



stedenbouwkundig ontwerp en adviesbureau

Provincie West-Vlaanderen | Stad Izegem

## RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof

Toelichtingsnota

Plan ID: RUP\_36008\_214\_00415\_00001

Fase: Definitief ontwerp RUP

O. ref.: 21R00501 | november 2023

# gemRUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof

## Provincie West-Vlaanderen | Stad Izegem

Plan ID: RUP\_36008\_214\_00415\_00001

Dit plan werd opgesteld door studiebureau Geomex BV in samenwerking met geregistreerd ruimtelijk planner Rien Gellynck:

Natasja Rotsaert  
ruimtelijk ontwerper voor Geomex

Rien Gellynck  
ruimtelijk planner

Het planteam wordt gevormd door:

Voor stad Izegem:

Schepen van ruimtelijke planning Caroline Maertens, ruimtelijk planner Robbe Debergh en omgevingsambtenaar Veronique Desmet

Externe teamleden:

Ruimtelijk ontwerper Natasja Rotsaert en bestuurder Hans Vanroose (Geomex) en ruimtelijk planner Rien Gellynck (Context Stedenbouw)

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van 13/03/2023 houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof.

Anton Jacobus  
Algemeen directeur

Dries Dehaut  
Voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van 28/03/2023 tot en met 26/05/2023.

Anton Jacobus  
Algemeen directeur

Bert Maertens  
Burgemeester

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van 13/11/2023 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof.

Anton Jacobus  
Algemeen directeur

Dries Dehaut  
Voorzitter gemeenteraad

# Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	6
1.1.	Algemeen.....	6
1.2.	Schema procedure RUP.....	7
1.3.	Delegatie door de Deputatie .....	8
2.	Toelichtingsnota .....	9
2.1.	Situering van het plangebied.....	9
2.2.	Doelstellingen van het RUP .....	10
2.3.	Afbakening plangebied.....	10
2.4.	Historische context.....	11
2.4.1.	Atlas van Ferraris (1777).....	11
2.4.2.	Vandermaelen kaarten (1846-1854).....	12
2.4.3.	Popp kaarten (1842-1879).....	13
2.4.4.	Topografische kaart 1910.....	14
2.4.5.	Orthofoto's 1918 - heden.....	15
2.5.	Feitelijke context .....	21
2.5.1.	Ruimtelijke analyse.....	21
2.5.2.	Fotoreportage.....	26
2.5.3.	Mobiliteit .....	29
2.5.4.	Geluidshinder .....	35
2.5.5.	Watertoets .....	36
2.5.6.	Biodiversiteit, fauna en flora .....	43
2.5.7.	Landschap.....	44
2.5.8.	Bodem .....	47
2.6.	Beleidsmatige context.....	50
2.6.1.	Conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaanderen .....	50
2.6.2.	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	52
2.6.3.	Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen.....	52
2.6.4.	Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) .....	53
2.6.5.	Visie 2030 Izegem.....	56
2.6.6.	Groenvisie Izegem .....	59
2.6.7.	Fietsbeleidsplan Izegem .....	63
2.6.8.	Richtinggevend beplantingsplan .....	65
2.7.	Juridische context.....	66
2.7.1.	Gewestplan.....	66
2.7.2.	Herbevestigd agrarisch gebied .....	66
2.7.3.	APA/BPA/RUP .....	66

2.7.4.	Gemeentelijke verordening.....	72
2.7.5.	Verkaveling.....	72
2.7.6.	Voorkooprecht.....	72
2.7.7.	Rooilijnen.....	74
2.7.8.	Trage wegen.....	74
2.7.9.	Onroerend erfgoed.....	78
2.8.	SWOT-analyse.....	81
2.9.	Planopzet.....	83
2.9.1.	Algemeen.....	83
2.9.2.	Afweging alternatieven.....	86
2.9.3.	Bestemmingsplan.....	93
2.10.	Op te heffen plannen en voorschriften.....	100
2.11.	Register planbaten, planschade en/of compensatie.....	101
2.11.1.	Kapitaalschade.....	101
2.11.2.	Gebruikersschade.....	102
2.11.3.	Opmerking.....	102
2.12.	RVR-toets.....	104
3.	Effectenbeoordeling.....	106
3.1.	RUP kader voor vergunning van bijlage I/II of III uit de project-MER-regelgeving.....	106
3.2.	Referentiesituatie.....	106
3.3.	Afweging alternatieven.....	107
3.4.	Mens: gezondheid en veiligheid.....	107
3.5.	Mens: socio-organisatorische aspecten.....	108
3.6.	Ruimtelijke ordening.....	109
3.7.	Biodiversiteit, fauna en flora.....	111
3.8.	Atmosferische en klimatologische factoren.....	112
3.9.	Energie en grondstoffenvoorraad.....	113
3.10.	Bodem.....	113
3.11.	Water.....	114
3.12.	Geluid.....	115
3.13.	Licht.....	116
3.14.	Stof.....	116
3.15.	Mobiliteit.....	116
3.16.	Stoffelijke goederen en cultureel erfgoed.....	118
3.17.	Landschap.....	119
3.18.	Samenhang tussen de disciplines.....	119
3.19.	Leemten in de kennis.....	120
3.20.	Eerdere effectenbeoordelingen.....	120

3.21. Grensoverschrijdende of gewest overschrijdende effecten .....	120
3.22. Cumulatieve effecten .....	120
3.23. Conclusie .....	120

# 1. Inleiding

## 1.1. Algemeen

---

Voorliggend document is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), opgemaakt volgens het geïntegreerd planningsproces.

Het geïntegreerd planningsproces bestaat uit 7 stappen:

1. opmaak startnota en procesnota;
2. publieke raadpleging en adviesvraag;
3. opmaak scopingsnota;
4. opmaak voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan;
5. voorlopige vaststelling van het ontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan;
6. openbaar onderzoek
7. definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De definitieve vaststelling van het RUP vormt de laatste formele fase binnen het proces voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het definitief ontwerp verwerkt de adviezen, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek betreffende het RUP ontvangen werden.

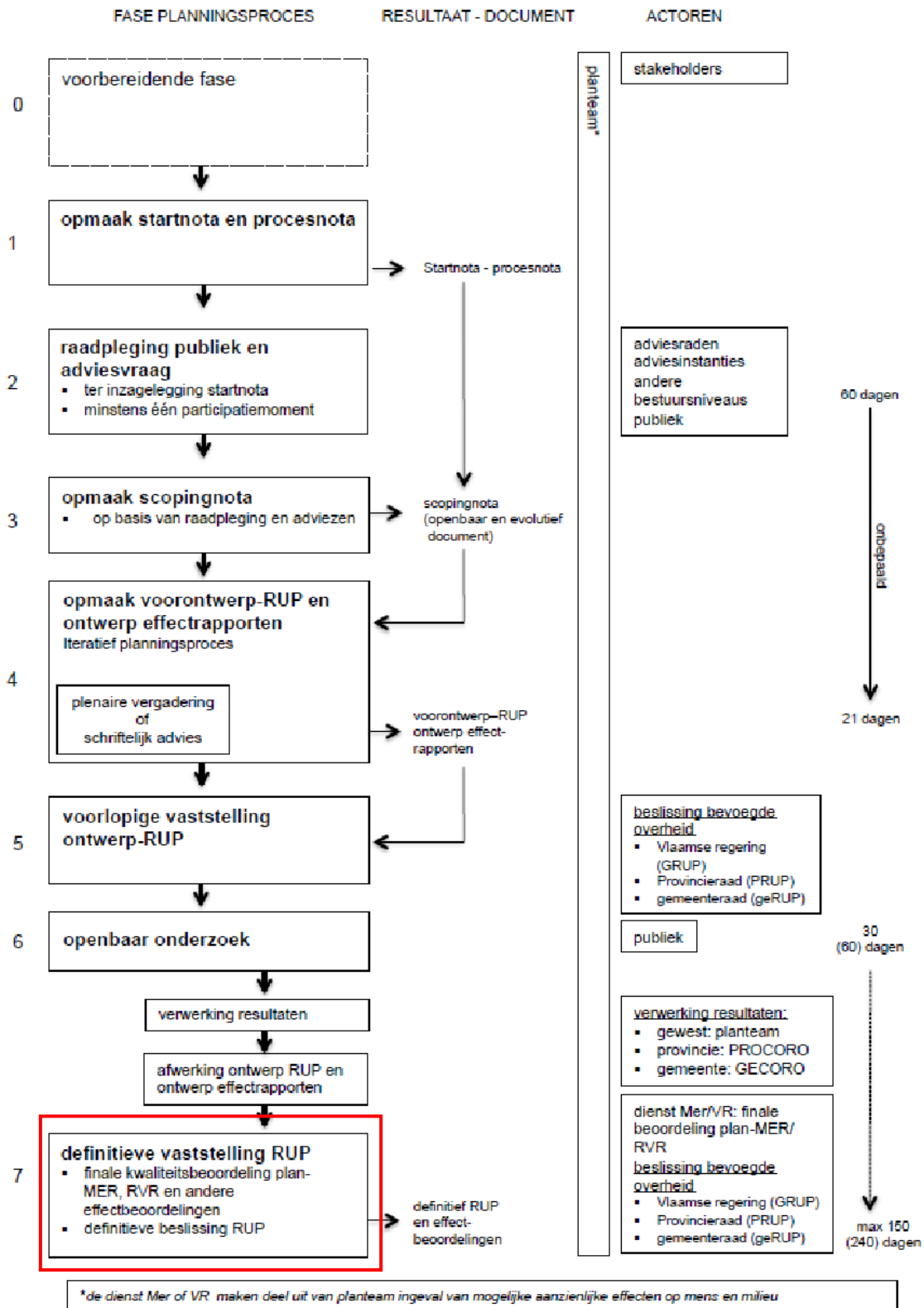
In de procesnota wordt verduidelijkt hoe de procedure verloopt, wie deel uitmaakt van het planteam en op welke manier participatie als volwaardig onderdeel van het planproces vorm krijgt.

De documenten van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zullen finaal bestaan uit:

1. Procesnota: **RUP\_36008\_214\_00415\_00001\_pn**
2. Toelichtingsnota met effectenbeoordeling en register van plancompensatie(s):  
**RUP\_36008\_214\_00415\_00001\_tn**
3. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften: **RUP\_36008\_214\_00415\_00001\_sv**
4. Verordenend grafisch plan: **RUP\_36008\_214\_00415\_00001\_gp**
5. Toelichtende plannen: **RUP\_36008\_214\_00415\_00001\_tnk**

## 1.2. Schema procedure RUP

Onderstaande figuur geeft het overzicht van de verschillende te nemen stappen in de procedure voor de opmaak en goedkeuring van het RUP weer.



### **1.3. Delegatie door de Deputatie**

---

Het domein Wallemote-Wolvenhof betreft een openlucht-recreatief domein in provinciaal beheer. In het bindend gedeelte van het provinciaal ruimtelijk structuurplan is Wallemote-Wolvenhof geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt met name “openluchtrecreatieve groene domeinen in provinciaal beheer”. Artikel 2.2.12 §.1 van de VCRO bepaalt dat de deputatie belast is met de opmaak van RUP's ter uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. De codex bepaalt echter ook dat een planningsbevoegdheid gedelegeerd kan worden aan een ander planningsniveau.

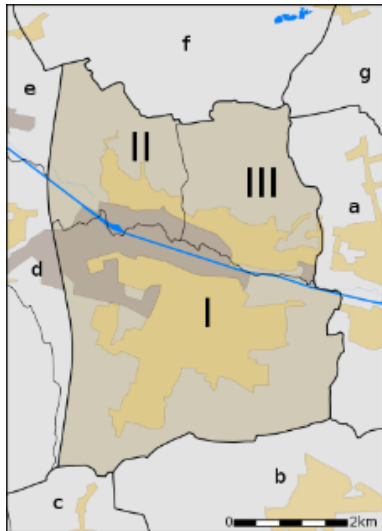
Op 26 januari 2023 werd door de deputatie de planningsbevoegdheid voor de opmaak van onderhavig RUP toegekend aan de stad Izegem. Het voorliggend RUP voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het delegatiebesluit.



## 2. Toelichtingsnota

### 2.1. Situering van het plangebied

Izegem, met zijn fusiegemeenten Izegem, Emelgem en Kachtem, ligt iets ten zuidoosten van het centrum van de provincie West-Vlaanderen.

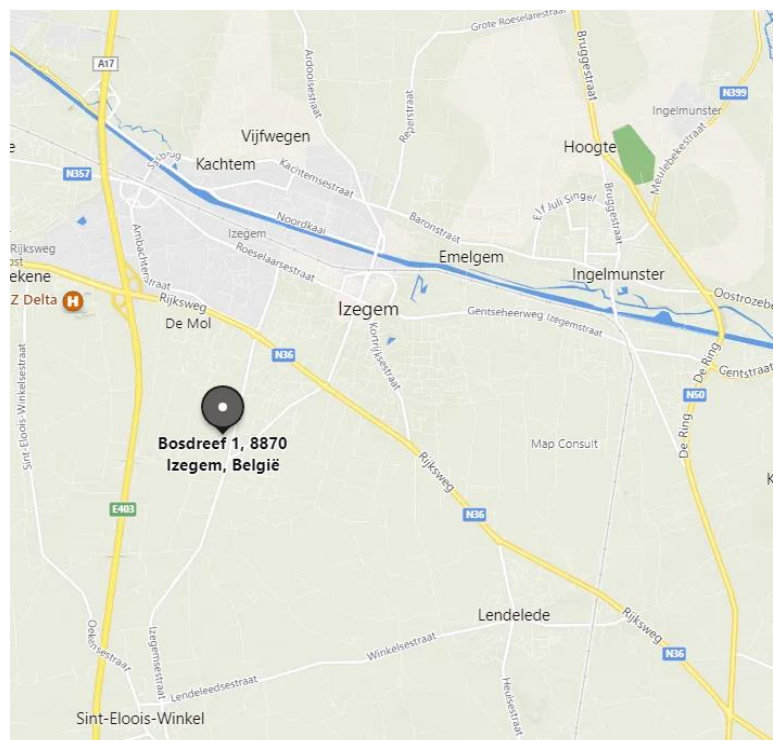


- I. Izegem
- II. Kachtem
- III. Emelgem

Figuur: Fusiegemeenten Izegem (bron: <http://nl.wikipedia.org/wiki/Izegem>)

De stad Izegem behoort tot het sterk geürbaniseerde zuidoostelijke deel van West-Vlaanderen, en bevindt zich in de sterk geïndustrialiseerde zone 'de as Roeselare-Izegem-Ingelmunster-Wielsbeke'. Van een open-ruimte-structuur kan nog maar weinig gesproken worden langs deze verstedelijkte as. Doorheen de stad stroomt de Mandel en het kanaal Roeselare-Leie. Parallel met het kanaal verloopt de spoorweg. Langsheen de westelijke stadsgrens is de autosnelweg E403 gelegen.

Het plangebied van onderhavig RUP is gelegen in de deelgemeente Izegem.



## 2.2. Doelstellingen van het RUP

---

De stad wenst met dit plan volop in te zetten op de uitbouw van een groengebied met een belangrijke rol op vlak van ecologie, klimaat, landschap en recreatie.

Het RUP wordt opgestart om:

1. het juridisch kader te verankeren voor de centrale zone die in eigendom is van de stad en waarvoor door de provincie al een visie/plan uitgewerkt werd,
2. te onderzoeken of de bosuitbreiding op termijn niet nog ruimer kan worden. De plancontour is daarom ruimer dan enkel het inrichtingsplan van de provincie (zie verder).

De Provincie West-Vlaanderen werkte in nauwe samenwerking met de stad een aanzet tot beplantingsplan uit.

## 2.3. Afbakening plangebied

---

Het RUP omslaat een gebied van ca. 22ha 34are 62ca.

Als eerste stap bij het bepalen van de plancontour is ervoor gezorgd dat er niet geraakt wordt aan de grootschalige, aaneengesloten landbouwstructuren in Izegem. Daarvoor is er gesteund op de afgebakende herbevestigde agrarische gebieden (HAG).

Voor een deel van het gebied – in eigendom van de stad zelf – is de realisatie van het groengebied een doelstelling op relatief korte termijn.

Volgende grensstellende elementen zijn toegepast: het bestaande kastelendomein, het HAG en de bebouwingslinten van de Leenstraat en Oude Iepersestraat. Aan de hoek Bosdreef/Hollebeekstraat is de Bosdreef zelf als grens gebruikt, waardoor een deeltje van het bestaande provinciaal domein mee opgenomen is in het plangebied (met het oog op eventuele bepalingen rond de zichtas richting Bosmolens).

De contour van het RUP wordt als volgt bepaald:

1. ten noorden wordt de contour afgestemd op:
  - de contour van het RUP Wallemote (dd. 17/07/2003)
  - perceelsgrenzen cf. het Grootschalig Referentie Bestand (GRB) (versie 16/01/2021)
2. ten oosten wordt de contour afgestemd op:
  - de contour van het RUP Bosmolens (dd. 16/08/2007)
  - perceelsgrenzen cf. het GRB (versie 16/01/2021)
3. ten zuiden wordt de contour afgestemd op perceelsgrenzen cf. het GRB (versie 16/01/2021)
4. ten westen wordt de contour afgestemd op:
  - de contour van het RUP Wallemote (dd. 17/07/2003)
  - perceelsgrenzen cf. het GRB (versie 16/01/2021)

Daarbij worden ook de smalle stroken die tussen twee RUP's in vallen, waar dus nog een strook van het gewestplan van toepassing is, opgevangen:

- langsheen de Wolvenhofstraat
- langsheen de Leenstraat

## 2.4. Historische context

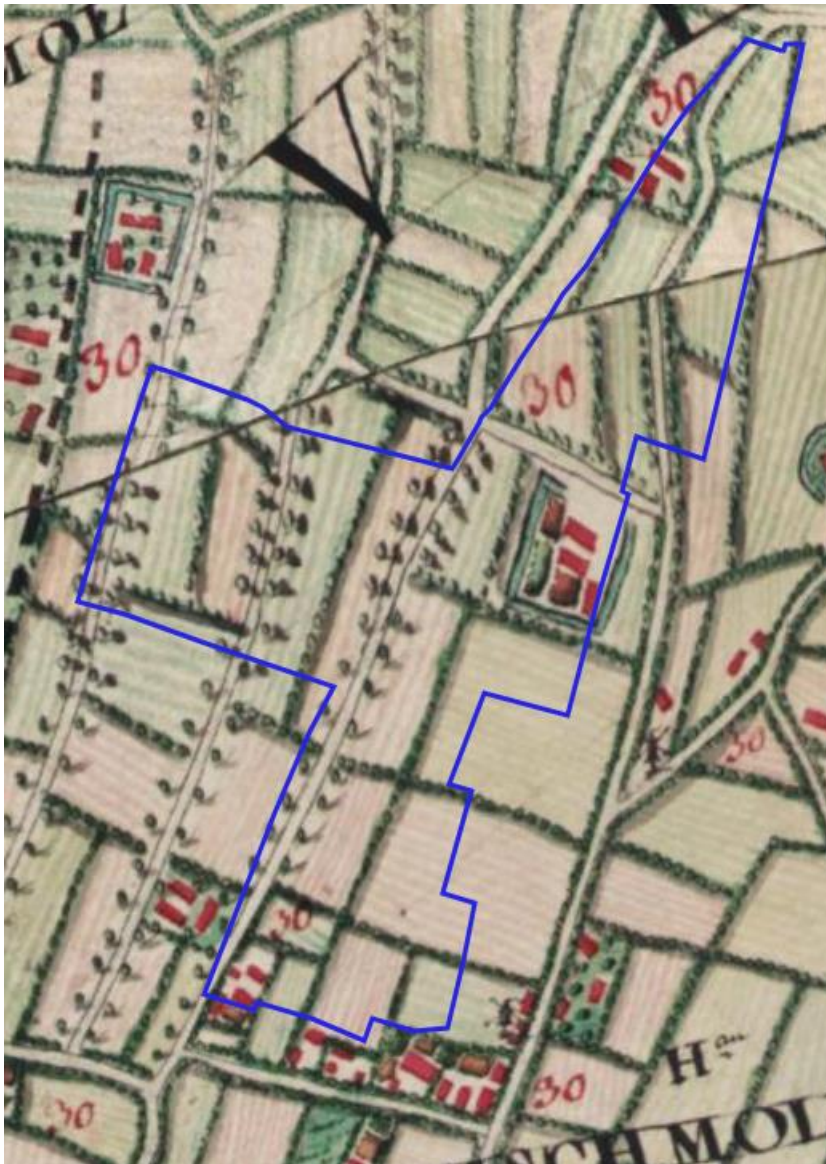
---

### 2.4.1. Atlas van Ferraris (1777)

Ten tijde van Ferraris was er ter hoogte van het plangebied geen bos aanwezig. Op de atlas van Ferraris vindt men ter hoogte van het plangebied laanbeplanting langsheen de (voet)wegen, akker- en weilanden onder de vorm van bocagelandschap (een landschap dat wordt gekenmerkt door een lapjesdeken van kleine onregelmatige percelen die worden afgeschermd door heggen, houtwallen of muurtjes). De laanbeplanting is grotendeels verdwenen en van het bocagelandschap zijn amper restanten terug te vinden.

Ten zuiden van de Bosdreef was een omwalde site terug te vinden. Deze is op heden verdwenen.

Op de Ferrariskaart is de huidige kasteelsite onbebouwd. De site wordt onderverdeeld door een noord-zuid georiënteerde weg.



Figuur: Uittreksel Atlas van Ferraris (1777) (bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))

#### 2.4.2. Vandermaelen kaarten (1846-1854)

Ten tijde van Vandermaelen blijkt de kasteelsite nog steeds niet bebost en onbebouwd, er staat wel een omwalde hoeve ten zuiden ervan (huidig bedrijf Poulpharm). Nabij deze hoeve zijn twee percelen permanent en dus vochtiger grasland weergegeven.

De omwalde hoeve die zich ten zuiden van de Bosdreef bevond cf. de Atlas van Ferraris (1777), blijkt te zijn verdwenen.

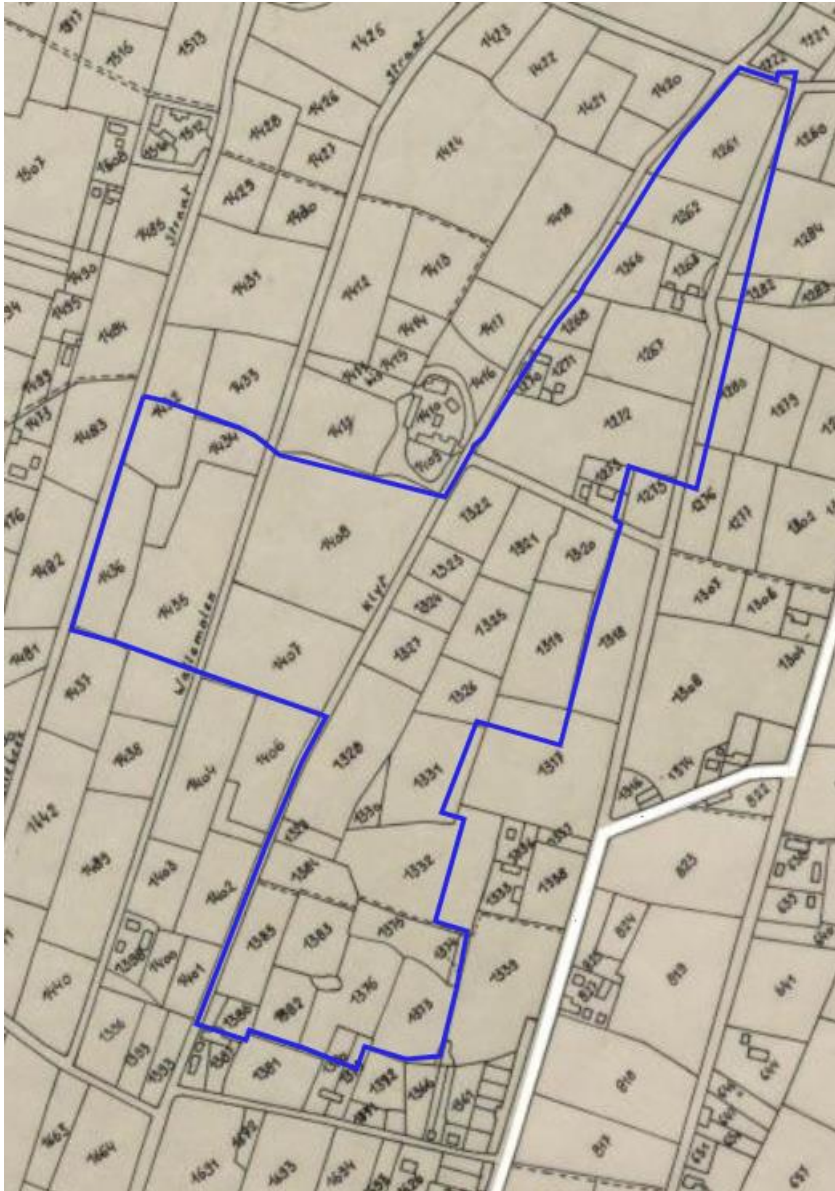


Figuur: Uittreksel kaart van Vandermaelen (1846-1854) (bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))

### 2.4.3. Popp kaarten (1842-1879)

Op de Popp kaart zien we dat het plangebied is opgedeeld in diverse kadastrale percelen. De weg die de huidige kasteelsite in twee splitst wordt aangeduid met “Wallemolen straat”.

De omwalde hoeve ter hoogte van het huidig bedrijf Poulpharm is ook op de Popp kaarten terug te vinden.



Figuur: Uittreksel Popp-kaarten (1842-1879) (bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))

#### 2.4.4. Topografische kaart 1910

Begin 20ste eeuw worden ter hoogte van de huidige kasteelsite twee kastelen opgericht in opdracht van de vooraanstaande familie Vandenbogaerde. Valère Vandenbogaerde was burgemeester van Izegem van 1900 tot 1904 en gaf opdracht tot het bouwen van de landhuizen voor zijn twee zonen: kasteel Wolvenhof voor Emile, kasteel Wallemote voor Gaspard .

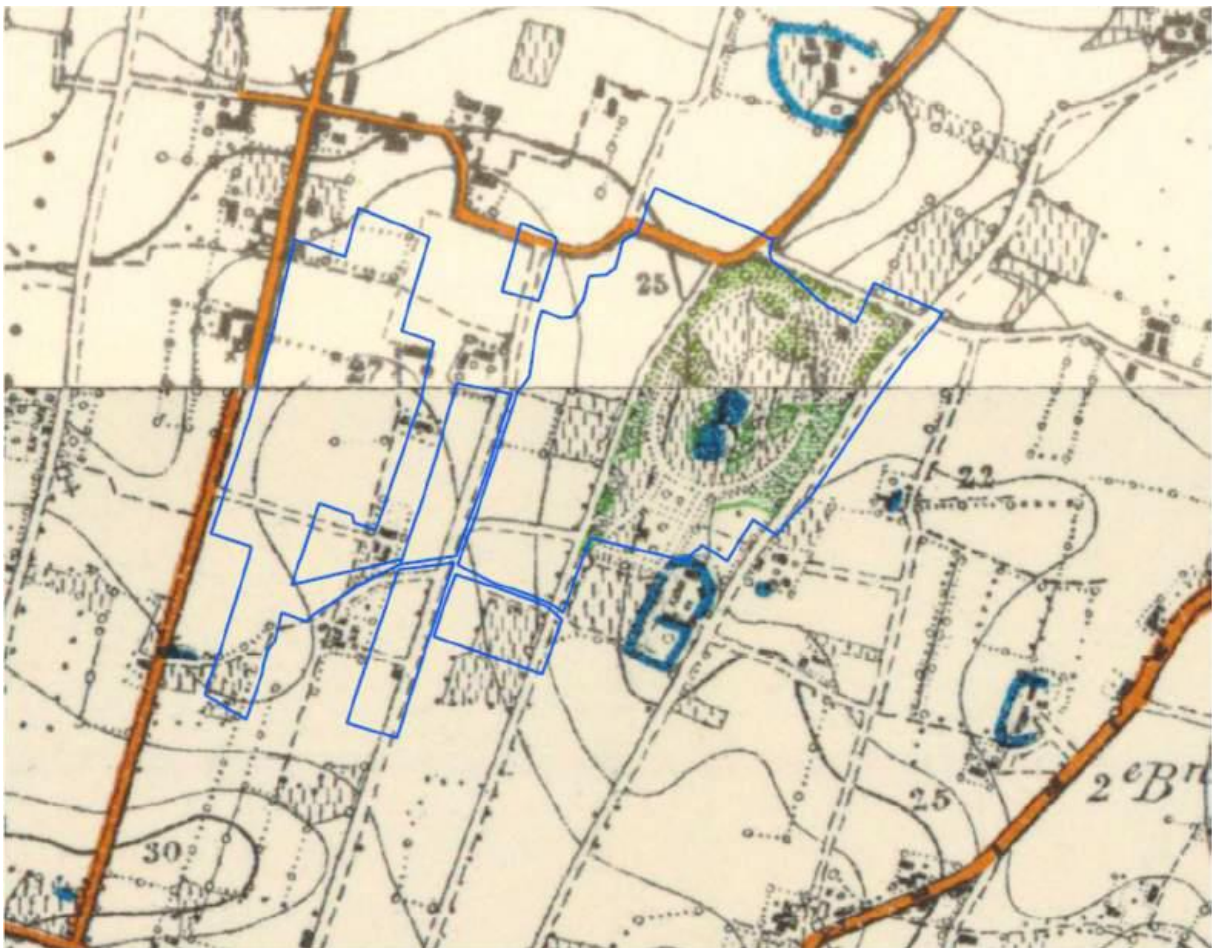
Kasteel Wallemote werd tegelijkertijd met kasteel Wolvenhof opgetrokken op een terrein van 12 hectare. Het terrein werd volledig vergraven voor de aanleg van vijvers en voor het ophogen van terreinen.

De Vanden Bogaerdes kochten voor 1800 fr. de openbare weg die door hun domein liep van de stad Izegem.

Op de topografische kaart van 1910 is te zien hoe het domein voor Wolvenhof met boszones en de parkvijver reeds is aangelegd, het kasteel zelf is nog niet gebouwd.

Het kasteel Wolvenhof werd in 1913 bewoond.

Het domein en het kasteel Wallemote is nog niet aangelegd. Van dit kasteel was bij het begin van WO1 de ruwbouw af.



Figuur: Uittreksel topografische kaart 1910 (bron: Natuurbeheerplan provinciedomein Wallemote-Wolvenhof)

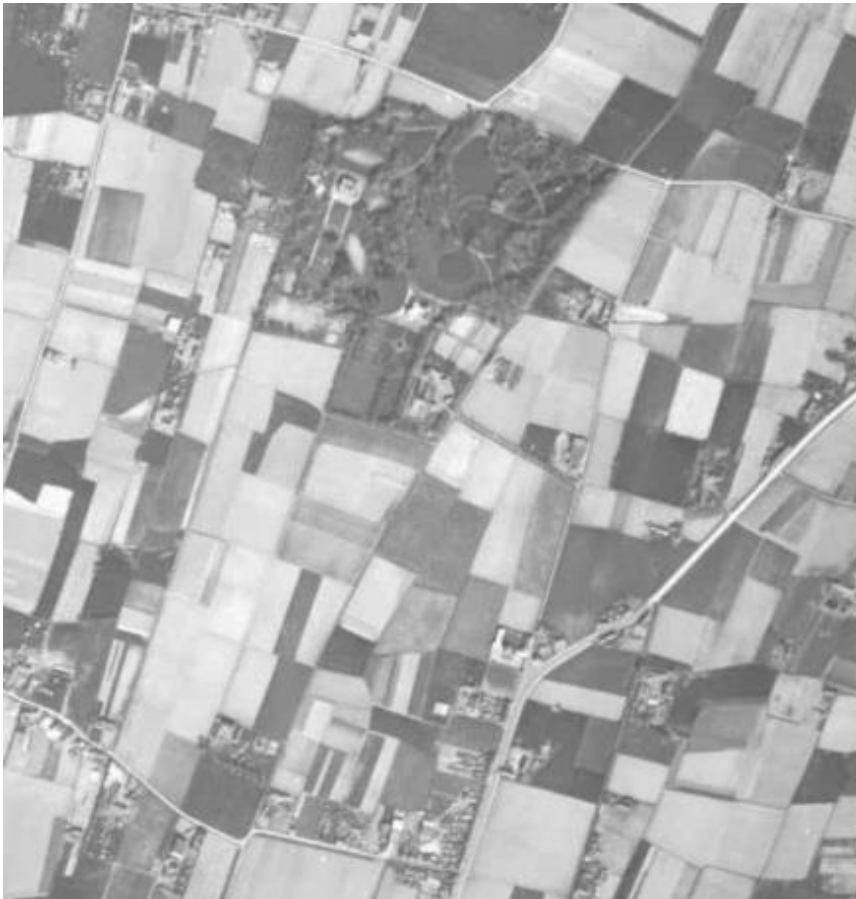
#### 2.4.5. Orthofoto's 1918 - heden

##### Luchtfoto 1918



Op de luchtfoto van 1918 is het recent aangelegd domein met de twee kastelen, de parkvijver en de jonge boszones goed zichtbaar. De domeinen werden in Engelse landschapsstijl aangelegd.

##### Luchtfoto 1952



## Luchtfoto 1971

Het landschap heeft ter hoogte van het plangebied doorheen de jaren vanaf 1971 tot heden geen noemenswaardige veranderingen ondergaan.





In 1989 huurde de stad Izegem het Kasteel Wallemote en bijhorend park. In 1997 kochten ze het kasteel aan.

In 2000 kocht de Provincie West-Vlaanderen beide kasteeldomeinen aan en werd het provinciedomein, dewelke in mei 2001 geopend werd voor het publiek.

Ook het kasteel Wolvenhof werd eigendom van de stad Izegem (die al eigenaar was van het kasteel Wallemote).

Hierna werden door aankoop (vooral in 2003 en 2006) van gronden ten westen van de kasteeldomeinen het provinciedomein verder uitgebouwd met onder meer bosaanplant en een speelzone.

De eerste aanplanten op de gronden in het westelijk deel werden in 2004 uitgevoerd.

#### Luchtfoto 1979-1990



Luchtfoto 2009



Luchtfoto 2012



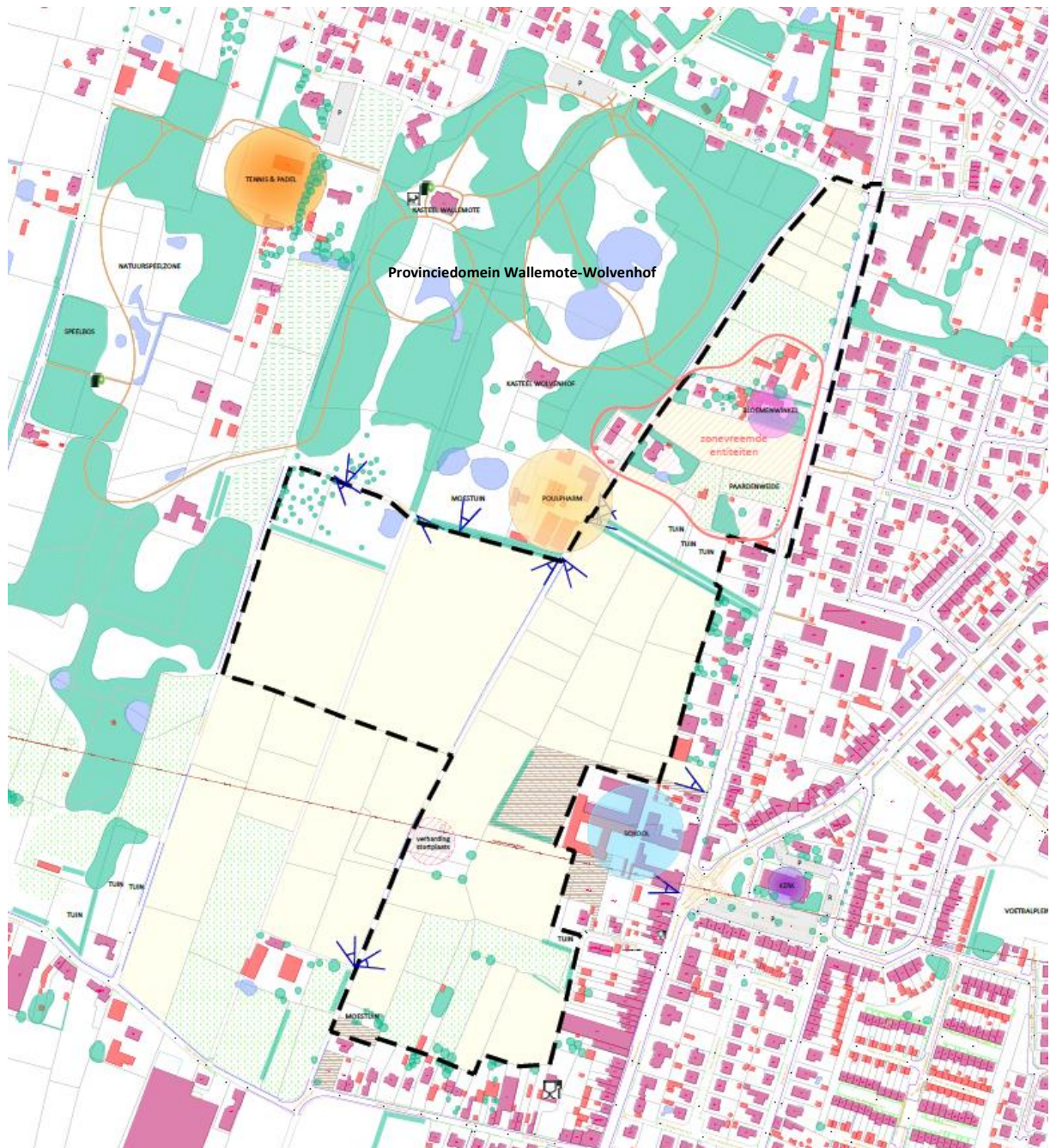
Luchtfoto 2021



## 2.5. Feitelijke context

Zie plan 'Bestaande toestand' alsook plan 'Luchtfoto' voor aanduiding van de opnamepunten van de foto's.

### 2.5.1. Ruimtelijke analyse



Het plangebied sluit aan bij het provinciedomein Wallemote-Wolvenhof, een belangrijke groene long van de stad Izegem.

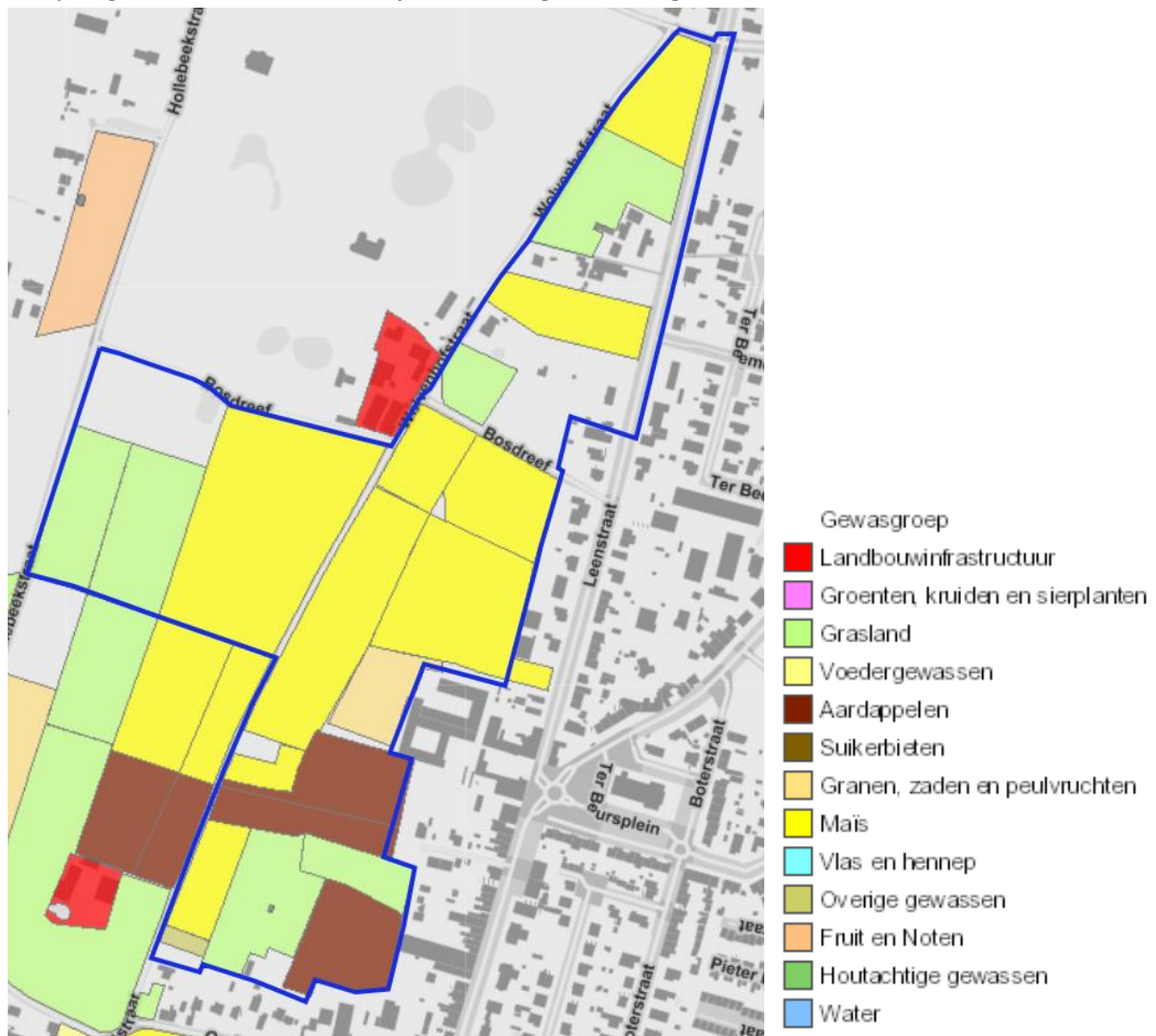
Hiernavolgend wordt een plattegrond van het provinciedomein Wallemote-Wolvenhof weergegeven:



Vanuit het bezoekersonderzoek van Westtoer (01/07/2019-10/03/2020) komen volgende resultaten naar voor in kader met het huidig provinciedomein Wallemote-Wolvenhof:

- ong. 85.000 bezoekers per jaar,
- 91% van de bezoekers is omgevingsrecreant (komen uit de omgeving),
- 45% gezelschappen met kinderen,
- slechts 63% komt met de auto – weinig indicaties van parkeerproblematiek,
- minstens 23% komt wekelijks,
- gemiddeld bezoekduur van 1,5u,
- naast wandelen is kinderen laten spelen de belangrijkste activiteit,
- een uitbreiding met speelnatuur wordt als grote meerwaarde gezien,
- bezoekers met honden hechten belang aan een hondenweide,
- voor de huidige bezoeker is het speelbos van iets groter belang dan het erfgoed in het domein.
- aandachtspunten zijn de sanitaire voorzieningen die onvoldoende aanwezig zijn en het aanbod aan fietsmogelijkheden dat door 20% van de respondenten als onvoldoende wordt gezien.

Het plangebied omvat voornamelijk landbouwgronden in gebruik als akkerlanden of weilanden.



Figuur: landbouwgebruikpercelen LV, 2020 (www.geopunt.be)

Het plangebied wordt doorkruist door:

- De Bosdreef, dewelke een elzenlaan vormt tussen Leenstraat-Wolvenhofstraat en vervolgens verder loopt richting de Hollebeekstraat als verbindingsweg voor voetgangers en tweewielige voertuigen (zie fotoreportage).
- De Wolvenhofstraat, een lokale geasfalteerde weg die slechts gedeeltelijke toegankelijk is (tractorsluis)

Daarnaast grenst het plangebied:

- Ten noorden aan de Kokelarestreet (lokale geasfalteerde weg)
- Ten oosten aan de Leenstraat – Meensesteenweg (tweevaksbaan in asfalt en beton met aan weerszijden een fiets- en voetpad)
- Ten westen aan de Wolvenhofstraat / Hollebeekstraat (smalle geasfalteerde landelijke weg).

In de noordelijke spie van het plangebied, tussen de Bosdreef-Wolvenhofstraat, Kokelarestreet en Leenstraat, bevinden zich enkele zonevreemde entiteiten (woningen, bloemenwinkel).

Langsheen de Wolvenhofstraat bevond zich een stortplaats. De betonplaat werd zonder vergunning aangelegd en gebruikt voor opslag van allerlei afval en grond. Het terrein werd door de stad verworven en opgeruimd. De verharding wordt nog weggehaald.



*Figuur: Stortplaats langs de Wolvenhofstraat (bron: orthofoto 2021, www.geopunt.be)*

Het plangebied biedt een aantal vista's (zie analyseschets):

- Tussen de kerktoren van de 'Heilige Familie Kerk' ter hoogte van het Ter Beursplein en het provinciaal domein (Wolvenhofstraat/Bosdreef – Meensesteenweg).
- Vanaf de Wolvenhofstraat nabij de Bosdreef in zuidwestelijke richting
- Vanaf de Wolvenhofstraat in het zuidelijk deel van het plangebied in noordwestelijke en noordoostelijke richting.
- Vanaf de Meensesteenweg, ten zuiden van de school Bosmolens, in oostelijke richting.
- Vanaf de Bosdreef richting de kastelen op het provinciaal domein.



Aansluitend bij het plangebied vinden we:

- Een- en meergezinswoningen, kleinhandelszaken en horeca onder de vorm van open, halfopen en gesloten bebouwing langsheen de Leenstraat, Meensesteenweg en Oude Iepersestraat. Meergezinswoningen hebben een max. gabarit bestaande uit 2 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak.
- Basisschool Bosmolens langsheen de Meensesteenweg.
- Het provinciedomein Wallemote-Wolvenhof, opengesteld voor het publiek op 27 mei 2001. Dit provinciedomein omvat kasteel Wallemote en kasteel Wolvenhof.

Het kasteel Wallemote is eigendom van de stad Izegem. Je kunt het huren als feest- of vergaderlocatie. Het Kasteel Wolvenhof is eigendom van de Provincie West-Vlaanderen. Voor dit het kasteel wordt een nieuwe invulling gezocht (kantoren, horeca...). Op basis van de nieuwe bestemming zal het kasteel dan ook gerenoveerd worden.

Langsheen de Wolvenhofstraat sluiten een pad ter hoogte van kasteel Wolvenhof en de Bosdreef aan op het plangebied van onderhavig RUP, waarlangs dus een voetgangers- en fietsverbinding bestaat.

Om dit domein te bezoeken met de auto, vindt men een parkeerplaats langsheen de Kokelarestraat (een vrij smalle lokale weg in asfalt).



*Figuur: Kokelarestraat, juni 2021 (bron: google maps)*

Ook het vermelden waard is het feit dat er net ten zuiden van de basisschool Bosmolens een hoogspanningsleiding over het plangebied loopt.

## 2.5.2. Fotoreportage

Foto-opnamepunten zie plan bestaande toestand.



**Foto 1: Wolvenhofstraat in noordelijke richting ter hoogte van PoulPharm**



**Foto 2: akkerland ter hoogte van kruispunt Bosdreef-Wolvenhofstraat**



**Foto 3: Tractorsluis ter hoogte van de Wolvenhofstraat, getrokken vanaf kruispunt Bosdreef in zuidelijke richting**



**Foto 4: weiland ter hoogte van kruispunt Bosdreef-Wolvenhofstraat**



**Foto 5: Bosdreef vanaf de Wolvenhofstraat**



**Foto 6: Bosdreef vanaf de Leenstraat**



**Foto 7: Bosdreef in westelijk richting, richting de Hollebeekstraat**



**Foto 8: Bosdreef vanaf de Leenstraat**



**Foto 9: Foto richting de school Bosmolens vanaf de Bosdreef**



**Foto 10: Leenstraat in zuidelijke richting vanaf kruispunt met de Bosdreef**



**Foto 11: Leenstraat in noordelijke richting vanaf kruispunt met de Bosdreef**



**Foto 12: open ruimte tussen de school Bosmolens en Leenstraat 100 (zichtas)**



**Foto 13: strook waar men een fietspad ten zuiden van de school Bosmolens zou willen voorzien**



**Foto 14: gronden ten zuidwesten van het kruispunt Wolvenhofstraat en Bosdreef**



**Foto 15: foto richting de kerktoren van de 'Heilige Familie Kerk' vanaf de Wolvenhofstraat**



**Foto 16: foto richting de kerktoren van de 'Heilige Familie Kerk' vanaf de Bosdreef**



**Foto 17: Poulpharm ten westen van de Wolvenhofstraat**



**Foto 18: Poulpharm**

### 2.5.3. Mobiliteit

Het plangebied is vlot bereikbaar met de wagen, via de N36, de Leenstraat-Meensesteenweg.

Doorheen het plangebied lopen een aantal openbare wegen. De belangrijkste functie van deze wegen is landbouwexploitatie en de ontsluiting van Poulpharm en een aantal woningen in het gebied.

Daarnaast worden deze wegen massaal gebruikt door de recreanten te voet en met de fiets.

De Wolvenhofstraat is onderbroken met een tractorsluis die een doorgaande noord-zuidbeweging verhindert (zie aanduiding rode ster op onderstaande afbeelding).



*Figuur: indicatieve situering tractorsluis Wolvenhofstraat*

Het provinciedomein Wallemote-Wolvenhof heeft op vandaag 1 parking ter hoogte van de Kokelarestraat. De parking biedt plaats voor 40 personenwagens. Er zijn geen faciliteiten voor bussen. In de onmiddellijke omgeving van de kastelen is er op vandaag geen parkeergelegenheid voorzien.

Op 750 meter is er een ruime parking met meer dan 100 parkeerplaatsen ter hoogte van de kerk aan de Bosmolens (Ter Beursplein). Op vandaag speelt deze parking geen rol van betekenis voor een bezoek aan het provinciedomein Wallemote – Wolvenhof.

Het bedrijf Poulpharm, gelegen ter hoogte van de Wolvenhofdreef 4, genereert heel wat autoverkeer. Langs de Wolvenhofstraat is een parkeerstrook ingericht die op werkdagen volzet is.



*Figuur: parkeerstrook in de Wolvenhofdreef ter hoogte van Poulpharm*



*Figuur: parkeerstrook in de Wolvenhofdreef ter hoogte van Poulpharm (bron: Google streetview, afbeelding juli 2019)*



*Figuur: parkeerstrook in de Wolvenhofdreef ter hoogte van Poulpharm (bron: Google streetview, afbeelding aug. 2021)*

### 2.5.3.1. Fiets- en wandelverkeer

Uit bezoekersonderzoek door Westtoer betreffende het provinciedomein Wallemote-Wolvenhof blijkt het toegankelijk maken voor fietsers een bekommernis. Het aanbod aan fietsmogelijkheden wordt door 20% van de respondenten als onvoldoende gezien.

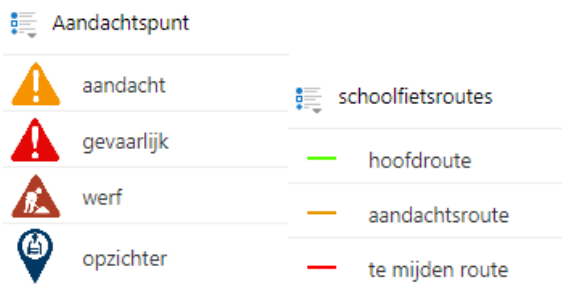
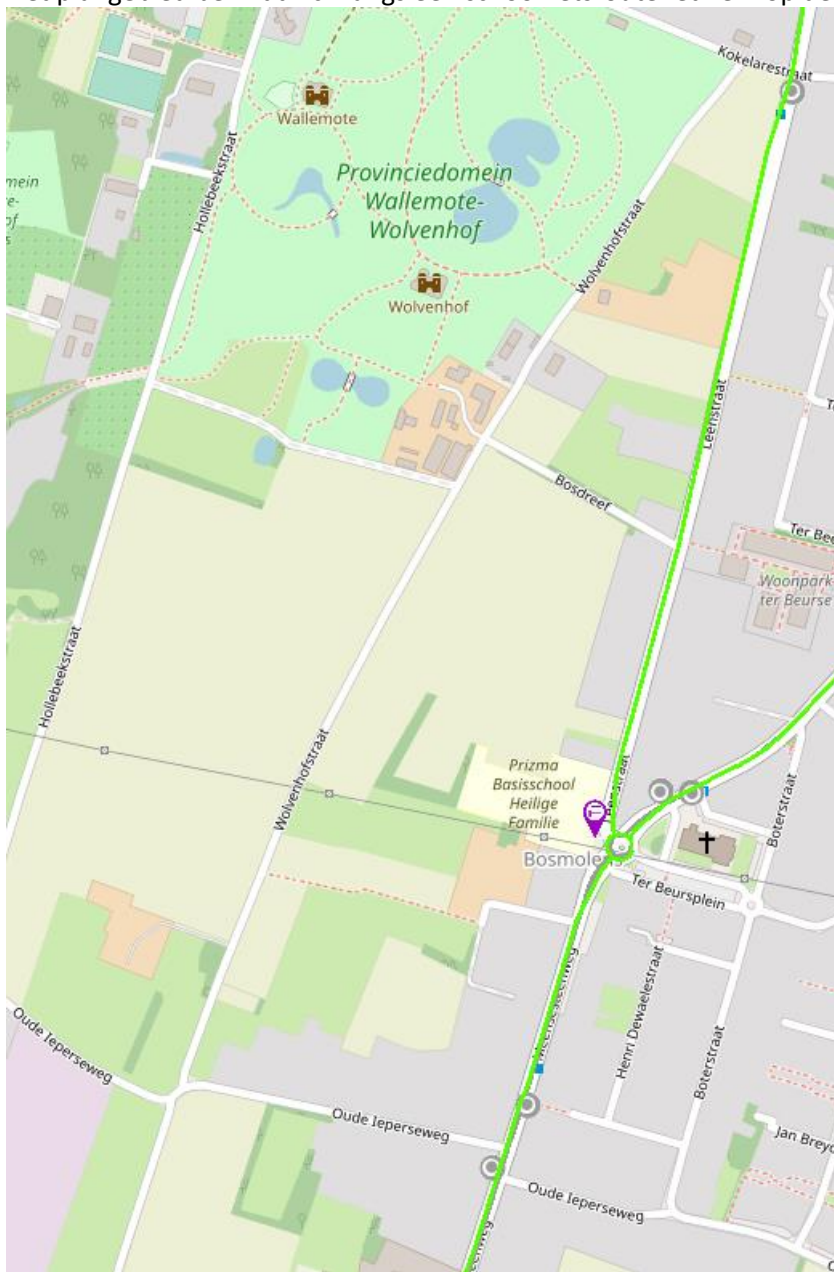
Het plangebied grenst ten noorden (Kokelarestraat) en deels ten westen (Hollebeekstraat) aan het fietsknooppuntennetwerk.

Het recreatief knooppuntennetwerk loopt doorheen het provinciedomein Wallemote-Wolvenhof langsheen de Hollebeekstraat, wat een extra troef is voor het provinciedomein. Op vandaag zijn wel enkel de openbare wegen toegankelijk voor fietsers. Binnen het domein is er verbod om te fietsen. Echter wordt deze situatie aangepast. Fietsen wordt toegelaten doorheen het kasteeldomein via bepaalde routes. Er komen ook fietsenstallingen nabij de kastelen zelf. Zie bij deeltje rond fietsbeleidsplan, blz. 62.



Figuur: Fietsroutenetwerken (bron: fietsnet.be)

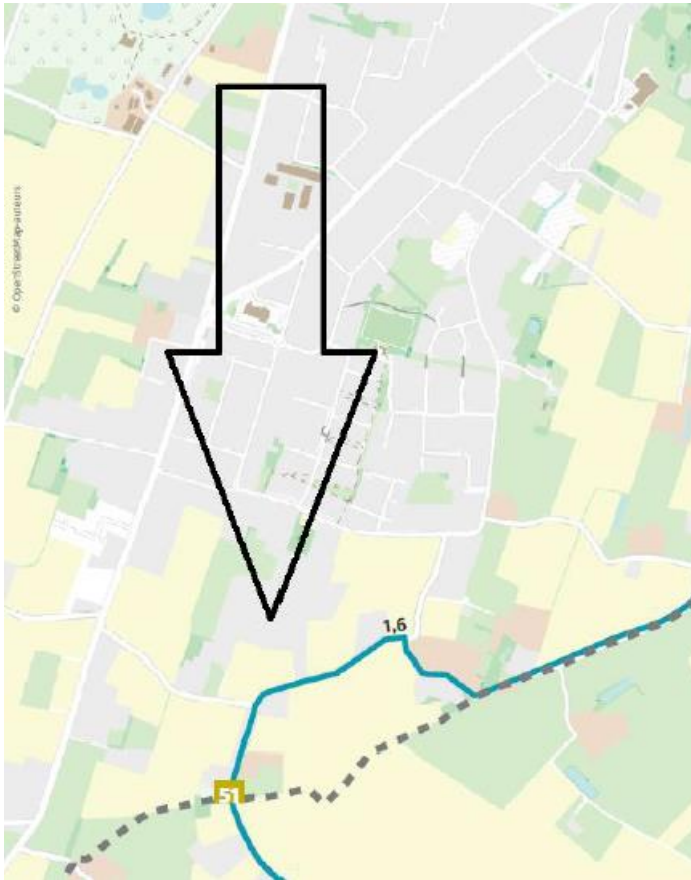
Het plangebied bevindt zich langs een schoolfietsrouten netwerk op de Leenstraat-Meensesteenweg.



Figuur: Schoolfietsroutekaart Provincie West-Vlaanderen (bron: <https://www.schoolfietsroutekaart.be/>)



De uitbreiding van het provinciedomein richting Bosmolens heeft de potentie om aan te takken op het wandelnetwerk in Lendeledede.



*Figuur: wandelnetwerk Lendeledede komt tot aan de Geitestraat in Izegem (bron: mobiliteitsvisie provinciedomein Wallemote-Wolvenhof, provincie West-Vlaanderen, dd. 06/12/2020)*

### 2.5.3.2. Openbaar vervoer

Er bevinden zich haltes van De Lijn ter hoogte van:

- het kruispunt Kokelarestraat-Leenstraat
- het kruispunt Oude Iepersestraat - Meensesteenweg
- De H. Familiekerk

Een reguliere bus (lijn 61 Ardoorie – Izegem - Kortrijk) rijdt langs de Meensesteenweg waarvan de bushalte zich op 700 meter van het huidige provinciedomein bevindt.

Lijn 60 (Roeselare – Izegem – Kortrijk) doet de wijk Bosmolens niet aan en de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 1.800m van het provinciedomein. Naar de toekomst toe zal ook lijn 61 via Lendeledede rijden en zal de dichtstbijzijnde halte op 1.800m gelegen zijn. Het gebied is bijgevolg slecht bereikbaar met het openbaar vervoer.



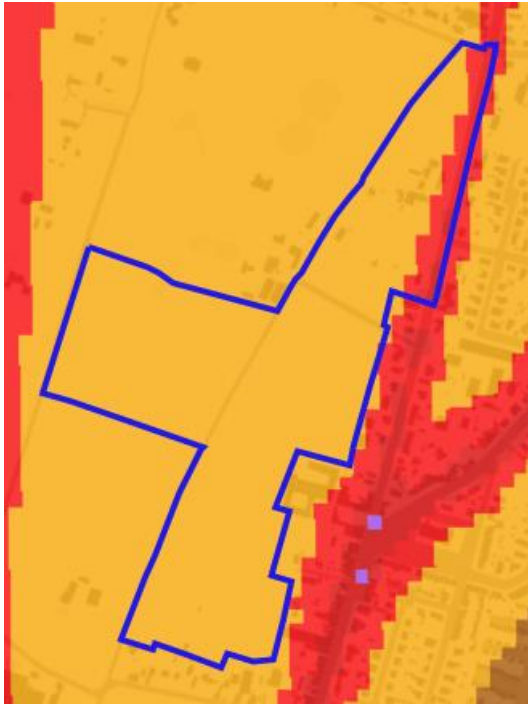
Figuur: haltes De Lijn ([www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))

In het station van Izegem stoppen 2 treinen per richting per uur. Vanaf het station is het ca. 3km naar het provinciedomein Wallemote-Wolvenhof. Dit kan perfect met een Blue Bike of deelwagen (via Claus2You) die aan het station van Izegem beschikbaar is.

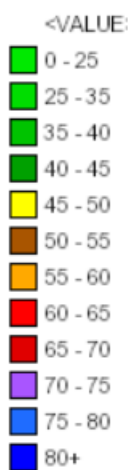
#### 2.5.4. Geluidshinder

Het omgevingsgeluid wordt momenteel bepaald door natuurgeluiden, verkeersgeluiden en menselijke geluiden.

Onderstaande kaart geeft ter hoogte van het plangebied de geluidsbelasting door wegverkeer gedurende een etmaal weer van 55-60db.



MIRA geluidsbelastingskaart wegverkeer 2018, etmaal (Lden)



Figuur: MIRA Geluidsbelastingskaart wegverkeer, toestand 2018 (bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))

## 2.5.5. Watertoets

### 2.5.5.1. Vlaamse Hydrografische Atlas

Het plangebied bevindt zich volgens de Vlaamse hydrografische atlas in het Leiebekken.

In het noordelijke deel wordt het plangebied doorsneden door een waterloop van 2<sup>de</sup> categorie (WL.7.18.3.1), met als beheerder Stad Izegem.

Daarnaast loopt ten noorden van de Bosdreef, over privaat domein, een ingebuisde waterloop 'Kestelootbeek', 2<sup>de</sup> categorie, tussen de Wolvenhofstraat en de Leenstraat. Deze transporteert hemelwater vanuit het westen richting de Mandel en staat niet aangeduid in het geoloket van geopunt, VHA-waterloopsegmenten.



Figuur: VHA-waterloopsegmenten volgens categorie (bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))

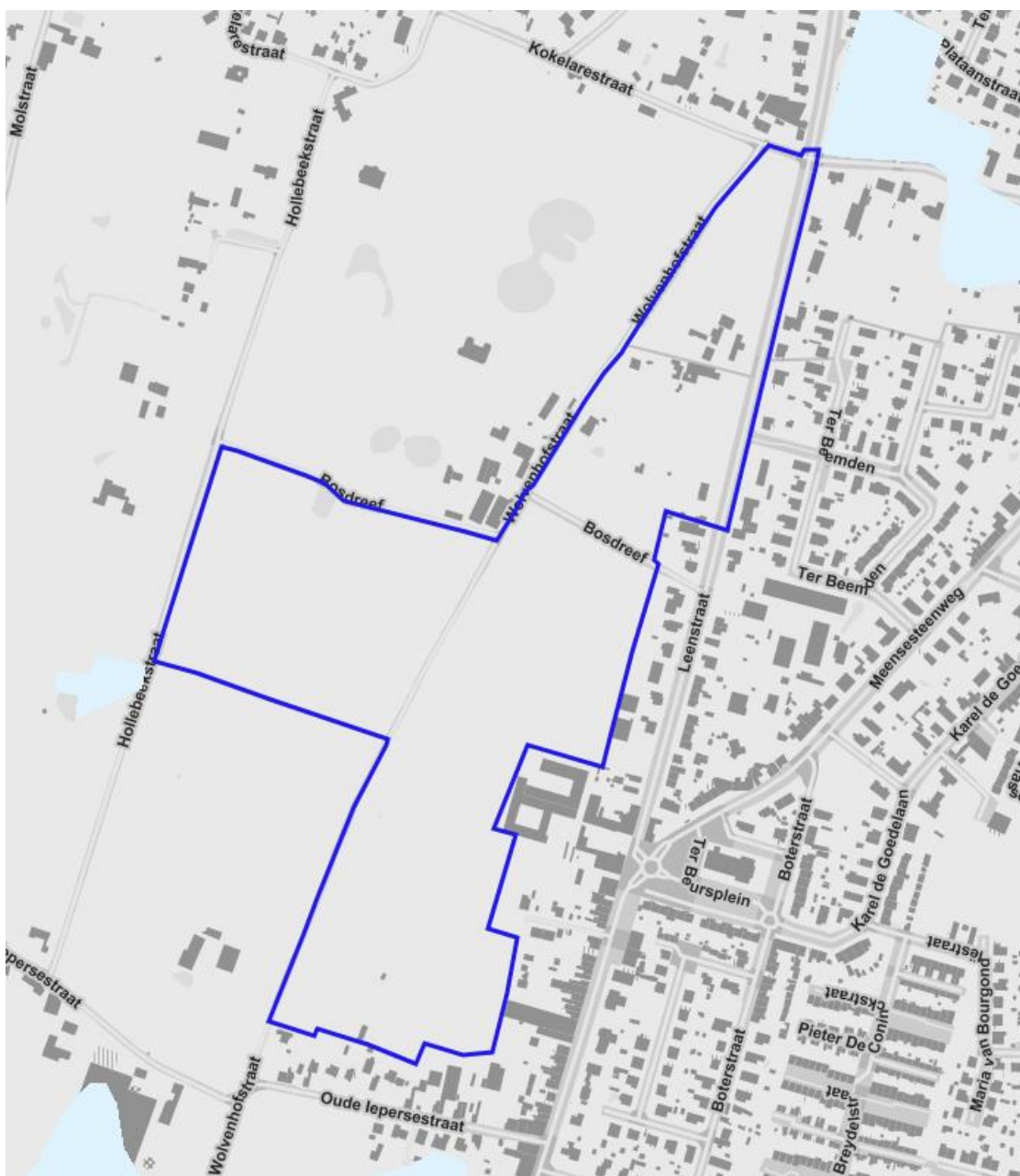
### 2.5.5.2. Overstromingsgevoelige gebieden

Er bevinden zich geen recent overstromde gebieden (ROG) binnen het plangebied.

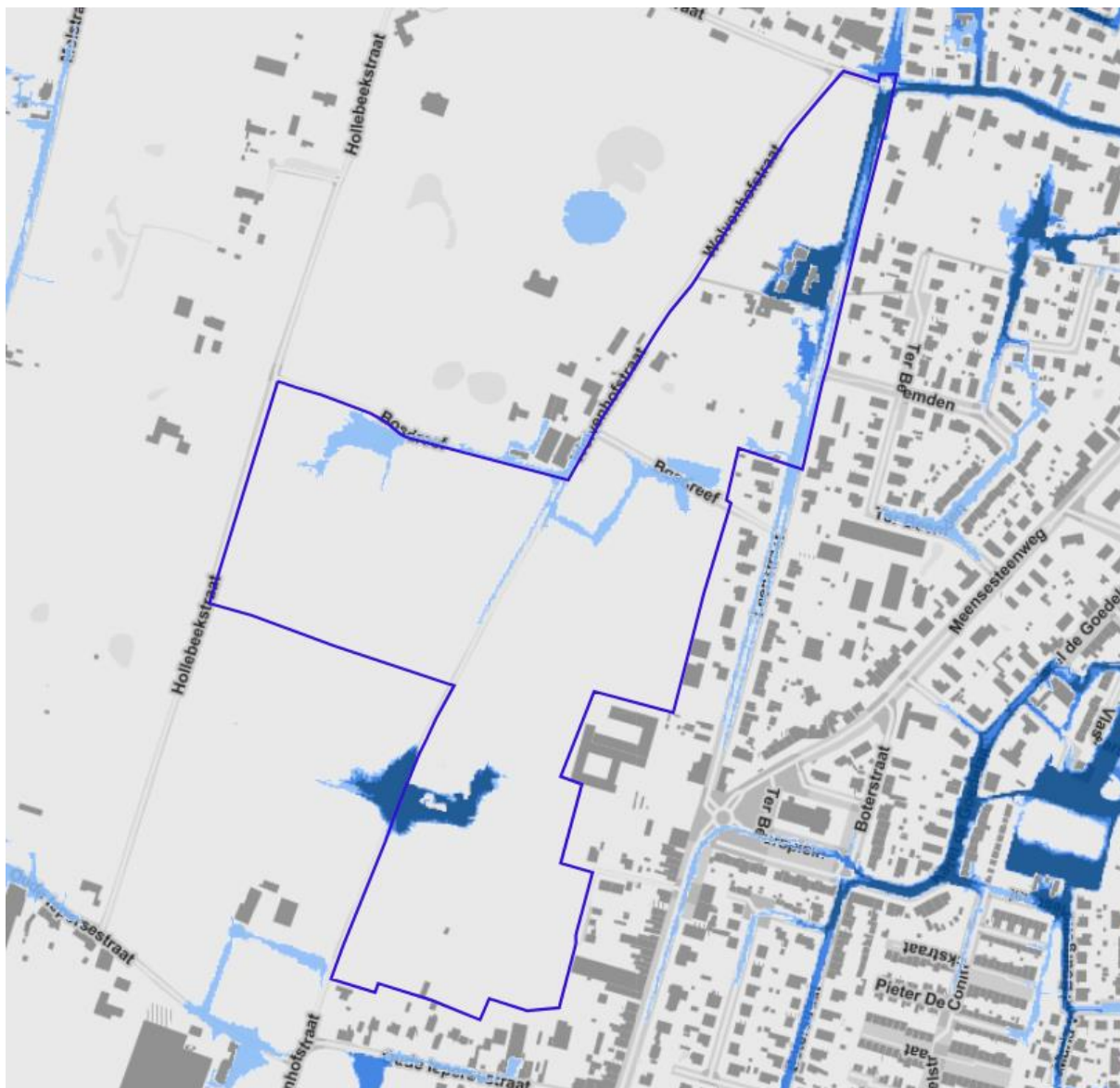
Conform de mogelijks overstromingsgevoelige gebieden 2017 bevinden zich geen overstromingsgevoelige gebieden binnen het plangebied. In de nabijheid zijn enkele kleinere mogelijk overstromingsgevoelige gebieden te zien.

Conform de pluviale overstromingskaarten 2023 zijn er gelet op het toekomstig klimaat wel enkele mogelijks overstromingsgevoelige gebieden in en in de nabijheid van het plangebied afgebakend. Er zijn geen risico's op fluviale overstromingen of overstromingen vanuit zee (2023).

De kaart met overstromingsgevoelige gebieden geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door pluviale overstromingen.



Figuur: overstromingsgevoelige gebieden 2017 (bron: www.geopunt.be)



- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

Figuur: overstromingsgevoelige gebieden pluviaal 2023 (bron: www.geopunt.be)

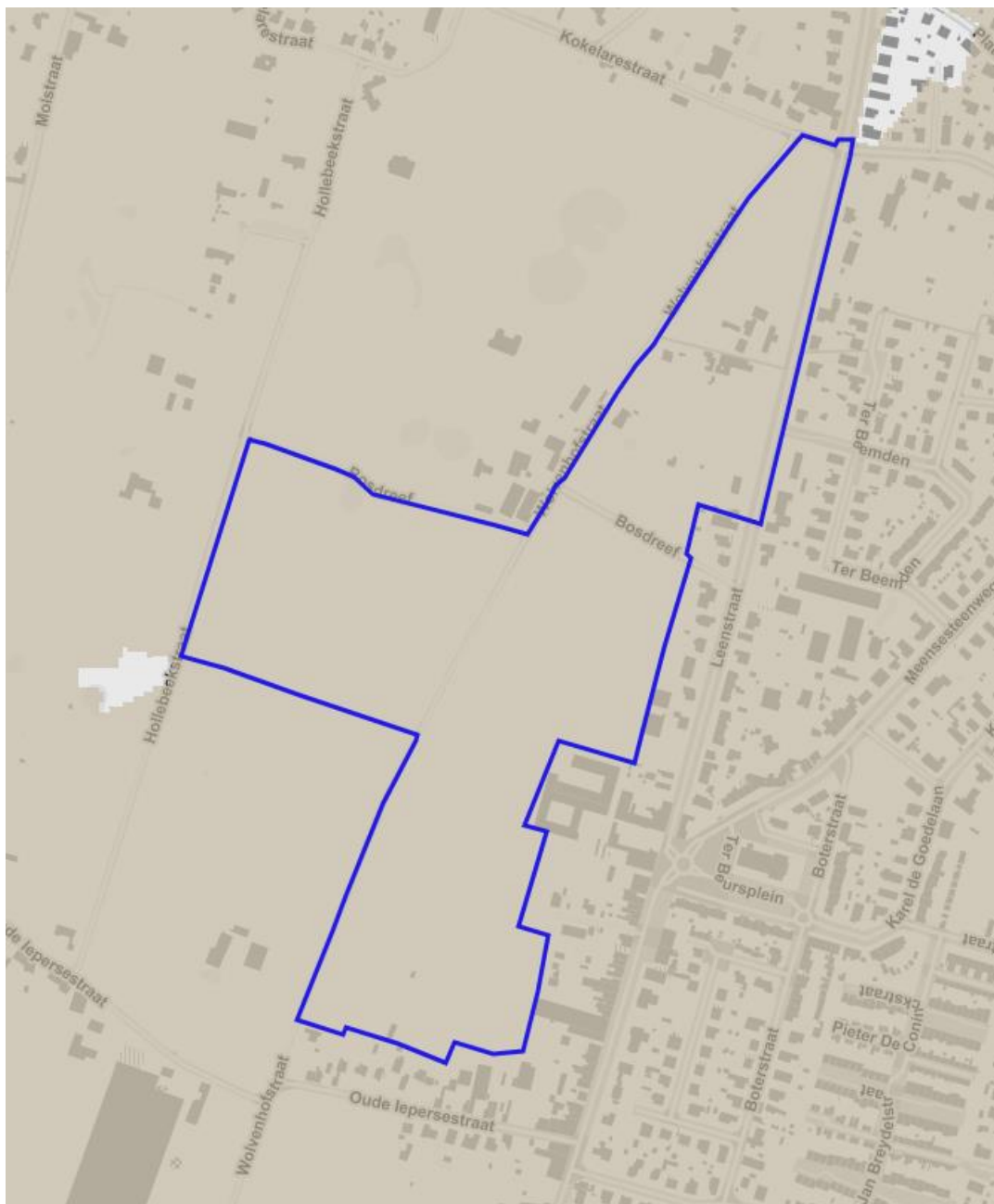
### 2.5.5.3. Klimaatportaal Vlaanderen

Grenzend aan het plangebied is op heden een kwetsbare instelling gelegen (onderwijs) zonder kans op overstroming. Volgens het hoog impact klimaatscenario 2050 blijft dit zo.

#### 2.5.5.4. Infiltratiegevoelige gebieden

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems, ten behoeve van de watertoets, werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is van groot belang omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

Het plangebied wordt volledig aangeduid als zijnde infiltratiegevoelig.

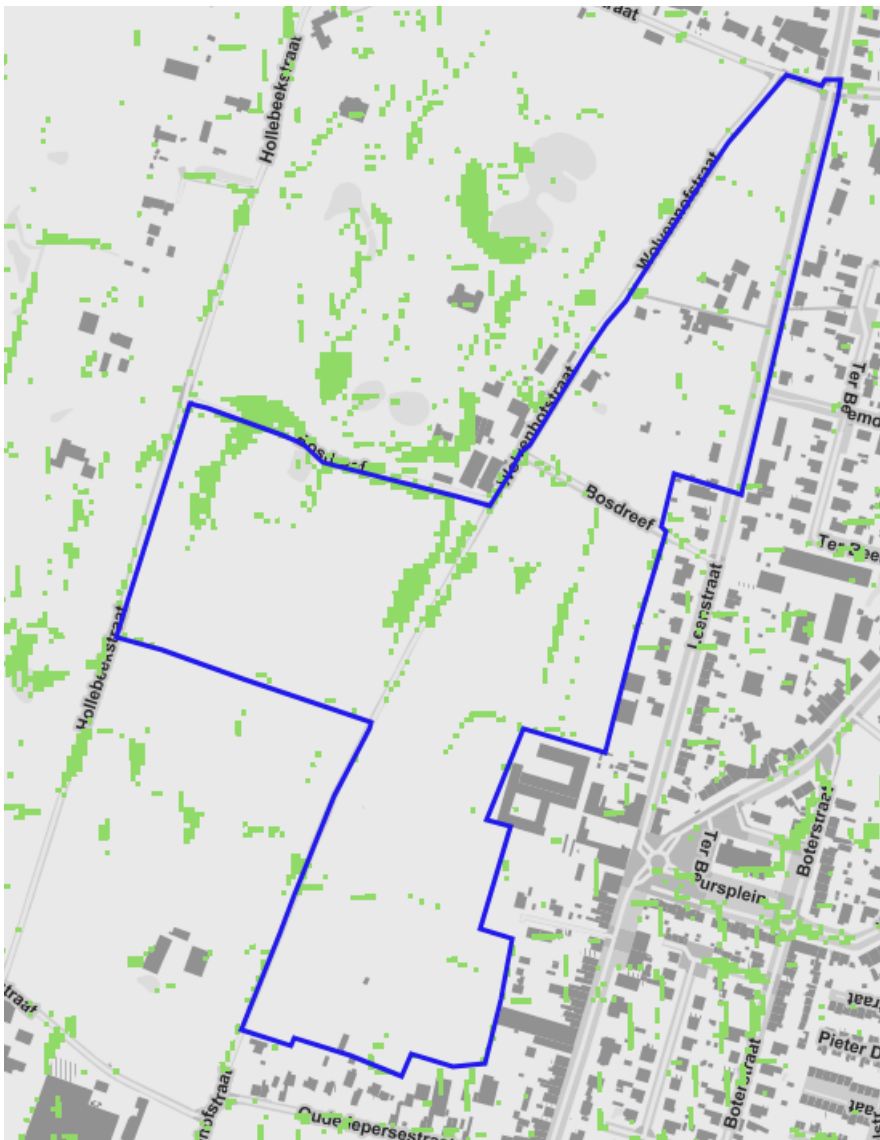


Figuur: infiltratiegevoelige gebieden (bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))

#### 2.5.5.5. Erosiegevoelige gebieden

De afbakening van de erosiegevoelige gebieden heeft tot doel om belangrijke wijzigingen in bodemgebruik, die mogelijk aanleiding kunnen geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater van hellingen en tot afspoelen van bodemdeeltjes, voorafgaandelijk aan een vergunning of de goedkeuring van een plan of programma, voor advies voor te leggen aan de afdeling Landbouwwontwikkeling van het Vlaams Gewest.

Het plangebied is deels erosiegevoelig. Dit betreft in dit geval mogelijke hellingserosie. Er zijn geen knelpunten op het terrein gekend.



Figuur: erosiegevoelige gebieden (bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))





Figuur: erosiegevoelige gebieden – Hillshade DHMVlaanderen I (bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))

#### 2.5.5.6. Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Op basis van de actuele watertoets worden een aantal indicatoren inzake gevoeligheid voor ingrepen van grond- en oppervlaktewater bestudeerd. De gevoeligheid is hierbij vaak gerelateerd aan de betrokken bodemopbouw en bodemsoort.

Op het vlak van grondwaterstromingsgevoeligheid is het plangebied weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3).



Figuur: grondwaterstromingsgevoelige gebieden (bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))

Indien er in type 3 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

#### 2.5.5.7. Grond- en oppervlaktewaterwingebied

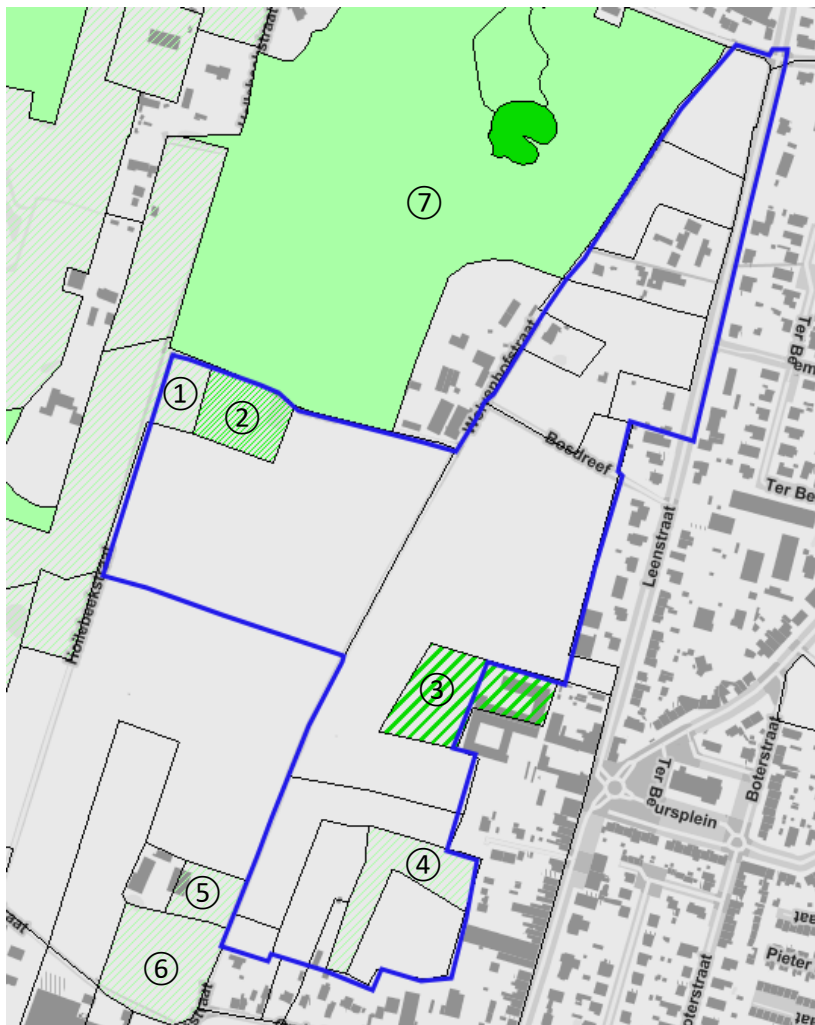
Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor oppervlakte- of grondwaterwinning.

## 2.5.6. Biodiversiteit, fauna en flora

### 2.5.6.1. Biologische waarderingskaart

Volgens de biologische waarderingskaart (BWK) bevinden er zich biologisch waardevolle elementen ter hoogte van het plangebied.

- ① Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen: park, jonge recente loofhoutaanplant (voorheen geen bos)
- ② Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen: soortenarm permanent cultuurgrasland, veedrinkpoel, bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*Salix sp.*)
- ③ Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen: akker op lemige bodem, houtkant. Deels achterhaald door bebouwing school.
- ④ Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen: soortenarm permanent cultuurgrasland, bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*Salix sp.*)
- ⑤ Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen: soortenarm permanent cultuurgrasland, hoogstamboogaard
- ⑥ Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen: soortenarm permanent cultuurgrasland, bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*Salix sp.*)
- ⑦ Biologisch waardevol. Kasteelpark. De eutrofe waterplas binnen het kasteelpark wordt aangeduid als zijnde biologisch zeer waardevol. Noordelijk aangrenzend aan de waterplas bevindt zich biologisch waardevol verruigd grasland.



Het bestaande provinciaal domein vormt een belangrijke waarde binnen de gemeente op vlak van fauna en flora. Klaregracht is dankzij Wallemote-Wolfenhof een van de belangrijkste groenzones van Izegem. Ook verderop wordt het landschap ten zuiden en westen gekenmerkt door de aanwezigheid van grachten, grote houtkanten, bosjes en kleinschalige landschapselementen zoals knotwilgenrijen, die als habitat en/of corridor voor fauna en flora gelden. De omgeving van Wallemote-Wolfenhof kan evolueren naar een van de grootste natuurgebieden in Izegem.

Figuur: Biologische waarderingskaart (bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))

### 2.5.6.2. Natura 2000

Het RUP ligt niet in of in de nabije omgeving van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied in de zin van de Vogelrichtlijn/Habitatrichtlijn.

### 2.5.6.3. VEN- en IVON-gebieden

Het onderhavig RUP is niet gelegen in of in de nabije omgeving van een VEN- of IVON gebied.

## 2.5.7. **Landschap**

Het plangebied is niet gelegen in een ankerplaats noch in een reliczone.

De typische eigenheid van het voormalige bulkenlandschap zoals te zien is op de kaart van Ferraris is verdwenen. Ter hoogte van het plangebied vinden we een gaaf landschap terug hoofdzakelijk bestaand uit landbouwgronden aansluitend op het provinciaal domein Wallemote.

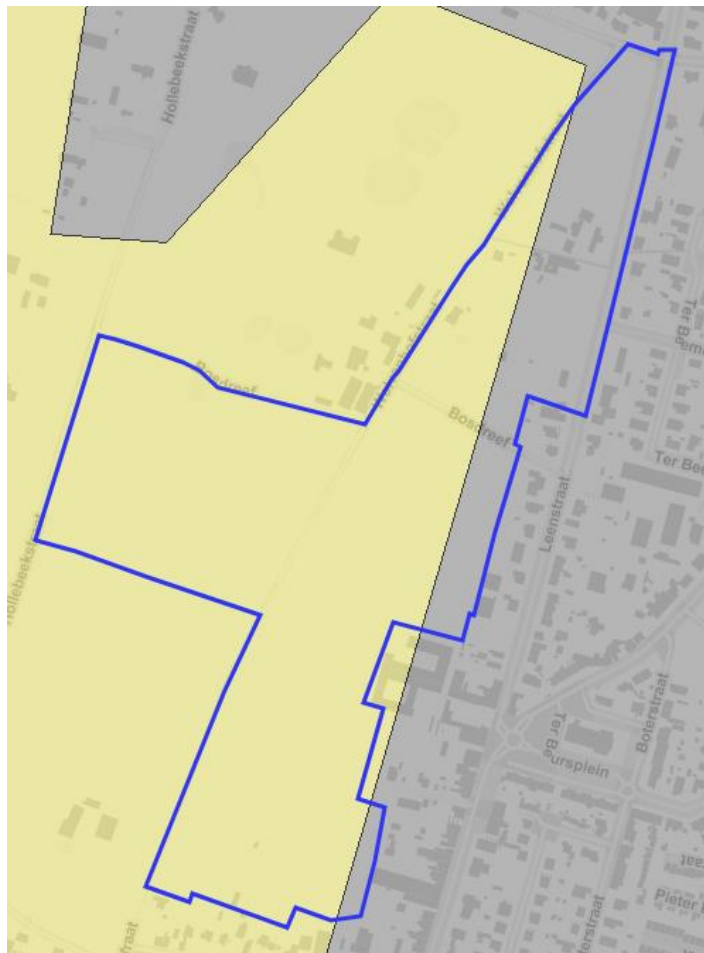
### Het plangebied is:

■ deels gelegen in het traditioneel landschap 'Stedelijke agglomeratie of (lucht)havengebied' (Stedelijke gebieden en havengebieden)

■ deels gelegen in het traditioneel landschap 'Land van Roeselare – Kortrijk' (Zandleem- en leemstreek)

*Het land van Roeselare – Kortrijk wordt gekenmerkt door een golvende topografie, valleien en sterk verstedelijkt weefsel. Sterk versnipperde en onregelmatige open ruimten worden begrensd door bebouwing en infrastructuur. Bebouwing vormt in feite de matrix waarin open ruimterelicten voorkomen. Kleine landschapselementen komen beperkt en sterk geïsoleerd voor. Wenselijkheden voor toekomstige ontwikkelingen zijn:*

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



Er is op vandaag een vrij omvangrijke groenpool aanwezig rond de kastelensites. Ook verderop wordt het landschap ten zuiden en westen gekenmerkt door de aanwezigheid van grachten, grote houtkanten, bosjes en kleinschalige landschapselementen zoals knotwilgenrijen, die als habitat en/of corridor voor fauna en flora gelden.

Ten oosten grenst het plangebied aan een verstoord landschap, namelijk een bebouwde zone.

Er zijn enkele zichtassen waar te nemen ter hoogte van het plangebied, zie onderstaande situering en impressies navolgend.



1. Zichtas richting Bosmolens vanaf de Wolvenhofstraat



Detail vanop zelfde standpunt: kerk en school Bosmolens:



Richtpunt zichtas Bosmolens:



Impressie van de zichtas:

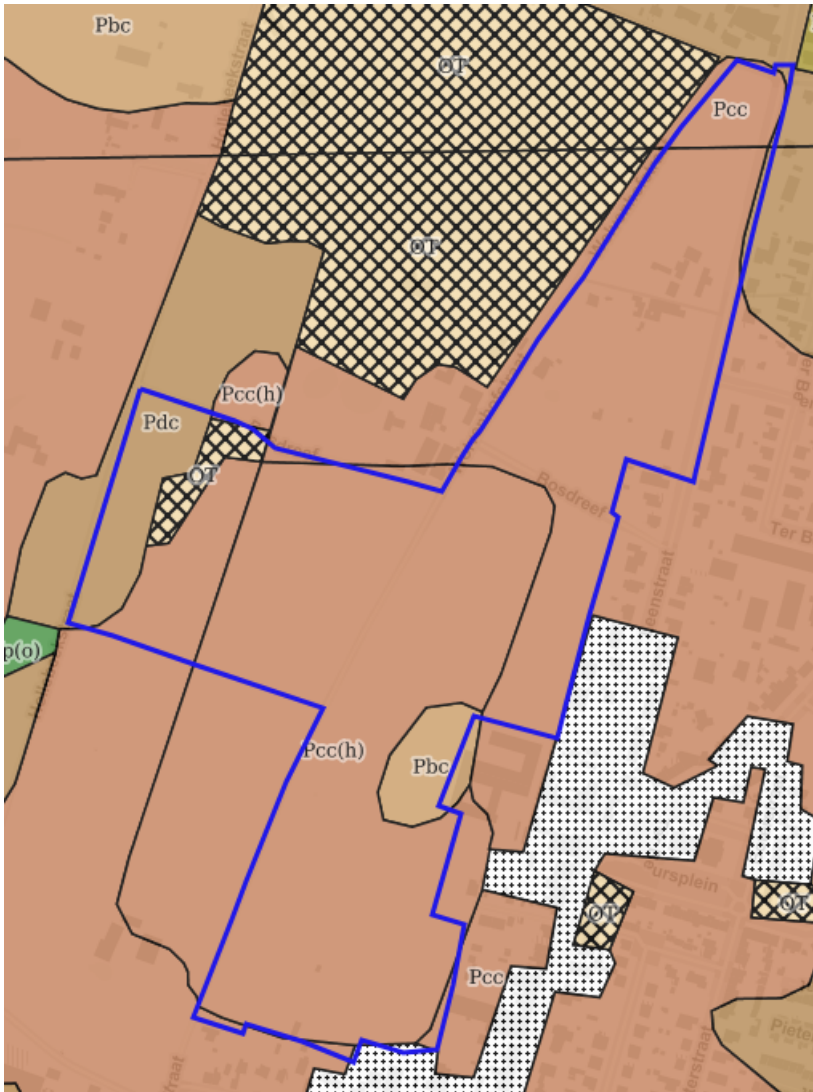


2. Zichtas Bosdreef – Kasteel Wallemote









## 2.5.8. Bodem

### 2.5.8.1. Bodemkaart



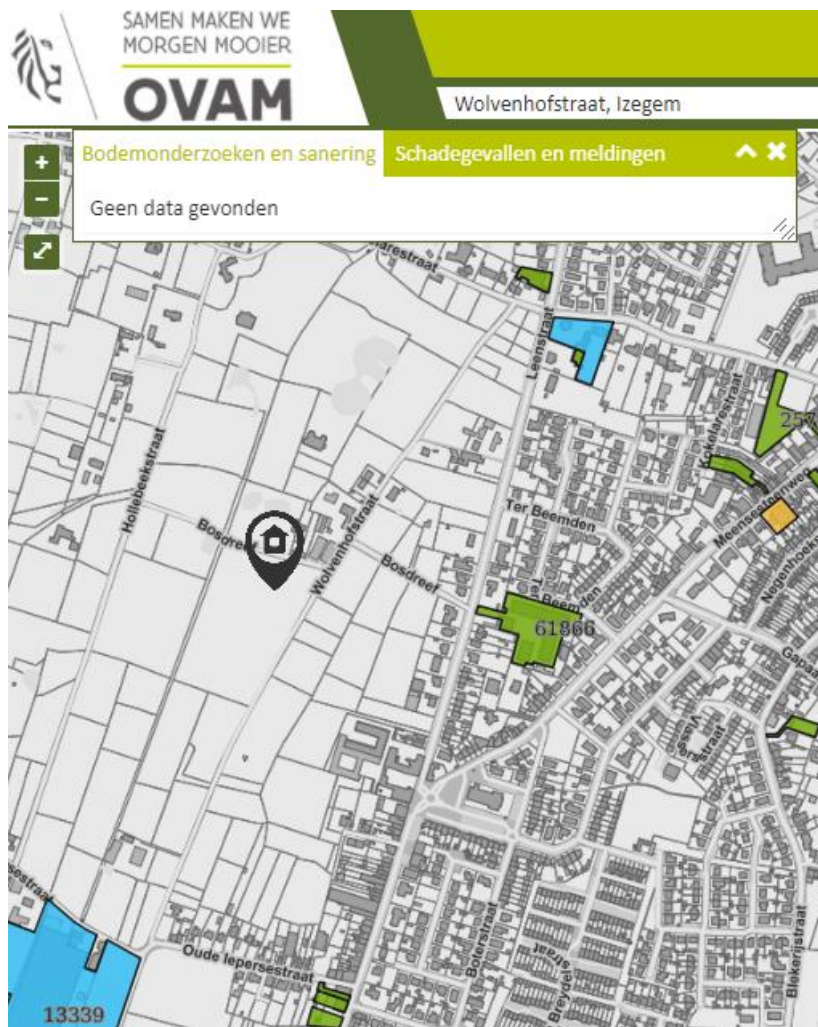
Figuur: bodemkaart (bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))

Binnen het plangebied komen volgende bodemtypes voor:

-  OB : Bebouwde zone
-  OT : Sterk vergraven gronden
-  Pcc : Matig droge licht zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
-  Pcc(h) : Matig droge licht zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
-  Pdc : Matig natte licht zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
-  Pbc : Droge licht zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont

### 2.5.8.2. Bodemverontreiniging

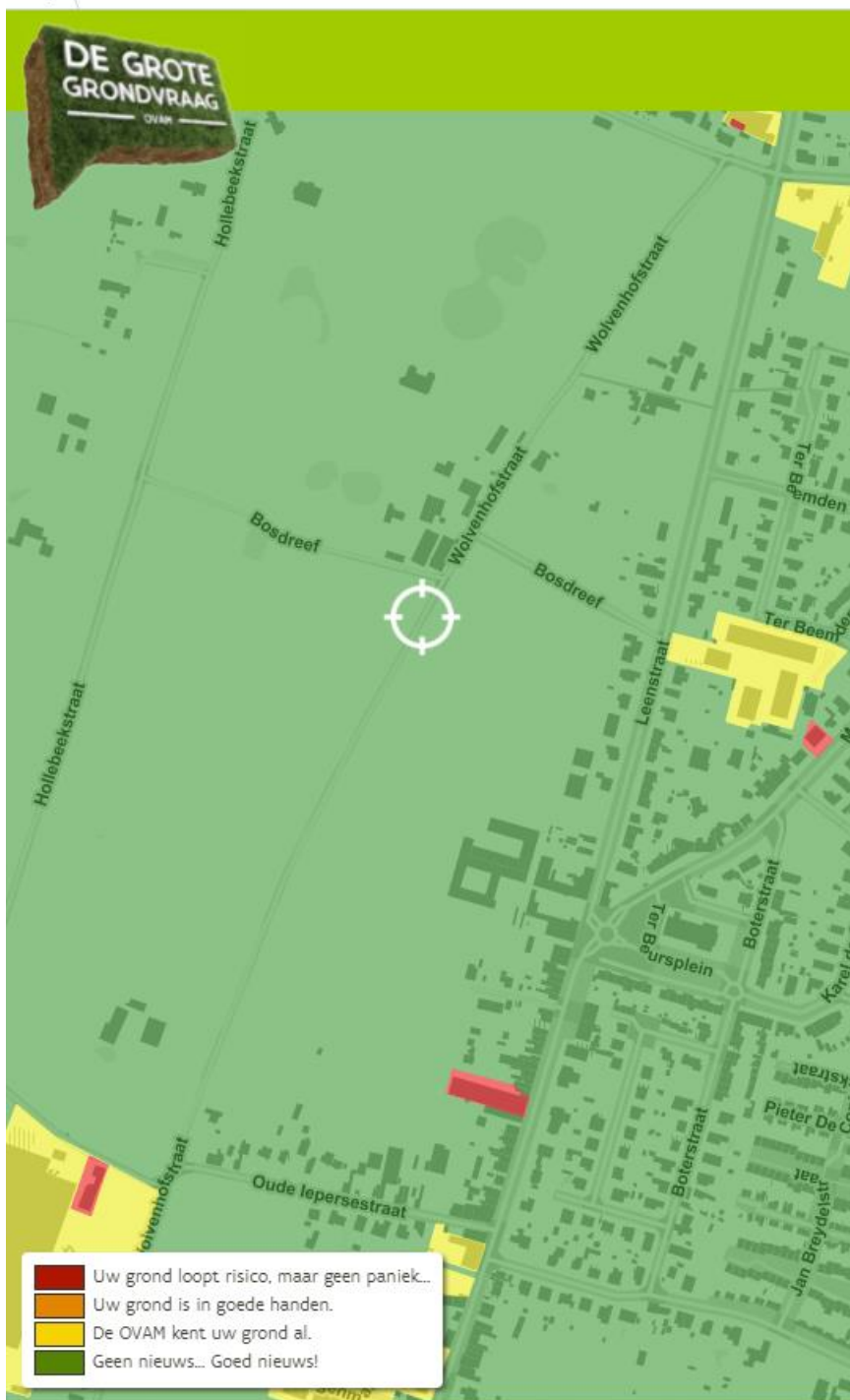
Er is geen bodemvervuiling/bodemdossierinformatie gekend ter hoogte van het plangebied.



Figuur: OVAM bodemdossierinformatie (bron: <http://services.ovam.be/geoloket/>)

Langsheen de Wolvenhofstraat vinden we een stortplaats terug (zie hoger bij Ruimtelijke analyse). De betonplaat werd zonder vergunning aangelegd en gebruikt voor opslag van allerlei afval en grond. Dit perceel is op vandaag eigendom van de stad. Er wordt nagegaan of de bodem verontreinigd is. Indien nodig worden hieromtrent de nodige maatregelen getroffen voorafgaand aan de bebouwing/landschapsinrichting in het gebied.





Figuur: Risicogronden cf. De Grote Grondvraag (bron: <https://www.degrotegrondvraag.be/>)

## 2.6. Beleidsmatige context

---

### 2.6.1. Conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed.

De deputatie van West-Vlaanderen heeft in haar zitting van 17 maart 2022 de conceptnota in het kader van de opmaak van het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen goedgekeurd. De publieke raadpleging liep van maandag 5 september 2022 tot en met zondag 4 december 2022. Deze nota is de eerste stap in de opmaak van het Beleidsplan en het uitwerken van het ruimtelijk beleid voor de provincie West-Vlaanderen. In de conceptnota van het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen worden een aantal ambities voor 2040 voorgesteld, op basis waarvan de Deputatie het debat wenst aan te gaan over de ruimtelijke toekomst van West-Vlaanderen.

Grote delen van de open ruimte dienen een ruimer wordend pakket van maatschappelijke diensten te leveren als gevolg van vragen naar hernieuwbare energie, landschapsbeleving, recreatie en behoud van biodiversiteit (Strategische visie BRV, pg. 15).

Open ruimte wordt meer en meer gemeenschappelijk gebruikt voor landbouw, biodiversiteit, recreatie, waterbeheer, grondstof- en energiewinning binnen duurzame en soms innovatieve relaties. Via een gebiedsgerichte, geïntegreerde aanpak kunnen win-winsituaties ontstaan tussen verschillende ruimtegebruikers en ruimtevragers (Strategische visie BRV, pg. 15).

Duurzaam en doordacht omgaan met de beschikbare ruimte is noodzakelijk voor de toekomstige generaties en voor het klimaat. Daarom werkt de Provincie aan een Beleidsplan Ruimte. Daarin wordt een strategische visie geformuleerd met ambities voor een duurzaam gebruik van de beperkte ruimte in West-Vlaanderen tot 2040.

Vandaag staan we voor nieuwe uitdagingen. We denken anders over wonen, werken, mobiliteit, recreatie, klimaat en open ruimte dan eind jaren '90, toen het huidige ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen tot stand kwam.

Stad en landelijk gebied functioneren in symbiose. Het fijnmazig groenblauwe netwerk van waterlopen en natuurlijke structuren doorheen open en verstedelijkte ruimte is multifunctioneel ingericht met het oog op waterbeheer, voedselproductie, biodiversiteit, gezond water, zuivere lucht, landschapsbeleving en recreatie. Het landelijk gebied geeft een meerwaarde aan de steden, bijvoorbeeld door in de nabijheid voedsel of stadsgroen te produceren (Strategische visie BRV, pg. 30).

Een multifunctionele benadering van de open ruimte dringt zich op. Het landelijk gebied wordt ingericht in functie van een kwalitatieve open ruimte en de economische leefbaarheid van het landelijk gebied en al zijn functies.

Kleine open en onbebouwde ruimtes binnen een bebouwd/verstedelijkt gebied bieden ademruimte.

Multifunctionele inrichting van de open ruimte zorgt voor de realisatie van de doelstellingen van het integraal waterbeheer, het behoud van landschappelijke kwaliteiten, het versterken van ecologische infrastructuur en een toeristisch-recreatief medegebruik op maat van de draagkracht van de ruimte.

Een geïntegreerde en gebiedsgericht aanpak zorgt ervoor dat de verweving van openruimtefuncties nieuwe vormen van samenwerking én maatschappelijke meerwaarde oplevert. Inrichtingsprojecten zorgen voor duurzaam ruimtegebruik en een verbetering van het economisch en ecologisch functioneren van de open ruimte (Strategische visie BRV, pg. 38-39).

‘Multifunctionaliteit’ is een begrip dat vele ladingen kan dekken en dus niet eenduidig gedefinieerd is. Een multifunctionele ontwikkeling kan zowel gunstige als ongunstige, zowel gewenste als ongewenste ruimtelijke, ecologische of sociale effecten hebben. Daarom is het nodig om in de concrete ruimtelijke beleidskaders duidelijk aan te geven welke ruimtelijke ontwikkelingen gewenst zijn en welke niet. ‘Multifunctionaliteit’ is dus geen doel op zich. Beleidsmatig ongewenste vormen van multifunctionaliteit worden vermeden, en de hoofdbestemming mag door multifunctionaliteit niet worden belemmerd of in het gedrang worden gebracht (Strategische visie BRV, pg. 39-40).

Het begrip multifunctionaliteit kan enerzijds verwijzen naar ‘functies en activiteiten’ die toegelaten zijn of voorkomen in een bepaald gebied. Het historisch gegroeid verspreid voorkomen van andere functies zoals wonen, recreatie, bedrijvigheid... binnen landbouw-, natuur- en bosbestemmingen geeft uiting aan een vorm van een de facto bestaande ‘multifunctionaliteit’ (Strategische visie BRV, pg. 40).

Binnen alle bestemmingen kan verweving en multifunctionaliteit nagestreefd worden. Deze verweving geldt met name voor de verweving van water, recreatie, biodiversiteit en energie. Sommige activiteiten (zoals energie en infrastructuur) zijn bestemmingsneutraal (Strategische visie BRV, pg. 104).

Elk bestuursniveau heeft als opdracht niet-ingevulde bestemmingszones voor functies zoals wonen, werken, recreatie, voorzieningen... regelmatig te evalueren. De evaluatie dient als basis om acties te ondernemen om goed gelegen terreinen te activeren en slecht gelegen juridisch aanbod te neutraliseren (Strategische visie BRV, pg. 15).

### **2.6.2. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)**

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden & stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd door de Vlaamse Regering voorlopig vastgesteld op 24 juli 1996 en definitief goedgekeurd op 23 september 1997. Het vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt het landschap omschreven als “de resultante van de dynamische wisselwerking tussen fysische omstandigheden (het abiotisch en biotisch milieu) en menselijke activiteiten”. Het is de specifieke ordening van deze elementen en componenten die aanleiding geeft tot specifiek ecologisch functioneren, een specifiek visuele beleving en een specifiek menselijk ruimtegebruik.

Izegem wordt binnen het RSV geselecteerd als onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

### **2.6.3. Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen.**

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is definitief vastgesteld door de provincieraad op 6 maart 2002. Het omvat een informatief (bestaande ruimtelijke structuur), een richtinggevend (visie en gewenste ruimtelijke structuur) en een bindend gedeelte (bindende bepalingen). Op 11 februari 2014 heeft de minister de herziening van het Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen, meer bepaald het addendum van het provinciaal ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd.

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluit aan bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren, de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur, de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur, de gewenste ruimtelijke agrarische structuur, de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid, de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel, de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie, de gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer en de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap.

Het gebied ‘Wallemote-Wolvenhof’ is:

- niet aangeduid als GEN- of GENO-gebied of als bosuitbreidingsgebied;
- geselecteerd als droog natuurkerngebied. De kwalificatie ‘droog’ werd in regel voorbehouden voor bosgebieden;
- geselecteerd al toeristisch-recreatief knooppunt
- geselecteerd als openlucht recreatief groen domein van provinciaal niveau (provinciaal domein). Provinciale domeinen bieden de bezoeker nauw contact met de natuur en er is in principe enkel zachte recreatie toegelaten.

#### 2.6.4. Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

Het oorspronkelijk gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat werd goedgekeurd op 13 juli 2000 werd gedeeltelijk herzien. De gedeeltelijke herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd goedgekeurd door de deputatie op 7 november 2013 en is sinds 3 januari 2014 in werking. De voornaamste elementen met betrekking tot voorliggend plan worden hierna opgenomen.

In de wijk Bosmolens stellen zich geen grootschalige problemen. De nadruk ligt er voornamelijk op het wonen en de verdere ontwikkeling ervan. In het oosten, het westen en het zuiden wordt het overgrote deel van de Bosmolens begrensd door het open-ruimtegebied (herziening GRS, RD, pg. 99).

Het gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare heeft het gebied Wallemote-Wolvenhof gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten het stedelijk gebied gelegd, door de grens van het gemeentelijk RUP Wallemote (dd. 17/07/2003) te volgen. Hierdoor ligt het bouwvrij agrarisch gebied tussen de Leenstraat, Bosdreef en Wolvenhofstraat (gelegen in het gemeentelijk RUP Bosmolens, dd. 16/08/2007) binnen het stedelijk gebied, wat niet erg logisch is. De stad vraagt om bij een eerstvolgende wijziging van het gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare ofwel het volledige randstedelijk groengebied Wallemote-Wolvenhof binnen het stedelijk gebied te leggen, ofwel volledig eruit te houden (herziening GRS, RD, pg. 100).

Om te komen tot een gewenste natuurlijke structuur voor Izegem moet eerst en vooral op de aanwezige potenties worden ingespeeld. Dit betekent dat waardevolle, nog relatief ongeschonden gebieden door het aanwenden van beschermende maatregelen op korte termijn moeten worden gevrijwaard. Daarenboven moet op lange termijn worden gestreefd naar het behouden en versterken van de open-ruimte gebieden rond de stad als tegengewicht voor de constante urbanisatiedruk. Zowel het Vlaams Gewest als de gemeente spelen hierbij een belangrijke rol. Pas wanneer aan deze intenties wordt voldaan kan men spreken van een volwaardige natuurlijke structuur (herziening GRS, RD, pg. 62).

De natuurlijke structuur van Izegem bestaat uit een aantal groen- en/of openruimtegebieden waar de natuurfunctie in verschillende gradaties aanwezig is. Om de interne samenhang van die verschillende gebieden te versterken en garanties te bieden voor natuurontwikkeling is het belangrijk te komen tot een afbakening van de natuurlijke structuur. Naargelang de functies en de natuurdoelstellingen kunnen de verschillende gebieden gedifferentieerd worden in een aantal beleidscategorieën met verschillende gradaties van natuurfunctie. Veel gebieden en elementen zijn van bovenlokaal belang (gewest of provincie). Dit betekent dat de uitspraken in het GRS omtrent deze gebieden (zowel wat betreft de selectie als de ontwikkelingsperspectieven) enkel als suggesties kunnen worden beschouwd (herziening GRS, RD, pg. 63).

Rondom het woongebied van Izegem kunnen vier belangrijke openbare groengebieden worden onderscheiden:

- Rhodesgoed, bebossingsproject opgenomen binnen het stedelijk gebied, beheerd door ANB (Agentschap voor Natuur en Bos)
- Omgeving kasteelpark Wallemote-Wolvenhof, gelegen buiten het stedelijk gebied en geordend via een gemeentelijk RUP, beheerd door de provincie

- Emelgembos (ook gekend als Merelbos), beheerd door ANB
- Het kasteelpark bij het kasteel Blauwhuis, beheerd door ANB

Het kasteel Blauwhuis is zeker het imposantste gebouw van de hele stad. Het 11,2 ha grote park is met het kasteel geklasseerd als stadszicht. Sinds 1 april 2017 is dit domein in samenwerking met eigenaar vzw Gillès de Pélichy en beheerder ANB opengesteld voor het publiek.

Voor het Rhodesgoed en het Merelbos is het ANB de beheerder; Wallemote-Wolvenhof is een provinciaal domein (Wolvenhof is eigendom van de stad en in erfpacht gegeven aan de Provincie). De stad wenst met de verschillende beheerders tot goede afspraken te komen in functie van het versterken en uitbreiden van het aanwezige groen, de geplande bosuitbreiding en de publieke functie van deze gebieden. Indien dit noodzakelijk blijkt voor de ontwikkeling van deze gebieden, zullen de nodige ontwerpinstrumenten (masterplan, beheersplan, beeldkwaliteitsplan, ontwikkelingsplan, openruimtebeleidsplan, ...) worden ingezet, overlegstructuren worden opgezet en/of acties gepland.

Het ontwikkelen van stadsdeelgroen ter hoogte van Wallemote wordt in het GRS als doelstelling naar voor geschoven, via de opmaak van een gemeentelijk RUP (herziening GRS, ID, pg. 16).

Men wenst het randstedelijk groengebied Wallemote-Wolvenhof te behouden en uit te breiden en daarrond tot een sterke verweving van landbouw met natuur te komen waarbij ook in belangrijke mate het landschap bepalend is (Richtinggevend Deel pg's. 68, 71, 73, 81, 100). In het GRS is ook de opmaak van de Groenvisie als bindende bepaling opgenomen (zie verder). Voorliggend RUP is de logische doortrekking van GRS en Groenvisie.

In het GRS spreekt men over het behoud en een uitbreiding van de groene omgeving rond de kastelen Wallemote-Wolvenhof als lokale ecologische infrastructuur.

Het beleid is vooral gericht op het optimaliseren van het beheer, het verminderen van verstoring van buitenaf, het stimuleren van kleine landschapselementen, het verbeteren van de waterkwaliteit en de oeverstructuur van waterlopen. Hierbij moet de landbouwfunctie langsheen de waterlopen worden gerespecteerd.

Momenteel is de groene beboste site 'Wallemote-Wolvenhof' duidelijk zichtbaar aanwezig in de bestaande structuur. Om het groen karakter te garanderen werd de open ruimte rond het domein bouwvrij vastgelegd en de bebossingsmogelijkheden uitgebreid via het gemeentelijk RUP Wallemote (dd. 17/07/2003), met behoud van de tennisterreinen. Het kasteeldomein zelf heeft een openbare functie gekregen als provinciaal domein en wordt gerenoveerd. De hoofdfunctie is zachte recreatie (herziening GRS, RD, pg. 100).



Figuur: Gewenste ruimtelijke structuur van Bosmolens (bron: herziening GRS Izegem, RD, pg. 101)

### 2.6.5. Visie 2030 Izegem

Visie 2030 (dd. april 2016) is een ruimtelijke toekomststrategie voor Izegem voor de komende jaren. Deze visie schetst de contouren van het ruimtelijk beleid dat gericht is op een meer kwaliteitsvolle inrichting van de stad. Aandachtspunten zijn een zorgvuldig gebruik van de ruimte, een verbetering van de groenstructuur in de stad, aantrekkelijke kernen en een bijsturing van de mobiliteit door de stad. De voorstellen zijn ontwikkeld op basis van consultaties van de burgerklankgroep.

De open ruimte is geleidelijk aangevuld geraakt waardoor de samenhang tussen stad, kernen en open ruimte verloren is gegaan.

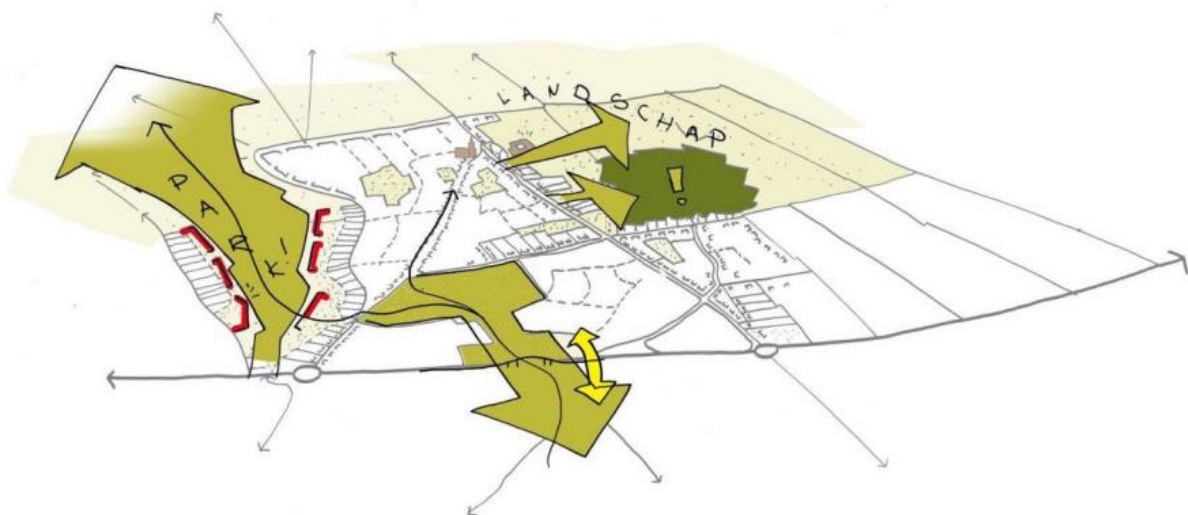
Een aanknopingspunt bieden de oude dorpskernen, de binnenstad van Izegem en de fraaie landgoederen in de stad. Door meer samenhang te brengen in deze historische identiteitsdragende laag van de stad biedt dit patrimonium kansen om tot een beter leefbare en identiteitsvolle stad te komen.

Door aan een samenhangende groenstructuur te werken kunnen de landgoederen onderdeel worden van een netwerk van routes, parken en verblijfsplekken en daarmee een tegenwicht bieden aan de versteende stadsdelen en krappe stadsstraten.

Ook de aanhechting van de stad aan het omringende landschap vraagt om aandacht.

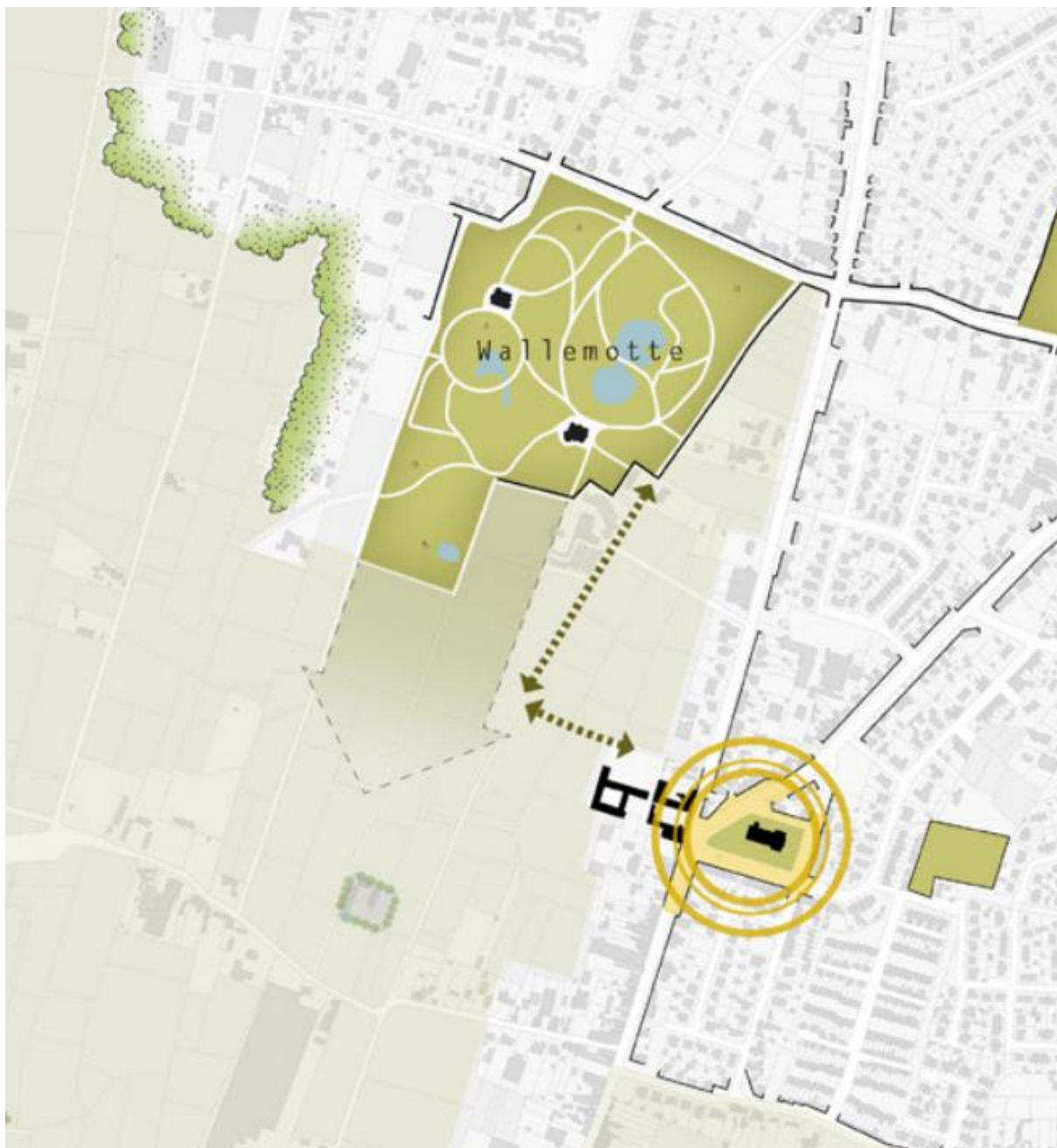
Vandaag is het resterende landschap te vaak als de 'achterkant' van de stad gezien waardoor deze open ruimte niet bijdraagt aan de kwaliteiten van Izegem als geheel.

Ter hoogte van de Bosmolens wenst men de bereikbaarheid van het landschap en de landgoederen Wallemote-Wolvenhof te versterken.



Figuur: Relatie met het landschap Bosmolens (bron: Visie 2030 Izegem)

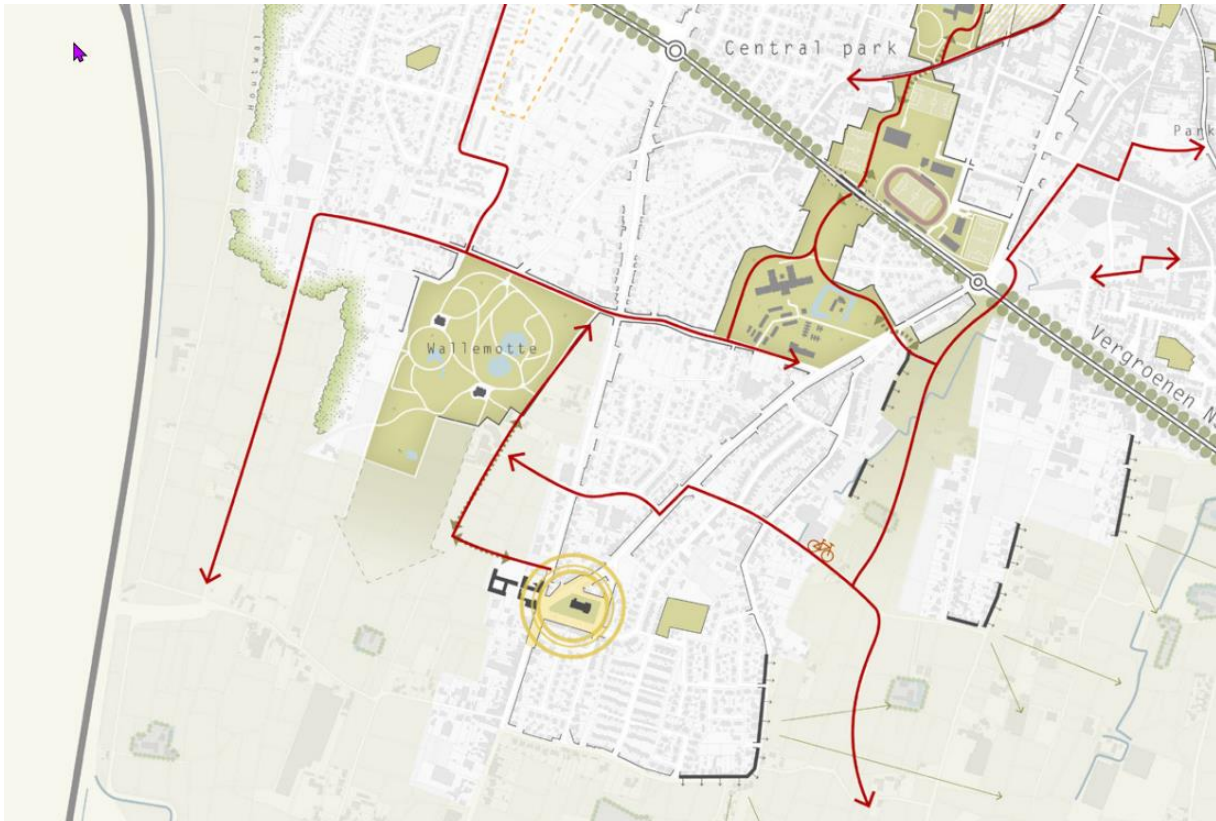




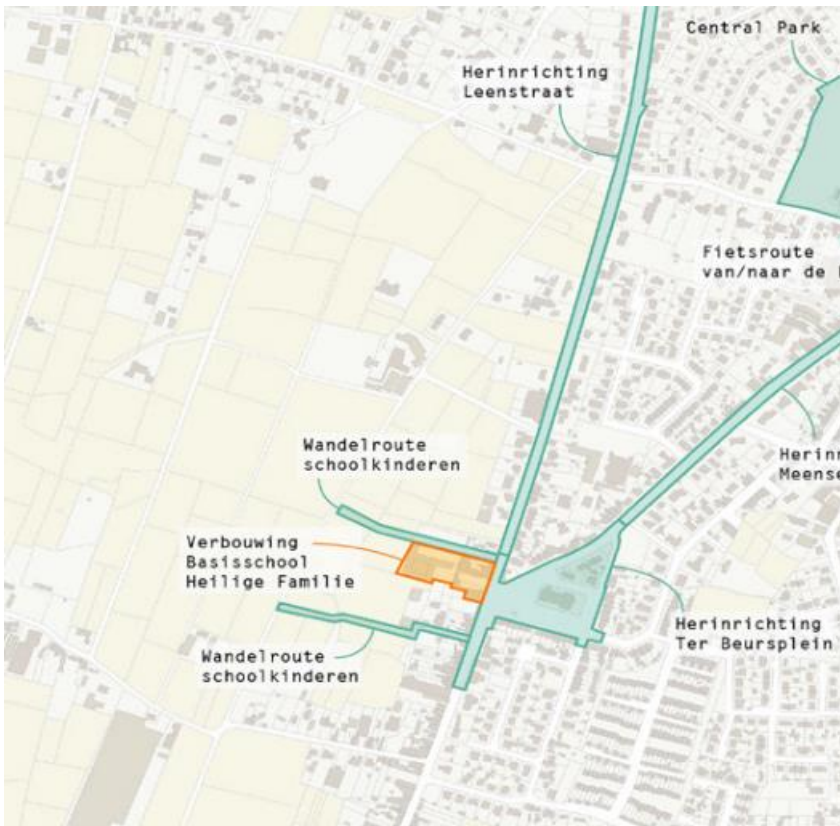
*Figuur: Groenstructuur (bron: Visie 2030 Izegem)*

Zowel de verkeersstructuur als de groene ruimtes in de stad zullen meer coherente netwerken vormen waarmee de kwaliteit van de publieke ruimte in de stad zal verbeteren.

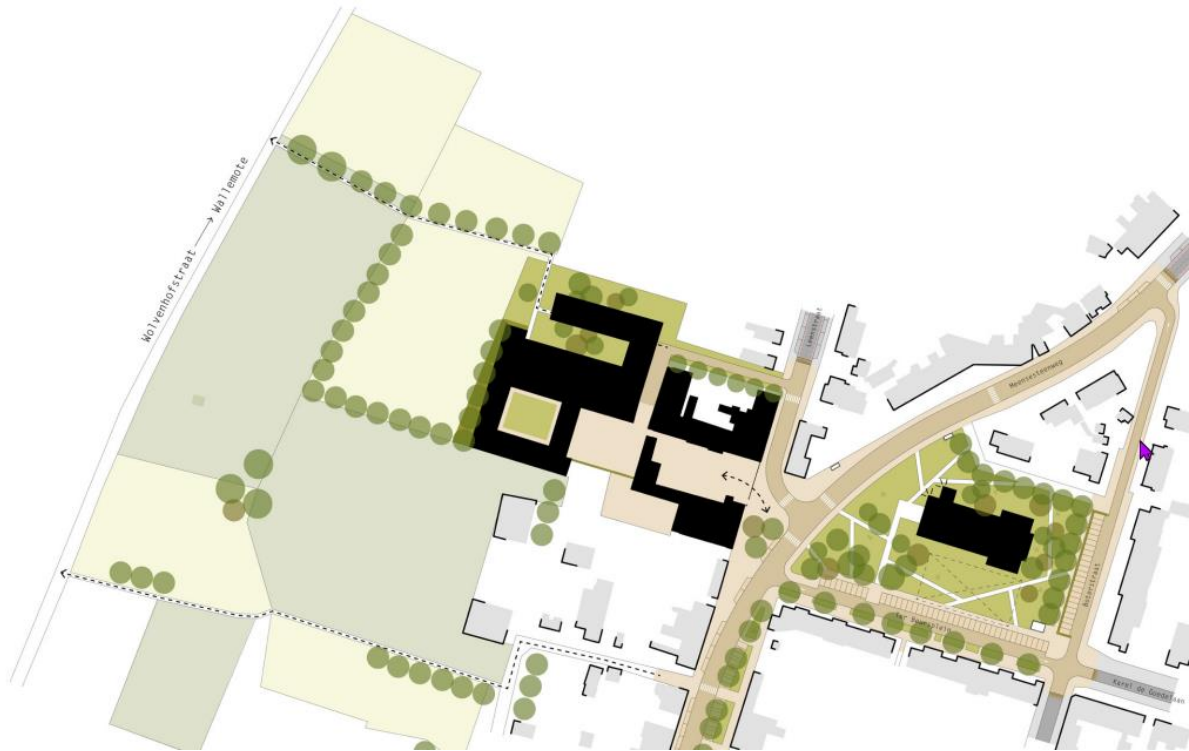
Er wordt beoogd diverse bestaande groenzones en onbebouwde gebieden aaneen te koppelen. Dit biedt ook de mogelijkheid een netwerk van trage wegen aan te leggen als aanvulling op het bestaande stratennet.



Figuur: Groenstructuur gekoppeld aan trage routes (bron: Visie 2030 Izegem)



Figuur: Projectenkaart Bosmolens (Visie 2030 Izegem)



*Figuur: inrichtingsplan dorpskern Bosmolens (Visie 2030 Izegem)*

### 2.6.6. Groenvisie Izegem

Stad Izegem stelde een ambitieus groenplan op waarmee een langetermijnvisie op de groeninrichting van de stad is vastgelegd – meteen ook een belangrijk middel voor het behalen van de klimaatdoelstellingen. Enkele elementen uit de visie worden hier weergegeven gezien de relevantie voor het voorgenomen plan.

In Izegem is de bebossing eerder kleinschalig en verdeeld. Met uitzondering van Rhodesgoed, Merelbos te Emelgem en de kasteelparken het Blauwhuis, Ter Wallen en Wallemote-Wolvenhof (provinciedomein) komen er nauwelijks beboste gebieden voor.

Izegem lijkt op het eerste zicht grijs en arm aan groen. Vooral in het centrum dringt vergroening zich op. Daarnaast moeten we de bestaande groenzones versterken. Zo zal er een inzet nodig zijn om het lokaal- en wijkgroen te verbeteren.

Sinds de 18<sup>de</sup> eeuw is er een bosafname van 11%. Rond 1780 was Izegem al flink ontbost (Ferrariskaart). Toch konden we toen nog ca. 360Ha aan bos vinden op het grondgebied van Izegem. Op vandaag is nog 'slechts' ca. 89Ha bebost.

Het weinige groen dat we geërfd hebben van vorige generaties moeten we beschermen en zien als levend erfgoed.

De bosuitbreiding kan de trend van de ontbossing in Vlaanderen nog steeds niet bijbenen.

Natuuruitbreiding is een investering waarvan niet alleen de biodiversiteit maar de hele mensheid de vruchten zal plukken.

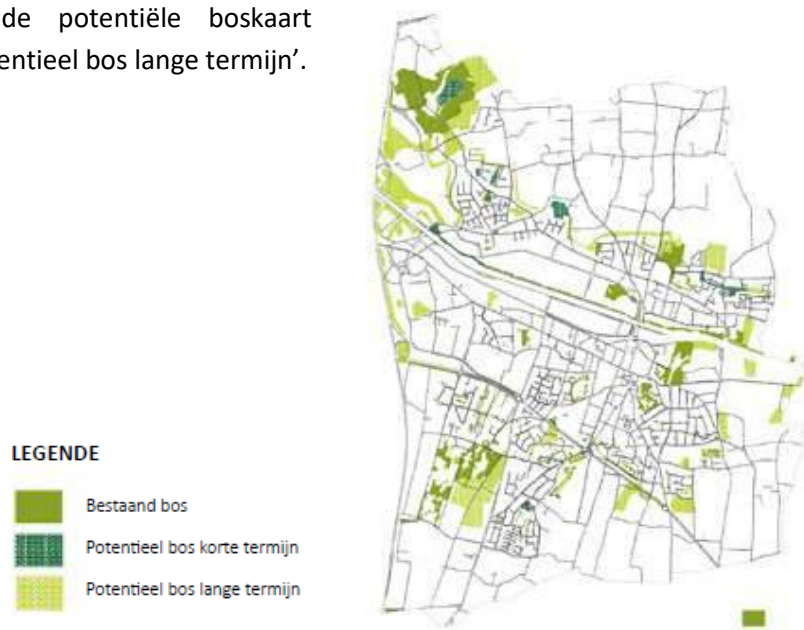
Izegem wenst de diverse bestaande groenzones en onbebouwde gebieden te koppelen, met daarbij de mogelijkheid een netwerk van trage wegen aan te leggen als aanvulling van het bestaande stratennet. Hiermee ontstaan comfortabele routes tussen de grotere groengebieden, het sportpark, het zwembad, De Leest en het buitengebied.



Figuur: groenstructuur gekoppeld aan trage routes (bron: groenvisie Izegem)





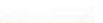




Uitgaande van de groeninventaris op wijkniveau kan men vaststellen dat in de omgeving van de Bosmolens een extra groenzone welkom zou zijn.

Het plangebied staat op de potentiële boskaart grotendeels aangeduid als 'potentieel bos lange termijn'.





**LEGENDE**

	Pleintje		Gazon		Ondergrondse waterloop
	Parking		Water bovengronds		Connectie van deelgebieden
	Potentieel bos lange termijn		Bestaand bos		Kleinschalige vergroening
	Potentieel bos korte termijn		Toekomstige ontwikkeling		Grootschalige vergroening

*Figuur: Potentiële acties ter hoogte van de Bosmolens (Bron: Groenvisie Izegem, pg. 107)*



*Figuur: Potentiële acties ter hoogte van 'Klare Gracht' (Bron: Groenvisie Izegem, pg. 107)*

Klaregracht is dankzij Wallemote-Wolvenhof een van de belangrijkste groenzones van Izegem. De omgeving van Wallemote-Wolvenhof kan evolueren naar een van de grootste natuurgebieden in Izegem.

## 2.6.7. Fietsbeleidsplan Izegem

In het fietsbeleidsplan wordt de Wolvenhofstraat geselecteerd als lokale functionele hoofdroute waarbij er gestreefd wordt de bestaande wegenis op een fietsvriendelijke manier in te richten.



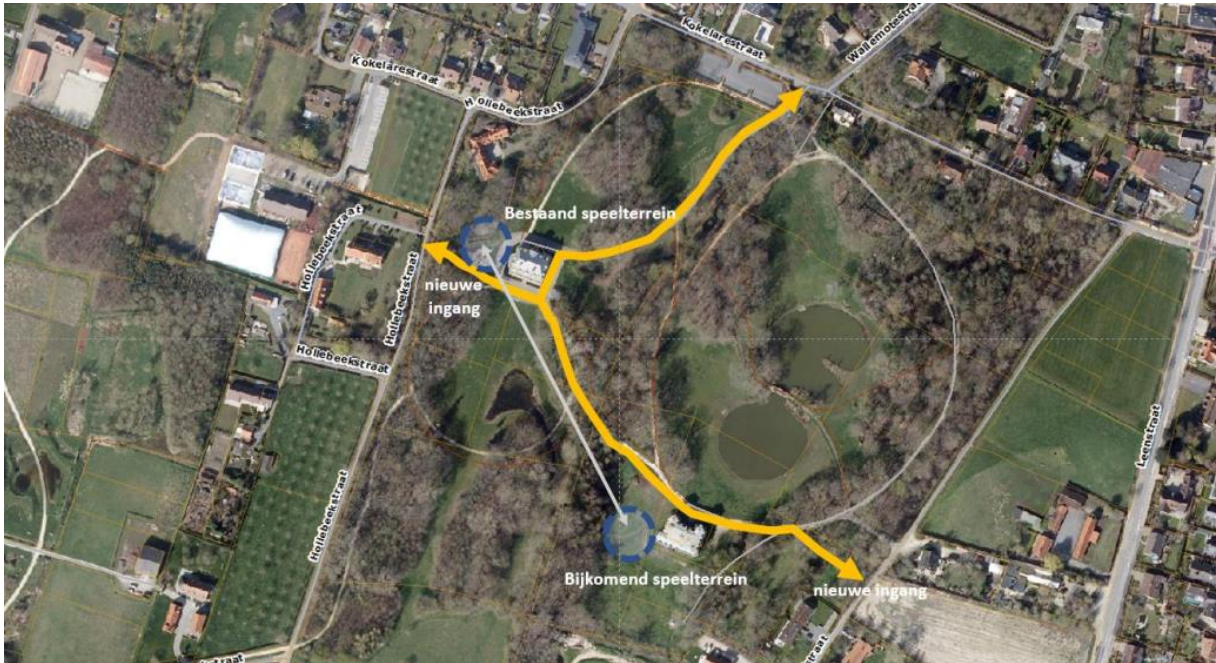
Figuur: Fietsbeleidsplan Stad Izegem 2019-2025 (dd. 20/05/2020)

Op wijkniveau zijn ook een aantal doorsteken en functionele verbindingen aanwezig die voor fietsers en wandelaars heel nuttig kunnen zijn. Deze doorsteekjes verfijnen de mazen. Ze vergroten de doorwaadbaarheid van de wijken. De loop- en fietsafstanden worden door die 'slimme' schakels verkort, waardoor mensen meer fietsen en te voet gaan en voor korte afstanden minder geneigd zijn de auto nemen



Figuur: Fietsbeleidsplan Stad Izegem 2019-2025 (dd. 20/05/2020)

Daarnaast wenst men na invulling van Kasteel Wolvenhof met een nieuwe functie, het fietspaden netwerk binnen het huidig provinciedomein uit te breiden. Aan de inrichting hoeft niets te wijzigen, aangezien de routes eveneens deel uitmaken van het rolwagenparcours.



Figuur: fietspaden na invulling kasteel Wolvenhof (Bron: Natuurbeheerplan Provincie West-Vlaanderen, dd. 25/01/2021)



Figuur: Plattegrond Wallemote-Wolvenhof - rolstoeltoegankelijkheid



## 2.6.8. Richtinggevend beplantingsplan

De Provincie West-Vlaanderen werkte in nauwe samenwerking met de stad een beplantingsplan uit voor een deel van het plangebied. Dit is louter richtinggevend.



## 2.7. Juridische context

---

Zie plan 'juridische toestand'

### 2.7.1. Gewestplan

Het plangebied omvat deels gronden bestemd volgens het gewestplan daar waar de contouren van RUP Wallemote (dd. 17/07/2003) en RUP Bosmolens (dd. 16/08/2007) niet op elkaar aansluiten.

Het betreft:

- een strook woongebied ter hoogte van de Leenstraat
- een strook agrarisch gebied ter hoogte van de Wolvenhofstraat en Bosdreef

### 2.7.2. Herbevestigd agrarisch gebied

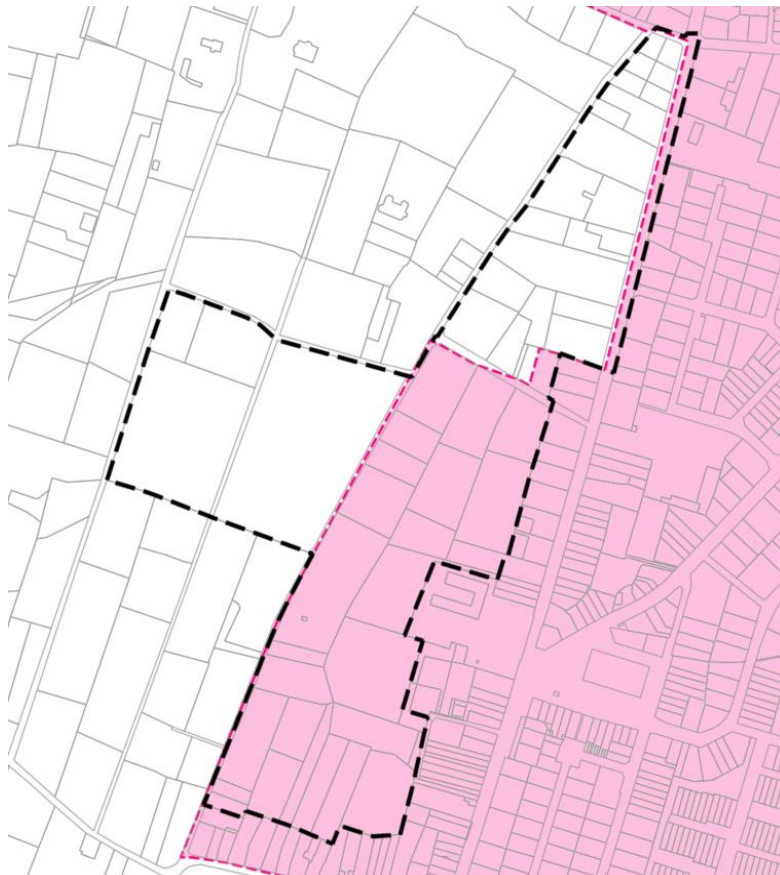
Er komt geen herbevestigd agrarisch gebied voor binnen de contour van onderhavig RUP.



### 2.7.3. APA/BPA/RUP

Het plangebied is:

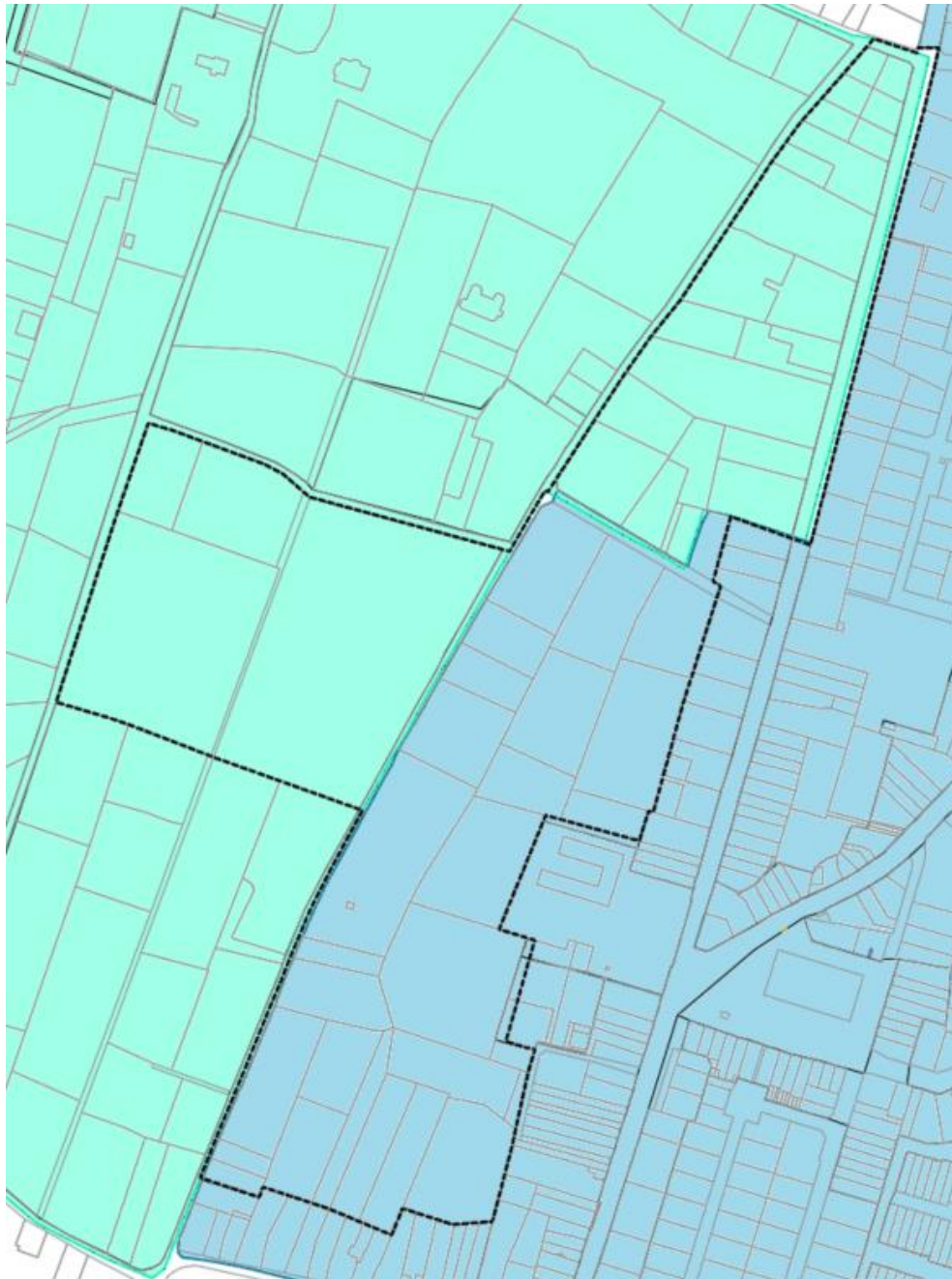
- 1 deels gelegen binnen de contour van het gewestelijk RUP 'afbakening van het stedelijk gebied Roeselare' (dd. 21/11/2008). Er werd via dit gewestelijk RUP geen herbestemming doorgevoerd voor de delen gelegen binnen onderhavig RUP.




Z



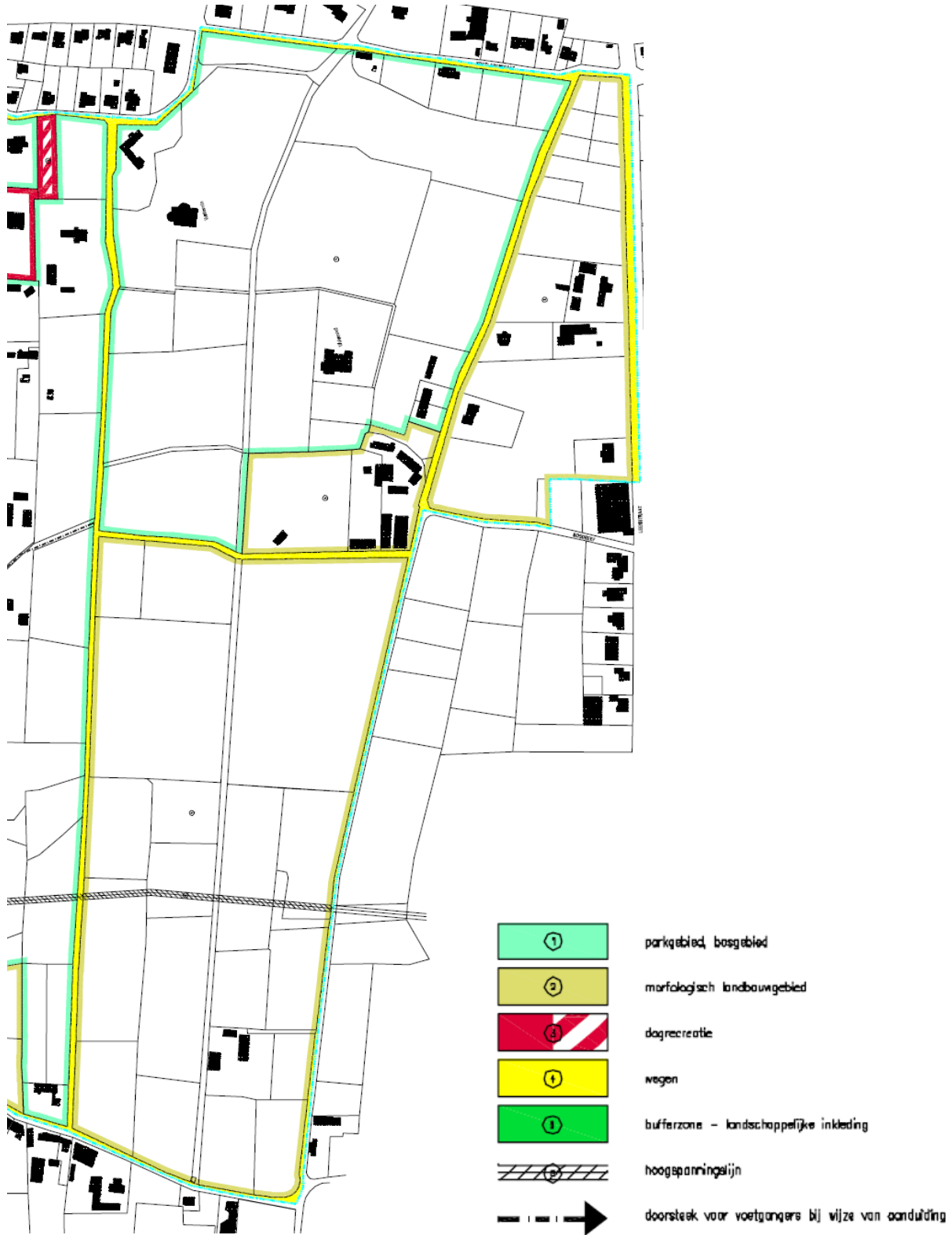
-  RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof
-  Afbakening regionaal stedelijk gebied Roeselare (dd. 21/11/2008)

- 2 gelegen binnen het provinciaal RUP Solitaire vakantiewoningen - Midden West-Vlaanderen (dd. 22/06/2017)  
*Dit RUP betreft een perimeter RUP die geen bestemming wijzigt, het RUP laat enkel in de gebiedscategorie landbouw een bijkomende functie toe. Omdat het RUP over verschillende bestemmingen is ingetekend, kan het niet worden ondergebracht onder 1 gebiedscategorie. De gebiedscategorieën van de grondbestemmingen blijven ongewijzigd.*
- 3 deels gelegen in het gemeentelijk RUP Wallemote (dd. 17/07/2003) , art. 2: morfologisch landbouwgebied
- 4 deels gelegen in het gemeentelijk RUP Bosmolens (dd. 16/08/2007), art. 19: zone voor morfologisch landbouwgebied

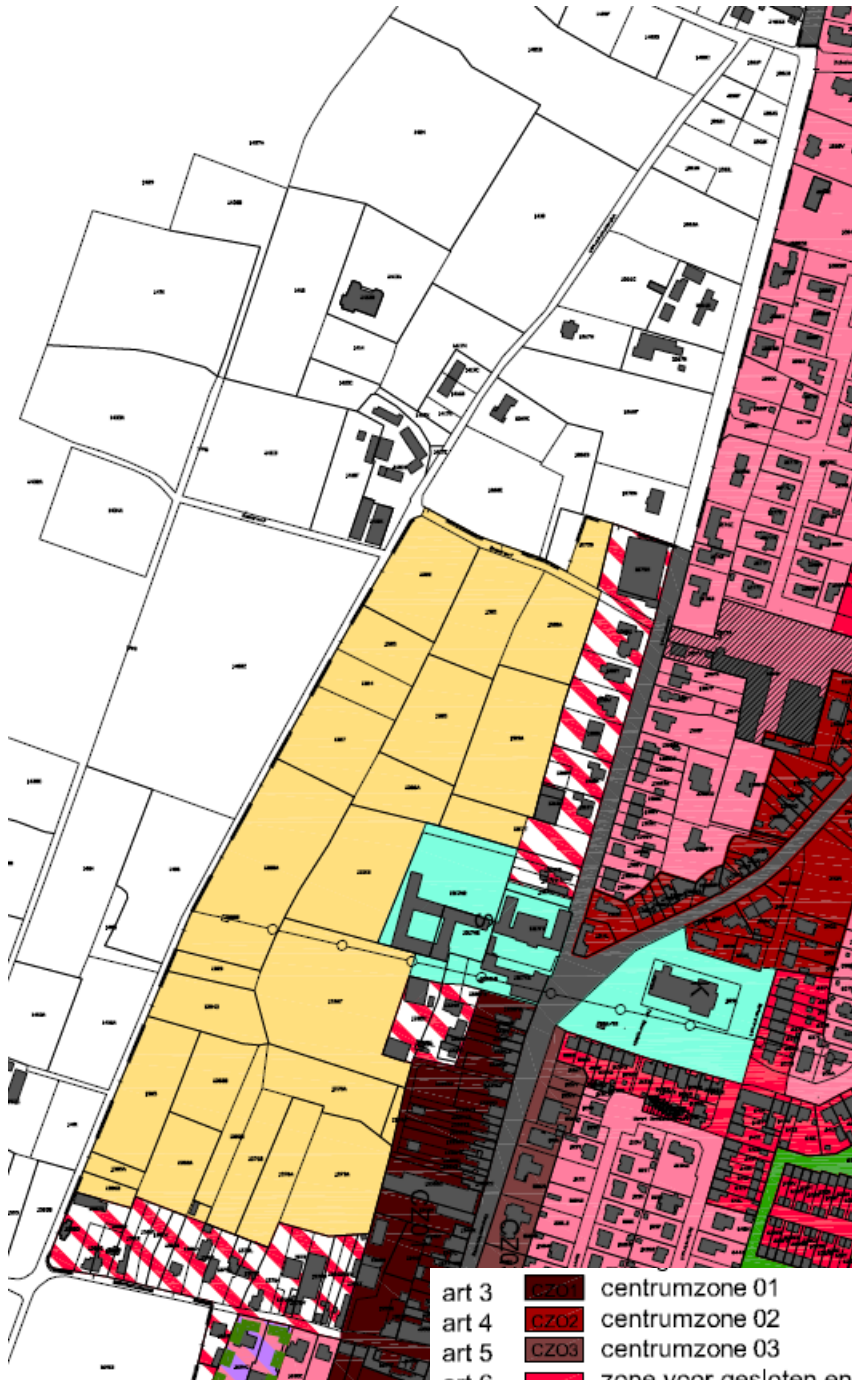


-  RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof
-  RUP Wallemote (dd. 17/07/2003)
-  RUP Bosmolens (dd. 16/08/2007)

Uittreksel RUP Wallemote (dd. 17/07/2003):

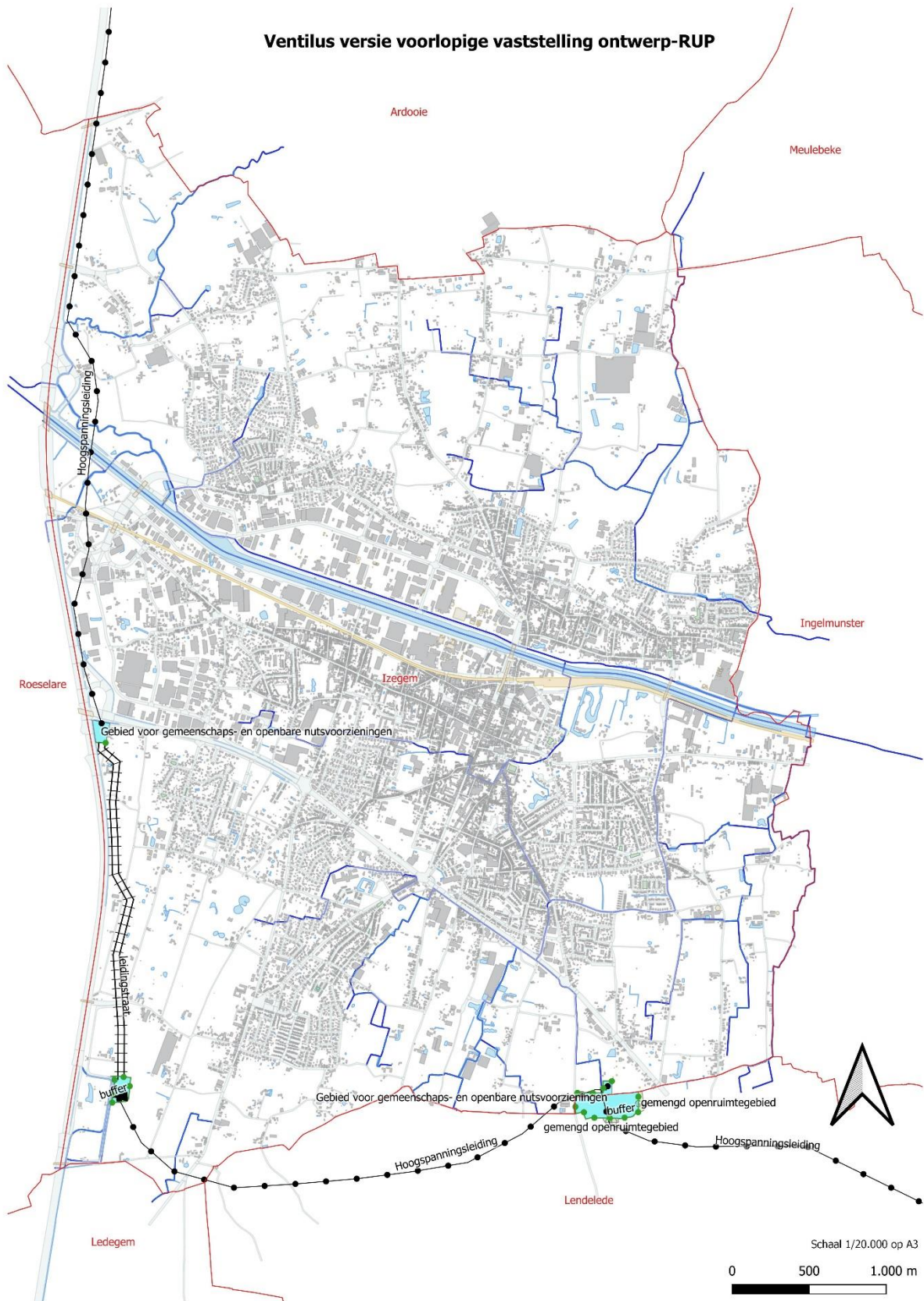


Uittreksel RUP Bosmolens (dd. 16/08/2007):



art 3		centrumzone 01
art 4		centrumzone 02
art 5		centrumzone 03
art 6		zone voor gesloten en gegroepeerde bebouwing
art 7		zone voor open, halfopen en gegroepeerde bebouwing
art 8		zone voor open bebouwing in een landelijke omgeving
art 9		zone voor KMO
art 10		zone voor KMO met nabestemming artikel 7
art 11		zone voor KMO met nabestemming artikel 8
art 12		zone voor gemeenschapsvoorzieningen school
art 13		zone voor gemeenschapsvoorzieningen kerk
art 14		zone voor gemeenschapsvoorzieningen rustoord
art 15		zone voor recreatie
art 16		zone voor openbaar groen
art 17		zone voor wegen's
art 18		zone voor fietsers en voetgangersverbinding
art 19		zone voor morfologisch landbouwgebied

Ter hoogte van het plangebied is het gewestelijk RUP Ventilus in opmaak (voorlopig vastgesteld op 07/07/2023). Daarbij wordt een verbinding voorzien van de E403 ter hoogte van het noordoosten van Roeselare tot aan het bestaande hoogspanningsstation in Izegem, zie onderstaande afbeelding.





#### 2.7.4. Gemeentelijke verordening

- a) Stedenbouwkundige verordening aanleg groenbeplanting (Dep. 26/06/2014).  
*Deze verordening is van toepassing voor alle aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor elk vergunningsplichtig werk aan bedrijfsgebouwen of het bedrijfsterrein zoals bedoeld in artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Omdat landbouwbedrijven een landschapsintegratieplan moeten voorleggen wordt er in deze verordening een onderscheid gemaakt tussen de aanleg van beplanting voor enerzijds bedrijfsgebouwen en anderzijds landbouwbedrijfsgebouwen*
- b) Stedenbouwkundige verordening woningkwaliteit (GR. 29/05/2018).  
*Teneinde de woonkwaliteit te versterken wordt een verordening ingevoerd, waarbij omgevingsvergunningsaanvragen voor:*
- *het opsplitsen van een bestaand gebouw met oog op gedeeltelijke of volledige bewoning*
  - *het samenvoegen van meerdere woningen tot meergezinswoningen*
  - *het wijzigen van het aantal woongelegenheden*
  - *nieuwbouw van eengezinswoningen en meergezinswoningen*
  - *het voorzien in kamers of studio's*
  - *het voorzien van groepswoningbouw*
- onderhevig worden gemaakt aan de in deze verordening opgenomen kwaliteits- oppervlakte- en fietsstalnormen.*
- c) Stedenbouwkundige verordening houdende bepaling van voorschriften voor het plaatsen van schotelantennes (GR. 29/05/2018).  
*Niemand mag zonder voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen op het grondgebied van de Stad Izegem schotelantennes plaatsen.*

#### 2.7.5. Verkaveling

Niet van toepassing.

#### 2.7.6. Voorkooprecht

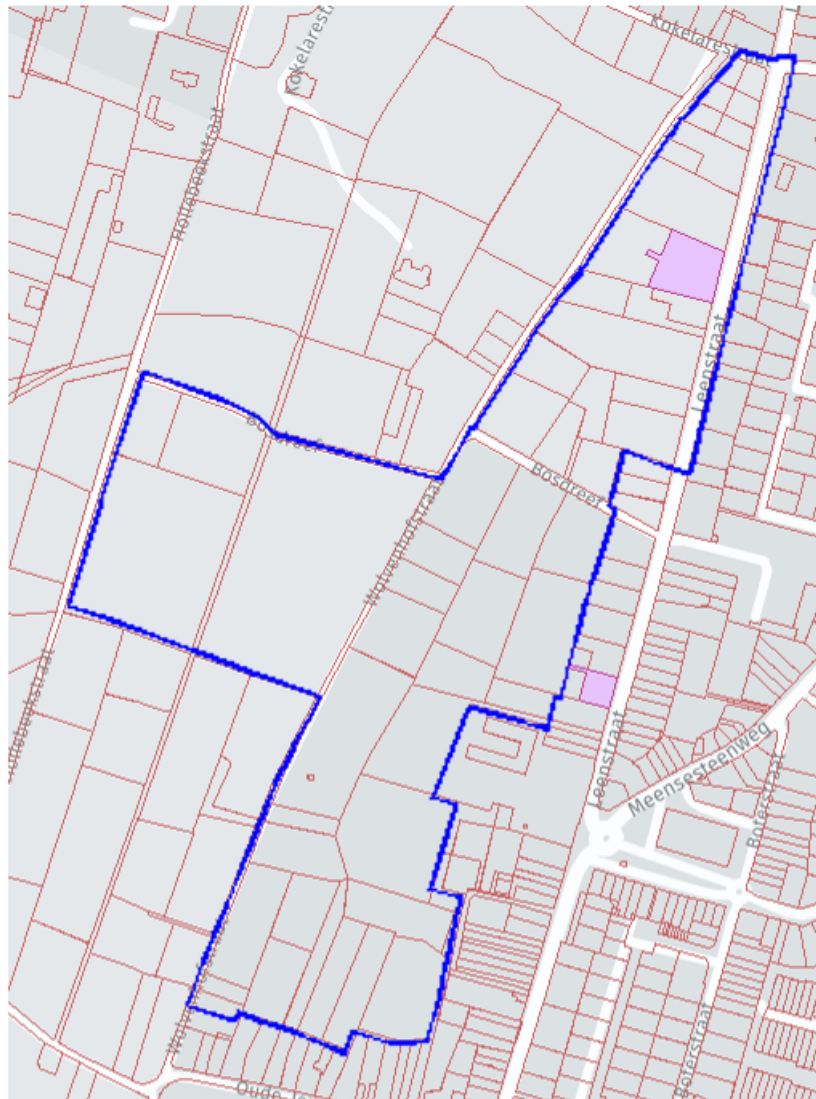
Er is een recht van voorkoop van toepassing op het perceel 4<sup>de</sup> afdeling, sectie D, nr. 1264D (Leenstraat 72), soorttype: VWC Leegstand, met als begunstigde:



1. Stad Izegem
2. IZI Wonen
3. De Mandel

De Stad Izegem, IZI Wonen en De Mandel hebben hier een voorkooprecht om het perceel te verwerven om vervolgens aan te wenden om sociale huur- of koopwoningen of sociale kavels te realiseren.

Recht van voorkoop van toepassing



Figuur: Recht van voorkoop (bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)).

### 2.7.7. Rooilijnen

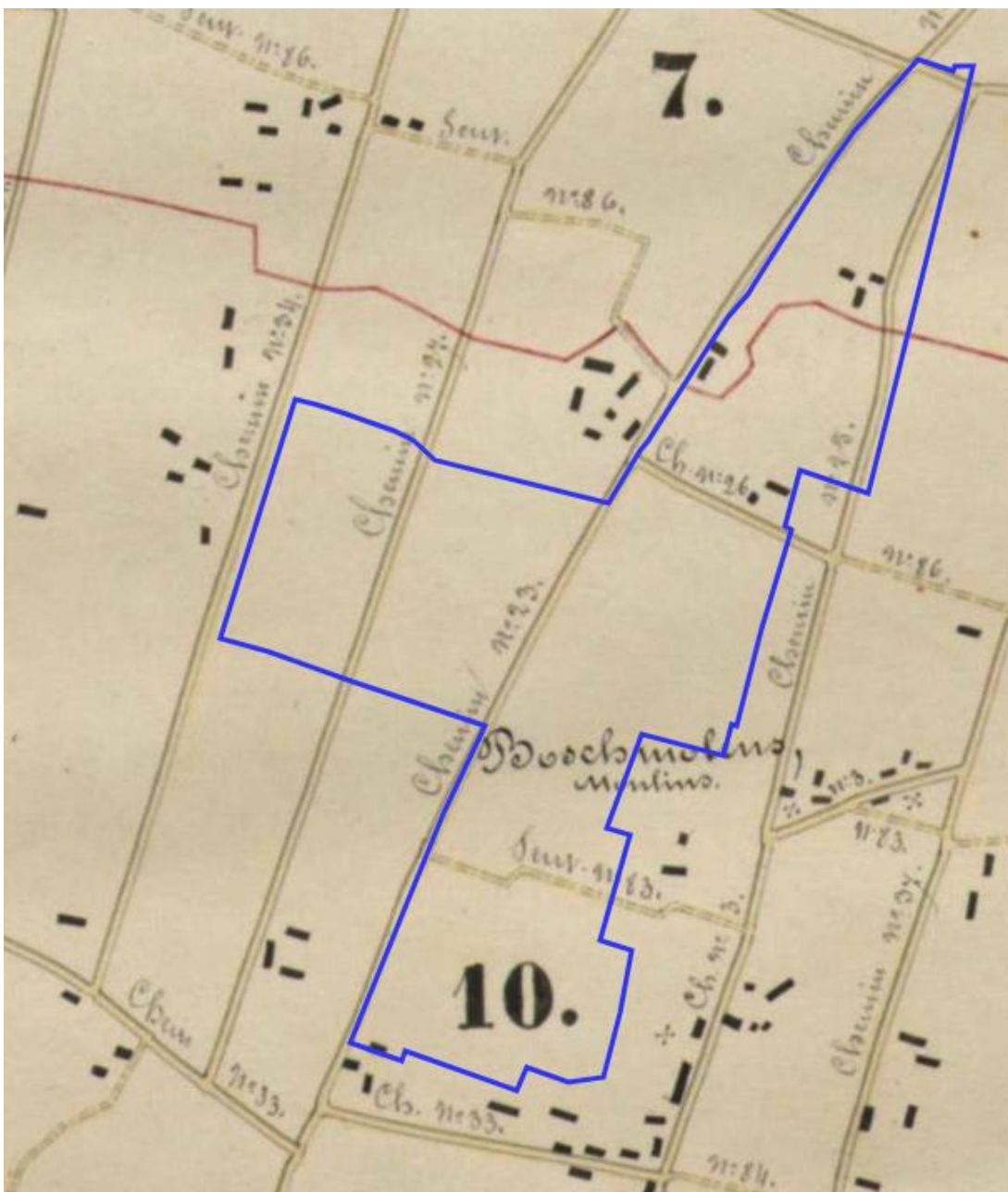
Niet van toepassing.

### 2.7.8. Trage wegen

Het plangebied wordt deels begrensd en deels doorsneden door trage wegen.

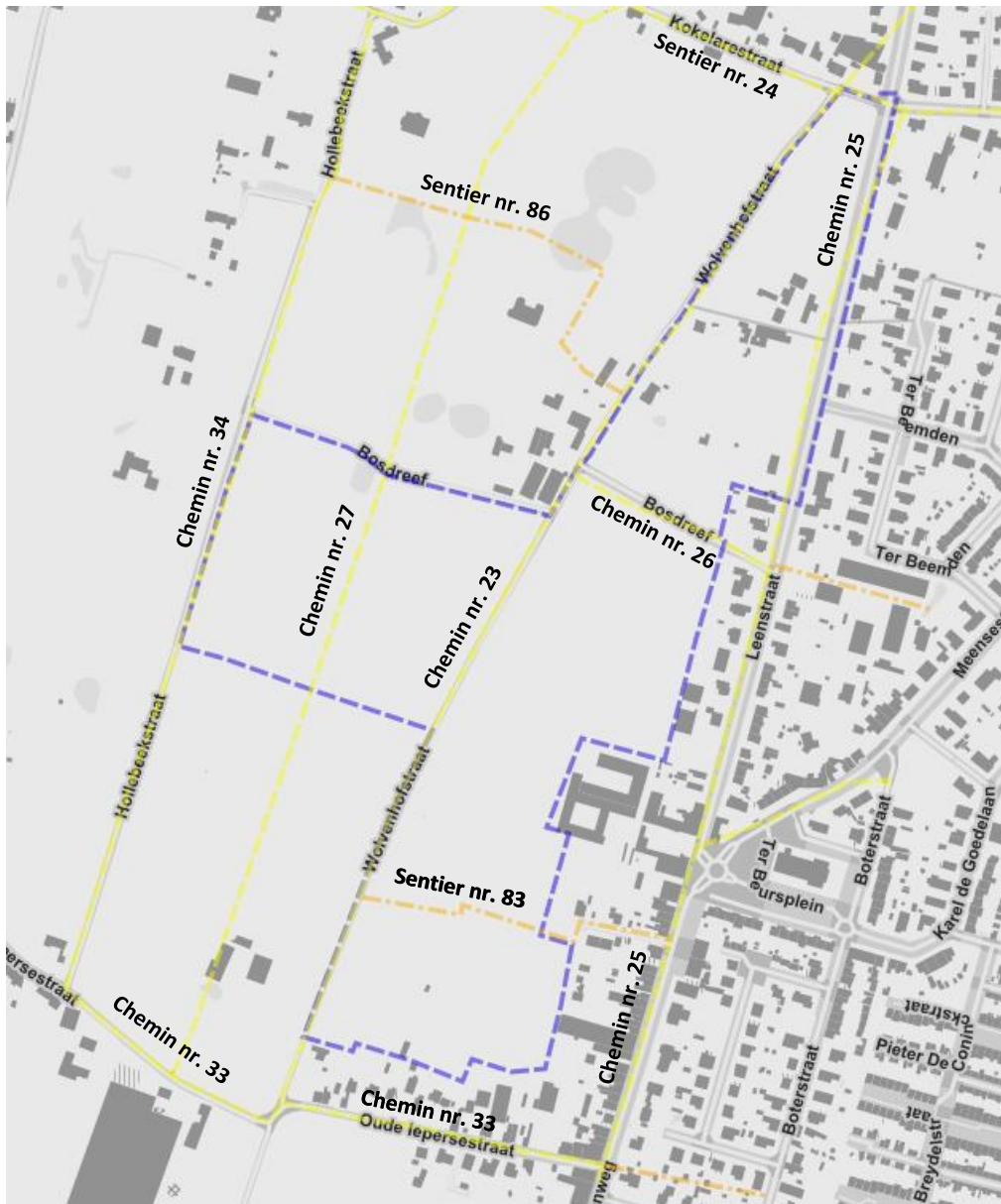
Een trage weg opgenomen in de Atlas der Buurtwegen wordt aanzien als een gemeenteweg. Een gemeenteweg is een openbare weg die onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente valt, ongeacht de eigenaar van de grond.

De regelgeving voor gemeentewegen in de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen en in het Rooilijnendecreet van 2009 is meegenomen in het gemeentewegendecreet van 01/09/2019.

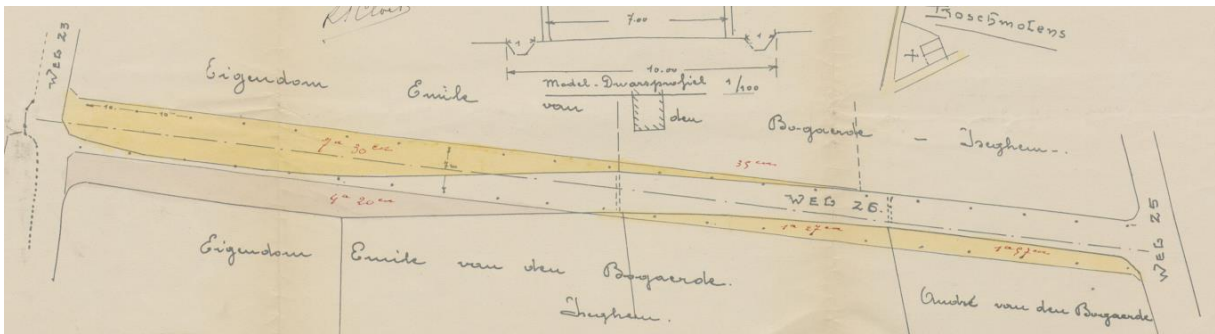


Figuur: Atlas der Buurtwegen (1841) (bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))

Onderstaand worden de trage wegen indicatief aangeduid op het stratenplan.



- a) De Wolvenhofstraat staat aangeduid als Chemin nr. 23 (Chemin du lieu dit: Krekemote à celui dit: Vuylenbras, 'Klytstraet').
- b) De Kokelarestraat staat aangeduid als Chemin nr. 24 (Chemin du lieu Negenhoek au chemin dit: Schardauwstraet, 'Koeklaerstraet')
- c) De Leenstraat staat aangeduid als Chemin nr. 25 (Chemin du Moulin dit: Ghyselsmolen au chemin dit: Kokelaerstaet longeant la ferme Geldhof, 'Leenstraet').
- d) De Bosdreef staat deels aangeduid als Chemin nr. 26 (Chemin de la ferme Louis Loncke au chemin dit: Leenstraet, 'Lonckensuyt weg'). Hierop is een wijziging van toepassing, meerbepaald het rechttrekking, verbreden en beplanten (B.D. 20/01/1928).



e) Niet meer zichtbaar is Chemin nr. 27 (Chemin de la ferme Krekelmote au Chemin di: Oudeyperstraet longeant la ferme Guillaume Verstraete, 'Wallemotestraet')

f) De Hollebeekstraat staat aangeduid als Chemin nr. 34 (Chemin de communication entre ceux dits: Noordmolstraet & Oudeyperstraet longeant la ferme de la Veuve Maes, 'Hollebeekstraetje')

g) Sentier nr. 83 is grotendeels verdwenen op een zijweg van de Meensesteenweg na (Sentier du chemin dit: Klytstraet au lieu dit: Tooverhekshoek longeant les Moulins dits Boschmolens, 'Bosch molen wegel')



Figuur: Wijzigingen Atlas der Buurtwegen (1841) (bron: [www.giswest.be](http://www.giswest.be))

De trage wegen zijn nog deels zichtbaar in het huidige landschap

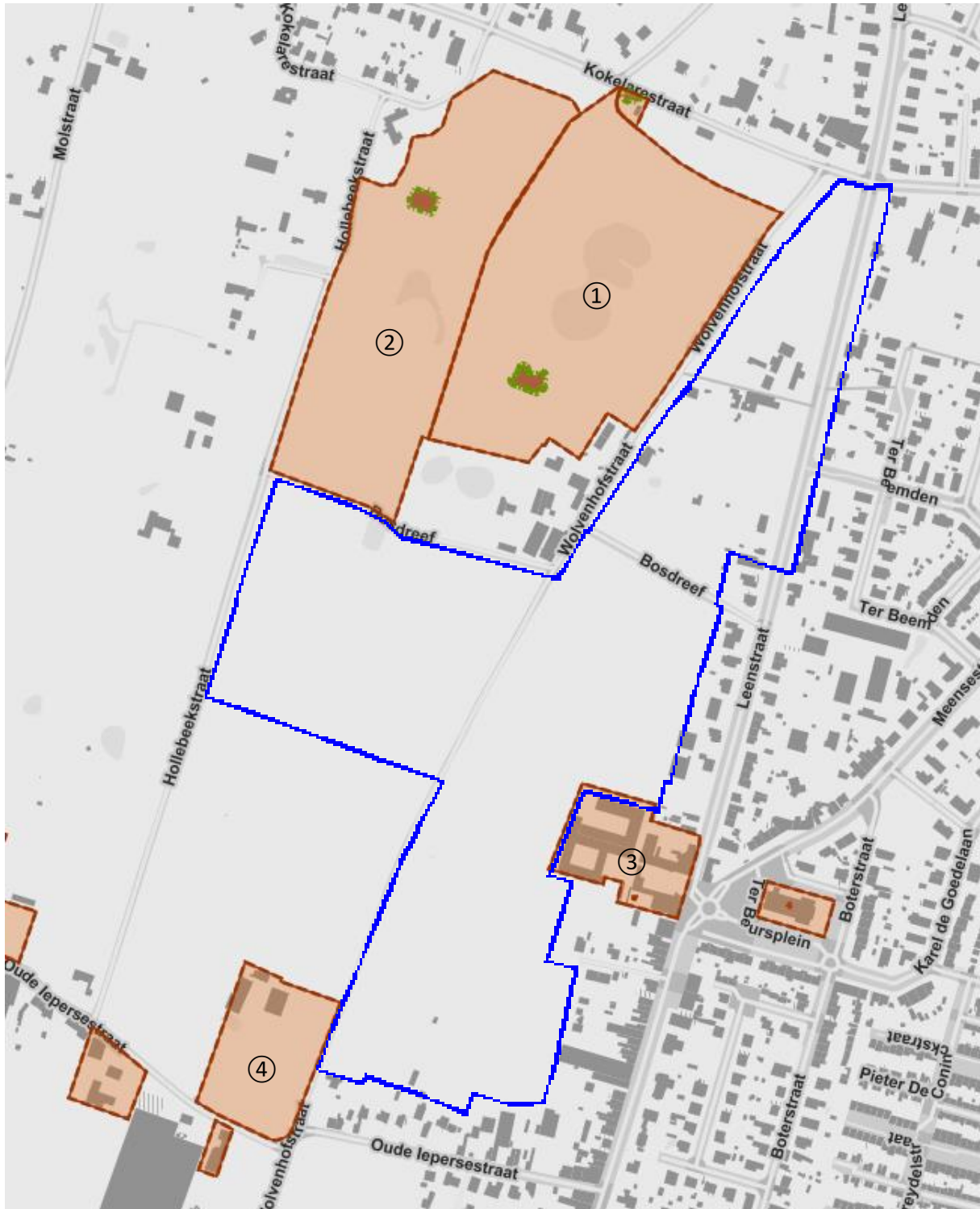


### 2.7.9. Onroerend erfgoed

Er zijn geen erfgoedelementen, beschermde monumenten of beschermde landschappen gelegen binnen de contouren van het plangebied en in de omgeving van het plangebied.

Doch aansluitend vindt men enkele vastgestelde erfgoed elementen terug (zie verder uitgelicht).

De kastelen Wolvenhof en Wallemote uit 1913 met inbegrip van de conciërgewoning aan de Kokelaerestraat zijn beschermd als monument. Het park en de tuinen van de landhuizen behoren niet tot de bescherming.



① Kasteel Wolvenhof (ID: 50719)



*Monumentaal landhuis gelegen tussen de wijken Bosmolens en De Mol. In 1913 gebouwd in opdracht van de familie Vanden Bogaerde, gesigneerd Architecte J. Vercoutere Isegehm. Gelegen te midden van tuin met in het noorden een vijver. Voorheen te bereiken via een erfoprit, gedeeld met het Kasteel Wallemote, heden via lange erfoprit ter hoogte van de historische hoeve zogenaamd Wolvenhof (Wolvenhofstraat nummer 2). Eclectisch kasteel met sterk neoclassicistische inslag.*

Er werd voor dit kasteel een beheersplan opgemaakt.

*Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed 2022: Kasteel Wolvenhof, <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/51402> (Geraadpleegd op 21-01-2022)*

② Kasteel Wallemote (ID: 59959)



*Zogenaamd Kasteel Wallemote. Naam verwijst naar het voormalige leen Wallemote, dat in de omgeving lag.*

*Monumentaal landhuis gelegen te midden van een beboomd park en bereikbaar via lange noordelijke erfoprit. In 1913, samen met het Kasteel Wolvenhof gebouwd in opdracht van de familie Vanden Bogaerde, en vermoedelijk eveneens naar ontwerp van Jules Vercoutere (Izegem).*

*Tijdens de Eerste Wereldoorlog bezet door de Duitsers en tijdelijk gebruikt als gevangenis. Na de Tweede Wereldoorlog wordt het kasteel verkocht aan borstelfabrikant R. Werbrouck-Peers. In 1952 werd het kasteel verkocht aan het Sint-Jozefscollege. Sinds 1997 is het in bezit van de Stad. Het park is eigendom van de provincie.*

*Eclectisch kasteel, met verwijzingen naar de classiciserende neobarok en naar de zogenaamde Franse stijlen.*

*Vrij gaaf bewaard binnenhuis met inrichting zowel naar neoclassicistisch als neobarok model. Deels behouden slaapkamers met neoclassicistische aankleding op de bovenverdieping.*

Er werd voor dit kasteel een beheersplan opgemaakt.

*Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed 2022: Kasteel Wallemote, <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/51403> (Geraadpleegd op 21-01-2022)*

③ School met klooster (ID: 5825)



*Gebouwencomplex gegroepeerd rondom een geplaveide binnenkoer, omvat basisschool Heilige Familie, met achterin gelegen het voormalig klooster en parochiaal centrum (straatzijde). Oudste vermelding van een "wijkschool" gaat echter terug tot 1854.*

*1898: stichting van de kloosterschool door de Zusters van Maria, onder invloed van pastoor L. De Hulster.*

*1913: bouw van klooster met kapel en klaslokalen: uitbreiding van de school met twee klaslokalen (ten westen) en een nieuwe toegangspoort, naar ontwerp van Buyse (Izegem).*

*1922: inrichting van de huishoudklas tot schoolkapel en later tot parochiale hulpkapel.*

*1941: inrichting van parochiaal centrum tot noodkerk.*

*1964-1965: oprichting van drie kleuterklassen en van een nieuwe inkom, naar ontwerp van E. Allewaert (Izegem).*

*1977-1982: verdere uitbreidingen ten westen, naar ontwerp van K. Vandommele (Izegem).*

*Het Parochiaal centrum, voormalige schoollokalen onder meer met huishoudklas, werd in 1941 omgevormd tot noodkerk en was in gebruik tot 1964.*

*Het voormalig klooster en kapel zijn heden in gebruik als bureel en secretariaat*

*Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed 2022: School met klooster, <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/51436> (Geraadpleegd op 21-01-2022)*

De school is op vandaag deels gesloopt.

④ Hoeve De Blauwpanne (ID: 5825)



*Zogenaamd "de Blauwpanne": eerste hoeve met pannen bedaking in plaats van stro voor het boerenhuis. De oudste vermelding gaat terug tot 1653. De hoeve staat aangegeven op de Ferrariskaart (1770-1778) met losse bestanddelen en op de kaart van het Militair Cartografisch Instituut (1910); grosso modo met dezelfde opstelling.*

*De voormalige omwalling ten zuiden is op heden verdwenen.*

*De hoeve omvat lage, losse bestanddelen U-vormig gegroepeerd rondom een bekiezeld erf, met oostelijke erfoprit gemarkeerd door ijzeren hek. Ten zuidoosten, huisweide afgezet door meidoornhaag.*



## 2.8. SWOT-analyse

---

### Sterktes

- Aanpalend provinciedomein als bestaande kern van groen en recreatie met kastelen Wallemote en Wolvenhof en aansluitende paden
- Bestaande kleine landschapselementen met ecologische waarde
- Vlot bereikbaar met auto en voor stappers en trappers
- Aansluiting op centrum, de Mol en Bosmolens
- Relevant deel plangebied voor bebossing al verworven door de stad
- Amper ruimtebeslag in het gebied
- Vista's



### Zwaktes

- Beperkte aanwezigheid horeca en sanitaire voorzieningen voor bezoekers
- Kleine parking ter hoogte van kasteel Wallemote → parkeerdruk omgeving Kokelarestraat
- Gebrek aan parking ter hoogte van Poulpharm → parkeerdruk in Wolvenhofstraat
- Bestaand landbouwgebruik
- Voormalige stortplaats langs Wolvenhofstraat
- Hoogspanningsleiding
- Geluid van de E403
- Zeer beperkte mogelijkheden voor openbaar vervoer

### Kansen

- Groene ruimte voorzien in nabijheid school
- Versterken groen en leefkwaliteit omgeving Bosmolens en De Mol
- Voorzien doorsteken vanaf de Leenstraat-Meensesteenweg en aantakken van de groenpool op het netwerk voor voetgangers en fietsers in de ruimere omgeving
- Aantakken van de parking Beursplein in Bosmolens op de kastelensite
- Parkeergelegenheid met dubbel gebruik voor zowel groenpool als Poulpharm
- Grotere eenheid samenhangende natuur van diverse aard (bos, bosrand, gras en kruiden, beek,...)
- Aantakken groen op bestaande elementen in de omgeving (corridors)
- Openleggen gedeelte beek
- Landschappelijke buffering tussen E403 en Bosmolens
- Klimaatadaptieve waarde van (vooral) bos en beek
- Autoluw maken van de straten die doorheen het groengebied verlopen
- Uitbreiden netwerk trage verbindingen

### Bedreiging

- Visuele impact van het deels bebossen van akkerland
- Afname landbouwareaal
- Hogere bezoekersdruk en parkeren
- Gebouwenconfiguratie Poulpharm en achterliggende percelen

## 2.9. Planopzet

---

### 2.9.1. Algemeen

#### 2.9.1.1. Groenontwikkeling

Het ontwikkelen van stadsdeelgroen ter hoogte van Wallemote wordt in het GRS als doelstelling naar voor geschoven, via de opmaak van een gemeentelijk RUP (herziening GRS, ID, pg. 16).

Men wenst het randstedelijk groengebied Wallemote-Wolvenhof te behouden en uit te breiden en daarrond tot een sterke verweving van landbouw met natuur te komen waarbij ook in belangrijke mate het landschap bepalend is (Richtinggevend Deel pg's. 68, 71, 73, 81, 100).

In het GRS is ook de opmaak van de Groenvisie als bindende bepaling opgenomen (zie verder). Daarnaast is er ook Visie 2030 Izegem en het natuurbeheerplan van de provincie West-Vlaanderen.

Voorliggend RUP is de logische doortrekking van:

- het GRS,
- de Groenvisie Izegem,
- Visie 2030 Izegem
- het fietsbeleidsplan Izegem
- het natuurbeheerplan van het provinciedomein Wallemote-Wolvenhof.

Wallemote-Wolvenhof blijkt met ruime voorsprong het meest door Izegemnaren bezochte groengebied in de stad en speelt aldus op stedelijk niveau een grote rol. Het gebied speelt op dat vlak ook een rol op bovenlokaal niveau, waar de vraag naar bijkomend groengebied eveneens expliciet groot is.

Het Vlaams regeerakkoord 2019-2024 legde een doelstelling van 10.000 ha extra bos in 2030 vast, waarvan 4.000 ha te realiseren tegen 2024. De teller staat nu op iets meer dan 1.000 ha. Er is dus nog een belangrijke inspanning te leveren. West-Vlaanderen, en zeker het midden en zuiden van de provincie, heeft amper bos. Er is sinds 2019 op grondgebied Izegem slechts 2,27 ha bijkomend bos gerealiseerd, grotendeels op initiatief van het Agentschap Natuur en Bos aansluitend aan Rhodesgoed.

Uit onderzoek bij de burgers blijkt dat een overgrote meerderheid van de inwoners vindt dat de stad meer zou moeten inzetten op parken, groene open ruimte en bos én daarbij bereid is daarvoor 'opofferingen' te doen. Bijvoorbeeld door het opgeven van nabije parkeerplaatsen, het realiseren van autoluwe straten en het aldus verder omrijden... .

De doelstelling van stad Izegem is om aansluitend op het kastelendomein een gebied in te richten als groengebied in de ruime zin. Er wordt gemikt op een duurzame combinatie van natuurwaarden, landschapskwaliteit en recreatiemogelijkheden. Ook de klimaatreflex speelt een rol bij het uitwerken van de concrete invulling van het gebied. De grote lijnen voor dit soort ontwikkelingen is uitgewerkt in de Groenvisie van stad Izegem.

Het gebied zelf is uitermate geschikt voor het uitbouwen van groenzones met ecologische waarde. Er is op vandaag al een vrij omvangrijke groenpool aanwezig rond de kastelensites. Ook verderop wordt het landschap ten zuiden en westen gekenmerkt door de aanwezigheid van grachten, grote houtkanten, bosjes en kleinschalige landschapselementen zoals knotwilgenrijen, die als habitat en/of

corridor voor fauna en flora gelden. Binnen het plangebied zijn er mogelijkheden om heel wat extra ruimte voor diverse biotopen te voorzien.

Gezien de schaal van het gebied is het realistisch hier een robuuste boskern uit te bouwen. Izegem heeft in het grondgebied ten zuiden van het kanaal geen grootschalige groengebieden, laat staan bossen. Gezien de aanwezigheid van bestaande kleine landschapselementen, de bewoning ten oosten en de wens om enkele zichtlijnen in het gebied open te houden, wordt het bos niet over het hele gebied doorgetrokken. Dit komt ook de diversiteit in de natuurzones ten goede. Delen van het plangebied worden bijgevolg voorzien om te ontwikkelen als gemengd openruimtegebied en bosrand met bosvegetatie, kruiden en grassen.

Het nieuwe landschap buffert de kern van Bosmolens ten opzichte van de snelweg E403.

Natuurontwikkeling en in het bijzonder bosaanplant is – mits weloverwogen beplantingsplan en soortenkeuze – ook een efficiënte maatregel op vlak van klimaatadaptatie én -mitigatie. Een bos neemt CO<sub>2</sub> op, werkt als een spons in de waterhuishouding en verkoelt. Ook het openleggen van een ingebuisde gracht heeft een positieve impact op het klimaatrobuuste karakter van het gebied. Meteen wordt het gebied ook een uithangbord voor het klimaatbeleid van de stad.

#### 2.9.1.2. Situering

Gezien de nabijheid van de woonkernen Bosmolens, de Mol en zelfs het centrum van Izegem zelf, is deze locatie een uitgelezen mogelijkheid voor het creëren van toegankelijk groen. Door het openstellen van (delen van) het gebied wordt het voor omwonenden en bezoekers mogelijk hier te genieten van de natuur, te wandelen, spelen, sporten,... Ook voor de vlakbij gelegen school van Bosmolens kan het groengebied opportuniteiten inhouden voor spel, sport en educatie. Concreet wordt gedacht aan een hondenloopweide, speelbos en -heuvel. COVID-19 leerde dat de mogelijkheid om even een frisse neus te halen in een natuurlijke omgeving essentieel is voor het welzijn van de mens.

#### 2.9.1.3. De school Heilige Familie in Bosmolens

De school Heilige Familie in Bosmolens wenst omwille van capaciteitsproblemen uit te breiden in wenselijke richting (perceel 1331B). Deze ruimtevraag botst met de planopzet van het stadsbestuur. In plaats van groengebied bij te creëren zou er bijkomend gebouwd en verhard worden. Ook landschappelijk valt deze diepere insnijding in het gebied niet te verdedigen. Er zijn ongetwijfeld alternatieven mogelijk met een hoger ruimtelijk rendement, minder verharding en landschappelijke impact. Daarbij kan rekening worden gehouden met de buitenspeelmogelijkheden die in de nabijheid gecreëerd worden met voorliggend RUP.

#### 2.9.1.4. Mobiliteitsgeneratie

Er zijn er meerdere plaatsen waar het gebied kan aantakken op het netwerk van voet- en fietswegen in de omgeving (zie **indicatieve aanduidingen trage verbinding** i.k.v. wandel- en fietsverkeer). In het planconcept is o.a. een (fiets)pad voorzien ter hoogte van de school van Bosmolens tussen de Leenstraat en de Wolvenhofstraat. Zo wordt de kern van Bosmolens rechtstreeks verbonden met de kastelensite.

Het domein is slecht ontsloten met het openbaar vervoer en er is op dat vlak geen verbetering in het vooruitzicht. Het openbaar vervoerplan voor de regio Midwest, waartoe Izegem behoort, voorziet ook in de toekomst niet in vaste of frequente verbindingen (kern- of aanvullend net) van en naar de buurt van Wallemote-Wolvenhof of de Bosmolens. Het gebied ligt te ver van het station om te voet te bereiken. Er is nog gebruik van een deelwagen of -fiets vereist; de conclusie is dat door de bezoekers van het domein die van verder komen dergelijke modikeuze niet of nauwelijks toegepast wordt en zal worden. Zeker voor bezoekers die van verder komen zal de auto bijgevolg relevant blijven.

In het plan wordt aldus een oplossing uitgewerkt voor de parkeerdruk in de Kokelarestraat t.h.v. Wallemote en de Wolvenhofstraat t.h.v. het bedrijf Poulpharm, bij voorkeur door een parking met gedeeld gebruik in te richten (voor het groeiend provinciaal domein, voor de nieuwe functies in kasteel Wolvenhof (met o.a. horeca en kantoren), voor Poulpharm).

Gezien de functies in het gebied en rekening houdende met een toenemende aantrekkingskracht van de zone zullen de huidige parkeeroplossingen niet volstaan. Dat is rekening houdende met een verbeterde bereikbaarheid te voet en per fiets, verbeterde signalisatie en gebruik van de parking aan Bosmolens. De stad wenst absoluut bijkomende parkeerdruk in de straten rondom het domein te voorkomen en met de realisatie van extra parkeermogelijkheden het parkeren in berm en aanliggende smalle straten van het provinciedomein – zoals nu vaak het geval is – naar het verleden verwijzen. Dit vereist garanties op een op korte termijn realiseerbare parkeeroplossing met afdoende capaciteit. De gevolgen voor de buurt in geval er geen bijkomende ruimte voor parkeren wordt voorzien, zijn eenvoudigweg te groot. De benodigde schaal zorgt ervoor dat dit niet op een restperceeltje in een harde bestemming kan worden ingeplant.

#### 2.9.1.5. Parkeernood

Het aandeel autogebruikers zal toenemen naarmate het provinciaal domein meer aantrekkingskracht krijgt, waardoor meer bezoekers van verder naar het domein komen. Het inschatten van het aantal bezoekers en het vereiste aantal parkeerplaatsen voor het domein zelf is een complexe oefening. Er kan een richtinggevend cijfer gevonden worden op basis van vergelijkbare domeinen. De referentiedomeinen Bergelen, Palingbeek, De Gavers en Bulskampveld (provinciale domeinen met horecafunctie) hebben gemiddeld 2,8 parkeerplaatsen per hectare domein.

In het geval van Wallemote-Wolvenhof met actueel een oppervlakte van ca. 25 ha, op korte termijn ca. 30 ha en op lange termijn ca. 47 ha, betekent dat respectievelijk 70, 84 en 132 parkeerplaatsen.

De vereiste capaciteit voor de nieuwe toekomstige functies in kasteel Wolvenhof wordt ingeschat op 122 parkeerplaatsen in een maximaal scenario. Hiervan kunnen 52 plaatsen in worst case worden toegewezen aan de niet-horecafuncties (die in de andere provinciale domeinen dus niet aanwezig zijn). Samengeteld met de hiervoor berekende behoefte op korte en lange termijn levert dat een vereiste van resp. 136 en 184 parkeerplaatsen op.

Voor Poulpharm zijn er actueel een 10-tal wagens op het openbaar domein geparkeerd. Gezien deze in principe niet aanwezig zijn tijdens de piekmomenten voor het domein ('s avonds en in het weekend), zijn deze niet maatgevend voor het aantal parkeerplaatsen. Deze plaatsen worden niet bij het totaal voor het domein en kasteel Wolvenhof gerekend.

De vereiste capaciteit komt dus op 136 plaatsen op korte termijn en 184 plaatsen op lange termijn. Rekening houdende met de 40 plaatsen in de Kokelarestraat en met 25 plaatsen op het Ter Beursplein, moet op korte termijn in 71 plaatsen voorzien worden en op lange termijn in 119 plaatsen.

Voor wat betreft de locatie van een parkeerzone worden enkele alternatieven afgewogen.

### 2.9.2. Afweging alternatieven

Voor wat betreft het parkeren kunnen enkele alternatieven overwogen worden:

1. Huidige locatie parking langsheen de Kokelarestraat uitbreiden
2. Parking ter hoogte van Wolvenhofstraat – Kokelarestrat – Leenstraat
3. Parking ter hoogte van Wolvenhofstraat – Bosdreef (ten noorden van de Bosdreef 3.1 of ten zuiden van de Bosdreef 3.2).
4. Parking langsheen de Wolvenhofstraat t.h.v. reeds verstoorde grond
5. Parking langsheen de Hollebeekstraat



Op vandaag is er de parking in de Kokelarestraat ter hoogte van kasteel Wallemote met 40 plaatsen relatief veraf gelegen. Het Beursplein (Bosmolens) met ca. 100 plaatsen wordt op vandaag amper gebruikt in functie van bezoek aan het provinciaal domein. Op relatief korte termijn wordt hier door ontharding en herinrichting ook ruwweg een halvering van het aantal parkeerplaatsen voorzien (cfr. Visie 2030 - <https://www.izegem.be/visie-2030>, pp.68-72), die ook niet voorbehouden zijn voor het provinciaal domein. Er wordt met de in dit RUP opgenomen nieuw aan te leggen trage verbinding wel een koppeling voorzien met het kastelendomein, ter hoogte van de school van Bosmolens. Voor wandelaars is dit zeker een opportuniteit. Door gerichte communicatie (bv. in de routebeschrijving en op de plattegrond van het domein) en inpassing als startpunt in wandelroutes kan het plein meer gaan betekenen. Er wordt rekening gehouden met een 25-tal plaatsen op het Ter Beursplein als inzetbaar voor het groendomein.

Hiernavolgend wordt enkele criteria per locatie bekeken en kort besproken in tabelvorm. Op basis daarvan wordt voor elke locatie, per criterium een score toebedeeld. Op basis van de totale score wordt bepaald welke locatie verder mee genomen wordt in het planopzet.

### Criteria:

a. Gebruiksrecht: inzetbaarheid van de grond voor de stad

Het gebruiksrecht is van belang daar er voor het RUP geen onteigeningsplan wordt opgemaakt. Gezien de nood aan parking (bestaande parkeerdruk én duidelijk niet afnemend door de bijkomende groene ruimte en extra functies in Wolvenhofkasteel), moet in het plan de nodige garantie voorliggen dat hier een oplossing voor kan worden uitgewerkt op korte termijn. Voor het realiseren van een parking is het niet vereist dat de stad zelf eigenaar van de grond is. Er moet wel een gebruiksrecht gevestigd (kunnen) worden. Het perceel waarop nu de parking voorzien wordt, is actueel geen eigendom van de stad, maar er werd wel met de eigenaar afgestemd over de mogelijkheid tot aanleg van een parking.

b. Afstand ten aanzien van:

1) Speelbos

2) Kasteel Wolvenhof (rolstoeltoegankelijk)

3) Poulpharm met oog op medegebruik parking → indien de afstand meer dan 500m bedraagt zal langsparkeren in de Wolvenhofstraat primeren. Medegebruik zorgt voor een win-win situatie op vlak van ruimtelijk rendement.

4) Ingang provinciaal domein

c. Ontsluiting: beschikt de ontsluiting over voldoende capaciteit en een geschikt profiel?

d. Veiligheid: confrontatie auto – wandelaars en fietsers binnen het domein

e. Omgeving: Wat is de impact op de bestaande structuur en het landschap en wat is de visuele impact?

○ Structuur: in welke mate heeft de inname van deze zone impact op de goede inrichting van het groengebied? Verhindert deze inname de creatie van aaneengesloten blokken bos/natuur/park/recreatie en de verbindingen (wegenis, paden, water) daartussen? Is er impact op de structuur en functie van de bestaande onderdelen van het groengebied?

○ Landschap en visuele aspecten: in welke mate heeft inrichting van deze zone impact op het landschap en het uitzicht van het gebied? Zijn er gevolgen voor de belangrijke zichtassen? Is er aansluiting met bestaand ruimtebeslag of niet?

De samenlezing van criteria “d” en “e” levert een input op de mate van verstoring binnen het gebied.



	1	2	3.1	3.2	4	5
a) Gebruiksrecht	Ja	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee
b) Afstand speelbos	± 850m	± 650m	± 300m	± 250m	± 50m	± 500m
Afstand kasteel Wolvenhof	± 300m	± 350m	± 150m	± 200m	± 700m	± 500m
Afstand Poulpharm < of = 500m?	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Afstand ingang provinciaal domein	0m	± 250m	± 100m	± 150m	± 500m	± 350m
c) Ontsluiting	Via de Kokelarestraat.. Geselecteerd als recreatief knooppuntennetwerk. Reeds een bepaalde parkeerdruk. Men wenst de verkeersdruk en het zoekverkeer hier te vermindern. De capaciteit en het profiel van de Kokelarestraat voldoen niet.	Via de Leenstraat, eventueel eerste deel van de Kokelarestraat. De capaciteit en het profiel van de ontsluiting voldoen.	Via de Bosdreef. De capaciteit van de ontsluiting voldoet. Doch zal het profiel moeten worden aangepast. Mogelijkheid de Bosdreef in te richten voor tweerichingsverkeer. De Wolvenhofstraat kan ingericht worden voor uitzonderlijk plaatselijk verkeer i.k.v. de huidige aanwezige bebouwing.	Via de Bosdreef. De capaciteit van de ontsluiting voldoet. Doch zal het profiel moeten worden aangepast. Mogelijkheid de Bosdreef in te richten voor tweerichingsverkeer. De Wolvenhofstraat kan ingericht worden voor uitzonderlijk plaatselijk verkeer i.k.v. de huidige aanwezige bebouwing	Gelegen langsheen de Wolvenhofstraat in een doodlopend gedeelte voorbehouden voor het verkeer van landbouwvoertuigen. Enkel bereikbaar via de Oude lepersestraat en bij wijziging van de verkeerssituatie. Dit is smalle lokale weg waar het moeilijk is om actieve weggebruikers te mengen met gemotoriseerd verkeer. De capaciteit en het profiel van de weg voldoen niet.	Via de Hollebeekstraat. Geselecteerd als recreatief knooppuntennetwerk. Dit is smalle lokale weg waar het moeilijk is om actieve weggebruikers te mengen met gemotoriseerd verkeer. Men wenst de omliggende straten te vrijwaren van extra verkeersdruk. De capaciteit en het profiel van de weg voldoen niet.
d) Veiligheid	Nagenoeg geen confrontatie. De Kokelarestraat is eselecteerd als recreatief knooppuntennetwerk.	Nagenoeg geen confrontatie. De Kokelarestraat is eselecteerd als recreatief knooppuntennetwerk.	Toegang en ontsluiting parking te voorzien via de Bosdreef.	Toegang en ontsluiting parking te voorzien via de Bosdreef.	Beperkt, gedeelte Wolvenhofstraat	Nihil
e) Omgeving: effect op structuur groengebied en het effect op het uitzicht van het gebied en het landschap	Een uitbreiding van de bestaande parking zou een inname vormen van het bestaande provinciaal kasteeldomein en brengt aldus een negatief effect mee op zowel de bestaande groenstructuur als op het uitzicht van het gebied en het landschap binnen deze omgeving.	Dit scenario heeft en slechts een beperkte impact op een goede inrichting van het groengebied daar deze aan de rand gelegen is, aan drie zijden omgeven door wegenis. Doch heeft het een negatieve impact op het landschap en het uitzicht van het gebied.	Dit scenario heeft een beperkte negatieve impact op de groenstructuur, het uitzicht van het gebied en het landschap, daar deze ingesloten zit tussen wegenis en bestaande woonkavels. Het vormt een soort van inbreiding binnen reeds aangesneden gebied.	Dit scenario heeft een negatieve impact op de groenstructuur daar het een enclave vormt binnen het gebied. Daarnaast heeft het een beperkte negatieve impact op het uitzichten en het landschap. Het zit ingesloten binnen het groendomein dus is onttrokken aan het zicht voor de omgeving.	Dit scenario vormt een enclave binnen de bestaande groenstructuur, en brengt een negatieve impact op het uitzicht van het gebied en het landschap met zich mee.	Dit scenario vormt een enclave binnen de bestaande groenstructuur, en brengt een negatieve impact op het uitzicht van het gebied en het landschap met zich mee. Daarenboven bevindt deze locatie zich ter hoogte van zichtassen.

	6	7
f) Gebruiksrecht	Nee	Nee
g) Afstand speelbos	± 400m	± 550m
Afstand kasteel Wolvenhof	± 120m	± 250m
Afstand Poulpharm < of = 500m?	Ja	Ja
Afstand ingang provinciaal domein	± 20m	± 50m
h) Ontsluiting	<p>Via de Kokelarestraat – Wolvenhofstraat. Kokelarestraat is geselecteerd als recreatief knooppuntennetwerk. Reeds een bepaalde parkeerdruk. Men wenst de verkeersdruk en het zoekverkeer hier te verminderen. De capaciteit en het profiel van de Kokelarestraat voldoen niet. De Wolvenhofstraat is smalle lokale weg waar het moeilijk is om voetgangers en fietsers te mengen met gemotoriseerd verkeer. De capaciteit en het profiel van de weg voldoen niet.</p>	<p>Via de Kokelarestraat – Wolvenhofstraat. Kokelarestraat is geselecteerd als recreatief knooppuntennetwerk. Reeds een bepaalde parkeerdruk. Men wenst de verkeersdruk en het zoekverkeer hier te verminderen. De capaciteit en het profiel van de Kokelarestraat voldoen niet. De Wolvenhofstraat is smalle lokale weg waar het moeilijk is om voetgangers en fietsers te mengen met gemotoriseerd verkeer. De capaciteit en het profiel van de weg voldoen niet.</p>
i) Veiligheid	Beperkt, gedeelte Wolvenhofstraat	Beperkt, gedeelte Wolvenhofstraat
j) Omgeving: effect op structuur groengebied en het effect op het uitzicht van het gebied en het landschap	Dit scenario heeft een beperkte negatieve impact. Het sluit aan bij meerdere nabijgelegen woningen.	Dit scenario sluit aan bij nabijgelegen bebouwing, doch kent het een zekere negatieve impact op het landschap en het uitzicht van het gebied.

## Scorebepaling

	Waarderingschaal	Opmerking	Evaluatiecriteria	Score
a) Gebruiksrecht	1	1 score met range 0-1 → waarderingschaal score/1	geen recht / wel recht	0
			wel recht	1
b) Afstand	1	1 score = gemiddelde van 4 scores met range 0-1 → waarderingschaal (4 x score)/4 = score/1	> 500m (ten aanzien van (1) speelbos (2) Wolvenhof (3) Poulpharm (4) ingang provinciaal domein)	0
			≤ 500m (ten aanzien van (1) speelbos (2) Wolvenhof (3) Poulpharm (4) ingang provinciaal domein)	1
c) Ontsluiting	2	som van 2 scores met range 0-1 → waarderingschaal (2 x score/1) = score/2	onvoldoende capaciteit	0
			voldoende capaciteit	1
			profiel voldoet niet	0
			profiel voldoet	1
d) Veiligheid	3	1 score op een range 0 – 3 → waarderingschaal score/3	nagenoeg geen confrontatie met bezoekers (randparking)	3
			bepaalde confrontatie (ligt aan de rand, doch binnen bosgebied)	2
			confrontatie (ligt aan de rand, doch confrontatie met recreatief actieve ontsluiting)	1
			significante confrontatie (ligt vrij centraal binnen de zone, harde confrontatie met recreanten)	0
e) Omgeving	2	som van 2 scores met range 0-1 → waarderingschaal (2 x score/1) = score/2	(bepert) negatief effect op structuur groengebied	0
			geen/te verwaarlozen effect op structuur groengebied	1
			(bepert) negatief effect op landschap en uitzicht van het gebied	0
			geen/te verwaarlozen effect op landschap en uitzicht van het gebied	1

De waarderingschaal is zodanig gekozen dat de relevante verschillen tussen de verschillende alternatieven in beeld worden gebracht.

	Waarderingschaal	Score sc. 1	Score sc. 2	Score sc. 3.1	Score sc. 3.2	Score sc. 4	Score sc. 5	Score sc. 6	Score sc. 7
a) Gebruiksrecht	1	1	0	1	1	0	0	0	0
b) Afstand	1	0,5	0,75	1	1	0,75	1	1	0,75
c) Ontsluiting	2	0	2	1	1	0	0	0	0
d) Veiligheid	3	3	3	2	2	1	0	1	1
e) Omgeving	2	0	1	2	1	0	0	2	1
<b>TOTAAL SCORE</b>	<b>9</b>	<b>4,5</b>	<b>6,75</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>1,75</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>2,75</b>

Hieruit blijkt **scenario 3.1** de beste keuze te zijn om een parking te voorzien. Scenario 2 heeft een bijna gelijkwaardige score, maar door het ontbreken van een gebruiksrecht kan dit scenario geen oplossing voor de korte termijn zijn. Er wordt geopteerd scenario 2 te weerhouden voor de inrichting van een parking op langere termijn. Op langere termijn kan scenario 2 namelijk wel een rol spelen én heeft deze zone een betere score dan scenario 3.1. In geval van verwerving van een gebruiksrecht, wordt de score voor deze locatie immers 7,75.

Wanneer deze parking verworven en ingericht wordt kan men eventueel na monitoring de parkeernood, opteren het aantal parkeerplaatsen ter hoogte van locatie 3.1 te gaan reduceren en daar enkel nog parkings in kader van Poulpharm, de B&B, bezoekers van het kasteel te voorzien en niet meer voor bezoekers van het domein zelf. Daarbij kan men dan een gedeelte van de parking heraanleggen volgens de hoofdbestemming aangeduid op het plan.

Ook de Provincie West-Vlaanderen schoof de locatie 3.1 naar voren in hun mobiliteitsvisie omtrent het provincie domein Wallemote-Wolvenhof (dd. 06/12/2020).

*De parkeerdruk wordt met de dag groter. Het belangrijkste principe bij het creëren van een nieuwe parking is dat deze aan de randen van het provinciedomein moet gelegen zijn, zodat er geen interactie meer is van gemotoriseerd verkeer binnen het domein.*

*Als er een horecafunctie voorzien wordt binnen het kasteel Wolvenhof dient de parking zich op aanvaardbare afstand te bevinden. De meest voor de hand liggende locatie hierbij is onmiddellijk bij het binnenrijden van de Bosdreef, waar een parking voor een 40-tal wagens kan worden aangelegd.*

*Voor elektrische wagens wordt verwezen naar de parking van de kerk van Bosmolens. Dit zal uitgebouwd worden als een mobipunt, waarbij de faciliteiten voor het opladen van elektrische wagens voorzien kan worden. Het is hierbij wenselijk een aantrekkelijke aanlooproute te creëren naar het groengebied.*

Daarnaast kan de beoordeling omtrent scenario 3.1. verder onderbouwd worden met het feit dat deze locatie aan twee zijden omgeven is door openbare wegen en aan de andere twee zijden door woonkavels. Deze plek sluit aan op het bestaand ruimtebeslag. Het perceel kan in de ruimere groenstructuur dus maar een beperkte rol op zich nemen. Op dat vlak is deze locatie verschillend met de andere.

Bij de inrichting van de parking dient aandacht besteed te worden aan:

- de locatie van een eventueel nieuwe doorgang richting de kastelensite. Voornamelijk in kader van een vlotte bereikbaarheid voor mindervaliden.
- een optimale integratie binnen de parkomgeving. De schaal van de parking dient in overeenstemming te zijn met het gebruik van het domein.

De zone dient te worden aangelegd onder de vorm van parkeerplaatsen in open lucht waarbij de parking een groen karakter krijgt door voldoende bomen en struiken te voorzien tussen en/of rondom de parkeerplaatsen. Daarnaast is het gebruik van waterdoorlatende materialen van belang.

- vleermuisvriendelijke verlichting
- een buffer ten aanzien van aangrenzende woonkavels.

Bij het voorzien van een parking op locatie 3.1 dient de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te gebeuren via de Bosdreef. Een ontsluiting via de Wolvenhofstraat is gelet op de wegbreedte en het

gebruik door, ook schoolgaande, fietsers en voetgangers niet wenselijk. Men wenst de Wolvenhofstraat zoveel mogelijk autoluw te maken en hier enkel bestemmingsverkeer in kader van de aangelanden toe te laten (woningen, landbouwers, kasteel, Poulpharm), in te rijden via de Bosdreef. Voor voetgangers (ook de minder mobiele) kan een verbinding voorzien worden richting de Wolvenhofstraat en verder via de site van Poulpharm naar het kasteeldomein.

Qua sturing van de bezoekers zal het eenvoudig leesbaar zijn langsheen de Leenstraat. Daarnaast kan men via publicaties de bezoekers informeren over de verschillende parkeermogelijkheden, de bereikbaarheid en de aansluiting op wandelroutes, het kasteel, de speelterrein enzovoort.

De aantakking van de Bosdreef op de Leenstraat dient indien nodig te worden geoptimaliseerd in kader van de zichtbaarheid bij het in- en uitrijden.

### 2.9.3. Bestemmingsplan

Het gebied is grotendeels bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van:

1) Een park (**Artikel 1: Parkgebied**)

*Dit gebied heeft ook een sociale functie. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies.*

*Binnen het gebied is beroepslandbouw een ondergeschikte functie. Uitbreiden van de bestaande agrarische activiteiten ten koste van natuur, bos of park is niet toegelaten.*

2) Een gemengd openruimtegebied (**Artikel 2: Gemengd openruimtegebied**)

*Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.*

Hoogdynamische recreatie is uitgesloten.

Het RUP legt voor slechts 6,8ha bebossing vast (op lange termijn). De rest van het gebied kan ook anders ingevuld worden, o.a. met landbouw.

Voor de realisatie **Artikel 2: Gemengd openruimtegebied, deelzone 2** – in eigendom van de stad zelf – is de realisatie van het groengebied een doelstelling op relatief korte termijn. De gronden die in eigendom van de stad zijn sinds 01/10/2022, zijn op heden volledig vrij van gebruik, dus is er geen impact meer van het plan op vlak van landbouwexploitatie daar.

Het is voor de overige gronden (**deelzones 1 en 3**) niet de bedoeling van de stad om voor deze gronden over te gaan tot pachtopzegging, onteigening of voorkoop om de doelstellingen ‘meteen’ te realiseren. Het stadsbestuur is zich terdege bewust van het belang van deze gronden voor de landbouwbedrijven waarvoor ze ingezet worden.

Voor realisatie van de delen die niet in eigendom van de stad zijn (**deelzones 1 en 3**), wordt er gerekend op een gefaseerde invulling op vrijwillige basis. In afwachting daarvan zal landbouw in het gebied mogelijk blijven en zelfs beschermd worden tegen bv. bebouwing, verpaarding of vertuining. Het RUP voorziet mogelijkheden, in dit geval bijkomend voor natuur, bos, landschap en recreatie, maar dwingt de invulling aldus niet af. Tegelijk kan het landschap hier mogelijk al met quick wins versterkt worden door kleine landschapselementen zoals bv. hagen, poelen, bomenrijen, solitaire bomen etc. Beheer kan door de landbouwer via beheerovereenkomsten.

Voor het uitwerken van de voorschriften werd in belangrijke mate gesteund op de gewestelijke standaardvoorschriften voor gemengd openruimtegebied. De Stad kiest met oog op robuuste ruimtelijke planning waar mogelijk voor bredere mogelijkheden.

#### 2.9.3.1. Verweving landschap/landbouw/bos

Het planconcept voorziet een aantal bosbestanden, onderbroken door eerder open zones. Er wordt een overgang naar het omliggende (open) landschap uitgewerkt. Daarbij kunnen zichtassen een belangrijke rol opnemen door de waarde van bepaalde elementen in het landschap te beklemtonen. Het gaat hier om een zichtas (**Artikel 6: indicatieve aanduiding zichtas**) voorzien tussen:

- het provinciedomein en het centrum van Bosmolens met ondermeer de kerktoren van de 'Heilige Familie Kerk' ter hoogte van het Ter Beursplein
- het kasteel Wallemote en het open landschap ten zuiden van het plangebied.

Dit vereist dat bij de (mogelijk gefaseerde) invulling van het gebied rekening wordt gehouden met een inrichtingsplan dat de nodige garanties biedt op een effectieve zichtas

#### 2.9.3.2. Recreatie

De huidige bezoekers met honden van het provinciedomein hechten belang aan een hondenweide (zie onderzoek Wesstoer en natuurbeheerplan).

Het bestaande speelbos ter hoogte van de Molstraat is minder vlot bereikbaar vanuit zowel de kastelensite als vanuit Bosmolens en de school daar. Vandaar dat er een bijkomend speelbos is opgenomen in de conceptschets, georiënteerd op de aansluiting van de nieuwe fietsverbinding van de school en Bosmolens op de Wolvenhofstraat. Het nieuwe speelbos kan daarbij gericht worden op kinderen van 7 tot 12 jaar gelet op de ligging nabij de basisschool. In het bestaande speelbos kan een ander publiek aangesproken worden.

Het is van belang hier te wijzen op het feit dat een speelbos veel dichter aanleunt bij een bos dan bij een klassiek speelplein. In een speelbos worden in principe slechts enkele minimale toevoegingen aan het bos gedaan, die aanleiding geven tot spelen. In een speelbos kunnen kinderen op eigen initiatief in een natuurlijke omgeving lopen, klimmen, kampen bouwen, verstoppertje spelen, dieren en planten ontdekken etc. wat veel bijdraagt aan hun fysieke, geestelijke, emotionele en sociale ontwikkeling. Een speelplein of speeltuin verschilt hierin door het minder natuurlijke kader, het grotere aanbod aan speeltoestellen en de afsluiting.

In kader daarvan wordt binnen de voorschriften het plaatsen van kleinschalige infrastructuur gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied toegelaten.

Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend:

- speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening,...
- toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten,...

paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ...

De positie en de schaal van de verschillende recreatiezones in het gebied zal worden bepaald afhankelijk van de nabijheid van andere functies (onderwijs, wonen...) en de mobiliteit van de doelgroepen waarvoor deze bedoeld zijn, bijvoorbeeld:

- speelbos aansluitend bij de basisschool;
- hondenweide nabij parking;
- ...

Daarbovenop kan een zekere spreiding nagestreefd worden.

Horeca is niet toegelaten binnen het plangebied.

### 2.9.3.3. Bereikbaarheid (te voet, fiets, auto)

Knelpunten:

- Huidige parkeeroplossingen volstaan niet in kader van toenemende attractie van het domein
- Het gebied is slecht bereikbaar met het openbaar vervoer
- Parkeerdruk en zoekend verkeer t.h.v. de Kokelarestraat
- (schoolgaande) fietsverbinding via de Wolvenhofstraat

Opportunities:

- Uitbreiden netwerk trage verbindingen – verbeteren bereikbaarheid te voet en per fiets
- Verlagen parkeerdruk en zoekverkeer
- Minimaal hinderen voetgangers en fietsers door doordachte inplanting parking en ontsluiting
- Verbeterde signalisatie

Er wordt sterk ingezet op de optimalisatie van het mobiliteitsnetwerk rond het kastelendomein.

De parking aan Bosmolens wordt met de in dit RUP opgenomen nieuw aan te leggen trage verbinding gekoppeld met het kastelendomein. Daarnaast wordt een nieuwe parkeerzone **(1.2.3. Parking (indicatieve aanduiding))** voorzien. Deze aanduiding P(b) houdt rekening met een eventuele verwerving van de gronden en een succesvolle uitbreiding van het provinciaal domein op langere termijn.

De verwachting is dat op korte en middellange termijn de parkeervoorzieningen aan de Kokelarestraat, aan de kerk van Bosmolens en aan de Bosdreef, in combinatie met de goede fietsbereikbaarheid van het domein zullen volstaan.

De gemaakte raming van de benodigde parkeerplaatsen op lange termijn is gevat door heel wat onzekerheden, bv. hoe snel de groei van het domein gaat, hoe groot de attractie van het domein wordt, welke trends in vervoersmodi er komen,... In het RUP wordt het nodige voorzien om te kunnen ingrijpen wanneer dat nodig blijkt, door de aanduidingen P(a) en P(b). Hiervoor dient het gebruik van de parkings van het domein, de circulatie hiernaartoe en de verkeersstromen in de omliggende straten, de parkeerdruk ter hoogte van de ander parkings... opgevolgd te worden:

De verwachting is dat verwerving van een gebruiksrecht, eventueel voorwaardelijk, voor de aangeduide gronden ter hoogte van P(b) realistisch is gedurende de periode dat de op korte termijn te realiseren parking P(a) volstaat.

Wanneer de parking P(b) verworven en ingericht wordt kan men eventueel na monitoring van de parkeernood, opteren het aantal parkeerplaatsen ter hoogte van P(a) te gaan reduceren en daar enkel nog parkings in kader van Poulpharm, de B&B, bezoekers van het kasteel te voorzien en niet meer voor bezoekers van het domein zelf. Daarbij kan men dan een gedeelte van de parking heraanleggen volgens de hoofdbestemming van het gebied.

Het type parking ter hoogte van P(a) dat in het RUP wordt voorgeschreven is geen klassieke parking: integraal waterdoorlatend maar met mogelijkheid voor waterinfiltratiemaatregelen, met een ruime groenbuffer omgeven en met minstens één hoogstammige boom per 4 parkeerplaatsen, enkel noodzakelijke en vleermuisvriendelijk verlichting.

Naast de parking dient de verlichting ter hoogte van het openbaar domein ook te worden beperkt tot de noodzakelijke en vleermuisvriendelijke verlichting (behalve voor het gedeelte langs de Leenstraat).

Betreffende gemotoriseerd verkeer (**Artikel 3: Openbaar domein**) zijn grote verkeersstromen in de kern van het gebied niet wenselijk. Idealiter wordt de Bosdreef ingezet als ontsluiting van de nieuw aan te leggen parking P(a), zodoende voetgangers en fietsers ter hoogte van de Wolvenhofstraat minimaal gehinderd worden.

De Bosdreef en de Wolvenhofstraat zijn te smal om tweerichtingsverkeer van auto's, fietsers en voetgangers op een veilige manier in te richten.

Daarbij werd in overleg met de dienst Mobiliteit een concept voor de herinrichting van de Bosdreef als fietsstraat met passeerhaven voor het kruisen van auto's uitgewerkt.





De tractorsluis net ten zuiden van het kruispunt Wolvenhofstraat-Bosdreef blijft behouden. Om de Wolvenhofstraat voetgangers en fietsvriendelijker te maken kan geopteerd worden ook hier een tractorsluis te voorzien en enkel bestemmingsverkeer in kader van de aanwezige woningen, Poulpharm en het kasteel toe te laten, in te rijden vanaf de Bosdreef.

De verkeersstromen en het parkeren binnen deze omgeving dient gemonitord te worden naar de toekomst toe in kader van de bezoekers van het domein en de functies binnen het kasteel. Waar nodig dient het parkeren en de circulatie te worden geoptimaliseerd.

#### 2.9.3.4. Water

Ter hoogte van **Artikel 7: indicatieve aanduiding beekstructuur** kan de bestaande ingebuisde beek terug in een open profiel aangelegd worden of een nieuwe beekstructuur voorzien worden. Zie eerder aangehaald, het openleggen van een ingebuisde gracht heeft een positieve impact op het klimaatrobuuste karakter van het gebied.

De beekstructuur kan ingericht worden met een bufferbekken. Bij de inrichting van de waterhuishouding moet worden nagegaan welke positie hiervoor optimaal is, ook in relatie tot de ingebuisde Kestelootbeek (2de categorie) en de baangrachten van de Leenstraat.

#### 2.9.3.5. Bestaande vergunde/vergund geachte bebouwing/constructies

Het verbouwen, renoveren of herbouwen op dezelfde plaats van woongebouwen (eengezinswoningen) is toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden (zie voorschriften **1.2.1. Bestaande vergunde of vergund geachte woningen**).

De voorschriften leunen deels op de Vlaamse basisrechten voor zonevreemde bebouwing (bouwvolume) aangevuld met voorschriften cf. het RUP Wallemote (dd. 17/07/2003) betreffende de bouwhoogte, bijgebouwen, behoud karakter en verschijningsvorm en invulling niet-bebouwde perceelsdelen. Deze zijn waardevol als 'rem' in het gebied, zeker in geval van ambitieuze herbouw. De toenmalige visie op dat vlak is niet achterhaald.

Bij het indienen van een vergunningsaanvraag dient een inrichtingsplan van het volledige perceel te worden gevoegd met aanduiding van de verhardingen, beplantingen, afsluitingen en inlichtingen nodig om de landschappelijke inkleding te beoordelen.

Voor andere bestaande en vergunde of vergund geachte functies dan wonen wordt teruggevallen op de decretale mogelijkheden.

#### 2.9.3.6. Hinder: privacy, schaduw,...

Waar de zone wordt ingericht als bos en paalt aan percelen met een woonbestemming dient een bosrand van minstens 20m breed te worden ingericht (artikels 1.2.2. en 2.2.1. Bosrand). Deze zone is bestemd als overgangszone tussen de bosaanplanting en aanpalende woningen en is niet publiek toegankelijk.

Een bosrandaanplanting bestaat uit bosrandvegetatie, kruiden en/of grassen.

#### 2.9.3.7. Impact op de landbouw in en nabij het plangebied

Voor Vlarem gelden afstandsregels of verboden voor inplanting van stallen of mestopslag enkel ten opzichte van woonuitbreidingsgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat, gebied voor verblijfsrecreatie en woongebied ander dan een woongebied met een landelijk karakter en ten opzichte van elk in het bosdecreet van 13 juni 1990 aangegeven bosreservaat. Het RUP brengt op dit vlak geen verandering met zich mee.

Wat de regelgeving rond afzet van mest betreft (Mestdecreet), gelden de meest strikte maatregelen in de gebieden met gebiedscategorie bos of reservaat en natuur. Dergelijke bestemming wordt niet vastgesteld in dit RUP (het gaat om de gebiedscategorie 'overig groen').

Verder is het gebiedstype een belangrijke factor voor het Mestactieplan. Dit gebiedstype wordt echter tweejaarlijks bepaald op basis van waterkwaliteit, dus onafhankelijk van de ruimtelijke bestemming.

Verder moet worden meegegeven dat voor de landbouw in het gebied er geen effecten zijn zoals verbonden aan de gebieden vastgesteld op basis van de Habitatrichtlijn of Vlaams Ecologisch Netwerk VEN. Dit maakt bv. de gevolgen van de Programmatorische Aanpak Stikstof hier niet relevant.

Tenslotte dient te worden gesteld dat er geen intenties zijn om bestaande pacht op te geven, noch te onteigenen of een voorkoop toe te passen.

Hierbij wordt geduïd dat er een decreet in opmaak is dat de oude Pachtwet zou vervangen. Hierover is in november 2022 een akkoord gesloten in de meerderheid, maar er zijn nog geen teksten bekendgemaakt. Deze moeten ook nog doorheen het Vlaams Parlement. Er zou sprake zijn van meer mogelijkheden om in 'groene bestemmingen' pachtovereenkomsten op te zeggen met het doel te bebossen. Welke bestemmingen dat concreet zijn, is nog niet met zekerheid vast te stellen, maar er wordt voorlopig enkel over bos- en natuurgebied gesproken (hier niet van toepassing). Er kan nog worden meegegeven dat ook vandaag de pachter geen voorkooprecht kan toepassen en dat de pacht opgezegd kan worden als de gronden voor bebossing worden ingezet in het kader van het algemeen belang.

#### 2.9.3.8. Hoogspanningsleiding

Ter hoogte van de hoogspanningsleiding wordt een reservatiestrook voorzien waarbinnen specifieke bepalingen gelden (**Artikel 4: Overdruk hoogspanningsleidingen**).

Binnen een zone van 25m aan weerszijden van de hoogspanningslijnen is elke vorm van bebouwing die niet in functie staat van de exploitatie en het onderhoud van het hoogspanningsnet verboden.

De hoogspanningsmasten dienen steeds toegankelijk te zijn en de aanplanting van hoogstammige bomen is verboden. De netwerkbeheerder kan afwijkingen op deze regel toestaan, maar uitsluitend nadat gecontroleerd werd of de beplantingen die men wil aanbrengen verenigbaar zijn met de installaties van de netwerkbeheerder. Een aanvraag tot afwijking moet de plaats, de soort en de maximumhoogte vermelden van de bomen die zullen worden aangeplant.

Indien werken plaatsvinden in de nabijheid of onderliggend aan de bestaande hoogspanningsleidingen, dient bij de netwerkbeheerder een advies aangevraagd te worden.

De detailvoorschriften betreffende veiligheid bij het uitvoeren van werken in de zone zijn conform de geldende regelgeving steeds bij de netwerkbeheerder na te vragen.

## 2.10. Op te heffen plannen en voorschriften

---

Volgende plannen en voorschriften worden opgeheven na goedkeuring van onderhavig gemeentelijk RUP:

- Het gewestplan, voor wat betreft de delen gelegen binnen de contour van onderhavig RUP;
- het gemeentelijk RUP Wallemote (dd. 17/07/2003), voor wat betreft de delen gelegen binnen de contour van onderhavig RUP;
- het gemeentelijk RUP Bosmolens (dd. 16/08/2007), voor wat betreft de delen gelegen binnen de contour van onderhavig RUP.

## 2.11. Register planbaten, planschade en/of compensatie

---

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt.

Ter hoogte van het RUP is in principe kapitaalschade- en gebruikerscompensatie mogelijk van toepassing op de percelen waar de landbouwbestemming naar een groene bestemming wordt omgezet. Planschade of planbaten zijn in dit geval niet van toepassing. Specifiek voor voorliggend RUP is het belangrijk mee te geven dat de groene bestemmingen steeds verderzetting van landbouwexploitatie toelaten.

### 2.11.1. Kapitaalschade

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van landbouw in natuur, bos of overig groen;
- de opname in een plan van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering. Voor elk plan dat kapitaalschade veroorzaakt, maakt een provinciale kapitaalschadecommissie een kapitaalschaderapport. Dat rapport bevat de gegevens voor het berekenen van de schade. Daarbij wordt rekening gehouden met de vermindering van de gebruikswaarde en met prijsgegevens van gronden in de streek.

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de provinciale vestiging van de Vlaamse Landmaatschappij. De Vlaamse Landmaatschappij berekent de compensatie op grond van de oppervlakte van het perceel en de gegevens van het kapitaalschaderapport.

Voorwaarden:

- het perceel is geregistreerd in het geïntegreerd beheers- en controlesysteem van de landbouwadministratie;
- het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep getroffen percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van ten minste 0,5 hectare;
- de aanvraag moet ingediend worden binnen één jaar na het verlijden van de verkoopakte of opname in een vennootschap.

### **2.11.2. Gebruikersschade**

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van een gebruiksbeperking die kan optreden na:

- een bestemmingswijziging van landbouw in natuur, bos of overig groen;
- de opname in een plan van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het geïntegreerd beheers- en controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie. De gebruikswaardedaling ten gevolge van de gebruiksbeperking werd bepaald in een ministerieel besluit.

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van de landbouwgrond dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

Voorwaarden:

- de aanvraag wordt ingediend binnen een jaar na het optreden van de gebruiksbeperking;
- het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep getroffen percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van ten minste 0,5 hectare;
- het perceel is geregistreerd in het geïntegreerd beheers- en controlesysteem van de landbouwadministratie;
- de gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond;
- de gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het geïntegreerd beheers- en controlesysteem;
- de gebruiker is de effectieve gebruiker van de grond op het moment van de inwerkingtreding van het plan die de gebruiksbeperking oplegt.

Daar de voorschriften vermelden dat men tot aan de realisatie van de bestemming, per perceel de handelingen toegelaten zijn die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven en het niet de bedoeling is van de stad om voor deze gronden over te gaan tot pachtopzegging, onteigening of voorkoop om de doelstellingen 'meteen' te realiseren, is gebruikersschade hier niet van toepassing. Het stadsbestuur is zich terdege bewust van het belang van deze gronden voor de landbouwbedrijven waarvoor ze ingezet worden. Voor realisatie van de delen die niet in eigendom van de stad zijn, wordt er gerekend op een gefaseerde invulling op vrijwillige basis.

### **2.11.3. Opmerking**

De bestaande zonevreemde vergunde/vergund geachte woningen blijven zonevreemd binnen een andere bestemmingszone. De basisrechten voor zonevreemde gebouwen en constructies zijn en blijven hier van toepassing.

Voor de impact op woningen van meer groen en recreatiemogelijkheden in de omgeving, wijzen studies uit dat hierdoor algemeen een duidelijke waardevermeerdering op treedt.

## 2.12. RVR-toets

---

RVR staat voor ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Bij het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de ruimtelijke planner via de RVR-toets nagaan of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

Indien uit de RVR-toets blijkt dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan kan de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) worden uitgesloten.

Hiernavolgend worden de resultaten van de RVR-toets voor onderhavig RUP weergegeven.

# DEPARTEMENT OMGEVING

## RVR-toets

Aan de stad Izegem

**uw bericht van**  
17/06/2022

**uw kenmerk**  
36008\_214\_00415\_00001

**ons kenmerk**  
RVR-AV-1678

**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 17/06/2022, met ref. RVR-AV-1678), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

---

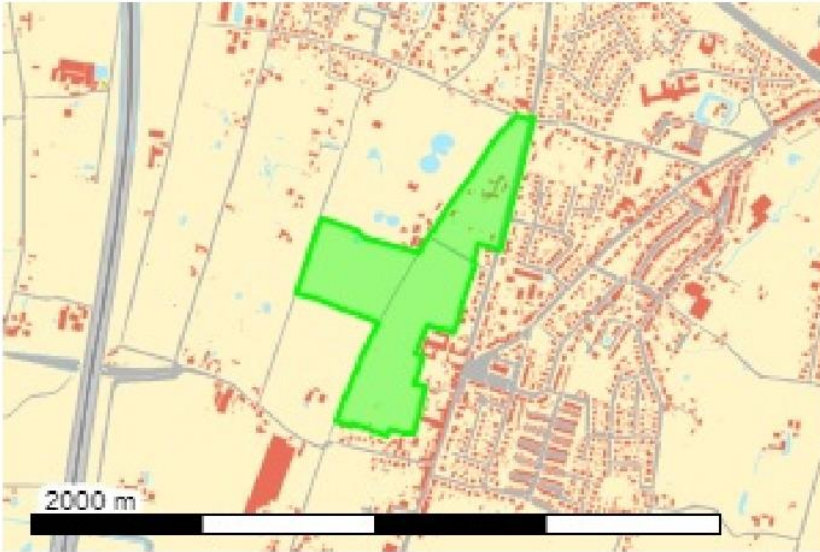
<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

<sup>2</sup> Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

<sup>3</sup> Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage



## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

<b>RUP ID nummer</b>	36008_214_00415_00001
<b>RUP titel</b>	RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof
<b>Initiatiefnemer</b>	stad Izegem
<b>Plangebied</b>	
<b>Toets uitgevoerd op</b>	17/06/2022
<b>Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen</b>	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

<b>Vraag</b>	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
<b>Antwoord</b>	Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

## 3. Effectenbeoordeling

### 3.1. RUP kader voor vergunning van bijlage I/II of III uit de project-MER-regelgeving

---

De confrontatie van de planinitiatieven met de bijlagen I en II van het 'Besluit van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieu-effectrapportage' wijst uit dat geen enkele van de activiteiten voorkomt in bijlage I of bijlage II.

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in:

- Rubriek 1d van bijlage II (eerste bebossing voor zover de oppervlakte 10 ha of meer bedraagt), of
- Rubriek 1d van bijlage III (eerste bebossing en ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik (projecten die niet in bijlage II zijn opgenomen)

Voor dergelijke plannen die betrekking hebben op een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhouden, kan een plan-m.e.r.-screening worden opgesteld. Als in een plan-m.e.r.-screening aangetoond wordt dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn, moet geen plan-MER opgesteld worden.

Het RUP omslaat een gebied van ca. 22ha 34are 62ca. Dit is ten opzichte van het grondgebied van de stad Izegem van 2.564 ha slechts 0,87% en dus een klein gebied. De planopzet voorziet de ontwikkeling van een stedelijk groengebied en bepaalt dus het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Gelet op het planopzet van dit RUP worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht voor het milieu. Er zal bijgevolg een motivering worden opgesteld waarom de opmaak van een plan-MER niet nodig is (de zogenaamde plan-m.e.r.-screening).

### 3.2. Referentiesituatie

---

De referentiesituatie beschreven bij de aspecten van de milieubeoordeling vormen een samenvatting van de in de toelichtingsnota beschreven feitelijke en/of juridische gegevens.

In onderstaande paragrafen worden voor de relevante milieudisciplines in eerste instantie de elementen van de referentiesituatie (feitelijke en/of juridisch context) samengevat. Op basis hiervan worden de mogelijke milieueffecten ingevolge het plan in beeld gebracht. Om aan te tonen dat de realisatie van het plan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten genereert, wordt voor de relevante milieudisciplines een antwoord geformuleerd op volgende vragen:

- In welke mate resulteert de wijziging van de feitelijke situatie in aanzienlijke negatieve effecten?
- In welke mate resulteert de wijziging van de juridisch planologische situatie in aanzienlijk negatieve effecten?

### 3.3. Afweging alternatieven

---

Het RUP is sterk projectgericht en locatiegericht.

Tijdens de participatie werd verwezen naar de gronden rond de Klaregracht als alternatieve locatie, dewelke minder relevant is voor actieve landbouwers. Echter is deze omgeving opgenomen in HAG en sluit ze niet aan op de bestaande groenstructuur Wallemote-Wolvenhof.

### 3.4. Mens: gezondheid en veiligheid

---

#### Referentiesituatie:

Net ten zuiden van de basisschool Bosmolens loopt een hoogspanningsleiding over het plangebied.

Er bevinden zich geen SEVESO-inrichtingen in of nabij het plangebied. De dichtstbijzijnde SEVESO inrichtingen bevinden zich in de buurt van Roeselare op ongeveer 3,5 km van het plangebied.

Een Seveso-bedrijf is een bedrijf dat activiteiten ontplooit op het vlak van de behandeling, de productie, het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

Fijn stof en andere vervuilende stoffen die afkomstig zijn van het verkeer brengen een gezondheidsrisico met zich mee. Om de negatieve impact van luchtverontreiniging te beperken stelde de Europese Gemeenschap luchtkwaliteitsnormen vast (richtlijn 2008/50/EG betreffende luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa), dit zijn grenswaarden voor de concentraties aan bepaalde pollutanten (uitgedrukt in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

De luchtkwaliteit is zeer goed en er is nog 'ruimte' vooraleer de grenswaarden bereikt worden. Zie verder puntje 11.6. Atmosferische en klimatologische factoren.

#### Beoordeling:

In kader van de aanwezigheid van de hoogspanningsinstallaties, wordt rekening gehouden met de geldende veiligheidsvoorschriften van Elia.

De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen binnen het plangebied wordt uitgesloten.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich geen probleem. Het RUP dient niet verder voorgelegd te worden aan Team Externe Veiligheid en er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

De normen voor luchtkwaliteit worden ter hoogte van het plangebied en omgeving niet overschreden. Vegetatie, en bossen in het bijzonder, kunnen een belangrijke rol spelen in het afvangen van fijnstof uit de lucht. Bomen en planten produceren de zuurstof die wij inademen, zuiveren de lucht van schadelijke stoffen en zorgen voor de opname van broeikasgassen.

Hierbij doet het groen eveneens dienst als waterbuffering en verkoelend element binnen het verstedelijkt gebied.

Tenslotte zal de voorziene bosuitbreiding een hoge meerwaarde betekenen naar ontspanning toe voor de bewoners/werknemers in de omgeving.

Conclusie:

Vanuit de discipline mens: gezondheid en veiligheid zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten.

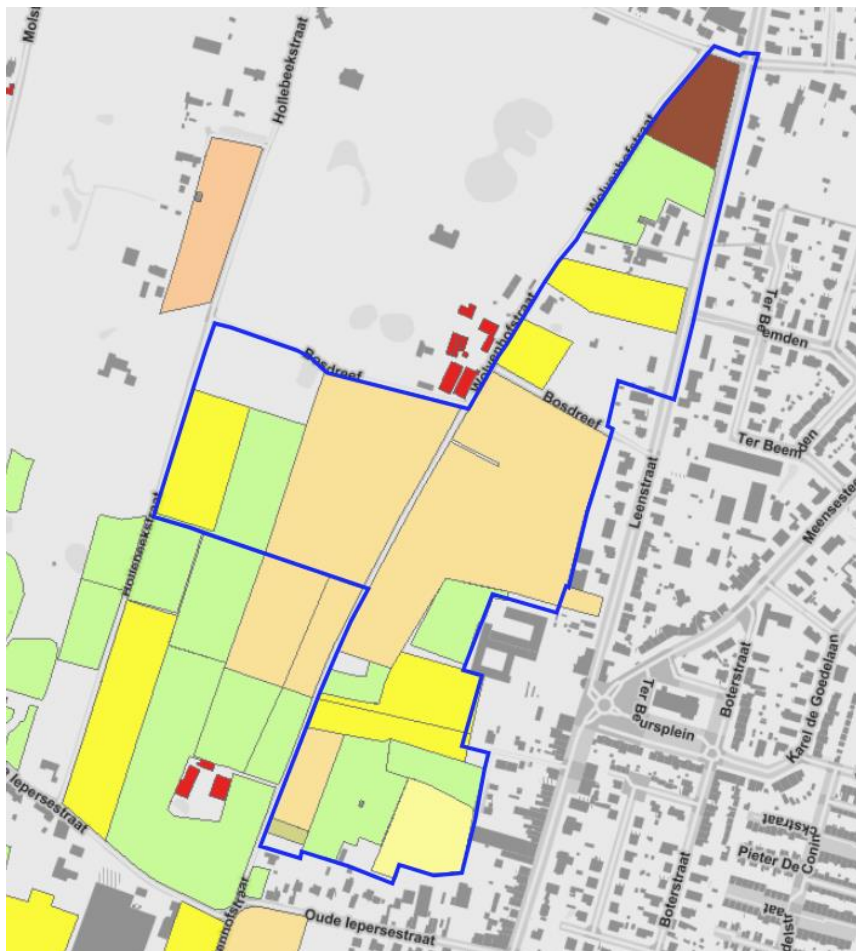
### 3.5. Mens: socio-organisatorische aspecten

---

Referentiesituatie:

Er bevindt zich geen horeca-uitbating binnen het bestaand provinciaal domein.

Een deel van het landbouwgebied binnen de grens van het RUP wordt aangeduid als zijnde in professioneel landbouwgebruik. De gronden die in eigendom van de stad zijn sinds 01/10/2022, zijn op heden volledig vrij van gebruik.



Figuur: landbouwgebruikpercelen LV, 2020 ([www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))

Het huidige provinciaal domein zit in het Natuurbeheerplan provinciedomein Wallemote-Wolvenhof van 22/02/2021 waarin het onderhoud van het bos is opgenomen. De aanleg van het domein is zodanig dat uitzaaien van kruiden naar aanpalende landbouwgronden tot een minimum beperkt worden.

Beoordeling:

Binnen het plangebied wordt er geen horeca voorzien. Die komt mogelijk wel binnen de bestaande kastelensite, met name in kasteel Wolvenhof zelf.

Als eerste stap bij het bepalen van de plancontour is ervoor gezorgd dat er niet geraakt wordt aan de grootschalige, aaneengesloten landbouwstructuren in Izegem. Daarvoor is er gesteund op de afgebakende herbevestigde agrarische gebieden (HAG). Er is geen HAG opgenomen in het plangebied. Dat betekent uiteraard niet dat er verder geen rekening gehouden wordt met de bestaande landbouwactiviteiten.

Specifiek voor voorliggend RUP is het belangrijk mee te geven dat de groene bestemmingen steeds verderzetting van landbouwexploitatie toelaten.

Voor de realisatie **Artikel 2: Gemengd openruimtegebied, deelzone 2** – in eigendom van de stad zelf – is de realisatie van het groengebied een doelstelling op relatief korte termijn. De gronden die in eigendom van de stad zijn sinds 01/10/2022, zijn op heden volledig vrij van gebruik, dus is er geen impact meer van het plan op vlak van landbouwexploitatie daar.

Het is voor de overige gronden (**deelzones 1 en 3**) niet de bedoeling van de stad om voor deze gronden over te gaan tot pachtopzegging, onteigening of voorkoop om de doelstellingen ‘meteen’ te realiseren. Het stadsbestuur is zich terdege bewust van het belang van deze gronden voor de landbouwbedrijven waarvoor ze ingezet worden.

Voor realisatie van de delen die niet in eigendom van de stad zijn (**deezones 1 en 3**), wordt er gerekend op een gefaseerde invulling op vrijwillige basis. In afwachting daarvan zal landbouw in het gebied mogelijk blijven en zelfs beschermd worden tegen bv. bebouwing, verpaarding of vertuining. Het RUP voorziet mogelijkheden, in dit geval bijkomend voor natuur, bos, landschap en recreatie, maar dwingt de invulling aldus niet af. Tegelijk kan het landschap hier mogelijk al met quick wins versterkt worden door kleine landschapselementen zoals bv. hagen, poelen, bomenrijen, solitaire bomen etc. Beheer kan door de landbouwer via beheerovereenkomsten.

#### Conclusie:

De aanleg van het domein dient zodanig te gebeuren dat uitzaaien van kruiden naar aanpalende landbouwgronden tot een minimum beperkt worden.

Vanuit de discipline mens: socio-organisatorische aspecten, zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten.

### **3.6. Ruimtelijke ordening**

---

#### Referentiesituatie:

Het plangebied sluit aan bij het provinciedomein Wallemote-Wolvenhof, een belangrijke groene long van de stad Izegem.

Het plangebied omvat voornamelijk landbouwgronden in gebruik als akkerlanden of weilanden.

Het plangebied is:

- deels gelegen binnen de contour van het gewestelijk RUP ‘afbakening van het stedelijk gebied Roeselare’ (dd. 21/11/2008). Er werd via dit gewestelijk RUP geen herbestemming doorgevoerd voor de delen gelegen binnen onderhavig RUP.

- deels gelegen in het gemeentelijk RUP Wallemote (dd. 17/07/2003) , art. 2: morfologisch landbouwgebied
- deels gelegen in het gemeentelijk RUP Bosmolens (dd. 16/08/2007), art. 19: zone voor morfologisch landbouwgebied

Beoordeling:

Men wenst het randstedelijk groengebied Wallemote-Wolvenhof te behouden en uit te breiden en daarrond tot een sterke verweving van landbouw met natuur te komen waarbij ook in belangrijke mate het landschap bepalend is (Richtinggevend Deel pg's. 68, 71, 73, 81, 100). In het GRS is ook de opmaak van de Groenvisie als bindende bepaling opgenomen (zie verder). Daarnaast is er ook Visie 2030 Izegem en het natuurbeheerplan van de provincie West-Vlaanderen.

Voorliggend RUP is de logische doortrekking van:

- het GRS,
- de Groenvisie Izegem,
- Visie 2030 Izegem
- het fietsbeleidsplan Izegem
- het natuurbeheerplan van het provinciedomein Wallemote-Wolvenhof.

Gezien de schaal van het gebied is het realistisch hier een robuuste boskern uit te bouwen. Izegem heeft in het grondgebied ten zuiden van het kanaal geen grootschalige groengebieden, laat staan bossen. Gezien de aanwezigheid van bestaande kleine landschapselementen, de bewoning ten oosten en de wens om enkele zichtlijnen in het gebied open te houden, wordt het bos niet over het hele gebied doorgetrokken. Dit komt ook de diversiteit in de natuurzones ten goede. Delen van het plangebied worden bijgevolg voorzien om te ontwikkelen als bosrandvegetatie, en zones met kruiden en grassen. Het nieuwe landschap buffert de kern van Bosmolens ten opzichte van de snelweg E403.

De bestaande zonevreemde vergunde/vergund geachte woningen blijven zonevreemd binnen een andere bestemmingszone. Het verbouwen, renoveren of herbouwen op dezelfde plaats van woongebouwen (eengezinswoningen) is toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden (zie voorschriften 1.2.1. Bestaande vergunde of vergund geachte woningen).

Voor de impact op woningen van meer groen en recreatiemogelijkheden in de omgeving, wijzen studies uit dat hierdoor algemeen een duidelijke waardevermeerdering op treedt.

Het voorzien van een bosrand zorgt voor een buffer tussen de bosaanplanting en aanpalende woningen met oog op:

- hinderende schaduwwerking;
- bladval en vallende takken/vruchten;
- privacy (geen wandelaars);
- uitzicht.

Conclusie:

Vanuit de discipline ruimtelijke ordening zijn geen aanzienlijke negatieve milieueffecten te verwachten.

### **3.7. Biodiversiteit, fauna en flora**

---

#### Referentiesituatie:

Zie ook toelichtingsnota 3.5.6. Biodiversiteit, fauna en flora.

Het RUP ligt niet in of in de nabije omgeving van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied in de zin van de Vogelrichtlijn/Habitatrichtlijn.

Het onderhavig RUP is niet gelegen in of in de nabije omgeving van een VEN- of IVON gebied.

Het bestaande provinciaal domein vormt een belangrijke waarde binnen de gemeente op vlak van fauna en flora. Klaregracht is dankzij Wallemote-Wolvenhof een van de belangrijkste groenzones van Izegem. Ook verderop wordt het landschap ten zuiden en westen gekenmerkt door de aanwezigheid van grachten, grote houtkanten, bosjes en kleinschalige landschapselementen zoals knotwilgenrijen, die als habitat en/of corridor voor fauna en flora gelden.

#### Beoordeling

Op vlak van biodiversiteit, fauna en flore zijn enkel positieve effecten te verwacht.

De omgeving van Wallemote-Wolvenhof kan evolueren naar een van de grootste natuurgebieden in Izegem. De doelstelling van stad Izegem is om aansluitend op het kastelendomein een gebied in te richten als groengebied in de ruime zin. Er wordt gemikt op een duurzame combinatie van natuurwaarden, landschapskwaliteit en recreatiemogelijkheden. Ook de klimaatreflex speelt een rol bij het uitwerken van de concrete invulling van het gebied. De grote lijnen voor dit soort ontwikkelingen is uitgewerkt in de Groenvisie van stad Izegem.

Het gebied zelf is uitermate geschikt voor het uitbouwen van groenzones met ecologische waarde.

#### Conclusie:

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht op vlak van biodiversiteit, fauna en flora. Eerder positieve.

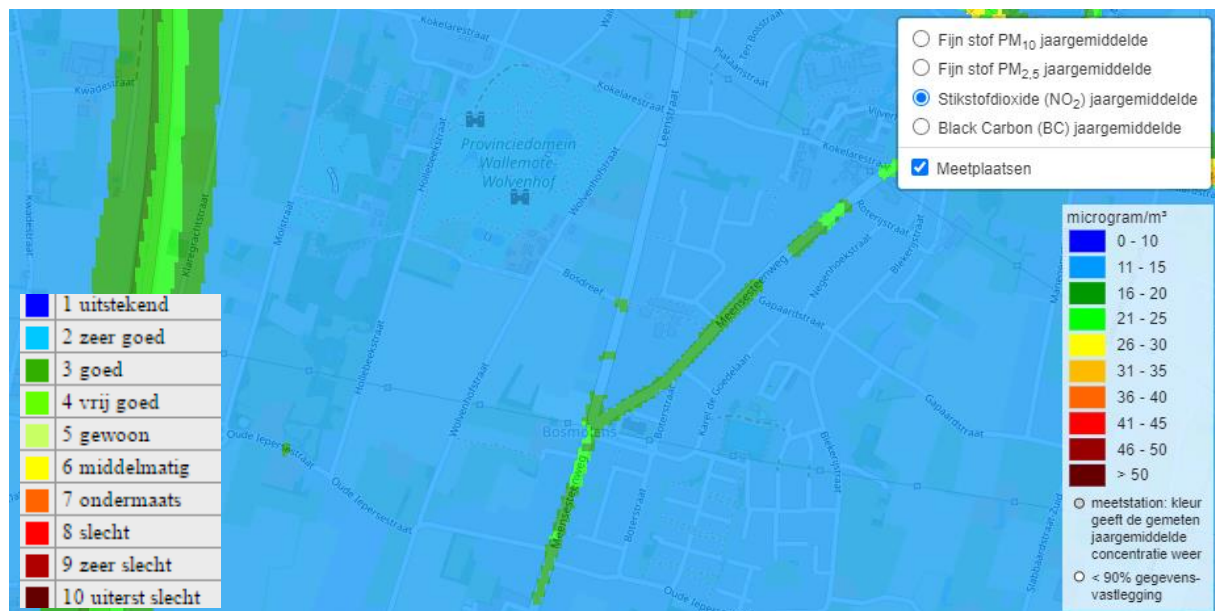
### 3.8. Atmosferische en klimatologische factoren

#### Referentiesituatie:

Er zijn geen VLAREBO activiteiten gelegen of gepland binnen het plangebied. (VLAREBO-activiteit zijn activiteiten die vermeld staan in Vlarem titel I bijlage I en waarbij in kolom 6 de letters O, A of B staan vermeld).

Op vlak van luchtkwaliteit stoot vooral verkeer (ultra)fijne stofdeeltjes ( $< 0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) uit die weinig wegen en dus weinig bijdragen aan de totale  $\text{PM}_{10}$  concentratie. Lokaal verkeer zal dus slechts een kleine impact hebben op de lokale  $\text{PM}_{10}$  concentraties. De bijdrage van verkeer aan de  $\text{NO}_2$  concentraties is veel groter dan voor  $\text{PM}_{10}$ . Bij het beoordelen van luchtverontreiniging door verkeer wordt dus best de  $\text{NO}_2$  concentratie als referentiekader gebruikt.

Om de negatieve impact van luchtverontreiniging te beperken stelde de Europese Gemeenschap luchtkwaliteitsnormen vast (richtlijn 2008/50/EG betreffende luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa), dit zijn grenswaarden voor de concentraties aan bepaalde pollutanten (uitgedrukt in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).



Figuur: stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) jaargemiddelde (bron: <http://www.vmm.be/data/stikstofdioxide-no2-jaargemiddelde>)

#### Beoordeling:

Er zijn geen nieuwe VLAREBO activiteiten gepland binnen de wijzigingen in het plangebied.

Volgens het geoloket van de VMM zijn er in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit, aangezien er weinig overschrijdingen zijn van de belangrijkste parameters voor lucht ( $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$ ). De luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied is zeer goed en er is nog 'ruimte' vooraleer de grenswaarden bereikt worden.

Vegetatie, en bossen in het bijzonder, kunnen een belangrijke rol spelen in het afvangen van fijnstof uit de lucht. Bomen en planten produceren de zuurstof die wij inademen, zuiveren de lucht van schadelijke stoffen en zorgen voor de opname van broeikasgassen.



Daarnaast is natuurontwikkeling en in het bijzonder bosaanplant, mits weloverwogen beplantingsplan en soortenkeuze, een efficiënte maatregel op vlak van klimaatadaptatie én -mitigatie. Een bos neemt CO<sub>2</sub> op, werkt als een spons in de waterhuishouding en verkoelt. Ook het openleggen van een ingebuisde gracht heeft een positieve impact op het klimaatrobuuste karakter van het gebied. Meteen wordt het gebied ook een uithangbord voor het klimaatbeleid van de stad.

Conclusie:

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht op vlak van atmosferische- en klimatologische factoren.

### **3.9. Energie en grondstoffenvoorraad**

---

Referentiesituatie:

Er zijn geen gekende nuttige energie- en grondstoffenvorraden aanwezig binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Beoordeling:

Het planinitiatief voorziet geen uitbating van de ondergrond.

Conclusie:

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht op vlak van energie- en grondstoffenvoorraad.

### **3.10. Bodem**

---

Referentiesituatie:

Er is geen bodemvervuiling/bodemdossierinformatie gekend ter hoogte van het plangebied. Langsheen de Wolvenhofstraat bevond zich een stortplaats. De betonplaat werd zonder vergunning aangelegd en gebruikt voor opslag van allerhande afval en grond. Het terrein werd door de stad verworven en opgeruimd. De verharding wordt nog weggehaald.

Beoordeling:

Indien nodig worden de nodige maatregelen getroffen qua eventuele saneringen voorafgaand aan de bebossing/landschapsinrichting in het gebied.

Er wordt voorzien in een bestemmingswijziging van gronden onder gebiedscategorie landbouw naar gronden onder gebiedscategorie overig groen. Het plan voorziet aldus geen risico-activiteiten op vlak van mogelijke verontreiniging.

Enige bodemverstoring zal zich beperken tot de inrichting van het parkgebied en het gemengd openruimtegebied: aanplantingen, aanleg van grachten, wadi's, trage verbindingen...

De bodem is beperkt erosiegevoelig. Er zijn geen knelpunten op het terrein gekend. Aanplantingen verminderen eventuele erosiewerking.

Binnen het parkgebied en het gemengd openruimtegebied, en voor de aanleg van trage verbindingen dienen verhardingen waterdoorlatend te worden uitgevoerd, tenzij dit omwille van milieutechnische redenen, veiligheid (minder mobiele mensen, buggy's, steps...) of duurzaamheid niet kan.

Bij bestaande vergunde of vergund geachte woningen binnen het plangebied worden verhardingen beperkt tot een toerit, terras(sen) en tuinpad(en) die beperkt moeten zijn in oppervlakte en waar mogelijk waterdoorlatend worden aangelegd.

Er worden geen significante effecten verwacht met de opmaak van het RUP.

De vigerende wetgeving biedt voldoende garantie opdat significante negatieve effecten op de bodem voorkomen worden.

Conclusie:

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht op het aspect "bodem".

### **3.11. Water**

---

Referentiesituatie:

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater is van toepassing.

Er bevinden zich geen recent overstroomde gebieden (ROG) binnen het plangebied.

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor oppervlakte- of grondwaterwinning.

Op het vlak van grondwaterstromingsgevoeligheid is het plangebied weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3).

Conform de mogelijks overstromingsgevoelige gebieden 2017 bevinden zich geen overstromingsgevoelige gebieden binnen het plangebied. In de nabijheid zijn enkele kleinere mogelijk overstromingsgevoelige gebieden te zien.

Conform de pluviale overstromingskaarten 2023 zijn er gelet op het toekomstig klimaat wel enkele mogelijks overstromingsgevoelige gebieden in en in de nabijheid van het plangebied afgebakend. Er zijn geen risico's op fluviale overstromingen of overstromingen vanuit zee (2023).

De kaart met overstromingsgevoelige gebieden geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door pluviale overstromingen.

Beoordeling:

Er worden geen significante effecten verwacht met de opmaak van het RUP.

Zoals eerder gemeld werkt een bos als een spons in de waterhuishouding. Ook het openleggen van een ingebuisde gracht heeft een positieve impact op het klimaatrobuuste karakter van het gebied.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat het plan niet gelegen is ter hoogte van zeer grondwaterstromingsgevoelige gebieden, niet ter hoogte van een beschermingszone voor

drinkwaterwinning en er geen gekende verontreinigde percelen worden aangetroffen (cf. bodem), kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op grondwater optreden.

De vigerende wetgeving biedt voldoende garantie opdat significante negatieve effecten op het watersysteem voorkomen worden.

Conclusie:

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht op het aspect “water”.

### **3.12. Geluid**

---

Referentiesituatie:

Het omgevingsgeluid wordt momenteel bepaald door natuurgeluiden, verkeersgeluiden en menselijke geluiden.

Op heden wordt er geluidsbelasting door wegverkeer vastgesteld met een intervalwaarde van 55-60db gedurende een etmaal ter hoogte van de site.

Beoordeling:

Uit onderzoeken blijkt dat persoonlijke kenmerken, zoals de gevoeligheid voor geluid, een sterke impact hebben op de mate waarin een bepaald geluidsniveau als storend wordt ervaren.

Ook de lokale omstandigheden (optredende piekniveaus, aanwezigheid van een stille gevel of tuin...) bepalen in grote mate de hinderlijkheid van een bepaalde geluidsbelasting.

Voor wegverkeerslawaai mag er worden van uitgegaan dat bij een  $L_{den}$ -niveau van 50 dB maar weinig mensen gehinderd zullen zijn. Vanaf 55 à 60 dB kan bij een significant deel van de blootgestelden hinder beginnen optreden. Bij deze niveaus zal een relatief klein deel van de blootgestelden ook al ernstig gehinderd zijn.

De positie en de schaal van de verschillende recreatiezones in het gebied zal worden bepaald afhankelijk van de nabijheid van andere functies (onderwijs, wonen...) en de mobiliteit van de doelgroepen waarvoor deze bedoeld zijn, bijvoorbeeld:

- speelbos aansluitend bij de basisschool;
- hondenweide nabij parking;
- ...

Daarbovenop kan een zekere spreiding nagestreefd worden.

De geplande activiteiten zal de geluidshinder in de omgeving niet bezwaren. Integendeel, groenaanplantingen hebben een geluidsreducerend effect.

Conclusie:

De planinitiatieven binnen onderhavig RUP hebben geen aanzienlijke negatieve effecten op het aspect “geluid”.

### 3.13. Licht

---

Referentiesituatie:

Er bevinden zich geen hinderende licht of stalingsbronnen binnen het plangebied.

Beoordeling:

Er worden geen hinderende licht of stralingsbronnen voorzien.

Verlichting ter hoogte van het openbaar domein en de parking wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en moet vleermuisvriendelijk zijn (behalve voor het gedeelte langs de Leenstraat).

Conclusie:

De planinitiatieven binnen onderhavig RUP hebben geen aanzienlijke negatieve effecten op het aspect "licht".

### 3.14. Stof

---

Referentiesituatie:

Er zijn ter hoogte van het plangebied geen activiteiten die permanente stofhinder veroorzaken.

Beoordeling:

Er wordt geen stofhinder verwacht n.a.v. de opmaak van onderhavig RUP.

Conclusie:

De planinitiatieven binnen onderhavig RUP hebben geen aanzienlijke negatieve effecten op het aspect "stof".

### 3.15. Mobiliteit

---

Referentiesituatie:

Zie ook toelichtingsnota 3.5.3. Mobiliteit.

Er zijn geen knelpunten gekend.

Het plangebied is vlot bereikbaar met de fiets en te voet of met de wagen via de N36, de Leenstraat-Meensesteenweg.

Uit bezoekersonderzoek door Westtoer betreffende het provinciedomein Wallemote-Wolvenhof blijkt het toegankelijk maken voor fietsers een bekommernis. Het aanbod aan fietsmogelijkheden wordt door 20% van de respondenten als onvoldoende gezien.

Doorheen het plangebied lopen een aantal openbare wegen. De belangrijkste functie van deze wegen is landbouwexploitatie en de ontsluiting van Poulpharm en een aantal woningen in het gebied.

De ontsluitende assen van het Provinciedomein Wallemote – Wolvenhof in Izegem zijn de Kokelarestaat, de Oude Iepersestraat en de Bosdreef. Aangezien het om landelijke wegen gaat, is er steeds gemengd verkeer van toepassing.

Het provinciedomein Wallemote – Wolvenhof in Izegem wordt steeds groter en kent een toename aan bezoekers. Ook de invulling van beide kastelen zorgt voor bijkomende verkeersbewegingen.

De parkeerdruk wordt met de dag groter. Het belangrijkste principe bij het creëren van een nieuwe parking is dat deze aan de randen van het provinciedomein moet gelegen zijn, zodat er geen interactie meer is van gemotoriseerd verkeer binnen het domein.

Als er een horecafunctie voorzien wordt binnen het kasteel Wolvenhof dient de parking zich op aanvaardbare afstand te bevinden. De meest voor de hand liggende locatie hierbij is onmiddellijk bij het binnenrijden van de Bosdreef, waar een parking voor een 40-tal wagens kan worden aangelegd. Voor elektrische wagens wordt verwezen naar de parking van de kerk van Bosmolens. Dit zal uitgebouwd worden als een mobipunt, waarbij de faciliteiten voor het opladen van elektrische wagens voorzien kan worden. Het is hierbij wenselijk een aantrekkelijke aanlooproute te creëren naar het groengebied (mobiliteitsvisie omtrent het provincie domein Wallemote-Wolvenhof (dd. 06/12/2020)).

De Provincie West-Vlaanderen schuift in hun mobiliteitsvisie omtrent het provinciaal domein naar voor dat de installatie van een tractorsluis zoals in de Wolvenhofstraat, ook zou kunnen worden toegepast in de Hollebeekstraat en de Molstraat. Zodoende wordt het provinciaal domein maximaal autoluw gemaakt.

Daarnaast wenst men na invulling van Kasteel Wolvenhof met een nieuwe functie, het fietspaden netwerk binnen het huidig provinciedomein uit te breiden

In het fietsbeleidsplan wordt de Wolvenhofstraat geselecteerd als lokale functionele hoofdroute waarbij er gestreefd wordt de bestaande wegenis op een fietsvriendelijke manier in te richten.

Het is daarnaast belangrijk voor fietsers 20 fietsparkeerplaatsen aan te bieden ter hoogte van beide kastelen om bezoekers te stimuleren om met de fiets naar de kastelen te komen (bron: mobiliteitsvisie provinciedomein Wallemote-Wolvenhof, Provincie West-Vlaanderen, dd. 06/12/2020).

#### Beoordeling:

Een nota betreffende de mobiliteitsvisie in kader van het provinciedomein Wallemote-Wolvenhof (dd. 06/12/2020), dat een consensus geniet bij de provincie en de stad Izegem, dient de volgende jaren als leidraad te dienen voor de verdere ontwikkeling van het provinciedomein.

De straten rond het plangebied moeten gevrijwaard blijven van extra parkeerdruk en zoekverkeer en de bijhorende verkeersveiligheids- en hinderaspecten.

Betreffende het bereikbaar maken van de site wordt:

- het trage netwerk uitgebreid
- een extra parkeerzone voorzien
- aandacht besteed aan de minder mobiele bezoekers

Uit de afweging van de alternatieven voor de inplanting van een parkeerzone bleek **scenario 3.1** de beste keuze te zijn om een parking te voorzien. Ook de Provincie West-Vlaanderen schoof deze locatie naar voren in hun mobiliteitsvisie omtrent het provincie domein Wallemote-Wolvenhof (dd. 06/12/2020).

Bij de inrichting van de parking dient aandacht besteed te worden aan:

- de locatie van een eventueel nieuwe doorgang richting de kastelensite. Voornamelijk in kader van een vlotte bereikbaarheid voor mindervaliden.
- een optimale integratie binnen de parkomgeving. De schaal van de parking dient in overeenstemming te zijn met het gebruik van het domein.

De zone dient te worden aangelegd onder de vorm van parkeerplaatsen in open lucht waarbij de parking een groen karakter krijgt door voldoende bomen en struiken te voorzien tussen en/of rondom de parkeerplaatsen. Daarnaast is het gebruik van waterdoorlatende materialen van belang.

- vleermuisvriendelijke verlichting
- een buffer ten aanzien van aangrenzende woonkavels.

Bij het voorzien van een parking op locatie 3.1 dient de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te gebeuren via de via de Bosdreef.

Een ontsluiting via de Wolvenhofstraat is gelet op de wegbreedte en het gebruik door, ook schoolgaande, fietsers en voetgangers niet wenselijk.

Voor voetgangers (ook de minder mobiele) kan een verbinding voorzien worden richting de Wolvenhofstraat.

#### Conclusie:

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht op het aspect “mobiliteit”.

### **3.16. Stoffelijke goederen en cultureel erfgoed**

---

#### Referentiesituatie:

Binnen het plangebied zijn geen vastgestelde bouwkundige relictten gelegen.

Er zijn geen beschermde monumenten gelegen binnen onderhavig RUP.

Het plangebied is niet binnen of grenzend aan een beschermde archeologische zone gelegen.

De kastelen Wolvenhof en Wallemote uit 1913 met inbegrip van de conciërgewoning aan de Kokelaerestraat zijn beschermd als monument. Het park en de tuinen van de landhuizen behoren niet tot de bescherming.

#### Beoordeling:

Het planopzet van onderstaand RUP voorziet in een aantakking op de kastelensite Wallemote-Wolvenhof. Het planinitiatief heeft geen negatieve impact op aanwezige erfgoedelementen in de omgeving.

#### Conclusie:

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht op het aspect “stoffelijke goederen en cultureel erfgoed”.

### 3.17. Landschap

---

#### Referentiesituatie:

Het plangebied is niet gelegen in een ankerplaats noch in een relictzone.

Er is op vandaag een vrij omvangrijke groenpool aanwezig rond de kastelensites. Ook verderop wordt het landschap ten zuiden en westen gekenmerkt door de aanwezigheid van grachten, grote houtkanten, bosjes en kleinschalige landschapselementen zoals knotwilgenrijen, die als habitat en/of corridor voor fauna en flora gelden.

Ten oosten grenst het plangebied aan een verstoord landschap, namelijk een bebouwde zone.

#### Beoordeling:

Men wenst het randstedelijk groengebied Wallemote-Wolvenhof te behouden en uit te breiden en daarrond tot een sterke verweving van landbouw met natuur te komen waarbij ook in belangrijke mate het landschap bepalend is (Richtinggevend Deel pg's. 68, 71, 73, 81, 100).

Het planconcept voorziet een aantal bosbestanden, onderbroken door eerder open zones. Er wordt een overgang naar het omliggende (open) landschap uitgewerkt. Daarbij kunnen zichtassen een belangrijke rol opnemen door de waarde van bepaalde elementen in het landschap te beklemtonen. Het gaat hier om een zichtas voorzien tussen:

- het provinciedomein en het centrum van Bosmolens met ondermeer de kerktoren van de 'Heilige Familie Kerk' ter hoogte van het Ter Beursplein
- het kasteel Wallemote en het open landschap ten zuiden van het plangebied.

Dit vereist dat bij de (mogelijk gefaseerde) invulling van het gebied rekening wordt gehouden met een inrichtingsplan dat de nodige garanties biedt op een effectieve zichtas

#### Conclusie:

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht op het aspect "landschap".

### 3.18. Samenhang tussen de disciplines

---

Er worden geen interacties (versterking of verzwakking) tussen de effecten in de verschillende disciplines verwacht die de conclusies van voorgaande effectbespreking betekenisvol kunnen beïnvloeden.

### **3.19. Leemten in de kennis**

---

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden. De concrete inrichting van het plangebied is niet geweten, maar het RUP legt dermate randvoorwaarden vast zodat een juiste beoordeling van de maximale effecten mogelijk is.

### **3.20. Eerdere effectenbeoordelingen.**

---

In dit gebied is er geen effectenbeoordeling voor handen op schaal van het plan.

### **3.21. Grensoverschrijdende of gewest overschrijdende effecten**

---

Gelet op de ligging van het plangebied, de schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke negatieve milieueffecten wordt geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen n.a.v. het onderhavig RUP.

### **3.22. Cumulatieve effecten**

---

Er zijn geen plannen of projecten in de nabije omgeving bekend die aanleiding zouden kunnen geven tot cumulatieve effecten.

### **3.23. Conclusie**

---

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.





**Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof te Izegem**

Dossiernummer: SCRI22059

## 1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>

De stad Izegem stelt een RUP op voor met als doel uitbreiding van bos aansluitend bij de kasteeldomeinen Wallemote en Wolvenhof. Daarbij wordt op korte termijn op stadsgrond (intussen vrij van landbouwgebruik) herbestemming naar parkgebied voorzien, en op andere terreinen (heden landbouwgebruik) op langere termijn onder voorwaarden omzetting naar parklandschap. Team Mer ontving op 20/1/23 de scopingnota (versie januari '23). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

## 2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 26/3/22 t.e.m. 24/5/22 en een participatiemoment vond plaats op 20/4/22.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 2 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Eén adviesinstantie (DLV) had opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan, naar landbouwbedrijven toe. Ook een aantal inspraakreacties bevatten opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan,

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

naar landbouw toe. Op basis van beschikbare gegevens, kan gesteld worden dat deze voldoende werden beantwoord in de scopingnota, ook rekening houdend met gefaseerde planrealisatie en ligging buiten HAG.

Enkele adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen of suggesties over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan, maar worden deels wel als optie meegenomen voor latere invulling.

Gelet op het bovenstaande, rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### 3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)  
Getekend op: 2023-01-31 18:29:12 +01:0  
Reden: Ik keur dit document goed

*Isabel Jacobs*

Isabel Jacobs  
Afdelingshoofd  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)