



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse overheid
Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten
Team Omgevingseffecten-Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

**Ontheffing van de verplichting tot het opstellen
van een project-MER
Ontwikkeling van de combisite ‘Colruyt
Oostkamp’**

Initiatiefnemer:
Colim nv
Edingensesteenweg 196
1500 Halle

25 juli 2023
PR2805

Projectbeschrijving en procedure

Het verzoek tot ontheffing van de project-MER-plicht werd opgesteld in functie van een omgevingsvergunningsaanvraag van COLIM nv, deel van de Colruyt Group om een combisite te ontwikkelen met drie handelspanden, een opleidingscentrum Colruyt Group Academy en een multifunctionele ruimte, met bijhorende parking en groenaanleg. De totale bruto-vloeroppervlakte van de te bouwen gebouwen op de combisite bedraagt 8165 m². De site bevindt zich ter hoogte van Gaston Roelandtsstraat nrs. 38 tot en met 46 (even nummers) aan de oostelijke zijde van de weg te Oostkamp.

Momenteel bevinden zich binnen het projectgebied van de site een self-carwash, een Jaguar-garage met toonzaal en bijhorende woning, een woonhuis, een DATS24-tankstation met achterliggend woonhuis (waarin een technische ruimte op het gelijkvloers en een appartement op de verdieping zich situeert) en de groot- en kleinhandelszaak in houtbewerkingsgereedschappen en -machines Decraemer met bijhorende woning.

Om de gewenste combisite te ontwikkelen zullen de bestaande woningen en handelszaken afgebroken worden om vervangen te worden door een modern multifunctioneel gebouw met bijhorende parking. Naast een Colruyt supermarkt zullen een Colruyt Group Academy, Bike Republic en een nog in te vullen handelszaak zich vestigen binnen de combisite.

Het project behoort tot de bijlage II van het project-m.e.r.-besluit¹ namelijk rubriek 10 b:

“Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,

- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woongelegenheden, of*
- **met een brutovloeroppervlakte van 5000 m² handelsruimte of meer, of***
- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.”*

Voor projecten van bijlage II dient in principe een project-milieueffectrapport of project-MER opgesteld te worden. De initiatiefnemer kan er echter voor kiezen om een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de verplichting tot het opstellen van een project-MER (ontheffingsdossier) in te dienen bij het Team Omgevingseffecten – Milieueffectrapportage van de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP) van het departement Omgeving van de Vlaamse overheid in toepassing van artikel 4.3.3 §3 2° het DABM².

Het Team Omgevingseffecten ontving het verzoek tot ontheffing, opgemaakt door het studiebureau Bureau DW, op 10 februari 2023. Het ontheffingsdossier werd door het Team Omgevingseffecten voor advies voorgelegd aan een aantal instanties waarvan de volgende advies gaven:

- OVAM: algemene aandachtspunten – niet relevant voor het verzoek tot ontheffing
- VMM – Kern beheer en Investerings Waterlopen: geen bevoegde instantie i.k.v. watertoets
- VMM – dienst advisering afvalwater: geen opmerkingen
- Fluxys: geen bezwaar

¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, B.S. 17 februari 2005, zoals herhaaldelijk gewijzigd.

² Het decreet algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 (DABM, BS 03/06/1995, herhaaldelijk gewijzigd)

- Agentschap Wegen en Verkeer West-Vlaanderen: geen opmerkingen
- De Lijn: gunstig
- Agentschap voor Natuur en Bos West-Vlaanderen: gunstig
- De Vlaamse Waterweg – Afdeling Regio West: gunstig
- Gemeente Oostkamp: gunstig
- Agentschap Zorg en Gezondheid: enkele opmerkingen

Er is geen advies ontvangen van: stad Brugge, provincie West-Vlaanderen, Departement MOW, Agentschap Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen, Departement Omgeving – Afdeling BJO en VMM – Kern Lucht/Mobiliteit.

De opmerkingen in het advies van het Agentschap Zorg en Gezondheid hebben geleid tot aanpassingen en aanvullingen aan het ontheffingsdossier. Deze aanpassingen hadden betrekking op de disciplines lucht en mens-gezondheid. Er is een update van de modellering via CAR Vlaanderen doorgevoerd en de opmerkingen van het Agentschap zijn in de discipline mens-gezondheid voldoende verwerkt (beschrijving van de chemische en fysische stressoren is toegevoegd en deze zijn ook beoordeeld). Het Team Omgevingseffecten ontving het aangepaste ontheffingsdossier op 4 juli 2023. Dit verzoek tot ontheffing werd niet meer opnieuw ter advies voorgelegd aan de eerder geraadpleegde adviesinstanties. De aanpassingen en aanvullingen zijn voldoende verwerkt in het ontheffingsdossier.

Beoordeling van het verzoek tot ontheffing

Het verzoek tot ontheffing bevat een duidelijke beschrijving en verduidelijking van het project. Het project en de omgeving ervan worden duidelijk gesitueerd op topografische kaart en op de geldende bestemmingsplannen. Alle relevante disciplines ('bodem', 'water', 'geluid', 'lucht', 'biodiversiteit', 'mens-mobiliteit', 'mens-ruimtelijke aspecten en gezondheid', 'landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie' en 'klimaat') worden behandeld door het beschrijven van de referentietoestand en het bespreken en beoordelen van de effecten. Voor elke discipline wordt tot de conclusie gekomen dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden.

Het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) verklaart zich akkoord met de gebruikte methodiek en de hieraan gekoppelde conclusie dat het project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten met betrekking tot het aspect natuur. Het ANB verklaart zich bijgevolg akkoord met het verlenen van een ontheffing met betrekking tot de MER plicht.

Rekening houdende met de voor dit project relevante bijlage II-criteria van het DABM zoals:

- de kenmerken van het project: Ter hoogte van Gaston Roelandsstraat nrs. 38 tot en met 46 in Oostkamp zijn er een self-carwash, een Jaguar-garage met toonzaal en bijhorende woning, een woonhuis, een DATS24-tankstation met achterliggend woonhuis en de groot- en kleinhandelszaak in houtbewerkingsgereedschappen en -machines Decraemer met bijhorende woning. Deze bestaande woningen en handelszaken zullen worden afgebroken om een nieuwe combisite te ontwikkelen met drie handelspanden, een opleidingscentrum en een multifunctionele ruimte, met bijhorende parking en groenaanleg.

- de locatie van het project: Volgens het origineel gewestplan Brugge-Oostkust (16/04/1977) bevindt het projectgebied zich volledig binnen gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Deze gebieden zijn volgens de voorschriften van het gewestplan mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

Als gevolg van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge' d.d. 04/02/2011 werd dit KMO-gebied omgezet naar een kleinhandelszone genaamd 'De Rampe'. Hierbij is het bedrijventerrein bestemd voor regionale bedrijven met als hoofdactiviteit grootschalige kleinhandel. Het betreft individuele grootschalige winkels en concentraties van grootschalige winkels. Kantoren die ondergeschikt en gekoppeld zijn aan de activiteit van individuele bedrijven zijn ook toegelaten, voor zover die activiteit geen loketfunctie heeft en geen autonome activiteit uitmaakt. Groothandel, autonome kantoren, horeca en overdekte recreatieve bedrijven zijn niet toegelaten.

Ten zuidoosten (ca. 500 m) van het projectgebied bevindt zich het habitatrichtlijngebied (SBZ-H) 'Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen: westelijk deel'.

Het VEN-gebied 'De Assebroekse Meersen tot Bergbeekvallei' bevindt zich ca. 700 m ten oosten.

Ten zuidwesten van het projectgebied bevindt zich op ca. 800 m het erkend natuurreervaat 'Wulgebroeken'. Het Vlaams natuurreervaat 'Assebroekse Meersen' bevindt zich ca. 750 m noordoostelijk gelegen.

Er bevinden zich elementen uit de landschapsatlas en bouwkundig erfgoed nabij het projectgebied.

- de soort en kenmerken van de mogelijke effecten zoals beschreven in het ontheffingsdocument zoals:
 - o geen aanzienlijk negatieve effecten met betrekking tot de disciplines bodem, water, lucht, geluid, mens-mobiliteit, mens-ruimte en - gezondheid, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie en biodiversiteit.

en rekening houdende met de vermelde kenmerken van het project, is het Team Omgevingseffecten van oordeel dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Besluit

Een **ontheffing van de verplichting tot het opstellen van een project-MER** wordt toegekend voor de ontwikkeling van de combisite Colruyt Oostkamp.

Deze ontheffing wordt verleend voor een termijn van vier jaar.

Deze beslissing dient samen met het verzoek tot ontheffing deel uit te maken van de vergunningsaanvraag/vragen.

Digitaal getekend door

Voor het afdelingshoofd, afwezig

Annelies Hoebeeck

Teamverantwoordelijke team omgevingseffecten

Omgevingsgebied Vlaanderen

Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)