



Stadsbestuur Ieper

Ter Waarde 1

8900 IEPER

057/451600

www.ieper.be

**STAD IEPER
GRUP FLORAWEST**

MEMORIE VAN TOELICHTING

29 mei 2017

Ontwerp
Planid 33011_0028



Stadsbestuur Ieper

Jan Durnez, burgemeester
Stefan Depraetere, secretaris

Ruimtelijk planner

Sandra Debuf

GIS

Luc Mus

Datum	Aanpassing / fase
13 maart 2017	Schetsontwerp
8 mei 2017	Ontwerp

Het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 29 mei 2017

de secretaris,
Stefan Depraetere

de burgemeester,
Jan Durnez

zegel der gemeente

Het ontwerp ruimtelijke uitvoeringsplan wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek van 19 juni 2017 tem 19 augustus 2017.

de secretaris,
Stefan Depraetere

de burgemeester,
Jan Durnez

zegel der gemeente

s

Het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan is gezien en **definitief vastgesteld / goedgekeurd** door de gemeenteraad in vergadering van **XXXX**

de secretaris,
Stefan Depraetere

de burgemeester,
Jan Durnez

zegel der gemeente

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1. Beslissing tot opmaak	7
1.2. Motivatie - aanleiding tot opmaak	7
1.3. In uitvoering van GRS	8
2. FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT	10
2.1. Situering.....	10
2.2. Bestaande ruimtelijke structuur	12
2.2.1. Nederzettingsstructuur	12
2.2.2. Verkeersstructuur	12
2.2.4. Landschappelijke structuur	14
2.2.5. Agrarische structuur	14
2.2.6. Foto's	16
3. JURIDISCHE STRUCTUUR	21
3.1. Juridisch kader.....	21
3.1.1. Gewestplan	21
3.1.2. RUP's	21
3.1.3. BPA's	23
3.1.4. RAMSAR, natuur 2000, VEN-gebied, IVON-gebied	23
3.1.5. Onroerend erfgoeddecreet	23
3.1.6. Atlas der buurtwegen.....	25
3.1.7. Rooiijnplan.....	27
3.1.8. VHA, Vlaamse Hydraulische atlas	27
3.1.9. Integraal waterbeheer.....	28
3.1.10. Gemeentelijk stedenbouwkundige verordening.....	28
3.1.11. Politieverordening.....	28
3.1.12. Voorkooprecht.....	29
3.2. Vergunningen.....	30
4. PLANNINGSCONTEXT.....	31
4.1. Op Vlaams niveau.....	31
4.1.1. RSV.....	31
4.1.2. Visie op landbouw en natuur/afbakeningen	31

4.1.3.	Woningbouw- en woonvernieuwingsgebied	32
4.1.4.	Atlas WU-gebied	32
4.2.	Op provinciaal niveau	32
4.2.1.	PRS.....	32
4.2.2.	Afbakeningen	33
4.3.	Op gemeentelijk niveau	33
4.3.1.	Globale gemeentelijke benadering.....	33
4.3.2.	Bedrijveninventaris - GRUP Zonevreemde bedrijven	43
4.3.3.	Afwegingskader - SGRUP Zonevreemde bedrijven	43
4.3.4.	SGRUP Zonevreemde bedrijven - Deelplan 18/1 - Florawest, Bloemen- en tuincenter, cat 3.....	45
5.	GEWENSTE STRUCTUUR PLANOPZET	48
5.1.	Plangebied.....	48
5.2.	Planologisch attest - planologische ruil.....	48
5.3.	Opbouw van het plan	52
6.	TOETSING	53
6.1.	Watertoets	53
6.1.1.	Overstromingsgevoelige gebieden.....	54
6.1.2.	Waterloopbeheerders	55
6.1.3.	Overstromingsgebieden.....	55
6.1.4.	Signaalgebieden.....	55
6.2.	Toetsing aan structuurplan.....	56
6.3.	Tragewegentoets	56
7.	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	57
7.1.	limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP	57
8.	RUIMTEBALANS	57
9.	REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE.....	59
9.1.	Planschade	60
9.2.	Planbaten.....	60
9.3.	Bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie	60
9.4.	Beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie	60
10.	PLANPROCES.....	62
10.1.	Beslissing tot opmaak	62

10.2.	Onderzoek tot milieueffectrapportage	62
10.2.1.	Verzoek tot raadpleging	62
10.2.2.	Verzoek tot ontheffing	62
10.3.	Procedure RUP	62
10.3.1.	Voorontwerp	62
10.3.2.	Ontwerp	64
11.	BIJLAGE	65
11.1.	Beslissing ontheffing plan-MER-plicht – dienst MER dd 5 januari 2017	65
11.2.	Verslag plenaire vergadering 24 april 2017 met de ontvangen adviezen ikv de plenaire vergadering	66

1. INLEIDING

1.1. Beslissing tot opmaak

In zitting van de gemeenteraad van 6 juni 2016 werd principieel beslist tot opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Florawest.

1.2. Motivatie - aanleiding tot opmaak

Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde bedrijven - deelplan 1/18

Het SGRUP Zonevreemde bedrijven werd goedgekeurd op 16 oktober 2008. Het deelplan 1/18 handelt over het bedrijf Florawest, Bloemen- en tuincenter. Het bedrijf Florawest, dat zonevreemd was, kreeg daardoor rechtszekerheid met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

Dit plan werd opgemaakt binnen de planologische context van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarbij de beleidsaspecten van de hogere planniveau's mee in overweging werden genomen. Deze context wordt hierna onder 1.3. overgenomen, voor zover relevant voor de herziening van het deelplan 1/18.

Planologisch attest

De aanvraag tot het verkrijgen van een positief planologisch attest werd door het bedrijf Florawest, tuincenter Filip Heyman BVBA, gelegen aan de Zonnebeekseweg 395 te Ieper op 31 december 2015 ingediend. Deze aanvraag betrof het bestendigen van de huidige activiteit van klein- en groothandel in tuin- en akkerbouwproducten inclusief bloemen- en plantenkwekerij. Daarnaast wordt de mogelijkheid tot een beperkte ruimtelijke wissel van activiteiten tussen opslag/kantoor en verkoopruimte aangevraagd.

Huidige eigenaars willen de huidige situatie laten bestendigen en een deel van de planologisch toegekende oppervlakte aan 'tuinbouwverwante activiteiten' wisselen met eenzelfde oppervlakte voor 'stapelplaats'.

Op 6 juni 2016 werd door de gemeenteraad het planologisch attest positief afgeleverd. Volgende voorwaarden werden daarin opgenomen:

De oppervlakte zone 9 'Zone voor tuinbouwverwante activiteiten' dient bekeken te worden op basis van een correcte kadastrale situatie en dient in m² aangepast te worden. Bij de opmaak van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag korte termijn behoefte (gebruiksruil en regularisatie wateropvang) alsook bij opmaak van het GRUP tot herziening van huidig SGRUP deelplan 1/18 zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Aan de hand van een opmetingsplan van de bestaande toestand dient deze oppervlakte exact bepaald te worden. Deze oppervlakte dient gehanteerd te worden bij de ruil.

De landschappelijke integratie van het bedrijf richting achterliggend open landschap dient bij de herziening van het GRUP opgenomen te worden binnen zone 7 – zone voor kweekruimte. Een randbuffer die een gesloten groenaanleg garandeert is noodzakelijk.

Het nieuwe gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal bij de verschillende zones van het grafisch plan de categorie van gebiedsaanduiding landbouw aannemen.

Bij herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zullen de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot zone 9 'zone voor tuinbouwverwante activiteiten' en zone 10 'zone voor stapelplaats' gedetailleerd beschreven worden.

De louter interne gebruiksruil binnen de contour van het bedrijfsRUP is op zich voldoende motivatie om aan te tonen dat er geen afname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) voorgesteld wordt. In die zin wordt voldaan aan de omzendbrief RO 2010/01 - Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.

Het streven naar een groene aankleding bij huidige parkeerruimte alsook een kwalitatieve gevelmaterialisatie wordt meegenomen in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Er dient gevolg gegeven te worden aan decretale verplichting tot opmaak van het GRUP dat huidig deelplan 1/18 uit Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreedde bedrijven herziet.

In die zin heeft het stadsbestuur er zich toe verbonden het SGRUP Zonevreedde bedrijven deelplan 1/18 van 16 oktober 2008 te herzien dmv de opmaak van een nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

1.3. In uitvoering van GRS

Het goedgekeurd ruimtelijk structuurplan van de stad Ieper (MB 02 10 2000) bevat in zijn bindend gedeelte (BD p 10, bepaling 3.6) een afwegingskader voor zonevreedde bedrijvigheid.

De problematiek van zonevreedde bedrijven te Ieper is door een consequent beleid in het verleden zeer beperkt. Niettegenstaande dient voor de enkele zonevreedde bedrijven die Ieper telt een structurele oplossing te worden gevonden. Via de opmaak van een sectoraal bpa dient de situatie van de zonevreedde bedrijven juridisch te worden vastgelegd. Een toetsingskader zal, aanvullend op de omzendbrief RO 97/01, het beleidsinstrument zijn tot de goede ruimtelijke ordening.

Als afwegingskader wordt vooropgezet dat:

- 1. zonevreedde bedrijven niet inpasbaar worden geacht in een N-gebied, R-gebied, bosgebied, recreatiegebied, waterwinningsgebied en in agrarische gebieden met ecologische waarde zoals aangeduid op het gewestplan Ieper-Poperinge;*
- 2. zonevreedde bedrijvigheid geen ruimtebeslag kan hebben van een totale oppervlakte van > 2,5 ha;*
- 3. zonevreedde uitbreidingen aansluiting vinden met de bestaande (zonevreedde) bebouwing. De in open- ruimtecorsidors gelegen zonevreedde bedrijven worden geacht uitdovend te zijn. Dit wil zeggen dat bij stopzetting van de activiteiten of bij overname/ eigendomsoverdracht van de inrichting geen (nieuwe) zonevreedde bedrijvigheid kan worden toegestaan. Een uitzondering hierop vormen de tank- en servicestations die omwille van hun aard gericht zijn op de verkeersfunctie;*
- 4. zonevreedde bedrijvigheid en/of -uitbreiding steeds voorwaardelijk moet worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven;*
- 5. zwak dynamische en sterk dynamische activiteit vergt in relatie tot de draagkracht van de omgeving een verschillende aanpak. Evaluatiecriteria zullen worden opgemaakt waarin minstens ruimtegebruik, schaal, visuele en vormelijke aankleding, historische context, lawaai, stof, licht, geurhinder en afvalproductie aan de orde zijn.*
- 6. zonevreedde bedrijvigheid en/of -uitbreiding slechts kunnen worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg om het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m. ...) zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld. In principe worden zonevreedde bedrijven niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij wordt aangetoond dat het bedrijf geen functionele relatie heeft tot de kwetsieuze verkeersdrager.*
- 7. met betrekking tot bedrijven gelegen in kernen of direct aansluitend bij de kern is het aangewezen aan de hand van een uitvoeringsplan een onderzoek te doen naar de ruimtelijke inpasbaarheid (silhouet, functie, verdraagzaamheid) en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de ruimere omgeving aan te geven. Zo kan -in een aantal gevallen- de uitbreiding van het bedrijf worden aangegrepen om een ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving te creëren.*



2. FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Situering

Het plangebied situeert zich ten oosten van het grondgebied van de stad langs de Zonnebeekseweg. Het plangebied valt samen met de contour van het SGRUP Zonevreemde bedrijven - deelplan 1/18.



bron: NGI, 1991-2008

Kaart 1: situering op topografische kaart



bron: AGIV, mei 2016

Kaart 2: situering plangebied

2.2. Bestaande ruimtelijke structuur

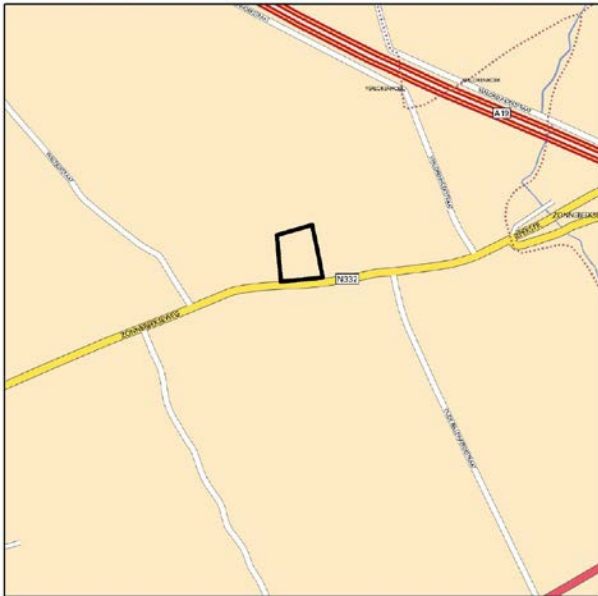
2.2.1. Nederzettingsstructuur

Het plangebied is gelegen in het open ruimte gebied aan de oostzijde van het grondgebied van de stad Ieper, langs de Zonnebeekseweg. In de omgeving komt geïsoleerde woonbebouwing voor. Daarnaast liggen in de directe omgeving een aantal actieve landbouwzetels en meer westwaarts langs de Zonnebeekseweg ligt een industriële enclave. Ten oosten ligt de A19 die de Zonnebeekseweg kruist zonder oprittencomplex. Via de Zuidering kan de A19 bereikt worden.

Zie kaart 2: situering plangebied.

2.2.2. Verkeersstructuur

Het plangebied is gelegen langs de Zonnebeekseweg, een lokale weg II (lokale ontsluitingsweg) die Ieper met Zonnebeke verbindt. De A19, een hoofdweg, ligt op korte afstand van het plangebied. De oprit en afrit van de A19 sluit aan op de Noorderring N38 en op de Zuiderring N37. Langs de Zonnebeekseweg loopt de openbare vervoersverbinding de lijn 94 - Roeselare - Passendale - Ieper.

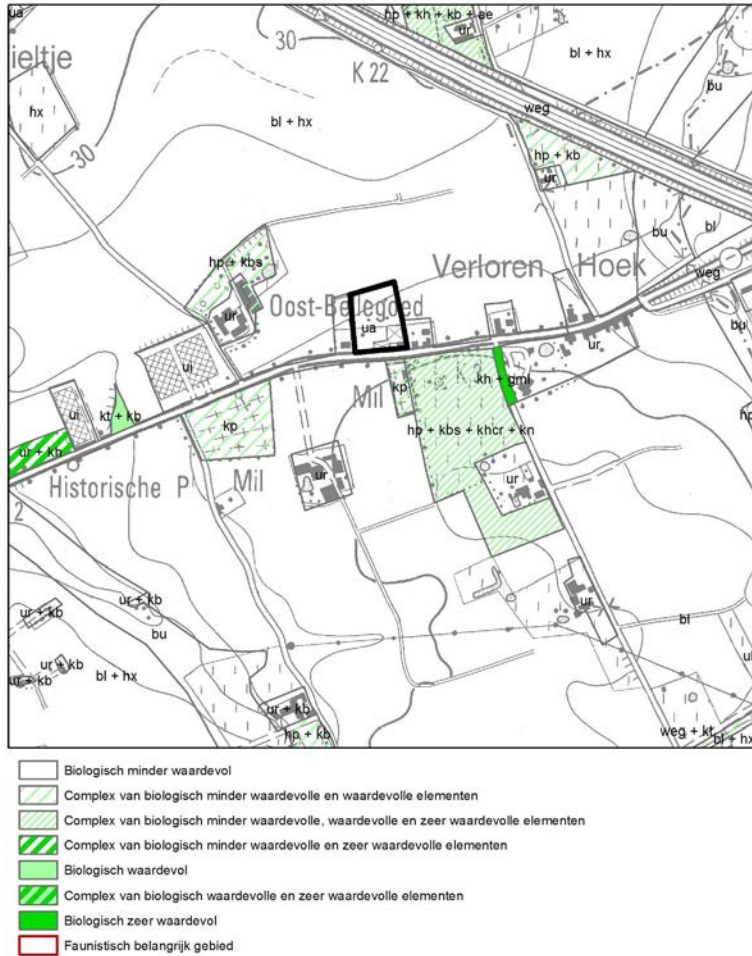


Bron: Multinet,

AGIV Kaart 3: wegennet

2.2.3. Groenstructuur

De natuurwaarde binnen Ieper hangen in belangrijke mate samen met het reliëf en het waterlopenstelsel. De ecologisch meest waardevolle gebieden vinden we terug op de centrale heuvelrug en dit onder de vorm van bronbeken, bronbosjes en hellingsgraslanden. In de lager gelegen gebieden zijn vooral de waterlopen de drager van de meest waardevolle gebieden. Voor het plangebied zijn er geen gebieden aangeduid op de biologische waarderingskaart. Vandaar dat aangenomen wordt dat het gebied binnen het plangebied biologisch minder waardevol is.



Kaart 4: geïntegreerde biologische waarderingskaart

2.2.4. Landschappelijke structuur

Binnen het plangebied zijn in de onmiddellijke omgeving geen relictzones of ankerplaatsen gelegen.

2.2.5. Agrarische structuur

Landbouwtyperingskaart

De waarderingsklassen van de landbouwtyperingskaart zijn gebaseerd op volgende parameters: bodemgeschiktheid, bemestingsnormen, perceelskenmerken (oppervlakte, huis- of veldkavel, afstand tot de bedrijfszetel, hellingsgraad) en bedrijfskenmerken.

De bedrijfskenmerken zijn gebaseerd op heet hoofdinkomen uit de landbouw, grondbehoefte mestafzet, vergrijzing en versnipperingsgraad van de kavels.

De landbouwtyperingskaart geeft aan de landbouwgrond een waardering. Het volledige plangebied wordt aangeduid als zeer hoge waardering. Het perceel zelf is een historisch gegroeide bedrijfsvestiging.

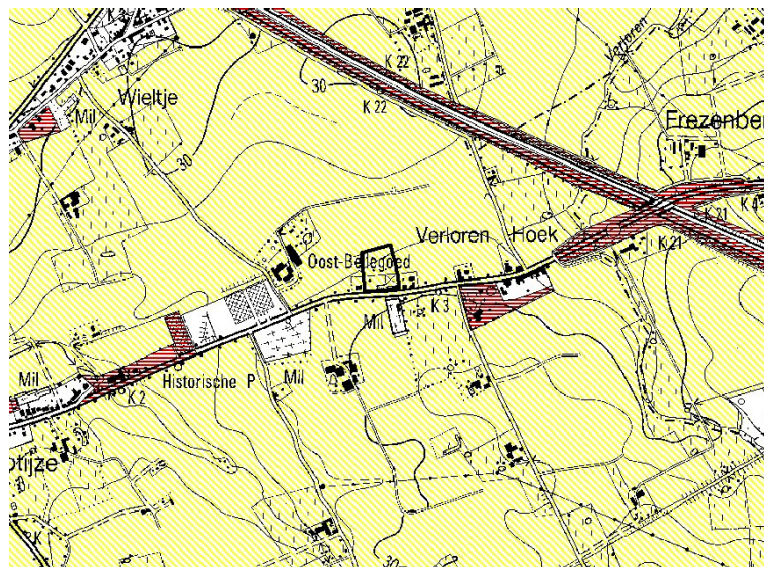


Kaart 5: landbouwtyperingskaart








Gewenste agrarische structuur

De 'gewenste agrarische structuur' werd opgemaakt voorafgaand aan de 'herbevestigde agrarische gebieden'. De 'gewenste agrarische structuur' geeft een beeld van de gebieden welke belangrijk zijn voor de landbouw (en die wenselijk worden opgenomen in de afbakening van de agrarische structuur) en van gebieden die minder structurerend zijn voor de landbouw en die niet weerhouden dienen te worden bij de afbakening van de agrarische structuur. Zo wordt voorgesteld om structureel aangetaste gebieden, gerealiseerde bos- of natuurgebieden uit het agrarisch gebied uit te sluiten. Er worden ook voorstellen geformuleerd om niet-gerealiseerde woon- of natuurgebieden die belangrijk zijn voor de agrarische structuur, opnieuw op te nemen binnen het landbouwgebied. Het gaat over het algemeen over kleinere gebieden, die van betekenis kunnen zijn bij de afbakening op perceelsniveau.

Het plangebied is opgenomen op de GAS-kaart als agrarisch gebied.



Legende

-  Bos - Uitsluiten uit agrarisch gebied
-  Natuur - Uitsluiten uit agrarisch gebied
-  Niet gerealiseerd - Opnemen in agrarisch gebied
-  Structureel aangetast - Uitsluiten uit agrarisch gebied
-  Zone non-aedificandi
-  Verwevingsgebied
-  Agrarisch gebied

Kaart 6: GAS kaart (gewenste agrarische structuur)

2.2.6. Foto's









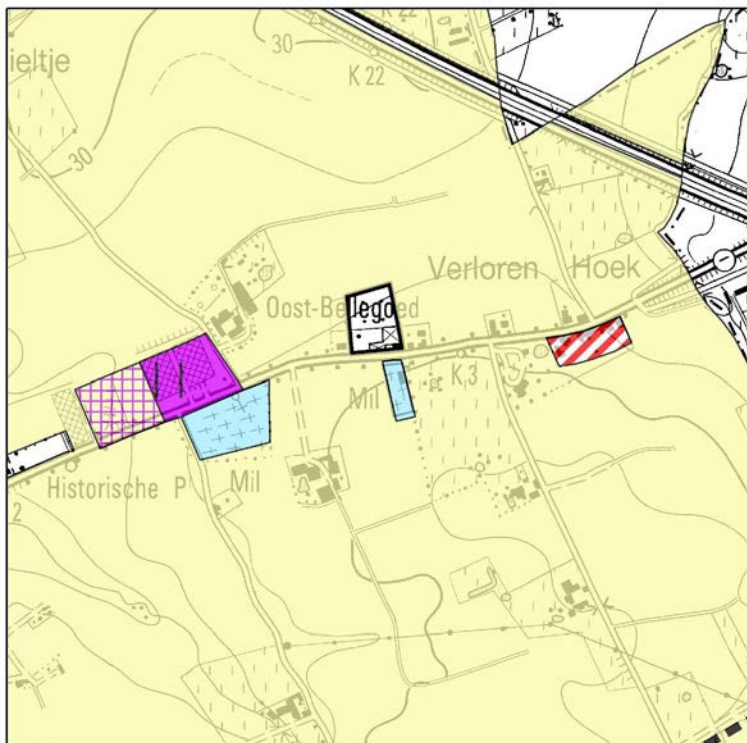


3. JURIDISCHE STRUCTUUR

3.1. Juridisch kader

3.1.1. Gewestplan

De bepalingen van het gewestplan Ieper-Poperinge, goedgekeurd bij KB op 14 augustus 1978, zijn met de inwerkingtreding van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgeheven.

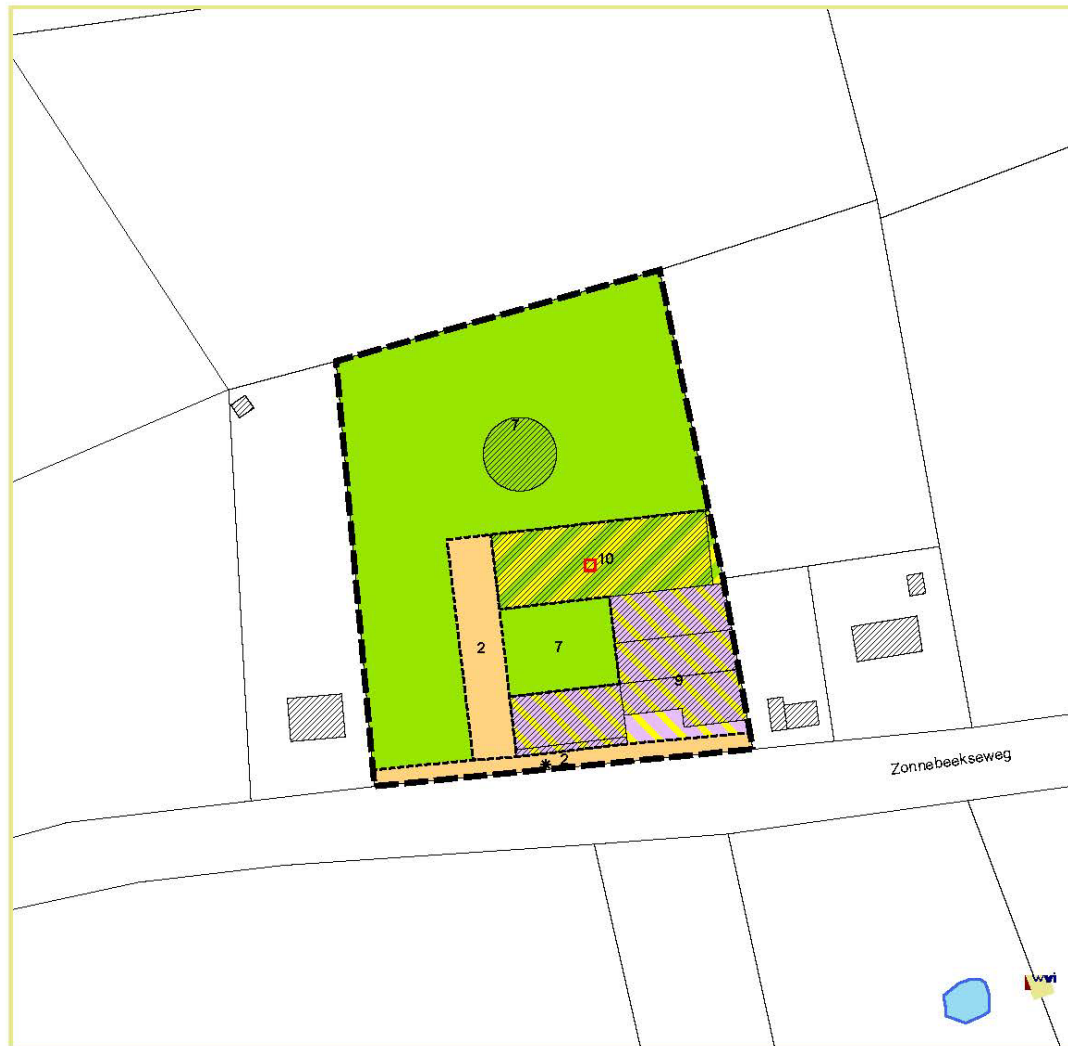


Kaart 7: gewestplan Ieper-Poperinge dd 14 augustus 1979.

3.1.2. RUP's

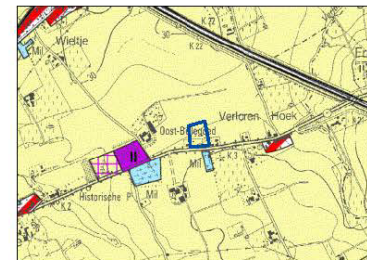
Het plangebied valt buiten de contour van het provinciaal RUP afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper, goedgekeurd door de minister op 6 juli 2009.

Het plangebied valt samen met het Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevremde bedrijven - Deelplan 18/1 - Florawest, Bloemen- en tuincenter, cat 3, goedgekeurd door de deputatie op 16 oktober 2008.



VERKLARING BIJ DE BESTEMMINGSZONES

-  grens deelplan
-  Zone 2 : Zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag
-  Zone 7 : Zone voor kweekruimte
-  Zone 9 : Zone voor tuinbouwverwante activiteiten
-  Zone 10: zone voor stapelplaats
-  zonegrens
-  specifieke maatregel
- * deelzone met specifieke voorschriften



N
1:1.000

1/18 **Florawest**
Bloem- en tuincenter

BESTEMMINGSPLAN

Kaart 8: Sectoraal GRUP Zonevremde bedrijven – Deelplan 18/1 – Florawest.

3.1.3. BPA's

Er zijn geen BPA's van toepassing binnen het plangebied.

3.1.4. RAMSAR, natuur 2000, VEN-gebied, IVON-gebied

Het plangebied valt niet samen met een RAMSAR gebied, noch met een vogelrichtlijngebied of habitatrictlijngebied, noch met een VEN-gebied of IVON-gebied.

3.1.5. Onroerend erfgoeddecreet

Het onroerenderfgoeddecreet van 12-07-2013 werd op 17-10-2013 gepubliceerd in het Belgische Staatsblad. Op 16-05-2014 werden het 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Het onroerend erfgoeddecreet bevat een nieuwe, integrale benadering van het onroerend erfgoed. Het vervangt de drie bestaande decreten (monumentendecreet van 1976, archeologiedecreet van 1993 en landschapsdecreet van 1996) en de wet uit 1931 op het behoud van monumenten en landschappen en vult deze aan (o.a. met beheer en handhaving).

Dit decreet heeft als doel om het behoud en het beheer van de waarden van onze landschappen, monumenten en archeologie te verzekeren. Met het nieuwe decreet worden de Europese Verdragen geïmplementeerd, (het verdrag voor de bescherming van het architecturale patrimonium van Europa (Granada, 3-10-1985), het Europees verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed (Valletta 16-01-1992), het Europees landschapsverdrag (Firenze, 20-10-2000) en de Kaderconventie over de bijdrage van het culturele erfgoed aan de samenleving (Faro, 27-10-2005).

Met het nieuwe onroerenderfgoeddecreet kunnen steden en gemeenten ook meer verantwoordelijkheid en inspraak krijgen indien ze een erkenning als 'erfgoedgemeente' aanvragen.

Een gemeente kan ook instappen in een intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst (IOED). Deze IOED kan eveneens een erkenning aanvragen, maar krijgt hierbij niet de autonomie die een erkend onroerenderfgoedgemeente krijgt. De stad Ieper behoort tot de erkende intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst (IOED) CO7.

Vastgestelde inventarissen

Het onroerenderfgoeddecreet voorziet ook in het jaarlijks vaststellen van de (al dan niet bestaande) inventarissen op vlak van erfgoed. Een vaststelling kan ook gedeeltelijk gebeuren. Het agentschap Onroerend Erfgoed organiseert samen met de gemeente bij elke vaststelling een openbaar onderzoek.

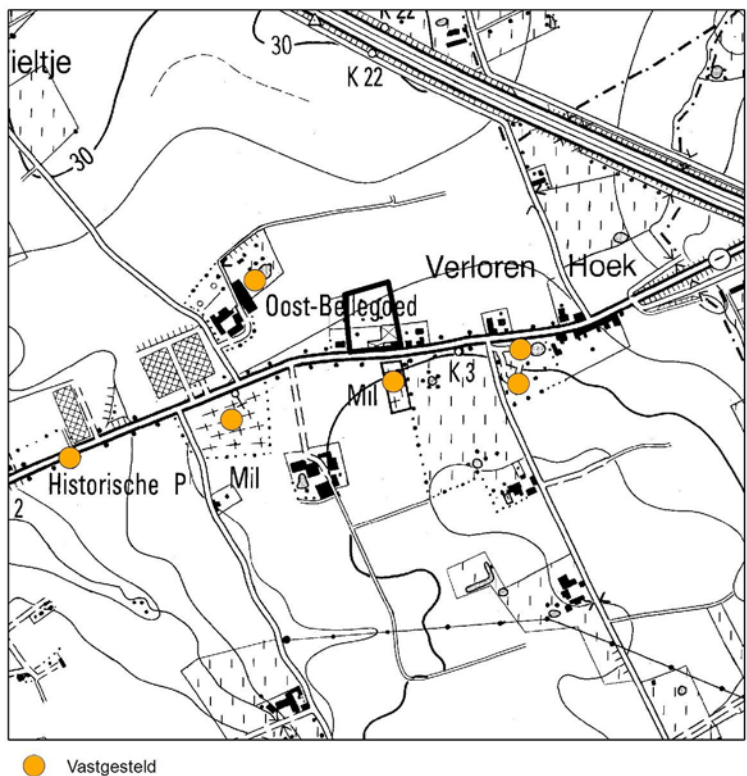
Een vaststelling verbindt een aantal rechtsgevolgen aan opgenomen erfgoedobjecten die waardevol maar niet beschermd zijn.

Voor een element van een vastgestelde inventaris geldt de zorgplicht, motiveringsplicht en informatieplicht voor de administratieve overheden (art. 4.1.9 decreet). Elke administratieve overheid neemt zoveel mogelijk zorg in acht voor de erfgoedkenmerken van onroerende goederen die hierin opgenomen zijn.

Hierbij dient de administratieve overheid in elke beslissing aan te geven, voor een eigen werk of een eigen activiteit met directe impact op geïnventariseerd erfgoed, hoe ze rekening heeft gehouden met deze verplichting. In de beslissing dient opgenomen te worden welke geïnventariseerde onroerende goederen er directe impact ondervinden en desgevallend met welke maatregelen uitvoering is gegeven aan de zorgplicht (artikel 4.2.1. uitvoeringsbesluit).

- de inventaris van het bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied zijn er geen gebouwen opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.



Kaart 9: Inventaris bouwkundig erfgoed.

- de inventaris van de archeologische zones

Een archeologische zone is een gebied waarvan op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten met hoge waarschijnlijkheid kan aangetoond worden dat er archeologische resten of sporen in de grond zitten. Indien werken worden uitgevoerd in een vastgestelde zone, is er mogelijks de verplicht tot archeologisch vooronderzoek, al dan niet gevolgd door een opgraving.

Voor Ieper is er archeologische zone historische stadskern vastgesteld. Het plangebied ligt niet binnen deze archeologische zone.



Kaart 10: Inventaris archeologische zone historische stadskern leper.

Archeologie

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een databank die archeologische vindplaatsen in het Vlaams Gewest in kaart brengt en de beschikbare informatie bundelt. Deze inventaris is op vandaag nog niet vastgesteld.

3.1.6. Atlas der buurtwegen

De wet van 1841 verplichtte de gemeenten tot de opmaak van een inventaris van alle buurtwegen op hun grondgebied en ze in kaart te brengen in een atlas der buurtwegen, met een beschrijving van de betrokken percelen en hun eigenaars.

De atlas is in West-Vlaanderen opgemaakt per gemeente. Er zijn geen atlassen van Brugge, Nieuwpoort en Oostende (grondgebied 1841). De wet van 1841 was immers niet van toepassing voor de steden die (toen) geen landelijk gebied hadden.

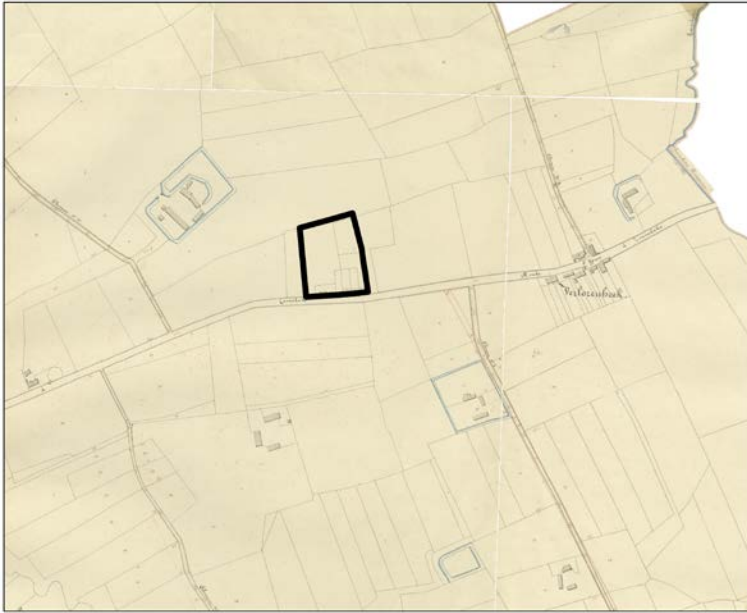
Een buurtweg, voetweg / chemin, sentier is een openbare weg ingeschreven in de atlas der buurtwegen.

Onder buurtwegen in algemene zin worden zowel de chemins als de sentiers begrepen:

- chemin of weg waarvan de bedding aan de overheid toebehoort, werd in de atlas opgenomen met een dubbele volle lijn
- sentier of voetweg met een private bedding, maar met een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang, staan opgetekend met een dubbele stippellijn.

De wet van 1841 stelt de procedure vast om wijzigingen, afschaffingen of nieuwe wegen aan te brengen in de atlas, het betreft een Provinciale bevoegdheid. Deze wet is gewijzigd door het decreet van 4 april 2014 (BS 15 april 2014) houdende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid.

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.



bron: Provincie West-Vlaanderen, 1841-1850.

Kaart 11: Atlas der buurtwegen

3.1.7. Rooilijnplan

Er is geen rooilijnplan van toepassing binnen het plangebied.

3.1.8. VHA, Vlaamse Hydraulische atlas

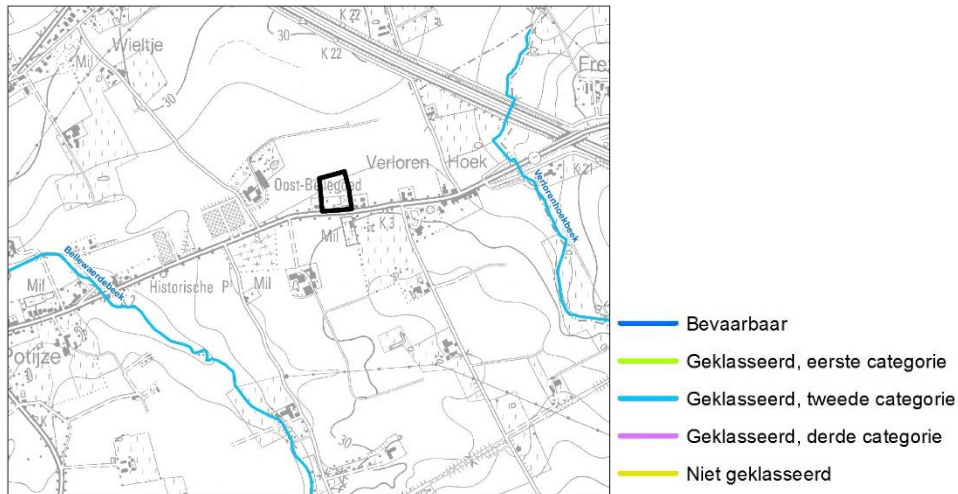
De Vlaamse Hydrografische Atlas bevat de beheerder en de categorie van de waterlopen.

Volgens artikel 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28-12-1967, gewijzigd bij decreet d.d. 28-04-2014, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5- meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.

De onbevaarbare waterlopen worden in drie categorieën gerangschikt (1ste, 2de en 3de).

Volgens dezelfde wet kunnen buitengewone werken van verbetering of wijziging aan onbevaarbare waterlopen van de tweede en de derde categorie slechts uitgevoerd worden na een machtiging van de bestendige deputatie van de Provincie.

In het zuiden van het plangebied doorkruist de Bellewaerdebeek het gebied van oost naar west. Iets voor de Pilkemseweg is de waterloop ingebuisd richting industriezone Ieperleekanaal. De Bellewaerdebeek is een onbevaarbare waterloop van 2de categorie in beheer van de provincie West-Vlaanderen.



bron: VHA, VMM, 01/09/2014

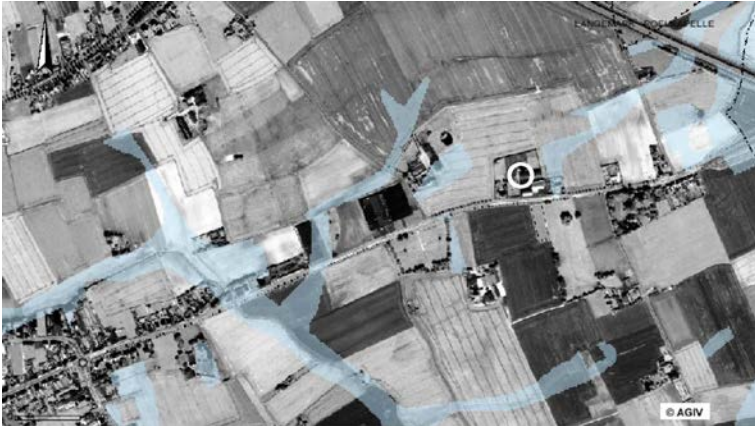
Kaart 12: VHA, Vlaams hydrografische atlas

3.1.9. Integraal waterbeheer

Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer.

Het bedrijf werd gemarkeerd met een witte cirkel. Uit de kaart blijkt dat een zone ten oosten van het bedrijf aangeduid wordt als 'mogelijk overstromingsgevoelig'. Het bedrijf zelf is niet in deze zone gelegen.

Binnen het plan is zowel ruimte voor infiltratie als voor opvang en hergebruik van regenwater; respectievelijk in de bufferzones, zone 3, en in de zone 2 voor toeritten en verharding.



Kaart 13: VHA, Overstromingsgevoelige gebieden

Bijgevolg kan besloten worden dat de negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding nihil is, en er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

3.1.10. Gemeentelijk stedenbouwkundige verordening

- De bouwverordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen van 05 juli 1999.
- De gemeentelijke bouwverordening van 21 juni 1999 op reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen, aangebracht op vaste constructies (er wordt geen publiciteit aangevraagd).
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 9 november 2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de aanplant en het rooien van houtige beplantingen van 26 maart 2009.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende een financiële waarborg bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden van 25 juni 2009.

3.1.11. Politieverordening

Zonale politieverordening, goedgekeurd door de gemeenteraad van de stad Ieper op 1 februari 2016.

3.1.12. Voorkooprecht

Er is geen voorkooprecht van toepassing binnen het plangebied.

3.2. Vergunningen

Stedenbouwkundige vergunningen

- 1962/ 172 - verbouwing - Vergunning door CBS op 14-09-1962
- 1970/ 46 - bouwen serre-toonzaal - Vergunning door CBS op 14-04-1970
- 1981/ 502 - aanpassingswerken aan garage na onteigening - Weigering door CBS op 04-02-1982
- 1981/ 523 - herbouwen woonhuis na onteigening -Weigering door CBS op 04-02-1982
- 1982/ 76 - bouwen woning na onteigende woning - Vergunning door CBS op 06-05-1982
- 1982/ 80 - aanpassingswerken aan garage - Vergunning door CBS op 27-05-1982
- 1982/ 83 - slopen van 2 woningen - Actief - Vergunning door Ruimte Vlaanderen op 08-04-1982
- 1984/ 100 - slopen+ bouwen serre, graven regenwaterput - Vergunning door CBS op 17-05-1984
- 1991/ 160 - bouwen loods bij tuinbouwbedrijf - Vergunning door CBS op 17-06-1991
- 2016/ 503 - functieruil van de activiteiten opslag en verkoopruimte binnen het bedrijf + regularisatie van een wateropvang – Vergunning door het CBS op 30 januari 2017.

De vergunningstoestand is grotendeels conform de huidige toestand. Het bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie sinds 1970, bij de vergunning van een serre-toonzaal. De achterste loods is echter niet vergund als toonzaal, en zal in het plan een met deze toestand corresponderende bestemming krijgen.

Milieuvergunningen

Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente) 33011/37731/1/E/1

Omschrijving: tuincentrum

Aanvrager: HEYMAN Filip

Beslissing: Aktename door CBS op 27/07/2015

Rubrieken

15.1.1 - Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen: Al dan niet overdekte ruimte, andere dan in rubriek 15.5 en rubriek 19.8, waarin gestald worden: 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens - Klasse: 3 - 3,00 Stuks (aantal).

17.4 - Gevaarlijke producten: Opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l - Klasse: 3 - 650,00 liter.

4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. Op Vlaams niveau

4.1.1. RSV

Basisprincipes in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het RSV stelt volgende principes voorop bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven:

- Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd, goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen.
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak; qua mobiliteitsproblematiek, ...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend.
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur, bijkomend ruimtegebruik, versnipperen van onbebouwde ruimte, vermindering van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw en bos, ...) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicatie van een ontwikkeling op de bestaande locatie.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; de ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten; deze wordt gebied per gebied bepaald; historisch gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht.
- Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden evenals bedrijfseconomische implicaties (efficiëntere organisatie van de bedrijfsgebouwen, verbeterde ontsluiting, ...), volgens het principe van de best beschikbare technologie zonder overmatige kost.

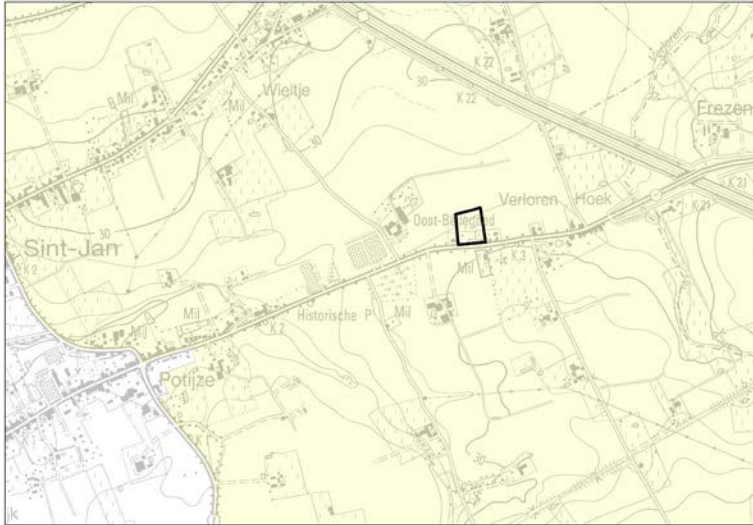
4.1.2. Visie op landbouw en natuur/afbakening

Het RSV wenst het buitengebied te vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos.

De Vlaamse overheid bakent op die manier agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebieden en andere gebieden af in ruimtelijke uitvoeringsplannen, in uitvoering van het RSV.

De Vlaamse overheid stelde een ruimtelijke visie op die weergeeft welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Deze visie vormt de basis voor de gewestelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. Hieraan wordt een operationeel uitvoeringsprogramma gekoppeld waarin de prioriteiten en fasering zijn vastgesteld.

Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Het perceel behelst een historisch gegroeide bedrijfsvestiging.



Kaart 14: HAG.

4.1.3. Woningbouw- en woonvernieuwingsgebied

De Vlaamse wooncode voorziet in het afbakenen van woonvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden.

Woningbouwgebieden zijn gebieden waarin het Vlaamse Gewest de bouw van nieuwe woningen stimuleert via de uitkering van subsidies en tegemoetkomingen.

Woonvernieuwingsgebieden zijn gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren.

Bij de vaststelling van de subsidies en tegemoetkomingen die krachtens de Vlaamse wooncode worden toegekend zal rekening gehouden worden met de lokalisatie van de woning, hetzij binnen, hetzij buiten een dergelijk gebied. Uit de wooncode zelf blijkt dat zowel besturen als particulieren aanspraak zullen kunnen maken op de voorziene tussenkomst.

Het plangebied ligt niet binnen een woningbouw- en woonvernieuwingsgebied.

4.1.4. Atlas WU-gebied

Het plangebied ligt niet binnen een binnen de atlas van de woonuitbreidingsgebieden opgenomen gebied.

4.2. Op provinciaal niveau

4.2.1. PRS

Evaluatiecriteria volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Ook het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS) stelt evaluatiecriteria voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen. Deze criteria zijn in te delen in vier categorieën:

- de ruimtelijke impact
- de milieu-impact
- de verkeersimpact
- de bedrijfseconomische criteria

4.2.2. Afbakeningen

Het plangebied ligt buiten de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Ieper.

4.3. Op gemeentelijk niveau

4.3.1. Globale gemeentelijke benadering

Uit de globale gemeentelijke benadering is af te leiden welke beleidsvisie en welke ruimtelijke randvoorwaarden bestaan, die de economische ontwikkeling van het bedrijf beïnvloeden.

Elementen uit de gewenste ruimtelijke structuur

In het GRS wordt de gewenste ruimtelijke structuur beschreven aan de hand van een globale benadering op gemeentelijk schaalniveau en een benadering op niveau van de verschillende kernen. De globale gewenste structuur wordt uitgesplitst in 5 deelstructuren: bebouwde ruimte, open ruimte, natuurlijke structuur, lijninfrastructuur en toeristisch-recreatieve infrastructuur. In deze benadering is geen kader opgenomen om op gemeentelijk niveau bedrijven die in open ruimte gelegen zijn en niet aansluiten bij een van de kernen ontwikkelingsperspectieven toe te kennen.

In het afwegingskader (zie punt 4.3.3.) is er enkel een standpunt opgenomen omtrent bedrijven in open-ruimtecorridors. Om dit afwegingskader aan te vullen wordt de gewenste structuur uit het GRS van de gemeente gescreend op relevante elementen, en een gebiedsgericht beleid voorgesteld.

Globale gewenste ruimtelijke structuur

De bebouwde ruimte

De gewenste structuur van de bebouwde ruimte vertaalt zich in een sterke hoogdynamische kern, omgeven door een kralensnoer van deelkernen met een verschillende dynamiek. De compactheid van de kernen wordt bewaard door inbreidingsprojecten en het aansluitend voorzien van uitbreidingen, afhankelijk van de hiërarchie van de kernen. In de open ruimte worden geen nieuwe woningen toegelaten. Het aaneengroeien of verlinten van autonome bebouwde omgeving wordt niet toegestaan.

Het streven naar verdichting vertaalt zich onder meer door het herbestemmen van niet-gewenste industriële sites in dorpskernen.

De beleidsmatige vertaling van deze gewenste ruimtelijke structuur voorziet een aanbod van lokale bedrijventerreinen bij stedelijke gebieden en waar mogelijk bij de hoofddorpen, maar niet in de woonkernen en kleinere woonconcentraties. Zo wordt gekozen voor lokale bedrijvigheid bij de hoofddorpen Vlamertinge en Boezinge (binnen het bedrijventerrein Ieperleekanaal). De andere kernen krijgen een specialisatie naar wonen toe.

De open ruimte-structuur

De gewenste structuur van de open ruimte steunt op het principe van het behoud en versterking ervan door de landbouw. Op macroniveau is het een aaneengesloten, homogeen gebied, maar toch kan men er een aantal specifieke deelgebieden in onderscheiden:

- De driehoek Elverdinge-Vlamertinge-Galgebossen
- De ZO-hoek (gebied rond Zillebeke, Hollebeke en Voormezele)

In deze gebieden pleit het GRS voor maximaal behoud en versterking van open ruimte.

- ruilverkaveling Boezinge
- ruilverkaveling Vlamertinge-Dikkebus-Reningelst
- overig open agrarisch landschap
- nieuwe landinrichtingsprojecten in het overig open agrarisch landschap

In deze deelgebieden legt het GRS nadruk op versterken en stimulering tot ontwikkeling van open ruimte.

De 'open-ringstructuur' is gelegen rond het stedelijk gebied van Ieper en bestaat uit drie verbindingen tussen open ruimtes: ten zuiden van Boezinge, ten noorden van Zillebeke en ten oosten van Vlamertinge: de vrijwaring van openheid dient er bestendig te worden.

Tenslotte is er een groenas die vanuit de heuvelrug (ter hoogte van Zillebeke-Hollebeke) penetreert tot de stadsvestingen.

Deze ruimtelijke concepten worden in volgend beleid vertaald:

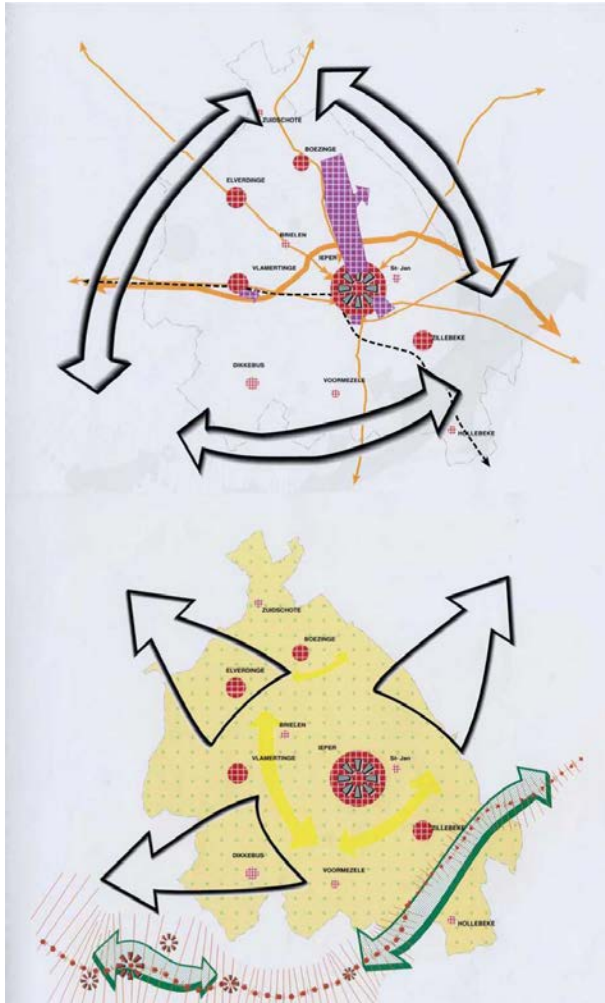
- een kritische evaluatie van bestaande zonevreemde bedrijfsactiviteiten en het verhinderen van nieuwe
- het uitdeinen van bewoning in open ruimte verhinderen
- het voorbehouden van vrijgekomen landbouwzetels voor landbouw.
- het vrijwaren van de open-ruimtecorridors van storende of schaalbrekende bebouwing
- tegengaan van visuele vervuiling
- stimuleren van het ingroenen van landbouwbedrijven en een algemene aandacht voor kleine landschapselementen (KLE)

De natuurlijke structuur

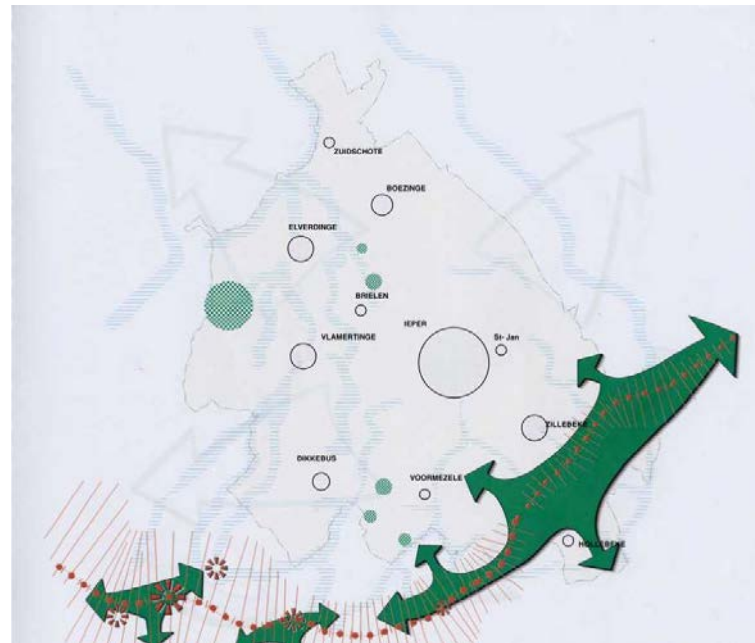
De gewenste natuurlijke structuur is opgebouwd uit volgende structuurbepalende elementen: een netwerk van beekvalleien en de heuvelrug als drager van de natuurlijke hoofdstructuur; de Galgebossen en naburige bosjes als stapstenen, en, gebiedsdekkend, behoud en versterking van KLE.

De acties uit het GNOP (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan) werden overgenomen in het GRS. Onder meer volgende maatregelen worden hierbij voorgesteld:

- bosuitbreiding op de heuvelrug, het gebied Elverdinge-Brielen-Vlamertinge-Galgebossen (op voor landbouw minder geschikte gronden)
- het vermijden van milieuhinder en stimuleren van zuivering van afvalwater
- het bouwen in valleien kritisch beoordelen, en de loop van beken respecteren.



Figuur 1 : de bebouwde ruimte / de open ruimte-structuur



Figuur 2: de natuurlijke structuur

De lijninfrastructuren

In de gewenste structuur van lijninfrastructuren wordt enerzijds het aanvullen van ontbrekende schakels vooropgesteld, anderzijds het verbeteren van de kwaliteit van bestaande infrastructuur.

Als ontbrekende schakel wordt onder meer de verbinding Ieper-Veurne aangehaald (waarover op Vlaams niveau een beslissing genomen moet worden) en als te verbeteren kwaliteit de doortochten van Brielen en Elverdinge.

(In het gewestplan is tot op vandaag een reservatiestrook ingetekend voor de doortrekking van de A19)

In de beleidsmatige vertaling wordt een selectie van wegen vooropgesteld, waarbij lokale wegen I en verbindende functie hebben tussen kernen, en lokale wegen II een ontsluitende functie van kernen of stadsdelen. Alle andere lokale wegen worden aangeduid als lokaal III.

In het afwegingskader (punt 2.4) wordt gesteld dat zonevreemde bedrijven niet toegestaan zijn langs lokale wegen categorie III, tenzij wordt aangetoond dat het bedrijf geen functionele relatie heeft tot de verkeersdrager in kwestie. De juiste interpretatie van deze beleidskeuze is belangrijk: er wordt gesteld dat zonevreemde bedrijven in principe enkel langs lokale wegen I en II toegestaan worden (deze wegen hebben een betere ontsluitende of verbindende capaciteit). Dit reflecteert de gedachte dat ook lokale bedrijven goed ontsloten dienen te zijn naar het bovenlokale wegennet, met een minimale hinder voor de omgeving.

De bepalingen in het GRS kan dus begrepen worden als een eis om langs landwegen of woonstraten geen zonevreemde bedrijven toe te staan.



STAD IEPER
RICHTINGGEVEND GEDEELTE
Gewenste lijninfrastructuur

Kaartnummer : 1.5.

Doelen

- * bereikbaarheid als voorwaarde voor leefbaarheid
- * hierarchie van de wegen in functie van het karakteristiek van verkeersstromen
- * leefbaarheid verzoeken met mobiliteitsbeisen

Legende

- ↔ Lokale wegen cat. II
- ↔↔ Lokale wegen cat. I
- ↔↔↔ Secundaire wegen cat. II
- ↔↔↔↔ Secundaire wegen cat. I
- ↔↔↔↔↔ Primaire weg II (N 38 - A 19)
- ⚡ spoorweg
- oprittencomplex
- herinrichting straat of plein
- ▲ herinrichting oversteekplaats
- ⋯ oplossen problematiek veilige verbinding Ieper - Veurne



Oprichtgever : Stad Ieper

Oprachthouder : WVI

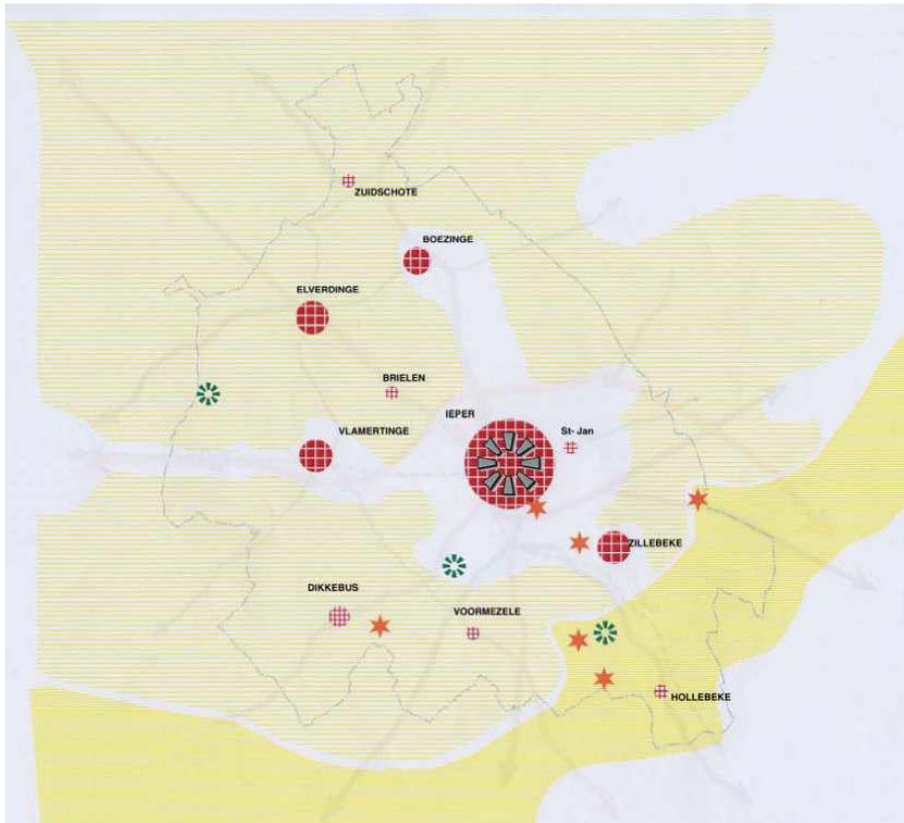
Baron Ruzotelaan 35 8310 Brugge
 Tel. 050/36 71 71 Fax. 050/36 58 49

Datum : 16 juni 1999 aangepast januari 2000

Kaart 15: gewenste lijninfrastructuur 1.5

De toeristisch recreatieve infrastructuur

Behalve de verdere ontwikkeling van kerngebonden activiteiten (voornamelijk gelinkt aan historisch erfgoed) en bestaande recreatieparken (zoals Bellewaerde) ziet het GRS een verdere uitbouw van passieve recreatie in een kwalitatief open-ruimte-gebied, met mogelijkheden voor hoevetoerisme en kleinschalige toeristische attractiepunten.



Figuur 3 : toeristisch recreatieve structuur

Vertaling naar een gebiedsgericht beleid

Vanuit de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente kan men op gemeentelijk schaalniveau 5 deelruimtes onderscheiden. Ze zijn geënt op de bestaande en gewenste structuur van de open ruimte, en nemen ook de beleidskeuzes voor de andere deelstructuren op. Op basis van verdere afweging worden de bedrijven gecategoriseerd in 1 van de volgende 5 categorieën. Hierbij is de ligging ten opzichte van de deelruimten voor solitaire zonevreemde bedrijven (los van de dorpen en gehuchten) een eerste criterium.

Belangrijk: met solitaire zonevreemde bedrijven worden verder steeds deze bedrijven bedoeld die behoorlijk vergund zijn, en **solitair** gelegen zijn t.o.v. de kernen en dorpen. Voor behoorlijk vergunde zonevreemde bedrijven die aansluiten bij kernen, dorpen en gehuchten wordt de afweging gemaakt op basis van de gewenste structuur zoals opgenomen in het GRS voor het stedelijk gebied Ieper (RDp48), Vlamertinge-Brandhoek (RDp56), Elverdinge (RDp59), Zillebeke (RDp64), Dikkebus (RDp66), Brielen (RDp68), St-Jan - Wieltje (RDp70), Voormezele - Sint-Elooi (RDp72), Hollebeke (RDp74), Zuidschote Lizerne (RDp76). Huncategorie kan dus hoger zijn dan de vastgelegde maxima voor de solitair gelegen bedrijven.

Categorie 0, herlokalisatie

Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben.

Categorie 1, uitdovend

Bedrijven die op termijn verdwijnen op deze locatie. Deze bedrijven kunnen in principe verder werken binnen de bestaande gebouwen met de uitspraak dat herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen. Bij stopzetting van de activiteiten wordt geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheid toegelaten.

Categorie 2, behoud

Bedrijven op deze locatie kunnen, indien ze geen uitbreiding nodig hebben, behouden blijven. Verbouwingen zijn mogelijk. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Categorie 3, beperkt uitbreiden met beperking qua aard van de activiteiten

Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen binnen duidelijke randvoorwaarden (compactheid, ruimtelijk voorkomen...) zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Categorie 4, mogelijkheid tot uitbreiden, met beperking qua aard van de activiteiten

Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit

Categorie 5, mogelijkheid tot uitbreiden, zonder beperking qua aard van de activiteiten

Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de activiteiten.

Deelruimte 1, **Galgebossen**: het gebied rond Elverdinge-Vlamertinge-Galgebossen

Gebied met mogelijkheden voor bosuitbreiding en zachte recreatie en toerisme, waar maximaal behoud en versterking van open ruimte voorop staat. Het gebied is relatief beperkt

ontsloten, met de N 38 en N8 als voornaamste dragers.

Van zonevreemde bedrijven wordt geëist dat, indien zij ter plaatse blijven, zij zich maximaal integreren in hun omgeving.

Aandacht zal gaan naar visuele hinder/vervuiling, mobiliteitsprofiel, afstanden tot bospercelen.

Er wordt gestreefd naar compacte, ingegroeide en laagdynamische situaties.

Voor solitair (los van de dorpen en gehuchten) gelegen zonevreemde bedrijven in dit gebied wordt een minimale uitbreiding als bovengrens vooropgesteld. Dergelijke uitbreiding dient vanuit bedrijfseconomisch oogpunt verantwoord te worden.

De solitaire zonevreemde bedrijven worden ondergebracht in categorieën **0 tot 3**.

Deelruimte 2, **De ZO-hoek**: het gebied rond Zillebeke, Hollebeke en Voormezele

Gebied met sterke reliëfcomponent, waar het uitbouwen van zachte recreatie en toerisme en bosuitbreiding mogelijk is. Het gebied is vrij goed ontsloten, via verzamelende lokale wegen naar de Zuiderring van Ieper en de A19.

Van zonevreemde bedrijven wordt geëist dat, indien zij ter plaatse blijven, zij zich maximaal integreren in hun omgeving. Aandacht zal gaan naar het respecteren van (micro-)reliëf, visuele hinder ten opzichte van valleien, en afstanden tot bospercelen.

Voor solitair (los van de dorpen en gehuchten) gelegen zonevreemde bedrijven in dit gebied wordt een behoud van het huidige volume als bovengrens vooropgesteld. Enkel bedrijven die aansluiten bij de kernen kunnen beperkt uitbreiden. Er wordt gestreefd naar goed ingepaste situatie, waarbij de eventuele groeirichting afgestemd wordt op de hellingsrichting van het terrein, om een minimale aantasting ervan te bekomen.

De solitaire zonevreemde bedrijven worden ondergebracht in categorieën **0 tot 2**.

Deelruimte 3, **ruilverkaveling Boezinge** (ten westen van Boezinge)

Open gebied ten noorden van Elverdinge, door ruilverkaveling vrij grootschalig en aaneengesloten landbouwlandschap dat een overgang vormt naar de polders. Het GRS legt nadruk op versterken en stimulering tot verdere ontwikkeling van open ruimte.

De deelruimte is matig ontsloten, met de N8, N369 en de Steenstraat (Elverdinge - Zuidschote) als voornaamste dragers.

Van zonevreemde bedrijven wordt geëist dat hun groei de draagkracht van de deelruimte niet overschrijdt. Aandacht zal gaan naar de impact en schaal van de gebouwen ten opzichte van het landschap, kleurgebruik en verlichting, en de relatie van hun bedrijfslayout met de ruimere omgeving. Het indringen van bedrijven in de open ruimte wordt zoveel mogelijk tegengegaan.

Voor solitair (los van de dorpen en gehuchten) gelegen zonevreemde bedrijven in deze deelruimte is uitbreiding mogelijk. Een verdubbeling van de bebouwde oppervlakte is echter niet wenselijk. Hun uitbreiding dient vanuit bedrijfseconomisch oogpunt motiveerbaar te zijn.

De solitaire zonevreemde bedrijven worden ondergebracht in categorieën **0 tot 4**.

Deelruimte 4, ruilverkaveling Dikkebus (ruilverkaveling Vlamertinge-Dikkebus-Reningelst, ten zuiden van Vlamertinge).

Open ruimte ten zuiden van Vlamertinge, met een landschappelijk waardevolle landbouwgebied. Het GRS legt nadruk op versterken en stimulering tot verdere ontwikkeling van open

ruimte.

De deelruimte is eerder beperkt ontsloten, met de Dikkebusseweg als voornaamste drager.

Van zonevreemde bedrijven wordt geëist dat hun groei de draagkracht van de deelruimte niet overschrijdt. Aandacht zal gaan naar het respecteren van (micro-)reliëf, de compactheid van de gebouwen, kleurgebruik en verlichting. Het indringen van bedrijven in de open ruimte wordt zoveel mogelijk tegengegaan.

Voor solitair gelegen zonevreemde bedrijven in deze deelruimte is een sterk beperkte uitbreiding mogelijk. Hun uitbreiding dient vanuit bedrijfseconomisch oogpunt motiveerbaar te zijn.

De solitaire zonevreemde bedrijven worden ondergebracht in categorieën **0 tot 3**.

Deelruimte 5: **open agrarisch landschap** (gebied ten noordoosten van Ieper)

Open gebied, landschappelijke overgang naar de polders. Grondgebonden landbouw wordt er als partner gezien voor het versterken van open ruimte. Natuurwaarden, reliëf en toeristisch-recreatieve mogelijkheden zijn er eerder beperkt. Impact van industriezone Ieperleekanaal is duidelijk aanwezig (zowel visueel als naar dynamiek). Het gebied is niet gelijkmatig ontsloten: het noorden ontsluit via N369 naar Diksmuide en A19. Pilkemseweg verzamelt het verkeer op lokaal niveau. De directe omgeving van Ieper is zeer goed ontsloten naar Noorderring en Zuiderring.

Aandacht zal gaan naar het goed aansluiten van bedrijven op het hogere wegennet, en de ruimtelijke inpassing van de bedrijven in hun omgeving. Het uitbreiden van behoorlijk vergunde zonevreemde bedrijven in deze ruimte is mogelijk. Hun situatie zal individueel onderzocht worden om de schaalgrootte waarbinnen deze uitbreiding kan duidelijk af te lijnen.

De solitaire zonevreemde bedrijven worden ondergebracht in categorieën **0 tot 5**.

Het bedrijf Florawest is gelegen binnen deze deelruimte 5: open agrarisch landschap.



STAD IEPER
INFORMATIEF GEDEELTE
Open-ruimtestructuur

Kaartnummer : 7

Legende

- gemeentegrans
- wegen
- waterlopen
- water
- hoogspanningsleiding
- spoorweg
- bos
- (kasteel) park
- kernbebouwing
- Middeleeuws stadscentrum Ieper
- bedrijventerreinen
- heuvelrug
- getuigenheuvel
- Bellewaerde
- technopool in ontwikkeling
- ziekenhuiscampus
- bebouwingslinten
- open-ruimtecorridor
- open agrarisch landschap
- halfopen verweven landschap
- waardevol agrarisch landschap met belangrijke natuurwaarden
- ruilverkavelingsgebieden

Oprachtgever : Stad Ieper
 Opdrachthouder : WVI
 Baron Ruettefelaan 16 8310 Brugge
 Tel. 050/36 71 71 Fax. 050/35 68 49
 Datum : 16 juni 1999 aangepast januari 2000

Kaart 17: Open-ruimtestructuur

4.3.2. Bedrijveninventaris - GRUP Zonevrije bedrijven

Door de stad werd i.k.v. de opmaak van het SGRUP zonevrije bedrijven in 2008 een inventaris opgemaakt van de toen op het leperse grondgebied gekende zonevrije bedrijven of bedrijven die bij uitbreiding zonevrij worden. De volledige inventaris van zonevrije bedrijven telde 71 bedrijven. Daaruit werd een eerste selectie gemaakt van bedrijven die zelf vragende partij waren om opgenomen te worden in een SGRUP.

Bij definitieve selectie werden 19 bedrijven opgenomen in het SGRUP. Het bedrijf Florawest is bedrijf nummer 1/18.

4.3.3. Afwegingskader - SGRUP Zonevrije bedrijven

Het GRS stelt dat

- 1 *zonevrije bedrijven niet inpasbaar worden geacht in een N-gebied, R-gebied, bosgebied, recreatiegebied, waterwinningsgebied en in agrarische gebieden met ecologische waarde zoals aangeduid op het gewestplan leper-Poperinge;*
- 2 *zonevrije bedrijvigheid geen ruimtebeslag kan hebben van een totale oppervlakte van > 2,5 ha;*
- 3 *zonevrije uitbreidingen aansluiting vinden met de bestaande (zonevrije) bebouwing. De in open- ruimtecorsidors gelegen zonevrije bedrijven worden geacht uitdovend te zijn. Dit wil zeggen dat bij stopzetting van de activiteiten of bij overname/ eigendomsoverdracht van de inrichting geen (nieuwe) zonevrije bedrijvigheid kan worden toegestaan. Een uitzondering hierop vormen de tank- en servicestations die omwille van hun aard gericht zijn op de verkeersfunctie;*
- 4 *zonevrije bedrijvigheid en/of -uitbreiding steeds voorwaardelijk moet worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven;*
- 5 *zwak dynamische en sterk dynamische activiteit vergt in relatie tot de draagkracht van de omgeving een verschillende aanpak. Evaluatiecriteria zullen worden opgemaakt waarin minstens ruimtegebruik, schaal, visuele en vormelijke aankleding, historische context, lawaai, stof, licht, geurhinder en afvalproductie aan de orde zijn.*
- 6 *zonevrije bedrijvigheid en/of -uitbreiding slechts kunnen worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg om het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m. ...) zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld. In principe worden zonevrije bedrijven niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij wordt aangetoond dat het bedrijf geen functionele relatie heeft tot de kwetsieve verkeersdrager.*
- 7 *met betrekking tot bedrijven gelegen in kernen of direct aansluitend bij de kern is het aangewezen aan de hand van een uitvoeringsplan een onderzoek te doen naar de ruimtelijke inpasbaarheid (silhouet, functie, verdraagzaamheid) en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de ruimere omgeving aan te geven. Zo kan -in een aantal gevallen- de uitbreiding van het bedrijf worden aangegeven om een ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving te creëren.*

Dit kader werd bij opmaak van het SGRUP als aanvulling beschouwd op het ruimtelijk afwegingskader uit de Ministeriële omzendbrief RO97/01 en de aanvulling dd 29 september 2000 aangaande het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA. Deze stellen: elk bedrijf dat opgenomen wordt in het sectoraal BPA (hier SRUP) zal op deze basis verder worden onderzocht en afgewogen om tot een classificatie te komen.

Binnen het bestaande SGRUP gaat de afweging per bedrijf in op deze aspecten.

Mede op basis van deze elementen werkte de gemeente ontwikkelingsperspectieven uit voor de bestaande bedrijven.

Het afwegingskader zoals opgesteld in het GRS, aangevuld met de elementen uit de omzendbrief RO97/01 (reeds vernietigd), resulteerde in 9 criteria, waarvan sommige uit te splitsen zijn naar deelaspecten. Hieraan werd stap per stap kan getoetst worden:

- 1 Criterium **GWP-ligging**: Ligging in N-gebied, R-gebied, bosgebied, recreatiegebied, waterwinningsgebied en in agrarische gebieden met ecologische waarde leidt tot uitsluiting
- 2 Criterium **schaalgrootte**: De totale oppervlakte van het bedrijf dient kleiner te zijn dan 2,5 ha;

3 Criterium **open ruimte**:

- Uitbreidingen **aansluitend** met de bestaande (zonevreemde) bebouwing.
- Ligging in **open-ruimtecorridors**: bedrijf wordt geacht **uitdovend*** te zijn.

4 Criterium **inpassing**:

- zonevreemde bedrijvigheid en/of -uitbreiding moet steeds voorwaardelijk worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven**;
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden. (De ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten; deze wordt gebied per gebied bepaald)
- historisch gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht.

5 Criterium **dynamiek t.o.v. draagkracht**: zwak dynamische en sterk dynamische activiteit vergt in relatie tot de draagkracht van de omgeving een verschillende aanpak. Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, stedenbouwkundige herinrichting, enz.) voor verdere ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;

Deelaspecten:

- Ruimtegebruik (is er sprake van zuinig of extensief ruimtegebruik ?)
- schaal (relatieve grootte van het bedrijf t.o.v. de grootte van (landschappelijke) elementen in zijn omgeving)
- visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf)
- historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?)
- lawaai, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?)
- stof, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?)
- licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?)
- geurhinder (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?)
- afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?)

6 Criterium **mobiliteit**:

- Ontsluiting: slechts toestaan van zonevreemde bedrijvigheid indien vermogen van de aanpalende verkeersweg voldoende is. Bij ligging aan lokale weg III wordt de relatie van het bedrijf met de drager in kwestie onderzocht.
- Verkeersleefbaarheid: elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m..)
- Het bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel;

7 Criterium **inpassing** in kernen: onderzoek naar de

- ruimtelijke inpasbaarheid (silhouet, functie, verdraagzaamheid)
- gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de ruimere omgeving, in functie van het aangrijpen van de uitbreiding om een ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving te creëren
- verweving van de activiteiten met de activiteiten in haar bebouwde of onbebouwde omgeving: goed nabuurschap vormt het uitgangspunt;

8 Criterium **economie**

- de huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
- inschatting van de verwachte ontwikkeling, uitbreiding van het bedrijf en de bedrijfseconomische implicaties van de ontwikkeling (efficiëntere organisatie, verbeterde ontsluiting)

9 Criterium **herlokalisatie**

- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuren, bijkomend ruimtegebruik, versnippering van onbebouwde ruimte, vermindering van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw, bos,.) tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie

* Dit wil zeggen dat bij stopzetting van de activiteiten of bij overname/ eigendomsoverdracht van de inrichting geen (nieuwe) zonevreemde bedrijvigheid kan worden toegestaan. Een uitzondering hierop vormen de tank- en servicestations die omwille van hun aard gericht zijn op de verkeersfunctie;

4.3.4. SGRUP Zonevreemde bedrijven - Deelplan 18/1 - Florawest, Bloemen- en tuincenter, cat 3

Algemeen

Het betreft een tuinbouwbedrijf met verkoop van tuinartikelen, gelegen aan de Zonnebeekseweg.

Ligging t.o.v de deelruimtes en de kernen.

Het bedrijf is gelegen in deelruimte 5, aan Zonnebeekseweg, in de omgeving van enkele snippers woonlint, een militaire begraafplaats en een kleine industriezone. De Zonnebeekseweg is geselecteerd als lokale weg cat.2.

Categorisering

Gelet op deze functie, de vergunningstoestand, de ligging in de deelruimte 5 en de ligging aan de lokale weg 2, de solitaire ligging in open ruimte, kan een categorie 3 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf beperkt kan uitbreiden en dat de activiteit van een opvolgend bedrijf niet hinderlijker kan zijn dan de vergunde tuinbouwactiviteit. Deze conclusie uit 2008 kan in huidige ruimtelijk uitvoeringsplan overgenomen worden. Het bedrijf heeft sinds 2008 geen verdere uitbreiding gerealiseerd.

Toetsing aan het afwegingskader

Externe aspecten

GWP-ligging: De bepalingen van het gewestplan (agrarisch gebied) werden met de inwerkingtreding van het SGRUP zonevreemde bedrijven opgeheven.

Schaalgrootte: De totale oppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 2,5 ha: ca 12.561 m², waarvan ca 3.000 m² bedrijfsgebouw is, en valt dus onder de bevoegdheid van de stad.

Open ruimte:

- Het bedrijf is solitair gelegen in open ruimte. In de huidige configuratie dringt het bedrijf niet dieper in de open ruimte dan de naburige functies. Het bedrijf is eigenaar van de achterliggende gronden en wenst deze te behouden als kweekruimte.
- Het bedrijf kan indien nodig nog beperkt uitbreiden volgens de mogelijkheden beschreven in het SGRUP, aansluitend aan de bestaande gebouwen

Criterium mobiliteit:

- Ontsluiting: Het bedrijf is goed ontsloten via de Zonnebeekseweg.
- Verkeersleefbaarheid, huidig profiel:
 - 2 maal per dag aanvoer van grondstoffen (1 a 10 m³ per vrachtwagen)
 - Bezoekers: normale frequentie
- Toekomstig profiel: Het bedrijf plant zijn gunstige bereikbaarheidsprofiel verder te benutten om de activiteiten verder uit te bouwen.

Criterium inpassing:

- Landschap / effectenrapport: Het bedrijf is gelegen in een open landschap, dat langs de Zonnebeekseweg door verschillende functies langs de weg versnipperd is geraakt. Het voorkomen van de serre in dit landschap is aanvaardbaar en historisch gegroeid. Vooral het aspect aan de voorzijde (parkeerruimte e.d.) en de buitenstapeling (watertank) zorgen voor een (geringe) negatieve landschappelijke impact .
- Ruimtelijke draagkracht: Het gebouw is als type eigen aan de omgeving. Het aantrekken van bezoekers is op deze locatie aanvaardbaar, gezien het verbindende karakter van de Zonnebeekseweg, en de relatief beperkte schaal waarop dit tot op vandaag gebeurt.
- Historisch: Het bedrijf is opgestart op 14 augustus 1979 op deze locatie en is er dus gekomen voor het decreet op de functiewijzigingen van 1984. In die zin is het bedrijf een historisch gegroeide situatie. De kleinhandel kan in ieder geval niet het overwicht gaan vormen op dergelijke locatie. Hiertoe zullen maatregelen in het plan opgenomen worden.

Criterium inpassing in kernen: onderzoek naar de

- ruimtelijke inpasbaarheid: het bedrijf kan zich niet richten naar gebouwen in de omgeving. De maximale nokhoogte wordt op de bestaande gebouwen afgestemd, met gebouwen tot 7 m nok en 4 meter kroonlijsthoogte.
- Er is geen directe aanleiding om andere elementen in de omgeving (kerkwegels, interessante bebouwing, recreatief medegebruik...) mee te nemen in het plan.
- Verweving: Gezien het profiel van de Zonnebeekseweg en de afstand tot de woonbebouwing vormt het bedrijf geen bijkomende belasting van de omgeving. Door eisen op te leggen naar ingroening, kan een beter nabuurschap bekomen worden. Een overbelasting van de omgeving door grootschalige kleinhandel, dient vermeden te worden.

Interne aspecten

Criterium herlokalisatie

- Ruimtelijke implicaties t.o.v. herlokalisatie: Het bedrijf evolueert van een tuinbouwbedrijf naar een kleinhandelszaak. Aangezien het gedeelte kleinhandel op vandaag nog beperkt is, is kan men dit in het plan vastleggen. Een blijvende link met de tuinbouwactiviteit moet behouden blijven, om de schaal van het bedrijf op een lokaal niveau te houden. Een volledige verschuiving zou een negatieve impact hebben op landbouw, en dient vermeden te worden.
- Een herlokalisatie van het bedrijf is echter door de link met de landbouw niet wenselijk. De ligging vandaag is vanuit bedrijfseconomisch standpunt ideaal, en centraal ten opzichte van het cliënteel.
- Het bedrijf kreeg dan ook rechtszekerheid met de inwerkingtreding van het SGRUP zonevreemde bedrijven.

*Criterium **dynamiek t.o.v. draagkracht**: zwak dynamische en sterk dynamische activiteit vergt in relatie tot de draagkracht van de omgeving een verschillende aanpak. Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, stedenbouwkundige herinrichting, enz.) voor verdere ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;*

Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag neutraal te noemen: er zijn (nog) geen bijzondere inspanningen gebeurt om zich in de omgeving in te passen.
- Schaal: het bedrijf is naar schaal vergelijkbaar met de gebouwen in de omgeving.
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): is neutraal; een verdere ingroening van de site zal hier een meerwaarde betekenen.
- Historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf is op deze locatie gestart in 1979 en is dus historisch gegroeid.
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Is door de aard van de activiteiten zeer beperkt. De ingroening is één van de elementen om de hinder te beperken.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): in deze open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen.
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Is door de aard van de activiteiten zeer beperkt.

Criterion economie

Bij opmaak van het SGRUP werden volgende economische gegevens aangereikt:

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
 - Investerings ter plaatse:
 - o Recent: 18.500 € rollend materieel
 - o 350.000 € totale investeringskost
 - Het bedrijf wenst niet op korte termijn uit te breiden.
 - Het bedrijf heeft 2 werknemers.
 - In 2016 zijn deze bedrijfsgegevens nog steeds actueel.
- **nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd**
 - Men kan vaststellen dat het bedrijf nog een aanzienlijke ruimte zelf beteelt, en dat het bedrijf vanuit een historische evolutie een aandeel kleinhandel wenst te behouden.

5. GEWENSTE STRUCTUUR PLANOPZET

5.1. Plangebied

Het plangebied valt samen met het plangebied van het Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven – deelplan 1/18 Florawest, goedgekeurd door de deputatie op 16 oktober 2008.

Voorliggend plan beoogt de herziening van het bestaande gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door een planologische ruil tussen zone 9 – zone voor tuinbouwverwante activiteiten en zone 10 – zone voor stapelplaats uit het bestaand gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan over eenzelfde oppervlakte door te voeren. De totale oppervlakte van beide zones blijft behouden.

5.2. Planologisch attest - planologische ruil

Het bedrijf heeft via het planologisch attest een bestendinging gevraagd van de huidige bedrijfssituatie voor Filip Heyman BVBA (=Florawest).

Deze aanvraag betreft het bestendigen van de huidige activiteit van klein- en groothandel in tuin- en akkerbouwproducten inclusief bloemen- en plantenkwekerij. Daarnaast wordt de mogelijkheid tot een beperkte ruimtelijke wissel van activiteiten tussen opslag/kantoor en verkoopruimte aangevraagd.

Op de voorliggende locatie werden in de voorbije decennia verschillende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor het verder exploiteren van de site.

Betrokken bedrijf was volgens de planologische bestemming van het bij K.B. d.d. 14 december 1979 vastgesteld gewestplan Ieper-Poperinge, gelegen in agrarisch gebied. Op 07 juli 2008 werd de ordening van de site veranderd door het definitief vastleggen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde Bedrijven Stad Ieper. De site werd onderverdeeld in een zone voor kweekruimte, een zone voor stapelplaats, een zone voor toeritten, parkeerterrein en opslag en een zone voor tuinbouwverwante activiteiten.

Filip Heyman BVBA (merknaam 'Florawest') is een bedrijf dat gegroeid is uit voorgaande tuincenters op dezelfde locatie. Deze activiteit is zeker reeds aanwezig vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw.

Huidige eigenaars willende huidige situatie laten bestendigen en een deel van de planologisch toegekende oppervlakte aan 'tuinbouwverwante activiteiten' wisselen met oppervlakte voor 'stapelplaats'. Dit omdat deze oppervlakte verkoopruimte noodzakelijk is om bedrijfseconomisch te overleven.

Gezien er in het RUP Zonevreemde Bedrijven specifiek gerefereerd wordt naar het 'niet uitbreiden van de verkoopruimte wordt voorgesteld om een deel dat nu aangewend wordt als tuinbouwverwante activiteit, niet zijnde verkoopruimte, te ruilen met een deel stapelplaats.

Naar praktische bedrijfsvoering is een deel stapelplaats vooraan de site ook een stuk handiger om zo meteen bij de stock van bepaalde kleinere producten te raken. Vanuit praktisch oogpunt is het echter noodzakelijk om ook vooraan een deel stapelplaats te hebben zodat vanuit bepaalde werkruimtes (voor oa het maken van verse boeketten) direct de stock kan bereikt worden. Om aan deze noodzaak te kunnen voldoen wordt een planologische ruil voorgesteld tussen stapelplaats achteraan en tuinbouwgerelateerde activiteit vooraan. Er wordt specifiek van 'ruil' gesproken aangezien in het RUP opgenomen was dat er geen extra verkoopruimte mocht gecreëerd worden.

Het bedrijf behelst een actieve uitbating binnen een hoofdzakelijk vergunde site. De bedrijfsgebouwen zijn in een goede staat. Het bedrijf is onderworpen aan de milieumeldings- en milieuvergunningplicht. Op 1 juli 2015 werd een milieumelding gedaan voor het stallen van drie voertuigen en/of aanhangwagens en het opslaan van 650 liter gevaarlijk stoffen in klein verpakking

De administratie, kassa's, verwerkingsruimte en stockage van kleine producten bevinden zich rechts vooraan de site, terwijl toonzaal/verkoop zich links vooraan en in het midden van de site voordoen. Stapelen van grotere producten gebeurt achteraan.

Het gebouwencomplex wordt achteraan en links omzoomd door kweekruimte die ook als groenbuffer dient en vooraan door een parking.

Het bedrijf haalt ongeveer 50% van zijn inkomsten uit detailhandel. Dit wordt geïllustreerd aan de hand van omzetcijfers detailhandel ten opzichte van de totale omzet. Naast de activiteiten in het tuincentrum Florawest haalt de BVBA ook inkomsten uit verkoop aan lokale landbouwers. Deze verkoop behelst onder andere voeders, meststoffen en sproeistoffen.

Het bedrijf heeft 1VTE extra, naast 2 van de 3 zaakvoerders (zijnde Katrien Hanssens en Filip Heyman) in dienst.

De klanten komen voornamelijk uit de regio (20-25 km van de site) en bestaan uit particulieren en landbouwers.

Het aantal transportbewegingen bedraagt:

- eigen voertuig lichte vracht: maximum 5 bewegingen per dag
- werknemers: 4 bewegingen per dag (personenwagen)
- klanten: wekdagen 80-120 bewegingen, weekends 180-240 bewegingen (personenwagens)
- leveranciers: 2 bewegingen per week voor bloemen, 4 bewegingen per maand voor potterie, meststoffen en hobbyvoerders (vrachtwagens en bestelwagens).

De transportbewegingen van de klanten zijn de openingsuren van Florawest. Deze zijn in de wekdagen en zaterdag van 9u tot 12u en van 13u30 tot 18u. Op zondag is de winkel enkel op in de voormiddag (9u30 - 12u). Maandag is de winkel gesloten. Tijdens de zomermaanden is de winkel ook op zondag gesloten.

Achteraan de site is er een wateropvang die oorspronkelijk werd vergund bij de aanvraag voor het bouwen van een nieuwe woning (06 mei 1982), maar de wateropslag werd op een andere plaats gebouwd. Deze dient geregulariseerd te worden (ook al wordt deze - verkeerdelijk - aanzien als vergund in het RUP zonevreemde bedrijven van de stad Ieper).

Het planologisch attest 2016/1 omschrijft volgende behoeftes op korte en lange termijn:

Ruimtelijke behoefte op korte termijn

Om de economische rendabiliteit en de concurrentiële positie van het bedrijf veilig te stellen en om in te spelen op een efficiënte bedrijfsvoering van een tuincentrum wenst het bedrijf dat de huidige situatie, waarbij een deel van de mogelijke oppervlakte voor toonzaal/verkoop wordt ingenomen door verwerkingsruimte, bureau, kassa en opslag van kleine producten wordt gecompenseerd door een even grote oppervlakte aan verkoop/toonzaal ergens anders op de site.

Concreet is uit praktische overwegingen vooraan het gebouwencomplex een zone voor bureau, kassa, opslag kleine producten en verwerking/bewerking ontstaan die wel nog onder de noemer 'tuinbouwgerelateerde activiteiten' kunnen geplaatst worden maar wel een hypotheek leggen op een maximale uitbouw van toonzaal en verkooppriimte. Aangezien voornoemde ruimte vooraan het gebouwencomplex ook kan geplaatst worden onder de noemer 'stapelruimte' wordt gevraagd om deze ook effectief planologisch om te zetten naar 'stapelruimte' en hierbij een evenredige oppervlakte 'stapelruimte' achteraan de site om te zetten naar zone voor 'tuinbouwgerelateerde activiteiten'. Het betreft een oppervlakte van ca. 649 m². De planologische ruil wordt ruimtelijk gevisualiseerd op het inplantingsplan van de gewenste toestand.

Er wordt geen fysieke uitbreiding aangevraagd. Wel een planologische ruil om de bij het RUP verkregen oppervlakte voor toonzaal/verkoop zo efficiënt mogelijk te kunnen benutten, is onderwerp van de aanvraag.

Tot slot wordt voorgesteld om de niet-vergunde wateropslag achteraan de site te regulariseren.

De ruimtelijke behoefte korte termijn kan via een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag aangevraagd worden.

Ruimtelijke behoefte op lange termijn

Er worden geen ruimtelijke behoeften op lange termijn voorzien.

Er dient een herziening van het Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde bedrijven een herziening opgestart te worden waarbij de ruil van zonering binnen de contour van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan doorgevoerd wordt.

Beslissing over het planologisch attest

De gemeenteraad van de stad Ieper besliste in zitting van 6 juni 2016 tot de aflevering van het positief planologisch attest mits naleving van ondervermelde bijzondere voorwaarden:

- De oppervlakte zone 9 'Zone voor tuinbouwverwante activiteiten' dient bekeken te worden op basis van een correcte kadastrale situatie en dient in m² aangepast te worden. Bij de opmaak van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag korte termijn behoefte (gebruiksruil en regularisatie wateropvang) alsook bij opmaak van het GRUP tot herziening van huidig SGRUP deelplan 1/18 zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Aan de hand van een opmetingsplan van de bestaande toestand dient deze oppervlakte exact bepaald te worden. Deze oppervlakte dient gehanteerd te worden bij de ruil.
- De landschappelijke integratie van het bedrijf richting achterliggend open landschap dient bij de herziening van het GRUP opgenomen te worden binnen zone 7 – zone voor kweekruimte. Een randbuffer die een gesloten groenaanleg garandeert is noodzakelijk.
- Het nieuwe gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal bij de verschillende zones van het grafisch plan de categorie van gebiedsaanduiding landbouw aannemen.
- Bij herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zullen de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot zone 9 'zone voor tuinbouwverwante activiteiten' en zone 10 'zone voor stapelplaats' gedetailleerd beschreven worden.
- De louter interne gebruiksruil binnen de contour van het bedrijfsRUP is op zich voldoende motivatie om aan te tonen dat er geen afname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) voorgesteld wordt. In die zin wordt voldaan aan de omzendbrief RO 2010/01 - Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.
- Het streven naar een groene aankleding bij huidige parkeerruimte alsook een kwalitatieve gevelmaterialisatie wordt meegenomen in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Er dient gevolg gegeven te worden aan decretale verplichting tot opmaak van het GRUP dat huidig deelplan 1/18 uit Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven herzielt.

Daarbij werd beslist te voldoen aan de decretale verplichting tot opmaak van het GRUP dat huidig deelplan 1/18 uit het Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven van 16 oktober 2016 herzielt.

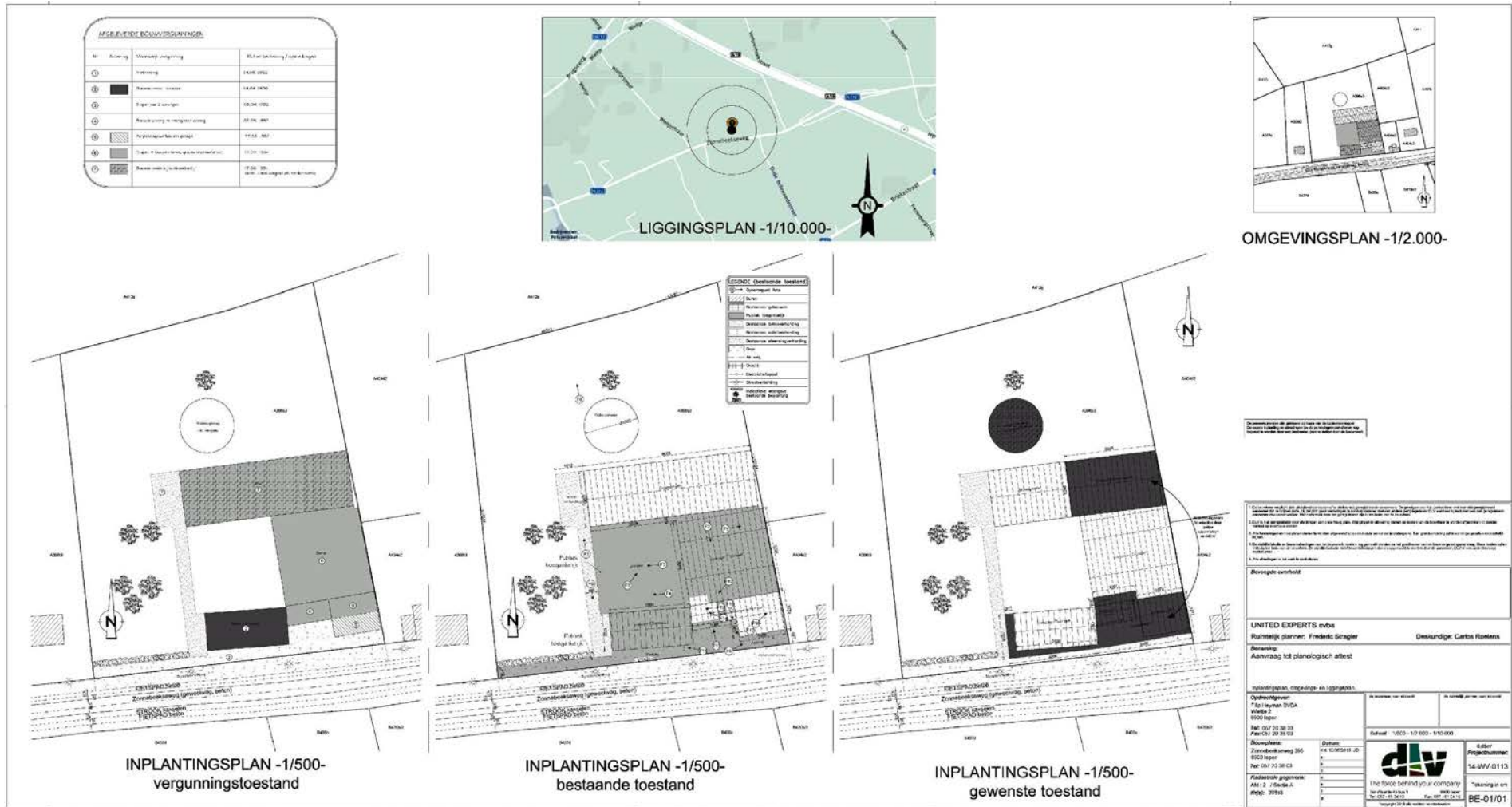
Stedenbouwkundige vergunning voor de korte termijnbehoefte

De korte termijnbehoefte werd via een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag door het college op 30 januari 2017 vergund.

Herziening SGRUP voor bestendiging en rechtszekerheid planologische ruil

In die zin wordt met voorliggend GRUP het SGRUP Zonevreemde bedrijven, goedgekeurd door de deputatie in zitting van 16 oktober 2016, herzien voor het deelplan 1/18.

Belangrijk is daarbij op te merken dat de bestemming wordt vastgelegd als een tuinbouwverwante activiteit, met als nevenbestemming kleinhandel, gerelateerd aan de eigen kweek of tuinaanleg en dat op deze bestemming binnen voorliggend plan geen uitbreiding aan tuinbouwverwante activiteiten beschrijft.



Figuur 4: planologische ruil binnen positief planologisch attest

5.3. Opbouw van het plan

Het plan volgt de in het planologisch attest beschreven planologische ruil voor eenzelfde oppervlakte zodat de totale oppervlakte van beide zones, zone 9 – zone voor tuinbouwverwante activiteiten en zone 10 – zone voor stapelplaats, behouden wordt. Daarnaast is het belangrijk daarbij op te merken dat de bestemming wordt vastgelegd als een tuinbouwverwante activiteit, met als nevenbestemming kleinhandel, gerelateerd aan de eigen kweek of tuinaanleg en dat op deze bestemming binnen voorliggend plan geen uitbreiding aan tuinbouwverwante activiteiten beschrijft.

6. TOETSING

6.1. Watertoets

De watertoets is in voege sinds 24 november 2003, de datum waarop het Decreet Integraal Waterbeleid (DIW) in werking trad. Artikel 8 van dat decreet legt de basisprincipes vast voor de toepassing van de watertoets. Op 1 november 2006 trad het uitvoeringsbesluit van de watertoets (goedkeuring VI. Regering op 20 juli 2006) in werking. Het besluit bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets, zowel voor vergunningen als voor plannen.

Op 22 januari 2015 is een nieuwe aanpassing van het uitvoeringsbesluit in werking getreden.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt. Als dit niet mogelijk is moeten herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen opgelegd worden. Indien het schadelijk effect niet kan voorkomen worden en ook herstel of compensatie onmogelijk zijn, moet de vergunning geweigerd worden.

Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort.

Sinds 1 maart 2012 is de watertoets vereenvoudigd en is er één watertoetskaart, namelijk een gewijzigde kaart met overstromingsgevoelige gebieden.

In een aantal gevallen moet verplicht advies gevraagd worden bij vergunningsaanvragen. Onderhavig plan kan aanleiding geven tot vergunningsaanvragen waarvoor advies nodig is. Hieronder een overzicht van de selectie die betrekking kan hebben op onderhavig plan, namelijk:

- de vergunningverlenende overheid moet advies vragen aan de adviesinstantie m.b.t. de mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:
 - 1° geheel of gedeeltelijk is gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;
 - 2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare indien het project afwatert naar een bevaarbare waterloop of een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, of 0,1 hectare bij afwatering naar andere waterlopen;
 - 3° en/of gedeeltelijk gelegen is:
 - ○binnen de bedding van een bevaarbare of onbevaarbare waterloop;
 - ○op minder dan 50 meter afstand van de kruin van de talud van bestaande of geplande bevaarbare waterlopen;
 - ○op minder dan 50 meter van haveninfrastructuur binnen de afgebakende zeehavengebieden;
 - ○op minder dan 20 meter van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van eerste categorie;
 - ○op minder dan 10 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van tweede categorie;
 - ○op minder dan 5 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van derde categorie en van een niet-geklaseerde onbevaarbare waterloop in beheer van een polder of een watering;
 - ○binnen een afgebakende oeverzone;
 - 4° en/of een vegetatiewijziging betreft zoals bedoeld in art. 13 van het decreet van 21-10-1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.
- de vergunningverlenende overheid moet advies vragen aan de adviesinstantie indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:
 - 1° een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte van 1 hectare met aanleg van nieuwe wegenis betreft;
 - 2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van de gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare
 - 3° en/of ondergrondse constructies (met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1 meter) bevat die dieper gelegen zijn dan 5 meter of een horizontale lengte hebben van meer dan 100 meter.

Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen werden volgende elementen in de screening bekeken: de bodemkenmerken (infiltratiemogelijkheden van de ondergrond), de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.

De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeit van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel op de eigen terreinen plaats vinden. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen wateroverlast te bezorgen.

De Provinciale Technische Dienst Waterlopen hanteert ten aanzien van de watertoets volgende normbepalingen en richtlijnen ter ontwerp en dimensionering van de buffer en infiltratievoorziening.

- Bij aanleg van verharde oppervlakten, zoals parkings en inritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur **waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering** gebruikt. Er worden bij voorkeur voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.
- Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn volgende voorwaarden van toepassing:
 - Aangezien het project gelegen is in een gebied met een moeilijk infiltreerbare bodem, wordt op basis van art. 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater **een buffervolume opgelegd met vertraagde afvoer**.
 - Sinds 1 januari 2011 wordt in dergelijke afwateringsgebieden **een vertraagde afvoer van maximum 10 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 330 m³ (onder de vorm van een open buffer)** opgelegd. Er wordt op gewezen dat bij elke projectontwikkeling, die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen, ophogingen,...) van minstens 1000 m² veroorzaakt, met dit principe rekening dient gehouden te worden.

De Provinciale Dienst Waterlopen zal in het kader van de watertoets bij elke vergunningsaanvraag onderzoeken welke maatregel(en) de projectontwikkelaar bij voorkeur neemt om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.

- Waterlopen, grachten en buffer- en infiltratievoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd. Bij het aanleggen van **buffervoorzieningen** moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).

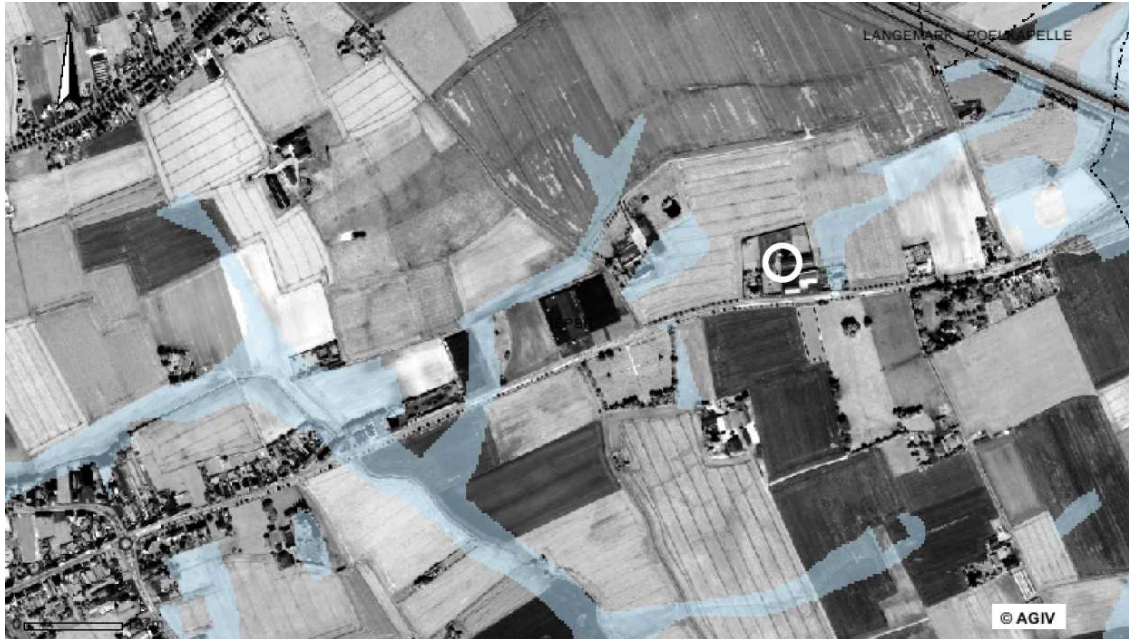
6.1.1. Overstromingsgevoelige gebieden

De watertoetskaart met overstromingsgevoelige gebieden toont waar er in Vlaanderen overstromingen mogelijk zijn. De kaart maakt een onderscheid tussen effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauw) en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw).

Effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden die recent overstroomd zijn of gebieden die een aanzienlijke kans hebben om te overstromen.

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden waar alleen overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken.

Uit onderstaande kaart blijkt dat het plangebied gelegen is in niet overstromingsgevoelig gebied.



Kaart 18: Overstromingsgevoelige gebieden

6.1.2. Waterloopbeheerders

Binnen het plangebied is er geen ingeschreven waterloop.

In de nabijheid is de Bellewaerdebeek gelegen, het plangebied stroomt hiernaar af, dit is een onbevaarbare waterloop 2de categorie en in beheer door de Provincie West-Vlaanderen.

6.1.3. Overstromingsgebieden

- Risicozones voor overstromingen: Het Koninklijk Besluit van 28-02-2007 heeft de risicozones voor overstromingen afgebakend. Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.
- Recent Overstroomde Gebieden: Het RUP is niet gelegen in een recent overstroomd gebied (ROG).
- Het RUP is gelegen in een van nature niet overstroombaar gebied (NOG):

6.1.4. Signaalgebieden

De watertoets voor vergunningsaanvragen, plannen en programma's in de signaalgebieden verdient bijzondere aandacht. Dit wordt geregeld in de omzendbrief LNE/2013/1 van 28 juni 2013 m.b.t. richtlijnen voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden. De omzendbrief voorziet in een bewarend beleid in de

signaalgebieden in overstromingsgevoelig gebied waar de Vlaamse regering nog geen vervolgtraject voor heeft goedgekeurd en waar mogelijk een herbestemming nodig is op basis van de overstromingskans. Voor de signaalgebieden waarvoor de Vlaamse Regering wel al een vervolgtraject heeft goedgekeurd biedt de omzendbrief bijkomende richtlijnen aan voor zowel de wateranalyse als de waterparagraaf, zodat eventuele nog niet gerealiseerde vervolgstappen niet gehypothekeerd worden en het watersysteem geen schadelijke effecten ondergaat (de zogenaamde “verscherpte” watertoets).

6.2. Toetsing aan structuurplan

De opmaak van het RUP beoogt de uitwerking van de doelstellingen overeenkomstig de gewenste ruimtelijke structuur zoals geformuleerd in het GRS.

6.3. Tragewegentoets

Binnen het plangebied worden geen bestaande buurt- of voetwegen afgeschaft.

7. OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

7.1. limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig RUP:

Het Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevremde bedrijven - deelplan 1/18 Florawest, Bloemen en Tuincenter, goedgekeurd door de deputatie op 16 oktober 2008.

8. RUIMTEBALANS

Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden voor het van kracht worden van het RUP (de bronbestemming) enerzijds en bij het van kracht worden van het RUP (de doelbestemming) anderzijds.

De gebiedscategorie van de doelbestemming dient cf. VRCO art. 2.2.3 § 2 aangegeven bij de opmaak van het RUP.

Voor wat betreft de bronbestemming dient een onderscheid te worden gemaakt naargelang de aard van het aanlegplan, dat van toepassing is bij de opmaak van het RUP:

- een RUP;
- het gewestplan;
- een BPA (of APA).

Aangezien de bronbestemmingen gedeeltelijk wordt bepaald door het gewestplan, gelden de categorieën van gebiedsaanduiding, zoals bepaald in VCRO art. 7.4.13.

De afbakening van de bestemmingsgebieden op het gewestplan gebeurde evenwel op een basiskaart (NGI) van de jaren '70, op schaal 1/10.000, waardoor de terrein- en perceelsgegevens van een totaal ander detailleringsniveau zijn dan de zeer actuele en gedetailleerde basiskaart, waarop het RUP wordt opgemaakt. Bovendien werden in de gewestplannen een aantal bestemmingsgebieden als het ware schematisch afgebakend, o.m. de linten langs wegenis, maar evenzeer grenzen tussen bestemmingsgebieden, als gevolg van onvoldoende kennis van terrein- en eigendomsgrensgegevens.

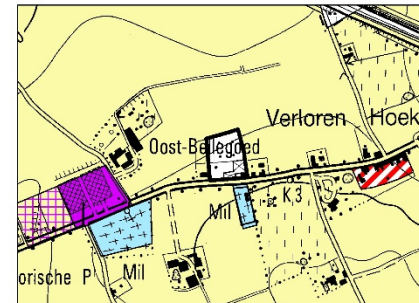
Een voorafgaandelijke interpretatie van de afbakening van de bronbestemmingsgebieden is dan ook een basisvereiste om tot een correcte ruimtebalans te komen.

Voor het plangebied werden dan ook voorafgaand de bestemmingsgebieden, die van toepassing zijn binnen het plangebied geconfronteerd met de feitelijke en eigendomsgrensgegevens op de gedetailleerde en actuele basiskaart (GRB). Deze kaart vormt het uitgangspunt bij de opstart van de opmaak van het RUP en dient beschouwd als een interpretatie van het bestaande SGRUP zonevremde bedrijven deelplan 1/18, alsof het SGRUP zou zijn opgemaakt op basis van de actuele gedetailleerde kaart van het GRB i.p.v. op de percelenkaart van 2007. Dit leidde tot onderstaande plan juridische toestand.



Verklaring bij de bestemmingszones

- * deelzone met specifieke voorschriften
- specifieke maatregel
- zonegrens
- Zone 2: Zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag
- Zone 7: Zone voor kweekruimte
- Zone 9: Zone voor tuinbouwverwante activiteiten
- Zone 10: Zone voor stapelplaats



1 cm = 10 meters

**Florawest
Bloem- en tuincenter**

Juridische Toestand



De categorie van gebiedsaanduiding werd bij het Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemdebedrijven bepaald. Alle zones vallen onder de categorie van gebiedsaanduiding: landbouw.

De beoogde planologische ruil omvat een ruil tussen de zone 9: zone voor tuinbuisverwante activiteiten en zone 10: zone voor stapelplaats.

Dit alles leidt tot de ruimtebalans van het RUP.

De tabel op de volgende bladzijde geeft de wijzigingen aan van categorie van gebiedsaanduiding van de bestemmingszones van het RUP, waarbij enkel bij wijziging oppervlaktes worden vermeld.

Bestemmingen voor inwerkingtreding van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (SGRUP zonevrije bedrijven – deelplan 1/18)			Bestemmingen voorzien in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan			
Zonering	Oppervlakte in m ²	Categorie van gebiedsaanduiding	Zonering	Oppervlakte in m ²	Categorie van gebiedsaanduiding	Verskil in m ²
Zone 2: zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag	1.158,49	landbouw	Zone 2: zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag	1.188,47	landbouw	29,98
Zone 7: zone voor kweekruimte	7.963,67	landbouw	Zone 7: zone voor kweekruimte	7.928,75	landbouw	-34,93
Zone 9: zone voor tuinbouwverwante activiteiten	2.190,44	landbouw	Zone 9: zone voor tuinbouwverwante activiteiten	2.164,85	landbouw	-25,59
Zone 10: zone voor stapelplaats	1.248,68	landbouw	Zone 10: zone voor stapelplaats	1.279,22	landbouw	30,54
Totaal	12.576,55		Totaal	12.576,55		0

9. REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE

In artikel 2.2.2., §1, 1ste lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), is de verplichting opgenomen om percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbatens, kapitaalschade- of gebruikerscompensatie, op te nemen in een register, al dan niet grafisch, binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planbatens en/of bestemmingswijzigingscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP (de bronbestemming), te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien (de doelbestemming).

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens inzake planschade, planbatens en compensaties, houdt ook het in aanmerking komen voor planschade verband met een vergelijking van bestemmingen.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur van de betreffende percelen, noch naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

De bestemmingsvoorschriften worden omgezet naar de aldaar gehanteerde categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding cf. resp. VCRO art. 2.2.3 § 2 voor RUP's en art. 7.4.13 voor gewestplannen.

Op basis van de vergelijking tussen de toegekende categorie van gebiedsaanduiding van het gewestplan, het bestaande BPA of RUP enerzijds en van de bestemmingen in het voorliggende RUP anderzijds wordt nagegaan of delen van het plangebied in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbatens of bestemmingswijzigingscompensatie. Deze toelichting en het bijhorende grafisch register wijzen enkel de kadastrale percelen aan en visualiseren de bestemmingswijzigingen die mogelijks aanleiding kunnen geven tot een bepaalde vergoedingsregeling of heffing.

DISCLAIMER

Dit overzicht (tekstueel en grafisch) is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschade- of een gebruikerscompensatie. Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden. De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden aangegeven in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

9.1. Planschade

In toepassing van art. 2.6.1 van de VCRO kan onder bepaalde voorwaarden een planschadevergoeding worden toegekend indien op basis van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning tot bouwen of verkavelen of andere cf. art. 4.2.1. vergunningplichtige handelingen, waar dat de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel het geval was.

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens, o.m. inzake planschade, houdt het al dan niet in aanmerking komen voor planschade verband met een wijziging van bestemmingscategorie, zoals aangegeven in een bij de richtlijn gevoegde legende.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding.

9.2. Planbaten

In toepassing van art. 2.6.4 van de VCRO is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning, althans voor zover geen vrijstelling cf. de bepalingen van art. 2.6.5 van toepassing is.

Binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan blijft elke zone binnen de categorie van gebiedsaanduiding landbouw en kan dit plan geen aanleiding geven tot dergelijke planbatenheffing.

9.3. Bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, omzet naar een zone, die onder de categorie 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt.

Ingevolge art. 6.2.4 van het bovenvermelde decreet wordt de compensatie slechts toegekend indien het perceel in het jaar voor het van kracht worden van het RUP, werd geregistreerd in het 'Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem', m.a.w. werd opgenomen in het bestand van de 'landbouwgebruikspercelen'.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een bestemmingswijzigings- of gebruikerscompensatie.

9.4. Beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.3.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan op een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, via een overdruk betreffende 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', 'reservaat', 'valleigebied' of een (door de Vlaamse overheid aangewezen) vergelijkbare overdruk, meer beperkingen op het vlak van economische aanwending oplegt dan redelijker wijze moeten geduld worden.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een beschermingsvoorschriften- of gebruikerscompensatie.

10. PLANPROCES

10.1. **Beslissing tot opmaak**

Het CBS besliste op 26 september 2016 om de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Florawest in eigen regie op te stellen.

10.2. **Onderzoek tot milieueffectrapportage**

10.2.1. **Verzoek tot raadpleging**

Volgende adviesinstanties werden aangeschreven:

- provincie West-Vlaanderen – dienst ruimtelijke planning
- het college van burgemeester en schepenen
- departement landbouw en Visserij
- Ruimte Vlaanderen – APL – West-Vlaanderen
- Onroerend Erfgoed – West-Vlaanderen
- Departement MOW

Deze instanties verleenden tijdig hun advies.

10.2.2. **Verzoek tot ontheffing**

Op 5 januari 2017 heeft de dienst Mer besloten dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. De beslissing is terug te vinden in bijlage.

10.3. **Procedure RUP**

10.3.1. **Voorontwerp**

Adviesprocedure

Het voorontwerp is voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Departement Ruimte Vlaanderen, van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Deputatie van de provincie West-Vlaanderen
- Departement landbouw en visserij
- Agentschap innoveren en ondernemen
- Provinciaal technische dienst waterlopen
- GECORO Ieper.

Plenaire vergadering

Het plan is besproken op de plenaire vergadering van 24 april 2017.

Belangrijkste aanpassingen na de plenaire vergadering:

A0. Agentschap Innoveren en Ondernemen

Hoewel er geen schriftelijk advies bezorgd werd, wordt bevestigd dat het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Florawest rekening houdt met het advies van het Agentschap Innoveren en Ondernemen binnen de procedure van het planologisch attest.

A1. Afdeling Landbouw en Visserij - ABCO - WEST-VLAANDEREN

Het advies van Afdeling Landbouw en Visserij bevestigt dat huidige activiteiten worden behouden qua functie binnen de oppervlaktes van de verschillende zonerings (met ruil).

Het voorontwerp dient niet bijgestuurd te worden obv dit advies.

A2. Deputatie West-Vlaanderen

Het voorontwerp wordt als volgt bijgestuurd obv dit advies.

Er worden garanties opgenomen dat er enkel tuin- en landbouwactiviteiten kunnen worden toegelaten na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten. Dit wordt opgenomen bij de 1. Algemene bepalingen. Een kleinhandelsbedrijf op zich is uitgesloten, enkel tuin- en landbouwactiviteiten zijn er als hoofdbestemming toegelaten. Verkoop kan enkel hieraan op onderschikte wijze gelinkt zijn en kan niet los gezien worden van de tuin- of landbouwactiviteit.

De voorschriften tot het afdwingen van een kwalitatieve afwerking richting straatzijde worden specifiek en dwingender omschreven bij 1. Algemene bepalinge.

A3. GECORO

Het document wordt aangevuld en aangepast teneinde gevolg te geven aan onderstaande opmerkingen.

<ul style="list-style-type: none">Bij herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zullen de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot zone 9 'zone voor tuinbouwverwante activiteiten' en zone 10 'zone voor stapelplaats' gedetailleerd beschreven worden.	<p>De GECORO stelt dat het geenszins de bedoeling mag zijn dat hier een kleinhandelszone wordt opgericht.</p> <p>De link met de <u>tuin- en landbouw</u> is belangrijk en de verkoop moet steeds ondergeschikt zijn. <u>Enkel tuin- en landbouwactiviteiten</u> kunnen worden toegelaten na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.</p>
<ul style="list-style-type: none">Het streven naar een groene aankleding bij huidige parkeerruimte alsook een kwalitatieve gevelmaterialisatie wordt meegenomen worden in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.	<p>Dit is niet duidelijk.</p> <p>Zie STV pag. 9 – zone 2 voor toeritten, parkeerruimte en opslag.</p> <p>Hier is volgens punt 3.2. maximaal 100% verhardingspercentage toegelaten en wordt verwezen naar Algemene Bepaling 0.2.. AB 0.2. is echter niet terug te vinden.</p>

De expliciete verwijzing naar de toegelaten tuin- en landbouwactiviteiten (na overlating van het bedrijf) worden explicieter geformuleerd bij de algemene bepalingen. Een kleinhandelsbedrijf is uitgesloten.

De voorschriften onder zone 2 dienen in de verwijzing naar de algemene bepaling 0.2. vervangen voor de algemene bepaling 1.7 Visuele kwaliteit bedrijf.

De tekstuele bemerkingen worden aangepast.

- pag. 50 – laatste alinea voorliggend plan
- pag. 52 – 5.3. – 2^{de} zin Daarnaast is het belangrijk ~~de Belangrijk~~ voorliggend

A.4. Ruimte Vlaanderen

Uit het advies van de deputatie, het advies van de Gecoro, het advies van de deputatie alsook agentschap Innoveren en Ondernemen wordt tuin- en landbouwactiviteit als hoofdfunctie benadrukt. In het advies van de deputatie en agentschap Innoveren en Ondernemen wordt expliciet vermeld dat de categorie van gebiedsaanduiding landbouw betreft. Dit bedrijf is ontstaan en gegroeid als kweek van tuinplanten en de verkoop ervan. Enkel tuin- en landbouwactiviteiten kunnen er in hoofdactiviteit aanwezig zijn, ook na overlating van het bedrijf. Het element verkoop is ondergeschikt aan deze hoofdfunctie en heeft er een rechtstreekse link mee.

Daarom wordt het document niet aangepast en wordt de categorie van gebiedsaanduiding behouden.

A5. Provinciale Technische Dienst Waterlopen

De naleving van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening en de normen van de Provinciale Technische Dienst Waterlopen worden in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan overgenomen. Elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zal hieraan moeten voldoen. Tenzij in de toekomst strengere sectorale regelgeving uitgevaardigd wordt.

10.3.2. Ontwerp

Voorlopige vaststelling

Het ontwerp is voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

Openbaar onderzoek

het plan ligt ter inzage van

Advies Gecoro

Conform artikel 2.2.14 § 5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd in zitting van --- de adviezen en bezwaarschriften op het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “---” door de Gecoro gecoördineerd en behandeld.

Definitieve vaststelling

Het ontwerp werd aangepast rekening houdend aan het advies van de Gecoro.

De belangrijkste aanpassingen zijn:

Definitieve vaststelling Gemeenteraad:

11. BIJLAGE

11.1. Beslissing ontheffing plan-MER-plicht – dienst MER dd 5 januari 2017

11.2. Verslag plenaire vergadering 24 april 2017 met de ontvangen adviezen ikv de plenaire vergadering

Vergadering

Plenaire vergadering Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Florawest



Datum	24 april 2017
Status	Overleg
Aanwezig	Stad Ieper: Schepenen Dominique Dehaene, Sandra Debuf, dienst Ruimtelijke Ordening
Veranschuldigd	Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit Agentschap Ruimte Vlaanderen Afdeling Land en Visserij Gecoro Provinciale Technische Dienst Waterlopen Agentschap Innoveren en Ondernemen
Verslag	Plenaire vergadering

Agenda

- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Florawest

Verslag

Adviesvraag:

Conform de bepalingen van art. 2.2.13. §1. Van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 2001 werden volgende instellingen en administraties bij schrijven van 23 september 2013 (A.RO.SD. 2017-071) om advies gevraagd en uitgenodigd op de plenaire.

Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit	Provinciehuis Boeverbos	Koning Leopold III laan 41	8200 Brugge
Agentschap R-O-Vlaanderen	Jacob Van Maerlantgebouw - VAC	Koning Albert I-laan 1/2 Bus 91	8200 Brugge
Gemeentelijk Commissie voor Ruimtelijke Ordening	Auris	Ter Waarde 1	8900 Ieper
Het Agentschap Innoveren En	Jacob Van Maerlantgebouw -	Koning Albert I-laan 1/2	8200 Brugge

Ondernemen West-Vlaanderen	VAC	Bus 31	
Het Departement Landbouw En Visserij West-Vlaanderen	Jacob Van Maerlantgebouw - VAC	Koning Albert I-laan 1/2 Bus 101	8200 Brugge
Provinciaal Technische Dienst Waterlopen	Mevrouw Liesbet Serlet	Zonnebeekseweg 361	8900 Ieper

Onderhavig verslag bevat volgende afkortingen:

- RSV = Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- PRS = Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
- GRS = Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
- STV = Stedenbouwkundige Voorschriften
- MVT = Memorie Van Toelichting
- RUP = Ruimtelijk UitvoeringsPlan
- BPA = Bijzonder Plan van Aanleg

Inleiding

De ontvangen schriftelijke adviezen op het voorontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk UitvoeringsPlan Florawest worden besproken.

De ingediende adviezen worden toegelicht door de aanwezige instanties waarbij de bespreking per punt gebeurt. De schriftelijk ontvangen adviezen waarvan de instantie verontschuldigd werd, worden daarna besproken.

Volgende instanties hebben een adviezen of verontschuldiging overgemaakt voor of tijdens de plenaire vergadering:

- Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit
- Agentschap R-O-Vlaanderen
- Gemeentelijk Commissie voor Ruimtelijke Ordening
- Het Departement Landbouw En Visserij West-Vlaanderen
- Provinciale Technische Dienst Waterlopen.

Volgende instantie heeft telefonisch laten weten geen advies te verlenen en zich te laten verontschuldigen op de plenaire vergadering:

- Agentschap Innoveren en Ondernemen

Toelichting en bespreking van het advies van de aanwezige instantie

Er zijn geen adviesinstanties aanwezig op de plenaire vergadering.

C. Toelichting en bespreking van de ontvangen adviezen

A0. Agentschap Innoveren en Ondernemen

Agentschap Innoveren en Ondernemen laat op 24 april 2017 telefonisch weten geen advies te geven gezien de voorwaarde uit het advies dd 8 maart 2016 inzake het planologisch attest nageleefd werd. Meer bepaald de voorwaarde dat de bestemmingen ingedeeld worden in de categorie van gebiedsaanduiding landbouw.

A0. Bespreking

Hoewel er geen schriftelijk advies bezorgd werd, wordt bevestigd dat het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Florawest rekening houdt met het advies van het Agentschap Innoveren en Ondernemen binnen de procedure van het planologisch attest.

A1. Afdeling Landbouw en Visserij - ABCO - WEST-VLAANDEREN

Op 20 maart 2017 werd een gunstig advies ontvangen.

Het plangebied is gelegen in het open ruimte gebied aan de oostzijde van het grondgebied van de stad Ieper, langs de Zonnebeekseweg. In de omgeving komt geïsoleerde woonbebouwing voor. Daarnaast liggen in de directe omgeving een aantal actieve landbouwzetels en meer westwaarts langs de Zonnebeekseweg ligt een industriële enclave. Ten oosten ligt de A19 die de Zonnebeekseweg kruist zonder oprittencomplex.

Met de opmaak van voorliggend RUP wordt gevolg gegeven aan een positief planologisch attest dat onder voorwaarden op 6 juni 2016 werd afgeleverd. Hiermee wenst men op de bestaande bedrijfssite langs de Zonnebeekseweg 395 te Ieper een interne ruimtelijke wissel uit te voeren tussen een zone voor stapelplaats en een zone voor tuinbouwverwante activiteiten.

De bedrijfssite is volgens het gewestplan Ieper-Poperinge gelegen in agrarisch gebied, en werd op 07/07/2008 definitief vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde Bedrijven Stad Ieper'. De site werd destijds reeds onderverdeeld in een zone voor kweekruimte, een zone voor stapelplaats, een zone voor toeritten, parkeerterrein en opslag en een zone voor tuinbouwverwante activiteiten. De voorziene ruimtelijke wissel in voorliggend RUP situeert zich volledig binnen de grenzen van het bestaande RUP.

Filip Heyman BVBA (merknaam 'Florawest') is een bedrijf dat gegroeid is uit voorgaande tuincenters op dezelfde locatie. De activiteiten van Florawest concentreren zich op planten- en bloemenkweek en de verkoop daarvan. Daarnaast is ook een deel van de verkoop voorzien van tuinbouwgerelateerde producten en dierbenodigdheden.

De huidige eigenaars willen de bestaande situatie bestendigen en een deel van de planologisch toegekende oppervlakte aan 'tuinbouwverwante activiteiten' wisselen met oppervlakte voor 'stapelplaats'. Dit omdat deze oppervlakte verkoopruimte noodzakelijk is om bedrijfseconomisch te overleven. Aangezien er in het RUP Zonevreemde Bedrijven specifiek gerefereerd wordt naar het 'niet uitbreiden van de verkoopruimte' wordt voorgesteld om een deel dat nu aangewend wordt als tuinbouwverwante activiteit, niet zijnde verkoopruimte, te ruilen met een deel stapelplaats. Naar praktische bedrijfsvoering is een deel stapelplaats vooraan de site ook nuttig om zo meteen bij de stock van bepaalde kleinere producten te raken. De ruimtelijke verantwoording van deze bestendiging en de ruimtelijke wissel is het onderwerp van voorliggend RUP.

Besluit:

Het Departement Landbouw en Visserij formuleert een gunstig advies voor voorliggende ontwerpakte aangezien er ruimtelijk geen landbouwbelangen in het gedrang gebracht worden. De geplande ruimtelijke wissel is volledig binnen de grenzen van het bestaande RUP Zonevreemde Bedrijven gelegen. Er worden geen nieuwe landbouwpercelen aangesneden.

A1. Bespreking:

Het advies van Afdeling Landbouw en Visserij bevestigt dat huidige activiteiten worden behouden qua functie binnen de oppervlaktes van de verschillende zoneringen (met ruil).

Het voorontwerp dient niet bijgestuurd te worden obv dit advies.

A2. Deputatie West-Vlaanderen

Op 30 maart 2017 werd door de deputatie volgend advies verleend.

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Florawest. Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering dd. 24/04/2017.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Ieper - gemeentelijk RUP 'Florawest', voorontwerp dd. 15/03/2017, opgemaakt door stad Ieper, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Dit RUP is de uitvoering van een afgeleverd planologisch attest door de gemeenteraad van Ieper aan het bedrijf Florawest, tuincenter Filip Heyman bvba, dd. 06/06/2016. Het bedrijf is gelegen aan de Zonnebeekseweg 395, Ieper. Bij de goedkeuring van het sectoraal gemeentelijk RUP Zonevreemde bedrijven (dd. 16/10/2008) kreeg het bedrijf rechtszekerheid met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Het voorliggende RUP heeft als doel een beperkte ruimtelijke wissel van activiteiten tussen opslag en verkoopruimte mogelijk te maken.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper (GRS). Daarnaast worden er inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper (GRS). Daarnaast worden er inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het ruimtelijk uitvoeringsplan:

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP voldoet aan deze juridische vereisten.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014. Het bedrijf is opgenomen in het gemeentelijk RUP Zonevreemde Bedrijven (Ieper). Dit RUP is dd. 16/10/2008 goedgekeurd door de deputatie. Het volgende werd toen gesteld door de deputatie inzake het bedrijf Florawest Bloem- en tuincenter (vandaag Filip Heyman bvba):

'Het PRS-WV gaat hoogstens akkoord met een consolidatie van de kleinhandel in de open ruimte, waardoor enkel de vergunde/vergund geachte kleinhandel behouden kan blijven. Gezien de omvorming van de achterste loods naar louter kweek- of opslagruimte is opgenomen in de voorschriften van het RUP, wordt enkel de consolidatie van de bestaande kleinhandel beoogd. De deputatie kan bijgevolg akkoord gaan met dit deelplan.'

Aangezien er wordt duidelijk gemaakt dat het om een ruimtelijke ruil gaat van de zone waar handelsactiviteiten worden toegelaten (zone voor tuinbouwverwante activiteiten) en de zone waar geen handelsactiviteiten worden toegelaten (zone voor stapelplaats), zonder dat de vergunde handelsactiviteiten kunnen uitbreiden, is het voorliggende RUP in overeenstemming met de bepalingen uit het PRS-WV en wat er werd gesteld door de deputatie in het kader van het goedkeuringsbesluit van het gemeentelijk RUP Zonevreemde Bedrijven (Ieper).

Overeenstemming met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ieper

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Ieper is goedgekeurd op 02/10/2000.

In het kader van GRS Ieper is er een categorisering met bijhorende ontwikkelingsmogelijkheden opgesteld i.f.v. zonevreemde bedrijven afhankelijk van de deelruimte waarbinnen het desbetreffende bedrijf is gelegen. Het bedrijf Florawest is gelegen binnen deelruimte 5, open agrarisch gebied (gebied ten noorden van Ieper), waarbij categorie 0 tot 5 geldt. Bij de afweging van de ontwikkelingsmogelijkheden van Florawest in het kader van het gemeentelijk RUP Zonevreemde Bedrijven werd categorie 3 toegekend, waardoor beperkt uitbreiden mogelijk is met beperking qua aard van de activiteiten. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van activiteiten betreft. Wat betreft deze nieuwe activiteiten, die al dan niet zouden toegelaten worden na stopzetting van de huidige activiteiten, heeft de deputatie nog een opmerking (zie hieronder).

Inhoudelijke opmerkingen een aandachtspunten op niveau van het GRUP

Momenteel wordt er bij zone 9 (zone voor tuinbouwverwante activiteiten) verordenend opgenomen dat op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, slechts activiteiten kunnen worden toegelaten die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend

zijn dan de huidige tuinbouw en aanverwante handel. Er dienen hierbij echter garanties te worden opgenomen dat er enkel tuin- en landbouwactiviteiten kunnen worden toegelaten na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten. Eventuele toekomstige vergunningsaanvragen zullen immers niet kunnen geweigerd worden enkel en alleen op basis van de gebiedscategorie landbouw. De deputatie stelt dat het niet de bedoeling kan zijn dat er handelsactiviteiten en/of ambachtelijke activiteiten zouden ontwikkeld worden op de site los van land- en tuinbouwactiviteiten. Hierbij verwijst de deputatie naar de bijzondere voorwaarden uit de stedenbouwkundige vergunning dd. 30/01/2017, waarbij er wordt gesteld dat het geenszins de bedoeling kan zijn om de verkoopsruimte los te zien van de tuinbouwverwante activiteiten waar zij onderdeel uit van maken en dat de link met de tuinbouw moet behouden blijven.

In het kader van het openbaar onderzoek van de aanvraag planologisch attest stelde de deputatie dat indien een deel van de opslag aan de straatzijde van de bedrijfssite zal plaatsvinden er voldoende garanties moeten worden gegeven teneinde een kwalitatieve afwerking richting straatzijde te garanderen. Dit dient harder te worden omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. Momenteel is dit te vrijblijvend opgenomen.

Digitale uitwisseling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Sinds 1 september 2010 is er een richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit voorsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende linken

<http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid = 107&lang = NL- RUPForum>

http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id = 12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen

Aanbeveling: Sinds december 2014 is er een richtlijn voor digitale uitwisseling van stedenbouwkundige informatie. Deze richtlijn vervangt versie 2.3 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen' van 1 september 2010, versie 2.0 van de 'richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende het plannenregister' van 15 maart 2011 en versie 2.0 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade' van 15 maart. Meer informatie vindt u op volgende link:

<http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/DSIplatform>

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Florawest, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd. Voorwaarden:

Er dienen garanties te worden opgenomen dat er enkel tuin- en landbouwactiviteiten kunnen worden toegelaten na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

A2. Bespreking:

Het voorontwerp wordt als volgt bijgestuurd obv dit advies.

Er worden garanties opgenomen dat er enkel tuin- en landbouwactiviteiten kunnen worden toegelaten na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten. Dit wordt opgenomen bij de 1. Algemene bepalingen. Een kleinhandelsbedrijf op zich is uitgesloten, enkel tuin- en landbouwactiviteiten zijn er als hoofdbestemming toegelaten. Verkoop kan enkel hieraan op onderschikte wijze gelinkt zijn en kan niet los gezien worden van de tuin- of landbouwactiviteit.

De voorschriften tot het afdwingen van een kwalitatieve afwerking richting straatzijde worden specifiek en dwingender omschreven bij 1. Algemene bepalinge.

A3. GECORO

1	<p>Juridische grond</p> <p>VCRO - AFDELING 4. PLANOLOGISCHE ATTESTEN - Art. 4.4.24. tem 4.4.29 .</p> <p>Conform artikel 2.2.13. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de GECORO van de stad Ieper advies uit over het VOORONTWERP gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Florawest.</p> <p>Dit advies wordt overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen t.a.v. de plenaire vergadering van maandag 24 april om 10 uur in vergaderzaal V3 – Auris, ter Waarde 1 – 8900 Ieper.</p> <p>De GECORO verontschuldigt zich voor deze vergadering.</p>
2	<p>Bespreking</p>
2.1	<p>Historiek</p>
2.1.1.	<p><u>Deelplan 1/18 Florawest, Bloemen- en tuincenter gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde Bedrijven – goedgekeurd door de deputatie op 16 oktober 2008</u></p> <p>Voorliggende aanvraag behelst deelplan 1/18 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde Bedrijven – goedgekeurd door de Deputatie in zitting van 16 oktober 2008.</p> <p>Het bedrijf, dat zonevreemd was, kreeg daardoor rechtszekerheid met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.</p> <p>Deelplan 1/18 = bedrijf Florawest, Bloemen- en tuincenter.</p> <p>De goedkeuringsbeslissing van de Deputatie (RP/TDV/08/757 stelt volgende:</p> <p>‘ Het bedrijf is gelegen ten oosten Ieper, langsheen de Zonnebeekseweg, in agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het betreft een bloem- en tuincenter met een deel eigen kweek en kleinhandelsactiviteiten. In het ontwerp RUP was er echter nog onduidelijkheid over de vergunningstoestand van de aanwezige kleinhandel. IN het advies van RO-Vlaanderen naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat het gaat om een behoorlijk vergund tuincentrum, voor zover de activiteiten worden ingeperkt in het RUP, namelijk de achterste loods terug omvormen naar kweek- of opslagruimte, gezien deze niet vergund is voor de verkoopactiviteit.</p> <p>Het PRS-WV gaat hoogstens akkoord met een consolidatie van de kleinhandel in de open ruimte, waardoor enkel de vergunde/vergund geachte kleinhandel behouden kan blijven. Gezien de omvorming van de achterste loods naar louter kweek- op opslagruimte is opgenomen in de voorschriften van het RUP, wordt enkel de consolidatie van de bestaande vergunde kleinhandel beoogd.</p> <p>De deputatie kan bijgevolg akkoord gaan met dit plan.”</p>
2.1.2.	<p><u>Aanvraag planologisch attest – gunstig advies GECORO</u></p> <p>Door de GECORO werd in zitting van 10 mei 2016 een eindadvies uitgebracht t.a.v. de gemeenteraad.</p> <p>Zie hieronder</p> <p><u>Eindadvies GECORO</u></p> <p>De bedrijfssite behelst een bestaand, niet-verkrot en hoofdzakelijk vergund bedrijf waardoor voldaan wordt aan de bepalingen van Art. 4.4.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>De aanvraag stelt voor om voor de ruimtelijke behoefte op korte termijn af te wijken van de ordening van het Sectoraal Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven.</p> <p>Op het bestemmingsplan wordt de zone 9 ‘zone voor tuinbouwverwante activiteiten’ grafisch afgebakend op de voorste bedrijfsbebouwing. Hiervan wordt de voorste zone over 649 m² geruimd met zone voor stapelplaats ‘zone 10’. Deze zone is ingetekend op de achterste loods, het deel dat geruimd wordt is de rechtse ruimte van de achterliggende loods in het verlengde van zone 9.</p> <p>Bij behandeling van het advies van de provincie werd gesteld dat de oppervlakte van zone 9 op het grafisch plan gerekend moet worden op een reële en vergunde situatie waarbij de oppervlakte van de serre binnen zone 9 groter is dan op het grafisch plan weergegeven.</p> <p>Dit betekent een ruil van volgende bestemmingsvoorschriften over de in de aanvraag aangeduide oppervlakte:</p> <p>Binnen de zone 9 geldt volgend bestemmingsvoorschrift:</p> <p>Zone bestemd voor tuinbouwverwante activiteiten, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.</p> <p>Zijn eveneens als activiteiten in deze zone toegelaten: toonzaal, verkoopsruimte en voorzieningen gerelateerd aan de tuinbouw.</p> <p>Er dient evenwel een duidelijke ruimtelijke relatie met de landbouw te blijven bestaan.</p> <p>Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder</p>

hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige tuinbouw en aanverwante handel.

Specifieke aanduiding:

Ter plaatse van de aanduiding 'rood vierkant – specifieke maatregel' kunnen de gebouwen enkel gebruikt worden als kweekruimte of opslagruimte. De verkoopsruimte kan niet in deze gebouwen uitgebreid worden.

Binnen zone 10 geldt volgend bestemmingsvoorschrift:

In deze zone is geen kleinhandel toegelaten.

Voor het overige volgt deze zone de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van zone 9.

Dit betekent dat het achterliggende loodsdeel dat qua bestemming geruild wordt ook onder de specifieke aanduiding valt waarbinnen enkel kweekruimte of opslagruimte mogelijk is.

De interne ruil van functie verkoop en opslag behelst een organisatorische keuze zonder impact op de omgeving. De regularisatie van een wateropvang in de achterliggende kweekruimte, waar dit bij de bouwvergunning tot oprichting van de woning vergund werd op een andere inplanting, behelst de regularisatie van een constructie eigen aan de activiteit plantenkweek. Het SGRUP voorziet ook binnen zone 7 de mogelijkheid om watertanks te vergunnen. De regularisatie van de watertank is conform het huidige SGRUP Zonevreemde bedrijven, dus stelt op zich geen probleem.

In het PRS is een specifiek beleidskaders met betrekking tot zonevreemde bedrijvigheid opgenomen, de evaluatiecriteria werden in het advies van het college afgetoetst, deze kan overgenomen worden:

2.1 Evaluatiecriteria voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen

Criteria voor de evaluatie van bestaande bedrijven

A. Impact van een bedrijf als maatstaf

Elk bedrijf oefent een zekere impact uit op de omgeving. Deze impact heeft betrekking op drie domeinen, met name de ruimte, het milieu en het verkeer.

- Ruimtelijke impact: het ruimtebeslag ten opzichte van de omgeving (schaal van het gebouw en van het perceel ten opzichte van de omgevende bebouwing en bebouwde percelen); de landschappelijke impact van het bedrijf.*
- Milieu-impact: de milieuhinder voor de omgeving door geluid, trillingen, straling, gassen, vloeistoffen, stof of andere vaste materie.*
- Verkeersimpact: de invloed van het bedrijf op het verkeer en de leefbaarheid/veiligheid in de omgeving ten gevolge van transport van goederen, werknemers en bezoekers/klanten; de ontsluiting van het bedrijf.*

De aard en de mate van de impact bepalen de ontwikkelingsmogelijkheden en de lokalisatie van het bedrijf. Door het ruimte- en tijdsgebonden karakter is dit moeilijk in normen vast te leggen of op alle vlakken eenduidig vast te stellen. Daarom worden criteria bepaald waarop bedrijven geëvalueerd dienen te worden.

B. Evaluatiecriteria

Volgens de drie domeinen die een impact uitoefenen op de omgeving, worden criteria voorgesteld.

Het gaat hier om criteria die buiten de juridische situatie vallen. Daarnaast zijn er ook sociaal- en bedrijfseconomische criteria die een rol spelen bij de beoordeling.

Ruimtelijke impact

- Ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving:
Het bedrijf ligt in het open landschap waar landbouwbedrijven aanwezig zijn van een gelijkaardige schaalgrootte.*
- Situering in het landschap en voorkomen van het bedrijf:
Het bedrijf ligt langs de invalsweg en wordt omringd door een groene aanleg.*
- Situering ten opzichte van beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten of bakens in het landschap:
Het bedrijf ligt in de omgeving van de 'leperboog', deze frontzone WOI bevat tal van beschermde militaire begraafplaatsen.*
- Historiek van het ruimtegebruik:
Het bedrijf is ontstaan in de jaren '50, deze historische vesting is door de jaren uitgegroeid tot een tuincenter met*

plantenkweek en bijhorende verkoop.

De voorgestelde werken behelzen een interne herschikking waardoor de ruimtelijke impact op voormelde criteria niet gewijzigd zal worden en daardoor bestendig wordt. De regularisatie van de wateropvang op een gewijzigde locatie zal eveneens een zeer geringe impact hebben. Deze situeert zich tenmidde de kweekruimte is visueel enkel waarneembaar vanaf de Wieltjesstraat. Een sluitende groene landschappelijke inkleding is wenselijk.

Milieu-impact

- *Milieuhinder:
Uit de plan-MER screening is als conclusie naar voor gekomen dat de milieueffecten in voldoende mate voldoende geduid werden en dat deze geen negatieve milieugevolgen teweeg brengen, cfr ontheffing plan-MER plicht door de dienst MER.*
- *Openbare nutsvoorzieningen:
Alle nutsaanleg is aanwezig.*

Er kan geconcludeerd worden dat de milieu-impact met voorliggende ruimtelijke korte termijnbehoefte nihil is.

Verkeersimpact

- *Verkeershinder:
Het bedrijf ligt langs een lokale weg die voldoende uitgerust is om een hogere verkeersintensiteit op te vangen. De Zonnebeekseweg is een steenweg die leper langs oostelijke zijde ontsluit. De opgegeven verkeersintensiteit wordt met voorliggende aanvraag niet gewijzigd. Er worden geen extra transportbewegingen verwacht.*
- *Bereikbaarheid:
Het bedrijf is gericht op automobilititeit. Er is een lage tewerkstelling*
- *Clustergebonden afzetmarkt:
De afzetmarkt wordt gedefinieerd als een ruimtelijke cluster van 20-25 km rondom de bedrijfssite.*
- *Ontsluiting door openbaar vervoer.
Op de Zonnebeekseweg loopt de lijn 94 (leper-Roeselare).*

De verkeersimpact wordt met voorliggende aanvraag niet gewijzigd. De Zonnebeekseweg is voldoende ruim gedimensioneerd om de huidige vervoersbewegingen op te vangen, deze worden immers niet gewijzigd.

Sociaal- en bedrijfseconomische criteria

- *Investeringen:
Het bedrijf is historisch gegroeid met verspreide investeringen. De laatste stedenbouwkundige vergunning dateert van 1991 (loods).*
- *Productieproces:
Niet van toepassing.*
- *Beschikbaarheid:
Het bedrijf in zeker mate solitair, er zijn geen vergelijkbare bedrijfsgebouwen in de directe omgeving.*
- *Tewerkstelling:
Het bedrijf is kleinschalig qua tewerkstelling. Met voorgestelde werken wordt geen wijziging in tewerkstelling verwacht.*

Zowel in de stedelijke gebieden als in het buitengebied moet verweving maximaal worden nagestreefd: verweving de regel, scheiding de uitzondering. Om te besluiten tot het ter plaatse kunnen blijven ontwikkelen, moet het bedrijf voor de meeste criteria gunstig scoren.

Het bedrijf scoort met de voorgestelde ingrepen algemeen positief bij de evaluatiecriteria. In die zin kan worden geconcludeerd dat de voorgestelde planologische ruil en de regularisatie van de regenwateropvang aanvaardbaar zijn volgens het provinciaal beleidskader.

Het gevraagde behelst een louter interne gebruikruil binnen de plancontour van het SGRUP waarbij twee bestaande geordende oppervlaktes van twee zones verwisseld worden omwille van een optimalere bedrijfseconomische en bedrijfsorganisatorische situatie.

De ruimtelijke impact op de omgeving is uitermate beperkt, deze zal enkel intern binnen het bedrijf zijn uitwerking kennen.

Naast voormelde planologische ruil binnen de plancontour van het SGRUP blijven de bepalingen van het SGRUP zonevremde

bedrijven d.d. 16 oktober 2008 behouden.

De GECORO verleent op basis van voormelde beoordeling een gunstig advies.

Er dient gevolg gegeven te worden aan volgende eindconclusies uit de evaluatie van de adviezen.

- De oppervlakte zone 9 'Zone voor tuinbouwverwante activiteiten' dient inderdaad bekeken te worden op basis van een correcte kadastrale situatie en dient in m² aangepast te worden. Bij de opmaak van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag korte termijn behoefte (gebruiksruil en regularisatie wateropvang) alsook bij opmaak van het GRUP tot herziening van huidig SGRUP deelplan 1/18 zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Aan de hand van een opmetingsplan van de bestaande toestand dient deze oppervlakte exact bepaald te worden. Deze oppervlakte dient gehanteerd te worden bij de ruil.
- De landschappelijke integratie van het bedrijf richting achterliggend open landschap dient bij de herziening van het GRUP opgenomen te worden binnen zone 7 – zone voor kweekruimte. Een randbuffer die een gesloten groenaanleg garandeert is noodzakelijk.
- Het nieuwe gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal bij de verschillende zones van het grafisch plan de categorie van gebiedsaanduiding landbouw aannemen.
- Bij herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zullen de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot zone 9 'zone voor tuinbouwverwante activiteiten' en zone 10 'zone voor stapelplaats' gedetailleerd beschreven worden.
- De louter interne gebruiksruil binnen de contour van het bedrijfsRUP is op zich voldoende motivatie om aan te tonen dat er geen afname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) voorgesteld wordt. In die zin wordt voldoende motivatie aangereikt om te voldoen aan de omzendbrief RO 2010/01 - Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.
- Het streven naar een groene aankleding bij huidige parkeerruimte alsook een kwalitatieve gevelmaterialisatie wordt meegenomen worden in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Er dient gevolg gegeven te worden aan decretale verplichting tot opmaak van het GRUP dat huidig deelplan 1/18 uit Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevremde bedrijven herziet.

De GECORO maakt zijn gemotiveerd advies over aan het bevoegde bestuursorgaan, de gemeenteraad.

2.1.3. Positief Planologisch attest verleend door de Gemeenteraad op 6 juni 2016

Huidige eigenaars willen de huidige situatie laten bestendigen en een deel van de planologisch toegekende oppervlakte aan 'tuinbouwverwante activiteiten' wisselen met eenzelfde oppervlakte voor 'stapelplaats'.

Op 6 juni 2016 werd door de gemeenteraad het planologisch attest **positief** afgeleverd.

Volgende voorwaarden werden daarin opgenomen:

- De oppervlakte zone 9 'Zone voor tuinbouwverwante activiteiten' dient bekeken te worden op basis van een correcte kadastrale situatie en dient in m² aangepast te worden. Bij de opmaak van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag korte termijn behoefte (gebruiksruil en regularisatie wateropvang) alsook bij opmaak van het GRUP tot herziening van huidig SGRUP deelplan 1/18 zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Aan de hand van een opmetingsplan van de bestaande toestand dient deze oppervlakte exact bepaald te worden. Deze oppervlakte dient gehanteerd te worden bij de ruil.
- De landschappelijke integratie van het bedrijf richting achterliggend open landschap dient bij de herziening van het GRUP opgenomen te worden binnen zone 7 – zone voor kweekruimte. Een randbuffer die een gesloten groenaanleg garandeert is noodzakelijk.
- Het nieuwe gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal bij de verschillende zones van het grafisch plan de categorie van gebiedsaanduiding landbouw aannemen.
- Bij herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zullen de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot zone 9 'zone voor tuinbouwverwante activiteiten' en zone 10 'zone voor stapelplaats' gedetailleerd beschreven worden.
- De louter interne gebruiksruil binnen de contour van het bedrijfsRUP is op zich voldoende motivatie om aan te tonen dat er geen afname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) voorgesteld wordt. In die zin wordt voldaan aan de omzendbrief RO 2010/01 - Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.
- Het streven naar een groene aankleding bij huidige parkeerruimte alsook een kwalitatieve gevelmaterialisatie wordt meegenomen in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Er dient gevolg gegeven te worden aan decretale verplichting tot opmaak van het GRUP dat huidig deelplan 1/18 uit Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevremde bedrijven herziet.

In die zin heeft het stadsbestuur er zich toe verbonden het SGRUP Zonevremde bedrijven deelplan 1/18 van 16 oktober 2008 te herzien dmv de opmaak van een nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

	<p>De korte termijnbehoefte werd via een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag door het college op 30 januari 2017 vergund.</p> <p><u>Gemeentelijk RUP Florawest</u> Het voorontwerp RUP Florawest werd opgesteld tot herziening van het RUP zonevreemde bedrijven voor de bestending en rechtszekerheid van de planologische ruil volgens de korte termijnbehoefte van het planologisch attest. In die zin wordt met voorliggend gemeentelijk RUP het RUP Zonevreemde bedrijven, goedgekeurd door de deputatie in zitting van 16 oktober 2016, herzien voor het <u>deelplan 1/18</u>.</p> <p>De bestemming wordt vastgelegd als een tuinbouwverwante activiteit, met als nevenbestemming kleinhandel, gerelateerd aan de eigen kweek of tuinaanleg. Het voorliggend voorontwerp biedt geen uitbreiding aan tuinbouwverwante activiteiten. Het RUP beoogt enkel de interne gebruiksruil planologisch te verankeren.</p>													
3.	<p>Beraadslaging</p> <p>De GECORO wil allereerst zijn waardering uitspreken voor het geleverde werk van de stad Ieper, in het bijzonder aan de ontwerper.</p>													
3.1.	<p><u>Aftoetsing aan het voorwaardelijk gunstig advies van de GECORO dd. 10 mei 2016 (eindconclusies uit de evaluatie van de adviezen).</u></p> <table border="1" data-bbox="175 694 1543 2105"> <tr> <td data-bbox="175 694 798 862"> <ul style="list-style-type: none"> Er dient gevolg gegeven te worden aan decretale verplichting tot opmaak van het GRUP dat huidig deelplan 1/18 uit Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven herzielt. </td> <td data-bbox="798 694 1543 862"> <ul style="list-style-type: none"> ✓ wordt bij deze uitgevoerd ... </td> </tr> <tr> <td data-bbox="175 862 798 1294"> <ul style="list-style-type: none"> De oppervlakte zone 9 'Zone voor tuinbouwverwante activiteiten' dient inderdaad bekeken te worden op basis van een correcte kadastrale situatie en dient in m² aangepast te worden. Bij de opmaak van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag korte termijn behoefte (gebruiksruil en regularisatie wateropvang) alsook bij opmaak van het GRUP tot herziening van huidig SGRUP deelplan 1/18 zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Aan de hand van een opmetingsplan van de bestaande toestand dient deze oppervlakte exact bepaald te worden. Deze oppervlakte dient gehanteerd te worden bij de ruil. </td> <td data-bbox="798 862 1543 1294"> <ul style="list-style-type: none"> ✓ MVT - zie pag 56 punt 8 / kaart pag. 57 en tabel pag. 58 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="175 1294 798 1512"> <ul style="list-style-type: none"> De landschappelijke integratie van het bedrijf richting achterliggend open landschap dient bij de herziening van het GRUP opgenomen te worden binnen zone 7 – zone voor kweekruimte. Een randbuffer die een gesloten groenaanleg garandeert is noodzakelijk. </td> <td data-bbox="798 1294 1543 1512"> <ul style="list-style-type: none"> ✓ STV – pag. 9 punt 4.2. en punt 1.7. van de Algemene Bepalingen </td> </tr> <tr> <td data-bbox="175 1512 798 1675"> <ul style="list-style-type: none"> Het nieuwe gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal bij de verschillende zones van het grafisch plan de categorie van gebiedsaanduiding landbouw aannemen. </td> <td data-bbox="798 1512 1543 1675"> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Zie MVT tabel pag. 58 en bestemmingsplan alsook <u>alle</u> zoneringen van de STV </td> </tr> <tr> <td data-bbox="175 1675 798 1966"> <ul style="list-style-type: none"> Bij herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zullen de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot zone 9 'zone voor tuinbouwverwante activiteiten' en zone 10 'zone voor stapelplaats' gedetailleerd beschreven worden. </td> <td data-bbox="798 1675 1543 1966"> <p>De GECORO stelt dat het geenszins de bedoeling mag zijn dat hier een kleinhandelszone wordt opgericht.</p> <p>De link met de tuin- en landbouw is belangrijk en de verkoop moet steeds ondergeschikt zijn. Enkel tuin- en landbouwactiviteiten kunnen worden toegelaten na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="175 1966 798 2105"> <ul style="list-style-type: none"> De louter interne gebruiksruil binnen de contour van het bedrijfsRUP is op zich voldoende motivatie om aan te tonen dat er geen afname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) voorgesteld wordt. </td> <td data-bbox="798 1966 1543 2105"> <ul style="list-style-type: none"> ✓ akkoord </td> </tr> </table>		<ul style="list-style-type: none"> Er dient gevolg gegeven te worden aan decretale verplichting tot opmaak van het GRUP dat huidig deelplan 1/18 uit Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven herzielt. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ wordt bij deze uitgevoerd ... 	<ul style="list-style-type: none"> De oppervlakte zone 9 'Zone voor tuinbouwverwante activiteiten' dient inderdaad bekeken te worden op basis van een correcte kadastrale situatie en dient in m² aangepast te worden. Bij de opmaak van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag korte termijn behoefte (gebruiksruil en regularisatie wateropvang) alsook bij opmaak van het GRUP tot herziening van huidig SGRUP deelplan 1/18 zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Aan de hand van een opmetingsplan van de bestaande toestand dient deze oppervlakte exact bepaald te worden. Deze oppervlakte dient gehanteerd te worden bij de ruil. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ MVT - zie pag 56 punt 8 / kaart pag. 57 en tabel pag. 58 	<ul style="list-style-type: none"> De landschappelijke integratie van het bedrijf richting achterliggend open landschap dient bij de herziening van het GRUP opgenomen te worden binnen zone 7 – zone voor kweekruimte. Een randbuffer die een gesloten groenaanleg garandeert is noodzakelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ STV – pag. 9 punt 4.2. en punt 1.7. van de Algemene Bepalingen 	<ul style="list-style-type: none"> Het nieuwe gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal bij de verschillende zones van het grafisch plan de categorie van gebiedsaanduiding landbouw aannemen. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zie MVT tabel pag. 58 en bestemmingsplan alsook <u>alle</u> zoneringen van de STV 	<ul style="list-style-type: none"> Bij herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zullen de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot zone 9 'zone voor tuinbouwverwante activiteiten' en zone 10 'zone voor stapelplaats' gedetailleerd beschreven worden. 	<p>De GECORO stelt dat het geenszins de bedoeling mag zijn dat hier een kleinhandelszone wordt opgericht.</p> <p>De link met de tuin- en landbouw is belangrijk en de verkoop moet steeds ondergeschikt zijn. Enkel tuin- en landbouwactiviteiten kunnen worden toegelaten na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> De louter interne gebruiksruil binnen de contour van het bedrijfsRUP is op zich voldoende motivatie om aan te tonen dat er geen afname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) voorgesteld wordt. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ akkoord
<ul style="list-style-type: none"> Er dient gevolg gegeven te worden aan decretale verplichting tot opmaak van het GRUP dat huidig deelplan 1/18 uit Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven herzielt. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ wordt bij deze uitgevoerd ... 													
<ul style="list-style-type: none"> De oppervlakte zone 9 'Zone voor tuinbouwverwante activiteiten' dient inderdaad bekeken te worden op basis van een correcte kadastrale situatie en dient in m² aangepast te worden. Bij de opmaak van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag korte termijn behoefte (gebruiksruil en regularisatie wateropvang) alsook bij opmaak van het GRUP tot herziening van huidig SGRUP deelplan 1/18 zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Aan de hand van een opmetingsplan van de bestaande toestand dient deze oppervlakte exact bepaald te worden. Deze oppervlakte dient gehanteerd te worden bij de ruil. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ MVT - zie pag 56 punt 8 / kaart pag. 57 en tabel pag. 58 													
<ul style="list-style-type: none"> De landschappelijke integratie van het bedrijf richting achterliggend open landschap dient bij de herziening van het GRUP opgenomen te worden binnen zone 7 – zone voor kweekruimte. Een randbuffer die een gesloten groenaanleg garandeert is noodzakelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ STV – pag. 9 punt 4.2. en punt 1.7. van de Algemene Bepalingen 													
<ul style="list-style-type: none"> Het nieuwe gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal bij de verschillende zones van het grafisch plan de categorie van gebiedsaanduiding landbouw aannemen. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zie MVT tabel pag. 58 en bestemmingsplan alsook <u>alle</u> zoneringen van de STV 													
<ul style="list-style-type: none"> Bij herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zullen de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot zone 9 'zone voor tuinbouwverwante activiteiten' en zone 10 'zone voor stapelplaats' gedetailleerd beschreven worden. 	<p>De GECORO stelt dat het geenszins de bedoeling mag zijn dat hier een kleinhandelszone wordt opgericht.</p> <p>De link met de tuin- en landbouw is belangrijk en de verkoop moet steeds ondergeschikt zijn. Enkel tuin- en landbouwactiviteiten kunnen worden toegelaten na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.</p>													
<ul style="list-style-type: none"> De louter interne gebruiksruil binnen de contour van het bedrijfsRUP is op zich voldoende motivatie om aan te tonen dat er geen afname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) voorgesteld wordt. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ akkoord 													

	<ul style="list-style-type: none"> Het streven naar een groene aankleding bij huidige parkeerruimte alsook een kwalitatieve gevelmaterialisatie wordt meegenomen worden in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. 	<p>Dit is niet duidelijk.</p> <p>Zie STV pag. 9 – zone 2 voor toeritten, parkeerruimte en opslag.</p> <p>Hier is volgens punt 3.2. maximaal 100% verhardingspercentage toegelaten en wordt verwezen naar Algemene Bepaling 0.2.. AB 0.2. is echter niet terug te vinden.</p>	
3.2.	<u>PLAN BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND.</u>		
	Geen bemerkingen		
3.3.	<u>BESTEMMINGSPLAN</u>		
	Geen bemerkingen		
3.4.	<u>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.</u>		
	Zie punt hierboven Algemene Bepalingen – nummering correct weergegeven		
3.5.	<u>MEMORIE VAN TOELICHTING</u>		
	<p>Enkele kleine tekstuele bemerkingen ...</p> <ul style="list-style-type: none"> pag. 50 – laatste alinea voorliggend plan pag. 52 – 5.3. – 2^{de} zin Daarnaast is het belangrijk de Belangrijk voorliggend 		
4.	<u>STEMMING</u>		
	<p>De voorzitter gaat na of de GECORO in aantal is om een geldige beslissing te nemen.</p> <p>De GECORO kan slechts geldig beslissen als ten minste de helft van de stemgerechtigde leden aanwezig is.</p> <p>Aantal stemgerechtigde leden: 17. Er zijn 10 stemgerechtigde leden aanwezig op de vergadering.</p> <p>De GECORO brengt een unaniem gunstig advies uit over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Florawest.</p>		

Bespreking:

Het document wordt aangevuld en aangepast teneinde gevolg te geven aan onderstaande opmerkingen.

<ul style="list-style-type: none"> Bij herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zullen de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot zone 9 'zone voor tuinbouwverwante activiteiten' en zone 10 'zone voor stapelplaats' gedetailleerd beschreven worden. 	<p>De GECORO stelt dat het geenszins de bedoeling mag zijn dat hier een kleinhandelszone wordt opgericht.</p> <p>De link met de tuin- en landbouw is belangrijk en de verkoop moet steeds ondergeschikt zijn. Enkel tuin- en landbouwactiviteiten kunnen worden toegelaten na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Het streven naar een groene aankleding bij huidige parkeerruimte alsook een kwalitatieve gevelmaterialisatie wordt meegenomen worden in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. 	<p>Dit is niet duidelijk.</p> <p>Zie STV pag. 9 – zone 2 voor toeritten, parkeerruimte en opslag.</p> <p>Hier is volgens punt 3.2. maximaal 100% verhardingspercentage toegelaten en wordt verwezen naar Algemene Bepaling 0.2.. AB 0.2. is echter niet terug te vinden.</p>

De expliciete verwijzing naar de toegelaten tuin- en landbouwactiviteiten (na overlating van het bedrijf) worden explicieter geformuleerd bij de algemene bepalingen. Een kleinhandelsbedrijf is uitgesloten.

De voorschriften onder zone 2 dienen in de verwijzing naar de algemene bepaling 0.2. vervangen voor de algemene bepaling 1.7 Visuele kwaliteit bedrijf.

De tekstuele bemerkingen worden aangepast.

- pag. 50 – laatste alinea voorliggend **d** plan
 - pag. 52 – 5.3. – 2^{de} zin Daarnaast is het **belangrijk de Belangrijk** voorliggend **d**
-

A.4. Ruimte Vlaanderen

Op 21 april 2017 werd advies ontvangen van Ruimte Vlaanderen.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP " Florawest " beoogt het herschikking van de bedrijfsmogelijkheden op de site van een bestaand vergund bedrijf.

2. Advies departement Omgeving conform artikel 2.2.13.

Het plan betreft een beperkte aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften zonder aan de planopties te raken van een bestaand RUP.

De planopties zijn niet strijdig met het RSV of het hoger verordenend beleidskader en behoeven geen verdere bovenlokale afweging.

3. Opmerkingen

In het RUP wordt aangehaald dat het plan in de bestemmingscategorie landbouw wordt opgenomen. Dit is niet correct. Voor de kweekzones is de bestemmingscategorie landbouw gerechtvaardigd, maar niet voor de verkoopoppervlakte. Deze activiteit is verwant aan bedrijvigheid.

Er wordt niet een RUP opgemaakt omdat het bedrijf als zonevreemd werd beschouwd. De bestemmingscategorie landbouw toekennen aan de verkoopgebouwen staat haaks op de vaststelling dat deze activiteit niet langer zone-eigen functioneert.

4. Algemene conclusie

Het ontwerp RUP "Florawest" wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd, onder volgende voorwaarde: de zone 9 en 10 opnemen in de bestemmingscategorie bedrijvigheid.

Bespreking/

Uit het advies van de deputatie, het advies van de Gecoro, het advies van de deputatie alsook agentschap Innoveren en Ondernemen wordt tuin- en landbouwactiviteit als hoofdfunctie benadrukt. In het advies van de deputatie en agentschap Innoveren en Ondernemen wordt expliciet vermeld dat de categorie van gebiedsaanduiding landbouw betreft. Dit bedrijf is ontstaan en gegroeid als kweek van tuinplanten en de verkoop ervan. Enkel tuin- en landbouwactiviteiten kunnen er in hoofdfunctie aanwezig zijn, ook na overlating van het bedrijf. Het element verkoop is ongeschikt aan deze hoofdfunctie en heeft er een rechtstreekse link mee.

Daarom wordt het document niet aangepast en wordt de categorie van gebiedsaanduiding behouden.

A5. Provinciale Technische Dienst Waterlopen

Op 24 april 2017 werd advies ontvangen van Ruimte Vlaanderen.

Beschrijving van het GRUP

Met voorliggend GRUP (herziening SGRUP Zonevremde bedrijven deelplan 1/18 van 16 oktober 2008) wenst het stadsbestuur van Leper de huidige activiteit van klein- en groothandel in tuin- en akkerbouwproducten, inclusief bloemen- en plantenkwekerij van Florawest NV te bestendigen. Daarbij wordt o.a. de landschappelijk integratie van het bedrijf (12.576,55 m²) richting achterliggend open landschap via stedenbouwkundige voorschriften strikt vastgelegd. Ook het streven naar een groene aankleding bij huidige parkeerruimte en een kwalitatieve gevelmaterialisatie wordt meegenomen in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Na onderzoek van de toegestuurde documenten blijkt geen enkele geklasserde waterloop in het plangebied te zijn gelegen. Het project ligt in het afstroomgebied van:

- De Verloren Hoekbeek – WY.7.3.16. – 2^{de} categorie – beheerder: provinciebestuur West-Vlaanderen;

Verder blijkt:

- Het plangebied gedeeltelijk in mogelijk overstromingsgevoelig gebied te zijn gelegen (zie kaart watertoets in bijlage).
- Het project ligt volgens het bijgevoegde uittreksel in een gebied met een moeilijk infiltrerbare bodem.

Gegevens en Bemerkingen

Met betrekking tot de watertoets

- o Terreinkennis leert dat de invloed van de vooropgestelde planvorming op het watersysteem in haar globaliteit moet worden bekeken.
- o De Verloren Hoekbeek. maakt deel uit van het stroomgebied van de Steenbeek/Sint-Jansbeek, WY.7.3., waterloop van 2^e categorie, dat effectief overstromingsgevoelig is.
- o Bij aanleg van verharde oppervlakten, zoals parkings en inritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering gebruikt. Er worden bij voorkeur voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.
- o Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- o Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn volgende voorwaarden van toepassing:
 - Aangezien het project gelegen is in een gebied met een moeilijk infiltrerbare bodem, wordt op basis van art. 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater een buffervolume opgelegd met vertraagde afvoer.
 - Sinds 1 januari 2011 wordt in dergelijke afwateringsgebieden een vertraagde afvoer van maximum 10 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 330 m³ (onder de vorm van een open buffer) opgelegd. Er wordt op gewezen dat bij elke projectontwikkeling, die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen, ophogingen,...) van minstens 1000 m² veroorzaakt, met dit principe rekening dient gehouden te worden.

De Provinciale Dienst Waterlopen zal in het kader van de watertoets bij elke vergunningsaanvraag onderzoeken welke maatregel(en) de projectontwikkelaar bij voorkeur neemt om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.

- o Waterlopen, grachten en buffer- en infiltratievoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd. Bij het aanleggen van buffervoorzieningen moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).
- o Om het verlies in waterbergingsruimte effectief te verhelpen, dienen alle ophogingen in mogelijks overstroombaar respectievelijk effectief overstroombaar gebied te worden gecompenseerd.

- De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeit van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel op de eigen terreinen plaats vinden. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen wateroverlast te bezorgen.

Advies Provincie West-Vlaanderen Dienst Waterlopen

Rekening houdend met bovenstaande gegevens en opmerkingen, kan gesteld worden dat het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Florawest' mogelijks bijkomende schade aan het watersysteem zal veroorzaken. Het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen is dan ook voorwaardelijk GUNSTIG.

Bespreking

De naleving van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening en de normen van de Provinciale Technische Dienst Waterlopen worden in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan overgenomen. Elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zal hieraan moeten voldoen. Tenzij in de toekomst strengere sectorale regelgeving uitgevaardigd wordt.

Verslaggever,

Sandra Debuf.

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Grote Markt 34
8900 Ieper

Nr.	2732
04.04.2017	
Dienst	KOL

Sint-Andries,
30 maart 2017

Betreft:
Voorontwerp gemeentelijk RUP Florawest (Ieper)

Contactpersoon:
Gertjan Lebrun

Onze ref.:
GLB/17/0497-17/15/5155
Uw ref.:

Telefoon 050 40 35 24
Fax 050 40 33 76
e-mail:

Bijlagen: -

gertjan.lebrun@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Florawest. Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering dd. 24/04/2017.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Ieper - gemeentelijk RUP 'Florawest', voorontwerp dd. 15/03/2017, opgemaakt door stad Ieper, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Dit RUP is de uitvoering van een afgeleverd planologisch attest door de gemeenteraad van Ieper aan het bedrijf Florawest, tuincenter Filip Heyman bvba, dd. 06/06/2016. Het bedrijf is gelegen aan de Zonnebeekseweg 395, Ieper. Bij de goedkeuring van het sectoraal gemeentelijk RUP Zonevreemde bedrijven (dd. 16/10/2008) kreeg het bedrijf rechtszekerheid met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Het voorliggende RUP heeft als doel een beperkte ruimtelijke wissel van activiteiten tussen opslag en verkoopruimte mogelijk te maken.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper (GRS). Daarnaast worden er inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP voldoet aan deze juridische vereisten.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Het bedrijf is opgenomen in het gemeentelijk RUP Zonevreemde Bedrijven (Ieper). Dit RUP is dd. 16/10/2008 goedgekeurd door de deputatie. Het volgende werd toen gesteld door de deputatie inzake het bedrijf Florawest Bloem- en tuincenter (vandaag Filip Heyman bvba):

'Het PRS-WV gaat hoogstens akkoord met een consolidatie van de kleinhandel in de open ruimte, waardoor enkel de vergunde/vergund geachte kleinhandel behouden kan blijven. Gezien de omvorming van de achterste loods naar louter kweek- of opslagruimte is opgenomen in de voorschriften van het RUP, wordt enkel de consolidatie van de bestaande kleinhandel beoogd. De deputatie kan bijgevolg akkoord gaan met dit deelplan.'

Aangezien er wordt duidelijk gemaakt dat het om een ruimtelijke ruil gaat van de zone waar handelsactiviteiten worden toegelaten (zone voor tuinbouwverwante activiteiten) en de zone waar geen handelsactiviteiten worden toegelaten (zone voor stapelplaats), zonder dat de vergunde handelsactiviteiten kunnen uitbreiden, is het voorliggende RUP in overeenstemming met de bepalingen uit het PRS-WV en wat er werd gesteld door de deputatie in het kader van het goedkeuringsbesluit van het gemeentelijk RUP Zonevreemde Bedrijven (Ieper).

Overeenstemming met het GRS Ieper

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Ieper is goedgekeurd op 02/10/2000.

In het kader van GRS Ieper is er een categorisering met bijhorende ontwikkelingsmogelijkheden opgesteld i.f.v. zonevreemde bedrijven afhankelijk van de deelruimte waarbinnen het desbetreffende bedrijf is gelegen. Het bedrijf Florawest is gelegen binnen deelruimte 5, open agrarisch gebied (gebied ten noorden van Ieper), waarbij categorie 0 tot 5 geldt. Bij de afweging van de ontwikkelingsmogelijkheden van Florawest in het kader van het gemeentelijk RUP Zonevreemde Bedrijven werd categorie 3 toegekend, waardoor beperkt uitbreiden mogelijk is met beperking qua aard van de activiteiten. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van activiteiten betreft. Wat betreft deze nieuwe activiteiten, die al dan niet zouden toegelaten worden na stopzetting van de huidige activiteiten, heeft de deputatie nog een opmerking (zie hieronder).

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Momenteel wordt er bij zone 9 (zone voor tuinbouwverwante activiteiten) verordenend opgenomen dat op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, slechts activiteiten kunnen worden toegelaten die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige tuinbouw en aanverwante handel. Er dienen hierbij echter garanties te worden opgenomen dat er enkel tuin- en landbouwactiviteiten kunnen worden toegelaten na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten. Eventuele toekomstige vergunningsaanvragen zullen immers niet kunnen geweigerd worden enkel en alleen op basis van de gebiedscategorie landbouw. De deputatie stelt dat het niet de bedoeling kan zijn dat er handelsactiviteiten en/of ambachtelijke activiteiten zouden ontwikkeld worden op de site los van land- en tuinbouwactiviteiten. Hierbij verwijst de deputatie naar de bijzondere voorwaarden uit de stedenbouwkundige vergunning dd. 30/01/2017, waarbij er wordt gesteld dat het geenszins de bedoeling kan zijn om de verkoopsruimte los te zien van de tuinbouwverwante activiteiten waar zij onderdeel uit van maken en dat de link met de tuinbouw moet behouden blijven.

In het kader van het openbaar onderzoek van de aanvraag planologisch attest stelde de deputatie dat indien een deel van de opslag aan de straatzijde van de bedrijfssite zal plaatsvinden er voldoende garanties moeten worden gegeven teneinde een kwalitatieve afwerking richting straatzijde te garanderen. Dit dient harder te worden omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. Momenteel is dit te vrijblijvend opgenomen.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 september 2010 is er een richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende linken

<http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&lang=NL-RUPForum>

http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen

Aanbeveling: Sinds december 2014 is er een richtlijn voor digitale uitwisseling van stedenbouwkundige informatie. Deze richtlijn vervangt versie 2.3 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen' van 1 september 2010, versie 2.0 van de 'richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende het plannenregister' van 15 maart 2011 en versie 2.0 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade' van 15 maart. Meer informatie vindt u op volgende link:

<http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/DSIplatform>

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Florawest, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

Er dienen garanties te worden opgenomen dat er enkel tuin- en landbouwactiviteiten kunnen worden toegelaten na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Franky De Block

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie, 30/03/2017

College van Burgemeester en Schepenen
Stadsbestuur Ieper

Auris
Ter Waarde 1
8900 Ieper

Sint-Andries,

Betreft: IEPER

Contactpersoon:

Liesbet SERLET

Telefoon 057 22 41 53

Fax 057 21 84 28

e-mail:

liesbet.serlet@west-vlaanderen.be

Onze ref.:

1021/2017/001/WAT01/501

Uw ref.:

Advies Gemeentelijk Uitvoeringsplan
van Florawest

- Bijlagen:**
1. Uittreksel Atlas van de waterlopen (overstromingsgevoeligheid)
 2. Uittreksel Atlas van de waterlopen (infiltratiemogelijkheid)

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

ADVIES m.b.t. DE WATERTOETS

**BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING 5 JULI 2013 – GEWESTELIJKE
STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE HEMELWATERPUTTEN,
INFILTRATIEVOORZIENINGEN, BUFFERVORZIENINGEN EN GESCHIEDEN LOZING VAN
AFVALWATER EN HEMELWATER.**

(B.S. van 8 oktober 2013)

DECREET INTEGRAAL WATERBELEID van 9 juli 2003

(B.S. van 14 november 2003)

UITVOERINGSBESLUIT van de VLAAMSE REGERING van 20 juli 2006

(B.S. 1 november 2006)

**DECREET WIJZIGING WET OP ONBEVAARBARE WATERLOPEN INZAKE MACHTIGINGEN van
23 maart 2012**

(B.S. 30 april 2012)

**DECREET WIJZIGING VAN DIVERSE BEPALINGEN VAN HET DECREET BETREFFENDE
INTEGRAAL WATERBELEID van 19 juli 2013**

(B.S. 01 oktober 2013)

Het uitvoeringsbesluit (art. 5 § 1) van de Vlaamse regering bepaalt de adviesinstantie die overeenkomstig artikel 8 § 3, van het DIWB advies dient uit te brengen over vergunningsaanvragen.

... de provincie als de vergunningsplichtige activiteit waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt in of in de nabijheid van een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die onder hun respectievelijke beheer valt, dan wel het oppervlaktewater in kwestie in die waterloop wordt verzameld;

Artikel 13 van hoofdstuk 6 van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater (5 juli 2013 – B.S. 8 okt. 2013) biedt het vergunningverlenende bestuursorgaan afwijkingsmogelijkheden.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan bij de beoordeling van de aanvraag in uitzonderlijke gevallen afwijkingen toestaan van de verplichtingen van dit besluit als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is; ...

Administratieve gegevens:

Gemeente <i>Deelgemeente</i>	IEPER
Polder	Geen
Waterloop	Verloren Hoekbeek WY.7.3.16. van 2 ^e categorie Beheerd door: Provinciebestuur van West-Vlaanderen Provinciehuis Abdijbeke Dienst Waterlopen Abdijbekestraat 9 8200 St-Andries (Brugge)
Ligging	Zonnebeekseweg 395 te 8900 Ieper 2 ^{de} Afdeling, Sectie A, nrs. 398s ³
Aanvrager	Florawest N.V. Zonnebeekseweg 395 te 8900 Ieper
Ontwerp	Het uitbaten van een tuinbouwbedrijf met verkoop van tuinartikelen

Beschrijving van het GRUP

Met voorliggend GRUP (herziening SGRUP Zonevreemde bedrijven deelplan 1/18 van 16 oktober 2008) wenst het stadsbestuur van Ieper de huidige activiteit van klein- en groothandel in tuin- en akkerbouwproducten, inclusief bloemen- en plantenkwekerij van Florawest NV te bestendigen. Daarbij wordt o.a. de landschappelijk integratie van het bedrijf (12.576,55 m²) richting achterliggend open landschap via stedenbouwkundige voorschriften strikt vastgelegd. Ook het streven naar een groene aankleding bij huidige parkeerruimte en een kwalitatieve gevelmaterialisatie wordt meegenomen in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Na onderzoek van de toegestuurde documenten blijkt geen enkele geklasserde waterloop in het plangebied te zijn gelegen. Het project ligt in het afstroomgebied van:

- De Verloren Hoekbeek – WY.7.3.16. – 2^{de} categorie – beheerder: provinciebestuur West-Vlaanderen;

Verder blijkt:

- Het plangebied gedeeltelijk in mogelijk overstromingsgevoelig gebied te zijn gelegen (zie kaart watertoets in bijlage).
- Het project ligt volgens het bijgevoegde uittreksel in een gebied met een moeilijk infiltrerbare bodem.

Gegevens en Bemerkingen

Met betrekking tot de watertoets

- o Terreinkennis leert dat de **invloed** van de vooropgestelde planvorming **op het watersysteem** in haar **globaliteit** moet worden bekeken.
- o De Verloren Hoekbeek. maakt deel uit van het stroomgebied van de Steenbeek/Sint-Jansbeek, WY.7.3., waterloop van 2^e categorie, dat effectief overstromingsgevoelig is.
- o Bij aanleg van verharde oppervlakten, zoals parkings en inritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur **waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering** gebruikt. Er worden bij voorkeur voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.
- o Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- o Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn volgende voorwaarden van toepassing:
 - Aangezien het project gelegen is in een gebied met een moeilijk infiltreerbare bodem, wordt op basis van art. 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater **een buffervolume opgelegd met vertraagde afvoer**.
 - Sinds 1 januari 2011 wordt in dergelijke afwateringsgebieden **een vertraagde afvoer van maximum 10 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 330 m³ (onder de vorm van een open buffer)** opgelegd. Er wordt op gewezen dat bij elke projectontwikkeling, die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen, ophogingen,...) van minstens 1000 m² veroorzaakt, met dit principe rekening dient gehouden te worden.

De Provinciale Dienst Waterlopen zal in het kader van de watertoets bij elke vergunningsaanvraag onderzoeken welke maatregel(en) de projectontwikkelaar bij voorkeur neemt om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.

- o Waterlopen, grachten en buffer- en infiltratievoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd. Bij het aanleggen van **buffervoorzieningen** moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).
- o Om het verlies in waterbergingsruimte effectief te verhelpen, dienen alle **ophogingen** in mogelijks overstroombaar respectievelijk effectief overstroombaar gebied te worden **gecompenseerd**.

Dienst Waterlopen

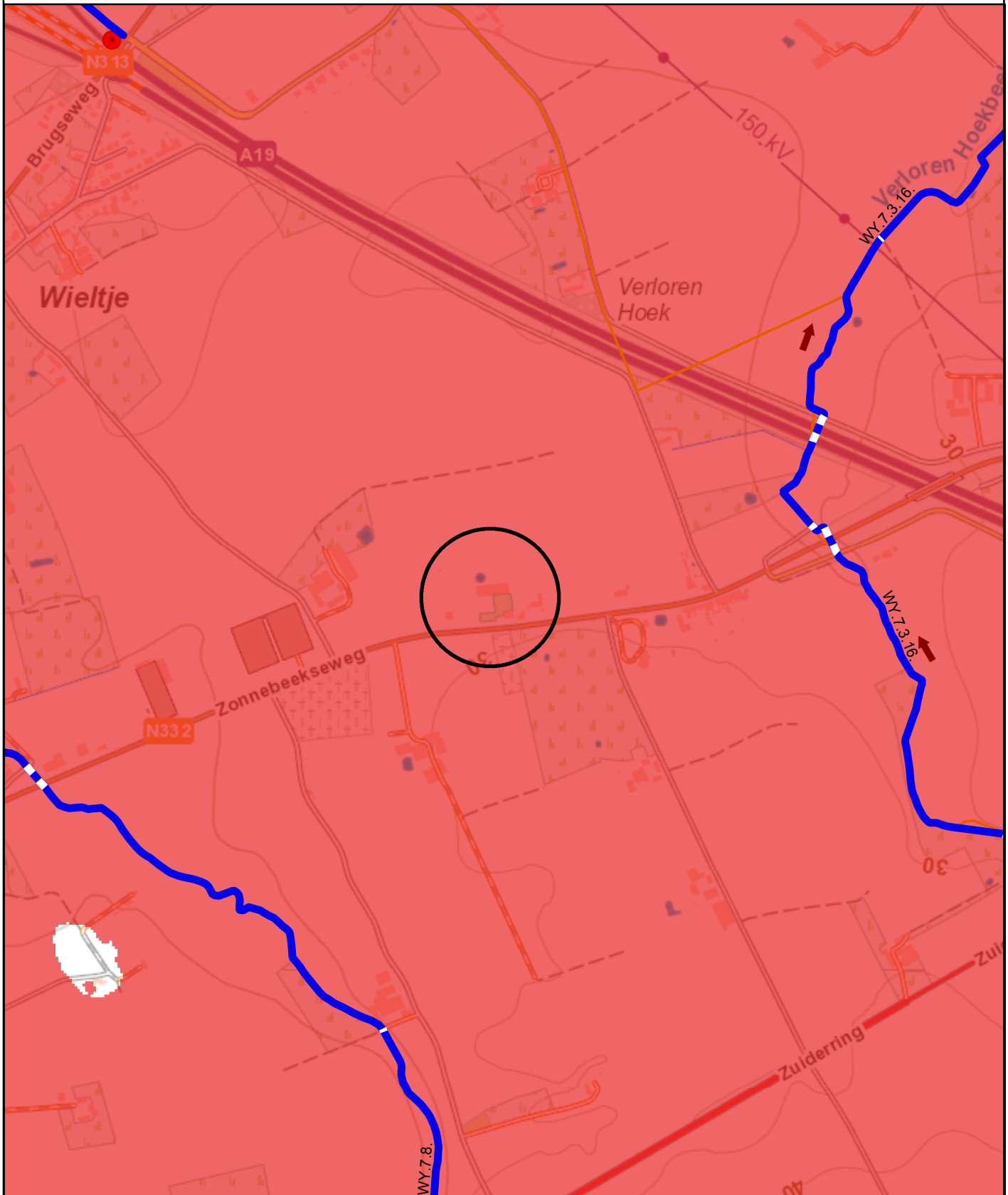
- o De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeit van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel op de eigen terreinen plaats vinden. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen wateroverlast te bezorgen.





Advies Provincie West-Vlaanderen Dienst Waterlopen




Rekening houdend met bovenstaande gegevens en opmerkingen, kan gesteld worden dat het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Florawest' mogelijks bijkomende schade aan het watersysteem zal veroorzaken. Het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen is dan ook **voorwaardelijk GUNSTIG**.

Hoogachtend,
Namens de deputatie,
De directeur,

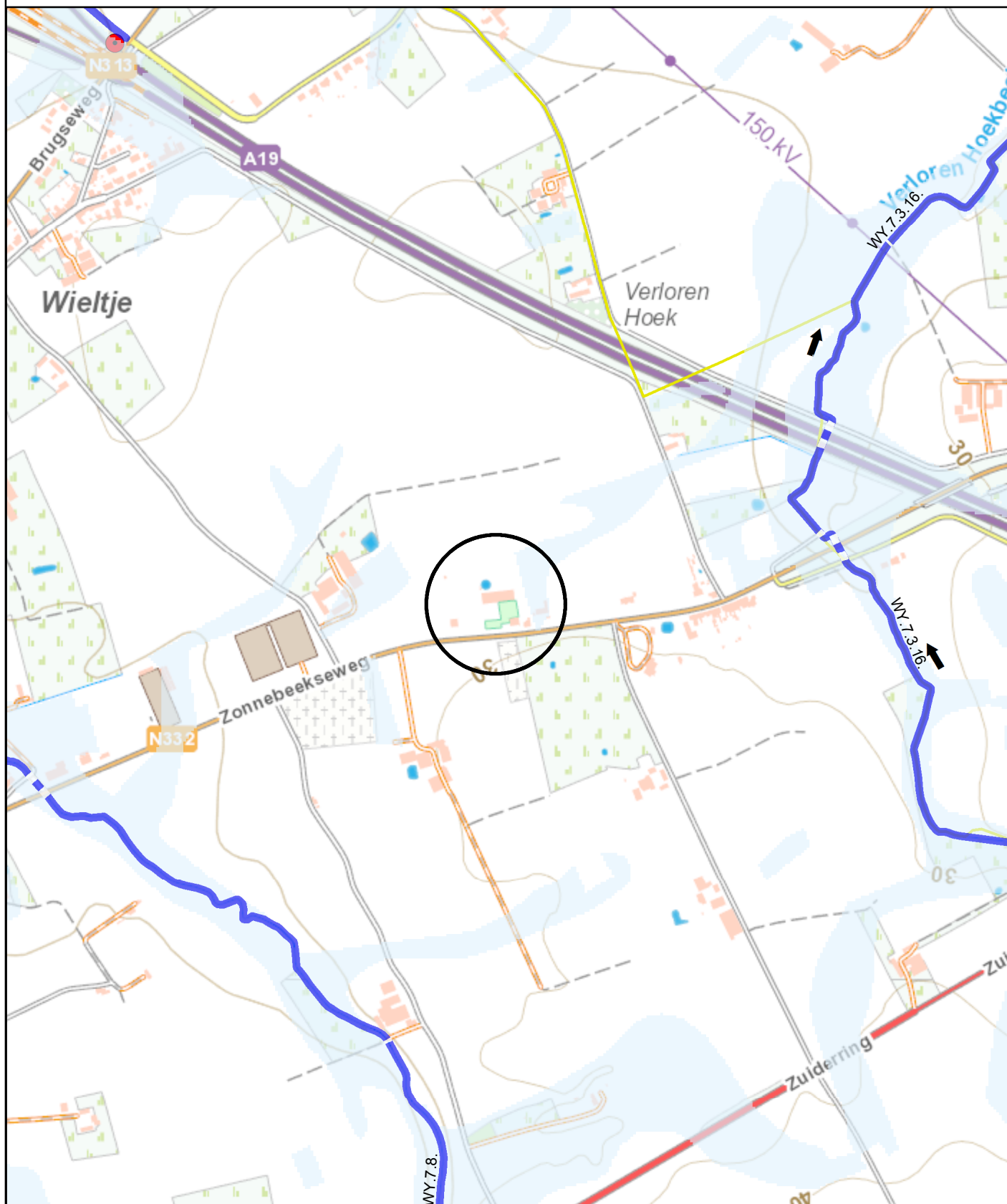
Ing. Jan VANDECAVEY







-  Waterloop 1ste categorie
-  Waterloop 2de categorie
-  Waterloop 3de categorie
-  Polderwaterloop

-  Gemeentegrens
-  Polder
-  Moelijk infiltrerbare gronden

**Uittreksels uit CartoWeb.be met toelating
 van het Nationaal Geografisch Instituut
 van 21/03/2016-www.ngi.be.**



-  Waterloop 1ste categorie
-  Waterloop 2de categorie
-  Waterloop 3de categorie
-  Polderwaterloop

-  Gemeentegrens
-  Polder
-  Mogelijk overstromingsgevoelig
-  Effectief overstromingsgevoelig

Uittreksels uit CartoWeb.be met toelating van het Nationaal Geografisch Instituut van 21/03/2016-www.ngi.be.

**GECORO
GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING**



**ADVIES
VOORONTWERP GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN FLORAWEST**

DINSDAG 18 APRIL 2017

Datum	18.04.2017 – 19u30
Locatie	AURIS VERGADERZAAL 5
Status	ADVIES t.a.v. de plenaire vergadering van maandag 24 april 2017

	AANWEZIGE STEMGERECHTIGDE LEDEN:	EFFECTIEF LID		PLAATSVERVANGEND LID	
1	MILIEU- EN NATUURVERENIGINGEN	Lieven Stubbe	aanwezig	Kathleen Bevernage	
2	VERENIGINGEN VAN WERKGEVERS VOKA	Veerle De Mey		Walter Barthier	verontschuldigd
3	VERENIGINGEN VAN HANDELAARS	Piet Vergauwe	aanwezig	Julie Leterme	
4	SECTOR LANDBOUW	Dominique Huits	aanwezig	Renaat Van Hecke	
5	VERENIGINGEN VAN WERKNEMERS - ACV	Kristien Beyens		Patrick Vandermeersch	aanwezig
6	VERENIGINGEN VAN WERKNEMERS - ABVV	Eric Derdaele	aanwezig	Jeroen Coolsaet	
7	BOUWMAATSCHAPPIJEN VOOR SOCIALE WONINGBOUW	Brigitte Dewulf		Hendrik Vervisch	aanwezig
8	OCMW	Frans Vromman	verontschuldigd	Tine Verschoot	
9	SECTOR MENSEN MET EEN BEPERKING	Stefaan Lazoore	verontschuldigd		
10	JEUGD	Sara Descamps		Jonas Plouvier	aanwezig
11	CULTURELE SECTOR	Frans Lignel	verontschuldigd	Devos Monique	
12	DERDE LEEFTIJD	Anne-Marie Haentjens		Paul Lambert	aanwezig
13	DESKUNDIGE	Peter Pillen	verontschuldigd	Jef Pierco	verontschuldigd
14	DESKUNDIGE	Klaas Monkerhey	verontschuldigd	José Deschildre	verontschuldigd
15	DESKUNDIGE	Filip Boury	verontschuldigd	Lieven Wydooghe	aanwezig
16	DESKUNDIGE	Paul Buylaert	aanwezig	Marijke Dendooven	
17	DESKUNDIGE/VOORZITTER	Ward Deneckere	verontschuldigd		
	AANWEZIGE NIET- STEMGERECHTIGDE LEDEN:	EFFECTIEF LID		PLAATSVERVANGEND LID	
1	vertegenwoordiger politieke fractie CD&V-NV_A	Vanlerberghe Caroline		Sabine Goudeseune	verontschuldigd
2	vertegenwoordiger politieke fractie SP.a	Bolle Philip	verontschuldigd	Ives Goudeseune	
3	vertegenwoordiger politieke fractie Vlaams Belang	Sanders Johan	verontschuldigd	Nancy Six	
4	vertegenwoordiger politieke fractie Open Ieper	Descamps Thijs	verontschuldigd	-	
5	vertegenwoordiger politieke fractie Groen	Vera Lannoo	verontschuldigd	-	
6	bevoegde schepen	Dehaene Dominique	verontschuldigd	-	
7	Afdelingshoofd ROHM	Debuf Sandra	verontschuldigd	-	
8	SECRETARIS	Lahey Kathy	aanwezig		

1	<p>Juridische grond VCRO - AFDELING 4. PLANOLOGISCHE ATTESTEN - Art. 4.4.24. tem 4.4.29 .</p> <p>Conform artikel 2.2.13. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de GECORO van de stad Ieper advies uit over het VOORONTWERP gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Florawest.</p> <p>Dit advies wordt overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen t.a.v. de plenaire vergadering van maandag 24 april om 10 uur in vergaderzaal V3 – Auris, ter Waarde 1 – 8900 Ieper. De GECORO verontschuldigt zich voor deze vergadering.</p>
2	<p>Bespreking</p>
2.1	<p>Historiek</p>
2.1.1.	<p><u>Deelplan 1/18 Florawest, Bloemen- en tuincenter gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde Bedrijven – goedgekeurd door de deputatie op 16 oktober 2008</u></p> <p>Voorliggende aanvraag behelst deelplan 1/18 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde Bedrijven – goedgekeurd door de Deputatie in zitting van 16 oktober 2008. Het bedrijf, dat zonevreemd was, kreeg daardoor rechtszekerheid met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.</p> <p><i>Deelplan 1/18 = bedrijf Florawest, Bloemen- en tuincenter. De goedkeuringsbeslissing van de Deputatie (RP/TDV/08/757 stelt volgende: ‘ Het bedrijf is gelegen ten oosten Ieper, langsheen de Zonnebeekseweg, in agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het betreft een bloem- en tuincenter met een deel eigen kweek en kleinhandelsactiviteiten. In het ontwerp RUP was er echter nog onduidelijkheid over de vergunningstoestand van de aanwezige kleinhandel. IN het advies van RO-Vlaanderen naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat het gaat om een behoorlijk vergund tuincentrum, voor zover de activiteiten worden ingeperkt in het RUP, namelijk de achterste loods terug omvormen naar kweek- of opslagruimte, gezien deze niet vergund is voor de verkoopactiviteit. Het PRS-WV gaat hoogstens akkoord met een consolidatie van de kleinhandel in de open ruimte, waardoor enkel de vergunde/vergund geachte kleinhandel behouden kan blijven. Gezien de omvorming van de achterste loods naar louter kweek- op opslagruimte is opgenomen in de voorschriften van het RUP, wordt enkel de consolidatie van de bestaande vergunde kleinhandel beoogd. De deputatie kan bijgevolg akkoord gaan met dit plan.”</i></p>
2.1.2.	<p>Aanvraag planologisch attest – gunstig advies GECORO</p> <p>Door de GECORO werd in zitting van 10 mei 2016 een eindadvies uitgebracht t.a.v. de gemeenteraad.</p> <p>Zie hieronder</p> <p><u>Eindadvies GECORO</u></p> <p><i>De bedrijfssite behelst een bestaand, niet-verkrot en hoofdzakelijk vergund bedrijf waardoor voldaan wordt aan de bepalingen van Art. 4.4.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p> <p><i>De aanvraag stelt voor om voor de ruimtelijke behoefte op korte termijn af te wijken van de ordening van het Sectoraal Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven.</i></p> <p><i>Op het bestemmingsplan wordt de zone 9 ‘zone voor tuinbouwverwante activiteiten’ grafisch afgebakend op de voorste bedrijfsbebouwing. Hiervan wordt de voorste zone over 649 m² geruild met zone voor stapelplaats ‘zone 10’. Deze zone is ingetekend op de achterste loods, het deel dat geruild wordt is de rechtse ruimte van de achterliggende loods in het verlengde van zone 9.</i></p> <p><i>Bij behandeling van het advies van de provincie werd gesteld dat de oppervlakte van zone 9 op het grafisch plan gerekend moet worden op een reële en vergunde situatie waarbij de oppervlakte van de serre binnen zone 9 groter is dan op het grafisch plan weergegeven.</i></p> <p><i>Dit betekent een ruil van volgende bestemmingsvoorschriften over de in de aanvraag aangeduide oppervlakte:</i></p> <p><i>Binnen de zone 9 geldt volgend bestemmingsvoorschrift: Zone bestemd voor tuinbouwverwante activiteiten, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico’s met zich meebrengen. Zijn eveneens als activiteiten in deze zone toegelaten: toonzaal, verkoopsruimte en voorzieningen gerelateerd aan de tuinbouw. Er dient evenwel een duidelijke ruimtelijke relatie met de landbouw te blijven bestaan.</i></p> <p><i>Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige tuinbouw en aanverwante handel.</i></p> <p><i>Specifieke aanduiding:</i></p>

Ter plaatse van de aanduiding 'rood vierkant – specifieke maatregel' kunnen de gebouwen enkel gebruikt worden als kweekruimte of opslagruimte. De verkoopsruimte kan niet in deze gebouwen uitgebreid worden.

Binnen zone 10 geldt volgend bestemmingsvoorschrift:

In deze zone is geen kleinhandel toegelaten.

Voor het overige volgt deze zone de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van zone 9.

Dit betekent dat het achterliggende loodsdeel dat qua bestemming geruild wordt ook onder de specifieke aanduiding valt waarbinnen enkel kweekruimte of opslagruimte mogelijk is.

De interne ruil van functie verkoop en opslag behelst een organisatorische keuze zonder impact op de omgeving. De regularisatie van een wateropvang in de achterliggende kweekruimte, waar dit bij de bouwvergunning tot oprichting van de woning vergund werd op een andere inplanting, behelst de regularisatie van een constructie eigen aan de activiteit plantenkweek. Het SGRUP voorziet ook binnen zone 7 de mogelijkheid om watertanks te vergunnen. De regularisatie van de watertank is conform het huidige SGRUP Zonevreemde bedrijven, dus stelt op zich geen probleem.

In het PRS is een specifiek beleidskaders met betrekking tot zonevreemde bedrijvigheid opgenomen, de evaluatiecriteria werden in het advies van het college afgetoetst, deze kan overgenomen worden:

2.1 Evaluatiecriteria voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen

Criteria voor de evaluatie van bestaande bedrijven

A. Impact van een bedrijf als maatstaf

Elk bedrijf oefent een zekere impact uit op de omgeving. Deze impact heeft betrekking op drie domeinen, met name de ruimte, het milieu en het verkeer.

- Ruimtelijke impact: het ruimtebeslag ten opzichte van de omgeving (schaal van het gebouw en van het perceel ten opzichte van de omgevende bebouwing en bebouwde percelen); de landschappelijke impact van het bedrijf.*
- Milieu-impact: de milieuhinder voor de omgeving door geluid, trillingen, straling, gassen, vloeistoffen, stof of andere vaste materie.*
- Verkeersimpact: de invloed van het bedrijf op het verkeer en de leefbaarheid/veiligheid in de omgeving ten gevolge van transport van goederen, werknemers en bezoekers/klanten; de ontsluiting van het bedrijf.*

De aard en de mate van de impact bepalen de ontwikkelingsmogelijkheden en de lokalisatie van het bedrijf. Door het ruimte- en tijdsgebonden karakter is dit moeilijk in normen vast te leggen of op alle vlakken eenduidig vast te stellen. Daarom worden criteria bepaald waarop bedrijven geëvalueerd dienen te worden.

B. Evaluatiecriteria

Volgens de drie domeinen die een impact uitoefenen op de omgeving, worden criteria voorgesteld.

Het gaat hier om criteria die buiten de juridische situatie vallen. Daarnaast zijn er ook sociaal- en bedrijfseconomische criteria die een rol spelen bij de beoordeling.

Ruimtelijke impact

- Ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving:
Het bedrijf ligt in het open landschap waar landbouwbedrijven aanwezig zijn van een gelijkaardige schaalgrootte.*
- Situering in het landschap en voorkomen van het bedrijf:
Het bedrijf ligt langs de invalsweg en wordt omringd door een groene aanleg.*
- Situering ten opzichte van beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten of bakens in het landschap:
Het bedrijf ligt in de omgeving van de 'leperboog', deze frontzone WOI bevat tal van beschermde militaire begraafplaatsen.*
- Historiek van het ruimtegebruik:
Het bedrijf is ontstaan in de jaren '50, deze historische vesting is door de jaren uitgegroeid tot een tuincenter met plantenkweek en bijhorende verkoop.*

De voorgestelde werken behelzen een interne herschikking waardoor de ruimtelijke impact op voormelde criteria niet gewijzigd zal worden en daardoor bestendigd wordt. De regularisatie van de wateropvang op een gewijzigde locatie zal eveneens een zeer geringe impact hebben. Deze situeert zich tenmidden de kweekruimte is visueel enkel waarneembaar vanaf de Wieltjesstraat. Een sluitende groene landschappelijke inkleding is wenselijk.

Milieu-impact

- Milieuhinder:
Uit de plan-MER screening is als conclusie naar voor gekomen dat de milieueffecten in voldoende mate voldoende geduid werden en dat deze geen negatieve milieugevolgen teweeg brengen, cfr ontheffing plan-MER plicht door de dienst MER.*
- Openbare nutsvoorzieningen:
Alle nutsaanleg is aanwezig.*

Er kan geconcludeerd worden dat de milieu-impact met voorliggende ruimtelijke korte termijnbehoefte nihil is.

Verkeersimpact

- Verkeershinder:*

Het bedrijf ligt langs een lokale weg die voldoende uitgerust is om een hogere verkeersintensiteit op te vangen. De Zonnebeekseweg is een steenweg die leper langs oostelijke zijde ontsluit. De opgegeven verkeersintensiteit wordt met voorliggende aanvraag niet gewijzigd. Er worden geen extra transportbewegingen verwacht.

- **Bereikbaarheid:**
Het bedrijf is gericht op automobilititeit. Er is een lage tewerkstelling
- **Clustergebonden afzetmarkt:**
De afzetmarkt wordt gedefinieerd als een ruimtelijke cluster van 20-25 km rondom de bedrijfssite.
- **Ontsluiting door openbaar vervoer.**
Op de Zonnebeekseweg loopt de lijn 94 (Ieper-Roeselare).

De verkeersimpact wordt met voorliggende aanvraag niet gewijzigd. De Zonnebeekseweg is voldoende ruim gedimensioneerd om de huidige vervoersbewegingen op te vangen, deze worden immers niet gewijzigd.

Sociaal- en bedrijfseconomische criteria

- **Investerings:**
Het bedrijf is historisch gegroeid met verspreide investeringen. De laatste stedenbouwkundige vergunning dateert van 1991 (loods).
- **Productieproces:**
Niet van toepassing.
- **Beschikbaarheid:**
Het bedrijf in zeker mate solitair, er zijn geen vergelijkbare bedrijfsgebouwen in de directe omgeving.
- **Tewerkstelling:**
Het bedrijf is kleinschalig qua tewerkstelling. Met voorgestelde werken wordt geen wijziging in tewerkstelling verwacht.

Zowel in de stedelijke gebieden als in het buitengebied moet verweving maximaal worden nagestreefd: verweving de regel, scheiding de uitzondering. Om te besluiten tot het ter plaatse kunnen blijven ontwikkelen, moet het bedrijf voor de meeste criteria gunstig scoren.

Het bedrijf scoort met de voorgestelde ingrepen algemeen positief bij de evaluatiecriteria. In die zin kan worden geconcludeerd dat de voorgestelde planologische ruil en de regularisatie van de regenwateropvang aanvaardbaar zijn volgens het provinciaal beleidskader.

Het gevraagde behelst een louter interne gebruiksruil binnen de plancontour van het SGRUP waarbij twee bestaande geordende oppervlaktes van twee zones verwisseld worden omwille van een optimalere bedrijfseconomische en bedrijfsorganisatorische situatie.

De ruimtelijke impact op de omgeving is uitermate beperkt, deze zal enkel intern binnen het bedrijf zijn uitwerking kennen.

Naast voormelde planologische ruil binnen de plancontour van het SGRUP blijven de bepalingen van het SGRUP zonevreemde bedrijven d.d. 16 oktober 2008 behouden.

De GECORO verleent op basis van voormelde beoordeling een gunstig advies.

Er dient gevolg gegeven te worden aan volgende eindconclusies uit de evaluatie van de adviezen.

- De oppervlakte zone 9 'Zone voor tuinbouwverwante activiteiten' dient inderdaad bekeken te worden op basis van een correcte kadastrale situatie en dient in m² aangepast te worden. Bij de opmaak van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag korte termijn behoefte (gebruiksruil en regularisatie wateropvang) alsook bij opmaak van het GRUP tot herziening van huidig SGRUP deelplan 1/18 zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Aan de hand van een opmetingsplan van de bestaande toestand dient deze oppervlakte exact bepaald te worden. Deze oppervlakte dient gehanteerd te worden bij de ruil.
- De landschappelijke integratie van het bedrijf richting achterliggend open landschap dient bij de herziening van het GRUP opgenomen te worden binnen zone 7 – zone voor kweekruimte. Een randbuffer die een gesloten groenaanleg garandeert is noodzakelijk.
- Het nieuwe gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal bij de verschillende zones van het grafisch plan de categorie van gebiedsaanduiding landbouw aannemen.
- Bij herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zullen de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot zone 9 'zone voor tuinbouwverwante activiteiten' en zone 10 'zone voor stapelplaats' gedetailleerd beschreven worden.
- De louter interne gebruiksruil binnen de contour van het bedrijfsRUP is op zich voldoende motivatie om aan te tonen dat er geen afname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) voorgesteld wordt. In die zin wordt voldoende motivatie aangereikt om te voldoen aan de omzendbrief RO 2010/01 - Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.
- Het streven naar een groene aankleding bij huidige parkeerruimte alsook een kwalitatieve gevelmaterialisatie wordt meegenomen worden in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Er dient gevolg gegeven te worden aan decretale verplichting tot opmaak van het GRUP dat huidig deelplan 1/18 uit Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven herziet.

De GECORO maakt zijn gemotiveerd advies over aan het bevoegde bestuursorgaan, de gemeenteraad.

2.1.3. **Positief Planologisch attest verleend door de Gemeenteraad op 6 juni 2016**

Huidige eigenaars willen de huidige situatie laten bestendigen en een deel van de planologisch toegekende oppervlakte aan 'tuinbouwverwante activiteiten' wisselen met eenzelfde oppervlakte voor 'stapelplaats'.

Op 6 juni 2016 werd door de gemeenteraad het planologisch attest **positief** afgeleverd.

Volgende voorwaarden werden daarin opgenomen:

- De oppervlakte zone 9 'Zone voor tuinbouwverwante activiteiten' dient bekeken te worden op basis van een correcte kadastrale situatie en dient in m² aangepast te worden. Bij de opmaak van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag korte termijn behoefte (gebruiksruil en regularisatie wateropvang) alsook bij opmaak van het GRUP tot herziening van huidig SGRUP deelplan 1/18 zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Aan de hand van een opmetingsplan van de bestaande toestand dient deze oppervlakte exact bepaald te worden. Deze oppervlakte dient gehanteerd te worden bij de ruil.
- De landschappelijke integratie van het bedrijf richting achterliggend open landschap dient bij de herziening van het GRUP opgenomen te worden binnen zone 7 – zone voor kweekruimte. Een randbuffer die een gesloten groenaanleg garandeert is noodzakelijk.
- Het nieuwe gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal bij de verschillende zones van het grafisch plan de categorie van gebiedsaanduiding landbouw aannemen.
- Bij herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zullen de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot zone 9 'zone voor tuinbouwverwante activiteiten' en zone 10 'zone voor stapelplaats' gedetailleerd beschreven worden.
- De louter interne gebruiksruil binnen de contour van het bedrijfsRUP is op zich voldoende motivatie om aan te tonen dat er geen afname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) voorgesteld wordt. In die zin wordt voldaan aan de omzendbrief RO 2010/01 - Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.
- Het streven naar een groene aankleding bij huidige parkeerruimte alsook een kwalitatieve gevelmaterialisatie wordt meegenomen in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Er dient gevolg gegeven te worden aan decretale verplichting tot opmaak van het GRUP dat huidig deelplan 1/18 uit Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven herziet.

In die zin heeft het stadsbestuur er zich toe verbonden het SGRUP Zonevreemde bedrijven deelplan 1/18 van 16 oktober 2008 te herzien dmv de opmaak van een nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De korte termijnbehoefte werd via een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag door het college op 30 januari 2017 vergund.

Gemeentelijk RUP Florawest

Het voorontwerp RUP Florawest werd opgesteld tot herziening van het RUP zonevreemde bedrijven voor de bestendiging en rechtszekerheid van de planologische ruil volgens de korte termijnbehoefte van het planologisch attest.

In die zin wordt met voorliggend gemeentelijk RUP het RUP Zonevreemde bedrijven, goedgekeurd door de deputatie in zitting van 16 oktober 2016, herzien voor het deelplan 1/18.

De bestemming wordt vastgelegd als een tuinbouwverwante activiteit, met als nevenbestemming kleinhandel, gerelateerd aan de eigen kweek of tuinaanleg. Het voorliggend voorontwerp biedt geen uitbreiding aan tuinbouwverwante activiteiten. Het RUP beoogt enkel de interne gebruiksruil planologisch te verankeren.

3. **Beraadslaging**

De GECORO wil allereerst zijn waardering uitspreken voor het geleverde werk van de stad Ieper, in het bijzonder aan de ontwerper.

3.1. **Aftoetsing aan het voorwaardelijk gunstig advies van de GECORO dd. 10 mei 2016 (eindconclusies uit de evaluatie van de adviezen).**

<ul style="list-style-type: none">• Er dient gevolg gegeven te worden aan decretale verplichting tot opmaak van het GRUP dat huidig deelplan 1/18 uit Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven herziet.	✓ wordt bij deze uitgevoerd ...
<ul style="list-style-type: none">• De oppervlakte zone 9 'Zone voor tuinbouwverwante activiteiten' dient inderdaad bekeken te worden op basis van een correcte kadastrale situatie en dient in m² aangepast te worden. Bij de opmaak van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag korte termijn behoefte (gebruiksruil en regularisatie wateropvang) alsook bij opmaak van het GRUP	✓ MVT - zie pag 56 punt 8 / kaart pag. 57 en tabel pag. 58

	<p>tot herziening van huidig SGRUP deelplan 1/18 zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Aan de hand van een opmetingsplan van de bestaande toestand dient deze oppervlakte exact bepaald te worden. Deze oppervlakte dient gehanteerd te worden bij de ruil.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> De landschappelijke integratie van het bedrijf richting achterliggend open landschap dient bij de herziening van het GRUP opgenomen te worden binnen zone 7 – zone voor kweekruimte. Een randbuffer die een gesloten groenaanleg garandeert is noodzakelijk. 	<p>✓ STV – pag. 9 punt 4.2. en punt 1.7. van de Algemene Bepalingen</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Het nieuwe gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal bij de verschillende zones van het grafisch plan de categorie van gebiedsaanduiding landbouw aannemen. 	<p>✓ Zie MVT tabel pag. 58 en bestemmingsplan alsook <u>alle</u> zoneringen van de STV</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Bij herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zullen de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot zone 9 ‘zone voor tuinbouwverwante activiteiten’ en zone 10 ‘zone voor stapelplaats’ gedetailleerd beschreven worden. 	<p>De GECORO stelt dat het geenszins de bedoeling mag zijn dat hier een kleinhandelszone wordt opgericht. De link met de tuin- en landbouw is belangrijk en de verkoop moet steeds ondergeschikt zijn. Enkel tuin- en landbouwactiviteiten kunnen worden toegelaten na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> De louter interne gebruiksruil binnen de contour van het bedrijfsRUP is op zich voldoende motivatie om aan te tonen dat er geen afname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) voorgesteld wordt. 	<p>✓ akkoord</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Het streven naar een groene aankleding bij huidige parkeerruimte alsook een kwalitatieve gevelmaterialisatie wordt meegenomen worden in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. 	<p>Dit is niet duidelijk. Zie STV pag. 9 – zone 2 voor toeritten, parkeerruimte en opslag. Hier is volgens punt 3.2. maximaal 100% verhardingspercentage toegelaten en wordt verwezen naar Algemene Bepaling 0.2.. AB 0.2. is echter niet terug te vinden.</p>
3.2.	<p><u>PLAN BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND.</u></p> <p>Geen bemerkingen</p>	
3.3.	<p><u>BESTEMMINGSPLAN</u></p> <p>Geen bemerkingen</p>	
3.4.	<p><u>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.</u></p> <p>Zie punt hierboven Algemene Bepalingen – nummering correct weergeven</p>	
3.5.	<p><u>MEMORIE VAN TOELICHTING</u></p> <p>Enkele kleine tekstuele bemerkingen ...</p> <ul style="list-style-type: none"> - pag. 50 – laatste alinea voorliggend plan - pag. 52 – 5.3. – 2^{de} zin Daarnaast is het belangrijk de Belangrijk voorliggend 	

4.

STEMMING

De voorzitter gaat na of de GECORO in aantal is om een geldige beslissing te nemen.

De GECORO kan slechts geldig beslissen als ten minste de helft van de stemgerechtigde leden aanwezig is.

Aantal stemgerechtigde leden: 17. Er zijn 10 stemgerechtigde leden aanwezig op de vergadering.

De GECORO brengt een unaniem gunstig advies uit over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Florawest.

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid

ABCO - WEST-VLAANDEREN

Koning Albert I-laan 1 - 2 bus 101

8200 BRUGGE

T 050 24 77 10

F 050 24 76 91

www.vlaanderen.be

adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen

Ieper

Grote Markt 34

8900 Ieper

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
20/03/2017	A.RO.KL	2017_001762	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Floris Moerdijk		050 24 77 14	
Floris.Moerdijk@lv.vlaanderen.be			

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Florawest voorontwerp'

Plenaire vergadering: << 24/04/2017 >>

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw adviesaanvraag van 'RUPG Florawest voorontwerp' vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een gunstig advies om volgende redenen:

Het plangebied is gelegen in het open ruimte gebied aan de oostzijde van het grondgebied van de stad Ieper, langs de Zonnebeekseweg. In de omgeving komt geïsoleerde woonbebouwing voor. Daarnaast liggen in de directe omgeving een aantal actieve landbouwzetels en meer westwaarts langs de

Zonnebeekseweg ligt een industriële enclave. Ten oosten ligt de A19 die de Zonnebeekseweg kruist zonder oprittencomplex.

Met de opmaak van voorliggend RUP wordt gevolg gegeven aan een positief planologisch attest dat onder voorwaarden op 6 juni 2016 werd afgeleverd. Hiermee wenst men op de bestaande bedrijfssite langs de Zonnebeekseweg 395 te Ieper een interne ruimtelijke wissel uit te voeren tussen een zone voor stapelplaats en een zone voor tuinbouwverwante activiteiten.

De bedrijfssite is volgens het gewestplan Ieper-Poperinge gelegen in agrarisch gebied, en werd op 07/07/2008 definitief vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde Bedrijven Stad Ieper'. De site werd destijds reeds onderverdeeld in een zone voor kweekruimte, een zone voor stapelplaats, een zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag en een zone voor tuinbouwverwante activiteiten. De voorziene ruimtelijke wissel in voorliggend RUP situeert zich volledig binnen de grenzen van het bestaande RUP.

Filip Heyman BVBA (merknaam 'Florawest') is een bedrijf dat gegroeid is uit voorgaande tuincenters op dezelfde locatie. De activiteiten van Florawest concentreren zich op planten- en bloemenkweek en de verkoop daarvan. Daarnaast is ook een deel van de verkoop voorzien van tuinbouwgerelateerde producten en dierbenodigdheden.

De huidige eigenaars willen de bestaande situatie bestendigen en een deel van de planologisch toegekende oppervlakte aan 'tuinbouwverwante activiteiten' wisselen met oppervlakte voor 'stapelplaats'. Dit omdat deze oppervlakte verkoopruimte noodzakelijk is om bedrijfseconomisch te overleven. Aangezien er in het RUP Zonevreemde Bedrijven specifiek gerefereerd wordt naar het 'niet uitbreiden van de verkoopruimte' wordt voorgesteld om een deel dat nu aangewend wordt als tuinbouwverwante activiteit, niet zijnde verkoopruimte, te ruilen met een deel stapelplaats. Naar praktische bedrijfsvoering is een deel stapelplaats vooraan de site ook nuttig om zo meteen bij de stock van bepaalde kleinere producten te raken. De ruimtelijke verantwoording van deze bestendiging en de ruimtelijke wissel is het onderwerp van voorliggend RUP.

Besluit:

Het Departement Landbouw en Visserij formuleert een gunstig advies voor voorliggende ontwerpтекst aangezien er ruimtelijk geen landbouwbelangen in het gedrang gebracht worden. De geplande ruimtelijke wissel is volledig binnen de grenzen van het bestaande RUP Zonevreemde Bedrijven gelegen. Er worden geen nieuwe landbouwpercelen aangesneden.

Gelieve het Departement Landbouw en Visserij te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Ruth Huybrechts
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.ruimtevlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Grote Markt 34
8900 IEPER
België

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Bert Van Severen	2.14/33011/124.1	
uw kenmerk	bert.vanseveren@vlaanderen.be	bijlagen	21 APR 2017
A.RO.SD.2016-20	050 24 82 45		

Betreft: IEPER, gemeentelijk RUP " Florawest " : advies plenaire vergadering dd. 24/04/2017

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 24/04/2017 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Voor de vergadering zelf laat ik me verontschuldigen.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP " Florawest " beoogt het herschikking van de bedrijfsmogelijkheden op de site van een bestaand vergund bedrijf.

2. Advies departement Omgeving conform artikel 2.2.13.

Het plan betreft een beperkte aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften zonder aan de planopties te raken van een bestaand RUP.

De planopties zijn niet strijdig met het RSV of het hoger verordenend beleidskader en behoeven geen verdere bovenlokale afweging.

3. Opmerkingen

In het RUP wordt aangehaald dat het plan in de bestemmingscategorie landbouw wordt opgenomen. Dit is niet correct. Voor de kweekzones is de bestemmingscategorie landbouw gerechtvaardigd, maar niet voor de verkoopoppervlakte. Deze activiteit is verwant aan bedrijvigheid.

Er wordt net een RUP opgemaakt omdat het bedrijf als zonevreemd werd beschouwd. De bestemmingscategorie landbouw toekennen aan de verkoopgebouwen staat haaks op de vaststelling dat deze activiteit niet langer zone-eigen functioneert.

4. Algemene conclusie

Het ontwerp RUP "Florawest" wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd, onder volgende voorwaarde: de zone 9 en 10 opnemen in de bestemmingscategorie bedrijvigheid.

Hoogachtend,



Voor het departement,

J. Dalle
Adjunct van de directeur

**DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen van de stad Ieper
Ter Waarde 1
8900 Ieper

uw bericht van
13-12-2016

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL16229/
2017/

bijlagen

/

vragen naar / e-mail

felix.florquin@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

02 553 80 31

datum

05 JAN. 2017

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Heyman in Ieper.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw e-post van 13 december 2016 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL16229 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel, na een positief PA dat de stadsraad van Ieper op 06 juni 2016 verleende, het bestendigen van de huidige activiteit van klein- en groothandel in tuin- en akkerbouwproducten inclusief bloemen- en plantenkwekerij. Daarnaast wordt de mogelijkheid tot een beperkte ruimtelijke wissel tussen activiteiten "opslag/kantoor/verwerking" en activiteit "verkoopsruimte" aangevraagd.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines voldoende besproken.

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

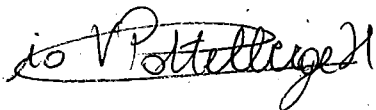
De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groeten



Liesbeth Lelieur
Diensthofdienst Mer



Stadsbestuur Ieper
Auris
Ter Waarde 1
8900 Ieper

Datum : 10 oktober 2016

PLAN-MER-SCREENING

**m.e.r.-screening i.k.v. de opmaak van het 'GRUP Heyman'
na verlening positief planologisch attest bij beslissing gemeenteraad van 6 juni 2016.**

Filip Heyman BVBA
Zonnebeekseweg 395
8900 Ieper

Inhoud	
1. Beknopte beschrijving plan	4
1.1. Noodzaak tot opmaak van een planologisch attest en de opmaak van het GRUP	4
1.2. plan-m.e.r.-plicht	5
Kadering	5
Beschrijving plan en afbakening plangebied	5
Bepalen van de plan-MERplicht.....	6
1.3. Passende beoordeling/verscherpte natuurtoets	7
2. Bedrijfsactiviteiten	7
3. Situering van het plan	8
3.1 Gewestplan, BPA en RUP	8
3.2 Speciale beschermingszones natuur	11
3.3 Overstromingsgebieden en waterwinningsgebieden.....	11
3.4 Erosiegevoelige gebieden.....	11
3.5 Biologische waarderingskaart	12
3.6 Erfgoed	13
3.7 Trage wegen	14
3.8 Gevoelige locaties.....	15
3.9 Landschap	15
3.10 Andere bedrijven	16
4. Planologische context	16
4.1 Overzicht stedenbouwkundige vergunningen	16
4.2 Bestemming bestaande toestand	16
4.3 Ruimtelijke behoefte op korte termijn	16
4.4 Ruimtelijke behoefte op lange termijn	17
4.5 Planologisch attest	17
5. Mogelijke effecten van het plan op de omgeving	18
5.1 Discipline lucht	18
5.2 Discipline bodem.....	18
5.3 Discipline water.....	18
5.4 Discipline landschap	19
5.5 Discipline geluid	19
5.6 Discipline mobiliteit.....	19
5.7 Overige aspecten	20
5.7.1 Discipline fauna en flora	20
5.7.2 Discipline mens	20
5.7.3 Discipline onroerend erfgoed.....	20
5.7.4 Afvalstoffen.....	20
5.7.5 Lichthinder.....	21
5.8 Cumulatieve effecten	21
5.9 Grensoverschrijdende effecten	21
6. Conclusie.....	21
7. Referenties	21
8. Bijlagen	21
9. Bijlage 1	22

1. Beknopte beschrijving plan

Voorliggend voorstel heeft betrekking op de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GRUP Heyman' na verlening van een positief planologisch attest bij beslissing van de gemeenteraad van 6 juni 2016, ten behoeve van de eigendom gelegen aan de Zonnebeekseweg 395 te leper.

Deze aanvraag betreft het bestendigen van de huidige activiteit van klein- en groothandel in tuin- en akkerbouwproducten inclusief bloemen- en plantenkwekerij. Daarnaast wordt de mogelijkheid tot een beperkte ruimtelijke wissel van activiteiten tussen opslag/kantoor/verwerking en verkoopsruimte aangevraagd.

In het kader van dit GRUP Heyman wordt een plan-m.e.r.-screening uitgevoerd. De ligging van het project, huidige activiteit/bestemming en de geplande wijzigingen komen in de onderstaande hoofdstukken aan bod.

1.1. Noodzaak tot opmaak van een planologisch attest en de opmaak van het GRUP

Betrokken bedrijf is volgens de planologische voorzieningen van het bij K.B. d.d. 14/12/1979 vastgesteld gewestplan Ieper-Poperinge, gelegen in agrarisch gebied. Op 07/07/2008 werd de ordening van de site veranderd door het definitief vastleggen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde Bedrijven Stad Ieper'. De site werd onderverdeeld in een zone voor kweekruimte, een zone voor stapelplaats, een zone voor toeritten, parkeerterrein en opslag en een zone voor tuinbouwverwante activiteiten.



Figuur 1 Luchtfoto directe omgeving

Filip Heyman BVBA (merknaam 'Florawest') is een bedrijf dat gegroeid is uit voorgaande tuincenters op dezelfde locatie. Deze activiteit is zeker reeds aanwezig vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw. Huidige eigenaars willende huidige situatie laten bestendigen en een deel van de planologisch toegekende oppervlakte aan 'tuinbouwverwante activiteiten' wisselen met oppervlakte voor 'stapelplaats'. Dit omdat deze oppervlakte verkoopsruimte noodzakelijk is om bedrijfseconomisch te overleven. Gezien er in het RUP Zonevreemde Bedrijven specifiek gerefereerd wordt naar het 'niet

uitbreiden van de verkoopsruimte' wordt voorgesteld om een deel dat nu aangewend wordt als tuinbouwverwante activiteit, niet zijnde verkoopsruimte, te ruilen met een deel stapelplaats. Naar praktische bedrijfsvoering is een deel stapelplaats vooraan de site ook een stuk handiger om zo meteen bij de stock van bepaalde kleinere producten te raken.

De ruimtelijke verantwoording van deze bestemming en ruimtelijke wissel is dan ook het onderwerp van deze aanvraag tot planologisch attest dat reeds positief werd beoordeeld bij beslissing van de gemeenteraad van 6 juni 2016. Daarbij werd beslist dat een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgesteld zal worden om de bestemmingsruil planologisch door te voeren.

1.2. plan-m.e.r.-plicht

Kadering

In het kader van de wettelijke verplichting voor het RUP 'Heyman' te Ieper wordt een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd.

In het licht hiervan en overeenkomstig hoofdstuk II artikel 3 §1 van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, raadpleegt de initiatiefnemer (stad Ieper) op eigen initiatief en uiterlijk op het ogenblik dat hij de doelstellingen en de reikwijdte van het voorgenomen plan kan afbakenen, de volgende instanties:

- 1° de deputatie van de provincie, waarop het voorgenomen plan of programma milieueffecten kan hebben;
- 2° de betrokken instanties afhankelijk van de ligging en de mogelijk te verwachten aanzienlijke effecten van het voorgenomen plan of programma op in voorkomend geval de gezondheid en veiligheid van de mens, de ruimtelijke ordening, de biodiversiteit, de fauna en flora, de energie- en grondstoffenvoorraden, de bodem, het water, de atmosfeer, de klimatologische factoren, het geluid, het licht, de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed, het landschap en de mobiliteit.

Voorliggend verzoek tot raadpleging is voorzien om de instanties toe te laten de gegevens met betrekking tot het plangebied waarover zij beschikken, die eventueel nog niet bekend zouden zijn bij de initiatiefnemer of de Dienst Mer¹, aan de initiatiefnemer over te maken zodat de Dienst Mer een gefundeerde beslissing kan nemen over de plan-MER-plicht van het voorgenomen plan.

Overeenkomstig bovenvermeld besluit vragen wij U om binnen een termijn van **30 dagen** vanaf de ontvangst van voorliggend verzoek tot raadpleging uw advies omtrent de plan-MER-plicht van het RUP 'Heyman' over te maken aan **het stadsbestuur Ieper** en dit op volgend adres:

*Stadsbestuur Ieper
Nieuw Administratief Centrum Auris
Dienst Ruimtelijke Ordening
Ter Waarde 1
8900 Ieper
057/451665
sandra.debuf@ieper.be*

Beschrijving plan en afbakening plangebied

Zie verder.

¹ In het kader van het veranderproces "M.e.r. in beweging" heeft in juli 2011 een reorganisatie plaats gevonden waarbij de voormalige diensten Milieueffectrapportage (Mer) en Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen (BGP) zijn samengevoegd tot één nieuwe dienst Milieueffectrapportagebeheer (Mer). De kerntaken van de beide voormalige diensten, zijnde het beoordelen van milieueffectenrapporten en procesbegeleiding in het kader van milieueffectrapportage, blijven behouden.

Bepalen van de plan-MERplicht

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de plenaire vergadering plaats vindt na 1 juni 2008, moeten aan de regelgeving voldoen. Er geldt evenwel enkel een plan-MER-plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht moeten geval per geval de volgende drie stappen doorlopen worden:

- Stap 1: valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM) ?
>> RUP's vallen onder deze definitie;
- Stap 2: valt het plan onder het toepassingsgebied van het DABM ?
>> dit is het geval indien:
 - Het plan het kader vormt voor de toekenning van een vergunning (stedenbouwkundige, milieu-, natuur-, kap-,...) aan een project;
 - Het plan mogelijk betekenisvolle effecten heeft op speciale beschermingszones waardoor een passende beoordeling vereist is.

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen het kader voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt dus het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt. Het RUP 'Heyman' valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

- Stap 3: valt het plan onder de plan-MER-plicht ?
>> Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:
 - Plannen die "van rechtswege" plan-MER-plichtig zijn (geen voorafgaande "screening" vereist):
 - Plannen die het kader vormen voor projecten uit bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004 (project-MER-plicht) én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden én betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening (een RUP voldoet per definitie aan deze laatste voorwaarde);
 - Plannen waarvoor een passende beoordeling vereist is én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden;
 - Plannen die niet onder de vorige categorie vallen en waarvoor geval per geval moet geoordeeld worden of ze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben >> "screeningplicht"
 - Plannen voor noodsituaties (niet plan-MER-plichtig, maar hier niet relevant).

Het RUP 'Heyman' heeft geen betrekking op een project vermeld in bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004, mogelijks heeft het wel betrekking op een project vermeld in bijlage III. Het RUP zou kunnen beschouwd worden als vallend onder rubriek 10 b) *stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)*,

Echter de uitvoering van het RUP kan beschouwd worden als een kleine wijziging. Een kleine wijziging is een wijziging die van die aard is dat het geen substantiële of essentiële verandering van de milieueffecten tengevolge van de uitvoering van het plan veroorzaakt. In de hierna volgende hoofdstukken wordt verduidelijkt dat er geen significante milieueffecten verwacht worden naar

aanleiding van het RUP. Hierdoor wordt besloten dat het RUP **niet van rechtswege plan-MER-plichtig is**.

Voor niet van rechtswege plan-MER-plichtige RUP's dient geval per geval een screeningsprocedure doorlopen te worden teneinde een conclusie te kunnen maken omtrent eventuele plan-MER-plicht. In volgende paragrafen wordt het screeningsonderzoek, ook wel het onderzoek naar het voorkomen van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van het plan, gevoerd.

Onderhavig document is de aanvraag naar de dienst Mer tot beoordeling van de plan-m.e.r.-screening. Aan de hand van deze plan-m.e.r.-screening zal getracht worden aan te tonen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Indien er geen aanzienlijke milieueffecten zullen optreden, is er geen verdere noodzaak tot het opmaken van een plan-MER. De beslissing van de Dienst MER waaruit blijkt dat er geen plan-MER vereist is (cfr. Art. 4.2.6 §2 D.A.B.M.) dient bij de opmaak van het GRUP te worden toegevoegd. Hierdoor wordt er voldaan aan de verplichting inzake milieueffectrapportage bij een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

1.3. Passende beoordeling/verscherpte natuurtoets

Overeenkomstig de uitvoeringsbesluiten en de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening dient het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan eveneens vergezeld te zijn van een passende beoordeling en een verscherpte natuurtoets, indien het bedrijf gelegen is in of nabij een speciale beschermingszone (vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebied) of een VEN-gebied en indien de activiteiten een invloed kunnen hebben op de natuurwaarden van deze speciale beschermingszones of VEN-gebieden.

Gezien de aard van de activiteiten, het ontbreken van VEN-gebied in de onmiddellijke omgeving (straal 2 km) en het feit dat het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied op meer dan 2,5 km van de site is gelegen, wordt geen invloed op natuurwaarden verwacht. Er wordt bijgevolg geen passende beoordeling of verscherpte natuurtoets bijgevoegd.

2. Bedrijfsactiviteiten

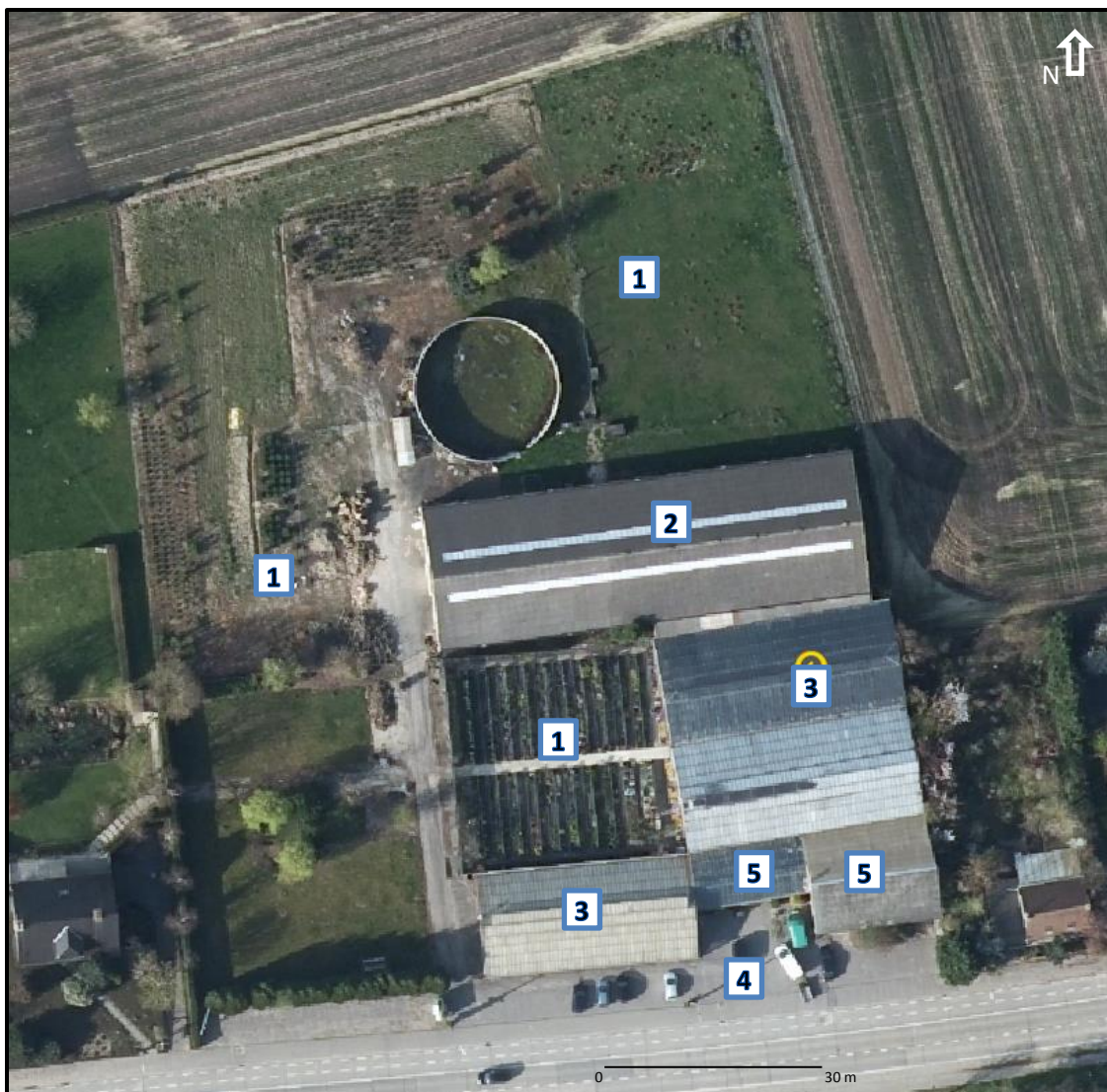
Florawests activiteiten concentreren zich op planten- en bloemenkweek en de verkoop daarvan. Daarnaast is ook een deel van de verkoop voorzien van tuinbouwgerelateerde producten en dierenbenodigdheden. De administratie, kassa's, verwerkingsruimte en stockage van kleine producten bevinden zich rechts vooraan de site, terwijl toonzaal/verkoop zich links vooraan en in het midden van de site voordoen. Stapelen van grotere producten gebeurt achteraan. De oppervlakte van de winkel is ongeveer 2.300 m².

Het gebouwencomplex wordt achteraan en links omzoomd door kweekruimte die ook als groenbuffer dient en vooraan door een parking. Dit alles is stedenbouwkundig vergund.

Florawest haalt ongeveer 50% van zijn inkomsten uit detailhandel. Naast de activiteiten in het tuincentrum Florawest haalt de BVBA ook inkomsten uit verkoop aan lokale landbouwers. Deze verkoop behelst onder andere voeders, meststoffen en sproeistoffen.

In het bedrijf werken drie personen voltijds. De klanten komen voornamelijk uit de regio (20-25 km van de site) en bestaan uit particulieren en landbouwers.

Op het bestaande bedrijfsterrein zijn volgende gebouwen aanwezig en ze worden als volgt gebruikt:



Figuur 2 Luchtfoto gebruik gebouwen

1. Kweekzone
2. Zone voor opslag
3. Zone voor verkoop en toonzaal
4. Parkeerzone
5. Zone voor opslag en verwerking

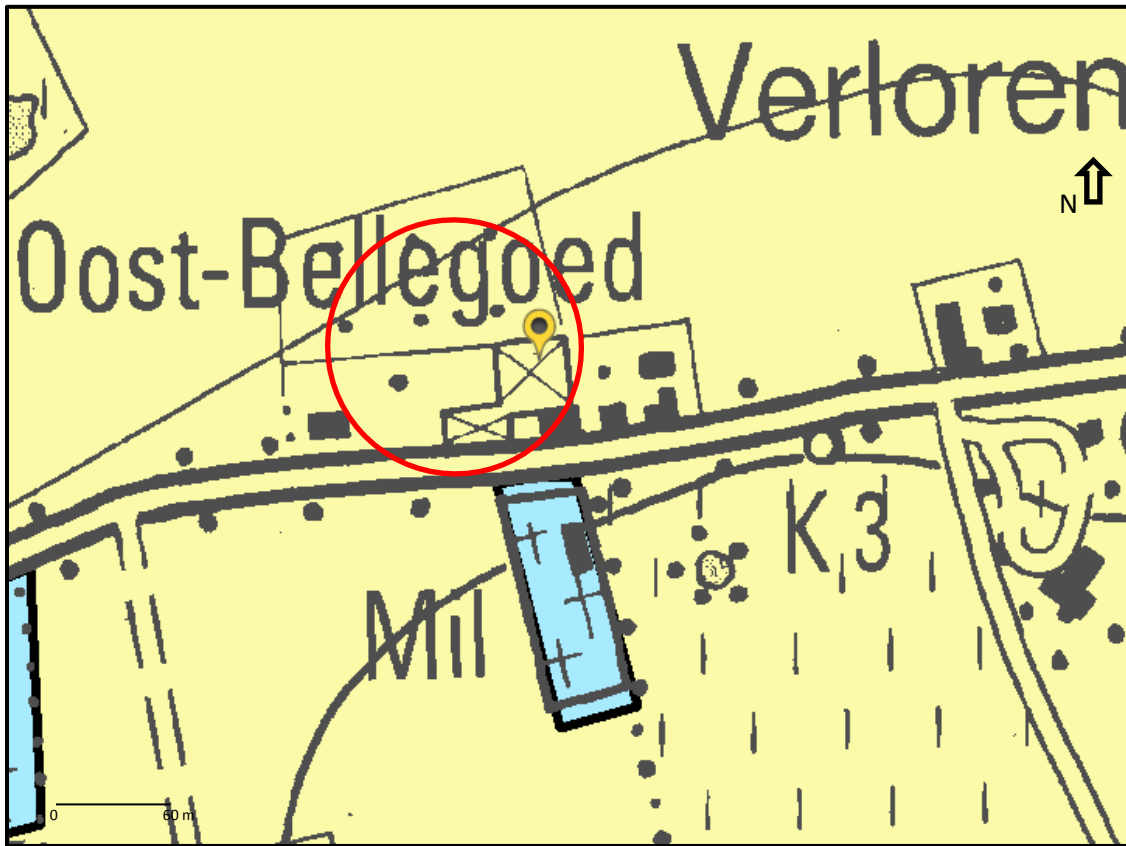
In juli 2015 werd voor het bedrijf een milieumelding (klasse 3) gedaan met betrekking tot het plaatsen van 3 voertuigen en/of aanhangwagens en de opslag van 650 l gevaarlijke stoffen in kleinverpakking.

3. Situering van het plan

Het plan is gesitueerd ter hoogte van de Zonnebeekseweg 395 te Ieper. Het betreft het onroerend goed gelegen op de kadastrale percelen 2^{de} afdeling, Sectie A, nr. 398s³.

3.1 Gewestplan, BPA en RUP

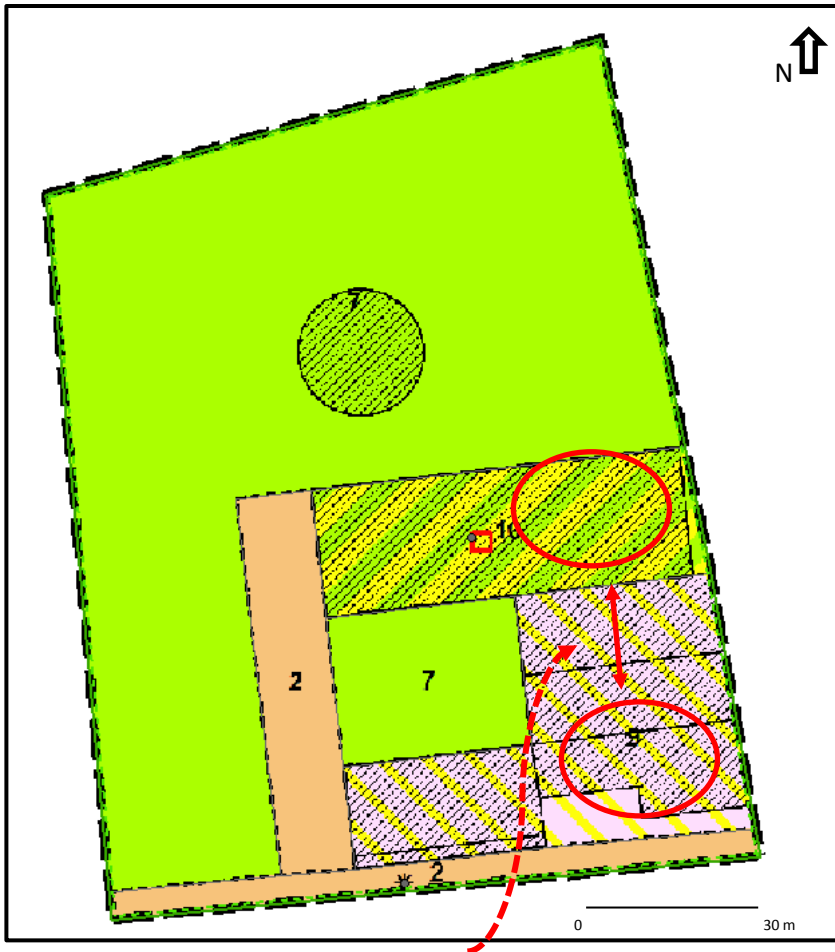
De bedrijfssite is gelegen in agrarisch gebied langsheen de Zonnebeekseweg (Figuur 3). Aan de overkant van deze weg zijn een paar militaire begraafplaatsen die ingekleurd zijn als gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.



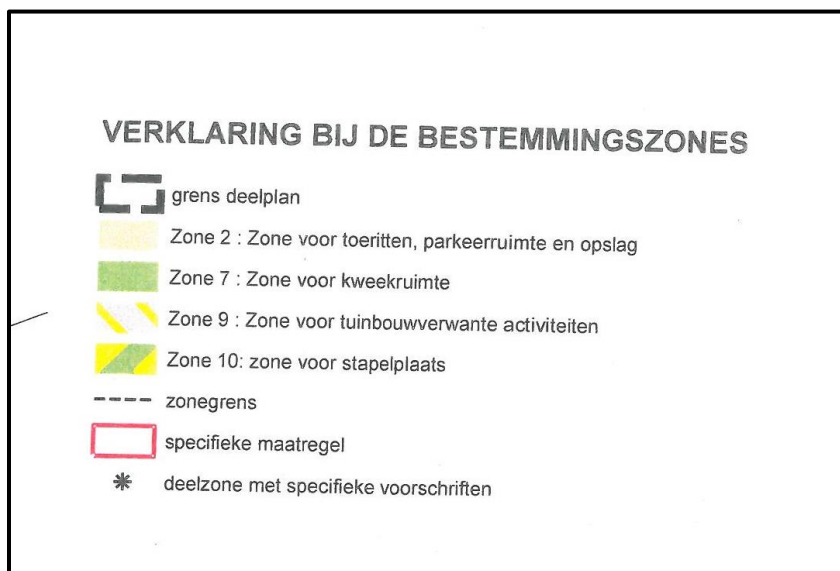
Figuur 3 Gewestplan

De hoofdzetel van het bedrijf in de Zonnebeekseweg 395 te Ieper is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurd Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zonevreemde Bedrijven van de stad Ieper, goedgekeurd op 7 juli 2008 (Figuur 4).

De gewenste planologische ruil bevindt zich in de zones voor tuinbouwverwante activiteiten en stapelplaats.



Planologische ruil



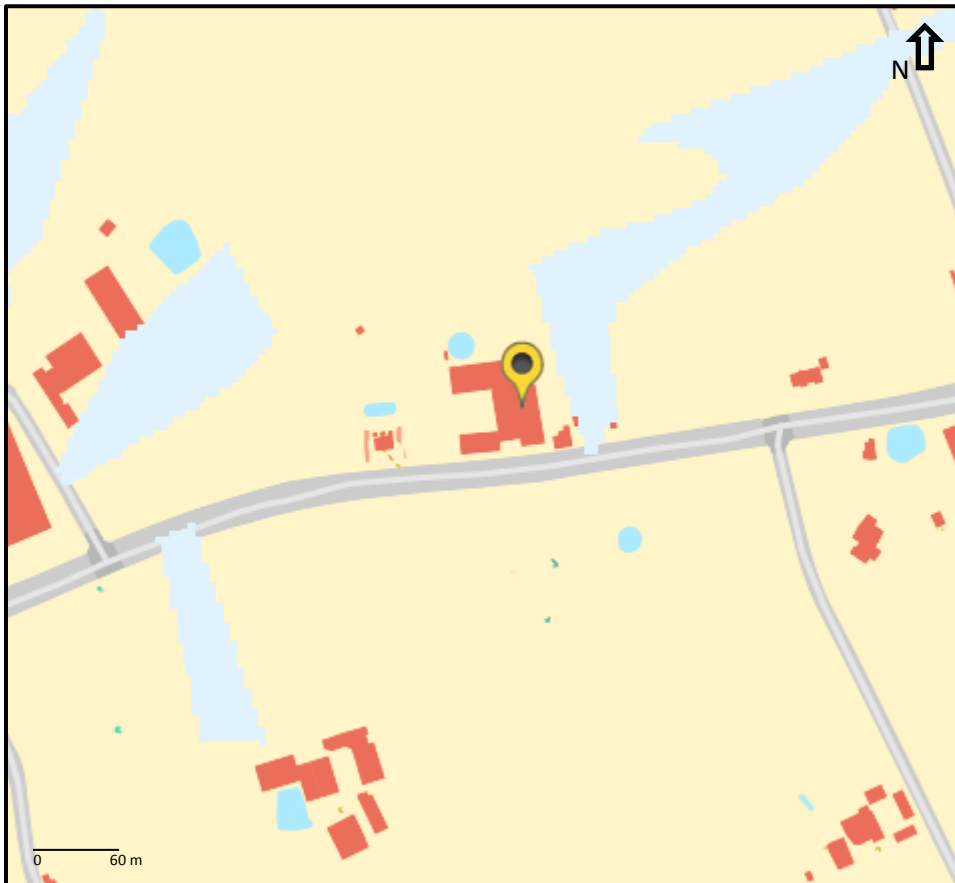
Figuur 4 Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zonevreemde Bedrijven stad Ieper (07/07/2008)

3.2 Speciale beschermingszones natuur

Binnen een straal van 2,5 km rondom de site zijn noch Natura 2000 noch VEN-gebieden gelegen. Er zijn evenmin andere speciale beschermingszones natuur aanwezig in de omgeving van de site.

3.3 Overstromingsgebieden en waterwinningsgebieden

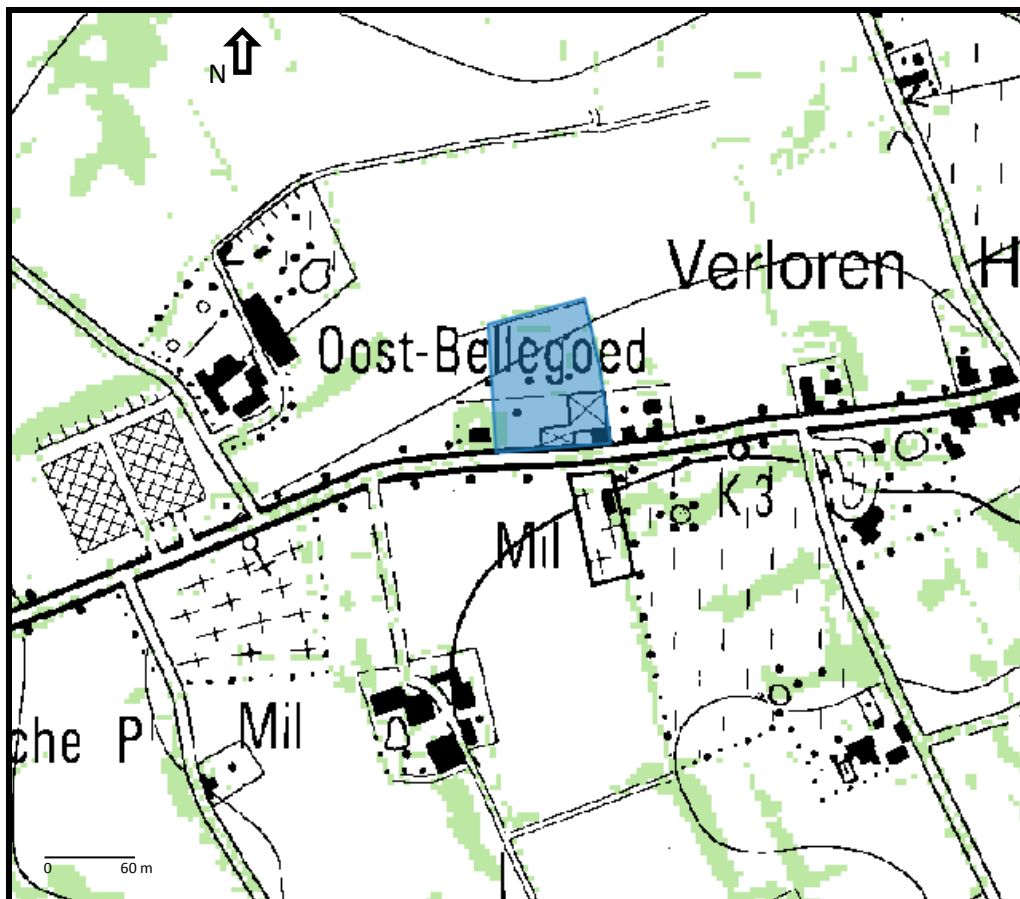
Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied (Figuur 5). Aan de oostelijke zijde grenst de site aan een gebied dat aangeduid wordt als mogelijk overstromingsgevoelig.



Figuur 5 Overstromingsgebied

3.4 Erosiegevoelige gebieden

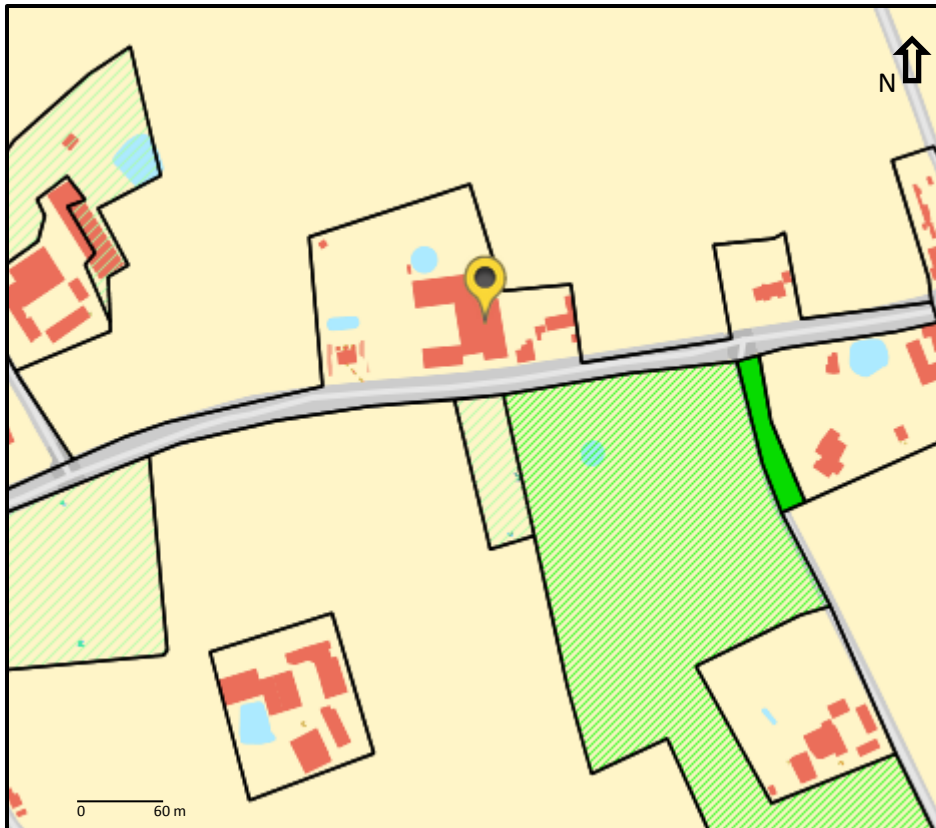
Het plangebied wordt overwegend aangeduid als niet gevoelig voor erosie. Op de site komen enkele kleine oppervlaktes voor die als erosiegevoelig worden aangeduid (Figuur 6).



Figuur 6 Aanduiding erosiegevoelige bodems

3.5 Biologische waarderingskaart

He plangebied wordt aangeduid als biologisch minder waardevol. Aan de overzijde van de weg komen wel enkele biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen voor (Figuur 7).



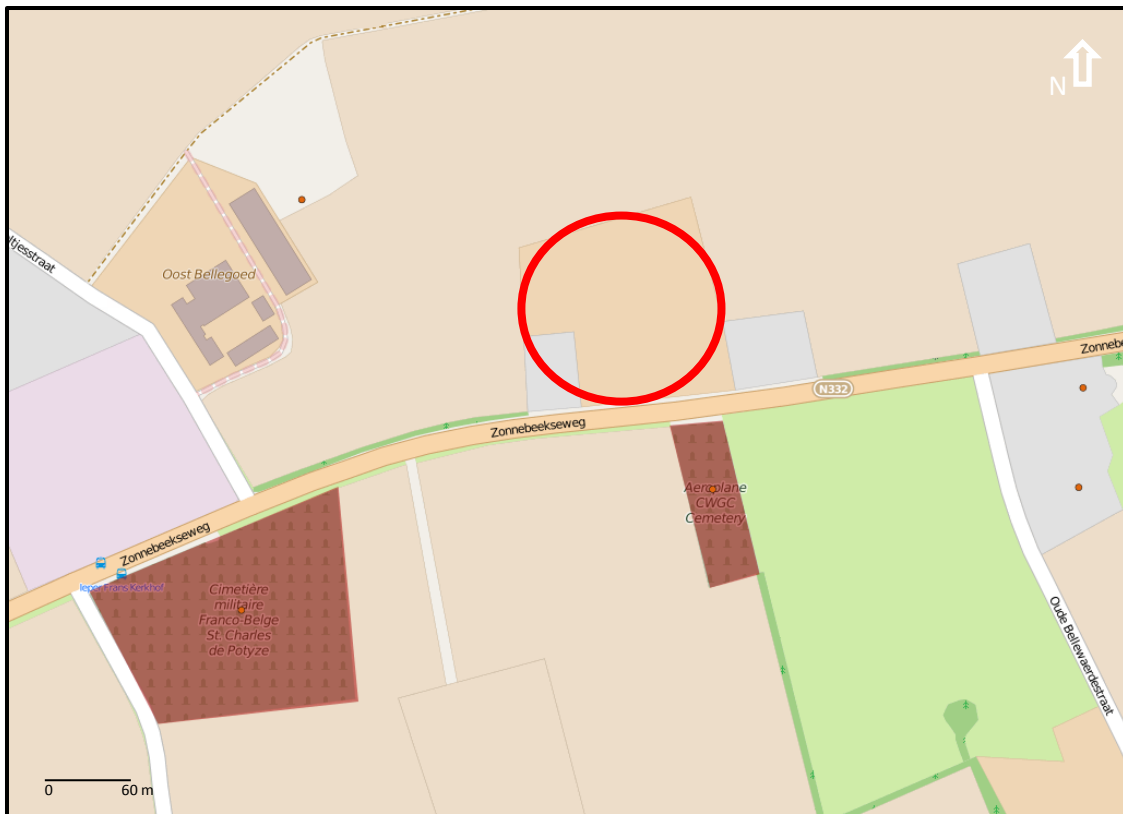
Figuur 7 Biologische waarderingskaart

3.6 Erfgoed

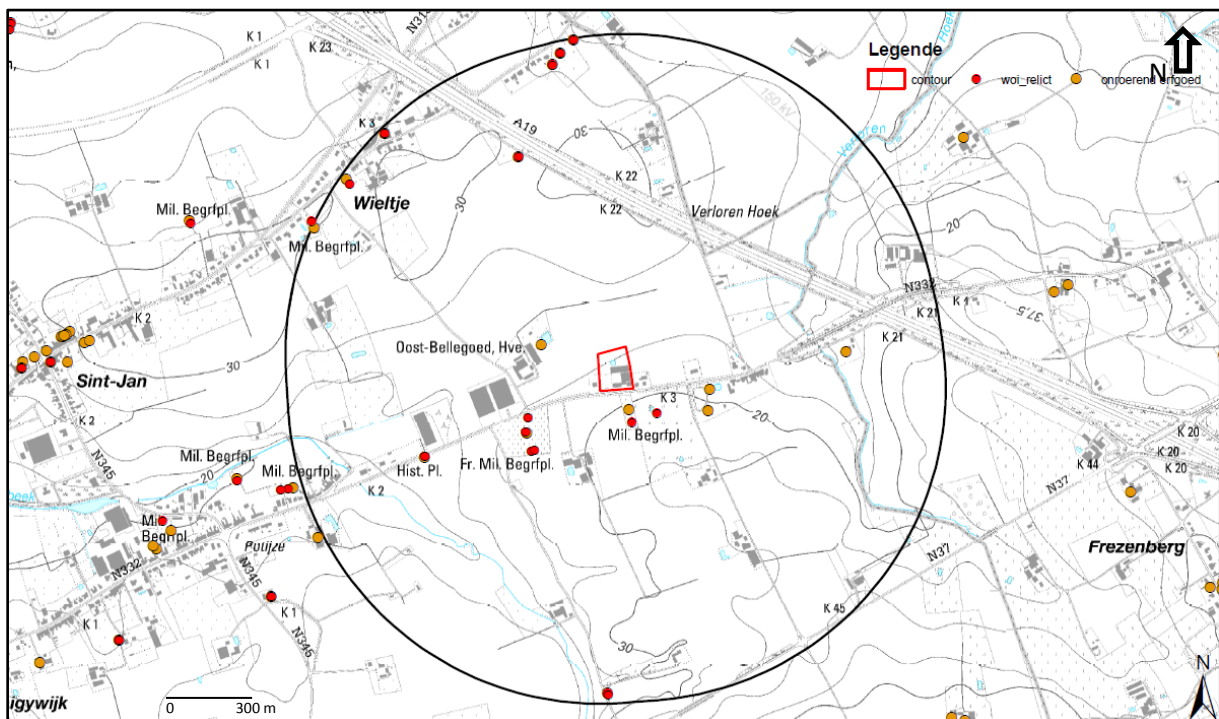
De aanvraag betreft geen beschermd monument of gebouwen opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Aan de overzijde van de weg bevinden zich op korte afstand de beschermde monumenten 'Franse militaire begraafplaats Saint-Charles de Potyze' (besluitnummer 4555, op zo'n 175 m ten ZW van de site) en 'Aeroplane Cemetery' (besluitnummer 4595 op zo'n 17 m ten Z van de site) (Figuur 8).

In de omgeving zijn volgende bouwkundige relictten terug te vinden: 'Aeroplane cemetery' (ID 201083), 'Hoeve oost-Bellegoed' (ID: 30592), 'Franse militaire begraafplaats Sint-Charles de Potyze' (ID: 201072) en 'Villa Gasthof Ter Camere' (ID: 30603).

Zoals wel vaker in de streek zijn er ook heel wat wereldoorlog-I-relictten terug te vinden in de nabije omgeving (Figuur 9).



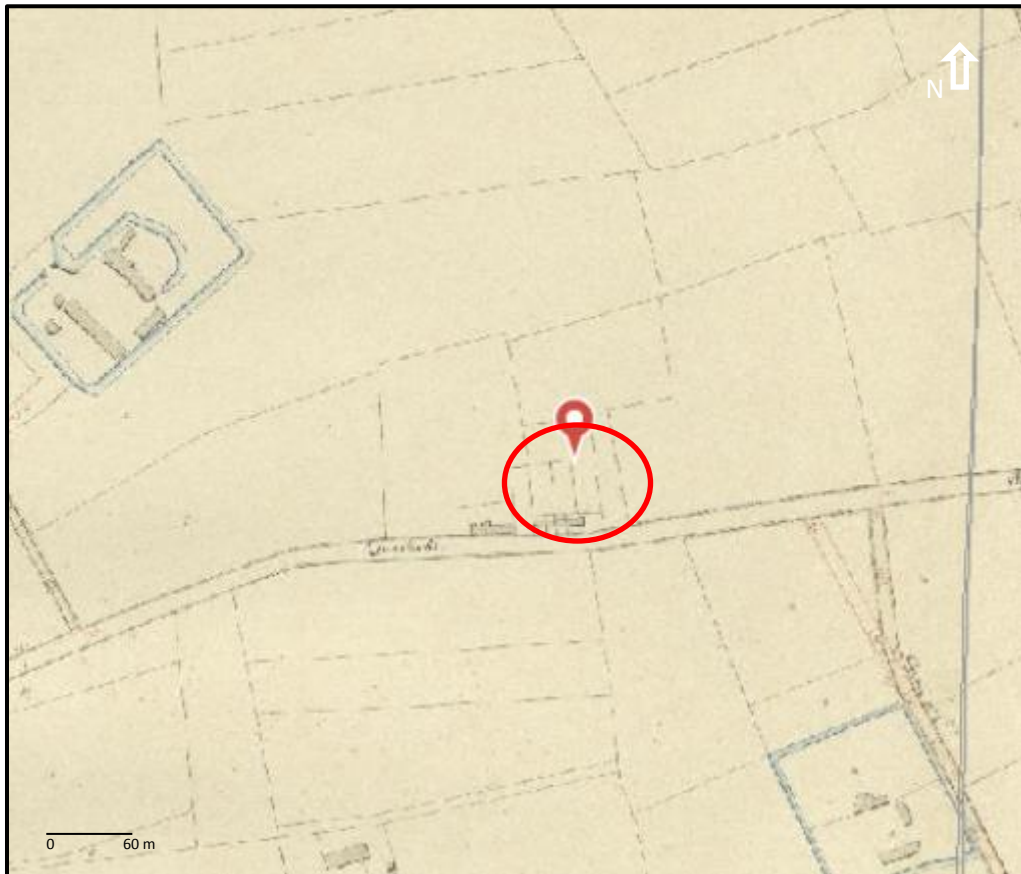
Figuur 8 Ligging beschermd monumenten



Figuur 9 ligging bouwkundig erfgoed

3.7 Trage wegen

Er zijn geen trage wegen aanwezig in de onmiddellijke omgeving van het plangebied (Figuur 10).



Figuur 10 Trage wegen

3.8 Gevoelige locaties

Binnen een straal van 1 km zijn geen gevoelige locaties zoals scholen, ziekenhuizen, bejaardentehuizen, kinderopvang... gelegen.

3.9 Landschap

De bedrijfssite is gelegen langs de Zonnebeekseweg te Ieper. Deze gemeente is een kleinstedelijk centrum in de Westhoek, zijnde het zuidwesten van de provincie West-Vlaanderen. De ontsluiting van Ieper is goed, via één autoweg (A19 richting Kortrijk) en diverse radiale N-wegen (N38 richting Poperinge (west) en Roeselare (oost), N8 richting Menen (oost) en Veurne (west), N365 richting Armentières en Lille, N375 richting Bailleul, N308 richting Poperinge en de N369 richting Diksmuide).

Tussen deze radiale hoofdassen bevinden zich lokale wegen die vaak ook dit radiale patroon volgen. Eén van deze lokale wegen (categorie II) is de Zonnebeekseweg (N332) die als functie de ontsluiting van de omgeving wordt toegewezen.

De Zonnebeekseweg is een ruim gedimensioneerde weg die een deel sluipverkeer dient te verwerken dat van Ieper naar Roeselare rijdt. De weg doorkruist het perifere stedelijke gebied en wordt gekenmerkt door een steeds vager wordend bouwlint. In dit bouwlint bevindt zich een mix van open bebouwing, rijwoningen, (kleinere) bedrijven en wereldoorlogrelicten.

De site van Florawest (Filip Heyman BVBA) bevindt zich op de rand van het stedelijke perifere gebied en open landelijke ruimte en heeft aan beide zijden open bebouwing als burens. Aan de overkant van de

weg bevinden zich diverse militaire begraafplaatsen en in de nabije omgeving zijn er nog een aantal bedrijven van eenzelfde schaalgrootte.

Dit alles vertaalt zich in een landschap van weiden en akkers met een versnipperde aanwezigheid van bebouwing, vaak geconcentreerd in linten. Onder ander stallen en landbouwloodsen, serres, kleine en grote nijverheidsgebouwen, geïsoleerde woningen en woningconcentraties zijn terug te vinden. Het betreft hier dus geenszins een homogeen open agrarisch gebied maar eerder een sterk versnipperd landschap.

3.10 Andere bedrijven

In de directe omgeving liggen nog enkele veeteelt- en landbouwbedrijven. Langsheen de Zonnebeekseweg zijn verschillende kleinschalige bedrijven gelegen.

Op ongeveer 3 km afstand van het plangebied is Flanders Language Valley gelegen. In deze bedrijvenzone zijn een viertal Seveso-bedrijven gelegen. Dichterbij de inrichting zijn geen Seveso-bedrijven gelegen.

4. Planologische context

4.1 Overzicht stedenbouwkundige vergunningen

Volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn op de bedrijfssite gekend:

Tabel 1 Overzicht stedenbouwkundige vergunningen

Datum beslissing	Voorwerp vergunning	Beslissing	Aanvrager
14.09.1962	verbouwing	vergunning	Vervaele Daniel
14.04.1970	bouwen serre-toonzaal	vergunning	Vervaele Daniel
04.02.1982	aanpassingswerken aan garage na onteigening	weigering	Vervaele Daniël
04.02.1982	herbouwen woonhuis na onteigening	weigering	Vervaele Daniël
06.05.1982	bouwen woning na onteigende woning	vergunning	Vervaele Daniël
27.05.1982	aanpassingswerken aan garage	vergunning	Vervaele Daniël
08.04.1982	slopen van 2 woningen	vergunning	Provincie West-Vlaanderen
17.05.1984	slopen + bouwen serre, graven regenwaterput	vergunning	Vervaele Daniël
17.06.1991	bouwen loods bij tuinbouwbedrijf	vergunning	Wallays Luc

Positief planologische attest met bijzondere voorwaarden verleend door de gemeenteraad in zitting van 6 juni 2016. (zie punt 4.5)

4.2 Bestendiging bestaande toestand

Het landbouwbedrijf verkreeg via het planologisch attest een bestendiging van de huidige bedrijfssituatie voor Filip Heyman BVBA (= Florawest), dit dient planologisch vastgelegd te worden in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

4.3 Ruimtelijke behoefte op korte termijn

Om de economische rendabiliteit en de concurrentiële positie van het bedrijf Filip Heyman BVBA (=Florawest) veilig te stellen en om in te spelen op een efficiënte bedrijfsvoering van een tuincentrum

wenst het bedrijf dat de huidige situatie, waarbij een deel van de mogelijke oppervlakte voor toonzaal/verkoop wordt ingenomen door verwerkingsruimte, bureau, kassa en opslag van kleine producten wordt gecompenseerd door een even grote oppervlakte aan verkoop/toonzaal ergens anders op de site.

Concreet is uit praktische overwegingen vooraan het gebouwencomplex een zone voor bureau, kassa, opslag kleine producten en verwerking/bewerking ontstaan die wel nog onder de noemer 'tuinbouwgerelateerde activiteiten' kunnen geplaatst worden² maar wel een hypotheek leggen op een maximale uitbouw van toonzaal en verkoopsruimte. Aangezien voornoemde ruimte vooraan het gebouwencomplex ook kan geplaatst worden onder de noemer 'stapelruimte' wordt gevraagd om deze ook effectief planologisch om te zetten naar 'stapelruimte' en hierbij een evenredige oppervlakte 'stapelruimte' achteraan de site om te zetten naar zone voor 'tuinbouwgerelateerde activiteiten'. Het betreft een oppervlakte van ca. 649 m². De planologische ruil wordt ruimtelijk gevisualiseerd op het inplantingsplan van de gewenste toestand.

Kortom, er worden geen uitbreidingen aangevraagd. Slechts een beperkte planologische ruil om de bij het RUP verkregen oppervlakte voor toonzaal/verkoop zo efficiënt mogelijk te kunnen benutten, is onderwerp van de aanvraag.

Tot slot worden ook de nodige stappen ondernomen op de niet-vergunde wateropslag achteraan de site te regulariseren.

4.4 Ruimtelijke behoefte op lange termijn

Op lange termijn wordt er geen uitbreiding meer voorzien.

4.5 Planologisch attest

Op 6 juni 2016 werd een positief planologisch attest verleend voor de herlokalisering van de activiteiten opslag en verkoopsruimte binnen het bedrijf, Zonnebeekseweg 395 te 8900 Ieper. Volgende bijzondere voorwaarden werden opgelegd:

- De oppervlakte zone 9 'Zone voor tuinbouwverwante activiteiten' dient bekeken te worden op basis van een correcte kadastrale situatie en dient in m² aangepast te worden. Bij de opmaak van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag korte termijn behoefte (gebruiksruil en regularisatie wateropvang) alsook bij opmaak van het GRUP tot herziening van huidig SGRUP deelplan 1/18 zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Aan de hand van een opmetingsplan van de bestaande toestand dient deze oppervlakte exact bepaald te worden. Deze oppervlakte dient gehanteerd te worden bij de ruil.
- De landschappelijke integratie van het bedrijf richting achterliggend open landschap dient bij de herziening van het GRUP opgenomen te worden binnen zone 7 – zone voor kweekruimte. Een randbuffer die een gesloten groenaanleg garandeert is noodzakelijk.
- Het nieuwe gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal bij de verschillende zones van het grafisch plan de categorie van gebiedsaanduiding landbouw aannemen.
- Bij herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zullen de stedenbouwkundige

² En aldus niet zonevreemd zijn volgens het RUP Zonevreemde Bedrijven (07/07/2008).

voorschriften met betrekking tot zone 9 'zone voor tuinbouwverwante activiteiten' en zone 10 'zone voor stapelplaats' gedetailleerd beschreven worden.

- De louter interne gebruikswaarde binnen de contour van het bedrijfsRUP is op zich voldoende motivatie om aan te tonen dat er geen afname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) voorgesteld wordt. In die zin wordt voldaan aan de omzendbrief RO 2010/01 - Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.
- Het streven naar een groene aankleding bij huidige parkeerruimte alsook een kwalitatieve gevelmaterialisatie wordt meegenomen in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Er wordt gevolg gegeven te worden aan decretale verplichting tot opmaak van het GRUP dat huidig deelplan 1/18 uit Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven herzielt.

5. Mogelijke effecten van het plan op de omgeving

5.1 Discipline lucht

De luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied werd in de periode 2010 tot 2012 aangeduid als 'vrij goed'. De plannen zullen geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. De emissies naar de lucht zullen beperkt blijven. Er worden voornamelijk emissies door het verkeer verwacht, maar gezien het relatief beperkt aantal transportbewegingen (zie verder) zal dit ook (zeer) beperkt blijven. Er wordt geen significante geurhinder verwacht door de bedrijfsactiviteiten.

5.2 Discipline bodem

In de omgeving van het plangebied komen matig natte (licht) zandleembodems voor. Het gebied wordt grotendeels aangeduid als niet erosiegevoelig, met enkele kleinere erosiegevoelige zones. De zone ter hoogte van het plangebied wordt aangeduid als niet overstromingsgevoelig, infiltratiegevoelig en weinig gevoelig voor grondwaterstroming. Ter hoogte van de site werden in het verleden (nog) geen bodemonderzoeken uitgevoerd, er is bijgevolg geen informatie beschikbaar over de huidige bodemkwaliteit. Het dichtstbijzijnde onderzoek is uitgevoerd op 400 m van de site en is bijgevolg niet relevant om de kwaliteit ter hoogte van de site te bespreken.

De plannen houden geen aansnijding van nieuwe oppervlaktes in. Bij Florawest worden enkele 'gevaarlijke' producten opgeslagen. De opslag hiervan gebeurt steeds op verharde oppervlaktes, conform de wettelijke vereisten, waardoor het risico op verontreiniging door deze stoffen minimaal is.

5.3 Discipline water

Op ongeveer 645 m ten zuidwesten van het bedrijf komt de 2^{de}-categorie waterloop 'Bellewaerdebeek' voor. Deze waterloop wordt gecategoriseerd als 'kleine beek'. Verder komt op zo'n 540 m ten oosten van het bedrijf de 2^{de}-categorie waterloop 'Verlorenhoekbeek' voor.

De plannen gaan niet gepaard met het oppompen van grondwater of het lozen van afvalwater. Er worden bijgevolg ook geen verontreinigingen naar oppervlaktewater of grondwater verwacht.

5.4 Discipline landschap

Vanuit visueel oogpunt is de site bestaand gebufferd door de omliggende kweekruimte. Van buitenaf is niets zichtbaar van de planologische ruil, dus de visuele impact is nihil.

5.5 Discipline geluid

Het geluidsklimaat ter hoogte van de site wordt grotendeels bepaald door het omliggende wegennet, meer bepaald de A19, de N37 (Zuiderring) en de N38 (Noorderring) (Figuur 11). De belangrijkste potentiële geluidsbron op de site zal wellicht het transport zijn. Gezien het relatief beperkt aantal transporten door de site en het relatief hoog achtergrondgeluidsniveau, worden geen significante geluidsemissies van de site verwacht.



Figuur 11 Geluidsbelasting door wegverkeer Lden 2011

5.6 Discipline mobiliteit

De site is gelegen langsheen de Zonnebeekseweg (N332) te Ieper. Deze weg wordt aangeduid als een lokale weg type II (lokale ontsluitingsweg). De Zonnebeekseweg bestaat uit 2 rijstroken met aan beide zijden een afgescheiden fietspad.

In onderstaande tabel is het huidige mobiliteitsprofiel opgenomen van het bedrijf Filip Heyman BVBA. Het betreft het aantal transportbewegingen, dat wil zeggen dat er bv. per werknemer die met de personenwagen naar het bedrijf komt, er per dag 2 transportbewegingen in rekening worden gebracht: 1 voor het toekomen op het bedrijf en 1 voor het vertrekken van het bedrijf.

Tabel 2 Transportbewegingen op de site (huidige situatie)

type transport	aantal transportbewegingen per dag	transportmiddel
----------------	------------------------------------	-----------------

eigen voertuigen	max. 5 per dag	lichte vracht om grotere producten af te zetten bij klanten (i.e. grafstukken, grote planten en potten)
werknemers	2 x 2 = 4 (er rijden 2 werknemers samen)	personenwagens
klanten	weekdagen: 80 – 120 bewegingen weekends: 180 – 240 bewegingen	hoofdzakelijk personenwagens
leveranciers	2 bewegingen per week voor bloemen en planten 4 bewegingen per maand voor potterie, meststoffen en hobbyvoerders	vrachtwagens en bestelwagens

De bewegingen van de klanten worden vanzelfsprekend gebundeld tijdens de openingsuren van Florawest. Deze zijn in de weekdays en zaterdag van 9u tot 12u en van 13u30 tot 18u. Op zondag is de winkel enkel op in de voormiddag (9u30 – 12u). Maandag is de winkel gesloten. Tijdens de zomermaanden is de winkel ook op zondag gesloten.

Concreet betekend dit dat er gemiddeld zo'n 16 verkeersbewegingen per uur zijn per weekday. In het weekend zullen dit ongeveer 32 verkeersbewegingen per uur zijn. De Zonnebeekseweg is hiertoe ruim voldoende gedimensioneerd. In de huidige situatie zijn geen parkeerproblemen gekend met betrekking tot de site. In de gewenste situatie worden er door de interne bestemmingsruil geen bijkomende verkeersbewegingen verwacht. De parkeermogelijkheden worden niet gewijzigd. Er worden bijgevolg ook geen significante mobiliteitseffecten verwacht in de gewenste situatie.

5.7 Overige aspecten

5.7.1 Discipline fauna en flora

Er wordt voor de voorliggende plannen geen aansnijding van nieuwe ruimte voorzien. Er worden bijgevolg ook geen effecten naar fauna en flora verwacht door direct ruimtebeslag. De activiteiten van het tuincentrum zelf hebben evenmin een negatieve invloed op de fauna en flora.

5.7.2 Discipline mens

In de omgeving van het plangebied zijn geen gevoelige locaties gelegen. Gezien er geen significante geuremissie en geluidsemissie verwacht wordt, het plangebied gebufferd wordt door de omliggende kweekruimte en het aantal verkeersbewegingen relatief beperkt blijft, wordt er geen hinder verwacht naar omwonenden.

5.7.3 Discipline onroerend erfgoed

Op de site zelf bevinden zich geen elementen die opgenomen zijn op de lijst met onroerend erfgoed, noch beschermde elementen. Gezien de aard van de exploitatie worden geen effecten naar bouwkundig erfgoed verwacht.

5.7.4 Afvalstoffen

Alle afvalstoffen worden opgehaald door of gebracht naar een erkend verwerker. Alle afval wordt gestockeerd in het bestaande gebouwencomplex in afwachting van ophaling.

Zwerfvuil wordt op regelmatige tijdstippen door de zaakvoerder of iemand van zijn personeel verwijderd.

5.7.5 Lichthinder

Door de bestemmingsruil op de site wordt geen extra lichthinder verwacht voor de omgeving. De buitenverlichting zal zich beperken tot het strikt noodzakelijke om een veilige werking te verzekeren.

5.8 Cumulatieve effecten

Gezien de te verwachten verwaarloosbare effecten en de afzijdige ligging van het bedrijf ten opzichte van vergelijkbare bedrijven worden er geen cumulatieve effecten verwacht.

5.9 Grensoverschrijdende effecten

Uit bovenstaande effectbespreking per discipline blijkt dat er voor de verschillende disciplines geen of verwaarloosbare effecten verwacht worden. Daarnaast is het bedrijf op een relatief grote afstand van de grens met Frankrijk, Nederland of Wallonië gelegen. Er worden dus geen grensoverschrijdende effecten verwacht.

6. Conclusie

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

7. Referenties

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (informatief gedeelte)

Mobiliteitsplan Ieper

<http://geoloket.vmm.be/RUP>

www.volvanwater.be

<https://geo.onroerendergoed.be>

www.giswest.be

www.geopunt.be

8. Bijlagen

Bijlage 1 Plannen op korte termijn

9. Bijlage 1

Hieronder vindt u een knipsel uit de plannen op korte termijn dat de ruimtelijke voorstelling biedt van het verleende positief planologische attest. Dit stemt overeen met de beoogde planologische ruil in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

