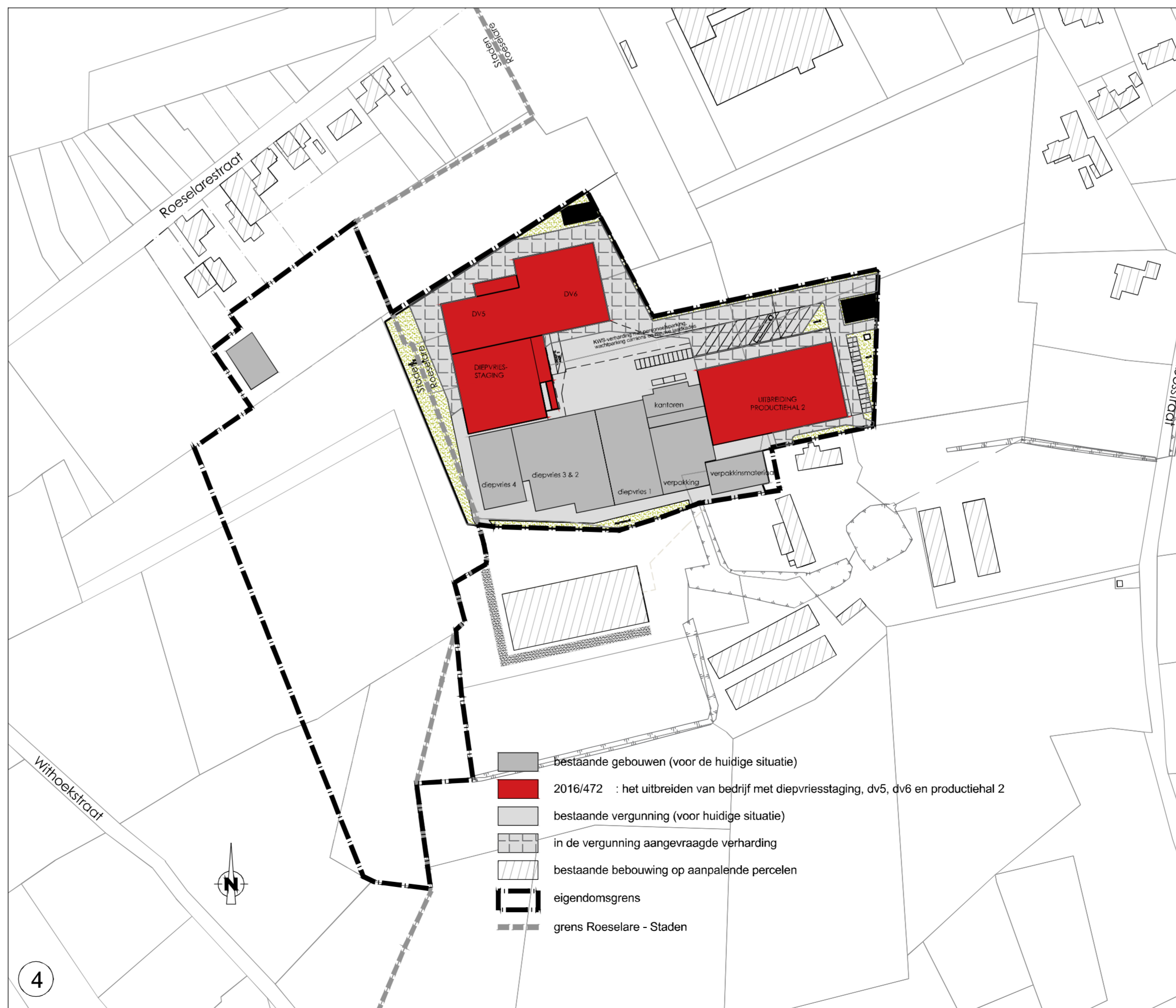
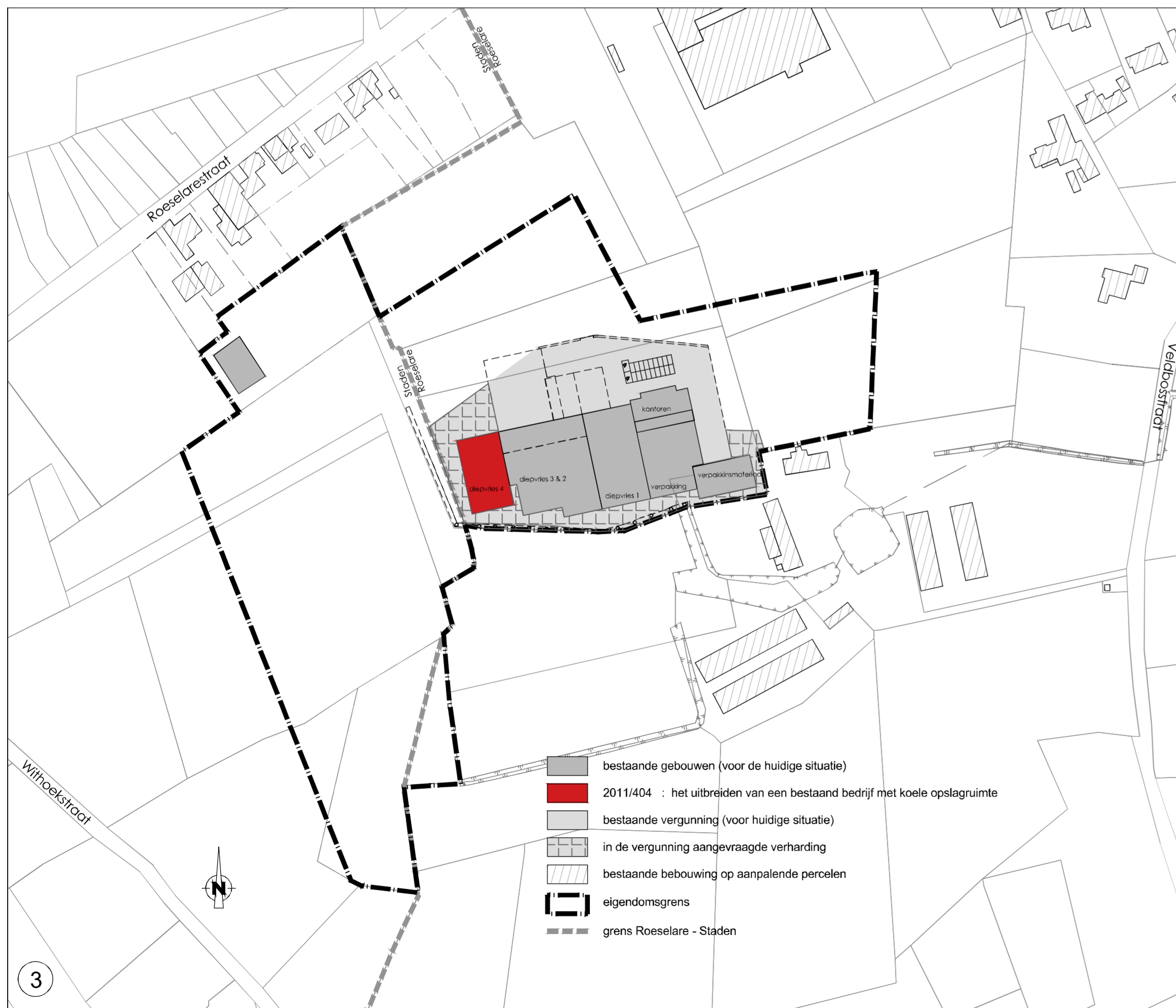
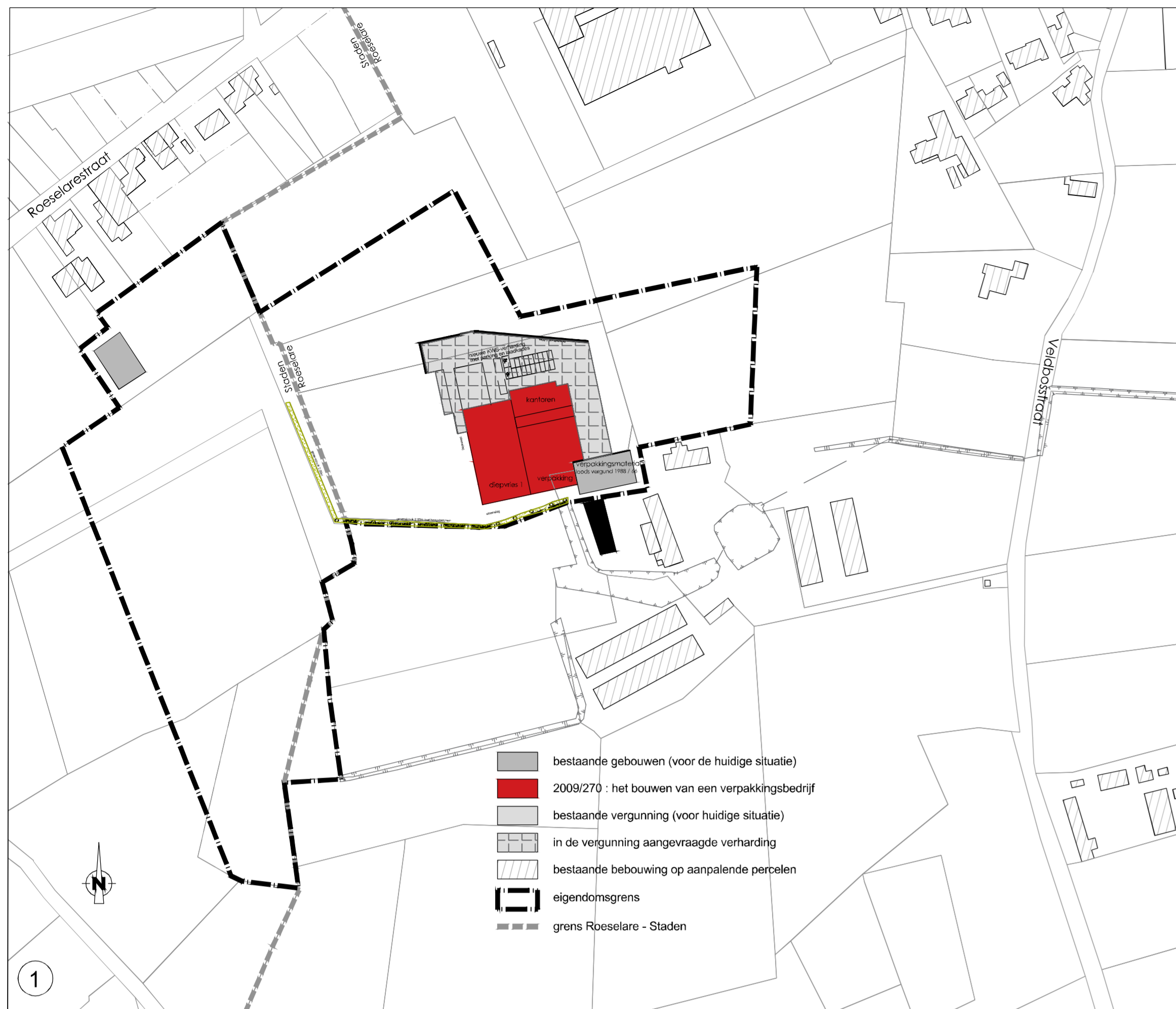
Woning (W), Kantoor (K), Industrie (I), Winkel (W)

Alle funderingen tot op vaste- en vorstrijve grond, alle stabiliteit volgens studie van I- bouwkunde

Alle tegenstrijdigheden tussen het architectuur- en stabiliteitsplan dienen te worden gemeld, alle maataanduidingen zijn indicatief en dienen gecontroleerd

wijzigingen tov plan ... op datum van ... :		16956_planologisch attest	
.....	dat. plan afm. sch.	31.10.2019 01/02 in cm. 1/1000 0
Bouwplaats	Veldbosstraat 2 8800 Roeselare 4 Ad. Site D, nrs. 1319a, 1319b, 1319c, 1319d, 1319e, 458a, deel van 451m Staden / Oostnieuwkerke 2 Ad. Site C, nrs. 308c, 314 en deel van 312, 313, 315, 317 en 318a	Bouwheer	Barias Construct - Chris Mullie Veldbosstraat 2 8800 Roeselare West - Vlaanderen
Project	planologisch attest Barias Construct Agro-industrie	PLANOLOGISCH ATTEST	bestaande toestand

Goedgekeurd en voor akkoord ondertekend:		
bouwheer	architect	aannemer
Projectarchitect		
Sybil Leroy +32 493 09 62 74 sybil.leroy@3architecten.eu		



BRANDTECHNISCH			
indeling	brandklasse	brandweerstand	bestrijding
bijlage 2 (EG)	klasse A	0 30 60 120	RWA
bijlage 3 (MG)	klasse B	structurele elementen	smokklussen
bijlage 4 (MG)	klasse C	compartimentwanden	muurstopels
bijlage 6 (ind.)	nvt	structuur type I (ind.)	hydranten
		structuur type II (ind.)	sprinklerinstallatie
			handmatige detectie
			automatische detectie
			handmatige melding
			automatische melding

De doorvoeringen worden uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften inzake brandverende doorvoering (bijlage 7 - KB 12/07/2012)

ENERGETISCH		norm 2015	gekozen door bouwheer
E-peil	E60	E60	E60
K-max	K40	K40	K40
U-max - R min			
max netto energiebehoefte	70kW/m ² - nvt		
hernieuwbare energie	J/N	warmtepomp - zonnepanelen - pv - biomassa - stadsverwarming - participatie	
ventilatiesysteem	J/N	systeem A - systeem B - systeem C - systeem D	
oververhitting	J/N		

Indien er meerdere gebouwendelen zijn worden deze met een lettercode onderscheiden.

AKOESTISCH		TOEGANKELIJKHEID	
Woning (W), Kantoor (K), Industrie (I), Winkel (W)	normaal comfort	van toepassing	x
	verhoogd comfort	van toepassing	
	niet van toepassing	niet van toepassing	

Alle funderingen tot op vaste- en vorstvrije grond, alle stabiliteit volgens studie van I- -bouwkunde
 Alle tegenstrijdigheden tussen het architectuur- en stabiliteitsplan dienen te worden geneeld, alle maataanduidingen zijn indicatief en dienen gecontroleerd

wijzigingen tov plan ... op datum van ... :
 ...
 ...
 ...

Bouwplaats Veldbosstraat 2 8800 Roeselare 4 Afd., Ste D, nrs. 1319a, 1319b, 1319c, 1319d, 1319e, 498a, deel van 451m Stadsplan / Oostnieuwkerke 2 Afd., Ste C, nrs. 308c, 314 en deel van 312, 313, 315, 317 en 318a	Bouwheer Barias Construct - Chris Mullie Veldbosstraat 2 8800 Roeselare West - Vlaanderen	16956_planologisch attest dtg. 2012.17 plan 02/04 afm. in cm. 1/2000 sch. 0
Project planologisch attest Barias Construct Agro-industrie	PLANOLOGISCH ATTEST	vergunningstoestand

Goedgekeurd en voor akkoord ondertekend:		
bouwheer	architect	aannemer

Projectarchitect
 Sybil Leroy
 +32 493 09 62 74
 sybil.leroy@3architecten.eu



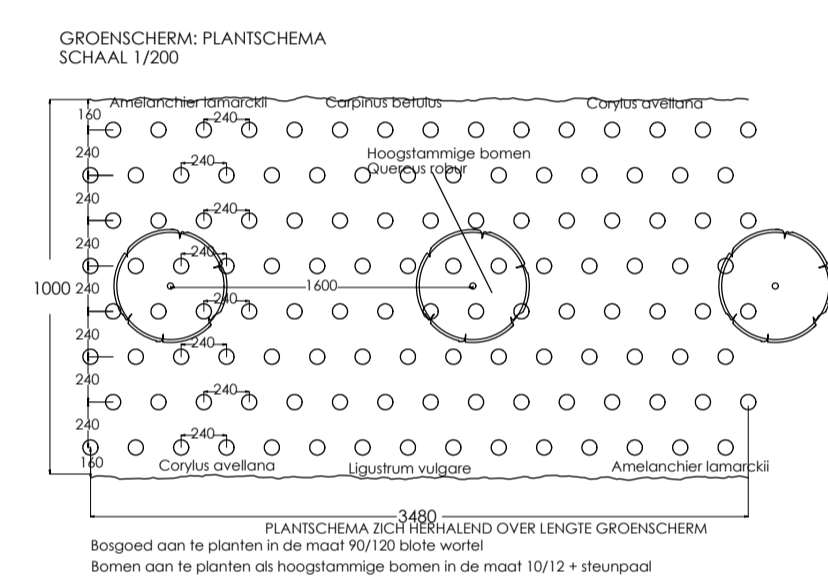
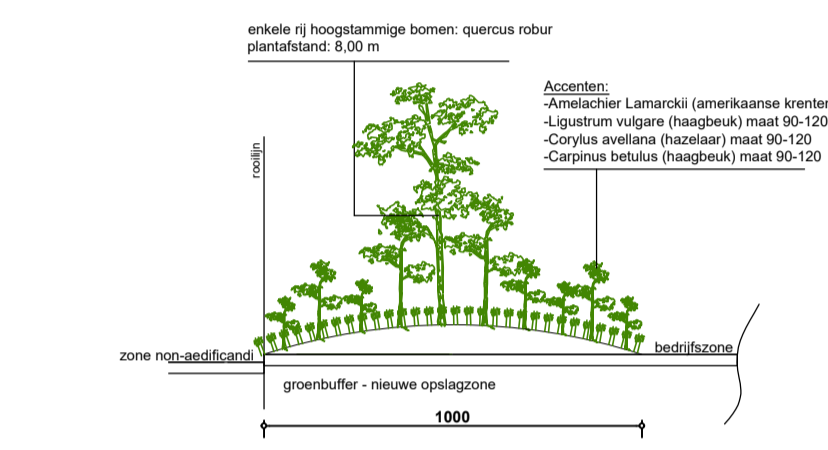
LEGENDE

- bestaande bebouwing
- bestaande verharding
- nieuwe verharding
- bestaande bebouwing op aanpalende percelen
- uitbreiding bebouwing (reeds vergund)
- te slopen bebouwing
- uitbreiding groenbuffer
- bestaand groenmassief
- waterput (buffering - voorraad)
- weg binnenkort in aanleg (nieuwe toegangsweg bedrijf)
- eigendomsgrans na ontwikkeling WVI / projectgebied
- grens Roeselare - Staden
- bestaande toegangsweg bedrijf
- opnamepunt foto

NOTA

Alle nutsvoorzieningen zijn in de straat aanwezig.

Groenmassief buffer



BRANDTECHNISCH		brandweerstand		bestrijding		melding / detectie	
inbreng	klasse A	0	30	60	120	RWA	handmatige detectie
bijlage 2 (EG)	klasse B	structurele elementen		smelblussers		automatische detectie	
bijlage 3 (MG)	klasse C	compartmentwanden		muurhoses		handmatige melding	
bijlage 4 (MG)	nvt	structuur type I (ind.)		hydranten		automatische melding	
bijlage 5 (ind.)	nvt	structuur type II (ind.)		sprinklerinstallatie			
bijlage 6 (ind.)	nvt						

De doorvoeringen worden uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften inzake brandwerende doorvoering (bijlage 7 - KB 12/07/2012)

ENERGETISCH		norm 2015	gekozen door bouwheer
E-peil	E60	E60	E60
K max	K40	K40	K40
U max - R min			
max netto energiebehoefte	70kW/m² · nvt		
hernieuwbare energie	J/N	warmtepomp - zonnepanel - pv - biomassa - stadsverwarming - participatie	
ventilatiesysteem	J/N	systeem A - systeem B - systeem C - systeem D	
oververhitting	J/N		

Indien er meerdere gebouwonderdelen zijn worden deze met een lettercode onderscheiden.

AKOESTISCH		TOEGANKELIJKHEID	
Woning (W), Kantoor (K), Industrie (I), Winkel (W)	normaal comfort	x	van toepassing
	verhoogd comfort		niel van toepassing
	niel van toepassing		

Alle funderingen tot op vaste- en vorstvrije grond, alle stabiliteit volgens studie van I- bouwkunde
Alle tegenstrijdigheden tussen het architectuur- en stabiliteitsplan dienen te worden gemeld, alle maataanduidingen zijn indicatief en dienen gecontroleerd

wijzigingen tov plan ... op datum van ... :

.....

.....

.....

Bouwplaats Veldbosstraat 2 8800 Roeselare 4 Ad. Site D, nrs. 1319a, 1319b, 1319c, 1319d, 1319e, 459a, deel van 451m Staden / Oostnieuwkerke 2 Ad. Site C, nrs. 308c, 314 en deel van 312, 313, 315, 317 en 318a	Bouwheer Barias Construct - Chris Mullie Veldbosstraat 2 8800 Roeselare West - Vlaanderen	16956_planologisch attest dat. 31.10.2019 plan. 03/12 afm. in cm. sch. 1/1000 D 50m
---	--	--

Project planologisch attest Barias Construct Agro-industrie	PLANOLGISCH ATTEST	Korte termijn visie
--	---------------------------	----------------------------

Goedgekeurd en voor akkoord ondertekend:

bouwheer	architect	aannemer
----------	-----------	----------

Projectarchitect
Sybil Leroy
+32 493 09 62 74
sybil.leroy@3architecten.eu



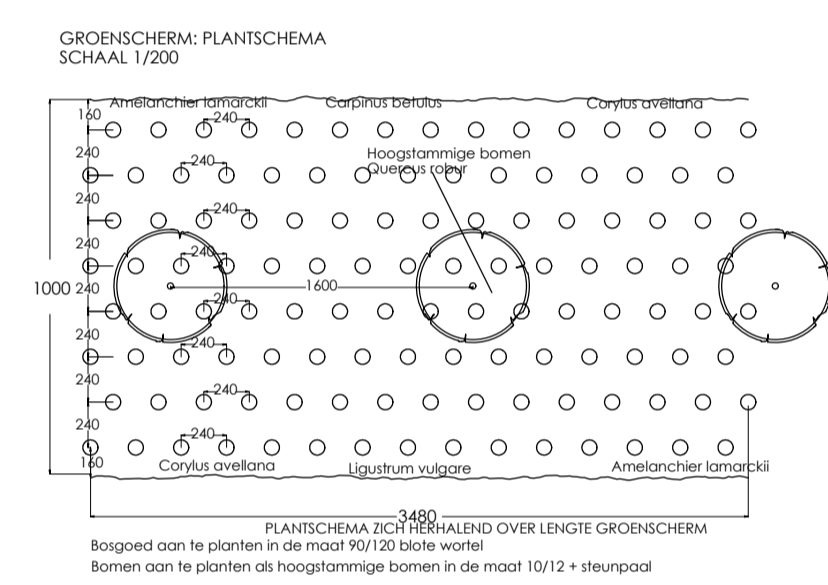
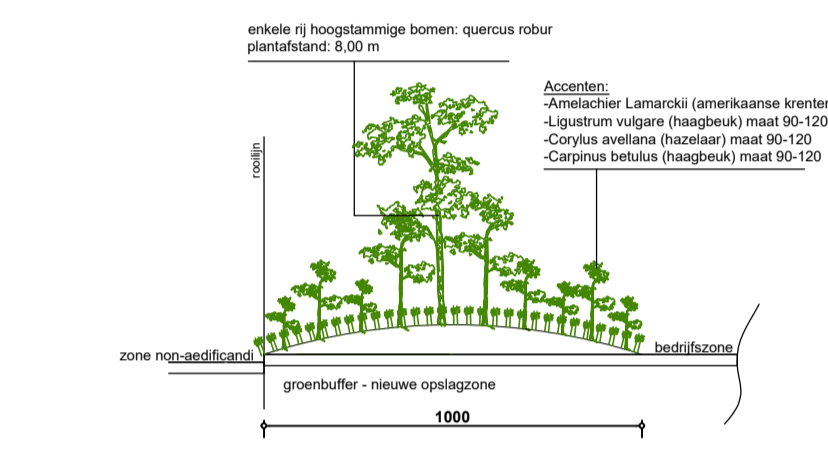
LEGENDE

- bestaande bebouwing
- bestaande verharding
- nieuwe verharding
- uitbreiding bebouwing (reeds vergund)
- te slopen bebouwing
- uitbreiding groenbuffer
- bestaand groenmassief
- waterput (buffering - voorraad)
- weg binnenkort in aanleg (nieuwe toegangsweg bedrijf)
- eigendomsgrans na ontwikkeling WVI / projectgebied
- grens Roeselare - Staden
- bestaande toegangsweg bedrijf
- opnamepunt foto

NOTA

Alle nutvoorzieningen zijn in de straat aanwezig.

Groenmassief buffer



BRANDTECHNISCH		brandweerstand		bestrijding		melding / detectie	
indeling	brandklasse	0 30 60 120		RWA		melding / detectie	
bijlage 2 (E.G.)	klasse B	structurele elementen		smelblussers		automatische detectie	
bijlage 3 (M.G.)	klasse C	compartmentwanden		muurhoses		handmatige melding	
bijlage 4 (H.G.)	klasse C	structuur type I (ind.)		hydranten		automatische melding	
bijlage 6 (ind.)	nvt	structuur type II (ind.)		sprinklerinstallatie			
nvt							

De doorvoeringen worden uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften inzake brandverende doorvoering (bijlage 7 - KB 12/07/2012)

ENERGETISCH		norm 2015	gekozen door bouwheer
E-peil	E60	E60	E60
K max	K40	K40	K40
U max - R min			
max netto energiebehoefte	70kW/m² · nvt		
hernieuwbare energie	J/N	warmtepomp - zonnepanel - pv - biomassa - stadsverwarming - participatie	
ventilatiesysteem	J/N	stelsysteem A - stelsysteem B - stelsysteem C - stelsysteem D	
oververhitting	J/N		

Indien er meerdere gebouwdelen zijn worden deze met een lettercode onderscheiden.

AKOESTISCH		TOEGANKELIJKHEID	
Woning (W), Kantoor (K), Industrie (I), Winkel (W)	normaal comfort	x	van toepassing
	verhoogd comfort		niel van toepassing
	niel van toepassing		

Alle funderingen tot op vaste- en vorstvrije grond, alle stabiliteit volgens studie van I.-bouwkunde
Alle legerstrijplijnen tussen het architectuur- en stabiliteitsplan dienen te worden gemeld, alle maataanduidingen zijn indicatief en dienen gecontroleerd

wijzigingen tov plan ... op datum van ... :

.....

.....

.....

Bouwplaats Veldbosstraat 2 8800 Roeselare 4 Ad. Site D, nrs. 1319a, 1319b, 1319c, 1319d, 1319e, 458a, deel van 451m Staden / Oostnieuwkerke 2 Ad. Site C, nrs. 308c, 314 en deel van 312, 313, 315, 317 en 318a	Bouwheer Barias Construct - Chris Mullie Veldbosstraat 2 8800 Roeselare West - Vlaanderen	16956_planologisch attest dat. 31.10.2019 plan. 01/12 afm. in cm. sch. 1/1000 0 50m
---	--	---

Project planologisch attest Barias Construct Agro-industrie	PLANOLGISCH ATTEST	Lange termijn visie
--	---------------------------	----------------------------

Goedgekeurd en voor akkoord ondertekend:

bouwheer	architect	aannemer
----------	-----------	----------

Projectarchitect
Sybil Leroy
+32 493 09 62 74
sybil.leroy@3architecten.eu



Uitbreiding magazijnen

Mei 2018

Geert Cosyn / Eric Vandenbussche



Inhoud

- Korte historiek
 - masterplan 2013
 - Werkdocument 2016
 - Nieuw masterplan 2017
- Vaststellingen / nieuwe ontwikkelingen
- Doelstelling voor Masterplan lange termijn

Masterplan uit 2013

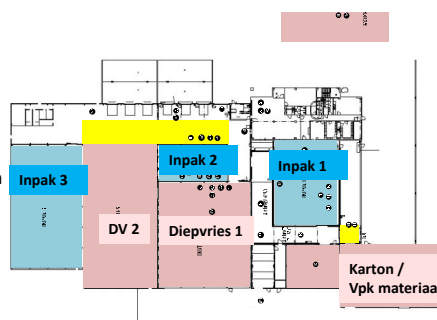
(heropfrissing)



historiek

Masterplan Logflow 2013

- 2013: eerste masterplan
- Reden van masterplan 2013
 - Uitbreiding met DV2 en inpak3 toen reeds bezig en uitdagingen van de schaalvergroting werden duidelijk
 - Vraag om advies hoe hiermee logistiek kom te gaan en zeker hoe dit te kaderen in eventuele volgende uitbreidingen
 - Tegelijk ook advies ivm verpakingslijnen in Inpak_3 (layout en offerte vgl van leveranciers)
- Enkele vaststellingen/beperkingen:
 - Inpak3 in diepvriesruimte met het oog op flexibiliteit naar groei
 - Maar eigenlijk nog niet gekaderd in totaal plan
 - Quasi uitsluitend diepvriesactiviteiten
 - Uitz 1 klant 300 pal frigo -> frigo
 - en 2 klanten DV -> frigo (700 pal totaal)



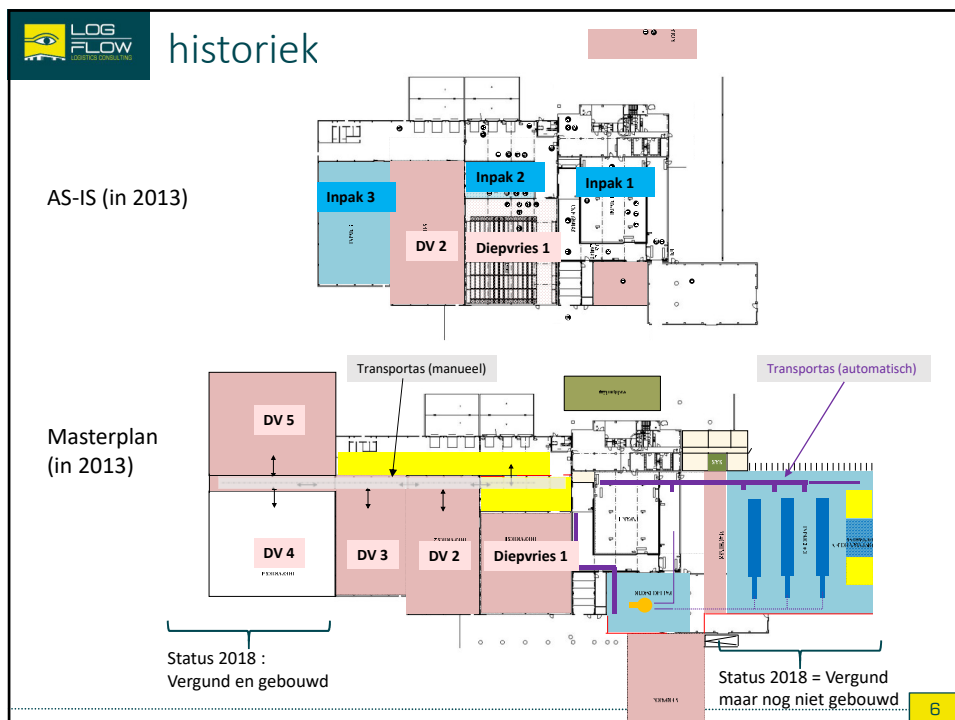
LOG FLOW **historiek**
Masterplan Logflow 2013

Highlights adviezen Logflow 2013

- Centraliseren/groeperen verpakkingsafdelingen
 - Supervisie
 - Flexibiliteit mensen en machines
 - Gemakkelijker realiseren van high-care zone
 - Potentieel tot lokale, gedeelde automatisatie (palletisatie, aan en afvoer -inclusief buffering- , ...)
- Groeperen van diepvriesopslag
 - Energie-efficiëntie
 - Centrale transport-as
 - zodat ook gemakkelijker dubbelspel kan opgezet worden (combinatie aanvoer grondstoffen en afvoer verpakt product)
 - Zelfde as gebruiken voor inslag en uitslag
- Op basis van dit masterplan planologisch advies vragen voor
 - uitbreiding verpakking 'naar rechts' en
 - uitbreiding diepvries 'naar links (en naar bovenà'

Gezien variaties in klanten/orders nog belangrijker dan in pure (eigen) productie

5



 Historiek

- In 2016 ook werkdocument opgemaakt voor potentiële uitbreiding 'over de perceelsgrens' (echter zonder volledige masterplan studie)



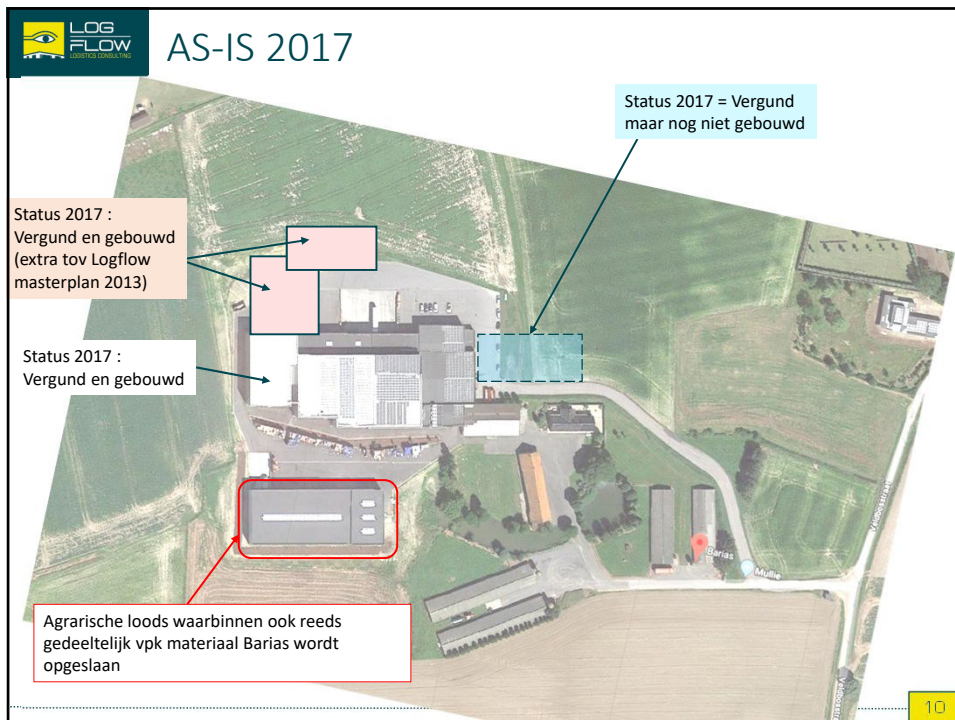
7

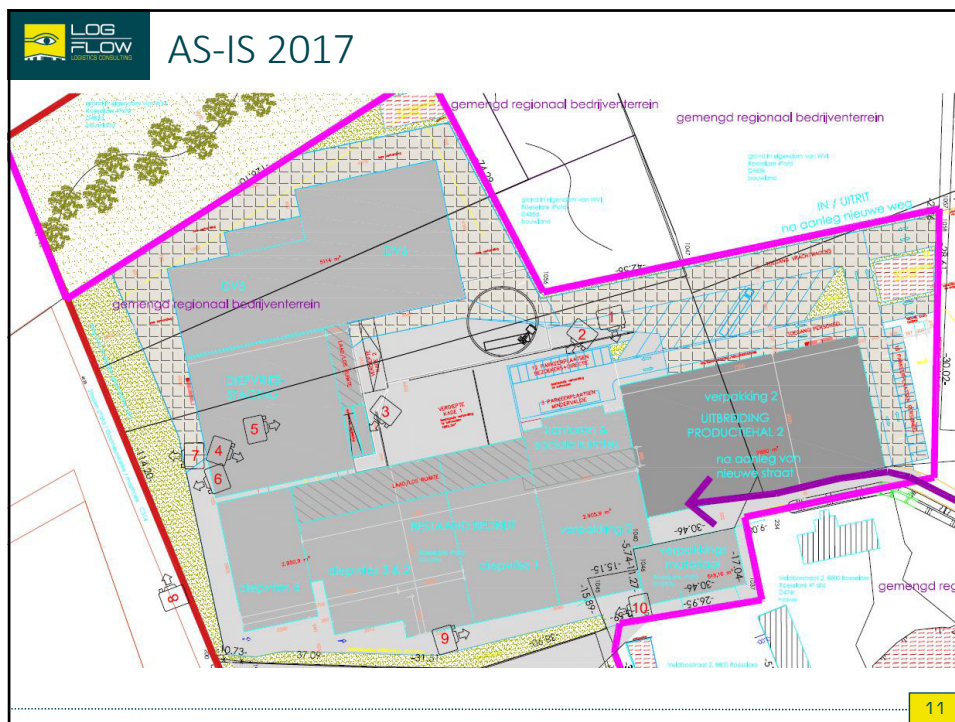
 Historiek

- Eind 2017 : nieuwe masterplan studie gestart

8

Vaststellingen 2017 en nieuwe ontwikkelingen







Vaststellingen 2017

- noodzaak aan heropfrissing masterplan
 - **Snelle groei**
 - Behalve diepvriesactiviteiten toenemend belang van chilled en zelfs ambient producten
 - **(potentieel) beschikbaar oppervlakte is beperkt (gezien de snelle groei), dus nood aan compacte oplossing**
 - Markttendens voor copack : niet meer zo snel mogelijk halfafgewerkt product verpakken naar verpakt product en dan asap terugsturen. Ook vraag om verpakt product langer te houden en pas geleidelijk terug te sturen → nood aan meer opslagruimte (en evt mogelijkheid tot picking)
 - Werkdocument (enkel layout) uit december 2016 niet afdoende (DV_3 werd behouden ten koste van centralisatie verpakking ; afstand automatisch magazijn te ver van verpakking,)

13



Doelstellingen masterplan 2017

- Groeperen van functies (verpakking, opslag per temperatuursklasse – diepvries, ambient, chilled, verpakkingsmateriaal)
 - Ook als dit ten koste van bestaande diepvries is
- Diepvries opslag het dichtst bij verpakking wegens
 - Bewaking koudeketen : transporttijd door warme zones minimaliseren (enkel in vpk zelf op positieve temperatuur, eigen aan het proces)
 - Grootste flows
- Op (langere) termijn diepvries hoogbouw voorzien :
 - Maximalisatie van de beschikbare oppervlakte door gebruik te maken van de hoogte
 - opm: momenteel is 35-40 m kostentechnisch "ideaal". Tot 45 mis technisch mogelijk om opslagcapaciteit nog te verhogen, maar wordt meestal proportioneel duurder
 - Automatisatie van de bewegingen
 - Operationele efficiëntie (beperken van operationele kost)
 - Rekening houden met heel beperkte beschikbaarheid van goede mensen om in ploegen in diepvries te werken
 - Realiseren van de nodige reactiviteit voor aan en afvoer verpakking zonder het creëren van bottlenecks in een manuele operatie

14



Doelstellingen masterplan 2017

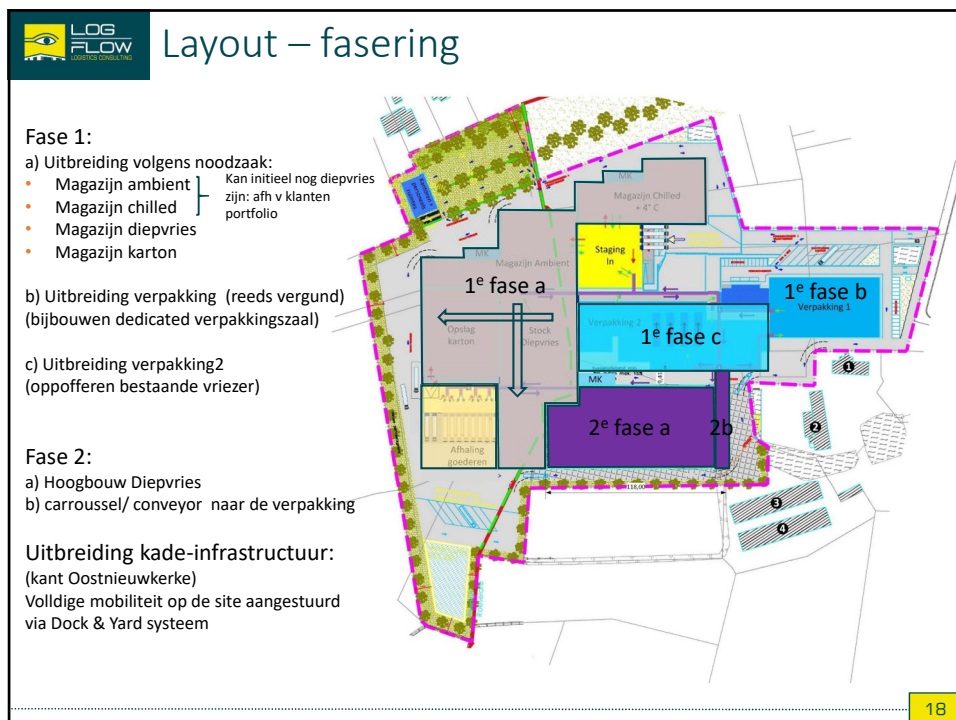
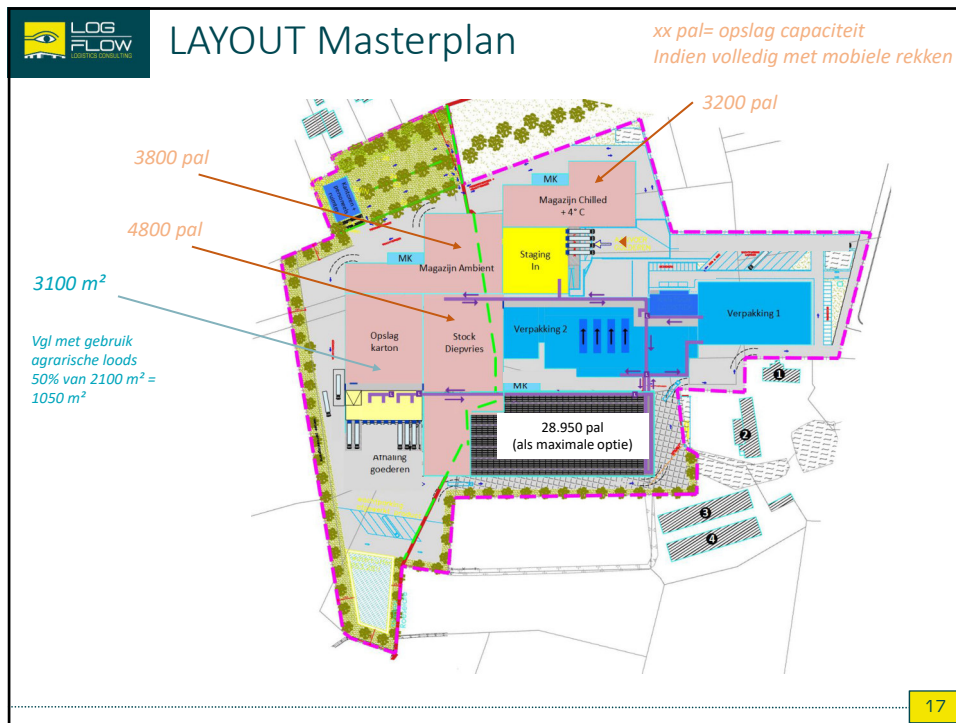
- Locatie van te voorziene diepvries hoogbouw = zo dicht mogelijk bij de aanvoerposities van de verpakkingslijnen.
 - Immers :
de hoogbouw kan op zichzelf wel voldoende reactief ontworpen worden (voldoende snelle kranen), maar als de afstand groot wordt, moeten grote lokale buffers in de verpakking voorzien worden om de transporttijd te ontkoppelen. Deze lokale buffers kosten geld, nemen veel kostbare plaats in en zijn altijd moeilijk om correct aan te sturen. Bovendien is de verpakkingsomgeving op positieve temperatuur → hoe groter ze zijn, hoe langer het product op positieve temperatuur zal verblijven.
 - Bovenstaande argumenten zodanig belangrijk dat deze primeren bovenop het behouden/recupereren van bestaande gebouwen (in casu de agrarische loods)
 - Eerst ideale locatie hoogbouw op lange termijn bepalen vooraleer de uitbreidingen op korte termijn in te planten !
- Mobiliteit op de site te verzekeren, met voldoende wachtparking op de eigen site.

15

Masterplan 2018

- Overall layout (lange termijn)
- Fasering
- Beschrijving van de stromen







bemerkingen

- Hoogbouw diepvriesmagazijn als laatste fase
 - Starten met manuele (lage) magazijnen
 - Als groei bestendig wordt, laat hoogbouw toe om de laatste resterende m² maximaal te benutten (door het gebruik van de hoogte)
 - Opm: eerste uitbreiding verpakking op locatie 1b. Tegelijk kan diepvries (en andere) opslag uitbreiden in zone 1a. Echter : de groei zal op een bepaald moment ook vereisen dat 1c verpakking wordt. Dit betekent op dat moment verlies aan opslag plaatsen → kans klein dat alles nog in 1a geraakt → dus al extra opslagcapaciteit nodig zonder rekening te houden met de groei
- Inplanting hoogbouw diepvries magazijn :
 - Volledig op grondgebied Roeselare
 - positie carrousel aan 'rechterkant' om een korte afstand tussen de inbound/outbound carroussel en de verpakkingafdelingen te bekomen = absolute noodzaak voor voldoende reactiviteit bij afroepen van halffabrikaat.
 - Neveneffect : laat toe om gangen verschillende lengte te geven om met de linkerkant de gemeentegrenzen te volgen.
 - "hergebruik"/gemeenschappelijk gebruik van de kades aan de linkerkant die in fase 1a reeds gebouwd zouden kunnen zijn om de manuele vriezers te voeden

19

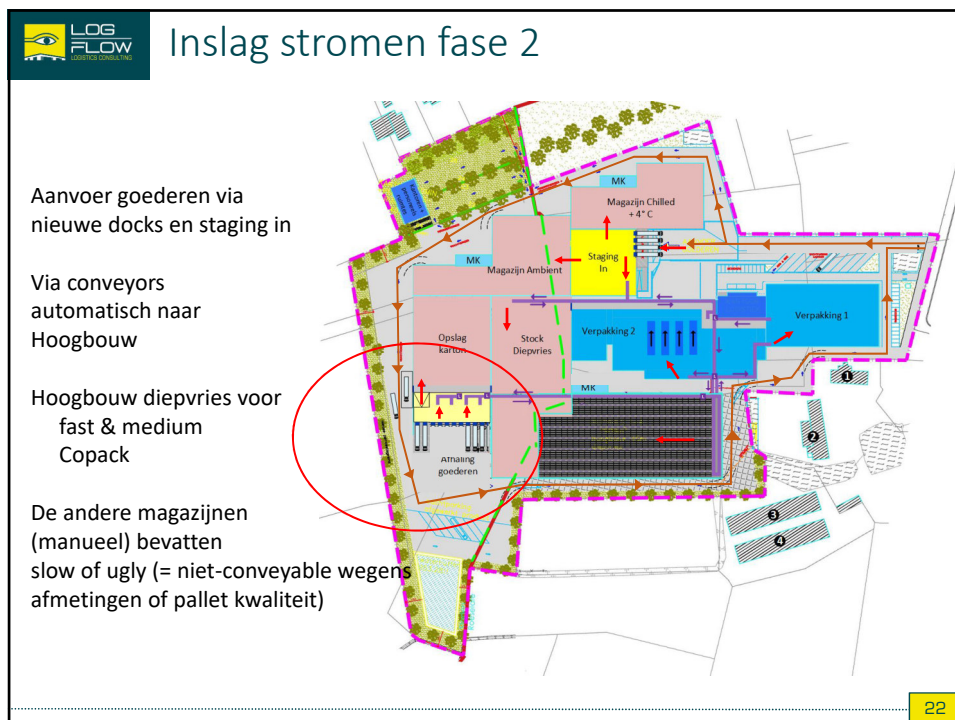
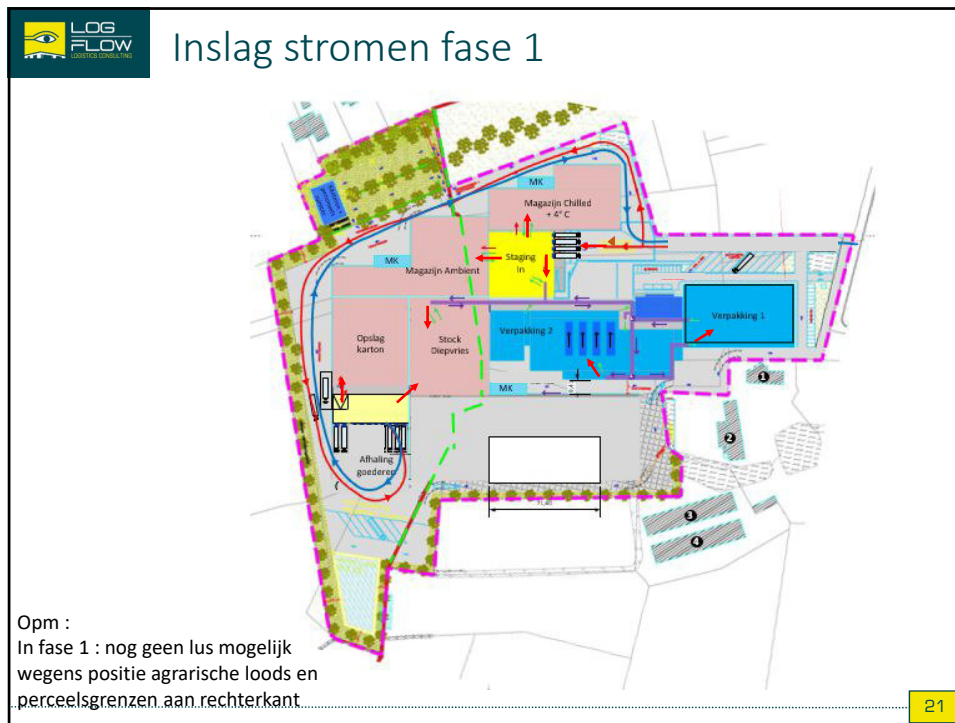


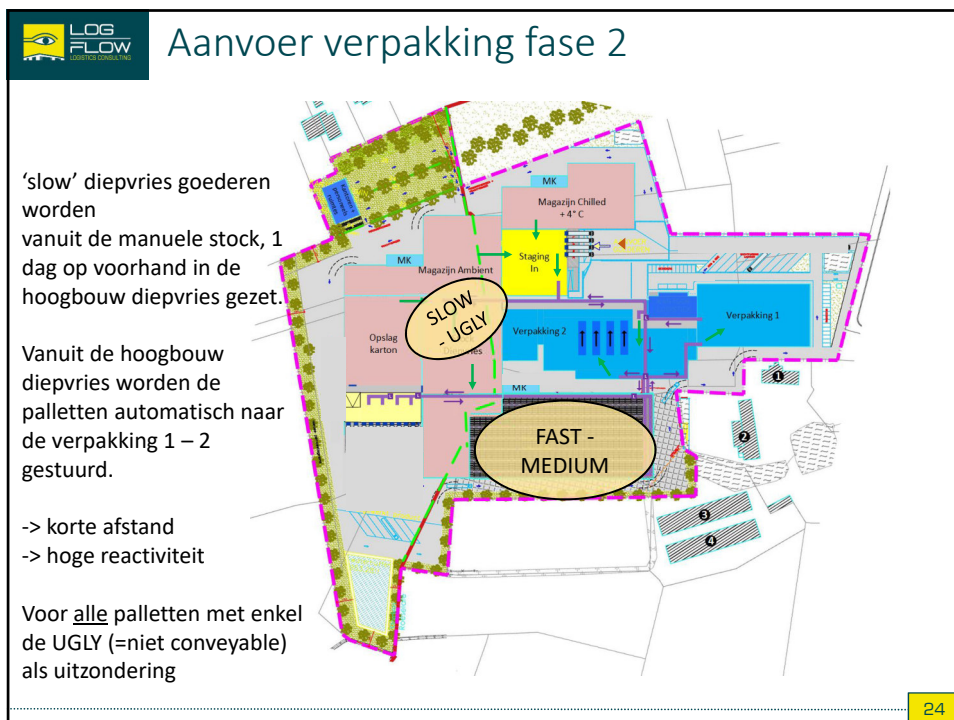
bemerkingen

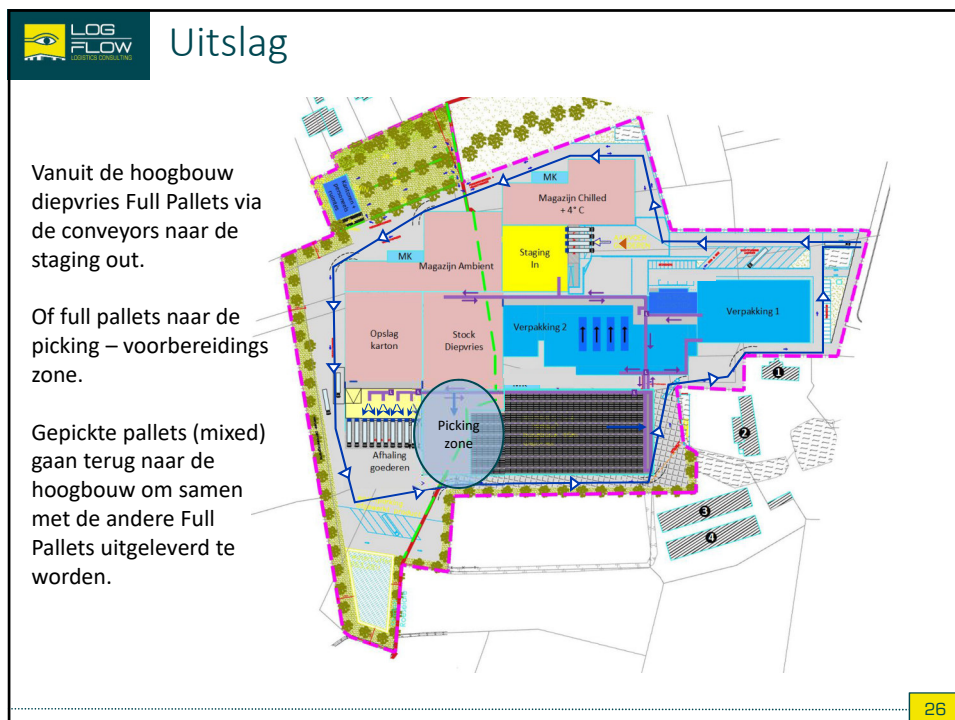
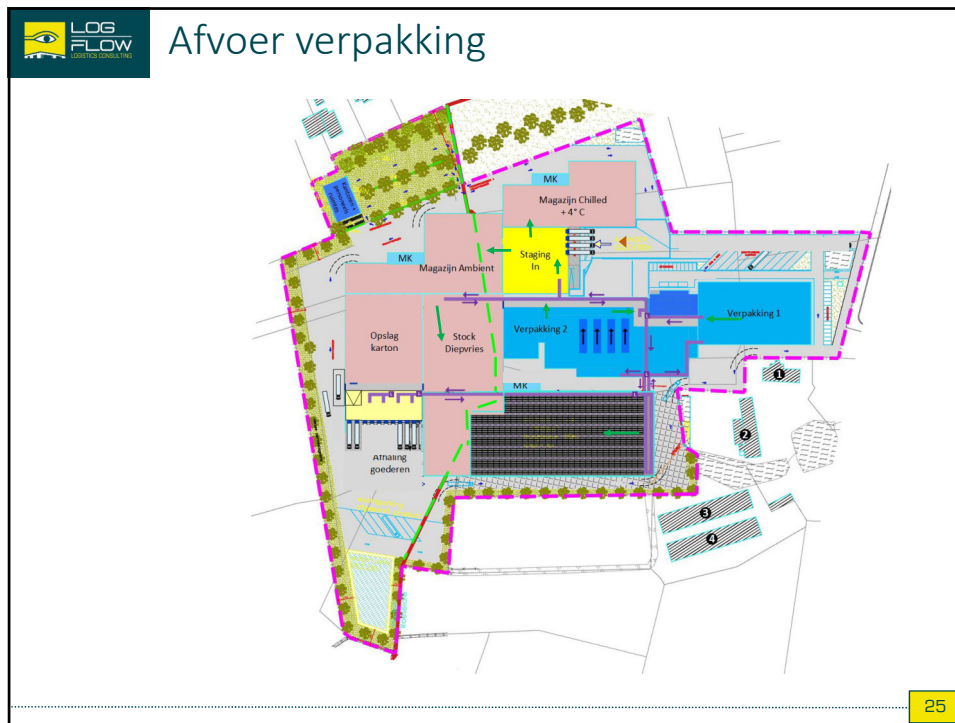
- De manuele diepvries magazijnen en picking- voorbereidingszones sluiten direct aan bij de hoogbouw diepvries.
- Ontwerp laat een gefaseerde uitvoering toe.
- Beschikbare oppervlakten worden maximaal gebruikt, terwijl mobiliteit op de site gecontroleerd blijft
 - Eenrichtingsverkeer in lus :
 - Mogelijk bij lange termijn uitvoering van masterplan
 - In fase 1 : lus niet mogelijk (wegens bestaande agrarische loads) → keren aan wachtparking linksomder.
 - Wachtparking(en) om vrachtwagens van de openbare weg te houden, zonder de operaties te storen.
 - Niet naar docks rijden als docks nog bezet
 - Ook indien te wisselen van docks (vb lossen in zone 1 en laden in zone 2) → tussentijds via eigen wachtparking (als docks in zone 2 nog niet beschikbaar, of te laden producten staan nog niet klaar)

(meeste vrachtwagens zullen zowel lossen als laden gezien de copacking activiteit : klanten brengen onverpakt halffabrikaat aan en halen verpakt product op)

20







LOG FLOW **Mobiliteit**

Dock & yard systemen op de site geïmplementeerd.

2 wachtparkings voor trucks

Intensief laden/lossen camions staat apart

Lus rij systeem

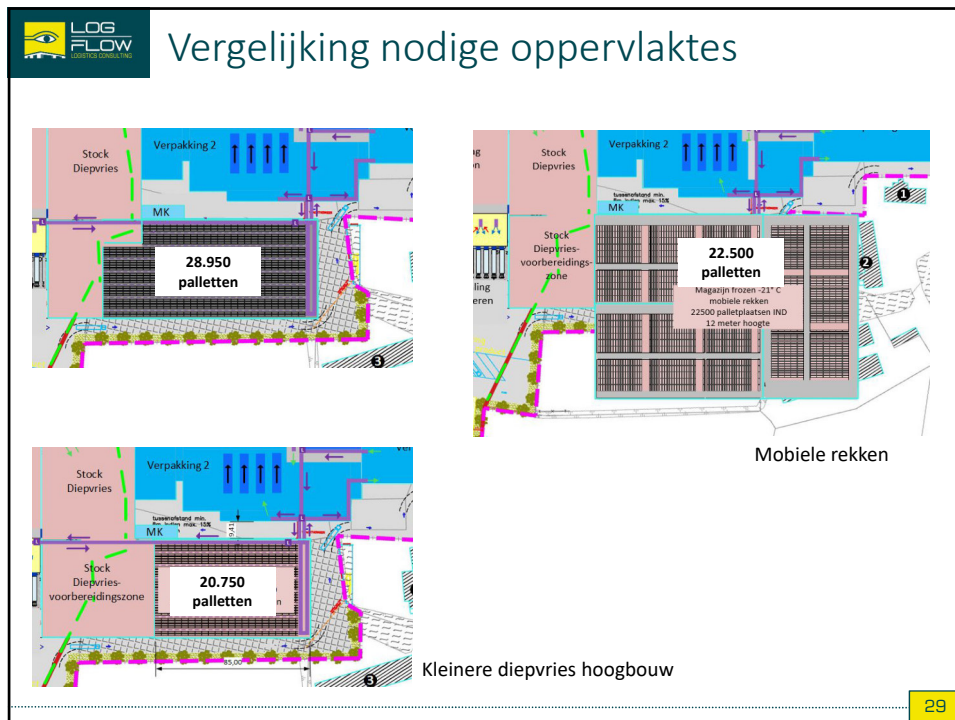
27

LOG FLOW **Effect als hoogbouw kleiner in m²**

Vb, zoals getekend door Egemin

- Opslag capaciteit diepvries hoogbouw in masterplan gemaximaliseerd door toepassen van verschillende ganglengtes per kraan (51,5x118* m) => **28.950 palletten**
- Kleinere diepvries hoogbouw (51,5 x85 m) => **20.750 palletten**
- 1.487 m² -> +8.200 pal.

28



Valkuilen bij uitbreiding
zonder masterplan lange termijn

LOG FLOW
FAASITEX CONSULTING B.V.

Uitbreiding site

Actuele toestand:
Magazijn van goederen en verpakkingsmaterialen op korte afstand van de productie (verpakking)

Vlotte aan- en afvoer naar de openbare weg

31

LOG FLOW
FAASITEX CONSULTING B.V.

Uitbreiding site

Uitbreiding:
Een ondoordachte uitbreiding van de productie (verpakking) met bijhorende opslagcapaciteiten zal uitmonden in

- Verschillende aanvoer en afvoerplaatsen -> enorme afstanden te overbruggen.
- Versnippering van magazijnen van verschillend type:
 - * ambient
 - * chilled
 - * diepvries
- Geen bundeling en optimalisatie van processen en magazijnen gezien de versnippering

Aanbevelingen voor een goede layout:
Lean organisatie, efficiënt, spaarzaam met ruimte, ecologisch en energiebewust, veilig:

- * Bundeling van magazijnen van hetzelfde type
Zeker voor diepvries en frigo ruimten (energie)
- * Een doordachte flow van goederen vanaf de inbound naar de magazijnen van magazijn naar productie van productie naar magazijn van magazijn naar outbound

-> de kortste flow, zeker voor de meest roterende goederen (ABC klassificatie).
* aan- en afvoer van goederen centraliseren.

32

LOG FLOW
LOGISTICS CONSULTING

Uitbreiding site

Aanbevelingen:

Breid de productie (verpakking) uit als centraal punt van het bedrijf.

Magazijnen (chilled – diepvries) zo dicht mogelijk laten aansluiten bij de productie voor zowel inbound als outbound.

Chilled en Diepvries magazijnen bundelen. -> finaal 1 diepvries ruimte en 1 chilled magazijn.

Starten kan met manuele (kleinere) diepvries maar:

op termijn overgaan tot een hoogbouw diepvries:

- * beste opslagcapaciteit (#palletten/m² grond)
- * laagste energieverbruik (energie per op te slaan pallet)

Aanvoer vanuit de diepvries (meest roterende goederen) moet zo snel mogelijk gebeuren: -> Diepvries en de bijhorende automatisatie = carroussel- zo dicht mogelijk bij de productie

Ambient goederen en verpakkingsmaterialen kunnen verder van de productie staan: aantallen aan- af te voeren palletten is veel lager dan de rest.

Toch in een dichte nabijheid van een laad en los kaai:
-> manuele magazijnen -> manuele aan- en afvoer stromen = arbeid en afstanden beperken!

Verkeer vrachtwagens: rijilus opzetten met 2 loszones en 1 laadzone. De automatisatie zorgt voor minimale los-laadtijden.

Resultaat:

- * maximaal gebruik van de beschikbare ruimtes
- * minimaal verbruik van energie
- * minimale afstanden voor manuele interacties (goederen bewegingen)
- * Centralisatie van de activiteiten
- * Lean organisatie: kwaliteitsgarantie
- * Veilige organisatie

→ inslagstromen
→ uitslagstromen
→ Geautomatiseerde goederen stromen

33



Warehousing your concern?
Our core-business!

info@logflow.be
www.logflow.be

Bijlage Meetresultaten geluid

Bureau De Fonseca 2019 Ref: 2019R132

Start	MP1				MP2				meteo			
	LAeq	L05	L50	L95	LAeq	L05	L50	L95	regen	Wind snelheid	Wind richting	Temp.
27/05 13:00	47	50	46	42	59	66	49	42	0	4,7	W	17,7
27/05 14:00	51	54	50	47	59	66	50	43	0	5,1	W	18,4
27/05 15:00	52	54	49	44	60	66	51	44	0	5,3	W	18,1
27/05 16:00	50	54	47	44	60	66	53	44	0	5,5	W	18,3
27/05 17:00	46	49	45	42	60	67	52	43	0	5,0	NW	18,5
27/05 18:00	43	46	41	38	59	66	50	42	0	4,3	W	18,1
27/05 19:00	45	49	44	38	57	64	46	40	0	5,2	W	17,5
27/05 20:00	44	48	42	39	55	63	45	40	0	5,5	W	16,6
27/05 21:00	43	48	41	37	55	63	43	37	0	4,8	ZW	15,6
27/05 22:00	40	44	38	36	52	56	41	37	0	4,7	ZW	14,5
27/05 23:00	42	46	39	36	47	49	41	37	0	3,8	ZW	13,7
28/05 00:00	38	40	37	35	48	46	41	38	0	4,0	ZW	13,4
28/05 01:00	37	39	37	35	43	42	39	37	0	3,2	ZW	13,0
28/05 02:00	37	39	37	36	42	40	38	37	0	2,9	W	12,7
28/05 03:00	37	39	37	35	48	42	39	37	0	2,8	ZW	12,8
28/05 04:00	43	43	38	36	55	61	41	38	0	2,5	ZW	13,0
28/05 05:00	50	50	42	39	55	62	45	39	0	3,2	W	12,8
28/05 06:00	46	51	43	39	59	67	47	40	100	4,1	W	12,4
28/05 07:00	60	60	48	43	64	69	55	45	100	5,5	W	11,6
28/05 08:00	54	57	53	49	63	70	56	51	100	4,9	NW	10,0
28/05 09:00	52	56	48	45	61	68	52	43	100	4,2	W	10,3
28/05 10:00	48	51	46	43	60	67	51	43	100	4,3	W	12,6
28/05 11:00	51	55	49	46	61	68	52	44	100	4,5	NW	12,4
28/05 12:00	50	54	49	46	60	67	51	44	0	5,6	NW	13,8
28/05 13:00	49	52	48	45	60	66	51	44	0	6,1	NW	13,9
28/05 14:00	49	53	47	44	60	66	51	44	0	6,6	NW	14,1
28/05 15:00	49	52	48	45	60	67	51	44	0	6,2	NW	14,9
28/05 16:00	49	52	48	45	61	67	53	45	0	6,1	NW	15,4
28/05 17:00	48	51	47	44	62	68	55	45	0	5,9	NW	14,9
28/05 18:00	47	51	45	42	60	67	51	44	0	5,1	NW	15,0
28/05 19:00	45	48	43	40	59	66	47	41	0	5,1	N	15,0

28/05 20:00	45	48	42	38	56	64	45	40	0	4,9	N	14,4
28/05 21:00	49	53	43	39	55	62	46	40	0	3,8	NO	13,2
28/05 22:00	48	55	43	38	54	59	46	39	0	2,7	N	11,9
28/05 23:00	47	53	43	37	52	55	45	39	0	2,2	Z	10,9
29/05 00:00	41	44	41	35	48	47	42	37	0	2,6	N	10,4
29/05 01:00	40	44	37	35	43	46	38	36	0	2,0	Z	9,7
29/05 02:00	40	44	38	35	45	46	38	35	0	2,3	N	9,3
29/05 03:00	42	46	39	35	51	49	40	36	0	2,2	N	8,7
29/05 04:00	45	49	44	39	54	60	44	38	0	1,8	Z	8,4
29/05 05:00	50	53	48	44	57	64	48	43	0	1,5	NO	8,2
29/05 06:00	50	53	50	46	60	66	50	45	0	1,0	NO	8,5
29/05 07:00	51	54	50	47	60	67	53	47	0	1,8	O	10,3
29/05 08:00	52	55	51	49	60	67	53	46	0	2,8	ZO	12,0
29/05 09:00	58	63	54	49	60	66	53	46	0	2,8	Z	13,2
29/05 10:00	56	61	54	46	60	66	52	45	0	2,5	Z	14,5
29/05 11:00	62	68	57	49	60	66	53	45	0	2,7	Z	15,7
29/05 12:00	51	55	48	44	59	66	50	39	0	3,3	Z	16,8
29/05 13:00	53	57	53	50	60	66	53	46	0	3,6	Z	17,6
29/05 14:00	52	56	51	48	61	67	54	45	0	3,7	ZW	18,3
29/05 15:00	52	56	51	47	60	66	53	45	0	4,5	ZW	18,8
29/05 16:00	53	56	51	47	61	67	53	44	0	5,3	ZW	18,3
29/05 17:00	50	53	48	45	61	67	55	45	0	4,8	W	18,4
29/05 18:00	47	50	45	41	60	67	51	42	0	5,2	W	17,7
29/05 19:00	43	48	41	38	58	65	47	40	0	4,9	ZW	17,0
29/05 20:00	42	46	40	37	56	64	44	36	0	4,6	ZW	16,0
29/05 21:00	51	58	39	35	55	62	42	34	0	4,0	ZW	15,1
29/05 22:00	48	49	40	37	53	61	39	33	0	4,3	ZW	14,4
29/05 23:00	44	48	42	39	52	57	42	37	0	4,9	ZW	13,5
30/05 00:00	43	47	41	37	51	52	42	40	100	5,3	Z	12,8
30/05 01:00	39	42	38	35	48	45	39	37	0	4,4	Z	13,4
30/05 02:00	37	40	36	34	45	43	37	35	0	4,3	Z	13,8
30/05 03:00	40	41	37	34	44	40	37	35	0	4,1	ZW	14,2
30/05 04:00	39	43	38	34	50	54	37	35	0	4,3	ZW	14,4
30/05 05:00	42	45	39	36	53	58	43	36	0	3,7	ZW	14,4
30/05 06:00	42	47	40	36	51	53	40	35	0	4,3	ZW	14,8
30/05 07:00	44	49	42	37	54	61	42	37	0	5,2	ZW	14,9

30/05 08:00	45	49	43	39	55	63	45	39	0	5,5	ZW	15,0
30/05 09:00	44	48	43	39	56	63	47	40	0	5,2	ZW	15,3
30/05 10:00	45	49	43	40	57	64	48	41	0	5,2	ZW	15,8
30/05 11:00	44	49	43	39	57	65	48	41	0	5,3	ZW	16,8
30/05 12:00	46	50	44	40	57	65	47	40	0	6,0	ZW	17,2
30/05 13:00	44	48	42	39	56	64	45	38	0	6,0	ZW	17,5
30/05 14:00	47	50	43	39	56	64	46	40	0	6,4	ZW	18,9
30/05 15:00	49	53	45	40	56	63	46	40	0	6,0	ZW	20,2
30/05 16:00	48	53	46	41	57	64	47	40	0	6,6	ZW	20,7
30/05 17:00	47	51	45	40	56	64	47	40	0	6,5	ZW	20,6
30/05 18:00	46	50	44	40	57	64	46	39	0	6,2	ZW	20,6
30/05 19:00	44	49	43	38	56	64	44	38	0	5,5	ZW	20,5
30/05 20:00	42	46	41	38	56	64	44	37	0	5,3	ZW	19,8
30/05 21:00	43	46	39	35	55	62	42	34	0	3,8	ZW	18,5
30/05 22:00	39	44	37	34	54	62	39	31	0	3,5	ZW	17,3
30/05 23:00	41	47	38	35	52	57	41	37	0	4,1	ZW	16,2
31/05 00:00	39	43	36	34	47	48	39	37	0	4,0	ZW	15,4
31/05 01:00	36	38	35	33	48	44	38	36	0	3,6	ZW	14,6
31/05 02:00	35	37	35	33	45	39	37	35	0	3,0	ZW	13,7
31/05 03:00	36	38	35	33	48	43	36	35	0	3,0	ZW	13,1
31/05 04:00	42	44	38	34	55	60	38	35	0	3,0	ZW	12,7
31/05 05:00	45	51	43	39	54	58	43	37	0	3,0	ZW	12,3
31/05 06:00	48	52	47	43	56	63	43	39	0	3,1	ZW	12,2
31/05 07:00	46	49	45	41	57	65	46	38	0	3,2	ZW	12,8
31/05 08:00	44	47	43	39	58	66	46	38	0	3,2	ZW	14,0
31/05 09:00	41	44	40	37	58	65	47	37	0	2,7	ZW	15,1
31/05 10:00	44	47	41	37	60	66	49	40	0	3,1	ZW	16,3
31/05 11:00	49	54	42	38	66	73	59	43	0	3,1	ZW	17,3
31/05 12:00	40	43	39	36	70	77	60	38	0	3,1	W	18,1
31/05 13:00	43	46	41	38	68	72	64	54	0	3,5	ZW	18,6
31/05 14:00	44	48	42	38	60	66	53	44	0	4,3	ZW	19,2
31/05 15:00	43	46	41	37	63	69	54	41	0	4,1	ZW	20,2
31/05 16:00	43	47	41	38	59	66	49	40	0	4,7	ZW	20,7
31/05 17:00	43	47	42	39	59	66	48	39	0	4,5	W	21,1
31/05 18:00	42	46	40	36	59	65	47	38	0	4,2	W	21,3
31/05 19:00	40	43	38	35	56	64	43	34	0	3,6	W	21,2

31/05 20:00	39	42	37	34	54	62	42	35	0	3,4	NW	19,9
31/05 21:00	40	43	38	35	54	61	41	35	0	2,2	Z	17,9
31/05 22:00	41	45	39	35	52	58	40	35	0	1,5	N	16,5
31/05 23:00	42	46	40	35	51	56	40	37	0	1,0	NO	15,5
01/06 00:00	42	46	39	36	49	50	40	38	0	0,5	O	14,8
01/06 01:00	41	45	38	35	48	48	39	36	0	0,5	Z	14,1
01/06 02:00	39	44	37	34	45	42	37	35	0	0,3	Z	13,7
01/06 03:00	39	43	37	34	47	43	37	35	0	1,2	NW	13,4
01/06 04:00	40	45	39	35	51	57	39	35	0	0,9	ZW	13,4
01/06 05:00	43	46	42	37	50	52	43	38	0	2,0	Z	13,0
01/06 06:00	43	47	42	38	53	58	42	37	0	1,6	W	13,2
01/06 07:00	43	47	41	37	56	64	43	37	0	1,5	NW	14,5
01/06 08:00	41	45	38	35	57	64	43	37	0	1,8	NW	16,4
01/06 09:00	40	44	38	34	58	65	47	37	0	1,5	W	17,6
01/06 10:00	41	45	39	36	58	65	47	38	0	1,1	W	19,2
01/06 11:00	44	46	40	36	60	66	54	40	0	1,5	ZW	20,7
01/06 12:00	41	43	38	35	58	65	53	38	0	2,4	Z	22,3
01/06 13:00	43	44	38	35	58	65	46	38	0	3,4	ZW	23,6
01/06 14:00	45	47	38	36	58	65	46	38	0	2,8	ZW	24,6
01/06 15:00	40	44	38	35	58	65	45	38	0	2,8	ZW	25,5
01/06 16:00	41	44	38	36	58	65	46	39	0	3,1	Z	26,2
01/06 17:00	40	44	39	36	57	64	46	38	0	3,0	ZW	26,7
01/06 18:00	40	44	39	37	58	65	45	38	0	2,6	Z	26,9
01/06 19:00	42	44	39	36	56	64	43	38	0	2,5	ZW	26,9
01/06 20:00	41	44	40	37	55	63	45	38	0	4,0	Z	25,2
01/06 21:00	42	46	40	37	54	61	42	38	0	3,1	N	23,3
01/06 22:00	42	46	41	37	53	61	43	39	0	2,0	NO	21,5
01/06 23:00	43	47	41	38	53	61	42	39	0	2,3	O	20,5
02/06 00:00	41	45	40	36	52	59	41	38	0	1,7	O	19,4
02/06 01:00	39	44	37	33	50	51	38	34	0	2,1	ZO	19,0
02/06 02:00	38	42	36	33	47	45	38	36	0	2,9	Z	18,8
02/06 03:00	36	40	34	32	45	41	38	36	0	3,2	Z	18,8
02/06 04:00	37	42	35	32	51	56	37	33	0	2,9	ZO	18,3
02/06 05:00	49	47	40	35	48	54	38	35	0	3,0	Z	17,7
02/06 06:00	40	45	38	34	47	50	38	35	0	3,4	Z	17,8
02/06 07:00	41	45	38	35	48	51	39	35	0	3,8	Z	19,1

02/06 08:00	40	43	38	36	51	54	40	36	0	4,0	Z	21,5
02/06 09:00	42	46	40	37	52	59	44	40	0	4,4	Z	23,9
02/06 10:00	48	46	41	38	56	61	45	40	0	5,2	Z	25,6
02/06 11:00	46	49	43	40	57	64	47	42	0	5,6	Z	27,2
02/06 12:00	45	49	43	40	57	64	46	39	0	5,7	Z	28,4
02/06 13:00	46	50	44	40	54	62	45	39	0	6,4	Z	29,0
02/06 14:00	48	54	46	41	55	63	47	42	0	6,8	Z	29,7
02/06 15:00	48	52	46	41	55	62	47	41	0	6,6	Z	30,3
02/06 16:00	47	52	46	41	55	63	49	45	0	6,4	Z	30,5
02/06 17:00	48	51	42	38	57	64	48	42	0	6,4	ZW	29,7
02/06 18:00	46	50	44	40	56	63	48	42	0	6,5	W	27,6
02/06 19:00	42	45	40	37	54	62	45	38	0	4,9	W	26,2
02/06 20:00	42	45	39	36	55	63	45	39	0	4,9	W	25,3
02/06 21:00	49	44	37	34	54	62	42	36	0	3,7	W	22,9
02/06 22:00	39	44	36	33	52	57	39	34	0	4,6	W	21,3
02/06 23:00	40	45	35	32	49	50	37	33	0	4,1	W	19,9
03/06 00:00	37	42	33	31	47	46	34	32	0	2,4	ZW	19,3
03/06 01:00	34	36	33	32	43	38	36	34	0	3,3	W	18,7
03/06 02:00	34	37	33	31	40	37	33	30	0	2,5	ZW	18,1
03/06 03:00	34	37	34	32	47	40	32	30	0	2,1	ZW	17,6
03/06 04:00	38	41	36	33	54	61	39	34	0	2,6	ZW	17,2
03/06 05:00	48	55	42	38	55	61	43	36	0	3,4	ZW	16,6
03/06 06:00	43	47	42	40	58	66	46	38	0	3,5	ZW	16,3
03/06 07:00	46	50	44	41	60	66	52	42	0	3,8	W	16,3
03/06 08:00	48	52	46	43	60	66	52	44	0	4,9	W	16,1
03/06 09:00	49	54	47	43	60	67	51	42	0	4,4	W	16,1
03/06 10:00	55	61	51	47	59	66	49	41	0	4,2	W	16,3
03/06 11:00	52	56	50	46	60	67	51	43	0	4,2	W	17,0



Deinsesteenweg 103
8700 Tielt
Tel. : 051/48. 46 .50
GSM : 0478/ 22.83.08
e-mail : info@vereeckelieven.be
www.vereeckelieven.be
H.R. Brugge 84930
B.T.W. BE 681.282.171

3ARCHITECTEN

bv ovv bvba
Zwaaijkomstraat 1 bus 3
8800 Roeselare

Kouter 19
9000 Gent

info@3architecten.eu
www.3architecten.eu

Datum : 18/06/2018

Opdrachtgever :

Barias
Veldbosstraat 2
8800 Roeselare

Uitvoeringsadres:

Veldbosstraat 2
8800 Roeselare

Ontwerp groenzone bedrijf Barias (lange termijn) / motivatie

Dit verslag bespreekt de integratie van de gebouwen in het landschap. Komen aan bod;

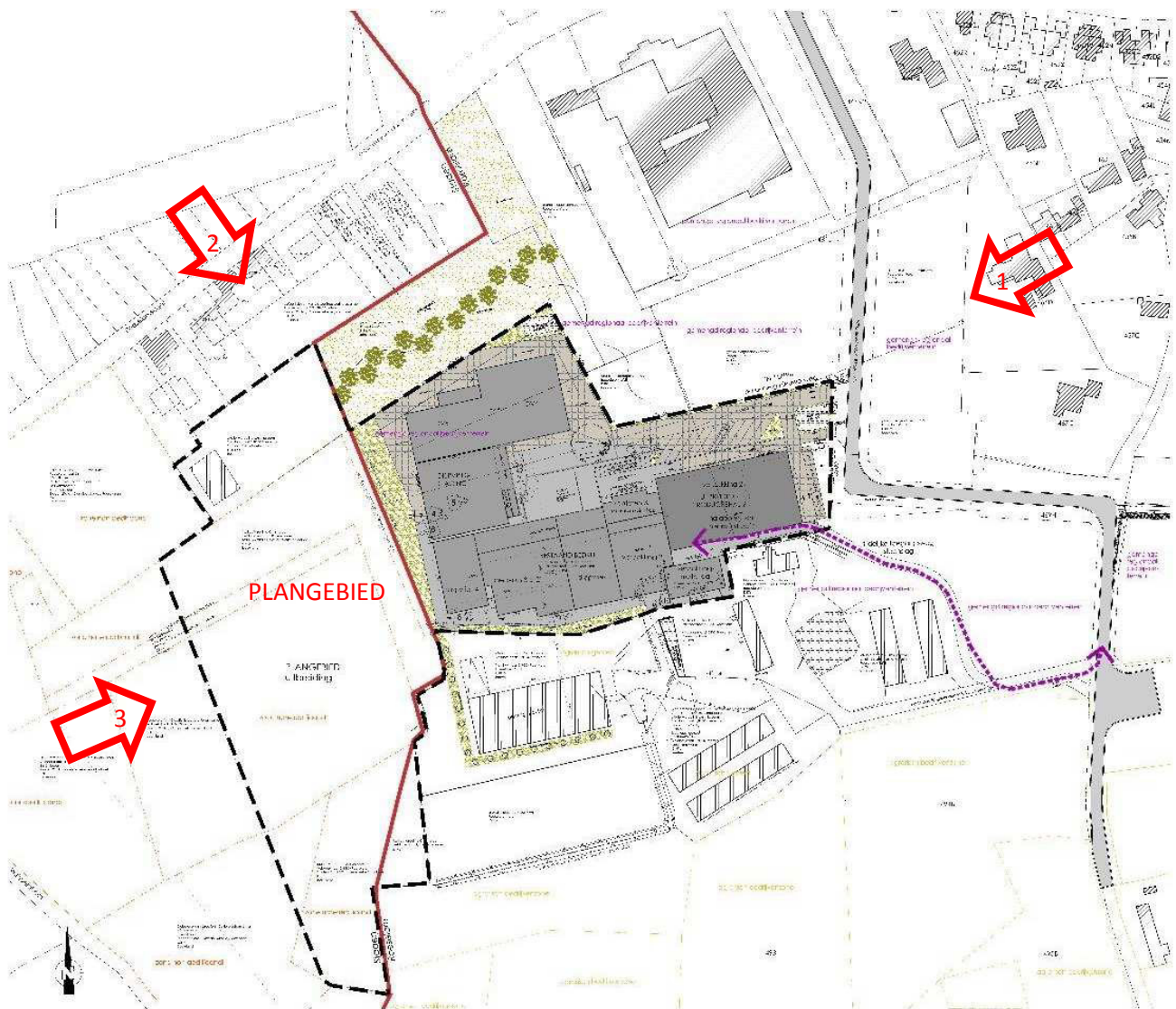
- de inplanting van de gebouwen in de nabije omgeving
- de situering van de bedrijfsite in het ruime landschap
- de inkleding in het landschap met groen / bespreking van het groenscherm
- integratie van de gebouwen in de omgeving
- welke elementen betekenen een meerwaarde voor de omgeving?

De inplanting van de gebouwen in de omgeving

De bestaande gebouwen hebben een hoogte tussen de 10m en 15m en zijn uiteraard in de omgeving aanwezig. Afgezien vanuit welk standpunt (stedelijk of landelijk gebied) de gebouwen worden bekeken ervaart men een verticale schaalbreuk met de omgeving. Evaluatie vanuit verschillende standpunten is hier dan ook noodzakelijk;

Vanuit standpunt 1 zien we een gebouw die in een stedelijke context is ingebed. Het bedrijf bevindt zich tussen verschillende grootschalige gebouwen zoals Vanhollemeersch Plastics en de verbrandingsoven Mirom. De bestaande gebouwen hebben vanuit dit standpunt een minder grote impact op de omgeving.

Standpunten 2 en 3 vertellen dan weer een heel ander verhaal. We focussen op de landschappelijke integratie aan NW en ZW zijde van het bedrijf. Huidige bedrijfssite is, op vandaag, door een jonge groenbuffer omzoomd. Het regionaal bedrijventerrein, waar de bestaande gebouwen van het bedrijf zich situeren, is nog niet fysiek ontwikkeld waardoor het Barias als een eiland in een agrarisch landschap lijkt te dobberen. De impact van de gebouwen op de omgeving worden als storend ervaren. Uitbreidingen moeten op een doordachte manier ingepland, gedimensioneerd en geïntegreerd worden.



Foto's bestaande groenbuffer





Situering van de bedrijfsite in het ruime landschap;

Huidig bedrijf situeert zich in *stedelijk gebied* binnen de contouren van het regionaal stedelijk gebied Roeselare, in het bedrijventerrein Ovenhoek. De grootste moot van het plangebied, de gewenst uitbreiding, valt om functionele redenen in *buitengebied*. Niet tegenstaande dat Staden in het RSV als een *gebied voor economische activiteiten / als economisch knooppunt* werd geselecteerd.

Buitengebied;

Uitgangspunt van een buitengebied is het behoud en de ontwikkeling van de diversiteit en herkenbaarheid van de landschappen. Bij gave landschappen staat het behoud en de versterking van de structurerende landschapselementen voorop. Structurerende reliëfcomponenten moeten visueel aanwezig zijn.

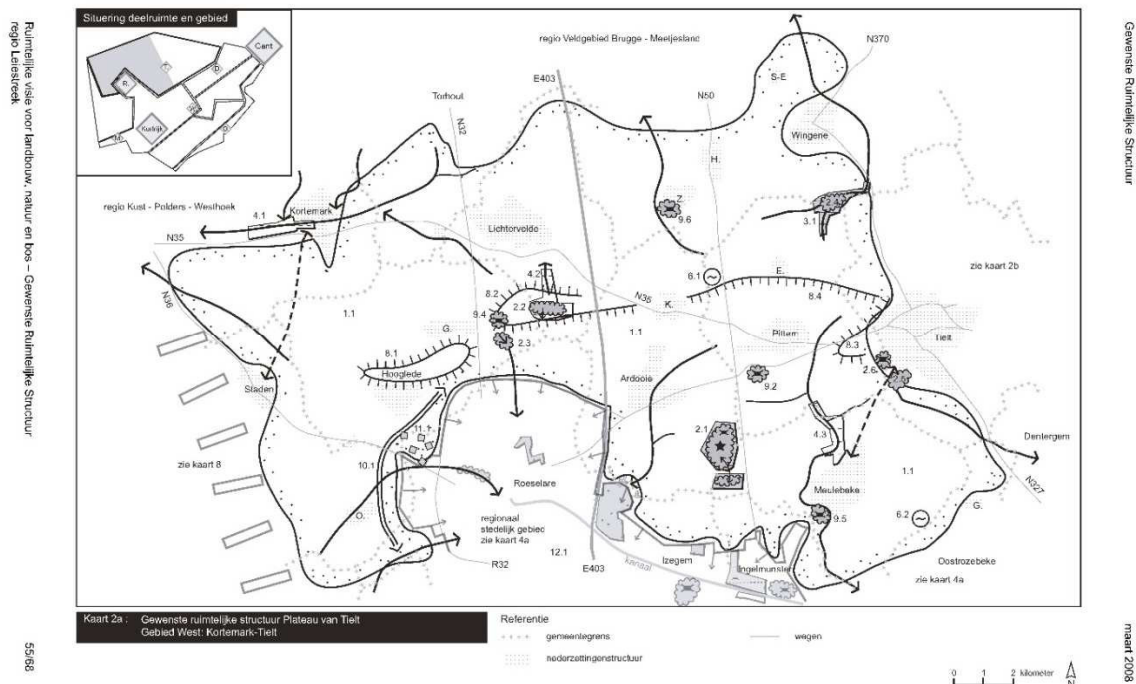
De synthese van de bestaande ruimtelijke structuur van het buitengebied laat toe deelruimten voor de buitengebied regio's (hier Leiestreek) te definiëren; Het gehele bedrijf, met zijn uitbreiding, situeert zich in de deelruimte 1,

Plateau van Tielt;

Globaal genomen is in de deelruimte Plateau van Tielt de landbouw ruimtelijk structurerend op Vlaams niveau. Voor de natuurlijke structuur zijn vooral de beekvalleien ruimtelijk structurerend.

*De hoofdfunctie van dit gebied is landbouw. Binnen het landbouwgebied komen **kleine landschapselementen** voor (**dreven, houtkanten, hagen, knotbomen, beken, sloten, poelen,...**) die relict vormen het traditionele landschap. Er wordt gestreefd naar het behoud, en via stimulerende maatregelen het versterken van een netwerk van deze elementen. Aansluitend op de voor natuur belangrijke beekvalleien komen in het landbouwgebied verspreid kleine beken en sloten voor waar een goede waterkwaliteit van het oppervlaktewater dient nagestreefd. Een betere landschapsecologische basiskwaliteit wordt bekomen. **Het netwerk aan kleine landschapselementen functioneert als ecologische infrastructuur en draagt bij tot de regionale identiteit.** Er gaat bijzondere aandacht naar de **verbindende functie van dit netwerk** tussen*

beekvalleien en tussen de schaarse bossen. Een aantal beken en droge lineaire elementen hebben een functie als natuurverbinding en zijn van belang voor een migratie van planten en dieren. **Vaak zijn deze elementen belangrijke en beeldbepalende landschappelijke dragers.**



GRS – RUP Open zone Roeselare,

Uit het GRS wordt opgepikt dat in het versnipperde open ruimtegebied op **ecologisch vlak** een interessante **concentratie van kleine bosjes en kleine waardevolle graslanden** voorkomen.

In de omgeving van de Moerstraat, in het brongebied van de Steenovenbeek noordwaarts en ook even ten westen tussen de Groenestraat en de Colliemolenstraat. De omgeving van de Steenovenhoek en de omgeving Vijverdam-Colliemolen worden in het RUP geselecteerd als ecologische relevante entiteit en is daardoor een potentieel natuurontwikkelingsgebied op gemeentelijk niveau. Beleidsmatig vertaalt zich dit in volgende maatregelen

1. De gemeente neemt initiatief tot concrete natuurontwikkelingsinitiatieven op eigen of verworven (vrijwillig door eigenaar) gronden.
2. Gebiedsgerichte acties op basis van vrijwilligheid
3. Vrijwaren en versterken van groene corridors en stapstenen
4. Koppelen van specifieke natuurmaatregelen aan andere doelstellingen.

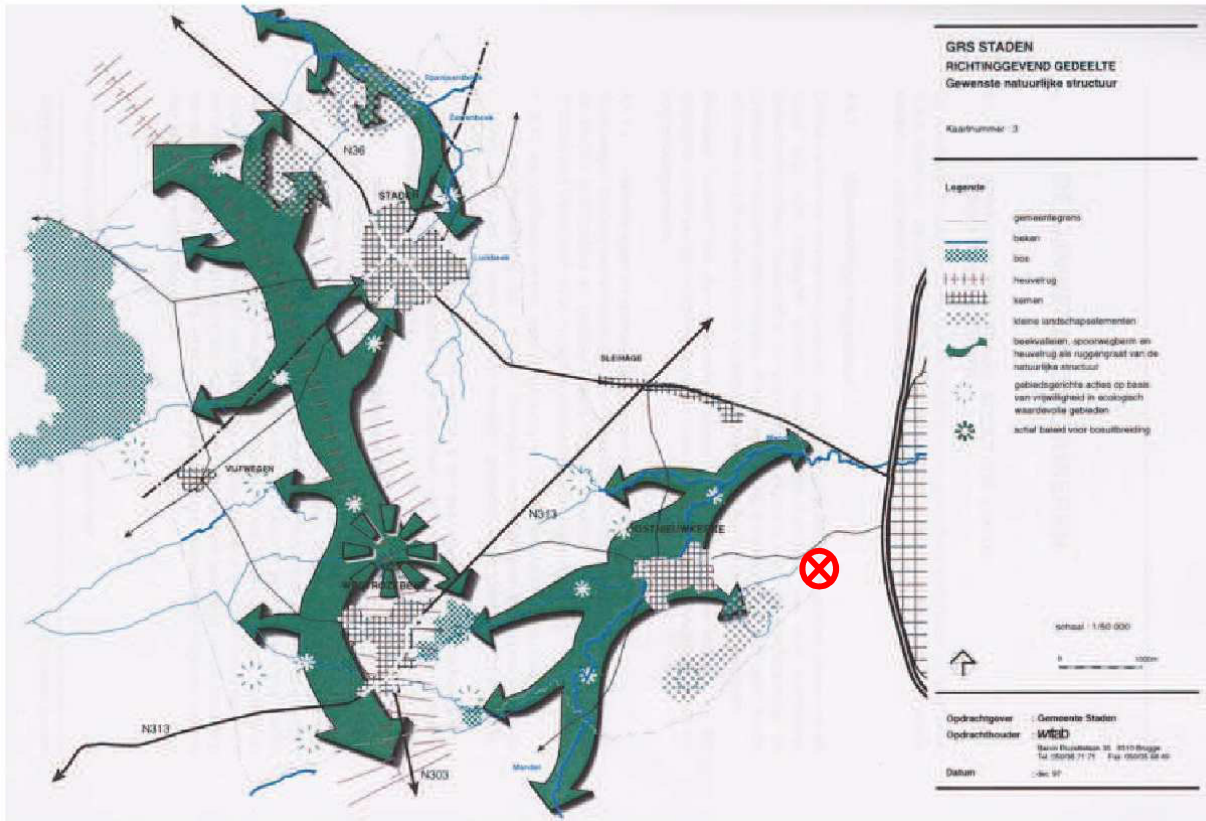


Fig. 2/ Gewenste natuurlijke structuur (+ aanduiding Plangebied)

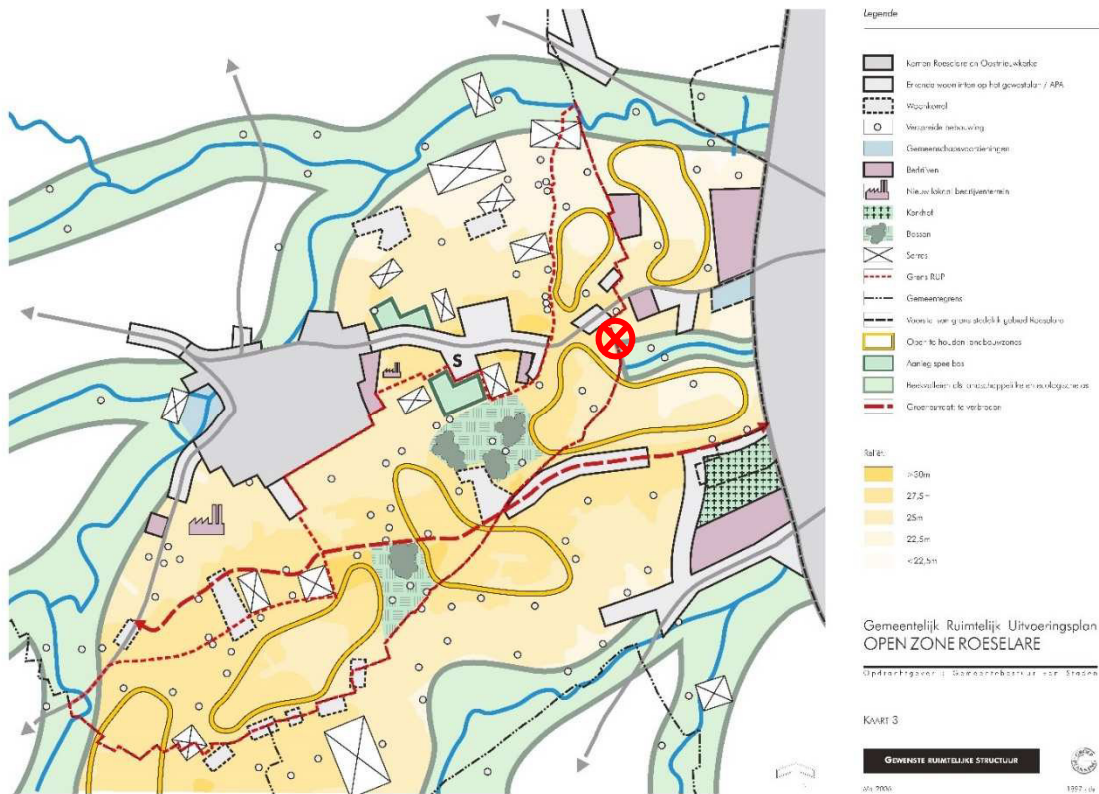


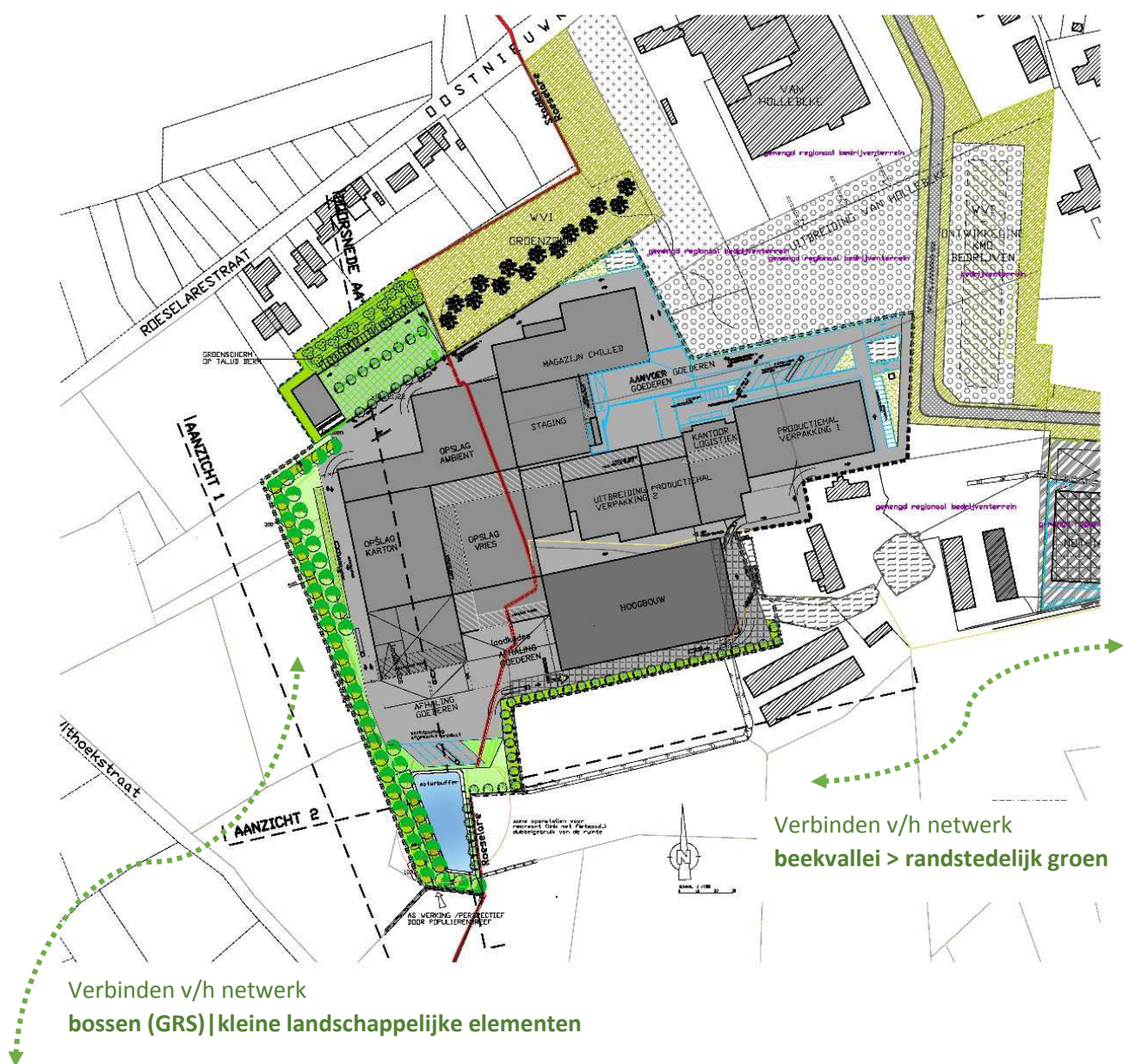
Fig. 3/ Gewenste ruimtelijke structuur (+ aanduiding plangebied)

De grafiek over de *gewenste natuurlijke structuur* toont de nabijheid van kleine landschappelijke elementen bij het plangebied. De grafiek met de *gewenste ruimtelijke structuur* toont opnieuw die aanwezigheid van (hier nu) bossen én een beekvallei als landschappelijke en ecologische as.

De inkleding in het landschap met groen / bespreking van het groenscherm

Hier wordt verder gebreed op die *gewenste natuurlijke en ruimtelijke structuur* van onderliggende planlagen. Het netwerk aan structuurbepalende elementen en processen, die aan de basis liggen van de natuurlijke structuur, worden versterkt door een nieuwe stapsteen te gaan ontwerpen.

Tussen het plangebied en de naastliggende percelen aan NW/ZW zijde wordt een doorlopend groenscherm aangelegd die naadloos aansluit op de lijninfrastructuur van de beek die in zuidelijke richting de natuurlijke grens van de site vormt. De groengordel sluit dan weer aan op het Randstedelijk groen van het te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein waar de beekvallei in de aanleg geaccentueerd zal worden.










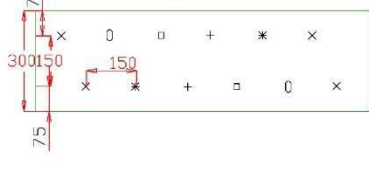
LEGENDE			
	BLOEMRIJK GRASLAND (zoombepanting) zaaiensel te bepalen iswm bioloog gemaakte gang		AANTALLEN
	PANKEERIJNE WATERDOURLATENDE VERHARDING		
	AAN TE PLANTEN BOMENRIJ Populus x canadensis 'Marilandica'	los uitgroeiende bomenrij plantmaat H.T 12/14 blw	48 ST
	AAN TE PLANTEN BOMENRIJ Quercus robur	los uitgroeiende bomenrij plantmaat H.T 12/14 blw	42 ST
	AAN TE PLANTEN BOMENRIJ Salix alba	knotbomen plantmaat H.T 12/14 blw	8 ST
	LOSSE AANPLANT VAN BOMEN (den groenscherm wvd) Fraxinus excelsior Acer pseudoplatanus Quercus robur Alnus glutinosa	los uitgroeiend plantmaat H.T 12/14 blw	20 ST
 detail plantschema 1/100 	INHEEMS STRUWEEL X - Corylus avellana (20 %) O - Carpinus betulus (20 %) + - Prunus spinosa (20 %) * - Crataegus monogyna (20 %) 0 - Ligustrum vulgare (10%) C - Ilex aquifolia (10%)	plantafstand 150 cm aanplant als bosged met struweel	4100 M2

Fig. 4 inrichtingsplan en legende lange termijn

1° Populieren dreef als landschapselement

Langs landwegen en waterlopen zijn bomenrijen met eiken of populieren opvallende landschapselementen. Ook dreven bepalen het uitzicht van het landschap. Vlinders, vogels en vleermuizen gebruiken rijen bomen als oriëntatiepunten en verbindingroutes tussen verschillende leefgebieden. De populier is een bijzondere boom die al van verre herkenbaar is door zijn grote hoogte en statige groei.



De voorziene groenelementen bestaan uit een combinatie van steekeigen traag - en snelgroeiende hoogstammen en struiken. De keuze en manier van aanplant sluit enerzijds aan op de landschapselementen van het traditionele landschap.



2° Overgang naastgelegen akker dmv zoombeplanting naar de mantelbeplanting (struweel)

De mantel is een struik- of struweel zone. De zoom is een zone met ruigtekruiden (bloemrijk grasland). Deze overgang is bijzonder soortenrijk en waardevol voor fauna en flora. Plaatselijk worden in de zones met bloemrijk grasland gangen gemaaid als wandelgang, onderhoudsgang...


Deze doorgangen bevorderen eveneens het gemeenschappelijk gebruik van de groenzones (personeel, zone deels toegankelijk voor recreant..)



3° Plantenkeuze

Er is gekozen voor een streekeigen vegetatie. Aan de noordzijde zal de groenbuffer bestaan uit een struikvegetatie en boomvegetatie waarbij het assortiment anderzijds is afgestemd op het geplande groenscherm van naastgelegen terrein WVI (versterken van ecologisch netwerk).

Aan de zuid en westzijde zijn bomenrijen (dreven) voorzien dewelke beeldbepalend zullen worden als overgang landschap / bedrijf. In combinatie met zoom en mantel en door het assortiment zal de biodiversiteit worden versterkt (voldoende waardplanten bijen, vlinders, nestplaatsen vogels, enz..)

PLANTEN ASSORTIMENT	
<p>Populus xcanadensis 'Marilandica'</p> <p>Aan te planten bomenrij op de rand, scheiding tussen het Open ruimtegebied en het plangebied.</p> <ul style="list-style-type: none">- Aantal : 48- Losgroeïende bomenrij- Plantmaat H.T 12/14 bl.w	
<p>Quercus robur</p> <p>Aan te planten bomenrij op de rand, scheiding tussen Agrarisch gebied en het plangebied.</p> <p>De soort wordt opnieuw gebruikt als aanplant tussen de parkeerplaatsen op de personeelsparking.</p> <ul style="list-style-type: none">- Aantal : 42- Losgroeïende bomenrij- Plantmaat H.T 12/14 bl.w <p>Aanleg van een groen parking:</p> <p>Uitgevoerd in grasbetontegels die waterdoorlatendheid garanderen. Het water kan infiltreren in de bodem of wordt vertraagd afgevoerd, doorheen waterdoorlatende matten in kiezel en gaat via het drainagesysteem naar de bufferput voor herbruik. Dit zal de watertoets bij de omgevingsvergunning uitwijzen.</p>	 <p>grasbetontegels parking</p>

Salix alba

Aan te planten bomenrij langs de waterbuffer als scheiding tussen het Agrarisch gebied en plangebied.

- Aantal : 8
- knotbomen
- Plantmaat H.T 12/14 bl.w



- Fraxinus excelsior (1)**
- Acer pseudoplatanus (2)**
- Quercus robur (3)**
- Alnus glutinosa (4)**

Losse aanplant van bomen als scheiding tussen de woonzone met agrarisch karakter en het plangebied. De keuze van de aanplant refereert naar de plantkeuze van de naastgelegen groenbuffer van het bedrijventerrein (WVI).

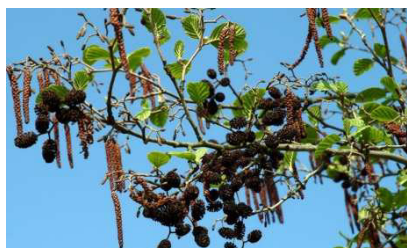
- Aantal : 20
- Los uitgroeiend
- Plantmaat H.T 12/14 bl.w

De aanplant gebeurt op een talud (max. 3.5m). De talud zorgt voor een zeker geluid bufferend effect. De aanplant sluit visuele hinder uit. Het talud met natuurlijk hellings profiel voorkomt erosie.

Een studie van de verlichting voor de parking zal wijzen op een maximale verlichting met minimaal energieverbruik. Een systeem met daglichtsturing en timer wordt geïnstalleerd waardoor in bepaalde periodes maar de helft van de parking verlicht is wat het verbruik optimaliseert en lichtpollutie minimaliseren.



(1)



(4)



(2)



(3)

- Corylus avellana 20% (1)**
- Carpinus betulus 20% (2)**
- Prunus spinosa 20% (3)**
- Cartaegus monogyna 20% (4)**
- Ligustrum vulgare 10% (5)**
- Ilex aquifolium 10% (6)**

Inheems struweel komt voor onder de bomenrij op de grens met het Agrarisch en Open ruimte gebied ten zuiden en ten westen van het plangebied. Ook op het talud en rond de personeelsruimte wordt zelfde beplanting voorzien.

- Aantal : 4100m²
- Struweel
- Plantafstand 150cm
- Aangeplant als bosgoed maat 90/150

Daarnaast wordt een bloemrijk grasland (zoombeplating) aangeplant. Het zaadmengsel te bepalen ism. een bioloog.



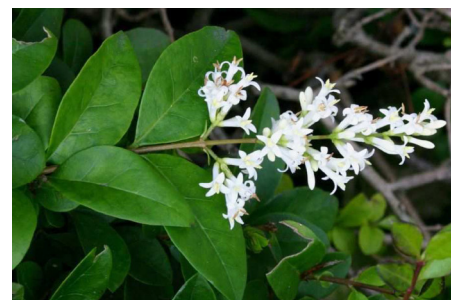
(1)(2)



(3) (4)



(4)



(5)



(6)

4° Structuur van de buffer

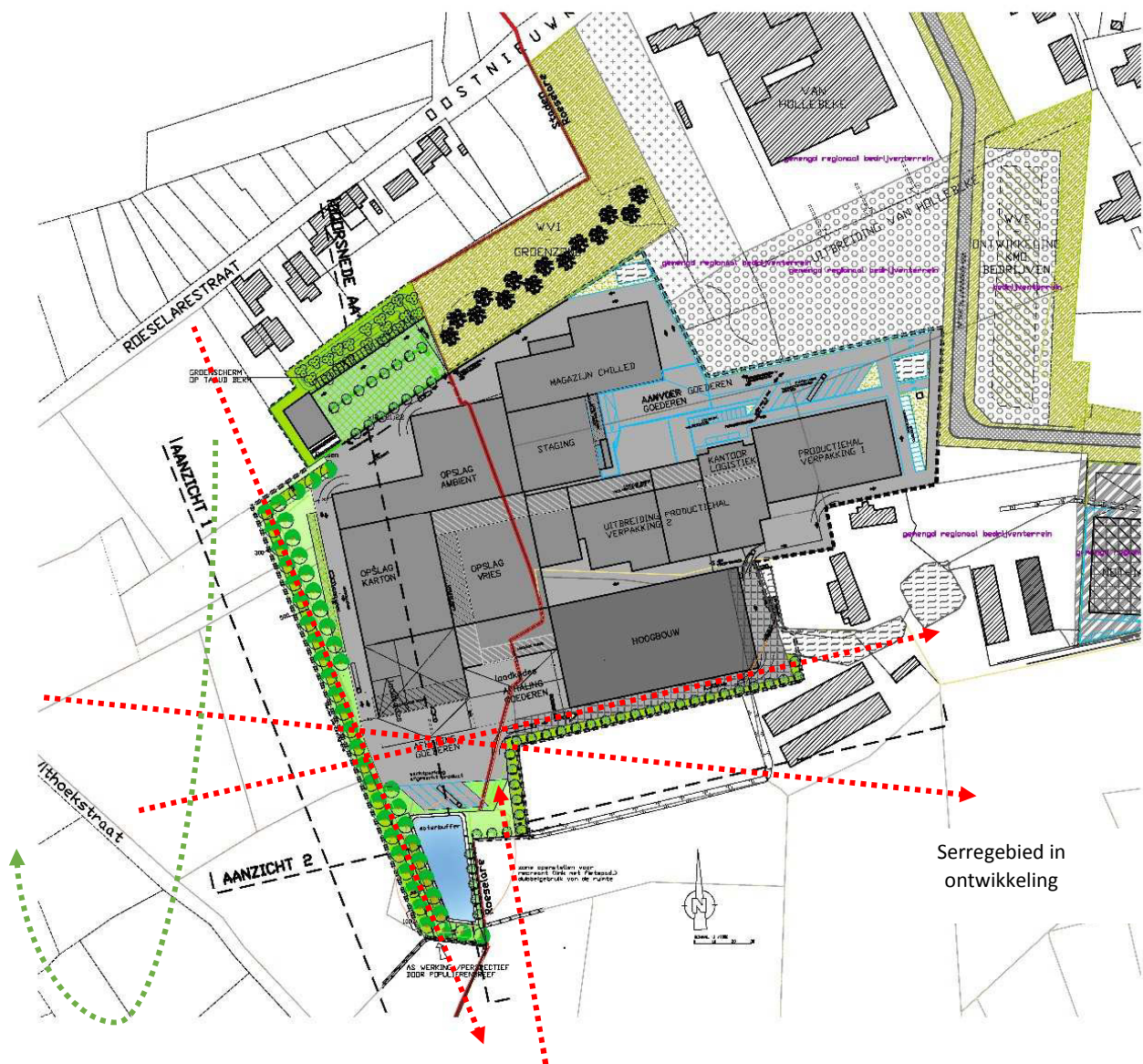
Het groenscherm heeft een minimale breedte van 10m en is gesitueerd binnen een straal van 10m rond het bedrijfsgebouw. De ontworpen groenbuffer is geclusterd in groene sokkel als tegengewicht van de bedrijfsgebouwen. De buffer ten westen van het bedrijf wordt voornamelijk gekenmerkt door Populieren. Populieren kunnen een hoogte van zo'n 36m halen. Daar populieren echter een lange groeitijd nodig hebben is het aangewezen een gemengde populatie te

voorzien. Deze gemengde populatie van verschillende leeftijd laat toe om algemene kap te moeten vermijden. Hierdoor kan de buffer een constante hoogte en verschijningsvorm behouden. De geschrante aanplant van de dubbele rijen Populieren creëert een zekere diepte in de groenbuffer. Om de beschaduwing op omliggende percelen te beperken worden thv. de residentiële woningen laagstammige aanplanting voorgesteld.

De beboste oppervlakte zorgt voor een visuele afscherming op de bebouwde oppervlakte. Maar, het plangebied sluit aan op één van de zogenaamde kleine openruimte kamers (zie grafiek 2). De nadruk ligt er op;

het visueel vrijhouden van het gebied (geen belemmering door constructies of aanplanting van een bos) en het bewaren van zichtrelaties vanuit de omliggende straten. Op basis van dit laatste criterium is gekozen voor een maximale openheid ter hoogte van de Roeselarestraat.

De nieuwe rechtlijnige aanplant van statige Populieren gaat de openruimte kamer gaan omzomen. De bomen filteren het ruis van de gebouwen erachter. De openheid ter hoogte van de Roeselarestraat blijft behouden. Vanuit een ander standpunt halen enkele ontworpen doorzichten de visuele relatie aan met het stedelijk gebied. Bouwwerken versterken dan weer de herkenbaarheid van de bebouwde structuren tov. het open ruimte gebied. De doorzichten worden gecreëerd met een enkele bomenrij of laagstammige types.



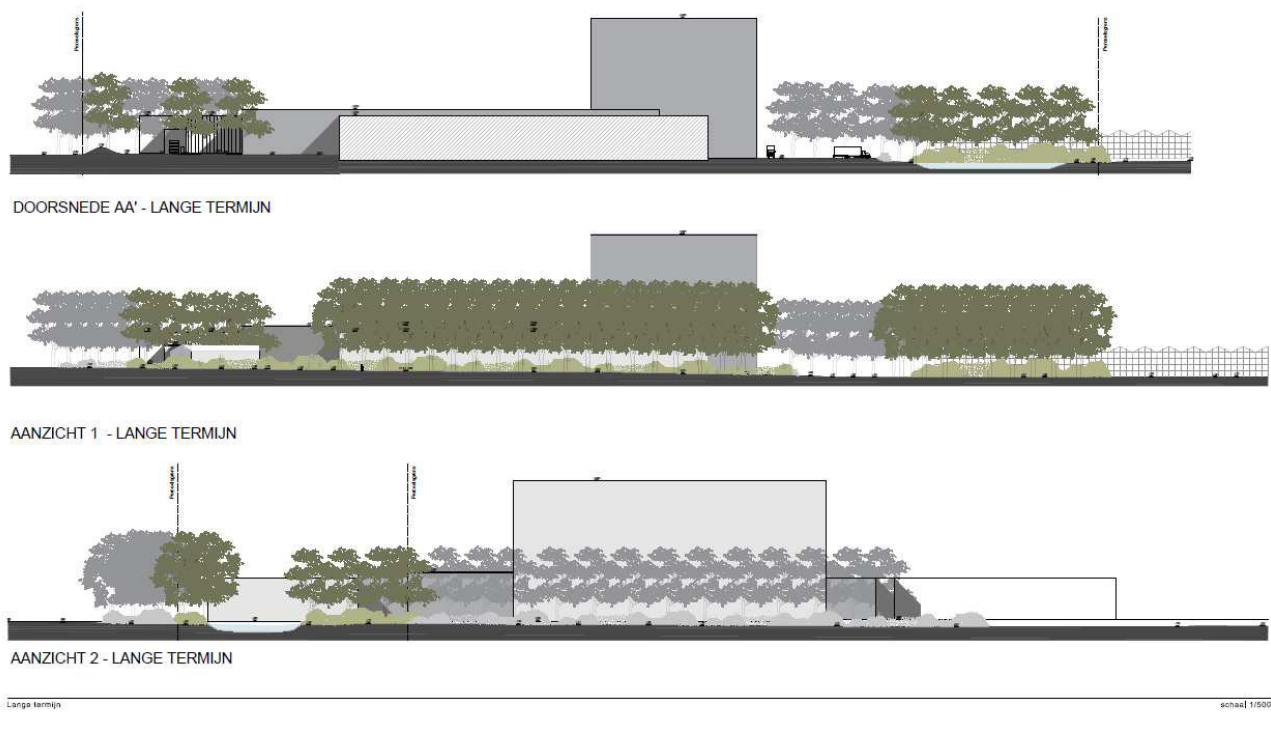


fig. 5 zichten & snede

Integratie van de gebouwen in de omgeving

De effectieve inname van het open ruimte gebied wordt zo beperkt mogelijk gehouden door het streven naar compacte uitbreiding. Op westzijde wordt er pas op 20m van de perceelsgrens gebouwd tegenover het agrarisch gebied en op 58m van de residentiële gebouwen in noordelijke richting. Het besef om de nieuwe en bestaande gebouwen in zijn omgeving te integreren is groot. Dit besef vertaalt zich in een inrichtingplan (hierboven beschreven) én een richtlijn rond de compositie en materialisatie van de gebouwen.

Er valt zeker niet te ontkennen dat de hoogbouw een grote impact op de omgeving zal hebben. Een goed gekozen beplanting kleedt het gebouw aan. Is handig om lange volumes te breken of hoge volumes optisch te verlagen maar een volume met zo'n dimensies gaan wegsteken kan natuurlijk niet (en of dit wel moet?). De inplantinglocatie van de hoogbouw speelt daarom een grote rol.

De opgenomen schaduwstudie in de 1^e fase van de aanvraag tot ontheffing van de plan-mer staft het effect van de uiteindelijk gekozen positie van het hoogbouwmagazijn op de omliggende omgeving. Deze inplanting is de uitkomst op een voorgaand en uitgebreid onderzoek rond de positie van de hoogbouw. Het gehele onderzoek laten we dan nu aan bod komen waarbij duidelijk wordt tot welke milderende maatregel er gekomen is. Op basis van die studie werd de locatie met de minste impact en meest economische opportuniteit gekozen.

Omdat de hoogbouw gebruikt zal worden voor de opslag van afgewerkte fabricaten of halffabricaten dient voor een efficiënte voedingsflow (en voedselveiligheid) de locatie gekoppeld te worden aan de productie -en verpakingslijnen. Gezien de organisatie op huidige site zijn de mogelijkheden tot situering van de hoogbouw vrij beperkt. In het onderzoek lieten we ons bijstaan door het deskundig advies van Logflow (zie hun nota).

Omdat nog geen precies ontwerp bestaat voor de gevraagde hoogbouw, wordt vertrokken van een vorm die binnen de contouren van de ander magazijnen valt waarop noodzakelijkerwijs moet worden aangesloten, die de afmetingen van de eventuele hoogbouw benadert. Met betrekking tot de hoogte wordt uitgegaan van een maximaal scenario met een hoogte van 45m.

HOOGBOUW	PLAN
<p>POSITIE 1</p> <p>Bij het eerste ontwerp (die aan enkele stadsdiensten werd voorgesteld).</p> <p>Een uitgerekt volume maakt de verbinding met laadkades onderaan.</p>	
<p>POSITIE 2</p> <p>Bij een tussen-ontwerp lag de hoogbouw eerder op de grens maar nog voor een groot deel op grondgebied Staden.</p> <p>Door een verschuiving van andere functies werd het volume compacter.</p>	

POSITIE 3

Bij een 2^{de} tussen-ontwerp schoof de hoogbouw nog verder weg van het dichtstbijzijnde woongebied waardoor de impact op dit gebied gaat inkrimpen.

Toch wankelen we nog met een hoogbouw op niet stedelijk gebied wat de ruimtelijke impact nog steeds groot maakt.



POSITIE 4

...en uiteindelijke ontwerp.

Op een gegeven moment werd beslist een bestaande loods te gaan afbreken om daar de hoogbouw te positioneren. Op logistiek vlak bleek dit, in die configuratie van gebouwen, dan ook de beste positie (aldus Logflow).

Een kleine wijziging sinds vorig plan maakt dat de hoogbouw volledig in grootstedelijk gebied komt te liggen. De impact op het dichtstbijzijnde woongebied is ook kleiner doordat de hoogbouw ver weg ligt. Het reliëf speelt hierin ook een rol.



Reliëf

De hoogte van de hoogbouw dient gekaderd te worden binnen de omgevende bebouwing. De bestaande bedrijfsgebouwen hebben een bouwhoogte variërend van 10 tot 15m en de hoogbouw 45m boven het directe maaiveld. Indien deze hoogtes worden vertaald naar absolute hoogte tov. referentiepeil (het zeepeil) dan bekomen we hoogtes van bedrijfsgebouwen variërend van 24m tot 29m. De hoogbouw bereikt een hoogte van 60m boven zeespiegel. De nabije woningen en gebouwen hebben een nokhoogte

van ongeveer 12m. Vertaal je dit naar een absolute hoogte, rekening houdend met het reliëf, dan bekomen we een hoogte van 35m boven de zeespiegel. De top van de schouw van de verbrandingsoven bekomt een absolute hoogte van ongeveer 87m, Vanhollebeke plastics 47m.

De beschrijving van de impact van het gebouw op het landschap is moeilijk. Het is evident dat het gebouw door zijn hoogte immers altijd een impact zal hebben. Toch is het mogelijk om een gradiënt op te stellen waarbij de visuele verstoring zal spelen;

1. Er is nagenoeg geen verstoring van het landschap in het noorden oosten wat te wijten is aan de stedelijke omgeving en de lichte helling in het landschap. Door de 'hogere' ligging van de straat komt het gebouw minder hoog boven de horizon. Hoe men zich verplaatst langs de steenweg en de Ring, hoe meer de zichtbaarheid van het gebouw afhankelijk is van de aanwezigheid van objecten die de hoogbouw aan het zicht onttrekken (bvb. woningen, gebouwen, bomen, ...) tot niet zichtbaar terwijl dit wel mogelijk kan zijn in de tuin van de woningen aan de Oostnieuwkerksesteenweg. Voor hen is het dan ook positiever dat de hoogbouw zo ver mogelijk gepositioneerd wordt waarvan positie 1 de minst gunstige is en positie 4 de meest gunstige. De hoogbouw kan vanuit dit standpunt fungeren als een baken in het landschap tussen stedelijk en niet-stedelijk gebied.
2. Vanuit het zuiden zal het gebouw reeds van ver zichtbaar zijn. De impact zal met de tijd veranderen door het ontwikkeld bedrijventerrein en serregebied die tussen het bedrijf en de Groenstraat tot stand zal komen. Daar zal misschien eerder de impact van de lichtpollutie een storend element voor de omgeving zijn? Positie 1 zal hierin als minder storend ervaren worden doordat hier vooral de smalle kant van de hoogbouw het zicht bepaald. Positie 2, 3 en 4 zullen als minder positief ervaren worden.
3. Vanuit het westen is er een significante impact op het landschap vooral bij positie 1 omdat niet in die positie de langse kant in beeld komt. Hierbij moet ook worden gezegd dat vanuit dit zichtpunt de hoogbouw van positie 1 eerste in lijn is. Geen enkel gebouw daarvoor kan het volume in schaal gaan breken. Dit geldt ook voor positie 2 en 3. Positie 4 heeft hier een positiever antwoord maar het volume steekt nog steeds ongeveer 30 m boven de andere bedrijfsgebouwen uit. Hier is sprake van een visuele verstoring van het landschap. Verdere afstand van het plangebied zorgt voor een kleiner aandeel van de hoogbouw die zichtbaar is, door de bebouwing van kern Oostnieuwkerke.
4. De schaduw van de hoogbouw van de verschillende posities word als positiever ervaren naar gelang de hoogbouw zich verder weg van de woningen positioneert. Bij positie 4 vallen de schaduwen enkel en alleen op de eigen bedrijfsite. De langste schaduwen worden in de winter in de vroege ochtend en late avond verwacht. Gezien het zwakke daglicht in deze periode is de hinder van de schaduw relatief beperkt. De sterkste schaduwen worden in de zomer verwacht. Door de steile invalshoek van de zon valt de schaduw volledig op de eigen bedrijf terrein. In de overgangperiode, lente-herfst, zijn de schaduwen lenggereker en enigszins sterker. Deze komen op positie 1 tot aan de bestaande residentiële bebouwing en zorgen voor een beperking voor de beleving van de bezonning in de tuinen. Vanaf positie 2, 3 en 4 genereert zich een steeds positiever effect omtrent de bezonning.

1



Compositie 1
21 december, 10u

2

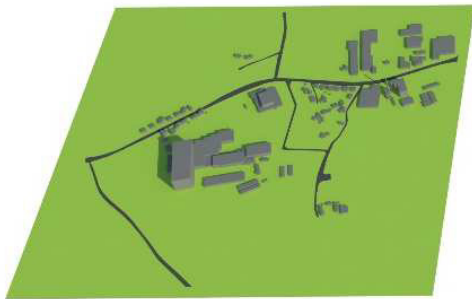


Compositie 2
21 december, 10u

3



Compositie 3
21 december, 10u



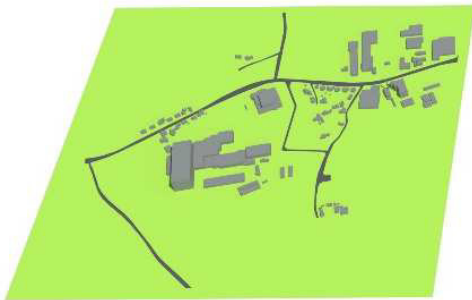
Compositie 1
21 maart, 10u



Compositie 2
21 maart, 10u



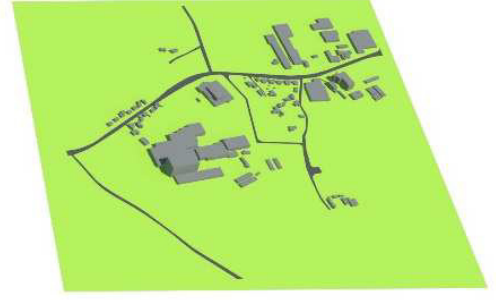
Compositie 3
21 maart, 10u



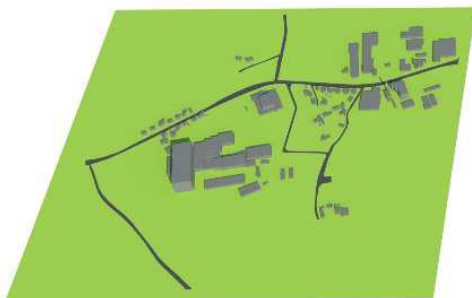
Compositie 1
21 juni, 10u



Compositie 2
21 juni, 10u



Compositie 3
21 juni, 10u



Compositie 1
21 september, 10u



Compositie 2
21 september, 10u



Compositie 3
21 september, 10u

Fig. 6 schaduwstudie van positie 1, 2 en 3 op in volgorde 21 december/maart/juni/september



21 december 10u



21 maart 10u



21 september 10u



21 juni 10u

Fig. 7 schaduwstudie van positie 4, in volgorde 21 december|maart|juni|september

Na analyse wordt positie 4 tegenover de andere posities als beste positie naar voor geschoven. Een aantal maatregelen dienen echter gerespecteerd om de impact van de hoogbouw op die positie te gaan milderen:

- Het toevoegen van een groenaanplant. Het gradueel kappen en heraanplanten zodat en allen tijden een groenscherm van voldoende hoogte aanwezig is, is noodzakelijk.
- Het voorzien van andere gebouwen voor de hoogbouw tussen de straat, agrarisch landschap en de hoogbouw zorgt voor een getrapte afname van bouwhoogte richting het buitengebied. Hierdoor wordt de impact van één grote façade gebroken.
- Er dient een juiste kleurkeuze en materiaalgebruik van de hoogbouw en omliggende gebouwen voorgesteld worden. Het gebruik van lichte kleuren is aangewezen (bv. wit, lichtgroen ten opzichte van de populieren aanplant). Voor deze toepassing is bardage op een beton plint de meest aangewezen en tevens economische oplossing. Een kleurschakering tussen de verschillende volumes maakt dat de gebouwen als afzonderlijke entiteiten worden aanschouwt en niet als één gigantische en monotone blok.

Bovenstaande punten zijn tevens de maatregelen die voor de gehele site moeten worden gerespecteerd om een zo optimaal mogelijk geïntegreerd bedrijf, in het landschap, te bekomen met een zo minimaal mogelijke impact op zijn omgeving.

Welke elementen betekenen een meerwaarde voor de omgeving?

Het schermgroen en de waterbuffer (poel) vormen een multifunctionele ruimte: die is vooral bufferend is maar kan ook recreatief geënt worden op het toekomstig aan te leggen fietspad, naast het speelbos in de omgeving van de Groenestraat en speelbos te noorden van de Vyvestraat kan dit als een verlengde van de speelzones worden gebruikt door Chiro Jooniek ed. , een wandeling langs de groen blauwe corridor voor mensen uit Oostnieuwkerke/buren... aansluitend op de toekomstige groen blauwe buffer van het bedrijventerrein. Hierbij stimuleren we dubbel gebruik van de groenzone en waterbuffer tijdens de week en het weeken, de eigen personeelsleden maar ook recreanten/passanten en buren.

