

AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

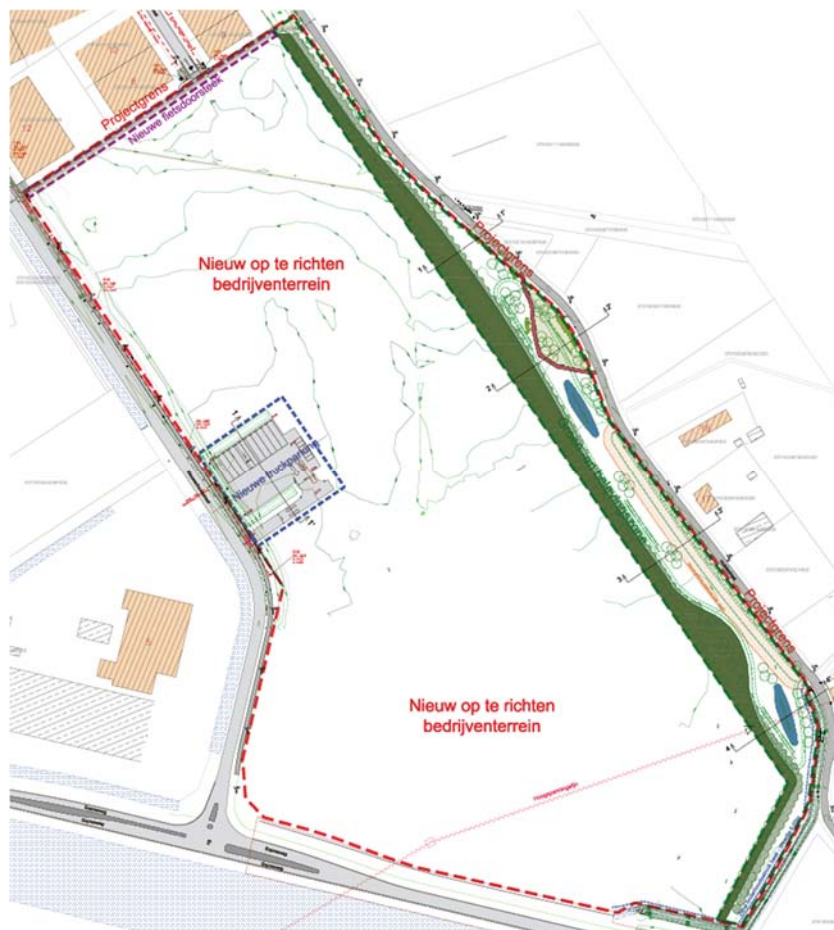
**Omgevingswerken voor het project
'Gouden Appel' te Oostrozebeke**

NOTA VAN DE ONTWERPER DD. 24/10/2025

Opdrachtgever : WVI
Koning Albert I – Laan 122
B – 8200 Brugge

Dossier nr.: 20 / 3036

Ontwerpplan: Plan 20 / 3036.07 t.e.m. 20 / 3036.12 d.d. 24.10.2025



VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Voorliggend dossier handelt over de aanleg van het toekomstig openbaar domein met inbegrip van de toekomstige vrachtwagenparking voor het project Gouden Appel te Oostrozebeke.

De omgevingsaanvraag kan opgesplitst worden in volgende deelluiken :

- Vrachtwagenparking met toegangsweg tot het nieuw te ontwikkelen projectgebied;
- Fietsverbinding ten noorden van het project, zijnde doorsteek tussen de Hulstestraat en de Nieuwenhovestraat;
- Landschapsbuffer ten oosten van het projectgebied, met inbegrip van het deels verplaatsen + openleggen van de bestaande Hulstebeek.
- Opbreken van de bestaande, uit dienstzijnde, riolering, welke het projectgebied doorkruist.

Voor de vrachtwagenparking en de fietsverbinding volstaat een allesomvattende stedenbouwkundige handeling per luik. Voor de groenbuffer wordt een supplementaire stedenbouwkundige handeling voor het (beperkt) wijzigen van het reliëf t.b.v. grondcompensatie en het openleggen van de bestaande Hulstebeek. Daarnaast wordt er binnen huidige aanvraag gestreefd naar een nulbalans voor wat betreft het grondverzet.

BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND

KADASTRALE INFORMATIE :

Het projectgebied wordt ontsloten via de Nieuwenhovestraat. Ten noorden van het projectgebied is reeds ontwikkeld als bedrijventerrein. Ten oosten en ten zuiden grenst de projectzone aan de Hulstestraat en Expressweg. Het volledige projectgebied is kadastraal gekend als :

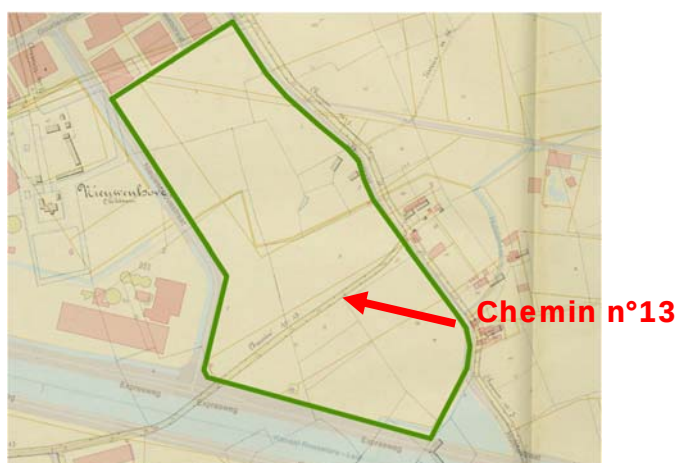
Oostrozebeke, Sectie D, nrs. 142C, 143C, 175B, 179/02C, 179C, 181A, 200A, 201B, 202A, 204S2, 204S3, 208M en 430H



BESTAANDE TOESTAND :

Het terrein is momenteel braakliggend en wordt gebruikt voor landbouwdoeleinden. Het projectgebied ligt een heel stuk lager dan de bestaande Nieuwenhovestraat. Voor de rest zijn op het terrein geen markante niveauverschillen op te merken (zie plan bestaande toestand).

Het projectgebied wordt doorkruist door een historische voetweg 'Chemin n°13', opgenomen in de historische Atlas der buurten. Deze voetweg is ter plaatse niet zichtbaar maar op heden nog niet opgegeven / verplaatst. Huidige aanvraag omvat de aanvraag tot het verplaatsen van deze voetweg naar de nieuw aan te leggen fietsdoorsteek, zoals opgenomen in de RUP. In huidige aanvraag zit de toelichtingsnota vervat.



ZONERING VAN HET GOED :

Het projectgebied is volledig gelegen binnen een goedgekeurd Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Gouden Appel' te Oostrozebeke, goedgekeurd door de Vlaams Minister van Omgeving, d.d. 14.08.2015.

Gelegen binnen volgende zones :

- art. 1. Zone voor watergebonden bedrijvigheid (donker paars),
- art. 3 Zone voor landschapsbuffer (groen).



STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN :

De voornaamste uit te voeren werken ter realisatie van voorliggende vergunningsaanvraag omvatten (niet limitatieve lijst) :

A. Vrachtwagenparking

- Afgraven van teelaarde,
- Ophoging en afgravingen ter verwezenlijking van de ontworpen peilen,
- Aanleg van nieuwe rijweg en vrachtwagenparking in wegenisbeton,
- Het aanpassen van het bestaande fietspad + aansluiten van de nieuwe wegenis aan de bestaande wegenis,
- Aanleg van eventuele nutsleidingen,
- Het aansluiten van noodoverlaten aan de bestaande riolering,
- Het profileren van wadi's in de groenzones langsheen de vrachtwagenparking,
- Aanleg + 2 jaarlijks onderhoud van kwalitatieve groenzones met hoogstammige bomen,
- ...

B. Fietsverbinding

- Afgraven van teelaarde,
- Ophoging en afgravingen ter verwezenlijking van de ontworpen peilen,
- Aanleg van nieuw fietspad in circulair beton,
- Het aansluiten van de fietsverbindingen aan de bestaande wegenis,
- Aanleg van eventuele nutsleidingen,
- Het inzaaien van de zoomwegen met gras + 2 jaarlijks onderhoud,
- ...

C. Landschapsbuffer

- Afgraven + profileren van 1 op 1 gecompenseerde grondinname,
- Creëren van verlaagde zones i.f.v. natuurlijke poelen,
- Profileren van verhoogde groenbuffer t.b.v. nulbalans grondverzet,
- Uitgraven + profileren van de taluds van nieuwe Hulstebeek,
- Realiseren van oeverversterkingen, kopmuren + nodige verbindingen voor het realiseren van de nieuwe Hulstebeek,
- Het realiseren van een vlonderpad in hout met bijhorende zitbanken,
- Aanleg + 2 jaarlijks onderhoud van kwalitatieve groenbuffer met hoogstammige bomen, heestermassieven en in -en extensieve graslanden
- ...

Voor een gedetailleerde beschrijving zie bijgevoegd plannen en het bestek incl. beschrijvende opmeting.

OVERDRACHT OPENBAAR DOMEIN

In voorliggende omgevingsaanvraag worden volgende zaken kosteloos overgedragen naar het openbaar domein, zijnde :

- De nieuw aan te leggen weg die toegang geeft tot het nieuw op te richten bedrijventerrein en de vrachtwagenparking. De vrachtwagenparking daarentegen wordt niet overgedragen,
- De fietsverbinding tussen de Hulstestraat en de Nieuwenhovestraat,
- De volledige landschapsbuffer.

De opdrachtgever bevestigt hierbij dat de bovenvernoemde zones, na aanleg en oplevering van de infrastructuur, gratis zal worden afgestaan aan het gemeentebestuur van Oostrozebeke. De zone van het toekomstig openbaar domein werd aangeduid in gele kleur op het bijgevoegde rooilijnenplan 20 / 3036.13 d.d. 24.10.2025 opgemaakt door studiebureau Topokor nv.

ONTWERP - MATERIAALKEUZE

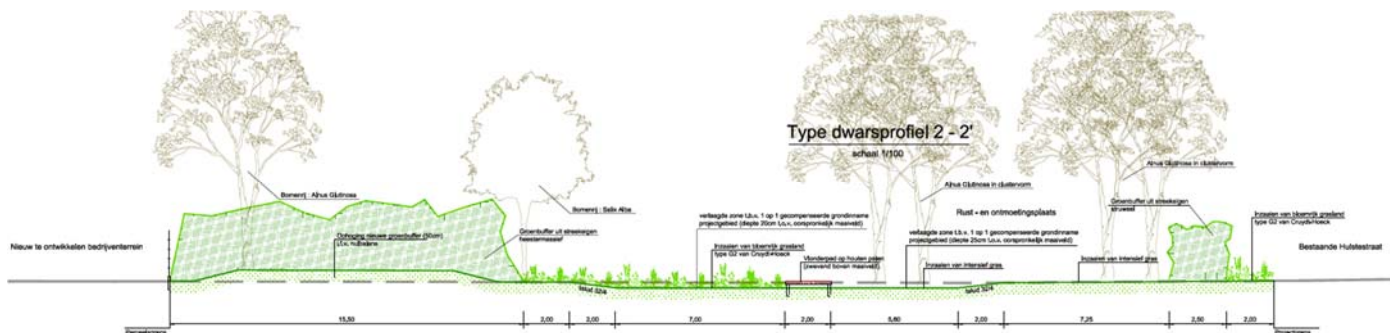
Algemeen

Voorliggende aanvraag werd ontworpen volgens de voorschriften opgenomen in het geldende RUP 'Gouden Appel'. Hierbij wordt uitgegaan van een kwalitatief ontwerp met duurzame materialen rekening houdend met de toekomstige exploitatie. Er werd gestreefd naar goede en doordachte oplossingen voor de aanwezige waterhuishouding. Hierbij wordt volledig ingezet op infiltratie van het hemelwater ter plaatse. De groenbuffer langs de Hulstestraat voorziet een grote 1 op 1 grondcompensatiezone, welke ten dienste staat voor het volledige projectgebied (zie verder in de nota).

Hierdoor kan men ervan uit te gaan dat huidig ontwerp voldoet aan de geldende regelgeving en er geen negatieve impact te verwachten valt op de bestaande riolering en zijn omgeving.

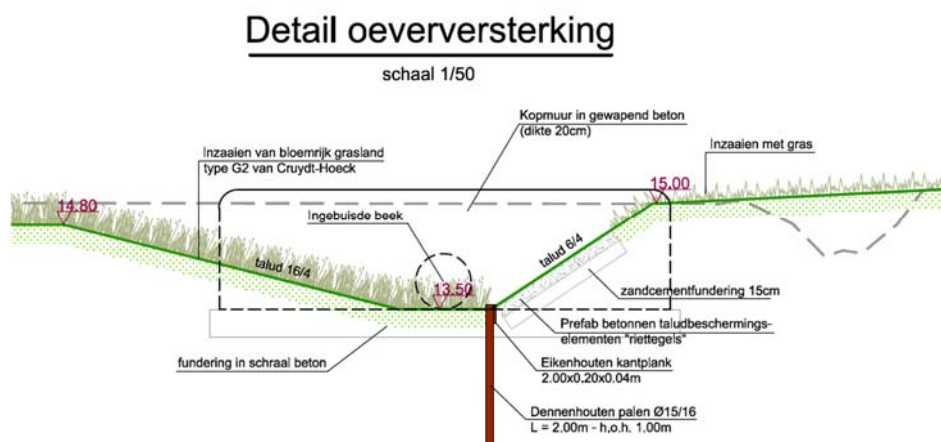
Vrachtwagenparking

De vrachtwagenparking met bijhorende toekomstige openbare toegangsweg wordt uitgevoerd, gezien het toekomstig zwaar verkeer, in duurzame wegenisbeton. Deze watert op natuurlijke wijze af richting de nieuw ontworpen groenzones. De infiltratie gebeurt volgens de geldende hemelwaterverordening. Door beperkte verlagingen van 30cm in deze groenzones kan het water op natuurlijke wijze infiltreren. Voor extreme situaties worden de nieuwe noodoverlaten, onder de vorm van straatkolken, aangesloten op de bestaande riolering. De groenzones worden ingezaaid met een extensief grasmengsel type 'Staygreen 4 Grass' van Advanta Seeds, of gelijkwaardig. Zie bijgevoegde plannen.



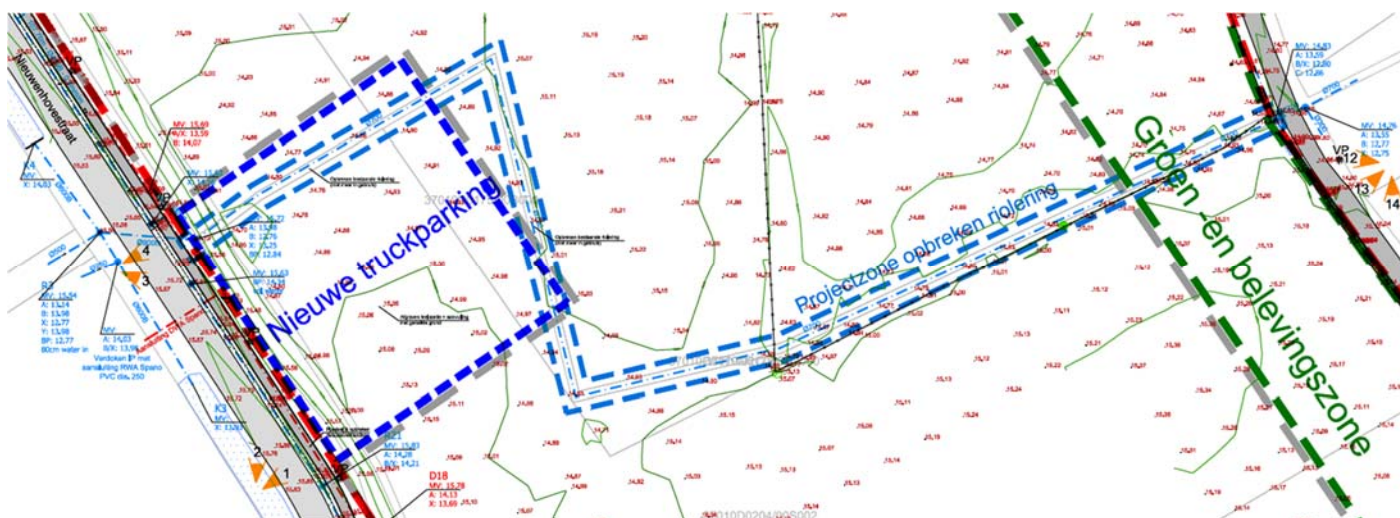
Nieuwe Hulstebeek

Naast bovenvermelde ingrepen met betrekking tot het hemelwater wordt, in samenspraak met de Dienst Waterlopen provincie West – Vlaanderen, een deel van de bestaande Hulstebeek (onbevaarbare waterloop, 2^e categorie) omgeleid en open gelegd. Hierdoor komt extra bergingsvolume vrij ten opzichte de bestaande ingebuisde beek. Ter hoogte van de aansluiting met de bestaande beek wordt een overwelling voorzien, zodat de landschapsbuffer steeds eenvoudig toegankelijk blijft voor onderhoud van landschapsbuffer en beek. De bestaande afvoergracht langsheen de Hulstestraat (niet gecategoriseerd) wordt plaatselijk gedempt. Zoals de wetgeving voorschrijft, wordt de onderhoudsstrook van 5,00m langsheen de bestaande en nieuwe beek gevrijwaard. De talud langsheen de Hulstestraat wordt uitgewerkt met taludbeschermingselementen type 'riettegels' en eikenhouten kantplanken. De beperkte talud langsheen de kant van de landschapsbuffer wordt ingezaaid met extensief bloemrijk grasland type G2 van Cruydt – Hoeck.



OPBREKEN BESTAANDE RIOLERING

Doorheen het projectgebied ligt een bestaande riolering Ø700. Na studie en overleg met de betrokken instanties blijkt deze riolering niet meer in gebruik te zijn. De aanwezige riolering binnen het projectgebied wordt afgekoppeld en opgebroken. Het opbreken van de bestaande riolering wordt als stedenbouwkundige handeling binnen deze aanvraag opgenomen.



AFWATERING VRACHTWAGENPARKING

De betonverharding van de nieuwe vrachtwagenparking en de bijhorende toegangsweg watert af naar de naastliggende groenzones. In deze groenzones worden glooiingen voorzien t.b.v. natuurlijke waterinfiltratie. Deze dienen te voldoen aan de geldende hemelwaterverordening d.d. 2023.

Berekeningen infiltratievoorziening :

Afwaterend oppervlak naar de infiltratiezone :

	Verhardingen
Nieuwe parking	2180.0 m ²
Nieuwe openbare wegenis	465,0 m ²
TOTAAL	2645.0 m²

Vereiste infiltratie

Volume : $330 \text{ m}^3/\text{ha} \times \text{verharde oppervlakte} = 0,2645 \text{ ha} \times 330 \text{ m}^3/\text{ha} = \mathbf{87,30 \text{ m}^3}$

Oppervlakte : $2645.0 \text{ m}^2 \times 8\% = \mathbf{212,6 \text{ m}^2}$

Verwezenlijkte infiltratie

Volume : $\frac{\text{Opp.bodem} + \text{Opp kruin}}{2} \times \text{hoogte} = \frac{240,0 + 575.00}{2} \times 0.25 = \mathbf{101.9 \text{ m}^3}$

Oppervlakte : Opp. drainerende regentuin = **575 m²**

Uit bovenstaande berekeningen kan gesteld worden dat de infiltratiezone voldoende groot gedimensioneerd werd voor de totale afwatering van de vrachtwagenparking en de toegangsweg. De infiltratievoorzieningen worden met een beperkte diepte van 25cm aangelegd.

De noodoverlaten, onder de vorm van straatkolken, worden aangesloten aan de bestaande riolering in de Nieuwenhovestraat. Om inspoeling tegen te gaan worden deze voorzien van kasseiomranding.

Overige

Gezien de beperkte breedte van de nieuw aan te leggen fietsverbinding, kan deze op natuurlijke wijze in de zoomweg infiltreren. Hiervoor dient geen verdere afwatering voorzien te worden. Binnen de landschapsbuffer wordt geen verharding aangelegd. Deze vallen dus niet binnen de geldende hemelwaterverordening. Aldus zijn hiervoor ook geen verdere ingrepen noodzakelijk.

De nieuw op te richten bedrijven binnen het bedrijventerrein dienen alle maatregelen met betrekking tot de geldende hemelwaterverordening op eigen perceel te organiseren. Dit in functie van de bebouwingsgraad, hoeveelheid herbruik, ... Binnen huidige aanvraag wordt hiervoor niets supplementairs voorzien.

Aftoetsing watertoets

Gegevens met betrekking tot de watertoets :

1. De aanvraag is niet gelegen in een signaalgebied.
2. De aanvraag is, volgens de waterkaarten, niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeestromigen.
3. De aanvraag is, volgens de waterkaarten, niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor fluviale overstromingen bij een toekomstig klimaat, middelgrote kans (T100).
4. De aanvraag is, volgens de waterkaarten, **wel** gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor pluviale overstromingen bij een toekomstig klimaat, middelgrote kans (T100).

Een uitsnede van de overstromingskaarten (waterinfo.be), welke de mogelijks te verwachten overstromingsdieptes weergeeft voor 100-jarlijkse buien (T100), toont aan dat het project bij een toekomstig klimaat, deels in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied ligt.



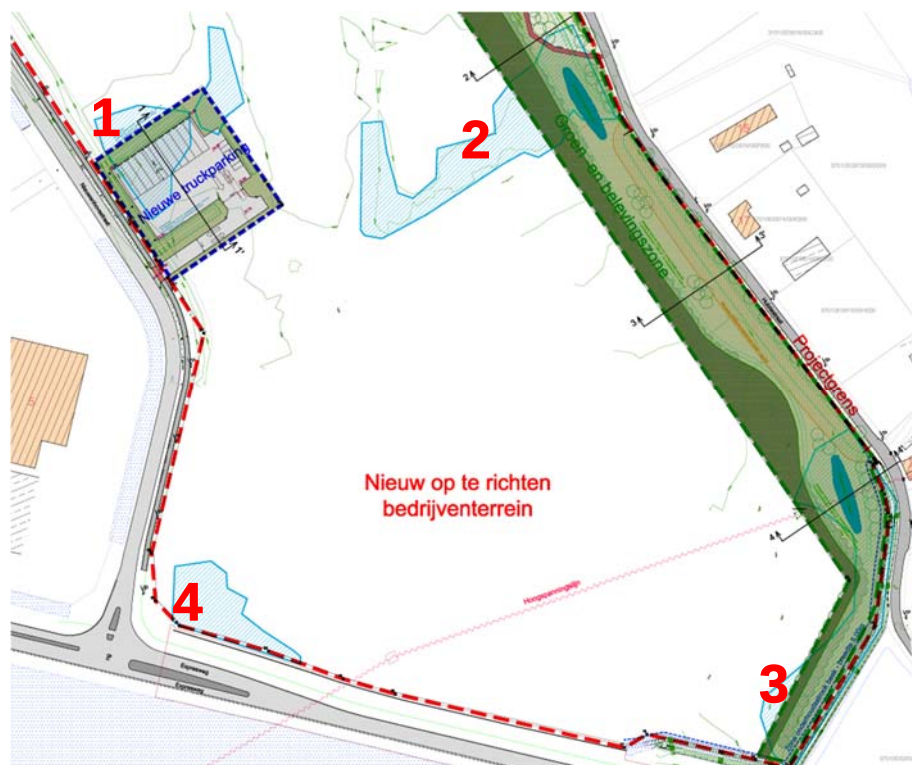
Extra maatregelen inzake watertoets

De aftoetsing toont aan dat er extra maatregelen noodzakelijk zijn inzake de watertoets. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat er geen negatieve gevolgen te verwachten zijn voor wat betreft de waterproblematiek ten gevolge van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Voorliggende maatregelen zijn ten dienste van het volledige projectgebied, zijnde huidige omgevingsaanvraag en het toekomstige bedrijventerrein. Door deze ingrepen dienen geen maatregelen meer te worden uitgevoerd bij de latere ontwikkeling van het terrein.

- 1 op 1 compensatie grondinname

Een beperkt deel van het projectgebied is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Door het inrichten van deze zones en het ophogen van het bestaande terrein wordt overstroombare ruimte ingenomen. Hierdoor kan in de toekomst op die plaats geen water meer geborgen worden. Het verlies van ruimte dient 1 op 1 gecompenseerd te worden binnen de projectgrens tot

een niveau van 15.10 TAW (te verwachten overstromingspeil). De zones waarbinnen de grondinname plaats vindt, worden aangeduid op onderstaande situatieschets en vallen enkel binnen de zone van het bedrijventerrein en de vrachtwagenparking. De nieuw te ontwerpen groenbuffer wordt in de mogelijks overstroombare zone niet opgehoogd (maaiveld blijft behouden of verlaagd), hierdoor wordt binnen deze zone geen extra grond ingenomen, zodoende dient dit niet gecompenseerd te worden.



1. Grondinname zone 1

Zone 1 behelst de zone van de toekomstige vrachtwagenparking. De ontwerpniveaus zijn hoger gelegen dan het te verwachten overstromingspeil, dus deze zone dient 1 op 1 gecompenseerd te worden tot niveau 15.10 TAW. De grondinname ten gevolge van de nieuw op te richten parking dient berekend te worden voor de ingenomen oppervlakte gelegen binnen de aangeduide overstromingszone gerefereerd naar het bestaande maaiveld.

Grondoppervlakte te compenseren voor zone 1

Compensatie zone 1 : $\pm 2.180 \text{ m}^2$

Te compenseren tot : + 15.10 TAW

2. Grondinname zone 2

Zone 2 behelst de zone van het toekomstig bedrijventerrein en de groenbuffer. Het deel van de groenbuffer dat niet wordt opgehoogd, dient in rekening gebracht te worden voor de grondcompensatie. Volgende zaken worden in rekening gebracht :

Grondoppervlakte te compenseren voor zone 2

Compensatie bedrijventerrein : $\pm 2.335 \text{ m}^2$

Verhoogde groenbuffer : $\pm 495 \text{ m}^2$

Te compenseren tot : + 15.10 TAW

3. Grondinname zone 3

Zone 3 ligt langsheen de bestaande Hulstebeek en ligt voornamelijk binnen de zone van de landschapsbuffer, welke niet wordt opgehoogd. Slechts een beperkte oppervlakte ligt binnen het toekomstig bedrijventerrein en wordt aldus gecompenseerd :

Grondoppervlakte te compenseren voor zone 3

Compensatie bedrijventerrein : $\pm 245 \text{ m}^2$

Te compenseren tot : + 15.10 TAW

4. Grondinname zone 4

Zone 4 ligt op de hoek van de Expresweg en de Nieuwenhovestraat en ligt binnen de zone van het toekomstig bedrijventerrein, welke mogelijk wordt opgehoogd. Het mogelijks in te nemen volume wordt integraal opgenomen binnen de contour van de groenbuffer.

Grondoppervlakte te compenseren voor zone 4

Compensatie bedrijventerrein : $\pm 1250 \text{ m}^2$

Te compenseren tot : + 15.10 TAW

5. Totaal te compenseren volume

Uit 3D – berekeningen blijkt het totaal te compenseren volume :

Compensatie Zone 1 : $\pm 2.180 \text{ m}^2$

Compensatie Zone 2 : $\pm 2.830 \text{ m}^2$

Compensatie Zone 3 : $\pm 245 \text{ m}^2$

Compensatiezone 4 : $\pm 1.275 \text{ m}^2$

Te compenseren tot : + 15.10 TAW

TOTAAL TE COMPESEREN **1.862,0 m³**

✓ Compensatie 1.1	1534.71	0.00	407.01	407.01<Fill>
✓ Compensatie 1.2	646.03	0.00	116.93	116.93<Fill>
✓ Compensatie 2	2823.24	0.00	1017.49	1017.49<Fill>
✓ Compensatie 3	245.53	0.00	90.76	90.76<Fill>
✓ Compensatie 4.	1275.00	0.00	229.50	229.50<Fill>

Door het ontwikkelen van het bedrijventerrein met bijhorende vrachtwagenparking wordt extra bergingsruimte ingenomen. **Uit calculatie blijkt dat deze inname, tot het mogelijks overstromingspeil (T100, toekomstig klimaat) 1862,0 m³ bedraagt.** Dit volume wordt 1 op 1 gecompenseerd binnen de zone van de landschapsbuffer door het realiseren van een verlaagde zone van 25cm t.o.v. het bestaande maaiveld. **Hierdoor wordt 1887 m³ beschikbaar gesteld.** De natuurlijke glooiing wordt in de landschapsbuffer geïntegreerd.

Het voorgestelde groenconcept is zorgvuldig uitgewerkt met het oog op ecologische meerwaarde, duurzaam beheer en landschappelijke inpassing van het projectgebied. Het ontwerp vertrekt vanuit het principe van extensief beheer, waarbij het onderhoud tot een minimum wordt beperkt en de natuurlijke ontwikkeling van vegetatie wordt gestimuleerd. Hierdoor ontstaat een robuuste, biodiverse en klimaatbestendige groenstructuur die bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving.

1. Ecologische en landschappelijke uitgangspunten

Het volledige groenconcept is opgebouwd uit uitsluitend inheemse plantensoorten, die optimaal zijn aangepast aan de lokale bodem- en klimaatomstandigheden. Deze keuze bevordert de biodiversiteit door een geschikt habitat te creëren voor tal van insecten, vogels, kleine zoogdieren en amfibieën. Bovendien sluiten de gekozen soorten aan bij de bestaande landschappelijke structuur en versterken ze de ecologische samenhang in de omgeving.

2. Extensieve beplanting en beheer

De zoomwegen en verlaagde zones ter hoogte van de vrachtwagenparking worden ingezaaid met een extensief grasmengsel. Dit type beplanting vraagt een beperkt maaibeheer en zorgt tegelijk voor een bloemrijke, natuurlijke uitstraling die gunstig is voor bestuivers. Ook de zoomwegen langs de fietsverbinding worden op gelijkaardige wijze ingericht, wat zorgt voor een visueel en ecologisch aaneengesloten geheel.

3. Landschapsbuffer en groenstructuur

De groenbuffer, met een minimale breedte van 10 meter conform het geldende RUP, wordt ingericht als een natuurlijke biotoop. Deze zone fungeert als visuele buffer en draagt tevens bij aan de ecologische connectiviteit.

Binnen deze buffer worden dichtgroeïende heestermassieven en hoogstammige bomen voorzien, die op termijn zorgen voor een gelaagde vegetatiestructuur. Om een snelle begroeiing te bevorderen en ongewenste onkruiddruk te beperken, wordt tussen de heesterbeplanting witte klaver ingezaaid. Deze bodembedekker vergt weinig onderhoud en verrijkt bovendien de bodem met stikstof.

Rekening houdend met de watergevoeligheid van de bodem, worden extra knotwilgen (*Salix alba*) aangeplant, die bijdragen aan de waterhuishouding en het karakteristieke landschapsbeeld versterken. De open zones binnen de buffer worden ingezaaid met een extensief bloemenmengsel dat aangepast is aan de lokale bodemgesteldheid. Dit resulteert in een hoge floristische diversiteit en vormt een waardevolle nectarbron voor insecten.

4. Water- en natuurontwikkeling

Ter ondersteuning van de lokale fauna, met name amfibieën en waterminnende soorten, worden verlaagde poelen aangelegd. Deze natuurlijke waterpartijen vangen regenwater op, bevorderen infiltratie en dragen bij aan de ecologische dynamiek van het terrein.

5. Afscheiding en overgang naar openruimtegebied

De overgang tussen de landschapsbuffer en het aangrenzende openruimtegebied wordt vormgegeven met een combinatie van hoogstammige bomen en struweel. Deze overgangszone zorgt voor een zachte landschappelijke integratie en biedt schuilmogelijkheden voor dieren.

6. Rust- en ontmoetingsplaats

De rust- en ontmoetingsplaats langs de fietsverbinding wordt bewust ingericht als een meer intensief onderhouden groenzone. Deze zone wordt ingezaaid met een intensief grasmengsel dat een verzorgde indruk geeft en uitnodigt tot gebruik door fietsers en voorbijgangers. Door het aanplanten van hoogstammige bomen wordt schaduw voorzien, wat het comfort voor recreanten verhoogt en de biodiversiteit bijkomend ondersteunt.

Het groenconcept staat in het teken van een duurzame en natuurvriendelijke inrichting, met aandacht voor:

- Gebruik van uitsluitend inheemse beplanting
- Bevordering van biodiversiteit en ecologische samenhang
- Minimaal onderhoud door toepassing van extensieve beheerprincipes
- Waterinfiltratie en natuurlijke buffering via poelen en verlaagde zones
- Landschappelijke integratie en beleving voor gebruikers

Door deze aanpak wordt niet alleen voldaan aan de voorschriften van het RUP, maar wordt tevens een waardevolle bijdrage geleverd aan de ecologische kwaliteit, klimaatadaptiviteit en ruimtelijke duurzaamheid van het projectgebied. Voor een gedetailleerde beschrijving zie bijgevoegde plannen en het bestek incl. beschrijvende opmeting.