

**Stad Ieper**

VOORSCHRIFTEN RUP  
zonevreemde bedrijven  
Deelplan 1/1**2**

**Gedeeltelijke herziening o.b.v. art. 7.4.4/1 VCRO  
Opstart procedure volgens goedkeuring college van 2 maart 2020.**

<b>0. Algemene bepalingen</b>	<i>Terminologie en afkortingen: GWP: gewestplan GRS: gemeentelijk ruimtelijk structuurplan RUP: ruimtelijk uitvoeringsplan</i>
<b>0.1 Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen</b>	
<p>Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van de aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden, inclusief het verlenen van een milieuvergunning indien noodzakelijk. Instandhoudingswerken aan deze gebouwen en elementen, inclusief het vervangen van geërodeerde of versleten materialen en onderdelen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van vervangingsbouw, dienen voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.</p>	
<b>0.2 Waterbeheersing</b>	<i>0.2</i>
<p>Elke nieuwe verharding binnen dit RUP dient in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden, tenzij dit om bouwfysische of milieutechnische redenen niet mogelijk is.</p>	<p><i>Deze algemene bepaling is een aanvulling op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Deze gewestelijke verordening bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Deze verordening blijft binnen onderhavig RUP van kracht voor zover zij niet door een nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke verordening vervangen wordt.</i></p>
<b>0.3 Publiciteit en logo's</b>	<i>0.3</i>
<p>Voor de toepassing van de stedenbouwkundige verordening inzake reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen blijven de daarin onderscheiden zones volgens de bestemmingen voorzien in het gewestplan Ieper Poperinge (K.B.14.09.79) gelden, en worden deze niet gewijzigd door de bestemmingszones van onderhavig RUP.</p> <p>Per deelplan kunnen bijkomende voorschriften opgenomen zijn.</p>	<p><i>Deze algemene bepaling is opgenomen ter verduidelijking van de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen, aangebracht op vaste constructies, welke goedgekeurd is bij MB van 21 06 1999. De opname van gebouwen in bestemmingszones van onderhavig RUP betekent niet dat zij in een andere zonerings van de gemeentelijke verordening terecht komen. Zo blijft bijvoorbeeld een gebouw dat voor de goedkeuring van onderhavig RUP in agrarisch gebied van het GWP lag, ook na de goedkeuring liggen in zone II van de stedenbouwkundige verordening liggen. Deze verordening blijft binnen onderhavig RUP van kracht voor zover zij niet door een nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke verordening vervangen wordt.</i></p>
<b>0.4 Verlichting</b>	
<p>De bedrijven dienen bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op het inplantingsplan de punten aan te geven waar buitenverlichting geplaatst wordt, en het type. De verlichting van de buitenruimte dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke, en ze kan de verlichtingsintensiteit van de dichtstbijzijnde straatverlichting niet overschrijden.</p>	<p><i>Waar nodig zijn in de deelplannen bijkomende voorschriften opgenomen rond publiciteit en logo's.</i></p>
<b>0.5 Inrichting bufferzones en schermgroen</b>	<i>0.4</i>
<p>Het eerstvolgende dossier voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning dient een gedetailleerd inrichtingsplan te bevatten van de zone 3, bufferzone, en van het schermgroen.</p>	<p><i>Het voorschrift heeft als bedoeling lichtvervuiling tegen te gaan. Door het begrenzen van de verlichtingssterkte tot het niveau van de straatverlichting (de dichtstbijzijnde indien de straat niet met verlichting uitgerust is), vermijdt het bedrijf een lichtbaken in open ruimte (of de dorpsrand) te worden.</i></p>
<b>0.6 Ingebruikname van gebouwen en verhardingen</b>	<i>0.5</i>
<p>De bouwwerken, zowel gebouwen als verhardingen, waarop de eerstvolgende vergunningsaanvraag betrekking heeft, kunnen pas in gebruik genomen worden nadat de aanleg voltooid is van zone 3, bufferzone, en van het schermgroen.</p>	<p><i>Dit voorschrift heeft betrekking op de inrichting van de zone 3, bufferzone, en het schermgroen, voor zover dit in het deelplan voorkomt. Aangezien in meerdere zones groeninrichting voorkomt, wordt dit als een algemeen voorschrift geformuleerd.</i></p>
	<i>0.6</i>
	<p><i>Dit voorschrift heeft betrekking op de het beheer van de zones 1, 2 en 5 voor zover deze in het deelplan voorkomen. Aangezien in meerdere zones gebouwen voorkomen, wordt dit als een algemeen voorschrift geformuleerd.</i></p>

**12. Deelplan 1/12 – Lemahieu Jan****12.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID GELINKT AAN DE LANDBOUW****12.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, 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. De ambachtelijke bedrijvigheid en de handelsactiviteit worden beperkt tot lokale toeleverende en verwerkende en dienstverlenende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw.

Maximaal 25 % van de zone kan ingenomen worden voor verkoopsruimte, kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering. Kleinhandel naar particulieren is niet toegelaten.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die een ruimtelijk-functionele relatie hebben met de landbouwbestemming en even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige verkoop en herstel van landbouwmachines.

**12.1.2 Inrichting****Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte **hellend dak**:
  - Nokhoogte 9m
  - Kroonlijsthoogte 5,5 m
- Maximale hoogte **plat dak**:
  - Kroonlijsthoogte 7.5 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

**Verhardingen**

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

**12.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG****12.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, en keerwanden met een maximale hoogte van 1,50 m.

In de deelzone met asterisk (\*) is geen opslag toegelaten, **maar wel tentoonstelling van goederen met optie op verkoop.**

In de deelzone met dubbele asterisk (\*\*) zijn geen opslag en geen ondergrondse constructies toegelaten, **maar wel tentoonstelling van goederen met optie op verkoop.**

**12.2.2 Inrichting****Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage per bedrijf: 80%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:  
 RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven  
 Specifieke bedrijven  
 RD p. 66 Vlamertinge  
 RD p. 73 Zillebeke  
 RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader  
 BD p. 10

**12.1.1. Bestemming**

De huidige activiteit betreft voor het bedrijf Lemahieu verkoop en herstel van tractoren.

Gezien de huidige relatie met de landbouw, en gezien het niet wenselijk zou zijn het bedrijf van de landbouw te ontkoppelen, wordt dit vastgelegd in het bestemmingsvoorschrift.

Het bestemmingsplan geeft ruimte voor een uitbreiding van het voorgebouw tot ca 1170 m<sup>2</sup>; wat ca 25% is van de totale oppervlakte van de zone 1.

Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit die niet of minder aan de landbouw gelinkt is, wordt niet toegelaten.

**12.1.2 Inrichting**

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

**12.2.1 Bestemming**

De zones met asterisk(\*) en dubbele asterisk(\*\*) zijn bestemd voor het plaatsen van grote landbouwmachines in open lucht die qua omvang niet binnen een verkoopsruimte geplaatst kunnen worden.

**Opslag**

Opslag van materialen is, behalve in de deelzone met enkele en dubbele asterisk toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone en tot maximaal 5 m hoogte.

**Parkeerruimte**

In de deelzones met dubbele asterisk dient de parkeerzone zo ingericht te worden dat een duidelijke fysieke scheiding met het openbaar domein ontstaat. Enkel ter plaatse van de pijlaanduiding is een toerit tot de herstelplaats toegelaten, met een maximale breedte van ca 10 meter.

**Publiciteit en logo's**

Zie algemene bepaling 0.3

**Afsluitingen**

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

**12.3 ZONE 3 – BUFFERZONE****12.3.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving.

De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

**12.3.2 Inrichting****Breedte**

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

**Beplantingswijze**

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

**Afsluitingen**

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

**12.3.3 Beheer****Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

**12.4 ZONE 4 – TUINZONE****12.4.1 Bestemming**

Groene ruimte horende bij het bedrijf en/of de bedrijfswoning.

De zone dient vrij te blijven van stapeling, gebouwen en parkeren. Ze dient tevens overwegend onverhard en vrij van bedrijfsactiviteiten te blijven.

Ze kan enkel functioneel aansluiten als groene ruimte bij het bedrijf en de bedrijfswoning, de kantoren en personeelsruimten.

**12.2.2 Afsluitingen**

*Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.*

**12.3.2 Beplantingswijze**

*De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.*

*De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.*

*Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.*

*Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.*



De enige uitzondering hierop vormen de eventuele bufferbekkens voor regenwater, op voorwaarde dat zij geen bijkomende bovengrondse bouwwerken vereisen. Bestaande en regelmatig vergunde gebouwtje kunnen gehandhaafd worden.

#### 12.4.2 Inrichting

##### Bepanting en verharding

De integrale zone dient een groen karakter te krijgen.  
Maximaal verhardingspercentage: 5%

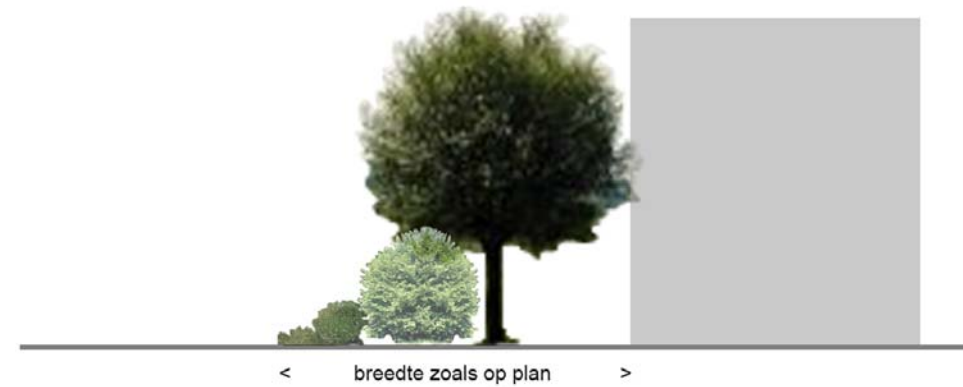
##### Waterbekkens

Waterbekkens dienen een natuurtechnische oplossing met zacht hellende bekkenrand te krijgen, die het karakter van de groene ruimte versterken.

##### Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.



### 12.5 ZONE 5: BEDRIJFSWONING

#### 12.5.1 Bestemming

Zone bestemd voor de woning horende bij het bedrijf.

Behalve kantoor- of personeelsruimten en toonzaal kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

#### 12.5.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden binnen de zonegrenzen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: 100 %, niet bebouwde gedeelten kunnen verhard worden of groen ingericht te worden.
- Maximale hoogte:
  - Nokhoogte 9,00 m
  - Kroonlijsthoogte 6,00 m
- Dakvorm: vrij

### 12.6 ZONE 6: OVERDRUK VOOR HOOGSPANNINGSLIJN

#### 12.6.1 Bestemming

Deze overdruk is gekoppeld aan de bestaande hoogspanningslijn.

#### 12.6.2 Inrichting

Bovenop de beperkingen zoals geformuleerd in de voorgaande zonevoorschriften gelden in een strook van 20 meter aan beide zijden van de as van de hoogspanningslijn volgende bijkomende eisen:

- Geen aanplantingen waarvan de hoogte 3 meter overschrijdt.
- Een minimum doorgang van 3.5 meter in functie van onderhouds- en toezichtswerken
- Een vrije ruimte van 5 meter tussen mast en gebouw.

### 12.7 ZONE 8: LANDBOUWZONE

#### 12.7.1 Bestemming en inrichting

Deze zone is bestemd voor grondgebonden landbouwactiviteiten, en blijft vrij van gebouwen.

#### 12.5.1 Bedrijfswoning:

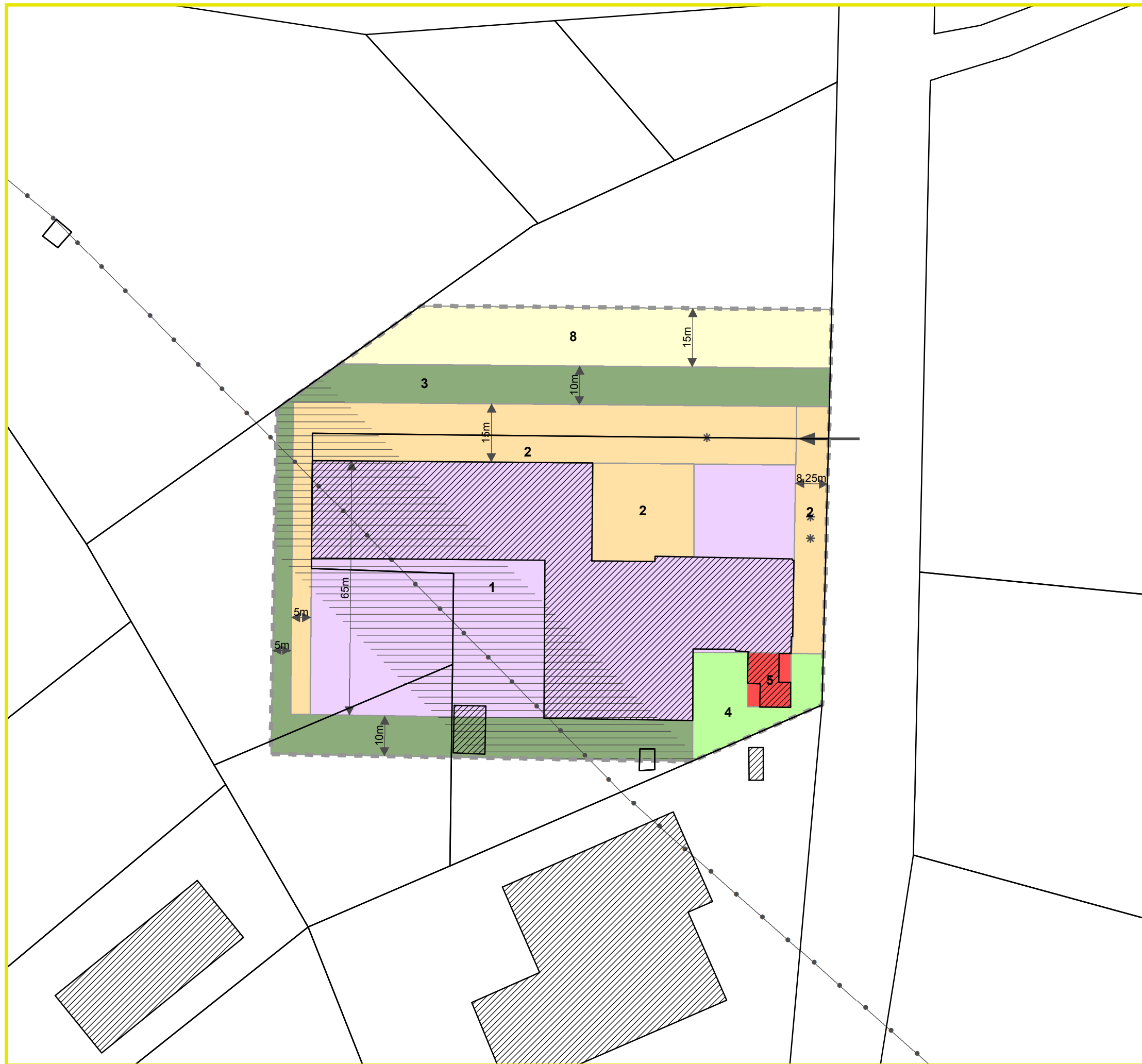
*Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen. Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.*

#### 12.7.1 Landbouwzone

*Deze zone wordt in het plan bestemd als landbouwzone, en kan bijgevolg niet voor de bedrijfsactiviteiten ingezet worden, ook niet als parkeerruimte.*

# VERKLARING BIJ DE BESTEMMINGSZONES

- Maatlijnen
- Grens deelplan
- inrit
- \* Deelzone met specifieke voorschriften
- hoogspanning
- overdruk voor hoogspanningslijn
- Zone 1: Zone voor ambachtelijke bedrijvenheid gelinkt aan landbouw
- Zone 2: Zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag
- Zone 3: Bufferzone
- Zone 4: Tuinzone
- Zone 5: Zone voor bedrijfswoning
- Zone 8: Landbouwzone



1:1 000

1/12 Beperkte herziening op basis van Art. 7.4.4/1 VCRO van RUP Zonevremde bedrijven

Lemahieu Jan  
Landbouwmachines

BESTEMMINGSPAN



Lemahieu Jan  
Rijselseweg 164  
8902 Voormezele

## **BIJLAGE B26      Verantwoordingsnota** **Bouwen loods**

*Referentie: 2019\_WV\_000165 | WV-19062700004*

*Projectlocatie: Rijselseweg 164  
8902 Voormezele*

*Opgesteld door: Tars Declercq  
Datum: 18/02/2020*

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Gegevens opdrachtgever</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Gegevens bouwplaats</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Voorwerp van de aanvraag</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Uitzicht en omgeving</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Zonering</b> .....	<b>5</b>
5.1	Gewestplan .....	5
5.2	BPA/APA .....	5
5.3	RUP .....	6
5.4	Verkaveling .....	6
5.5	Habitat- en vogelrichtlijngebied .....	7
5.6	VEN/IVON .....	7
5.7	Biologische waarderingskaart.....	8
5.8	Overstromingsgebied .....	8
5.9	Vlaamse hydrografische atlas .....	9
5.10	Zoneringsplan afvalwater .....	9
5.11	Atlas der Buurtwegen .....	10
<b>6</b>	<b>Overeenstemming</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Motivatie</b> .....	<b>12</b>
7.1	Art. 7.4.4/1 .....	12
7.2	Overleg Departement Landbouw en Visserij.....	12
<b>8</b>	<b>Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening</b> .....	<b>13</b>
8.1	Functionele inpasbaarheid .....	14
8.2	Integratie .....	14
8.3	Groenscherm .....	14
8.4	Mobiliteitsimpact .....	14
8.5	Ruimtegebruik .....	15
8.6	Bouwdichtheid.....	15
8.7	Schaal.....	15
8.8	Cultuurhistorische aspecten .....	16
8.9	Bodemreliëf .....	16
8.10	Hinderaspecten en gebruiksgenot.....	16
8.11	Gezondheid.....	16
8.12	Veiligheid .....	16
<b>9</b>	<b>Toegankelijkheid</b> .....	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Bijlagen</b> .....	<b>17</b>
10.1	Plan bestaande toestand .....	17
10.2	Plan vergunde toestand.....	17
10.3	Plan gewenste toestand .....	17





10.4	Grafisch plan beperkte herziening op basis van Art. 7.4.4/1 VCRO van RUP zonevreemde bedrijven	17
10.5	Stedenbouwkundige voorschriften beperkte herziening op basis van Art. 7.4.4/1 VCRO van RUP zonevreemde bedrijven.....	17
10.6	Fotoreportage.....	17

## 1 Gegevens opdrachtgever

---

Lemahieu Jan  
Rijselseweg 164  
8902 Ieper

## 2 Gegevens bouwplaats

---

Rijselseweg 164  
8902 Ieper  
Kadastraal bekend: 14<sup>de</sup> afdeling , Sie B , nrs. 328h, 329d en 327e

## 3 Voorwerp van de aanvraag

---

De aanvrager wenst de voorschriften van het RUP 'zonevremde bedrijven' deelplan 12/1- Lemahieu Jan te laten herzien zodat aansluitend aan de bestaande loods en winkelruimte een loods geplaatst kan worden voor het herstellen van landbouwmachines.



Figuur 1 Luchtfoto

## 4 Uitzicht en omgeving

---

Het goed, waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen aan de Rijselseweg 164 (N 336) te Voormezele. Deze gewestweg uit asfalt is voorzien van de meest elementaire nutsvoorzieningen, zoals elektriciteit, verlichting, kabeldistributie, drinkwater en telefoon.

Het bestaande bedrijf bestaat momenteel uit een winkelruimte voor landbouwvoertuigen met achtergelegen een loods voor de herstellingen van landbouwmachines.

Het bedrijf is gelegen in een landelijke omgeving. Het landbouwbedrijf zelf is omgeven door weiden en akkerland.



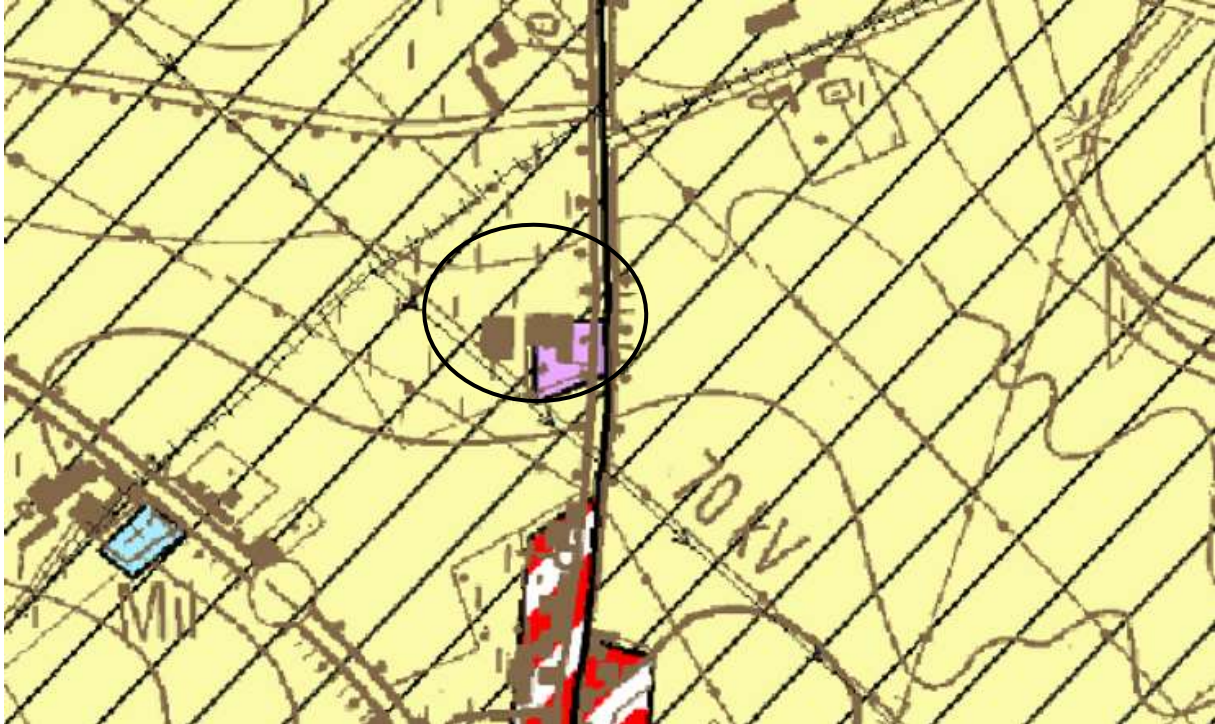
Figuur 2 Luchtfoto

## 5 Zonering

---

### 5.1 Gewestplan

Het geheel (omcirkeld) is volgens onderstaand uittreksel uit het origineel gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 14/08/1979) deels gelegen in **landschappelijk waardevol agrarisch gebied** en deels gelegen in **gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen**.



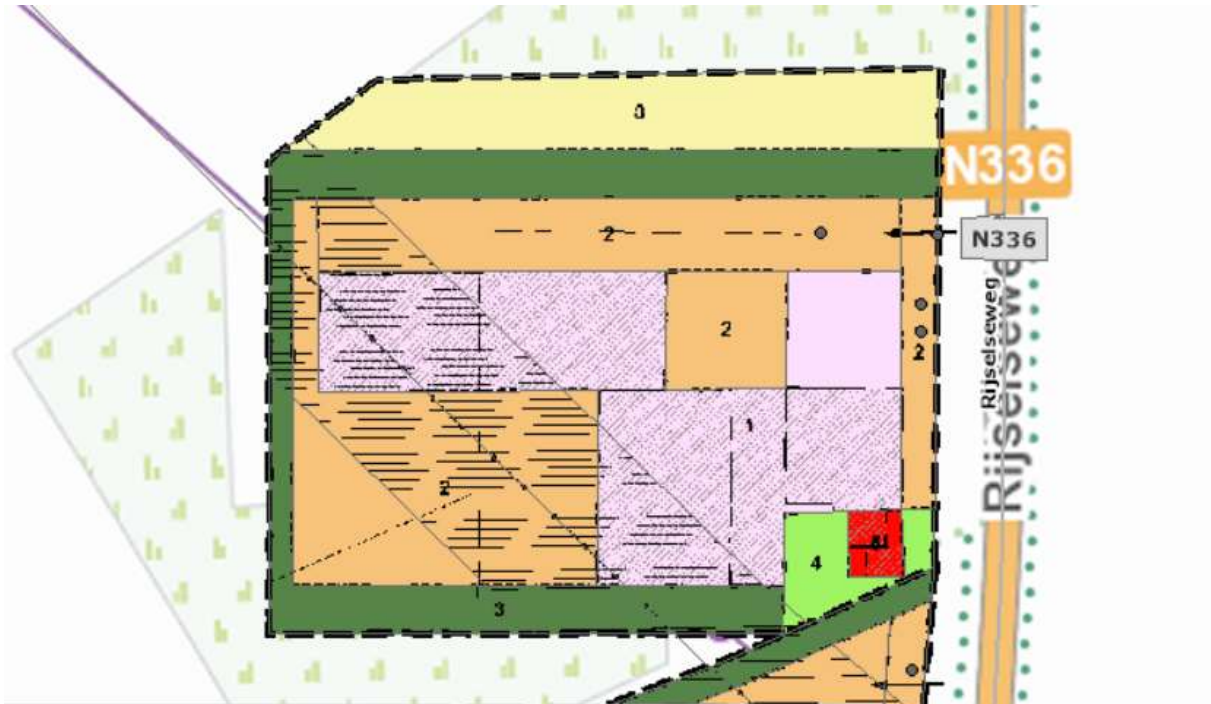
*Figuur 3 Gewestplan*

### 5.2 BPA/APA

Het bedrijf is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd Bijzonder noch Algemeen Plan van Aanleg.

### 5.3 RUP

Het bedrijf is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Volgens het RUP is de bestemming van het bedrijf vastgelegd als een lokale aan de landbouw toeleverend en dienstverlenende activiteit, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan de huidige activiteiten.



Figuur 4 RUP

### 5.4 Verkaveling

Het bedrijf is niet gelegen binnen de grenzen van een niet-vervallen verkaveling.

## 5.5 Habitat- en vogelrichtlijngebied

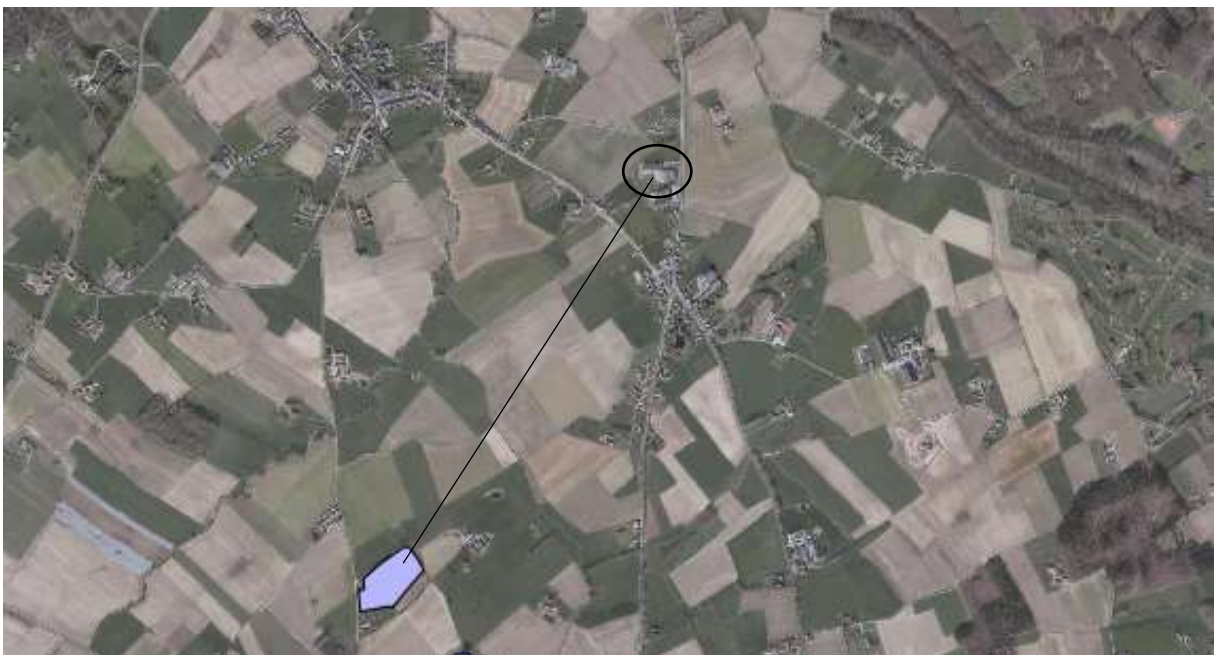
De aanvraag situeert zich verder niet binnen de perimeter van een habitat- of vogelrichtlijngebied zoals de wetgeving terzake dit voorziet. Op 800m situeert er zich een habitatrichtlijngebied.



*Figuur 5 Habitat- en vogelrichtlijngebied*

## 5.6 VEN/IVON

De aanvraag situeert zich verder niet binnen de perimeter van een VEN/IVON-gebied zoals de wetgeving terzake dit voorziet. Het dichtstbijzijnde gebied bevindt zich op 1.6km.



*Figuur 6 Gebieden van het VEN/IVON*

## 5.7 Biologische waarderingskaart



Figuur 7 Biologische waarderingskaart

De biologische kwaliteit van de bodem is **biologisch minder waardevol**. Het grondgebruik van de bodem is geschikt voor de aanvraag.

## 5.8 Overstromingsgebied

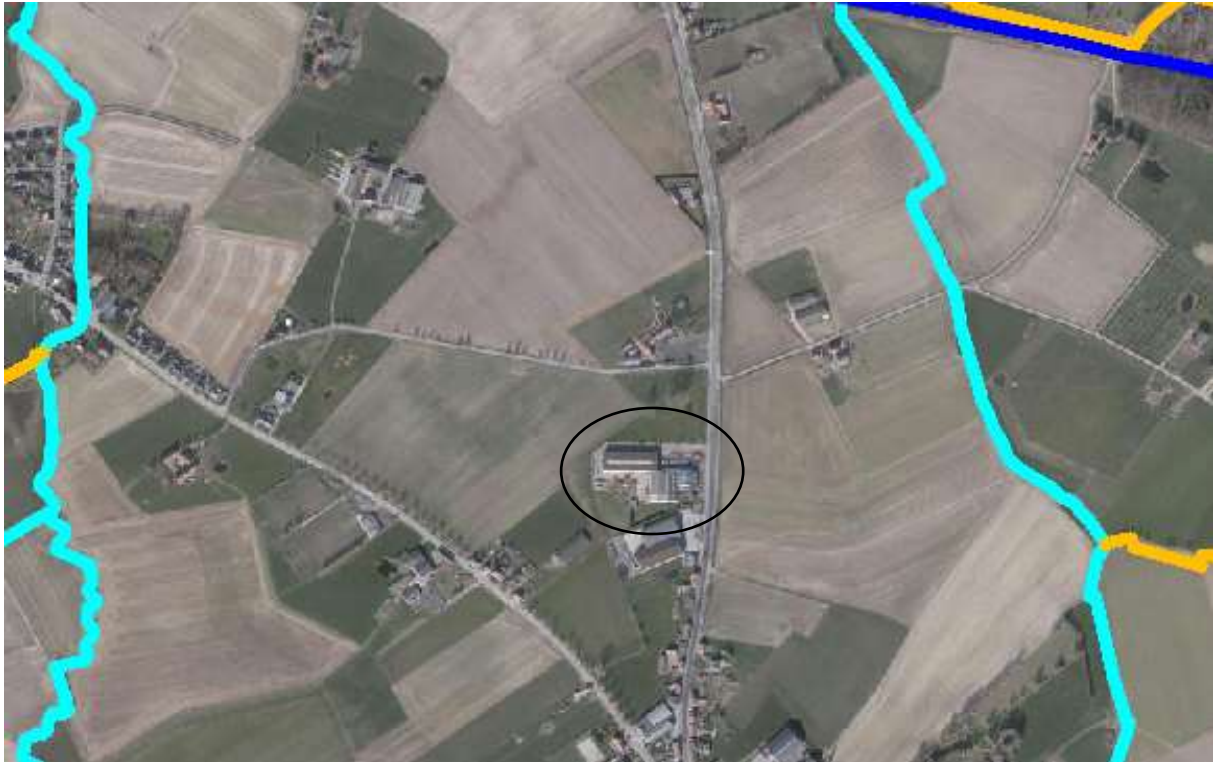
Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.



Figuur 8 Overstromingsgebied

## 5.9 Vlaamse hydrografische atlas

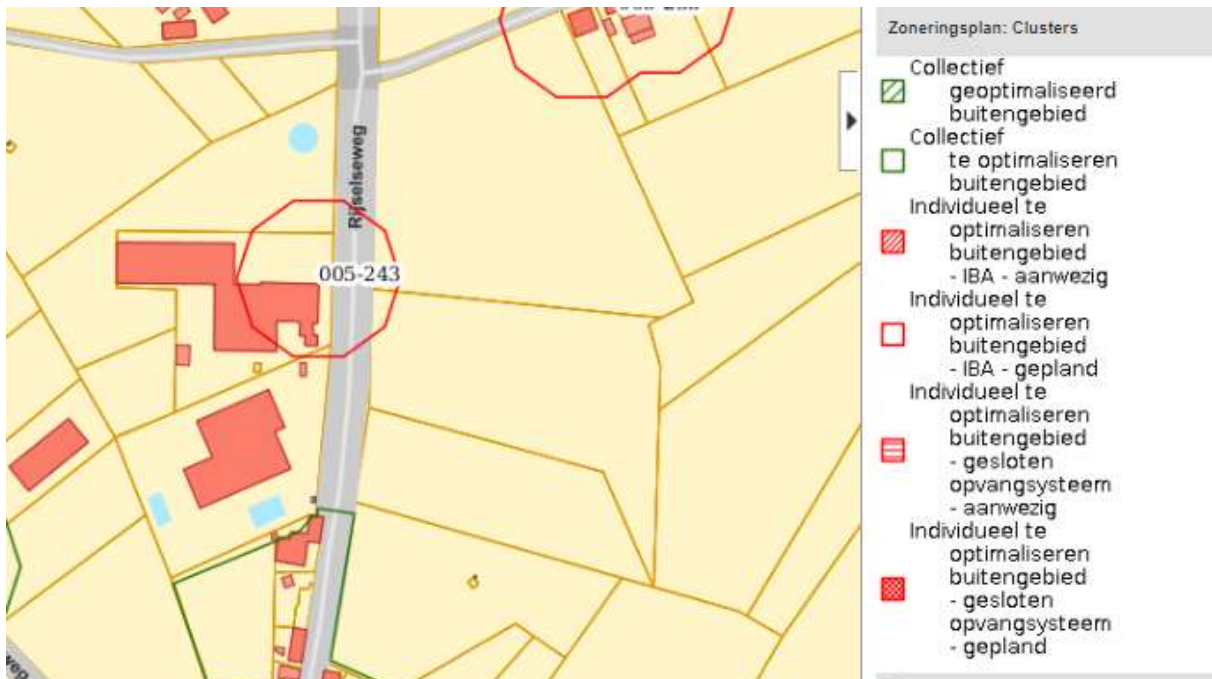
De aanvraag situeert zich niet in de nabijheid van een geklasseerde waterloop.



Figuur 9 Vlaamse Hydrografische Atlas

## 5.10 Zoneringsplan afvalwater

De site is gelegen in individueel te optimaliseren buitengebied – IBA- gepland.



Figuur 10 Zoneringsplan afvalwater



## 5.11 Atlas der Buurtwegen

Op de betrokken percelen is volgens de Atlas der Buurtwegen een buurtweg/voetweg aanwezig. De bouw van de aangevraagde constructies belemmert de doorgang van deze buurtweg niet.



Figuur 11 Atlas der buurtwegen

## 6 Overeenstemming

---

### Overeenstemming van de aanvraag met het RUP.

De aanvraag gaat uit van een volwaardig landbouw toeleverend en dienstverlenend bedrijf dat gericht wil investeren in 'het bouwen van een nieuwbouwloods' in de daarvoor voorziene bestemming volgens het RUP. De aanvragers achten deze uitbreiding nodig omdat er plaats te kort is efficiënt en veilig te werken. Bijkomend wil het bedrijf graag uitbreiden qua werknemer aantal, maar botst het steeds op hetzelfde probleem van ruimte te kort.

De functie van de nieuw te bouwen loods is: het herstellen van landbouwmachines, wat een para-agrarische activiteit is. Zo worden de activiteiten van Agro Lemahieu nog meer landbouw toeleverend en dienstverlenend. Het bedrijf is op die manier in overeenstemming met het afgeleverde RUP. De loods staat puur in functie van para-agrarische activiteiten.

De aanvrager wenst een nieuwe loods te plaatsen voor het herstellen van landbouwmachines. Gezien dit een para-agrarische activiteit is hoort deze thuis in agrarisch gebied. Een alternatief anders dan het toepassen van art. 7.4.4/1 is om de nieuwe loods te plaatsen naast de afbakening van het RUP Lemahieu Jan in agrarisch gebied.



De inplanting van de nieuwe loods voor de herstelling van landbouwvoertuigen naast de huidige loods en in de zone 2 'zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag' zorgt voor een betere ruimtelijke kwaliteit en verhoging van het ruimtelijk rendement. Dit in tegenstelling tot het inplanten van een nieuwe loods buiten het RUP in agrarisch gebied.

Het spreekt voor zich dat de stad Ieper prefereert dat het reeds bestaande ruimtebeslag (verharding, buitenopslag) wordt ingenomen door de nieuwe loods. Op die manier moet geen bijkomend ruimtebeslag gerealiseerd worden en wordt het landschap niet extra ingesneden.

## 7 Motivatie

---

### 7.1 Art. 7.4.4/1

Aan de hand van artikel 7.4.4/1 in de VCRO dat in voege is sinds 7 maart 2019 kan er op initiatief van het college van burgemeester en schepenen stedenbouwkundige voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen herzien of opgeheven worden.

#### Art. 7.4.4/1

*Op initiatief van het college van burgemeester en schepenen en na advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of de gemeentelijke omgevingsambtenaar kunnen de stedenbouwkundige voorschriften van algemeen en bijzondere plannen van aanleg worden herzien of opgeheven wat betreft;*

*1° de perceelsafmetingen;*

*2° de afmetingen en de inplanting van de constructies;*

*3° de dakvorm de gebruikte materialen;*

*4° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*5° het aantal bouwlagen;*

*6° de voortuinstroken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwvrije stroken en de bufferstroken;*

*7° het aantal toegelaten woongelegenheden of bedrijfseenheden per kavel;*

*8° de toegelaten functies in bebouwbare zones of bebouwde onroerende goederen;*

*9° de parkeergelegenheden*

*De procedure, vermeld in dit artikel, is ook van toepassing voor de herziening of opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met uitsluiting van voorschriften over de toegelaten functies.*

De uitbreiding van de loods voor het herstellen van landbouwmachines is essentieel voor het kunnen verder groeien van het bedrijf. Hedendaags zit Agro Lemahieu op zijn limiet qua ruimtegebruik. Door de uitbreiding van de herstelplaats zou ook de veiligheid op de werkvloer sterk vooruit gaan.

Voor een maximale inpasbaarheid in het landschap worden de zijdes van de beide bestaande loodsen doorgetrokken, zo wordt er vermeden dat het landschap verder wordt ingesneden. Op die wijze bedraagt de breedte van de nieuwe te plaatsen loods 40,5 meter en de lengte 60m. De oppervlakte van de beoogde nieuwe loods bedraagt in totaliteit 2403m<sup>2</sup>. De uitbreiding van de loods zal in twee fases gebeuren.

De bijkomende verharding zal in totaal ongeveer 450m<sup>2</sup> beslaan. Deze verharding is noodzakelijk om de twee toegangspoorten van de nieuwe loods te bereiken.

### 7.2 Overleg Departement Landbouw en Visserij

Op 27 november 2018 is er een overleg gebeurd tussen de aanvrager Jan Lemahieu en het Departement Landbouw en Visserij. Gezien het een historisch gegroeid para-agrarische bedrijf betreft die zijn zone-eigen activiteiten (herstellen van landbouwmachines) wil uitbreiden beoordeelde het Departement Landbouw en Visserij de aanvraag gunstig en spraken ze expliciet hun steun uit.

## 8 Overzicht verleende vergunningen

---

### Aanvragen stedenbouwkundige vergunning

- 1972/9038 – uitbreiden van werkplaats en winkel – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 16 oktober 1972
- 1981/118 – bouwen werkplaats – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 13 augustus 1981
- 1982/157 – bouwen loods – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 19 augustus 1982
- 1986/297 – bouwen loods – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 15 januari 1987
- 1994/150 – uitbreiding loods en bergplaats + bouwen autobergplaats – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 13 juni 1994
- 1996/1028 – aanbrengen van een publiciteitsbord in het vlak van de gevel – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 10 juni 1996
- 2003/72 – aanleggen van een watertoevoerleiding – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 11 augustus 2003
- 2004/685 – uitbreiden vane en para-agrarisch bedrijf met een loods, aanleg waterput – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 29 maart 2005
- 2009/400 – plaatsen alleenstaande publiciteitsconstructie – geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 29 juni 2009
- 2009/402 – plaatsen van een voorzetgevel met publiciteit en herinrichten van de burelen – geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 6 augustus 2009
- 2009/519 - plaatsen van een voorzetgevel met publiciteit en herinrichten van de burelen – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 22 oktober 2009.

### Aanvragen milieuvergunning

- 33011/35574/2/A/1: ARAB vergunning – metaalbewerkingsatelier – Beslissing: gunstig op 20 november 1986, vergund tot 20 november 2016
- 33011/35574/1/A/1: ARAB vergunning – werkplaats voor metaalbewerking – Beslissing: gunstig op 2 augustus 1962, vergund tot 2 augustus 1992
- 33011/35574/1/A/2: ARAB vergunning – wijzigen werkplaats voor metaalbewerking – Beslissing: gunstig op 22 oktober 1964, vergund tot 2 augustus 1992.
- 33011/35574/2/E/1: Vergunning klasse 2 - landbouwmachines : handel en herstel – Beslissing: gunstig op 20 juni 1994, vergund tot 1 september 2011
- 33011/35574/2/E/2: Vergunning klasse 2 – verder exploiteren, wijzigen, uitbreiden, toevoegen aan een herstelwerkplaats voor landbouwvoertuigen – Beslissing: gunstig op 5 juli 2011, vergund tot 5 juli 2031.

### Aanvragen omgevingsvergunning

Geen vermeldingen in het vergunningenregister gevonden.

### Bouwmisdrijven

- 2001/4 - plaatsen van een alleenstaande publiciteitsconstructie d.d. 28 juli 2003.

## 9 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

### 9.1 Functionele inpasbaarheid

De percelen in de omgeving worden voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. De bouwaanvraag stemt hiermee overeen. De bouwaanvraag is verenigbaar met de bepaling van een RUP en vraagt daarom een afwijking van de afmeting van bepaalde ingekleurde zones aan.

### 9.2 Integratie

De stijl van de nieuw te bouwen loods voor de herstelling van landbouwmachines zal opgetrokken worden in dezelfde stijl als de reeds bestaande loods. De zijgevels zullen worden afgewerkt deels in effen betonpanelen en deels in silex betonpanelen.

De hoogte van deze loods samen met de dakbedekking zal dezelfde zijn als de bestaand loods.

De voorziene poorten worden uitgevoerd in aluminium.

### 9.3 Groenscherm

In het zuiden van de site is er tussen het bedrijf Agro Lemahieu en de groothandel van Marc Bauden een groenscherm van een 3-tal meter. Voor de rest is er geen groenscherm rondom de site aanwezig. De eigenaar van Agro Lemahieu staat open om aan de eisen van stad Ieper te voldoen inzake groenscherm.

### 9.4 Mobiliteitsimpact

In onderstaande tabel is het huidige mobiliteitsprofiel opgenomen van het bedrijf Agri Lemahieu Het betreft het aantal transportbeweging, 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.

Het personeel komt voornamelijk toe met de auto, dit altijd tussen 7u en 19u. Ook de transporten ten gevolge van klanten en leveranciers vinden enkel overdag plaats tussen 7u en 19u.

Type transport	Aantal transportbewegingen per dag	Transportmiddel
<b>Eigen voertuigen</b>	10x wekelijks	Bestelwagen
<b>Werknemers</b>	12x dagelijks	Personenwagen
<b>Klanten</b>	50x dagelijks	Personenwagen of camionette
<b>Leveranciers</b>	10x dagelijks	Vrachtwagen of camionette
<b>Afval</b>	1x maand restafval (renewi) 2x maand ijzer	Ophaalwagen Vrachtwagen

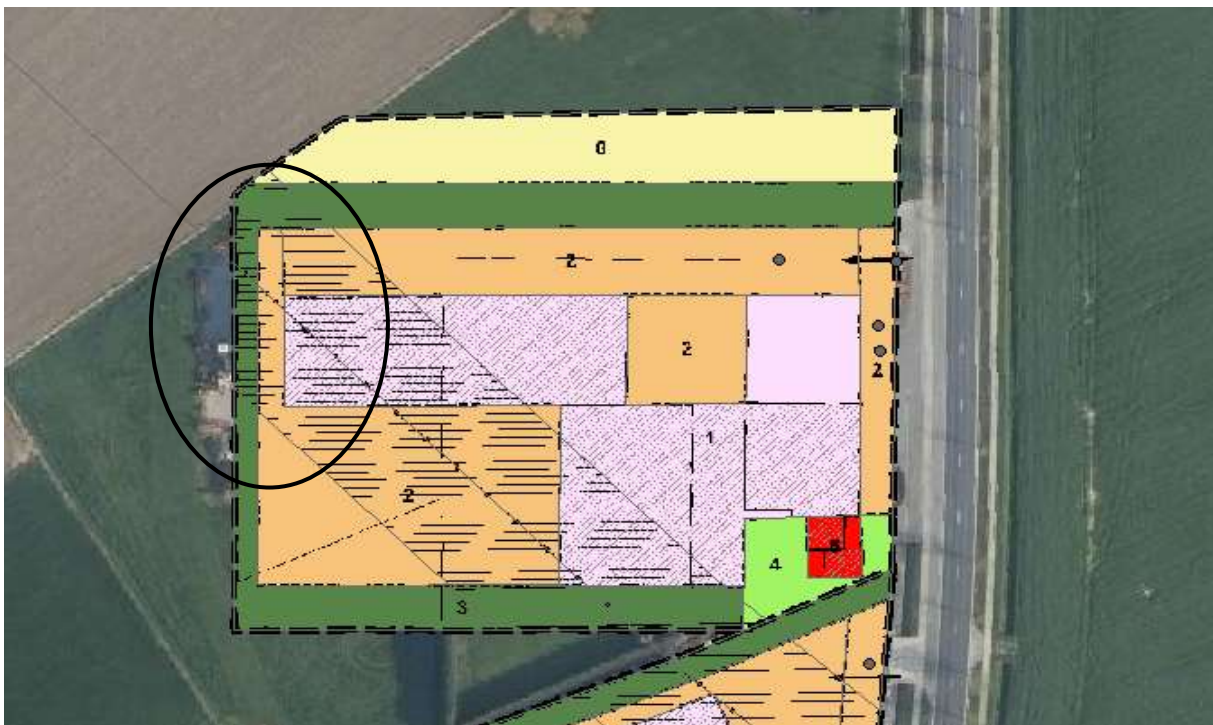
Tabel 4: Mobiliteitsprofiel

Indien de wijziging van het RUP 'zonevreemde bedrijven' zal worden goedgekeurd, zouden er maximaal twee werknemers bijkomen en het klantenbestand slechts in kleine mate stijgen. De gevolgen van deze stijging op vlak van impact op de mobiliteit van het bedrijf is dan ook verwaarloosbaar. Het klantenbestand zou na het bouwen van de nieuwbouwooms met een 15% stijgen, gezien het bedrijf gelegen is langs een goed uitgeruste gewestweg met een goede ontsluiting is dit verwaarloosbaar.

## 9.5 Ruimtegebruik

Door de geconcentreerde bebouwing wordt de ruimte zo zuinig mogelijk gebruikt. Het aangevraagde project wordt zodanig ingeplant dat het ruimtebeslag zoveel mogelijk beperkt blijft. De nieuwe loods wordt ingepland volgens de reeds bestaande loods en ligt in het verlengde van beide hoekpunten. Dit zodat de nieuwbouw niet extra insnijdt in het landschap.

De onvergunde en onvergunbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient afgebroken te worden. Dit vooraleer de herziening van het RUP kan doorgevoerd worden.



De uitbreiding zal niet leiden tot het verschuiven van de nood aan verharde buitenruimte.

De onvergunde container in het zuiden van het plangebied zal worden weggenomen.

## 9.6 Bouwdichtheid

De perceelsbezetting is conform de bouwdensiteit in de dichte omgeving.

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag niet overschreden.

## 9.7 Schaal

Uit het voorgaande blijkt dat het ontwerp niet afwijkt van de schaal van de omgeving.

## 9.8 Cultuurhistorische aspecten

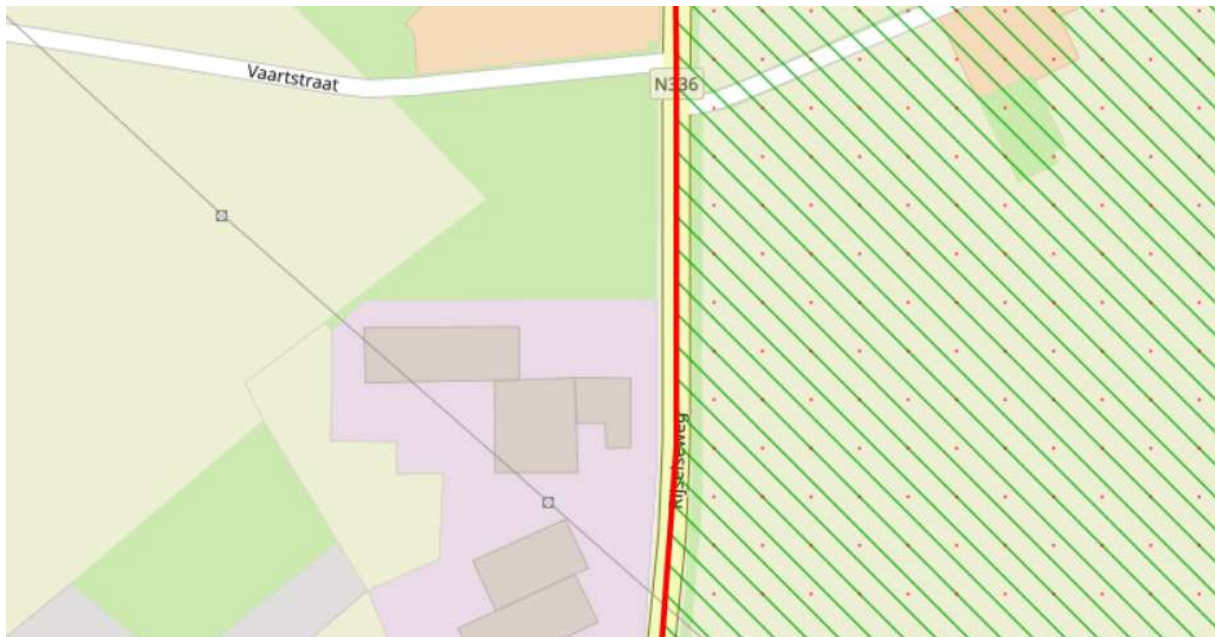
De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd stads- of dorpsgezicht, een beschermde archeologische zone of een beschermd cultuurhistorisch landschap.

Het betreft geen item dat is opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, noch items opgenomen in de vastgestelde inventarissen archeologische zones, landschapsatlas, tuinen en parken, of houtig erfgoed.

Gezien de aanvraag:

- Een bodemingreep omvat van < 5000 m<sup>2</sup>

Is er geen archeologienota nodig voor deze aanvraag.



Figuur 12 Onroerend erfgoed

## 9.9 Bodemreliëf

Het reliëf wordt niet gewijzigd, net zomin als de bodemsamenstelling. De aanvraag voorziet enkel een beperkte, plaatselijke uitvlakking ter hoogte van de werken.

## 9.10 Hinderaspecten en gebruiksgenot

Door de afstand tot de perceelsgrens, en de inplanting van de raam- en deuropeningen, behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy). Ook voor het overige is er geen noemenswaardige hinder te verwachten.

## 9.11 Gezondheid

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de gezondheid kunnen hebben.

## 9.12 Veiligheid

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de algemene veiligheid kunnen hebben.

## 10 Toegankelijkheid

---

De loods is niet vrij toegankelijk voor derden en valt daarom niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

*Afbeeldingen vermeld in deze nota kunnen afkomstig zijn van Agiv, Google Maps, Google Earth, Bing Maps, Klim, Brugis-Irisnet, GisWest, GisOost, Gis Provant, Geopunt,...*

## 11 Bijlagen

---

### **11.1 Plan bestaande toestand**

### **11.2 Plan vergunde toestand**

### **11.3 Plan gewenste toestand**

### **11.4 Grafisch plan beperkte herziening op basis van Art. 7.4.4/1 VCRO van RUP zonevreemde bedrijven**

### **11.5 Stedenbouwkundige voorschriften beperkte herziening op basis van Art. 7.4.4/1 VCRO van RUP zonevreemde bedrijven.**

### **11.6 Fotoreportage**



# Fotoreportage Lemahieu Jan

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16





College van burgemeester en schepenen

Ter Waarde 1

8900 Ieper

## Plan-m.e.r.-screening

*Herziening RUP 'zonevreemde bedrijven' deelplan 1/12 – Lemahieu Jan*

*Opgesteld door: Tars Declercq  
Datum: 17/09/2019*

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beschrijving van de aanvraag.....</b>	<b>5</b>
2.1	Algemeen.....	5
2.2	Omschrijving van de activiteiten .....	5
2.3	Personeelsbestand .....	5
<b>3</b>	<b>Toetsing MER-plicht .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Passende beoordeling/verscherpte natuurtoets .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Situering.....</b>	<b>6</b>
5.1	Globale ligging .....	6
5.2	Situering plangebied.....	7
5.3	Gewestplan.....	8
5.4	RUP .....	9
5.5	Verkaveling .....	12
5.6	Habitat- en vogelrichtlijngebieden .....	12
5.7	VEN/IVON .....	13
5.8	Biologische waarderingskaart.....	13
5.9	Bodemkaart .....	14
5.10	Erosiegevoeligheid.....	15
5.11	Beschermingszones voor (waterwinningsgebied) .....	16
5.12	Overstromingsgebied .....	17
5.13	Vlaamse Hydrografische Atlas .....	17
5.14	Zoneringsplan afvalwater .....	18
5.15	Trage wegen .....	18
5.16	Erfgoed .....	19
5.17	Gevoelige locaties.....	20
5.18	Seveso-inrichtingen .....	21
5.19	Herbevestigd agrarisch gebied .....	21
<b>6</b>	<b>Vergunningen .....</b>	<b>22</b>
6.1	Milieuvergunning.....	22
6.2	Stedenbouwkundige vergunningen.....	23
<b>7</b>	<b>Mogelijke effecten van het plan op de omgeving .....</b>	<b>24</b>
7.1	Discipline biodiversiteit .....	24
7.2	Discipline bodem en water .....	25
7.3	Discipline geluid en trillingen.....	26
7.4	Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie .....	27
7.4.1	Foto's omgeving Agri Lemahieu .....	32
7.5	Discipline licht, warmte en elektromagnetische golven.....	34
7.6	Discipline lucht.....	34

7.7	Disipline mens .....	34
7.7.1	Mobiliteit .....	34
7.7.2	Overige aspecten discipline mens .....	37
<b>8</b>	<b>Conclusie .....</b>	<b>38</b>

## Lijst van figuren

- Figuur 1: Stratenatlas
- Figuur 2: Situering plangebied
- Figuur 3: Gewestplan
- Figuur 4: RUP
- Figuur 5: Herziening RUP
- Figuur 6: Habitat- en vogelrichtlijngebied
- Figuur 7: VEN/IVON
- Figuur 8: Biologische waarderingskaart
- Figuur 9: Bodemkaart
- Figuur 10: Erosiegevoeligheid
- Figuur 11: Beschermingszones voor waterwinningseebied
- Figuur 12: Overstromingsgevoeligheid
- Figuur 13: Vlaamse Hydrografische Atlas
- Figuur 14: Zoneringsplan afvalwater
- Figuur 15: Atlas der Buurtwegen (ca. 1840)
- Figuur 16: Onroerend erfgoed
- Figuur 17: Gevoelige locaties
- Figuur 18 Seveso-inrichtingen
- Figuur 19: Herbevestigd agrarisch gebied
- Figuur 20: Habitattypes
- Figuur 21: Geluidbelasting wegverkeer
- Figuur 22: Deelruimten van het gebiedsspecifiek ruimtelijk beleid
- Figuur 23: Schematisch weergave van de gewenste ruimtelijke structuur van West-Vlaanderen
- Figuur 24: Heuvel-ljzerruimte
- Figuur 25: Gewenste agrarische structuur
- Figuur 26: Selectie landschap van lijn- en puntvormige elementen
- Figuur 27: Gewenste ruimtelijke structuur landschap
- Figuur 28: Selectie landschap van vlakvormige elementen
- Figuur 29: Elementen met erfgoedwaarde in de omgeving
- Figuur 30: Mobiliteit in de ruime omgeving
- Figuur 31: Wachtstrook
- Figuur 32: Fietsknooppunten

## Lijst van tabellen

- Tabel 1: Tewerkstelling
- Tabel 2: Mileuvergunning
- Tabel 3: Overzicht stedenbouwkundige vergunningen
- Tabel 4: Mobiliteitsprofiel

## 1 Inleiding

---

**Deskundige:**

Tars Declercq, United Experts cvba

**Naam en adres opdrachtgever:**

College van burgemeester en schepenen stad Ieper

Ter Waarde 1

8900 Ieper

**Onderwerp van de aanvraag:**

Stad Ieper wenst de voorschriften van het RUP 'zonevreemde bedrijven' deelplan 12/1-Lemahieu Jan te laten herzien door middel van artikel 7.4.4/1 in de VCRO. Zo kan aansluitend aan de bestaande loods en winkelruimte een loods geplaatst worden voor het herstellen van landbouwmachines.

**Kadastrale gegevens:**

Onroerende goed gelegen te Ieper, Afdeling 14 , Sectie B, nrs. 328h, 329d en 327e

## 2 Beschrijving van de aanvraag

---

### 2.1 Algemeen

Voorliggend plan heeft betrekking op de aanvraag tot het herzien van de voorschriften van RUP 'zonevreemde bedrijven' deelplan 12/1- Lemahieu Jan gelegen aan de Rijselseweg 164 te Ieper.

Conform het decreet van 27 april 2007 houdende wijzigingen van het milieubeleid dient de initiatiefnemer voor een "plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project" de noodzaak tot opmaak van een plan-MER te onderzoeken tijdens het planningsproces.

Deze nota maakt deel uit van de eerste fase in het onderzoek tot milieueffectrapportage: er zal advies gevraagd worden aan een aantal voorgeschreven instanties. In deze nota wordt nagegaan of er aanzienlijke milieueffecten zijn op mens en milieu ten gevolge van het plan.

### 2.2 Omschrijving van de activiteiten

Agri Lemahieu is een para-agrarisch bedrijf die allerlei landbouwmachines herstelt en ook verkoopt.

### 2.3 Personeelsbestand

Hedendaags werken er op de bedrijfssite van Agri Lemahieu in Voormezele 15 mensen. Waarvan 4 familieleden, 8 arbeiders en 4 bedienden. Allen uitgedrukt in voltijds-equivalenten.

Type medewerker	VOOR	NA
Familie in het bedrijf	4	4
Vast personeel	11	13

Tabel 1: Tewerkstelling

## 3 Toetsing MER-plicht

---

De herziening wordt door een instantie op gemeentelijk niveau opgesteld en is op grond van decretale bepalingen voorgeschreven. De herziening valt onder de definitie van plan of programma van artikel 4.1.1, §1, 4° van het DABM. De herziening vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project en heeft betrekking op de sector 'ruimtelijke ordening'. Voorliggend plan vormt mogelijk het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004. Het plan bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau gezien het slechts een klein percentage van het totale grondgebied van de stad Ieper betreft én het houdt een kleine wijziging in omdat men een nieuwbouwloods wil plaatsen, en is dus screeningsgerechtigd.

## 4 Passende beoordeling/verscherpte natuurtoets

Overeenkomstig de uitvoeringsbesluiten en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de aanvraagprocedure voor artikel 7.4.4/1 eveneens vergezeld te zijn aan een passende beoordeling en een verscherpte natuurtoets, indien het bedrijf gelegen is in of nabij ene 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.

De percelen zijn niet in een speciale beschermingszone (habitat- of vogelrichtlijngebied) of in een VEN-gebied gelegen, noch ligt er een dergelijk gebied op korte afstand van de inrichting. Bovendien is er geen potentiële band tussen de werking en ontsluiting van het bedrijf op eventuele speciale beschermingszones of VEN-gebieden. Er is m.a.w geen passende beoordeling noch verscherpte natuurtoets vereist in kader van deze aanvraag tot herziening van het RUP.

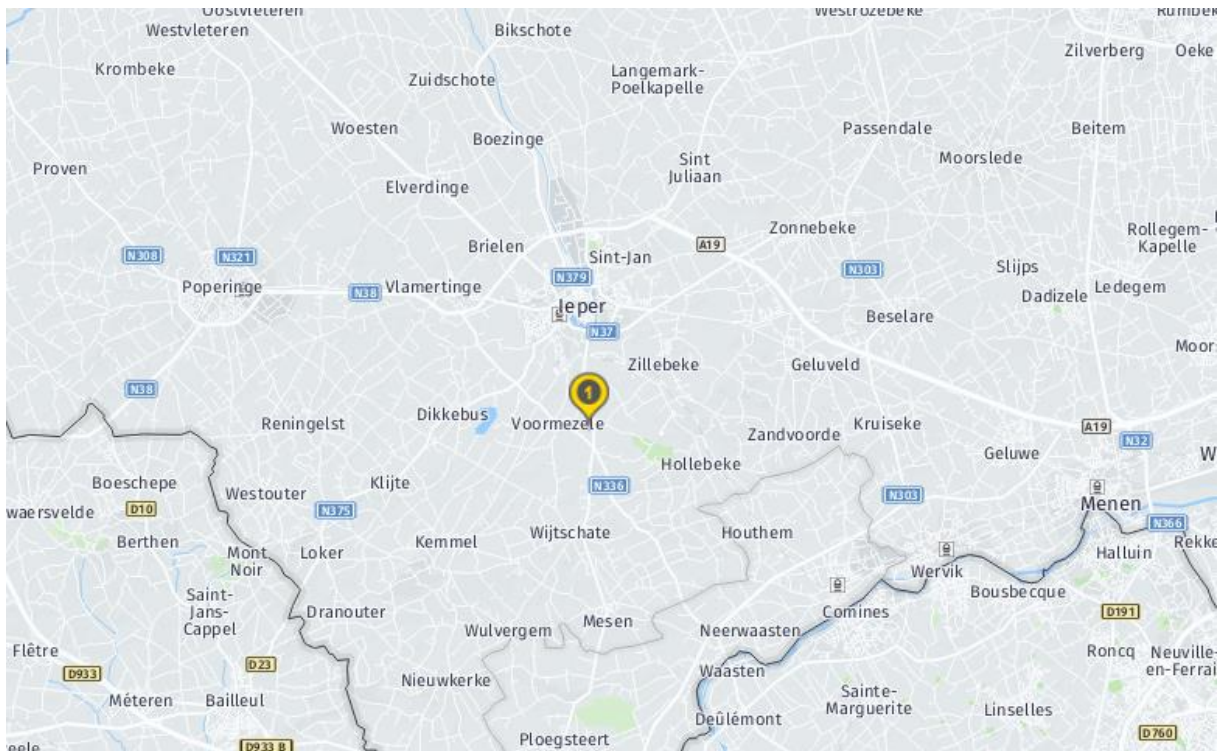
## 5 Situering

### 5.1 Globale ligging

Ieper is een stedelijke gemeente met landelijke deelgemeenten gelegen in het zuidelijke deel van de provincie West-Vlaanderen. Ze behoort toe tot het arrondissement Ieper.

In de provincie West-Vlaanderen grenst Ieper aan Langemark-Poelkapelle, Zonnebeke, Heuvelland, Poperinge, Vleteren, Lo-Reninge en Komen-Waasten.

Voormezele is een deelgemeente gelegen in het zuiden van de gemeente Ieper en grenst aan de deelgemeenten Vlamertinge, Zillebeke en Hollebeke. Ten zuiden grenst de deelgemeente Voormezele aan de gemeente Heuvelland.

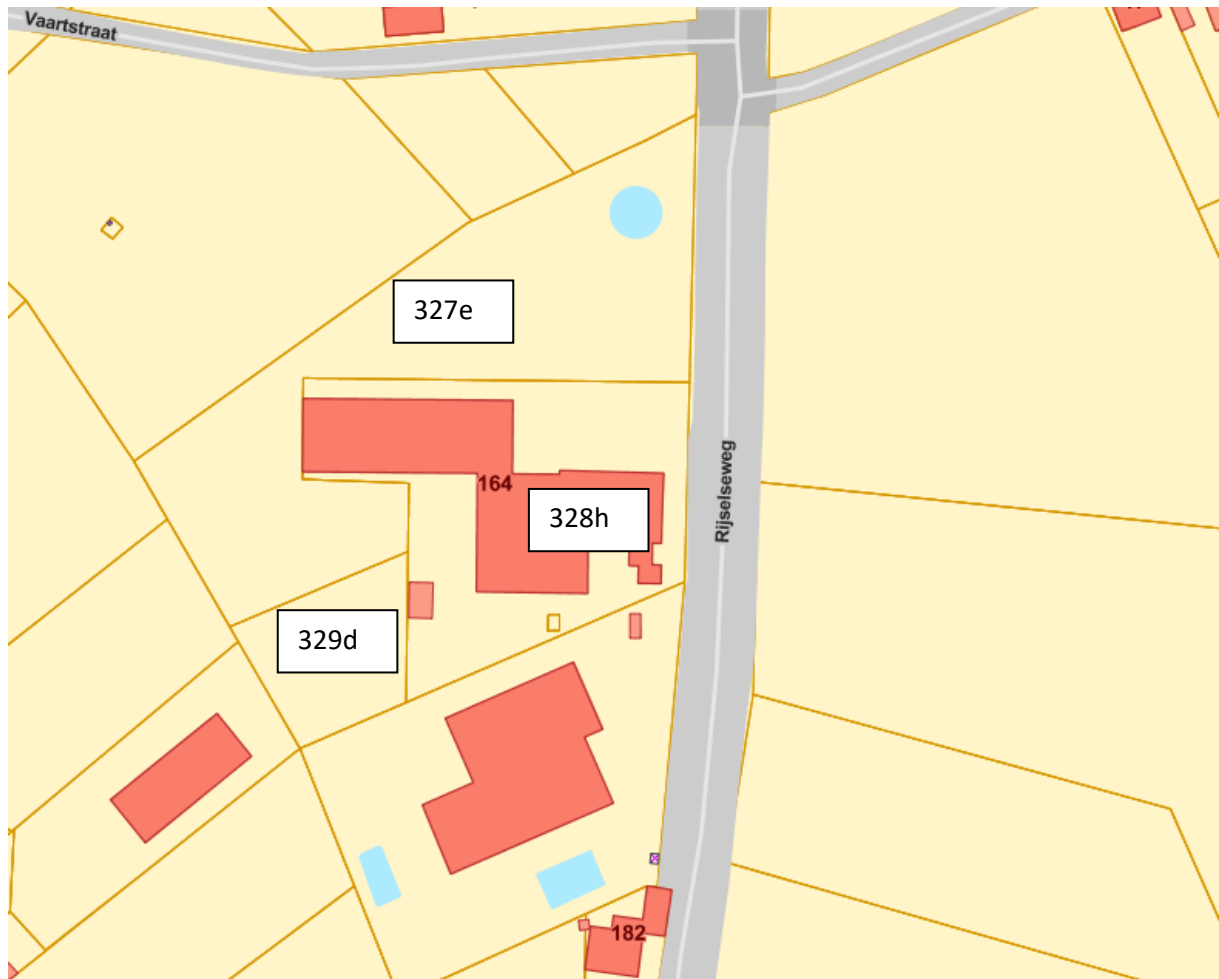


Figuur 1: Stratenatlas

De site van Lemahieu Agri ligt op ongeveer 3 km van het centrum van Ieper, ongeveer 12 km van het centrum van Poperinge, op 4 km van de Waalse grens en op ongeveer 10 km van de Franse grens.

## 5.2 Situering plangebied

Het plangebied is gesitueerd langs de Rijselseweg, afdeling 14, Sectie B, nummers 328h, 329d en 327e.



Figuur 2: Situering plangebied

Het bedrijf is gelegen langs de Rijselseweg. Deze gewestweg (N336) verbindt Ieper met de Franse grens. De snelweg A19 bevindt zich op ongeveer 7 km van de site



### 5.3 Gewestplan

De bedrijfssite is volgens het origineel gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 14/08/1979) deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels gelegen in gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.



Figuur 3: Gewestplan

## 5.4 RUP

Het bedrijf is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurd Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zonevremde bedrijven deelplan 12/1 – Lemahieu Jan. Volgens het RUP is de bestemming van het bedrijf vastgelegd als een lokale aan de landbouw toeleverend en dienstverlenende activiteit, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan de huidige activiteiten.

De herziening van het RUP zonevremde bedrijven deelplan 12/1 - Lemahieu Jan is nodig zodat het bedrijf Lemahieu Agri die met ruimteproblemen kampt een nieuwbouwoverbouw zou kunnen bouwen in een zone die hedendaags een zone (zone 2) voor toeritten, parkeerruimte en opslag is. Deze zone zou worden omgezet naar zone 1, die een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid gelinkt aan landbouw is. De herziening kadert dat het enkel mogelijk is dat de para-agrarische activiteiten (herstel van landbouwmachines) van Lemahieu Agri in deze bestemming kunnen plaatsvinden en dus niet de verkoopactiviteiten.

Stedenbouwkundige voorschriften zone 1 – zone voor ambachtelijke bedrijvigheid gelinkt aan landbouw:

“ Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de direct omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. De ambachtelijke bedrijvigheid en de handelsactiviteit worden beperkt tot lokale toeleverende en verwerkende en dienstverlenende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw

Maximaal 25% van de zone kan ingenomen worden voor verkoopsruimte, kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering. Kleinhandel naar particulieren is toegelaten

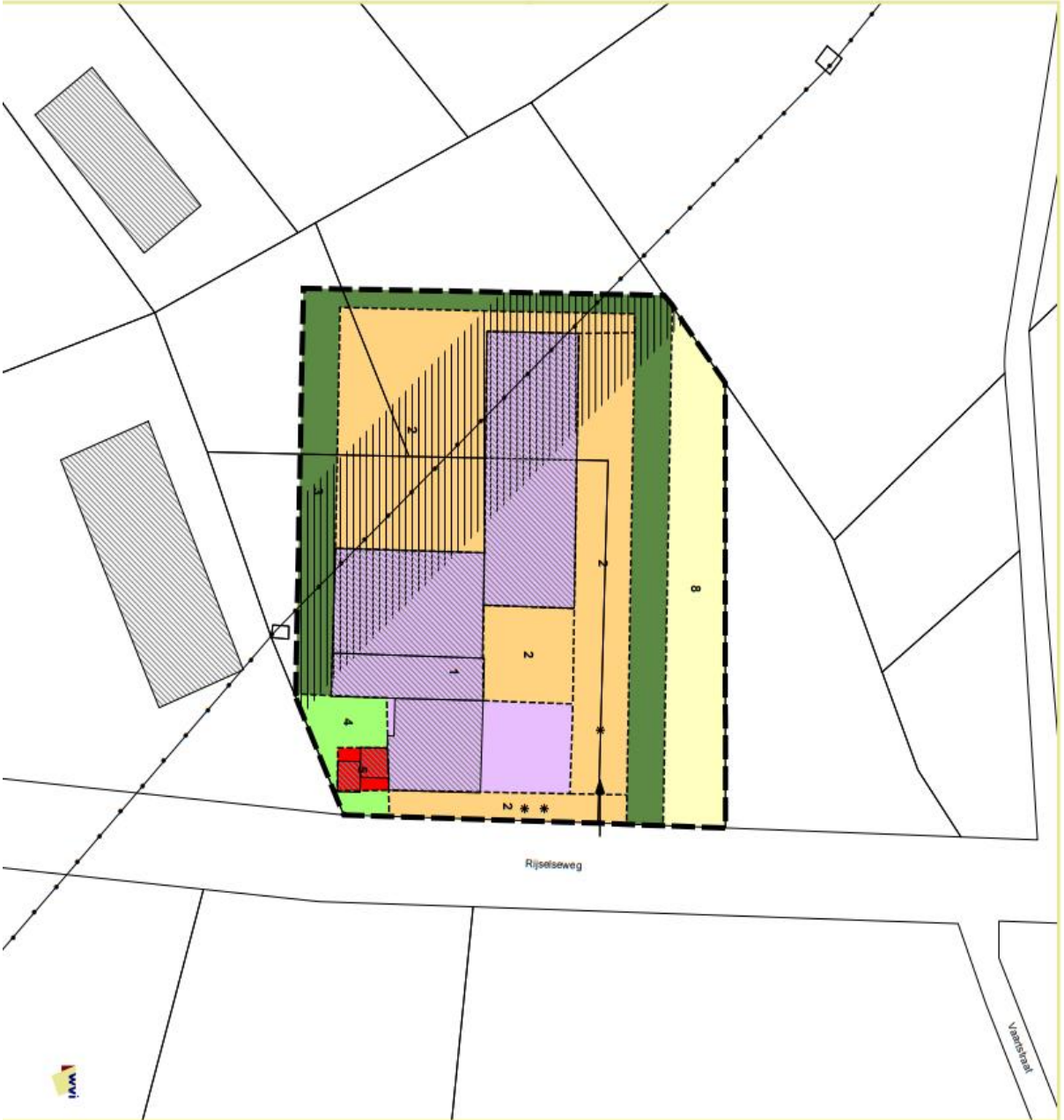
Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige verkoop en herstel van landbouwmachines “.

Stedenbouwkundige voorschriften zone 2 – zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag:

“ bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen. Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks en keerwanden met een maximale hoogte van 1,50m.

In de deelzone met asterisk(\*) is geen opslag toegelaten.

In de deelzone met dubbele asterisk (\*\*) zijn geen opslag en ondergrondse constructies toegelaten.



**VERKLARING BIJ DE BESTEMMINGSZONES**

- grens diepplan
- Zone 1 : Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid gericht aan landbouw
- Zone 2 : Zone voor koertien, parkeerterrein en opslag
- Zone 3 : Bufferzone
- Zone 4 : Tuinzone
- Zone 5 : Zone voor bedrijfswooning
- Zone 6 : Landbouwzone
- Zone 7 : Zone voor bedrijfswooning
- Zone 8 : Landbouwzone
- overdrak voor hoogspanningslijn
- deelszone met specifieke voorschriften
- inrit
- zongrensis
- hoogspanning

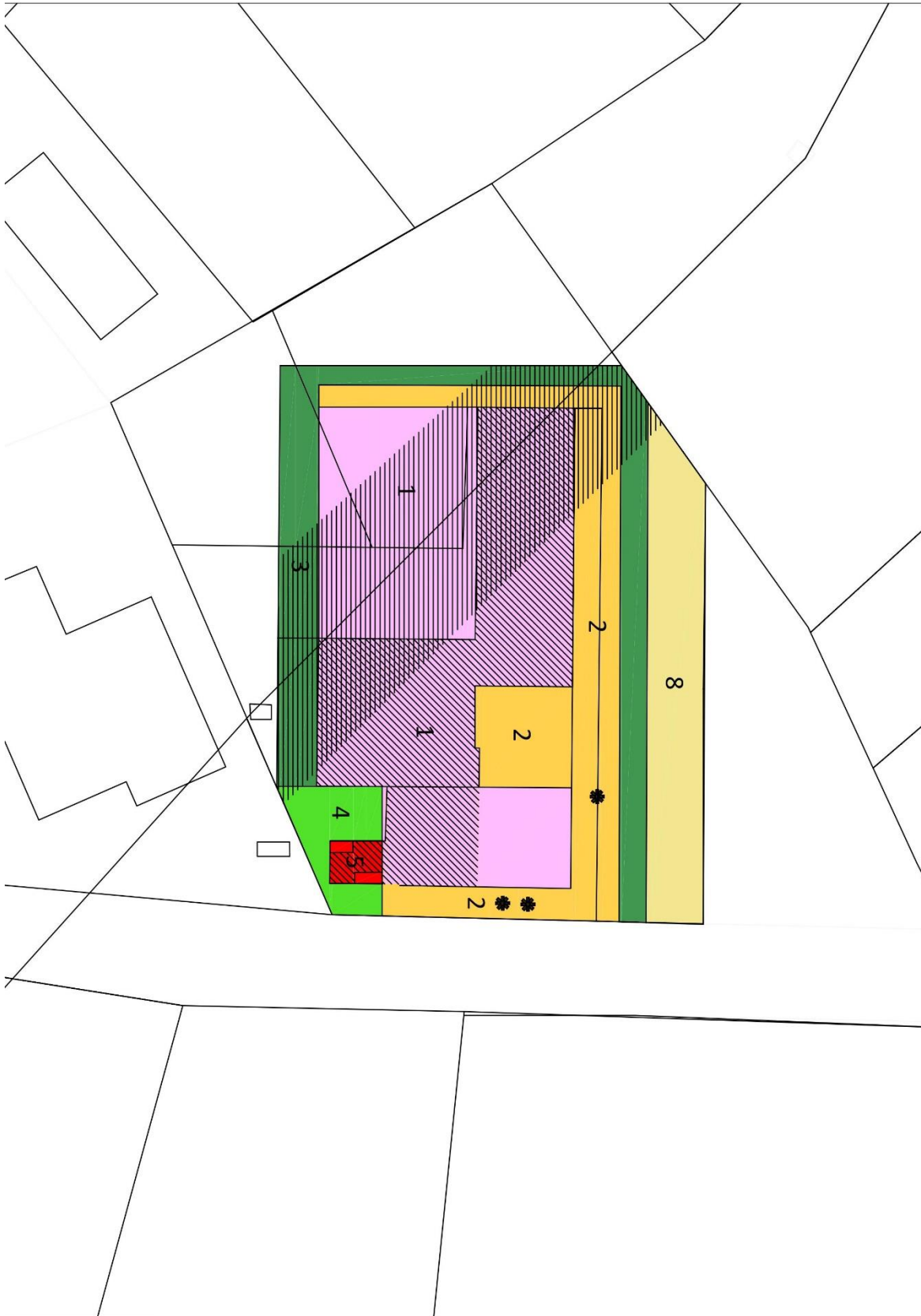


1:1.000

1/12 Lemahieu Jan  
Landbouwmachines

**BESTEMMINGSPLAN**

Figuur 4: RUP



Figuur 5: Herziening RUP

## 5.5 Verkaveling

Het bedrijf is niet gelegen binnen de grenzen van een niet-vervallen verkaveling.

## 5.6 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

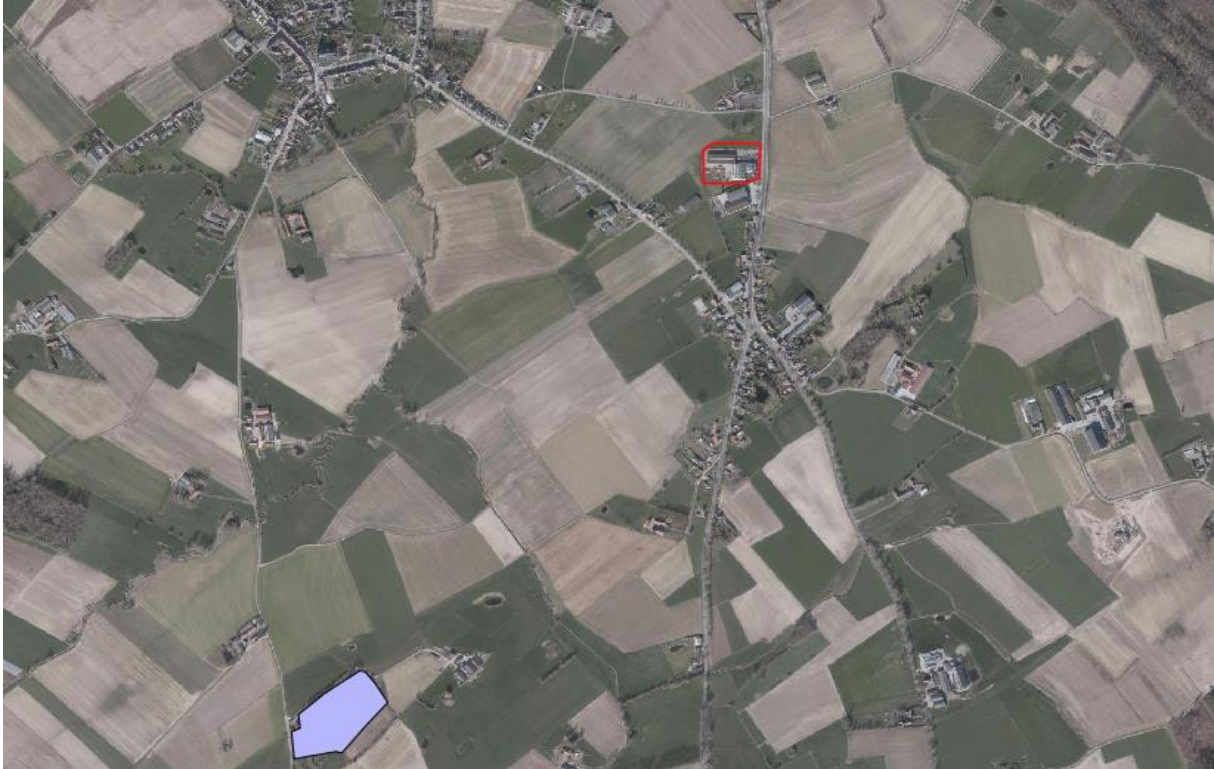
De aanvraag situeert zich verder niet binnen de perimeter van een habitat- of vogelrichtlijngebied zoals de wetgeving terzake dit voorziet. Het dichtste Natura 2000 gebied is gelegen op ongeveer 800m.



*Figuur 6: Habitat- en vogelrichtlijngebied*

## 5.7 VEN/IVON

De aanvraag situeert zich verder niet binnen de perimeter van een VEN/IVON gebied zoals de wetgeving terzake dit voorziet. Het dichtste gebied is gelegen op 1.6km.



Figuur 7: VEN/IVON

## 5.8 Biologische waarderingskaart

De biologische kwaliteit van de bodem is minder biologisch waardevol.



Figuur 8: Biologische waarderingskaart

## 5.9 Bodemkaart

Het plangebied is gelegen in volgende bodemtypes:

- Ldcz: Matig natte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont.
- Lhc: Natte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont.
- ulhc: Matig natte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont.



Figuur 9: Bodemkaart

## 5.10 Erosiegevoeligheid

De site is gelegen in gemiddeld erosiegevoelig gebied.



*Figuur 10: Erosiegevoeligheid*



### 5.11 Beschermingszones voor (waterwinningsgebied)

De site is niet gelegen in een waterwingebied, noch een beschermingszone voor een waterwingebied.



Figuur 11: Beschermingszones voor waterwinningsgebied

## 5.12 Overstromingsgebied

Het voorliggend project heeft geen omvangrijke oppervlaktes en ligt niet in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid geoordeeld dient te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt aan de aanliggende natuur.



Figuur 12: Overstromingsgevoeligheid

## 5.13 Vlaamse Hydrografische Atlas

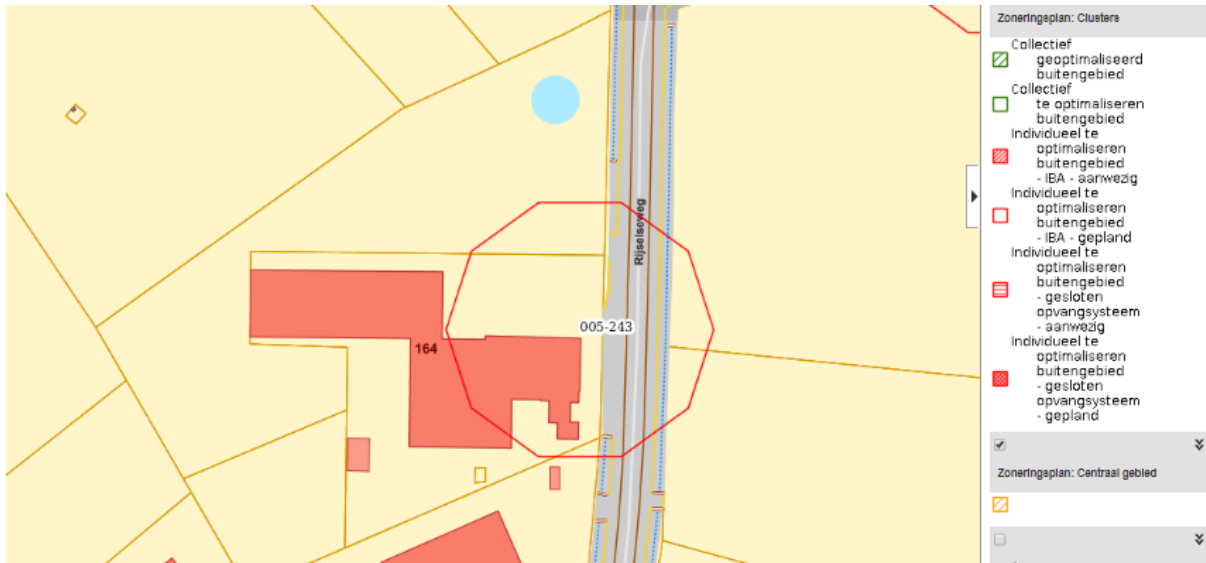
Op de site is er geen geklasseerde waterloop aanwezig.



Figuur 13: Vlaamse Hydrografische Atlas

## 5.14 Zoneringsplan afvalwater

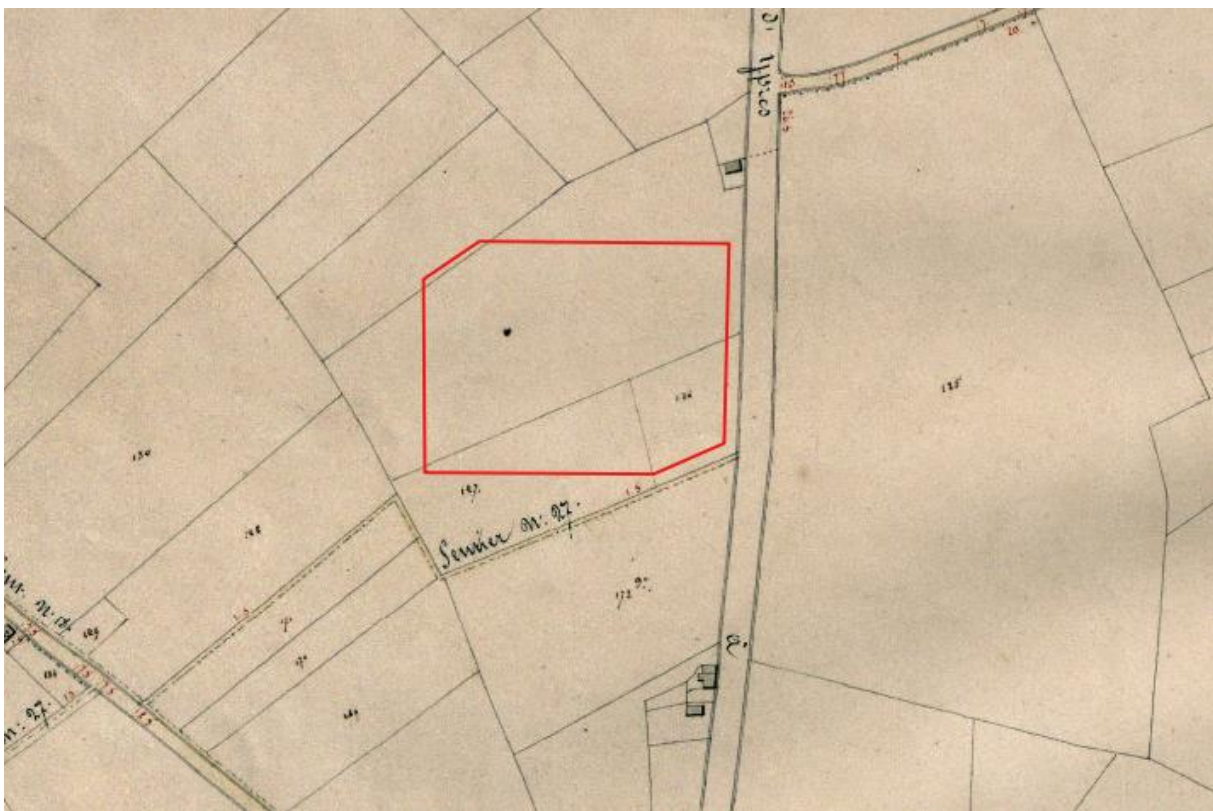
Het bedrijf is gelegen in individueel te optimaliseren buitengebied – IBA – gepland.



Figuur 14: Zoneringsplan afvalwater

## 5.15 Trage wegen

OP de betrokken percelen is volgens de Atlas der Buurtwegen een buurtweg/voetweg aanwezig. Deze buurtweg/voetweg wordt hedendaags niet meer gebruikt. De voetweg/buurtweg is niet bebouwd.



Figuur 15: Atlas der Buurtwegen (ca.1840)

## 5.16 Erfgoed

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd stads- of dorpsgezicht, of een beschermde archeologisch zone.

Het betreft geen item dat is opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, noch items opgenomen in de vastgesteld inventarissen archeologisch zones, tuinen en parken, of houtig erfgoed.



Figuur 16: Onroerend erfgoed

## 5.17 Gevoelige locaties

De gevoelige locaties die het dichtst gelegen zijn (binnen een straal van 2km), betreffen de volgende:

- Op iets minder dan 500m van het bedrijf bevindt zich halte van De Lijn: Voormezele Sint-Elooi met lijnen 29 en 72.
- Op 1.0km van de site bevindt zich Provinciaal domein De Palingbeek.
- Op 1.2km van de site bevindt zich de vakantiewoning Hennekot Palingbeek.
- Op 700m situeren zich de voetbalvelden van Gold Star Voormezele
- Op ongeveer 1.5km van de site bevindt zich de zetel van Sanama vzw.

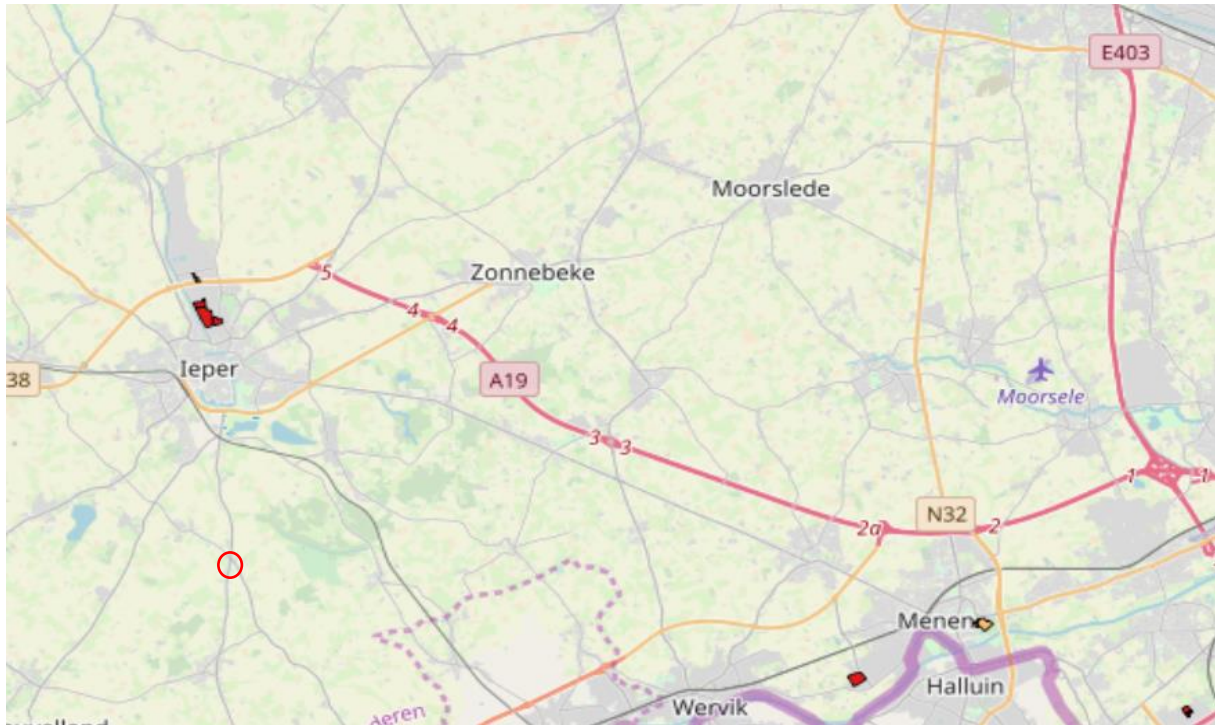


Figuur 17: Gevoelige locaties

## 5.18 Seveso-inrichtingen

In de onmiddellijke omgeving zijn geen andere ondernemingen gevestigd, uitgezonderd landbouw en landbouw toeleverend bedrijven.

In de ruimte omgeving zijn er ook geen Seveso-inrichtingen gekend, cf. de kaart op [www.lne.be](http://www.lne.be). De dichtstbijzijnde Seveso-inrichtingen zijn: CID Lines en McrBride te Ieper op ongeveer 7km, Westgas Ieper op 6.5km Ieper en Sanac Logistics te Wervik op 12km.



Figuur 18: Seveso-inrichtingen

## 5.19 Herbevestigd agrarisch gebied

De volledige bedrijfssite is integraal gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.



Figuur 19: Herbevestigd agrarisch gebied

## 6 Vergunningen

### 6.1 Milieuvergunning

Op 05.07.2011 werd door de gemeente Ieper aan Lemahieu Jan een milieuvergunning verleend voor 20 jaar voor het hernieuwen van een bestaande exploitatie van een inrichting van klasse 2. Hieronder een overzicht van de vergunde rubrieken.

Rubriek	Omschrijving	Klasse
<b>3.4.1.a</b>	Lozen van bedrijfsafvalwater, zonder afvalwaterzuiveringsinstallatie met een debiet tot en met 2m <sup>3</sup> /h: wanneer het bedrijfsafvalwater geen gevaarlijke stoffen hoger dan voormelde concentraties bevat	3
<b>15.1.1</b>	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	3
<b>15.2</b>	Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen: Werkplaatsen voor het nazicht, her herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen andere dan deze bedoeld in rubriek 15.3 en 15.5	3
<b>15.4.1</b>	Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen: Niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van voertuigen en hun aanhangwagens, andere dan deze bedoeld in rubriek 15.5, volledig gelegen in industriegebied	3
<b>16.3.1.1</b>	Gassen: koelinstallaties voor het bewaren van producten, luchtcompressoren en airconditioningsinstallaties, met totale geïnstalleerde drijfkracht van 5 kW tem 200 kW (Uitz: installaties van rubriek 15.5 en 19.8 zijn niet ingedeeld in rubriek 16.3)	3
<b>16.7.1</b>	Gassen: Opslagplaatsen voor samengeperste, vloeibaar gemaakt of in oplossing gehouden gassen in verplaatsbare recipiënten met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van 300l tem 1000l	3
<b>17.3.3.1.b</b>	Gevaarlijke stoffen: Opslagplaatsen voor oxiderende, schadelijke, corrosieve en irriterend stoffen, met een totaal inhoudsvermogen van: 200kg tem 1000kg, wanneer de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen in ander gebied dan industriegebied	3
<b>17.3.4.1.a</b>	Gevaarlijke stoffen: Opslagplaatsen voor zeer licht en licht ontvlambare vloeistoffen, met een totaal inhoudsvermogen van 50l tem 1000l, wanneer de inrichting volledig gelegen in industriegebied	3
<b>17.3.6.1b</b>	Gevaarlijke stoffen: Opslagplaatsen voor vloeistoffen met ontvlammingspunt >55°C en <100°C met totaal inhoudsvermogen van 100l tem 20000l voor andere dan sub a bedoelde inrichtingen	3
<b>17.3.7.1</b>	Gevaarlijke stoffen: Opslagplaatsen voor vloeistoffen met ontvlammingspunt hoger dan 100°C met een totaal inhoudsvermogen van 100l tem 50000l	3

<b>17.3.9.2</b>	Gevaarlijke stoffen: Brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen: inrichting voor de verdeling van de in rubriek 17.3.4, 17.3.5 en/of 17.3.6 bedoelde vloeistoffen met max. 2 verdeelslangen waarmee uitsluitend eigen bedrijfsvoertuigen worden bevoorrad	2
<b>17.4</b>	Gevaarlijke stoffen: opslagplaats in verpakking met een inhoudsvermogen van max. 25l of 25kg, voor zover de max. opslag is tussen 50kg of 50l en 5.000 kg of 5.000l	3
<b>29.5.2.1.a</b>	Metalen/voorwerpen metaal: Smederijen, inrichting mede behandelen metalen en vervaardigen voorwerpen, met tot geïnstalleerde drijfkracht van 5 kW tem 200 kW, wanneer de inrichting volledig gelegen in industriegebied	3

Tabel 2: Milieuvergunning

## 6.2 Stedenbouwkundige vergunningen

Voor alle bedrijfsnoodzakelijke constructies op de site is een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt.

Hieronder een overzicht van de stedenbouwkundige vergunningen die door de jaren heen verleend zijn.

Datum beslissing	Voorwerp vergunning	Beslissing
<b>13/09/1972</b>	Uitbreiden van werkplaats en winkel	Vergunning
<b>13/03/1981</b>	Bouwen werkplaats	Vergunning
<b>15/04/1982</b>	Bouwen loods	Vergunning
<b>19/06/1986</b>	Bouwen loods	Vergunning
<b>29/03/1994</b>	Uitbreiding loods en bergplaats + bouwen van een autobergplaats	Vergunning
<b>31/05/1996</b>	Aanbrengen van een publiciteitsbord in het vlak van de gevel	Vergunning
<b>05/02/2003</b>	Aanleggen van een watertoevoerleiding	Vergunning
<b>24/12/2004</b>	Uitbreiden van een para-agrarisch bedrijf met een loods, aanleg waterput	Vergunning

Tabel 3: Overzicht stedenbouwkundige vergunningen



## 7 Mogelijke effecten van het plan op de omgeving

### 7.1 Discipline biodiversiteit

Binnen een straal van 1km van de site is er een habitatrictlijngebied gesitueerd. Op iets minder dan 2 km bevindt er zich een VEN-gebied.

De biologische waarderingskaart (BWK) geeft een beeld van de aanwezige vegetatie. Hierin worden eveneens de belangrijkste kleine landschapselementen mee opgenomen. Per perceel wordt een uitspraak gedaan over de biologische waarde. De habitatkaart geeft weer welke (potentiële) habitats en regionaal belangrijke biotopen voorkomen in het studiegebied en is gebaseerd op de BWK.

De betrokken percelen van het plangebied worden op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol.

Binnen een straal van 2 km rondom de site zijn meerdere habitats en biologisch waardevolle zones aanwezig. Een samenvatting van alle voorkomende habitattypen, regionaal belangrijke biotopen en potentiële habitats in de omgeving van het bedrijf (binnen een straal van 2 km) wordt in onderstaande tabel en figuur weergegeven.

Element	
3150	Voedselrijke, gebufferde wateren met rijke waterplantvegetatie
91E0_vn	Ruigte-elzenbos
9120	Eiken-beukenbossen op zure bodem
9130	Eiken-beukenbossen met wilde hyacint
6430, rbbhf	Voedselrijke, soortenrijke ruigtes langs waterlopen en boszomen
6510, rbbsp, rbbst en rbbmr	Glanshaver- en Grote vossenstaartgraslanden



Figuur 20: Habitattypes

## 7.2 Discipline bodem en water

Volgens de bodemkaart van België ter hoogte van de site kan men terugzien dat het volledige plangebied bestaat uit een matig (natte) zandleembodem. (zie punt 5.9)

Alle oppervlaktes waar materiaal opgeslagen wordt, zijn verhard. Ook in de toekomstvisie is dit zo. Op de volledige verharding waar aan buitenopslagplaats wordt gedaan zal er een nieuwe loods worden opgericht om meer ruimte te krijgen om landbouwmachines te herstellen.

Op de site is er een brandstofverdeelslang aanwezig voor motorvoertuigen. De eventueel gemorste vloeistof bij het tanken zal wordt deskundig verwijderd.

De erosiegevoeligheid van het perceel is niet relevant, dit omdat bijna de volledige bedrijfssite verhard is.

Volgens Vlarebo Artikel 61 en 62 dient al dan niet, rekening houdend met de categorie van de inrichting wordt ingedeeld, een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Op de voorliggende site zijn er geen rubrieken vergund en worden er geen rubrieken aangevraagd die een dergelijke verplichting met zich mee brengen.

De inrichting produceert enkel huishoudelijk afvalwater afkomstig uit normale huishoudelijke activiteiten, sanitaire installaties en het reinigen van de werkplaats. Het bedrijfsafvalwater is afkomstig van het reinigen van voertuigen (wasplaats voor tractoren). Dit reinigingswater wordt opgevangen in een slibput met KWS-afscheider die voorzien is van een coalescentiefilter. Er worden geen zepen gebruikt bij het reinigen. De inrichting produceert dus zelf geen bedrijfsafvalwater.

Alle afvalstoffen worden opgehaald door of gebracht naar een erkend verwerker. Zwerfvuil wordt op regelmatige tijdstippen door de zaakvoerders en/of werknemers verwijderd.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen in individueel te optimaliseren –IBA waar de geplande riolering dient aangelegd te worden door de exploitant.

Bijgevolg worden er geen negatieve effecten naar grondwaterkwantiteit verwacht, gezien er ook geen grondwaterwinning aanwezig is.

Er zijn geen waterlopen aanwezig in de nabije omgeving, waardoor ook hierop geen invloed verwacht wordt.

Bij het bouwen van de nieuwbouwloods voor het herstellen van landbouwmachines zal voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwateropvang.

Samengevat worden er dus geen aanzienlijke effecten naar bodem en water verwacht.

### 7.3 Discipline geluid en trillingen

De beperkte transportbewegingen die het bedrijf veroorzaakt kunnen als verwaarloosbaar worden geacht. De grote geluidsbronnen van verkeer in de omgeving ( $\pm 3$ km) is de zuiderring en het begin van de Rijselseweg.

Machines en hefkransen zijn opgesteld in afgesloten ruimtes, waardoor er geen geluidsoverlast zal plaatsvinden. De herziening van het RUP geeft het bedrijf de mogelijkheid voor het plaatsen van een nieuwbouwoverdekte. Geluid en trillingen veroorzaakt door de machines zullen zich situeren in afgesloten ruimtes.



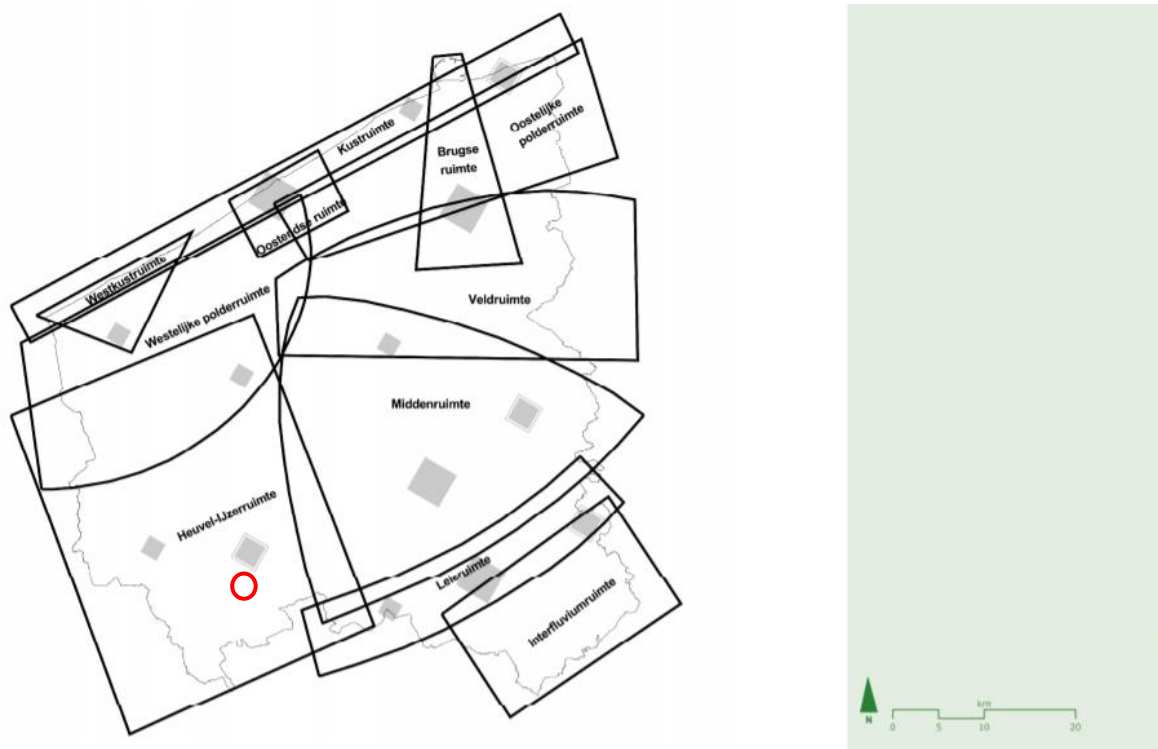
Figuur 21: Geluidsbelasting wegverkeer

## 7.4 Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Lemahieu Agri is gelegen in het zuiden van de provincie West-Vlaanderen, meer bepaald in de Heuvel-lijzerruimte die omschreven wordt als volgt:

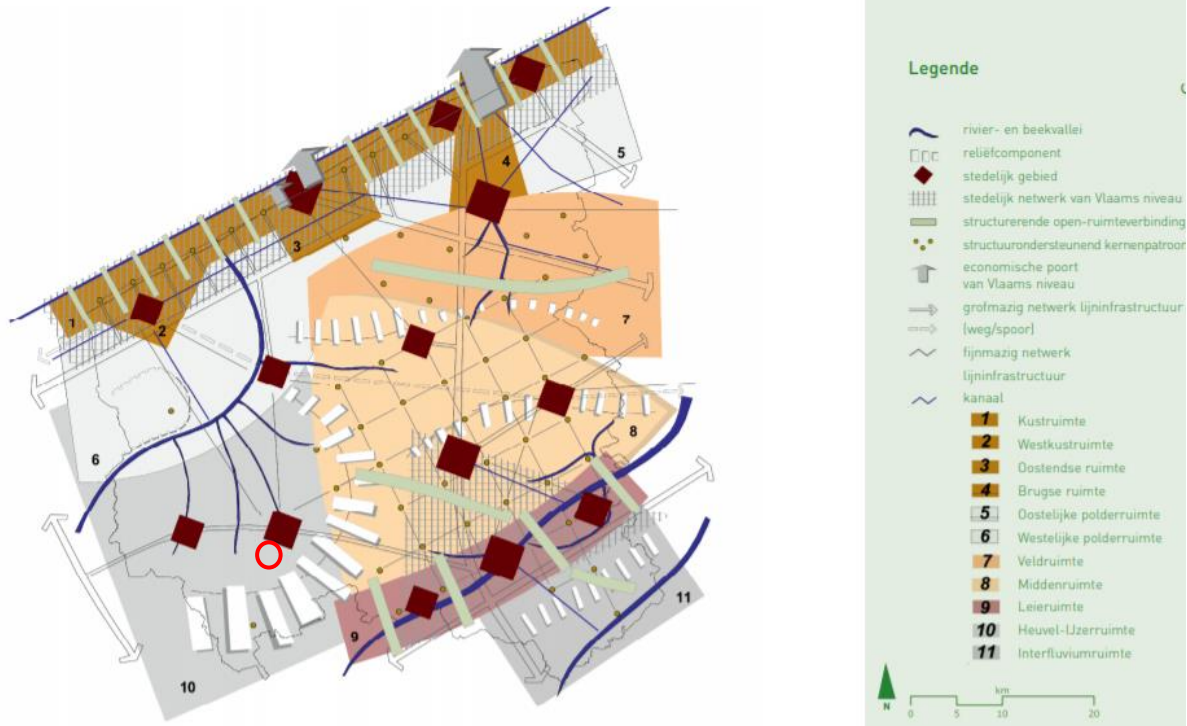
*“ Het westelijk deel van West-Vlaanderen is één van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaamse niveau (RSV). De dynamische grondgebonden landbouw en de natuurlijke structuur nemen in deze deelruimte een belangrijke plaats in. Deze deelruimten biedt tevens plaats aan gedifferentieerde toeristisch – recreatieve plattelandsontwikkeling.*

*Enkel de compacte stedelijke gebieden bundelen de bovenlokale verzorgende rol. Buiten de invloedssfeer van de stedelijke gebieden wordt het verspreide kernenpatroon benaderd als samenhangend geheel.”*

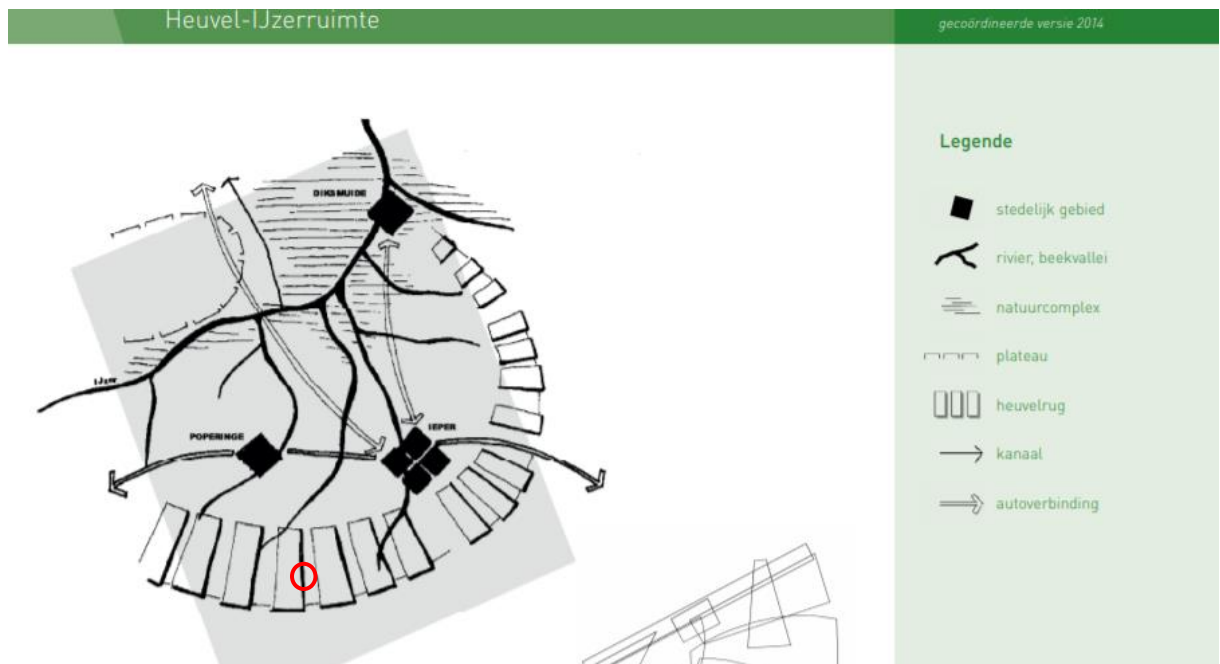


Figuur 22: deelruimten van het gebiedsspecifiek ruimtelijk beleid

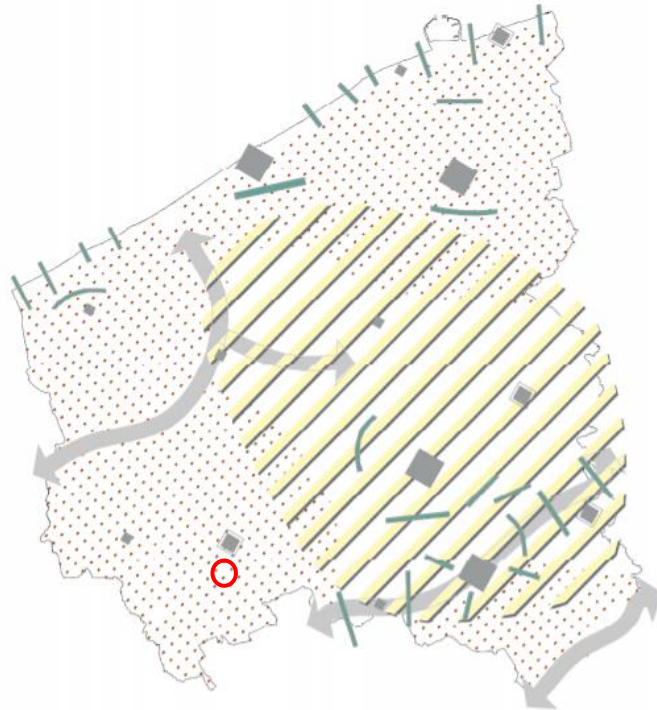
Het landschap met relatief geringe bebouwing, golvend karakter en kleine landschapselementen wordt in deze deelruimte benadrukt. De aanduiding van bouwvrije zones ondersteunt optimaal de grondgebonden landbouw.



Figuur 23: Schematische weergave van de gewenste ruimtelijke structuur van West-Vlaanderen

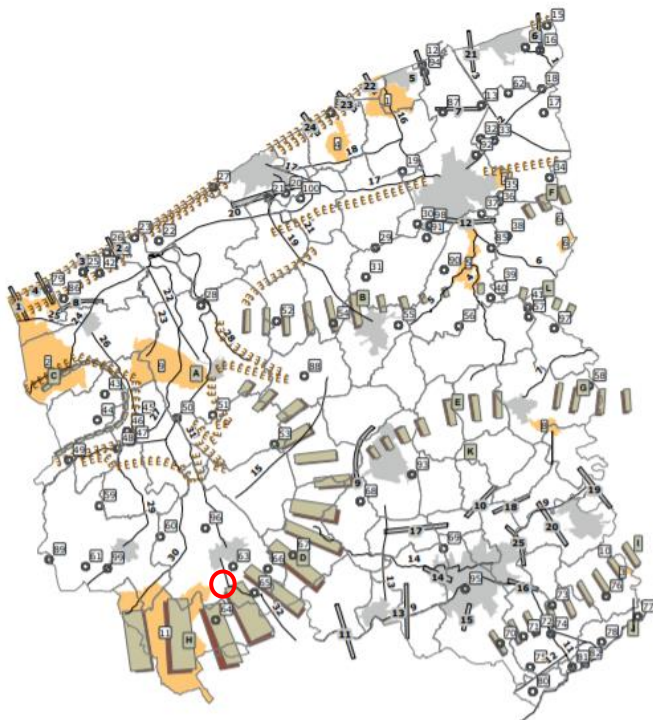


Figuur 24: Heuvel-IJzerruimte

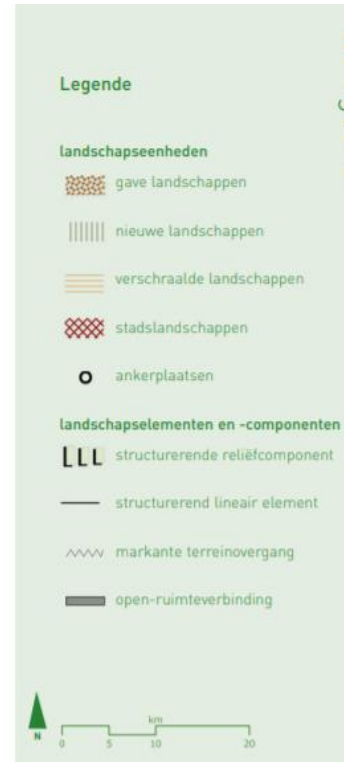
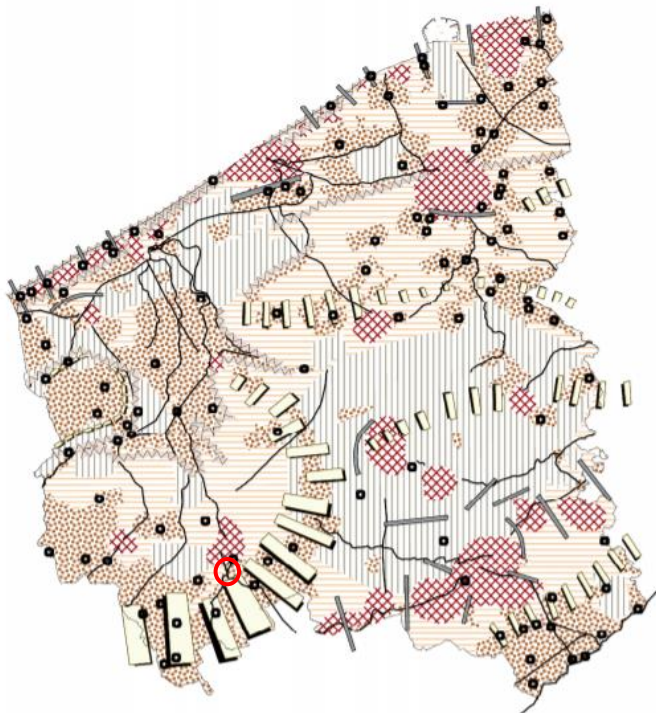


Figuur 25: Gewenste agrarische structuur

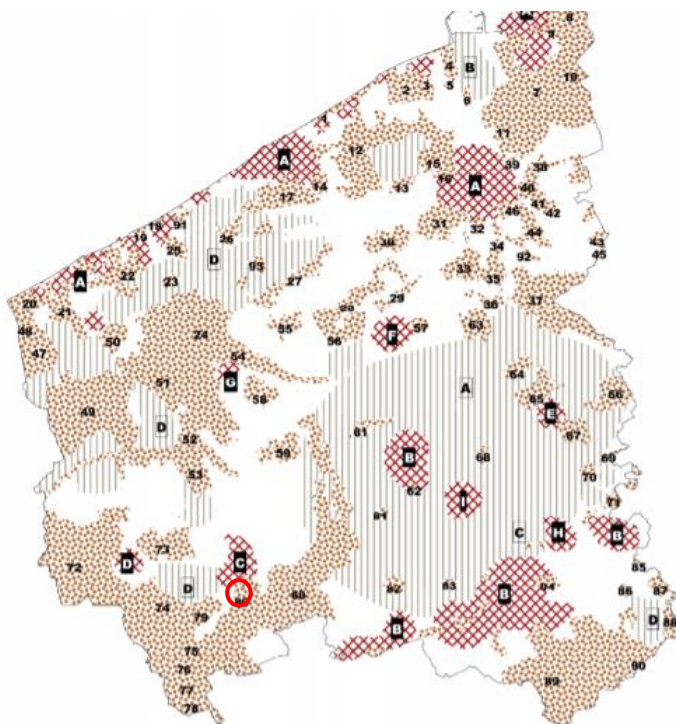
Agri Lemahieu situeert zich in een gebied waarbij de grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager optreedt.



Figuur 26: Selectie landschap van lijn- en puntvormige elementen



Figuur 27: Gewenste ruimtelijke structuur landschap

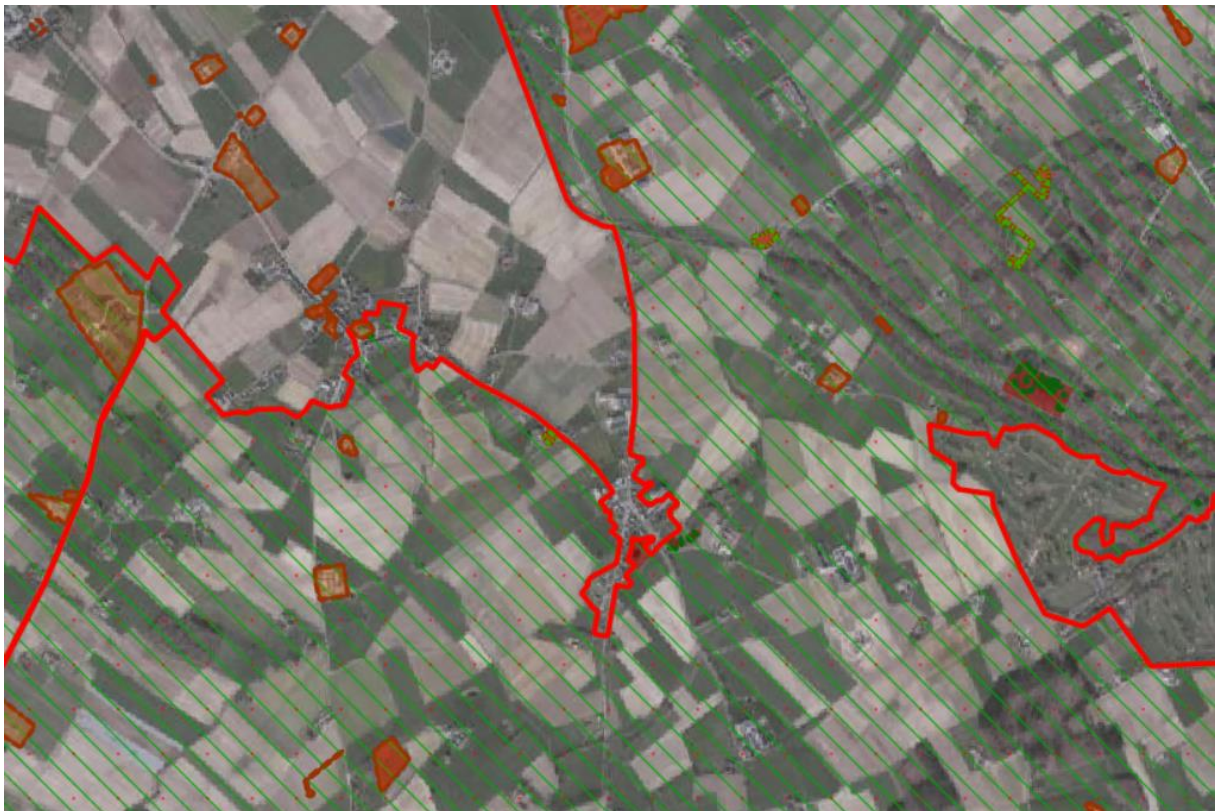


Figuur 28: Selectie landschap van vlakvormige elementen

Voormezele situeert zich op de grens tussen de gave en de verschaalde landschappen. Wat toch een indicatie is dat het landschap rond de site van Agri Lemahieu al aangetast is doorheen de jaren.

De aanvraag betreft geen beschermd monument, dorp- of stadgezicht of is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Binnen een straal van 1km zijn er verschillende relictten opgenomen in de Inventaris bouwkundig erfgoed en geclassificeerd als vastgesteld bouwkundig erfgoed.

- Bus House Cemetery op ca. 300m ten ZW
- Britse bunker en mijnkraters Sint-Elooi op ca. 650m ten ZO
- Wederopbouwhoeve op ca. 850m ten O
- Spoilbank Cemetery op ca. 870m ten NO
- Chester Farm cemetery op ca. 900m ten NO
- Zeven kazematten Langhof Farm op ca. 900m ten N
- Wederopbouwhoeve op ca. 1km ten W



Figuur 29: Elementen met erfgoedwaarde in de omgeving

Agri Lemahieu is zowat volledig omgeven rond het Vastgesteld landschapatlasrelict: leperse vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en heuvelrug Wijtschat-Mesen. De waardes van dit Vastgesteld relict zijn als volgt:

- Natuurwetenschappelijke waarde
- Esthetische waarde
- Historische waarde
- Sociaal-culturele waarde
- Ruimtelijk-structurende waarde

Het landschap bevat vele beschermde monumenten en zaken die vastgesteld zijn in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De extra bouw mogelijkheden (nieuwbouwloods) zullen geen effect hebben op deze erfgoedwaarden.



### 7.4.1 Foto's omgeving Agri Lemahieu





## 7.5 Discipline licht, warmte en elektromagnetische golven

Afgezien van de noodzakelijke verlichting voor het waarborgen van de veiligheid op het perceel, wordt geen verlichting toegepast die hinder zou veroorzaken naar de omgeving.

Ook naar warmte en elektromagnetische golven worden geen effecten verwacht van de aanvraag.

## 7.6 Discipline lucht

Het bedrijf brengt geen geurhinder met zich mee.

Emissies door gebouwverwarming en transport zijn hier niet van de aard dat er sprake is van een negatief effect.

De oppervlakten die bereiden worden zijn verhard. Alle boor- en zaagmachines bevinden zich in afgesloten ruimtes. Stofhinder wordt dan ook niet verwacht. Binnen de loods is er een afzuigingsysteem met filters die het risico hierop nog verminderen. In de nieuwbouwoods uitsluitend voor het herstellen van landbouwmachines zal hetzelfde afzuigingsysteem met filter worden toegepast.

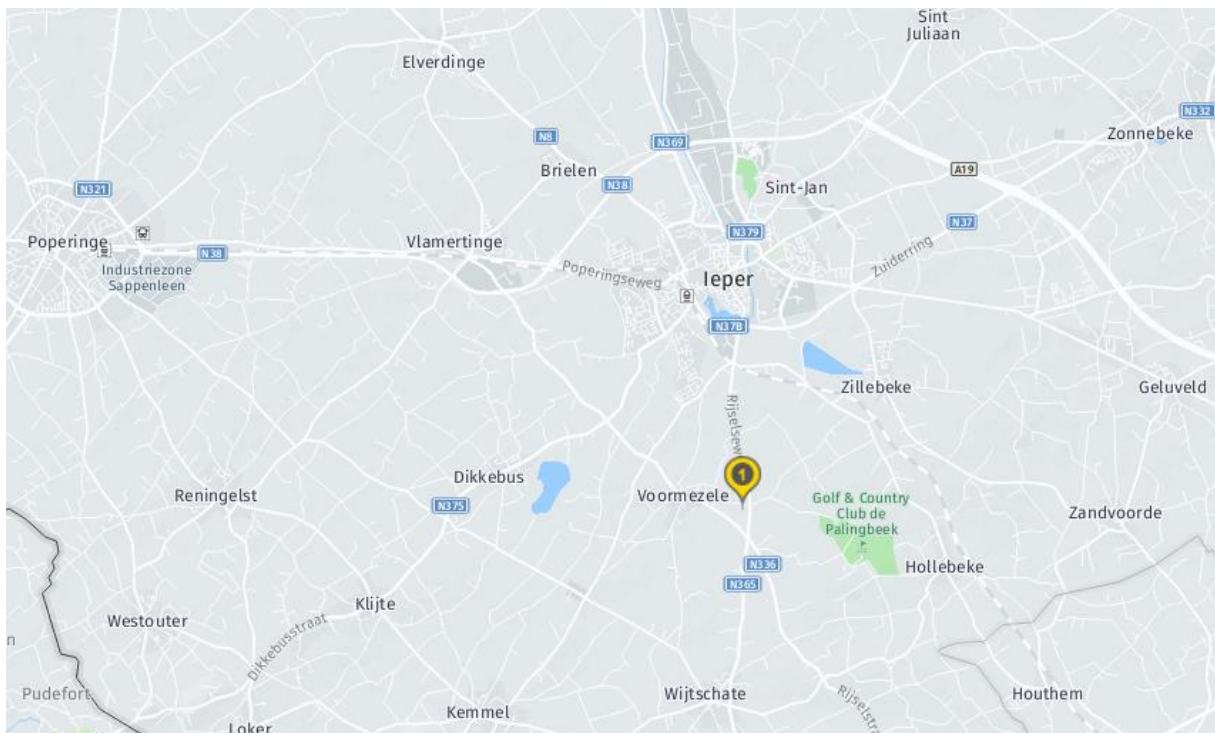
Er worden geen aanzienlijk effecten verwacht naar lucht.

## 7.7 Discipline mens

### 7.7.1 Mobiliteit

#### 7.7.1.1 Ontsluiting Agri Lemahieu

De site van Agri Lemahieu ligt op ongeveer 3.5km op het centrum van Ieper, op ongeveer 1km van het centrum van Voormezele en ongeveer op 12 km van het centrum van Poperinge.



Figuur 30: Mobiliteit in de ruime omgeving

Het bedrijf is gelegen langs de Rijselseweg (N336), die een gewestweg is en een goede ontsluiting heeft op de Zuiderring (N37) van Ieper. De A19 situeert zich op 7 km van de site.

Een aantal jaren geleden heeft het bedrijf Agri Lemahieu op eigen kosten een wachtstrook ingericht aan de overzijde van de weg, dit omdat het voor vrachtwagens die opdraiden vanuit Voormezele te gevaarlijk was.



Figuur 31: Wachtstrook

De site is niet gelegen aan een recreatief fietsnetwerk, wel zijn er verschillende fietsroutes in de buurt en verschillende fietsknooppunten.



Figuur 32: Fietsknooppunten

### 7.7.1.2 Mobiliteitsprofiel

In onderstaande tabel is het huidige mobiliteitsprofiel opgenomen van het bedrijf Agri Lemahieu Het betreft het aantal transportbeweging, 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.

Het personeel komt voornamelijk toe met de auto, dit altijd tussen 7u en 19u. Ook de transporten ten gevolge van klanten en leveranciers vinden enkel overdag plaats tussen 7u en 19u.

Type transport	Aantal transportbewegingen per dag	Transportmiddel
<b>Eigen voertuigen</b>	10x wekelijks	Bestelwagen
<b>Werknemers</b>	12x dagelijks	Personenwagen
<b>Klanten</b>	50x dagelijks	Personenwagen of camionette
<b>Leveranciers</b>	10x dagelijks wekelijks	Vrachtwagen of camionette
<b>Afval</b>	1x maand restafval (renewi) 2x maand ijzer	Ophaalwagen Vrachtwagen

Tabel 4: Mobiliteitsprofiel

Indien de wijziging van het RUP ‘zonevreemde bedrijven’ zal worden goedgekeurd, zouden er maximaal twee werknemers bijkomen en het klantenbestand slechts in kleine mate stijgen. De gevolgen van deze stijging op vlak van impact op de mobiliteit van het bedrijf is dan ook verwaarloosbaar. Het klantenbestand zou na het bouwen van de nieuwbouwoverdeks met een 15% stijgen, gezien het bedrijf gelegen is langs een goed uitgeruste gewestweg is dit verwaarloosbaar.

### 7.7.2 Overige aspecten discipline mens

Gezien er in de dichte omgeving geen gevoelige locaties (rusthuizen, ziekenhuizen, scholen,...) aanwezig zijn wordt er geen extra hinder verwacht voor het voorliggend plan.

## 8 Conclusie

---

Samenvattend kan gesteld worden dat de aard van de activiteiten, rekening houdende met de genomen maatregelen, weinig of geen aanleiding kunnen geven tot hinder voor de omgeving. De mogelijke milieueffecten van het project zijn niet aanzienlijk. Er is geen verdere noodzaak tot het opmaken van een plan-MER.

## AANVULLENDE NOTA

### Bijkomende aanvullingen

#### Anplant groenscherm

Bij het toekennen van RUP 'zonevreemde bedrijven' deelplan 12/1, Lemahieu Jan werd een zone 3 'bufferzone' ingetekend. Tot op heden is de verplichte groenbuffer niet aangeplant. Voor er sprake kan zijn van het toepassen van art. 7.4.4/1 dient de groenbuffer conform het RUP aangeplant te worden.

**12.3 ZONE 3 – BUFFERZONE**

**12.3.1 Bestemming**  
Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving. De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toetritten e.d.

**12.3.2 Inrichting**  
**Breedte**  
Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

**Bepantingswijze**  
De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

**Afsluitingen**  
Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

**12.3.3 Beheer**

**Beplanting**  
Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting teloor gaat dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

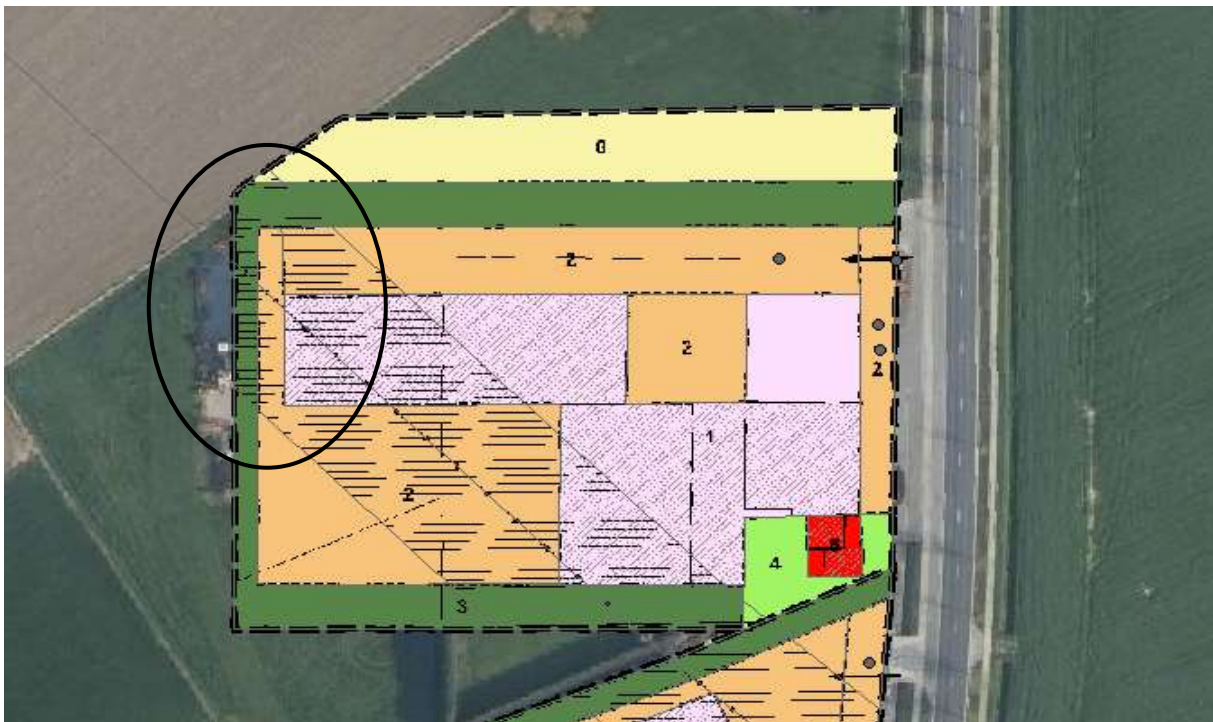
#### 12.3.2 Bepantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.  
De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.  
Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.  
Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.



#### Uitbreken onvergonde verharding

De onvergonde en onvergunbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient afgebroken te worden. Dit vooraleer de herziening van het RUP kan doorgevoerd worden.





### Alternatief scenario

De aanvrager wenst een nieuwe loods te plaatsen voor het herstellen van landbouwmachines. Gezien dit een para-agrarische activiteit is hoort deze thuis in agrarisch gebied. Een alternatief anders dan het toepassen van art. 7.4.4/1 is om de nieuwe loods te plaatsen naast de afbakening van het RUP Lemahieu Jan in agrarisch gebied.



De inplanting van de nieuwe loods voor de herstelling van landbouwvoertuigen naast de huidige loods en in de zone 2 'zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag' zorgt voor een betere ruimtelijke kwaliteit en verhoging van het ruimtelijk rendement. Dit in tegenstelling tot het inplanten van een nieuwe loods buiten het RUP in agrarisch gebied.

Het spreekt voor zich dat de stad Ieper preferereert dat het reeds bestaande ruimtebeslag (verharding, buitenopslag) wordt ingenomen door de nieuwe loods. Op die manier moet geen bijkomend ruimtebeslag gerealiseerd worden en wordt het landschap niet extra ingesneden.

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN DE  
STAD IEPER

Zitting van 7 september 2020

Aanwezig: Ann-Sophie Himpe, Voorzitter  
Emmily Talpe, Burgemeester  
Philip Bolle, Patrick Benoot, Ives Goudeseune, Valentijn Despeghel, Diego Desmadryl, Dimitry Soenen, Eva Ryde, Schepenen  
Thijs Descamps, Sarah Bouton, Gaetan Dumoulin, Isabelle Duquesne, Edouard Wallays, Evelyn Bouchaert, Katrien Desomer, Jo Baert, Jan Breyne, Peter De Groote, Stephaan De Roo, Miet Durnez, Jan Laurens, Stefaan Williams, Jordy Sabels, Sam Vancayseele, Nancy Six, Saskia Dehollander, Hans Feys, Miguel Gheysens, Raadsleden  
Stefan Depraetere, Algemeen directeur  
Verontschuldigd: Andy Verkruysse, Jan Delie, Raadsleden

GR/2020/242

**Agri Lemahieu BVBA - Rijselseweg 164 - 8902 Ieper - beperkte herziening gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan - goedkeuring**

OVERWEGEND GEDEELTE

Voor geschiedenis

Op 26 augustus 2019 besliste het college principieel akkoord te gaan om de aanvraag via de procedure art. 7.4.4/1 te behandelen en hiervoor de randvoorwaarden uit de overweging advies dienst omgeving-RO mee te geven.

Op 4 november 2019 verleende het college zijn advies tav de planMERscreening waarbij een aantal aanvullingen meegegeven werden:

- de verplichte aanplant van het groenscherm (conform huidig RUP)
- de opbraak van onvergonde en onvergunbare verharding
- aanvulling van een alternatief scenario buiten de contour van het RUP in het naastliggende agrarisch gebied, dit als optie om de beperkte herziening van het GRUP als beter scenario ifv efficiënt ruimtegebruik te laten primeren,

Op 21 januari 2020 werd door de dienst MER de beslissing genomen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Op 6 maart 2020 besliste het college de opstart van de procedure tot beperkte herziening van het GRUP goed te keuren en het openbaar onderzoek met de adviesvragen te organiseren.

Op 25 mei 2020 besliste het college de herneming van de procedure met openbaar onderzoek en adviesvragen na bijkomende motivatie van de aanvraag goed te keuren.

Juridische grondslag en bevoegdheden

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 56 en 57, betreffende de bevoegdheden van de het college van burgemeester en schepenen.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018)

Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening, in het bijzonder art. 7.4.4/1.

Besluit van de Vlaamse regering inzake de herziening of de opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van algemene en bijzondere plannen van aanleg en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met toepassing van artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Feiten, context en informatie

**Aanvraag tot uitbreiding bedrijf Agri Lemahieu bvba - strijdig met de inrichtingsvoorschriften van het SGRUP Zonevreedde bedrijven**

Op 2 juli 2019 werd door DLV een schriftelijke vraag ontvangen tot toepassing van art. 7.4.4/1

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de eigendom Lemahieu Jan, Rijselseweg 164 te Ieper.

Voor dit bedrijf wordt voorgesteld om een uitbreiding te voorzien op de percelen 14<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nr 328h, 329d en 327e.

De aanvrager wenst daarbij de voorschriften van het RUP 'zonevreemde bedrijven' deelplan 12/1-Lemahieu Jan te laten herzien zodat aansluitend aan de bestaande loods en winkelruimte een loods geplaatst kan worden voor het herstellen van landbouwmachines.

Het college keurde op 2 maart 2020 de formele opstart van de procedure tot beperkte herziening van het SGRUP Zonevreemde bedrijven voor deelplan 1/12 goed waarna het openbaar onderzoek werd georganiseerd en de adviesvraag werd verstuurd.

#### Openbaar onderzoek 1

Het openbaar onderzoek liep van 13 april 2020 tem 13 mei 2020. Er werden geen reacties ontvangen.

#### Adviesvraag 1

In toepassing van het Besluit van de Vlaamse regering inzake de herziening of de opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van algemene of bijzondere plannen van aanleg en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met toepassing van art. 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd op 16 maart 2020 advies gevraagd aan volgende instanties:

- De deputatie van de provincie West-Vlaanderen
- Departement omgeving
- Gecoro
- Agentschap Innoveren en Ondernemen
- Agentschap Wegen en Verkeer
- Vlaams Energie Agentschap
- Departement Landbouw en Visserij, ABCO-Omgeving-West-Vlaanderen
- Elia (HS-lijn)
- De Vlaamse Waterweg

Van volgende instanties werd een advies ontvangen:

Het advies van de deputatie was ongunstig. De procedure diende hernomen te worden obv een aanvulling van de aanvraag. Voor de provinciale dienst ruimtelijke planning kan de herneming binnen de huidige lopende procedure worden geïntegreerd mits de adviesvraag en het openbaar onderzoek volledig wordt hernomen

A01_Departement Landbouw en Visserij, ABCO-Omgeving-West-Vlaanderen	30 maart 2020	Gunstig advies. Het Departement Landbouw en Visserij kan akkoord gaan met de gevraagde aanpassingen van het RUP die zich binnen de grenzen van de contouren van het goedgekeurde RUP bevinden. De onvergunde en onvergunbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient afgebroken te worden.
A02_Elia	6 april 2020	Gunstig advies mits de hoogspanningsinstallatie opgenomen wordt in de beperkte herziening van het SGRUP. Enerzijds door aanduiding op het grafisch plan (wat reeds gebeurde) en anderzijds in de stedenbouwkundige voorschriften aan de hand van de standaardtekst in het advies: <i>Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspannings-leidingen en aanhorigheden.</i> <i>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.</i> <i>Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.</i> <i>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.</i> De geleiders van een bovengrondse hoogspanningslijn kunnen zowel horizontaal als verticaal bewegen. Voor vaste constructies en bij de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen gelden veiligheidsafstanden zoals onder meer

		<p>bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De hoogtebeperking die hieruit volgt wordt door meerdere factoren bepaald (o.a. het type van de verbinding en de kabel, de afstand tussen 2 pylonen, omgevingsvariabelen wind en temperatuur, de belasting op de hoogspanningslijn), hieronder vindt u de van toepassing zijnde hoogtebepalingen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>HS-lijn overspanning</th> <th>Maximum veilige werkhoogte</th> <th>Uitzwaai</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>IW210 70.548 Span 119-120</td> <td>9,00 meter t.o.v. het niveau van het maaiveld naast mast 120 =TAW 36.05</td> <td>7,55 meter</td> </tr> </tbody> </table> <p>De bovenvermelde uitzwaaizone is de zone langs weerszijden vanuit de buitenste geleider van de hoogspanningslijn waarin de maximum veilige werkhoogte niet mag overschreden worden.</p> <p>Bij de vaste constructies horen ook de constructies bovenop daken zoals liften, airco, zonnepanelen en schoorstenen. Ook voor verlichtingspalen, reclameborden, tijdelijke constructies zoals tenten en wegneembare serres zijn de veiligheidsafstanden voor constructies van toepassing.</p> <p>Bij werken vragen wij bijzondere aandacht voor de opstelling van een bouwkraan, uitvoering van kraanwerken, hoogtewerkers, betonpompen, stellingen, ladders, vrachtwagens met kيبak, heftrucks, ...).</p> <p>Als algemene regel wordt gevraagd om in een strook van 25 meter langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningslijn geen hoge groenaanplantingen te willen voorzien.</p> <p>Naast de in acht te nemen veiligheidsafstanden t.o.v. de geleiders van een luchtlijn, is het eveneens belangrijk om rekening te houden met de aanwezige pylonen. Er zijn ook hier veiligheidsafstanden van toepassing naargelang de activiteit die errond uitgevoerd zal worden. Graafwerken, grondwaterbemaling, wijzigingen aan het niveau van het maaiveld, ... kunnen de stabiliteit van de pylonen in gevaar brengen en de funderingen en aardingslussen beschadigen. De pylonen dienen bovendien steeds toegankelijk te zijn voor onze medewerkers, voor controle en onderhoudswerkzaamheden, zodat bij eventuele problemen de elektriciteitsbevoorrading verder gegarandeerd kan worden.</p>	HS-lijn overspanning	Maximum veilige werkhoogte	Uitzwaai	IW210 70.548 Span 119-120	9,00 meter t.o.v. het niveau van het maaiveld naast mast 120 =TAW 36.05	7,55 meter
HS-lijn overspanning	Maximum veilige werkhoogte	Uitzwaai						
IW210 70.548 Span 119-120	9,00 meter t.o.v. het niveau van het maaiveld naast mast 120 =TAW 36.05	7,55 meter						
A03_Agentschap Innoveren en Ondernemen	20 april 2020	<p>Het Agentschap Innoveren &amp; Ondernemen kan zich vinden in de visie en de globale concepten die de opzet vormen van dit planproces. Het Agentschap meent dat het voorschrift i.v.m. nabestemming kan geschrapt worden. De hoofdbestemming betreft al ambachtelijke bedrijvigheid gelinkt aan landbouw. Eventuele hinderlijkheid van een toekomstig bedrijf kan worden beoordeeld in de vergunningsprocedure aan de hand van de beoordeling goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Conclusie</p> <p>Het Agentschap Innoveren &amp; Ondernemen geeft een gunstig advies op de voorgestelde herziening van het RUP Zonevreemde bedrijven deelplan 1/12, maar vraagt het voorschrift inzake nabestemming volledig te schrappen.</p>						
A04_Gecoro	14 april 2020	<p>Gelet op deze overwegingen wenst de GECORO een voorwaardelijk gunstig advies uit te brengen. In het bijzonder dienen de bijzondere voorwaarden uit het advies van de GOA strikt nageleefd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De onvergunde en onvergunbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient onmiddellijk afgebroken te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1_12 Lemahieu.</li> <li>- De noodzakelijke aanleg van het verplichte groenscherm dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1_12 – Lemahieu .</li> </ul>						

		<p>- De sloop van de onvergunde constructie dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1_12 Lemahieu.</p>
A05_Provincie West-Vlaanderen	9 april 2020	<p>Overeenstemming met het PRS-WV en GRS</p> <p>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. Op 26 september 2019 werd de tweede partiële herziening definitief vastgesteld door de provincieraad en definitief goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 20/01/2020.</p> <p>Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS leper is goedgekeurd op 02/10/2000. De partiële herziening werd goedgekeurd op 08/03/2018.</p> <p>leper valt volgens het PRS-WV in de Heuvel-IJzerruimte. Binnen de Heuvel-IJzerruimte bundelen enkel de compacte stedelijke gebieden de bovenlokale verzorgende rol. Het plangebied situeert zich in de woonkern Voormezele en werd opgenomen in het sectorale RUP Zonevreesde bedrijven uit 2008.</p> <p>In het GRS lezen we op p. 37-38 van het richtinggevend deel het volgende:</p> <p>“De problematiek van zonevreesde bedrijven te leper is door een consequent beleid in het verleden zeer beperkt gebleven. Niettegenstaande diende voor de enkele zonevreesde bedrijven die leper telde een structurele oplossing te worden gevonden. Via de opmaak van een sectoraal RUP werd de situatie van de zonevreesde bedrijven juridisch vastgelegd.”</p> <p>“Het is niet de bedoeling om nieuwe activiteiten toe te staan, wel om de huidige gevestigde activiteiten al dan niet verder te laten ontwikkelen, daar waar dit aanvaardbaar is. Er kunnen in principe, sinds de opmaak van het sectoraal RUP zonevreesde bedrijven, geen bijkomende zonevreesde bedrijven zijn ontwikkeld.”</p> <p>In de toelichtingsnota van het goedgekeurde RUP zonevreesde bedrijven (2008) werd bij de afweging van de ruimtelijke draagkracht op p. 88 gesteld dat voor de deelruimte een maximale categorie 2 opgelegd was, maar dat gezien de vergunningstoestand en het aansluiten bij Sint-Elooi, een hogere categorie aanvaardbaar was. In het RUP werd dus categorie 3 toegekend aan het deelplan 12/1 Lemahieu, wat betekent dat het bedrijf beperkte uitbreidingsmogelijkheden kreeg. De deputatie ging destijds akkoord met het RUP onder meer omwille van de voorschriften die opleggen dat er een landschappelijke inkleding (groenbuffer) moet aangelegd worden en dat een deel van de niet vergunde opslag in open lucht verwijderd zou worden.</p> <p>Via de verkorte procedure die nu wordt gevoerd (VCRO art. 7.4.4/1) worden nu opnieuw uitbreidingsmogelijkheden geboden, niettegenstaande er reeds mogelijkheden werden geboden via het RUP uit 2008. De toegestane uitbreidingsmogelijkheden in het RUP zijn bovendien niet zo beperkt te noemen: de bebouwde oppervlakte neemt met maar liefst 60% toe. Op zich valt de uitbreiding ruimtelijk te verantwoorden gezien deze binnen de contouren van het RUP uit 2008 blijft. De deputatie heeft hier evenwel enkele bedenkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In de nota ontbreekt het aan een degelijke onderbouwing voor de ruimtevrage voor een nieuwe loods, waardoor de deputatie geen oordeel kan vellen of de gevraagde ruimte al dan niet noodzakelijk is. Het is noodzakelijk een onderbouwing in detail toe te voegen van de gevraagde ruimte en de interne organisatie van het bedrijfsperceel. Het gaat tenslotte over een loods van 2400m<sup>2</sup>.</li> </ul>

- Bovendien is het onduidelijk of de dynamiek van het bedrijf niet zal toenemen. Het is noodzakelijk hierover garanties te bieden opdat de afweging die gemaakt werd in het ruimtelijk uitvoeringsplan uit 2008 nog steeds van tel is en dat de dynamiek bijgevolg niet zal toenemen. In het bijzonder wordt erop gewezen dat ook de vergunde winkeloppervlakte niet kan toenemen.
- Opdat er geen sprake zou zijn van functiewijziging (en de verkorte procedure kan toegepast worden), dienen er garanties geboden worden dat het bedrijf para-agrarisch blijft en dat er bv. geen herstellingen zullen gebeuren van grondwerkers en dergelijke en dat het winkelaanbod uitsluitend para-agrarisch is.
- De groenbuffers binnen het eigen plangebied werden niet uitgevoerd conform het ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven (2008), terwijl dit een duidelijke voorwaarde was om voor het bedrijf categorie 3 te bepalen. Zie ook de vermelding in het goedkeuringsbesluit van de deputatie op p.5 (landschappelijke inkleding aan de hand van groenbuffer). Bovendien werd een deel van de zuidelijke groenbuffer ingenomen door tuin. Het is noodzakelijk dat er garanties gegeven worden dat alle groenbuffers aangelegd worden en niet zonder meer worden ingenomen als tuin.
- De ruimte vooraan en aan de noordzijde wordt eigenlijk gebruikt als verkoopruimte in open lucht, terwijl in de voorschriften van zone 2 geen opslag toegelaten is (\* en \*\* op grafisch plan). Zie ook de vermelding in het goedkeuringsbesluit van de deputatie op p. 5 (deel van niet vergunde opslag in open lucht verwijderen).

Het is bovendien noodzakelijk om een langetermijnvisie op te nemen in de nota, opdat duidelijk wordt wat de doelstellingen zijn van het bedrijf. Indien de vraag is om bestaande verharde ruimte in te nemen met bebouwing, dan moet aangetoond worden dat er op het perceel nog voldoende ruimte voorhanden is voor de nodige parking, opslag, etc. Eventueel kan in het kader van zuinig ruimtegebruik gedacht worden aan stapelen. De deputatie is immers van mening dat het uiteraard niet de bedoeling is dat artikel 7.4.4/1 van de VCRO aangewend wordt om een vergunningsbasis voor bijkomende bebouwing te bekomen zodat nadien gemotiveerd kan worden in een planologisch attest dat er nood is aan bijkomende manoeuvreerruimte/parkeer/stapel-ruimte om het bedrijf efficiënt en veilig te laten functioneren.

Het is positief dat de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven binnen de contouren van het sectoraal RUP uit 2008 blijven. Gelet op bovenstaande onduidelijkheden stelt de deputatie evenwel voor om de aanvraag te hernemen, waarbij tegemoet gekomen wordt aan bovenstaande bedenkingen.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP  
 In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

- De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in hoofdstuk 8 van de verantwoordingsnota van DLV is op enkele punten tegenstrijdig met de afweging in de toelichtingsnota van het RUP op p. 85-90. Bij de ruimtelijke inpassing (TN p. 88) wordt letterlijk gesteld dat het bedrijf wel ruimtelijk aansluit bij de woningen in Sint-Elooi, maar dat het van een ander schaalniveau is dan het gehucht zelf, terwijl in de verantwoordingsnota op p. 15 sprake is dat het niet afwijkt van de schaal van de omgeving. De ruimtelijke structuur is niet gewijzigd sinds 2008 opdat een andere afweging aan de orde zou zijn.

Besluit  
 Het voorstel van herziening van herzieningherziening GRUP Zonevreemde Bedrijven – deelrup 12.1 Lemahieu Jan door middel van art. 7.4.4., wordt ongunstig geadviseerd.

		<p>Het is positief dat de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven binnen de contouren van het sectoraal RUP uit 2008 blijven.</p> <p>Er rijzen evenwel nog een aantal cruciale bedenkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De onderbouwing van de ruimtevraag ontbreekt;</li> <li>• Garanties dat de dynamiek en winkeloppervlakte niet zullen toenemen, ontbreken;</li> <li>• Er zijn geen garanties dat nu wel zal voldaan worden aan de door de deputatie gestelde randvoorwaarden bij de goedkeuring van het sectoraal RUP, zoals realisatie van de groenbuffer;</li> <li>• Niettegenstaande het sectoraal RUP uit 2008 reeds uitbreidingsmogelijkheden voorzag voor het bedrijf, wordt met deze procedure opnieuw uitbreiding voorzien die ruimer gaat dan de in het GRS bevestigde categorisering. Dit wijst op een duidelijke dynamiek binnen het bedrijf. Een lange termijnvisie is dan ook noodzakelijk. Deze ontbreekt in het dossier. <p>Gelet op bovenstaande onduidelijkheden vraagt de deputatie om de aanvraag te hernemen, waarbij tegemoet gekomen wordt aan bovenstaande bedenkingen.</p> </li></ul>
A06_AWV	29 april 2020	De mobiliteitsimpact ten gevolge van de geplande bedrijfsuitbreiding is zeer beperkt. Gezien het hier niet om sterk verkeersgenererende activiteiten gaat. Gezien de geringe toename in combinatie met een gunstige ligging, kan hier positief op geadviseerd worden.

De motivatie in de aanvraag werd aangevuld, het voorstel van beperkte herziening van het Sectoraal Gemeentelijk RUP Zonevremde bedrijven - deelplan 1/12 - Lemahieu Jan blijft behouden.

De aangevulde aanvraag werd volgens beslissing van het college van 25 mei 2020 onderworpen aan een nieuw openbaar onderzoek dat loopt van 22 juni 2020 tem 22 juli 2020 en werd verstuurd voor advies met nadere duiding van binnen de 2de adviesvraag.

#### Openbaar onderzoek 2

Het openbaar onderzoek liep van 22 juni 2020 tem 22 juli 2020. Er werden geen reacties ontvangen.

#### Adviesvraag 2

In toepassing van het Besluit van de Vlaamse regering inzake de herziening of de opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van algemene of bijzondere plannen van aanleg en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met toepassing van art. 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd op 26 mei 2020 advies gevraagd aan volgende instanties:

- De deputatie van de provincie West-Vlaanderen
- Departement omgeving
- Gecoro
- Agentschap Innoveren en Ondernemen
- Agentschap Wegen en Verkeer
- Vlaams Energie Agentschap
- Departement Landbouw en Visserij, ABCO-Omgeving-West-Vlaanderen
- Elia (HS-lijn)
- De Vlaamse Waterweg

Van volgende instanties werd een advies ontvangen:

Adviesinstantie	Datum	Advies.
A08_Agentschap Innoveren en Ondernemen	26 mei 2020	Het advies uit de eerste adviesvraag wordt behouden. Zie A03.
A09_Departement Mobiliteit en Openbare Werken	3 juni 2020	Gunstig advies. Het departement Mobiliteit en Openbare Werken <input type="checkbox"/> Beleid heeft geen opmerkingen heeft op voorliggend dossier.
A10_Departement Omgeving	15 juni 2020	Dit advies betreft de vraag tot herziening van de voorschriften van het deelplan 1/12: Ler Jan van het gemeentelijk RUP "Zonevremde bedrijven", goedgekeurd op 16/10/2008. Met voorliggende herziening wenst men binnen zone 2: zone voor toeritten, parkeerruim opslag van voormeld RUP een nieuwe loods op te richten voor het herstellen van landbouwmachines. Op lange termijn kan er nog een bijkomende loods aangebouwd worden voor de opslag van materiaal. Men wenst toepassing te maken van de bepalingen van artikel 7.4.4./1 VCRO, waarbij de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP kunnen worden herzien via een vereenv

		<p>procedure. Gelet op het feit dat in het RUP binnen zone 1 en zone 2 de toegelaten functie bedrijvigheid is en het feit dat of er gebouwen kunnen komen een inrichtingsaspect betrek toe te passen procedure aanvaardbaar.</p> <p>Het bedrijf Lemahieu Jan kreeg bij de opmaak van het RUP "zonevreedde bedrijven" in upgrade van categorie 2 naar categorie 3 m.b.t. de uitbreidingsmogelijkheden voor zone bedrijven conform het GRS van Ieper. Dit omwille van de functie, de vergunningstoestand (historisch gegroeid), aansluiting bij Sint-Elooi en de ligging aan een secundaire weg. Or van de aanduiding als categorie 3 kreeg het bedrijf beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegekend, maar de activiteit voor het opvolgende bedrijf moet beperkt blijft tot de huidige dynamiek.</p> <p>Met voorliggende herziening wenst men dus opnieuw een niet geringe uitbreiding te verwezenlijken, hoewel er in 2008 reeds uitbreidingsmogelijkheden werden toegekend. E door de aanvrager een bijkomende onderbouwing en motivatie aangeleverd om de ruimte te staven, alsook een verklaring dat het groenscherm effectief zal worden uitgevoerd zor echter een effectieve timing te vermelden.</p> <p>De gevraagde uitbreiding wordt voorzien binnen de contouren van het bestaande RUP. Bovendien wordt de nieuw te bouwen constructie compact tegen de bestaande bebouwing ingeplant en dit achteraan het perceel. Het betreft een uitbreiding in het kader van de par agrarische activiteiten van het bedrijf en de link met de landbouw blijft bijgevolg aanwezig uitbreiding van de kleinhandelsactiviteiten wordt niet gevraagd en is ook niet aan de orde gevraagde is dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.</p> <p>Voorliggende herziening van de stedenbouwkundige voorschriften van deelplan 1/12 van gemeentelijk RUP "Zonevreedde bedrijven" betreft louter inrichtingsaspecten en geen w van de toegelaten functie. De aanvraag is niet strijdig met de hogere beleidskaders en is ruimtelijk aanvaardbaar. De contouren van het RUP worden niet aangepast of uitgebreid uitbreiding wordt zo compact mogelijk voorzien.</p> <p>Bijgevolg wordt een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. Er dient rekening te worden gehouden met volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De groenbuffer dient te worden aangelegd voor de eerstvolgende vergunningsaanvraag</li> <li>- De voorwaarden uit het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar dd. 20/05/2019 dienen strikt te worden nageleefd.</li> </ul>
A11_Provincie West-Vlaanderen	18 juni 2020	<p><u>Juridische aspecten van het ruimtelijk uitvoeringsplan</u></p> <p>Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voor gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten en voldoet hieraan.</p> <p><u>Overeenstemming met het PRS-WV en GRS</u></p> <p>Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het advies op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014. Op 26 september 2019 werd de tweede partiële herziening definitief vastgesteld door de provincieraad en goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 20/01/2020.</p> <p>Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Ieper is goedgekeurd op 02/10/2000.</p> <p>partiele herziening werd goedgekeurd op 08/03/2018. Ieper valt volgens het PRS-WV in de Heuvel-IJzerruimte. Binnen de Heuvel-IJzerruimte bundelen enkel de compacte stedelijke gebieden een bovenlokale verzorgende rol. Het plangebied situeert zich in de woonkern Voormezele en is opgenomen in het sectorale RUP Zonevreedde bedrijven uit 2008.</p> <p>In het GRS lezen we op p. 37-38 van het richtinggevend deel het volgende:</p> <p>"De problematiek van zonevreedde bedrijven te Ieper is door een consequent beleid in het verleden zeer beperkt gebleven. Niettegenstaande diende voor de enkele zonevreedde bedrijven die Ieper telde een structurele oplossing te worden gevonden. Via de opmaak van een nieuw RUP werd de situatie van de zonevreedde bedrijven juridisch vastgelegd."</p> <p>"Het is niet de bedoeling om nieuwe activiteiten toe te staan, wel om de huidige gevestigde activiteiten al dan niet verder te laten ontwikkelen, daar waar dit aanvaardbaar is. Er kunnen nieuwe activiteiten ontstaan, sinds de opmaak van het sectoraal RUP zonevreedde bedrijven, geen bijkomende zonevreedde bedrijven zijn ontwikkeld."</p> <p>In de toelichtingsnota van het goedgekeurde RUP zonevreedde bedrijven (2008) werd bevestigd de afweging van de ruimtelijke draagkracht op p. 88 gesteld dat voor de deelruimte een maximum categorie 2 opgelegd was, maar dat gezien de vergunningstoestand en het aansluiten bij</p>



		<p>Elooi, een hogere categorie aanvaardbaar was. In het RUP werd dus categorie 3 toegekend aan het deelplan 12/1 Lemahieu, wat betekent dat het bedrijf beperkte uitbreidingsmogelijkheden kreeg. De deputatie ging destijds akkoord met het RUP onder meer omwille van de voorwaarde die opleggen dat er een landschappelijke inkleding (groenbuffer) moet aangelegd worden zodat een deel van de niet vergunde opslag in open lucht verwijderd zou worden.</p> <p>Via de hernomen verkorte procedure die nu wordt gevoerd (VCRO art. 7.4.4/1) worden nu opnieuw uitbreidingsmogelijkheden geboden, niettegenstaande er reeds mogelijkheden waren geboden via het RUP uit 2008. De toegestane uitbreidingsmogelijkheden in het RUP zijn bovendien nu beperkt te noemen: de bebouwde oppervlakte neemt met maar liefst 60% toe. Op zich valt deze uitbreiding ruimtelijk te verantwoorden gezien deze binnen de contouren van het RUP uit 2008 blijft.</p> <p>De deputatie merkt op dat in de hernomen aanvraag een beknopte onderbouwing voor de ruimtevraag is toegevoegd, waaruit blijkt dat de dynamiek van het bedrijf op korte termijn verder zal toenemen en dat het bedrijf para-agrarisch blijft. De aanvraag werd opgesplitst in korte en lange termijn visie, waarbij de loods op lange termijn vooral zal gebruikt worden voor stapelen, zodat het mogelijk is om alle hedendaagse buitensopslag in de loodsen te voorzien. Het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar wordt gesteld dat de oppervlakte en de winkelruimte voor verkoop van landbouwmachines na uitbreiding identiek blijft aan de huidige situatie.</p> <p>Er werd ook een verklaring toegevoegd waarin garanties gegeven worden dat de groenbuffer gerealiseerd worden. De concrete timing voor realisatie ontbreekt echter.</p> <p>In de aanvraag wordt gesteld dat het bedrijf zich ervan bewust is dat de buitenopslag die vandaag is, in de toekomst in de nieuw te bouwen loodsen moet gebeuren en dat dit bijgevolg geen aanleiding kan geven tot een nieuwe vraag naar uitbreiding in de toekomst. De deputatie blijft immers van mening dat het uiteraard niet de bedoeling is dat artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aangewend wordt om een vergunningsbasis voor bijkomende bebouwing te bekomen zodat nadien gemotiveerd kan worden in een planologisch attest te laten functioneren.</p> <p>Het is positief dat de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven binnen de contouren van het sectoraal RUP uit 2008 blijven. De deputatie kan akkoord gaan met deze nieuwe aanvraag. Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:</p> <p>Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen</p> <p>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 uitwisseling van gegevens betreffende het plannenregister' van 15 maart 2011 en versie 1.0 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade' van 15 maart.</p> <p>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 link: <a href="http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/DS">http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/DS</a></p> <p>Besluit</p> <p>Het voorstel van herziening van GRUP Zonevrije Bedrijven – deelplan 12.1 Lemahieu door middel van art. 7.4.4., wordt gunstig geadviseerd.</p> <p>Het is positief dat de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven binnen de contouren van het sectoraal RUP uit 2008 blijven. De deputatie kan akkoord gaan met deze nieuwe aanvraag.</p>
A12_Elia	26 juni 2020	<p>Naar aanleiding van de herziening sectoriaal GRUP zonevrije bedrijven deelplan 1/1 van de gemeente Elia, adviesvraag, verwijzen wij u naar ons dossier GS/N/964139-1 verstuurd op 6 april 2020 in antwoord op uw aanvraag van 11 maart 2020. De heer Elia is tevreden te kunnen vaststellen dat de richtlijnen met betrekking tot de hoogspanning werd opgenomen in het voorliggend ontwerp. Inmiddels blijven wij steeds bereid om in overleg en in samenspraak mee oplossingen te zoeken voor een optimale inrichting van het plangebied.</p>
A13_Gecoro	9 juni 2020	<p>Voorliggende aanvraag bevat geen wijzigingen ten aanzien van het eerder geformuleerde advies. De GECORO houdt het advies van 14 april 2020 aan.</p> <p>Gelet op deze overwegingen wenst de GECORO een voorwaardelijk gunstig advies uit te brengen. In het bijzonder dienen de bijzondere voorwaarden uit het advies van de GOA te worden nageleefd te worden:</p>

		<p>- De onvergunde en onvergunbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient onmiddellijk afgebroken te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1_12 Lemahieu.</p> <p>- De noodzakelijke aanleg van het verplichte groenscherm dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1_12 – Lemahieu.</p> <p>- De sloop van de onvergunde constructie dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1_12 Lemahieu.</p>
A14__ Departement Landbouw en Visserij, ABCO- Omgeving-West-Vlaandere	19 juni 2020	<p>Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen gunstig advies bij.</p> <p>Het plangebied omvat de bedrijfssite van Jan Lemahieu met activiteiten in de verkoop en herstellen van landbouwmachines. De site is gelegen aan de Rijselseweg 164 (N 336) te Voormezele. Het bestaande bedrijf bestaat momenteel uit een winkelruimte voor landbouwvoertuigen met achtergeleed loods voor de herstellingen van landbouwmachines. Het bedrijf is gelegen in een landelijk omgeving, meer bepaald door weiden en akkerland.</p> <p>Het bedrijf is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurd Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'zonevreemde bedrijven' deelplan 12/1 – Lemahieu Jan. De aanvrager wenst de voorschiet van dit RUP te laten herzien zodat aansluitend aan de bestaande loods en winkelruimte loods geplaatst kan worden voor het herstellen van landbouwmachines. Aan de hand van 7.4.4/1 in de VCRO kan op initiatief van het college van burgemeester en schepenen stedenbouwkundige voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen herzien of opgeheven worden.</p> <p>Op 30.03.2020 formuleerde het Departement Landbouw en Visserij een gunstig advies in 1<sup>ste</sup> adviesvraag betreffende aanpassingen aan het SGRUP zonevreemde bedrijven. Na aanleiding van het advies van de provinciale dienst ruimtelijke planning op deze eerste adviesvraag werd de aanvraag binnen de procedure tot herziening van het SGRUP Zonevreemde bedrijven aangevuld en wordt ze nu opnieuw ter advies voorgelegd.</p> <p>Het Departement Landbouw en Visserij kan akkoord gaan met de gevraagde aanpassing van het RUP die zich binnen de grenzen van de contouren van het goedgekeurde RUP bevindt onvergunde en onvergunbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient afgebroken te worden</p>
A15_AWV	31 juli 2020	<p>Hierbij stuur ik u het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer in verband met bovenvermelde aangelegenheid:</p> <p>Het plangebied situeert zich langs de gewestweg N336 van kmpt. 4.1 -3 tot 4.3 -15</p> <p><input type="checkbox"/> de ontworpen rooilijn van het plan WA4791 met KB 11/03/1985 valt samen met de grens van het openbaar domein.</p> <p><input type="checkbox"/> de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.</p> <p><input type="checkbox"/> de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 8 meter achter de grens van het openbaar domein.</p> <p>De nieuwe loods zal, achter de bouwlijn, achter de bestaande bebouwing opgetrokken worden. Met voorliggend plan worden de stedenbouwkundige voorschriften voor het bedrijf Lema aangepast, zodat een loods voor het herstel van landbouwmachines kan worden opgericht aansluitend op de bestaande loodsen, waar in het ruimtelijk uitvoeringsplan een zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag is voorzien.</p> <p>Het bedrijf is gelegen langs de N336 op grondgebied Leper, een secundaire gewestweg (geselecteerd is als drager van zwaar verkeer voor de regio).</p> <p>De mobiliteitsimpact ten gevolge van de geplande bedrijfsuitbreiding is zeer beperkt. Gezien hier niet om sterk verkeersgenererende activiteiten gaat. Gezien de geringe toename in combinatie met een gunstige ligging, kan hier positief op geadviseerd worden.</p>

Uit de ontvangen adviezen kan worden afgeleid dat het gevraagde gunstig wordt beoordeeld mits naleving van volgende voorwaarden:

- De groenbuffer dient te worden aangelegd voor de eerstvolgende vergunningsaanvraag (departement Omgeving).
- De voorwaarden uit het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar dd. 20 mei 2020 dienen strikt te worden nageleefd (departement Omgeving).
- De onvergunde en onvergunbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient afgebroken te worden (ABCO)

- De voorwaarden uit het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar dd. 20 mei 2020 dienen strikt te worden nageleefd (Gecoro).
  - De onvergunde en onvergundbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient onmiddellijk afgebroken te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1\_12 Lemahieu.
  - De noodzakelijke aanleg van het verplichte groenscherm dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1\_12 – Lemahieu .
  - De sloop van de onvergunde constructie dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1\_12 Lemahieu.

In die zin kan worden bevestigd dat het verslag van de gemeente omgevingsambtenaar dd. 20 mei 2020 aangehouden kan worden. Deze voorwaarden werden hierin reeds opgenomen:

Bijzondere voorwaarden

- a) De opbraak van onvergunde en niet vergundbare verharding dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het Sectoraal GRUP.
  - b) De noodzakelijke aanleg van het verplichte groenscherm dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het Sectoraal GRUP.
  - c) De sloop van de onvergunde constructies dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Uit de ontvangen adviezen kan hier aangevuld worden dat de veiligheidsvoorschriften tav de nutsvoorziening van Elia strikt nageleefd moeten worden.

Als conclusie kan worden gesteld dat voorliggende aanvraag tot beperkte herziening van het Sectoraal GRUP Zonevreemde Bedrijven deelplan 1/12 op naam van Lemahieu Jan gunstig te beoordelen is mits naleving van voormelde voorwaarden.

A01_Departement Landbouw en Visserij, ABCO-Omgeving-West-Vlaanderen	30 maart 2020	Gunstig advies. Het Departement Landbouw en Visserij kan akkoord gaan met de gevraagde aanpassingen van het RUP die zich binnen de grenzen van de contouren van het goedgekeurde RUP bevinden. De onvergunde en onvergundbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient afgebroken te worden.
A02_Elia	6 april 2020	Gunstig advies mits de hoogspanningsinstallatie opgenomen wordt in de beperkte herziening van het SGRUP. Enerzijds door aanduiding op het grafisch plan (wat reeds gebeurde) en anderzijds in de stedenbouwkundige voorschriften aan de hand van de standaardtekst in het advies: <i>Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspannings-leidingen en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.</i> De geleiders van een bovengrondse hoogspanningslijn kunnen zowel horizontaal als verticaal bewegen. Voor vaste constructies en bij de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen gelden veiligheidsafstanden zoals onder meer bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De hoogtebeperking die hieruit volgt wordt door meerdere factoren bepaald (o.a. het type van de verbinding en de kabel, de afstand tussen 2 pylonen, omgevingsvariabelen wind en temperatuur, de belasting op de hoogspanningslijn), hieronder vindt u de van toepassing zijnde hoogtebepalingen:

		<table border="1"> <tr> <td>HS-lijn overspanning</td> <td>Maximum veilige werkhoogte</td> <td>Uitzwaai</td> </tr> <tr> <td>IW210 70.548 Span 119-120</td> <td>9,00 meter t.o.v. het niveau van het maaiveld naast mast 120 =TAW 36.05</td> <td>7,55 meter</td> </tr> </table> <p>De bovenvermelde uitzwaaizone is de zone langs weerszijden vanuit de buitenste geleider van de hoogspanningslijn waarin de maximum veilige werkhoogte niet mag overschreden worden.</p> <p>Bij de vaste constructies horen ook de constructies bovenop daken zoals liften, airco, zonnepanelen en schoorstenen. Ook voor verlichtingspalen, reclameborden, tijdelijke constructies zoals tenten en wegneembare serres zijn de veiligheidsafstanden voor constructies van toepassing.</p> <p>Bij werken vragen wij bijzondere aandacht voor de opstelling van een bouwkraan, uitvoering van kraanwerken, hoogtewerkers, betonpompen, stellingen, ladders, vrachtwagens met kيبak, heftrucks, ...).</p> <p>Als algemene regel wordt gevraagd om in een strook van 25 meter langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningslijn geen hoge groenaanplantingen te willen voorzien.</p> <p>Naast de in acht te nemen veiligheidsafstanden t.o.v. de geleiders van een luchlijn, is het eveneens belangrijk om rekening te houden met de aanwezige pylonen. Er zijn ook hier veiligheidsafstanden van toepassing naargelang de activiteit die errond uitgevoerd zal worden. Graafwerken, grondwaterbemaling, wijzigingen aan het niveau van het maaiveld, ... kunnen de stabiliteit van de pylonen in gevaar brengen en de funderingen en aardingslussen beschadigen. De pylonen dienen bovendien steeds toegankelijk te zijn voor onze medewerkers, voor controle en onderhoudswerkzaamheden, zodat bij eventuele problemen de elektriciteitsbevoorrading verder gegarandeerd kan worden.</p>	HS-lijn overspanning	Maximum veilige werkhoogte	Uitzwaai	IW210 70.548 Span 119-120	9,00 meter t.o.v. het niveau van het maaiveld naast mast 120 =TAW 36.05	7,55 meter
HS-lijn overspanning	Maximum veilige werkhoogte	Uitzwaai						
IW210 70.548 Span 119-120	9,00 meter t.o.v. het niveau van het maaiveld naast mast 120 =TAW 36.05	7,55 meter						
A03_Agentschap Innoveren en Ondernemen	20 april 2020	<p>Het Agentschap Innoveren &amp; Ondernemen kan zich vinden in de visie en de globale concepten die de opzet vormen van dit planproces.</p> <p>Het Agentschap meent dat het voorschrift i.v.m. nabestemming kan geschrapt worden. De hoofdbestemming betreft al ambachtelijke bedrijvigheid gelinkt aan landbouw. Eventuele hinderlijkheid van een toekomstig bedrijf kan worden beoordeeld in de vergunningsprocedure aan de hand van de beoordeling goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Conclusie</p> <p>Het Agentschap Innoveren &amp; Ondernemen geeft een gunstig advies op de voorgestelde herziening van het RUP Zonevreemde bedrijven deelplan 1/12, maar vraagt het voorschrift inzake nabestemming volledig te schrappen.</p>						
A04_Gecoro	14 april 2020	<p>Gelet op deze overwegingen wenst de GECORO een voorwaardelijk gunstig advies uit te brengen. In het bijzonder dienen de bijzondere voorwaarden uit het advies van de GOA strikt nageleefd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De onvergunde en onvergunbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient onmiddellijk afgebroken te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1_12 Lemahieu.</li> <li>- De noodzakelijke aanleg van het verplichte groenscherm dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1_12 - Lemahieu .</li> <li>- De sloop van de onvergunde constructie dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1_12 Lemahieu.</li> </ul>						
A05_Provincie West-Vlaanderen	9 april 2020	<p>Overeenstemming met het PRS-WV en GRS</p> <p>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. Op 26 september 2019 werd de tweede partiële herziening definitief vastgesteld door de provincieraad en definitief goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 20/01/2020.</p> <p>Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.</p> <p>Het GRS Ieper is goedgekeurd op 02/10/2000. De partiële herziening werd goedgekeurd op 08/03/2018.</p> <p>Ieper valt volgens het PRS-WV in de Heuvel-IJzerruimte. Binnen de Heuvel-IJzerruimte bundelen enkel de compacte stedelijke gebieden de bovenlokale verzorgende rol. Het plangebied situeert zich in de woonkern</p>						

Voormezele en werd opgenomen in het sectorale RUP Zonevreedde bedrijven uit 2008.

In het GRS lezen we op p. 37-38 van het richtinggevend deel het volgende:

"De problematiek van zonevreedde bedrijven te Ieper is door een consequent beleid in het verleden zeer beperkt gebleven.

Niettegenstaande diende voor de enkele zonevreedde bedrijven die Ieper telde een structurele oplossing te worden gevonden. Via de opmaak van een sectoraal RUP werd de situatie van de zonevreedde bedrijven juridisch vastgelegd."

"Het is niet de bedoeling om nieuwe activiteiten toe te staan, wel om de huidige gevestigde activiteiten al dan niet verder te laten ontwikkelen, daar waar dit aanvaardbaar is. Er kunnen in principe, sinds de opmaak van het sectoraal RUP zonevreedde bedrijven, geen bijkomende zonevreedde bedrijven zijn ontwikkeld."

In de toelichtingsnota van het goedgekeurde RUP zonevreedde bedrijven (2008) werd bij de afweging van de ruimtelijke draagkracht op p. 88 gesteld dat voor de deelruimte een maximale categorie 2 opgelegd was, maar dat gezien de vergunningstoestand en het aansluiten bij Sint-Elooi, een hogere categorie aanvaardbaar was. In het RUP werd dus categorie 3 toegekend aan het deelplan 12/1 Lemahieu, wat betekent dat het bedrijf beperkte uitbreidingsmogelijkheden kreeg. De deputatie ging destijds akkoord met het RUP onder meer omwille van de voorschriften die opleggen dat er een landschappelijke inkleding (groenbuffer) moet aangelegd worden en dat een deel van de niet vergunde opslag in open lucht verwijderd zou worden.

Via de verkorte procedure die nu wordt gevoerd (VCRO art. 7.4.4/1) worden nu opnieuw uitbreidingsmogelijkheden geboden, niettegenstaande er reeds mogelijkheden werden geboden via het RUP uit 2008. De toegestane uitbreidingsmogelijkheden in het RUP zijn bovendien niet zo beperkt te noemen: de bebouwde oppervlakte neemt met maar liefst 60% toe. Op zich valt de uitbreiding ruimtelijk te verantwoorden gezien deze binnen de contouren van het RUP uit 2008 blijft. De deputatie heeft hier evenwel enkele bedenkingen:

- In de nota ontbreekt het aan een degelijke onderbouwing voor de ruimtevrage voor een nieuwe loods, waardoor de deputatie geen oordeel kan vellen of de gevraagde ruimte al dan niet noodzakelijk is. Het is noodzakelijk een onderbouwing in detail toe te voegen van de gevraagde ruimte en de interne organisatie van het bedrijfsperceel. Het gaat tenslotte over een loods van 2400m<sup>2</sup>.
- Bovendien is het onduidelijk of de dynamiek van het bedrijf niet zal toenemen. Het is noodzakelijk hierover garanties te bieden opdat de afweging die gemaakt werd in het ruimtelijk uitvoeringsplan uit 2008 nog steeds van tel is en dat de dynamiek bijgevolg niet zal toenemen. In het bijzonder wordt erop gewezen dat ook de vergunde winkelloppervlakte niet kan toenemen.
- Opdat er geen sprake zou zijn van functiewijziging (en de verkorte procedure kan toegepast worden), dienen er garanties geboden worden dat het bedrijf para-agrarisch blijft en dat er bv. geen herstellingen zullen gebeuren van grondwerkers en dergelijke en dat het winkelaanbod uitsluitend para-agrarisch is.
- De groenbuffers binnen het eigen plangebied werden niet uitgevoerd conform het ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreedde bedrijven (2008), terwijl dit een duidelijke voorwaarde was om voor het bedrijf categorie 3 te bepalen. Zie ook de vermelding in het goedkeuringsbesluit van de deputatie op p.5 (landschappelijke inkleding aan de hand van groenbuffer). Bovendien werd een deel van de zuidelijke groenbuffer ingenomen door tuin. Het is noodzakelijk dat er garanties gegeven worden dat alle groenbuffers aangelegd worden en niet zonder meer worden ingenomen als tuin.
- De ruimte vooraan en aan de noordzijde wordt eigenlijk gebruikt als verkoopruimte in open lucht, terwijl in de voorschriften van zone 2 geen opslag toegelaten is (\* en \*\* op grafisch plan). Zie ook de vermelding in het goedkeuringsbesluit van de deputatie op p. 5 (deel van niet vergunde opslag in open lucht verwijderen).

Het is bovendien noodzakelijk om een langetermijnvisie op te nemen in de nota, opdat duidelijk wordt wat de doelstellingen zijn van het bedrijf.

		<p>Indien de vraag is om bestaande verharde ruimte in te nemen met bebouwing, dan moet aangetoond worden dat er op het perceel nog voldoende ruimte voorhanden is voor de nodige parking, opslag, etc. Eventueel kan in het kader van zuinig ruimtegebruik gedacht worden aan stapelen. De deputatie is immers van mening dat het uiteraard niet de bedoeling is dat artikel 7.4.4/1 van de VCRO aangewend wordt om een vergunningsbasis voor bijkomende bebouwing te bekomen zodat nadien gemotiveerd kan worden in een planologisch attest dat er nood is aan bijkomende manoeuvreerruimte/parkeer/stapel-ruimte om het bedrijf efficiënt en veilig te laten functioneren.</p> <p>Het is positief dat de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven binnen de contouren van het sectoraal RUP uit 2008 blijven. Gelet op bovenstaande onduidelijkheden stelt de deputatie evenwel voor om de aanvraag te hernemen, waarbij tegemoet gekomen wordt aan bovenstaande bedenkingen.</p> <p>Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP</p> <p>In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in hoofdstuk 8 van de verantwoordingsnota van DLV is op enkele punten tegenstrijdig met de afweging in de toelichtingsnota van het RUP op p. 85-90. Bij de ruimtelijke inpassing (TN p. 88) wordt letterlijk gesteld dat het bedrijf wel ruimtelijk aansluit bij de woningen in Sint-Elooi, maar dat het van een ander schaalniveau is dan het gehucht zelf, terwijl in de verantwoordingsnota op p. 15 sprake is dat het niet afwijkt van de schaal van de omgeving. De ruimtelijke structuur is niet gewijzigd sinds 2008 opdat een andere afweging aan de orde zou zijn.</li> </ul> <p>Besluit</p> <p>Het voorstel van herziening van GRUP Zonevreemde Bedrijven – deelrup 12.1 Lemahieu Jan door middel van art. 7.4.4., wordt ongunstig geadviseerd.</p> <p>Het is positief dat de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven binnen de contouren van het sectoraal RUP uit 2008 blijven.</p> <p>Er rijzen evenwel nog een aantal cruciale bedenkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De onderbouwing van de ruimtevraag ontbreekt;</li> <li>• Garanties dat de dynamiek en winkeloppervlakte niet zullen toenemen, ontbreken;</li> <li>• Er zijn geen garanties dat nu wel zal voldaan worden aan de door de deputatie gestelde randvoorwaarden bij de goedkeuring van het sectoraal RUP, zoals realisatie van de groenbuffer;</li> <li>• Niettegenstaande het sectoraal RUP uit 2008 reeds uitbreidingsmogelijkheden voorzag voor het bedrijf, wordt met deze procedure opnieuw uitbreiding voorzien die ruimer gaat dan de in het GRS bevestigde categorisering. Dit wijst op een duidelijke dynamiek binnen het bedrijf. Een lange termijnvisie is dan ook noodzakelijk. Deze ontbreekt in het dossier.</li> </ul> <p>Gelet op bovenstaande onduidelijkheden vraagt de deputatie om de aanvraag te hernemen, waarbij tegemoet gekomen wordt aan bovenstaande bedenkingen.</p>
A06_AWV	29 april 2020	De mobiliteitsimpact ten gevolge van de geplande bedrijfsuitbreiding is zeer beperkt. Gezien het hier niet om sterk verkeersgenererende activiteiten gaat. Gezien de geringe toename in combinatie met een gunstige ligging, kan hier positief op geadviseerd worden.
A01_Departement Landbouw en Visserij, ABCO-Omgeving-West-Vlaanderen	30 maart 2020	Gunstig advies. Het Departement Landbouw en Visserij kan akkoord gaan met de gevraagde aanpassingen van het RUP die zich binnen de grenzen van de contouren van het goedgekeurde RUP bevinden. De onvergunde en onvergunbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient afgebroken te worden.

#### Financiële gevolgen

De herziening van het reglement dossierkost werd goedgekeurd met een verhoging dossierkost planologisch attest van 500 EUR naar 1.500 EUR en invoering dossierkost toepassing art. 7.4.4/1 van 1.500 EUR. Dit ter compensatie van de kostprijs advisering Gecoro (vergoeding leden), publicatiekost openbaar onderzoek en tijdsinzet van de dienst.

## BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de gemeenteraad met 27 ja stemmen tegen 2 neen stemmen (de raadsleden Sabels en Vancayseele) :

Artikel 1. op basis van het verslag van de omgevingsambtenaar en de ontvangen adviezen, de aanvraag tot beperkte herziening van het Sectoraal GRUP Zonevreemde bedrijven deelplan 1/12 op naam van Lemahieu Jan, goedgekeurd door de deputatie op 16 oktober 2008, via art. 7.4.4./1 VCRO goed te keuren mits naleving van volgende strikte voorwaarden:

- a) De opbraak van onvergunde en niet vergunbare verharding dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het Sectoraal GRUP.
- b) De noodzakelijke aanleg van het verplichte groenscherm dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het Sectoraal GRUP.
- c) De sloop van de onvergunde constructies dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- d) De veiligheidsvoorschriften tav de HS-lijn van Elia dienen strikt nageleefd te worden.

Artikel 2. deze beslissing onmiddellijk via beveiligde zending over te maken aan de deputatie en departement Omgeving.

De Algemeen directeur,  
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Voorzitter,  
(get) ANN-SOPHIE HIMPE

Voor eensluidend verklaard afschrift,

Bij bevel  
Algemeen directeur  
STEFAN DEPRAETERE



Burgemeester  
EMMILY TALPE



Provincie WEST-VLAANDEREN  
Arrondissement IEPER  
Stad IEPER

**ADVIES GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR**  
**AANVRAAG IN TOEPASSING VAN ART. 7.4.4/1 VCRO**

Dossiernummer stad Ieper: Art. 7.4.4/1 - PHGRUP 2020-01

20 mei 2020

Sandra Debuf,  
Gemeentelijke Omgevingsambtenaar

De aanvraag werd ingediend op naam van Lemahieu Jan, Rijselseweg 164, 8902 Ieper en heeft betrekking op volgend terrein :

IEPER 14 AFD (Voormezele)	B	0327	E	
IEPER 14 AFD (Voormezele)	B	0328	H	
IEPER 14 AFD (Voormezele)	B	0329	D	

De aanvrager wenst de voorschriften van het RUP 'zonevreedde bedrijven' deelplan 12/1- Lemahieu Jan te laten herzien zodat aansluitend aan de bestaande loods en winkelruimte een loods geplaatst kan worden voor het herstellen van landbouwmachines.

## 1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen:

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Solitaire Vakantiewoningen - Westhoek <b>overdruk solitaire vakantiewoningen</b>	Goedgekeurd	18 oktober 2013
---	-------------	-----------------

Gemeentelijk RUP Zonevreedde bedrijven - deelplan 12 Lemahieu Jan	Goedgekeurd	16 oktober 2008
<b>Volgende zoneringen zijn van toepassing:</b> <i>Grondvlak:</i> Zone 2: Zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag <i>Grondvlak:</i> Zone 3: Bufferzone <i>Grondvlak:</i> Zone 8: Landbouwzone <i>Grondvlak:</i> Zone 1: Zone voor ambachtelijke bedrijvenheid gelinkt aan landbouw <i>Grondvlak:</i> Zone 4: Tuinzone <i>Grondvlak:</i> Zone 5: Zone voor bedrijfswoning <i>Grondvlak:</i> Zone 2: Zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag <i>Overdrukvlak:</i> overdruk voor hoogspanningslijn <i>Lijnen Indicatief:</i> hoogspanning <i>Punten:</i> deelzone met specifieke voorschriften <i>Punten Indicatief:</i> inrit  <b>RUP: Link naar de Plannen - Stedenbouwkundige Voorschriften - ToelichtingsNota's</b> - Rup Zonevreedde bedrijven <a href="#">Plan</a>   <a href="#">SV</a>   <a href="#">TN</a>		



Gewestplan (buiten de contour van het Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevremde bedrijven) Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge	Goedgekeurd	14 augustus 1979
<b>Landschappelijk waardevol agrarisch gebied</b> In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt: De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.		

#### Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevremde bedrijven is van toepassing.

#### Milieu

- Het perceel ligt niet in een vogelrichtlijngebied of een habitatrictlijngebied.
- Het onroerend goed bevindt zich volgens het zoneringsplan van 18 december 2015 (Belgisch Staatsblad 2 maart 2016) in een zuiveringszone van het type individueel te optimaliseren buitengebied – IBA gepland met prioriteit 2.

#### Natuur

Het onroerend goed is gelegen binnen een gebied dat op de biologische waarderingskaart (BWK) benoemd wordt als biologisch minder waardevol.

#### Waterlopen

Het perceel grenst niet aan een ingeschreven waterloop.

#### Stedenbouwkundige verordeningen

Bouwverordening op reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen, aangebracht op vaste constructies.	Goedgekeurd	21/06/1999
Bouwverordening betreffende lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen.	Goedgekeurd	05/07/1999
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed	Goedgekeurd	09/11/2006
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de aanplant en het rooien van houtige beplantingen	Goedgekeurd	26/03/2009
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende een financiële waarborg bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden,	Goedgekeurd	25/06/2009
Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelen van baangrachten	Goedgekeurd	24/04/2008
Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer	Goedgekeurd	29/04/1997
Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven	Goedgekeurd	08/07/2005
Gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid	Goedgekeurd	10/06/2011
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater	Goedgekeurd	05/07/2013
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening Breedband	Goedgekeurd	09/06/2017

#### Rooilijnplannen

De aanvraag paalt aan de Rijselseweg waar een rooilijnplan bestaat:

#### Rooilijn RIJSELSEWEG

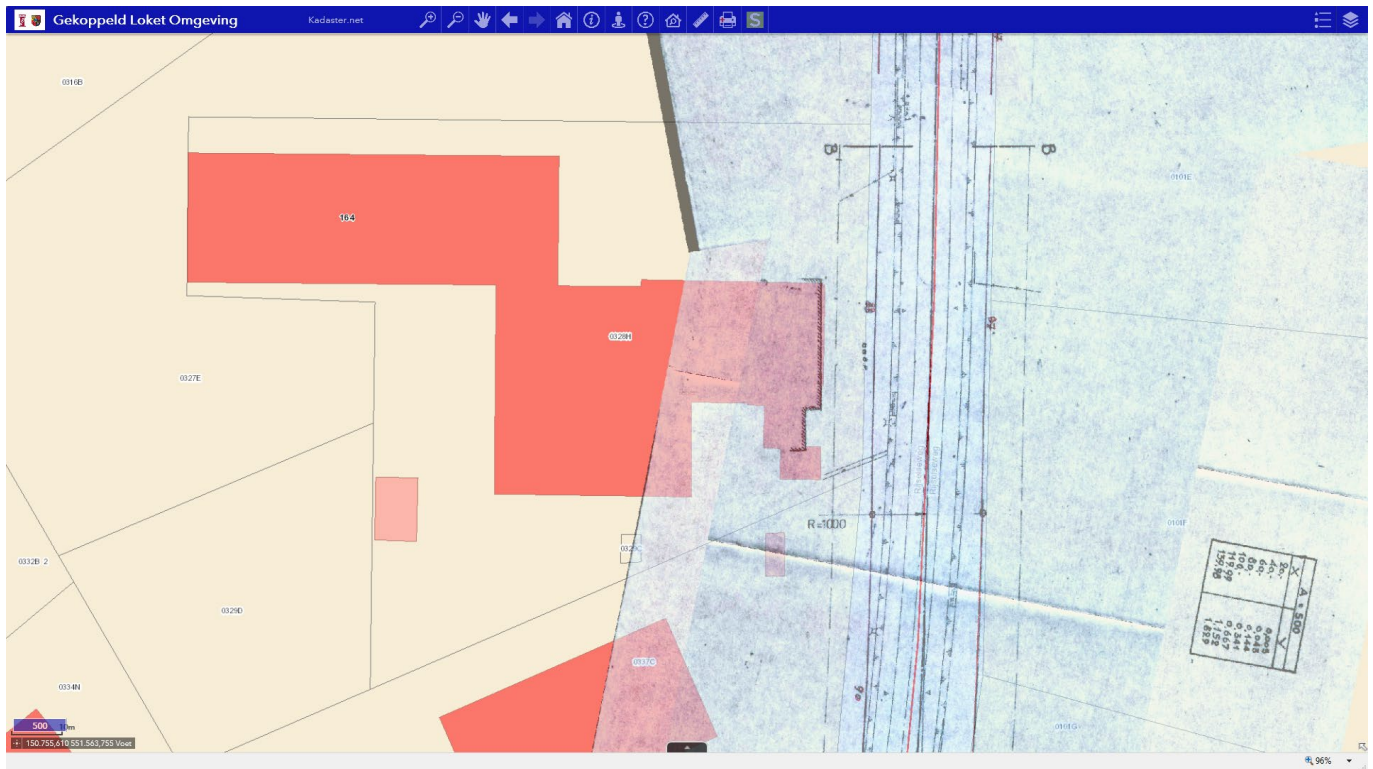
Beslissing: definitieve vaststelling door Koning op 11/03/1985

Plan 1: Y:\GisData\ArcGis\04\_02\_01\_RO\DigitaleRooilijnplannen\RP28\_04\_01.jpg

Plan 2: Y:\GisData\ArcGis\04\_02\_01\_RO\DigitaleRooilijnplannen\RP28\_04\_02.jpg

Plan 3: Y:\GisData\ArcGis\04\_02\_01\_RO\DigitaleRooilijnplannen\RP28\_04\_03.jpg.

De goedgekeurde rooilijn komt overeen met huidige rooilijn.

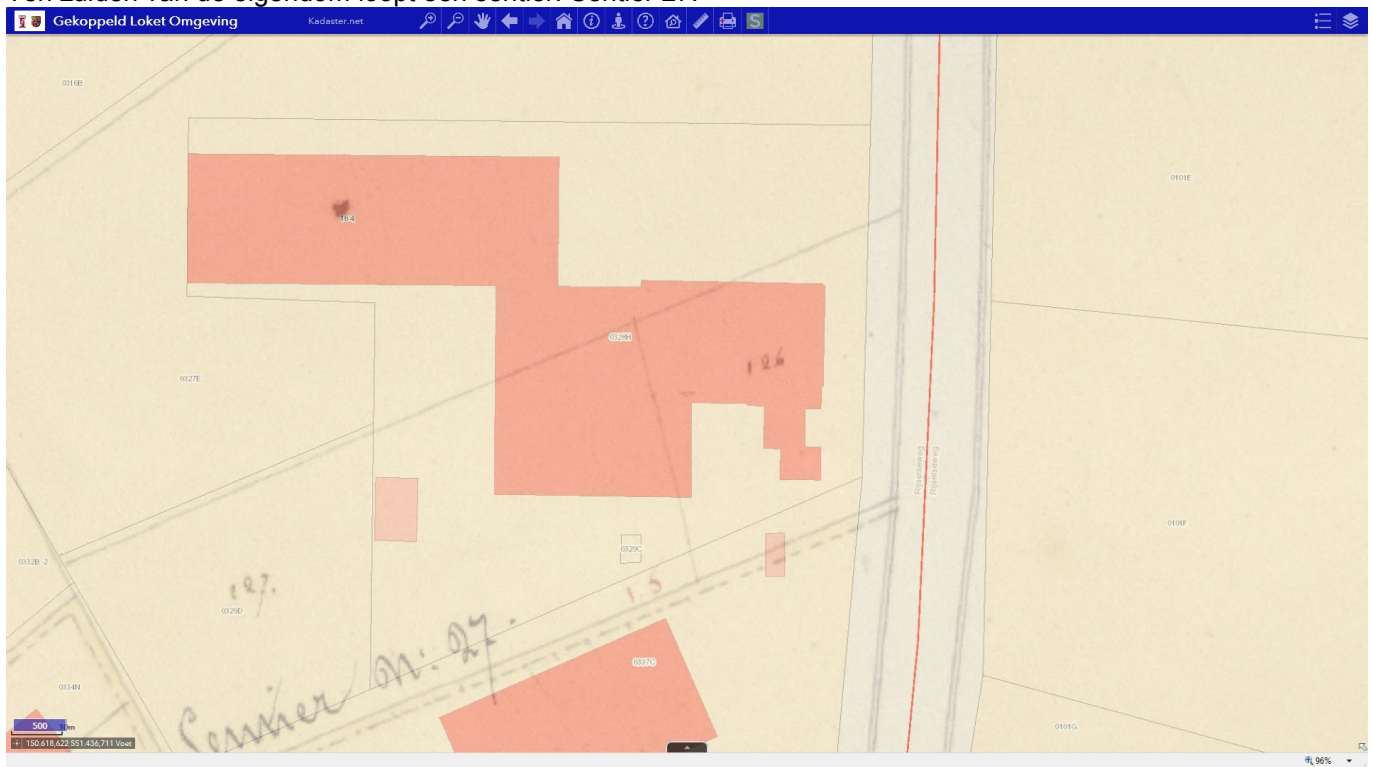


### Wegen

De aanvraag ligt grenzend aan een gewestweg.

### Buurtwegen

Ten zuiden van de eigendom loopt een sentier: Sentier 27.



### Erfgoed

De aanvraag gaat niet over een beschermd monument of ligt niet in een beschermd landschap, stadsgezicht of dorpsgezicht.

### Archeologie

De aanvraag is niet gelegen binnen een archeologische zone.

### Leegstand en verwaarlozing.

Op het perceel bevinden zich geen gebouwen die opgenomen zijn op de registers van leegstaande of verwaarloosde gebouwen.

## Erfdienstbaarheden

Er zijn bij het stadsbestuur geen bijzondere erfdienstbaarheden gekend.

## Overige regelgeving

Zonale Politieverordening PZ Arro Ieper.

## **2. Historiek**

### Aanvragen stedenbouwkundige vergunning

- 1972/9038 – uitbreiden van werkplaats en winkel – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 16 oktober 1972
- 1981/118 – bouwen werkplaats – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 13 augustus 1981
- 1982/157 – bouwen loods – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 19 augustus 1982
- 1986/297 – bouwen loods – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 15 januari 1987
- 1994/150 – uitbreiding loods en bergplaats + bouwen autobergplaats – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 13 juni 1994
- 1996/1028 – aanbrengen van een publiciteitsbord in het vlak van de gevel – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 10 juni 1996
- 2003/72 – aanleggen van een watertoevoerleiding – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 11 augustus 2003
- 2004/685 – uitbreiden vane en para-agrarisch bedrijf met een loods, aanleg waterput – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 29 maart 2005
- 2009/400 – plaatsen alleenstaande publiciteitsconstructie – geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 29 juni 2009
- 2009/402 – plaatsen van een voorzetgevel met publiciteit en herinrichten van de burelen – geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 6 augustus 2009
- 2009/519 - plaatsen van een voorzetgevel met publiciteit en herinrichten van de burelen – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 22 oktober 2009.

### Aanvragen milieuvergunning

- 33011/35574/2/A/1: ARAB vergunning – metaalbewerkingsatelier – Beslissing: gunstig op 20 november 1986, vergund tot 20 november 2016
- 33011/35574/1/A/1: ARAB vergunning – werkplaats voor metaalbewerking – Beslissing: gunstig op 2 augustus 1962, vergund tot 2 augustus 1992
- 33011/35574/1/A/2: ARAB vergunning – wijzigen werkplaats voor metaalbewerking – Beslissing: gunstig op 22 oktober 1964, vergund tot 2 augustus 1992.
- 33011/35574/2/E/1: Vergunning klasse 2 - landbouwmachines : handel en herstel – Beslissing: gunstig op 20 juni 1994, vergund tot 1 september 2011
- 33011/35574/2/E/2: Vergunning klasse 2 – verder exploiteren, wijzigen, uitbreiden, toevoegen aan een herstelwerkplaats voor landbouwvoertuigen – Beslissing: gunstig op 5 juli 2011, vergund tot 5 juli 2031.

### Aanvragen omgevingsvergunning

Geen vermeldingen in het vergunningenregister gevonden.

### Bouwmisdrijven

- 2001/4 - plaatsen van een alleenstaande publiciteitsconstructie d.d. 28 juli 2003.

## **3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

De aanvraag kadert binnen de toepassing van art. 7.4.4/1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de eigendom Lemahieu Jan, Rijselseweg 164 te Ieper. Voor dit bedrijf wordt voorgesteld om een uitbreiding te voorzien op de percelen 14<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nr 328H, 329D en 327E.

De aanvrager wenst daarbij het sectoraal GRUP 'zonevreemde bedrijven' deelplan 12/1- Lemahieu Jan te laten herzien zodat aansluitend aan de bestaande loods en winkelruimte een loods gebouwd kan worden voor het herstellen van landbouwmachines.

Het bestaande bedrijf bestaat momenteel uit een winkelruimte voor landbouwvoertuigen met achtergelegen een loods voor de herstellingen van landbouwmachines.

Volgens gewestplansituatie (voorafgaand aan de opmaak van het SectoraalGRUP zonevreemde bedrijven) lag het bedrijf deels binnen een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen en deels binnen een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het bedrijf is momenteel gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Volgens het RUP is de bestemming van het bedrijf vastgelegd als een lokale aan de landbouw toeleverende en dienstverlenende activiteit, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende activiteit niet hinderlijker mag zijn dan de huidige activiteiten.

De aanvraag gaat uit van een volwaardig landbouw toeleverend en dienstverlenend bedrijf dat gericht wil investeren in 'het bouwen van een nieuwbouwoods' binnen het RUP.

De aanvragers achten deze uitbreiding nodig omdat er een plaatstekort is om efficiënt en veilig te werken. Bijkomend wil het bedrijf graag uitbreiden qua werknemersaantal, maar botst het steeds op hetzelfde probleem van ruimtetekort.

De functie van de nieuw te bouwen loods is: het herstellen van landbouwmachines, wat een para-agrarische activiteit is. Zo worden de activiteiten van Agro Lemahieu nog meer landbouw toeleverend en dienstverlenend. Het bedrijf is qua functie in overeenstemming met het afgeleverde RUP. De loods staat puur in functie van para-agrarische activiteiten, specifiek het herstellen van landbouwmachines.

Gezien dit een para-agrarische activiteit is hoort deze thuis in agrarisch gebied. Een alternatief anders dan het toepassen van art. 7.4.4/1 is om de nieuwe loods te plaatsen naast de afbakening van het ruimtelijk uitvoeringsplan Lemahieu Jan in agrarisch gebied.

De inplanting van de nieuwe loods voor de herstelling van landbouwvoertuigen naast de huidige loods en in de zone 2 'zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag' zorgt voor een betere ruimtelijke kwaliteit en verhoging van het ruimtelijk rendement. Dit in tegenstelling tot het inplanten van een nieuwe loods buiten het RUP in agrarisch gebied met een inname van het open agrarisch gebied tot gevolg.

De inplanting van de nieuwe loods voor de herstelling van landbouwvoertuigen naast de huidige loods en in de zone 2 'zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag' zorgt voor een betere ruimtelijke kwaliteit en verhoging van het ruimtelijk rendement. Dit in tegenstelling tot het inplanten van een nieuwe loods buiten het RUP in agrarisch gebied.

Aan de hand van artikel 7.4.4/1 in de VCRO dat in voege is sinds 7 maart 2019, kunnen de stedenbouwkundige voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen, op initiatief van het college van burgemeester en schepenen, herzien of opgeheven worden.

*Art. 7.4.4/1*

*Op initiatief van het college van burgemeester en schepenen en na advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of de gemeentelijke omgevingsambtenaar kunnen de stedenbouwkundige voorschriften van algemeen en bijzondere plannen van aanleg worden herzien of opgeheven wat betreft;*

*1° de perceelsafmetingen;*

*2° de afmetingen en de inplanting van de constructies;*

*3° de dakvorm de gebruikte materialen;*

*4° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*5° het aantal bouwlagen;*

*6° de voortuinstroken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwvrije stroken en de bufferstroken;*

*7° het aantal toegelaten woongelegenheden of bedrijfseenheden per kavel;*

*8° de toegelaten functies in bebouwde zones of bebouwde onroerende goederen;*

*9° de parkeergelegenheden*

*De procedure, vermeld in dit artikel, is ook van toepassing op de herziening of opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met uitsluiting van voorschriften over de toegelaten functies.*

De uitbreiding van de loods voor het herstellen van landbouwmachines is essentieel om het bedrijf toe te laten verder te groeien. Hedendaags zit Agro Lemahieu op zijn limiet qua ruimtegebruik. Door de uitbreiding van de herstelplaats zou ook de veiligheid op de werkvloer sterk vooruit gaan.

Voor een maximale inpasbaarheid in het landschap worden de zijdes van de beide bestaande loodsen doorgetrokken, zo wordt er vermeden dat het landschap verder wordt ingesneden. Op die wijze bedraagt de breedte van de nieuwe te plaatsen loods 40,5 m en de lengte 60 m. De oppervlakte van de beoogde nieuwe loods bedraagt in totaliteit 2.403 m<sup>2</sup>. De uitbreiding van de loods zal in twee fasen gebeuren.

De bijkomende verharding sluit aan op de bestaande verharding en op de nieuwe loods, deze zal in totaal ongeveer 450m<sup>2</sup> beslaan. Deze verharding is noodzakelijk om de twee toegangspoorten van de nieuwe loods te bereiken.

### Functionele inpasbaarheid

De percelen in de omgeving worden voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. De bouwaanvraag stemt hiermee overeen. De bouwaanvraag is verenigbaar met de bepaling van een RUP en vraagt daarom een afwijking van de afmeting van bepaalde ingekleurde zones aan.

### Integratie

De stijl van de nieuw te bouwen loods voor de herstelling van landbouwmachines zal opgetrokken worden in dezelfde stijl als de reeds bestaande loods. De zijgevels zullen worden afgewerkt deels in effen betonpanelen en deels in silex betonpanelen.

De hoogte van deze loods samen met de dakbedekking zal dezelfde zijn als de bestaand loods.

De voorziene poorten worden uitgevoerd in aluminium.

### Groenscherm

In het zuiden van de site is er tussen het bedrijf Agro Lemahieu en de groothandel van Marc Bauden een groenscherm van een 3-tal meter. Voor de rest is er geen groenscherm rondom de site aanwezig. De eigenaar van Agro Lemahieu staat open om aan de eisen van stad Ieper te voldoen inzake groenscherm.

### Mobiliteitsaspect

In onderstaande tabel is het huidige mobiliteitsprofiel opgenomen van het bedrijf Agri Lemahieu. Het betreft het aantal transportbeweging, 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. Het personeel komt voornamelijk toe met de auto, dit altijd tussen 7u en 19u. Ook de transporten ten gevolge van klanten en leveranciers vinden enkel overdag plaats tussen 7u en 19u.

Type transport	Aantal transportbewegingen per dag	Transportmiddel
Eigen voertuigen	10x wekelijks	Bestelwagen
Werknemers	12x dagelijks	Personenwagen
Klanten	50x dagelijks	Personenwagen of camionette
Leveranciers	10x dagelijks	Vrachtwagen of camionette
Afval	1x maand restafval (renewi)	Ophaalwagen
	2x maand ijzer	Vrachtwagen

Indien de wijziging van het RUP 'zonevremde bedrijven' zal worden goedgekeurd, zouden er maximaal twee werknemers bijkomen en het klantenbestand slechts in kleine mate stijgen. De gevolgen van deze stijging op vlak van impact op de mobiliteit van het bedrijf is dan ook verwaarloosbaar. Het klantenbestand zou na het bouwen van de nieuwbouwoods met een 15% stijgen, gezien het bedrijf gelegen is langs een goed uitgeruste gewestweg met een goede ontsluiting is dit verwaarloosbaar.

### Ruimtegebruik

Door de geconcentreerde bebouwing wordt de ruimte zo zuinig mogelijk gebruikt. Het aangevraagde project wordt zodanig ingepland dat het ruimtebeslag zoveel mogelijk beperkt blijft. De nieuwe loods wordt ingepland volgens de reeds bestaande loodsen en ligt in het verlengde van beide hoekpunten. Dit zodat de nieuwbouw niet extra insnijdt in het landschap.

De onvergunde en onvergunbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient afgebroken te worden. Dit vooraleer de herziening van het RUP kan doorgevoerd worden.

De uitbreiding zal niet leiden tot het verschuiven van de nood aan verharde buitenruimte.

De onvergunde container in het zuiden van het plangebied zal worden weggenomen.

### Bouwdichtheid

De perceelsbezetting is conform de bouwdensiteit in de dichte omgeving.

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag niet overschreden.

### Schaal

Uit het voorgaande blijkt dat het ontwerp niet afwijkt van de schaal van de omgeving.

### Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het

gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd stads- of dorpsgezicht, een beschermd archeologische zone of een beschermd cultuurhistorisch landschap.

Het betreft geen item dat is opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, noch items opgenomen in de vastgestelde inventarissen archeologische zones, landschapsatlas, tuinen en parken, of houtig erfgoed.

Gezien de aanvraag een bodemingreep omvat van minder dan 5.000 m<sup>2</sup> is er geen archeologienota nodig voor deze aanvraag.

#### Bodemreliëf

Het reliëf wordt niet gewijzigd, net zomin als de bodemsamenstelling. De aanvraag voorziet enkel een beperkte, plaatselijke uitvlakking ter hoogte van de werken.

#### Hinderaspecten en gebruiksgenot

Door de afstand tot de perceelsgrens, en de inplanting van de raam- en deuropeningen, behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy). Ook voor het overige is er geen noemenswaardige hinder te verwachten.

#### Gezondheid

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de gezondheid kunnen hebben.

#### Veiligheid

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de algemene veiligheid kunnen hebben.

#### Toegankelijkheid

De loods is niet vrij toegankelijk voor derden en valt daarom niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

### **4. Plan-MER-screening - ontheffing planMERplicht**

Met de plan-MER-screening wordt de gewenste toestand 'bouw van de loods (in afwijking op het RUP)' afgetoetst op de verschillende milieu-effecten.

De mogelijke effecten van het plan op de omgeving wordt beschreven op de disciplines:

- biodiversiteit
- bodem en water
- geluid en trillingen
- landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
- licht, warmte en elektromagnetische golven
- lucht
- mens
  - mobiliteit
  - overige aspecten discipline mens

De plan-MER-screening focust op de uitbreiding met de loods binnen de zone 2 : zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag, ook het herstel naar de in het ruimtelijk uitvoeringsplan toegelaten situatie dient benoemd.

De noodzakelijke aanleg van het verplichte groenscherm en de opbraak van onvergunde en niet vergunbare verharding diende meegenomen in de gewenste toestand.

Daarnaast werd opgemerkt dat de motivatie dient te steunen op efficiënt ruimtegebruik. Er kan hier bijkomend gemotiveerd worden door beschrijving van een alternatief: een inplanting van de loods rechts van de huidige site (binnen de eigendom) welke leidt tot een bijkomende ruimte-inname waardoor de optie die voorligt gunstiger is. Daarop werd de plan-MER-screening aangevuld.

De aangevulde planMERscreening werd overgemaakt aan de dienst MER.

Het advies van Departement Landbouw en Visserij, ABCO-Omgeving-West-Vlaanderen reikte ten aanzien van de planMERscreening reeds een aantal aandachtspunten aan die relevant zijn voor het plan:

- De inname HAG moet voldoende gemotiveerd en gecompenseerd worden → een inname van HAG is hier niet aan de orde.
- Er moeten milderende maatregelen voorzien worden voor de inname van professioneel uitgebate landbouwpercelen → er werden geen professioneel uitgebate landbouwpercelen ingenomen.
- De opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt. →

hiervoor kan verwezen worden naar de watertoets, de aanvraag dient te voorzien in de eigen buffering en infiltratie van hemelwater op eigen terrein.

- Alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf aangelegd worden.
- Andere milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien, moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties. → dit aspect komt aan bod onder de natuurtoets, met de aanvraag wordt geen afbreuk gedaan aan de natuurwaarden. Wel dient het groenscherm volwaardig gerealiseerd en in stand gehouden te worden.

Op 21 januari 2020 werd door de dienst MER de beslissing genomen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

## 5. Adviesvraag

In toepassing van het Besluit van de Vlaamse regering inzake de herziening of de opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van algemene of bijzondere plannen van aanleg en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met toepassing van art. 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd op 16 maart 2020 advies gevraagd aan volgende instanties:

- De deputatie van de provincie West-Vlaanderen
- Departement omgeving
- Gecoro
- Agentschap Innoveren en Ondernemen
- Agentschap Wegen en Verkeer
- Vlaams Energie Agentschap
- Departement Landbouw en Visserij, ABCO-Omgeving-West-Vlaanderen
- Elia (HS-lijn)
- De Vlaamse Waterweg

Volgende adviezen werden ontvangen:

Adviesinstantie	Datum	Advies (samengevat)
A01_Departement Landbouw en Visserij, ABCO-Omgeving-West-Vlaanderen	30 maart 2020	<p>Gunstig advies.</p> <p>Het Departement Landbouw en Visserij kan akkoord gaan met de gevraagde aanpassingen van het RUP die zich binnen de grenzen van de contouren van het goedgekeurde RUP bevinden.</p> <p>De onvergunde en onvergunbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient afgebroken te worden.</p>
A02_Elia	6 april 2020	<p>Gunstig advies mits de hoogspanningsinstallatie opgenomen wordt in de beperkte herziening van het SGRUP. Enerzijds door aanduiding op het grafisch plan (wat reeds gebeurde) en anderzijds in de stedenbouwkundige voorschriften aan de hand van de standaardtekst in het advies:</p> <p><i>Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspannings-leidingen en aanhorigheden.</i></p> <p><i>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.</i></p> <p><i>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.</i></p> <p>De geleiders van een bovengrondse hoogspanningslijn kunnen zowel horizontaal als verticaal bewegen. Voor vaste constructies en bij de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen gelden veiligheidsafstanden zoals onder meer bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De hoogtebeperking die hieruit volgt wordt door meerdere factoren bepaald (o.a. het type van de verbinding en de kabel, de afstand tussen 2 pylonen, omgevingsvariabelen wind en temperatuur, de belasting op de hoogspanningslijn), hieronder vindt u de van toepassing zijnde hoogtebepalingen:</p>

		<table border="1"> <tr> <td>HS-lijn overspanning</td> <td>Maximum veilige werkhoogte</td> <td>Uitzwaai</td> </tr> <tr> <td>IW210 70.548 Span 119-120</td> <td>9,00 meter t.o.v. het niveau van het maaiveld naast mast 120 =TAW 36.05</td> <td>7,55 meter</td> </tr> </table>	HS-lijn overspanning	Maximum veilige werkhoogte	Uitzwaai	IW210 70.548 Span 119-120	9,00 meter t.o.v. het niveau van het maaiveld naast mast 120 =TAW 36.05	7,55 meter
HS-lijn overspanning	Maximum veilige werkhoogte	Uitzwaai						
IW210 70.548 Span 119-120	9,00 meter t.o.v. het niveau van het maaiveld naast mast 120 =TAW 36.05	7,55 meter						
		<p>De bovenvermelde uitzwaaizone is de zone langs weerszijden vanuit de buitenste geleider van de hoogspanningslijn waarin de maximum veilige werkhoogte niet mag overschreden worden.</p> <p>Bij de vaste constructies horen ook de constructies bovenop daken zoals liften, airco, zonnepanelen en schoorstenen. Ook voor verlichtingspalen, reclameborden, tijdelijke constructies zoals tenten en wegneembare serres zijn de veiligheidsafstanden voor constructies van toepassing.</p> <p>Bij werken vragen wij bijzondere aandacht voor de opstelling van een bouwkraan, uitvoering van kraanwerken, hoogtewerkers, betonpompen, stellingen, ladders, vrachtwagens met kيبak, heftrucks, ...).</p> <p>Als algemene regel wordt gevraagd om in een strook van 25 meter langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningslijn geen hoge groenaanplantingen te willen voorzien.</p> <p>Naast de in acht te nemen veiligheidsafstanden t.o.v. de geleiders van een luchtlijn, is het eveneens belangrijk om rekening te houden met de aanwezige pylonen. Er zijn ook hier veiligheidsafstanden van toepassing naargelang de activiteit die errond uitgevoerd zal worden. Graafwerken, grondwaterbemaling, wijzigingen aan het niveau van het maaiveld, ... kunnen de stabiliteit van de pylonen in gevaar brengen en de funderingen en aardingslussen beschadigen. De pylonen dienen bovendien steeds toegankelijk te zijn voor onze medewerkers, voor controle en onderhoudswerkzaamheden, zodat bij eventuele problemen de elektriciteitsbevoorrading verder gegarandeerd kan worden.</p>						
A03_Agentschap Innoveren en Ondernemen	20 april 2020	<p>Het Agentschap Innoveren &amp; Ondernemen kan zich vinden in de visie en de globale concepten die de opzet vormen van dit planproces.</p> <p>Het Agentschap meent dat het voorschrift i.v.m. nabestemming kan geschrapt worden. De hoofdbestemming betreft al ambachtelijke bedrijvigheid gelinkt aan landbouw. Eventuele hinderlijkheid van een toekomstig bedrijf kan worden beoordeeld in de vergunningsprocedure aan de hand van de beoordeling goede ruimtelijke ordening.</p> <p><b>Conclusie</b> Het Agentschap Innoveren &amp; Ondernemen geeft een gunstig advies op de voorgestelde herziening van het RUP Zonevreemde bedrijven deelplan 1/12, maar vraagt het voorschrift inzake</p>						
A04_Gecoro	14 april 2020	<p>Gelet op deze overwegingen wenst de GECORO een voorwaardelijk gunstig advies uit te brengen. In het bijzonder dienen de bijzondere voorwaarden uit het advies van de GOA strikt nageleefd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De onvergunde en onvergunbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient onmiddellijk afgebroken te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1_12 Lemahieu.</li> <li>- De noodzakelijke aanleg van het verplichte groenscherm dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1_12 – Lemahieu .</li> <li>- De sloop van de onvergunde constructie dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1_12 Lemahieu.</li> </ul>						
A05_Provincie West-Vlaanderen	9 april 2020	<p><u>Overeenstemming met het PRS-WV en GRS</u></p> <p>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. Op 26 september 2019 werd de tweede partiële herziening definitief vastgesteld door de provincieraad en definitief goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 20/01/2020.</p> <p>Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS leper is goedgekeurd op 02/10/2000. De partiële herziening werd goedgekeurd op 08/03/2018.</p>						



leper valt volgens het PRS-WV in de Heuvel-IJzerruimte. Binnen de Heuvel-IJzerruimte bundelen enkel de compacte stedelijke gebieden de bovenlokale verzorgende rol. Het plangebied situeert zich in de woonkern Voormezele en werd opgenomen in het sectorale RUP Zonevreemde bedrijven uit 2008.

In het GRS lezen we op p. 37-38 van het richtinggevend deel het volgende:

“De problematiek van zonevreemde bedrijven te leper is door een consequent beleid in het verleden zeer beperkt gebleven.

Niettegenstaande diende voor de enkele zonevreemde bedrijven die leper telde een structurele oplossing te worden gevonden. Via de opmaak van een sectoraal RUP werd de situatie van de zonevreemde bedrijven juridisch vastgelegd.“

“Het is niet de bedoeling om nieuwe activiteiten toe te staan, wel om de huidige gevestigde activiteiten al dan niet verder te laten ontwikkelen, daar waar dit aanvaardbaar is. Er kunnen in principe, sinds de opmaak van het sectoraal RUP zonevreemde bedrijven, geen bijkomende zonevreemde bedrijven zijn ontwikkeld.”

In de toelichtingsnota van het goedgekeurde RUP zonevreemde bedrijven (2008) werd bij de afweging van de ruimtelijke draagkracht op p. 88 gesteld dat voor de deelruimte een maximale categorie 2 opgelegd was, maar dat gezien de vergunningstoestand en het aansluiten bij Sint-Elooi, een hogere categorie aanvaardbaar was. In het RUP werd dus categorie 3 toegekend aan het deelplan 12/1 Lemahieu, wat betekent dat het bedrijf beperkte uitbreidingsmogelijkheden kreeg. De deputatie ging destijds akkoord met het RUP onder meer omwille van de voorschriften die opleggen dat er een landschappelijke inkleding (groenbuffer) moet aangelegd worden en dat een deel van de niet vergunde opslag in open lucht verwijderd zou worden.

Via de verkorte procedure die nu wordt gevoerd (VCRO art. 7.4.4/1) worden nu opnieuw uitbreidingsmogelijkheden geboden, niettegenstaande er reeds mogelijkheden werden geboden via het RUP uit 2008. De toegestane uitbreidingsmogelijkheden in het RUP zijn bovendien niet zo beperkt te noemen: de bebouwde oppervlakte neemt met maar liefst 60% toe. Op zich valt de uitbreiding ruimtelijk te verantwoorden gezien deze binnen de contouren van het RUP uit 2008 blijft. De deputatie heeft hier evenwel enkele bedenkingen:

- In de nota ontbreekt het aan een degelijke onderbouwing voor de ruimtevraag voor een nieuwe loods, waardoor de deputatie geen oordeel kan vellen of de gevraagde ruimte al dan niet noodzakelijk is. Het is noodzakelijk een onderbouwing in detail toe te voegen van de gevraagde ruimte en de interne organisatie van het bedrijfsperceel. Het gaat tenslotte over een loods van 2400m<sup>2</sup>.
- Bovendien is het onduidelijk of de dynamiek van het bedrijf niet zal toenemen. Het is noodzakelijk hierover garanties te bieden opdat de afweging die gemaakt werd in het ruimtelijk uitvoeringsplan uit 2008 nog steeds van tel is en dat de dynamiek bijgevolg niet zal toenemen. In het bijzonder wordt erop gewezen dat ook de vergunde winkeloppervlakte niet kan toenemen.
- Opdat er geen sprake zou zijn van functiewijziging (en de verkorte procedure kan toegepast worden), dienen er garanties geboden worden dat het bedrijf para-agrarisch blijft en dat er bv. geen herstellingen zullen gebeuren van grondwerkers en dergelijke en dat het winkelaanbod uitsluitend para-agrarisch is.
- De groenbuffers binnen het eigen plangebied werden niet uitgevoerd conform het ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven (2008), terwijl dit een duidelijke voorwaarde was om voor het bedrijf categorie 3 te bepalen. Zie ook de vermelding in het goedkeuringsbesluit van de deputatie op p.5 (landschappelijke inkleding aan de hand van groenbuffer). Bovendien werd een deel van de zuidelijke groenbuffer ingenomen door tuin. Het is noodzakelijk dat er garanties gegeven worden dat alle groenbuffers aangelegd worden en niet zonder meer worden ingenomen als tuin.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• De ruimte vooraan en aan de noordzijde wordt eigenlijk gebruikt als verkoopruimte in open lucht, terwijl in de voorschriften van zone 2 geen opslag toegelaten is (* en ** op grafisch plan). Zie ook de vermelding in het goedkeuringsbesluit van de deputatie op p. 5 (deel van niet vergunde opslag in open lucht verwijderen).</li> </ul> <p>Het is bovendien noodzakelijk om een langetermijnvisie op te nemen in de nota, opdat duidelijk wordt wat de doelstellingen zijn van het bedrijf. Indien de vraag is om bestaande verharde ruimte in te nemen met bebouwing, dan moet aangetoond worden dat er op het perceel nog voldoende ruimte voorhanden is voor de nodige parking, opslag, etc. Eventueel kan in het kader van zuinig ruimtegebruik gedacht worden aan stapelen. De deputatie is immers van mening dat het uiteraard niet de bedoeling is dat artikel 7.4.4/1 van de VCRO aangewend wordt om een vergunningsbasis voor bijkomende bebouwing te bekomen zodat nadien gemotiveerd kan worden in een planologisch attest dat er nood is aan bijkomende manoeuvreerruimte/parkeer/stapelruimte om het bedrijf efficiënt en veilig te laten functioneren.</p> <p>Het is positief dat de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven binnen de contouren van het sectoraal RUP uit 2008 blijven. Gelet op bovenstaande onduidelijkheden stelt de deputatie evenwel voor om de aanvraag te hernemen, waarbij tegemoet gekomen wordt aan bovenstaande bedenkingen.</p> <p><u>Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP</u></p> <p>In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in hoofdstuk 8 van de verantwoordingsnota van DLV is op enkele punten tegenstrijdig met de afweging in de toelichtingsnota van het RUP op p. 85-90. Bij de ruimtelijke inpassing (TN p. 88) wordt letterlijk gesteld dat het bedrijf wel ruimtelijk aansluit bij de woningen in Sint-Elooi, maar dat het van een ander schaalniveau is dan het gehucht zelf, terwijl in de verantwoordingsnota op p. 15 sprake is dat het niet afwijkt van de schaal van de omgeving. De ruimtelijke structuur is niet gewijzigd sinds 2008 opdat een andere afweging aan de orde zou zijn.</li> </ul> <p><u>Besluit</u></p> <p>Het voorstel van herziening van herzieningherziening GRUP Zonevreemde Bedrijven – deelrup 12.1 Lemahieu Jan door middel van art. 7.4.4., wordt ongunstig geadviseerd.</p> <p>Het is positief dat de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven binnen de contouren van het sectoraal RUP uit 2008 blijven.</p> <p>Er rijzen evenwel nog een aantal cruciale bedenkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De onderbouwing van de ruimtevraag ontbreekt;</li> <li>• Garanties dat de dynamiek en winkeloppervlakte niet zullen toenemen, ontbreken;</li> <li>• Er zijn geen garanties dat nu wel zal voldaan worden aan de door de deputatie gestelde randvoorwaarden bij de goedkeuring van het sectoraal RUP, zoals realisatie van de groenbuffer;</li> <li>• Niettegenstaande het sectoraal RUP uit 2008 reeds uitbreidingsmogelijkheden voorzag voor het bedrijf, wordt met deze procedure opnieuw uitbreiding voorzien die ruimer gaat dan de in het GRS bevestigde categorisering. Dit wijst op een duidelijke dynamiek binnen het bedrijf. Een lange termijnvisie is dan ook noodzakelijk. Deze ontbreekt in het dossier.</li> </ul> <p>Gelet op bovenstaande onduidelijkheden vraagt de deputatie om de aanvraag te hernemen, waarbij tegemoet gekomen wordt aan bovenstaande bedenkingen.</p>
A06_AWV	29 april 2020	De mobiliteitsimpact ten gevolge van de geplande bedrijfsuitbreiding is zeer beperkt. Gezien het hier niet om sterk verkeersgenererende activiteiten gaat. Gezien de geringe toename in combinatie met een gunstige ligging, kan hier positief op geadviseerd worden.

## 6. Aanvulling van de aanvraag op basis van de adviezen

Specifiek op basis van het advies van de deputatie werd de aanvraag aangevuld op basis van volgende informatie:

### Overleg Departement Landbouw en Visserij

Op 27 november 2018 is er een overleg gebeurd tussen de aanvrager Jan Lemahieu en het Departement Landbouw en Visserij. Gezien het een historisch gegroeid para-agrarische bedrijf betreft die zijn zone-eigen activiteiten (herstellen van landbouwmachines) wil uitbreiden beoordeelde het

Departement Landbouw en Visserij de aanvraag gunstig en spraken ze expliciet hun steun uit.

### Ruimtevrage

De uitbreidingsvraag van Lemahieu Agri kan opgedeeld worden in een korte termijnvisie en lange termijnvisie (zie plan).

### Korte termijn

Op korte termijn (lees: meteen na herziening van het RUP) zal er een omgevingsvergunningsaanvraag worden ingediend voor het oprichten van een loods met afmetingen 20,25m op 60m en dus een oppervlakte van 1.215m<sup>2</sup>. Deze loods is noodzakelijk om de huidige bedrijfsvoering te kunnen verder zetten, zowel op economisch vlak als garantie voor de veiligheid op de werkplaats. De invulling van de loods op korte termijn toont aan dat de nieuwbouwoods enkel en alleen zal gebruikt worden voor het herstellen van grote landbouwmachines en het stallen van bedrijfsvoertuigen. Gezien er hedendaags een groot ruimtetekort is, zal er bij het oprichten van de nieuwe loods geen werkplaatsen worden verplaatst, maar een werkplaats worden bij gecreëerd. Ook de voertuigen die op dit moment buiten worden gestald, zullen worden ondergebracht in de nieuwe loods. De nieuw beoogde loods op korte termijn zal de helft innemen van de zone die zal worden omgezet naar zone 1: zone voor bedrijfsvoering. De andere helft zal op korte termijn nog steeds worden gebruikt als buitenopslagplaats. Wanneer de ruimte in zone 1 niet bebouwd wordt, wordt de zone 1 zoals beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP gelijkgesteld aan zone 2.

### Lange termijn

Het bedrijf wenst op lange termijn, wanneer de zaken goed blijven draaien een mogelijkheid te hebben om de bestaande loodsen nog een tweede maal uit te breiden. Op dit moment is het voor de aanvragers moeilijk te bepalen of dit over 5, 10, 15 jaar of nooit aan de orde zal zijn. Zolang er voor de zaakvoerders hieromtrent geen duidelijk is, zal dit deel van zone 1 gebruikt worden zoals ze nu beschreven is in zone 2. Op lange termijn en dus na het bouwen van een tweede loods zal de mogelijkheid tot buitenopslagplaats verdwenen zijn. De zaakvoerders zijn zich hier van bewust en zullen de loods op lange termijn zo inrichten (stapelen) dat het mogelijk is om alle hedendaagse buitenopslag in de loodsen te voorzien. Het is immers niet de bedoeling dat de herziening van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnen 10 jaar aanleiding geeft tot het aanvragen van een planologisch attest omdat er een tekort aan buitenopslag op de site zou zijn.

### Economische balans Agri Lemahieu

In bijlage zijn drie balansen (2011-2016-2020) opgenomen van Agri Lemahieu deze balansen tonen aan dat het bedrijf een gestage economisch groei kent. De balansen zijn enkel van toepassing op de para-agrarische activiteiten (herstellen van landbouwmachines) en dus de vennootschap Agri Lemahieu bvba. De kleinhandelsactiviteiten behoren toe tot een eenmanszaak, namelijk Jan Lemahieu, en zijn hierin niet opgenomen:

Jaartal	2011	2016	2020
Bedrijfswinst (euro)	42.807	67.373	97.002

Als men kijkt naar bovenstaande cijfers is het duidelijk dat de para-agrarische activiteiten, op economisch vlak, in iets minder dan 10 jaar tijd meer dan verdubbeld zijn.

Ook het aantal werknemers blijft stijgen:

Jaartal	2011	2016	2020
Aantal werknemers	2	5	7

In iets minder dan 10 jaar tijd is het aantal werknemers zelfs meer dan verdrievoudigd.

Het bedrijf heeft aldus extra nood om de economische para-agrarische activiteiten te blijven ontwikkelen en de veiligheid op de werkplaats te kunnen garanderen voor alle werknemers op het bedrijf. De plaats voor het herstellen van de landbouwmachines is sinds 2011 niet meer uitgebreid, echter zijn er inmiddels wel vijf nieuwe werkkrachten aangeworven en is de bedrijfswinst meer dan verdubbeld.

### Verkoopruimte in open lucht

Met de herziening van het RUP worden ook de stedenbouwkundige voorschriften van zone 2 aangeduid op het plan met \* en \*\* herzien naar:

“de zones met asterisk (\*) en dubbel asterisk (\*\*) zijn bestemd voor het plaatsen van grote landbouwmachines in open lucht die qua omvang niet in een verkoopsruimte geplaatst kunnen worden.”

### Para-agrarisch

Het staat buiten kijf dat de gewenste loods die onderwerp is van de aanvraag enkel en alleen zal gebruikt worden voor de para-agrarische activiteiten van het bedrijf, namelijk het herstellen van grote landbouwmachines. Het Departement Landbouw en Visserij adviseert de aanvraag gunstig na

onderzoekingen van de aanvraag vanuit het landbouwkundig standpunt. Uit de voorbespreking tussen het Departement en de zaakvoerders van Lemahieu Agri werd duidelijk gesteld dat de uitbreiding enkel en alleen mogelijk is voor het herstellen van landbouwmachines.

De oppervlakte aan winkelruimte voor de verkoop van landbouwmachines blijft na uitbreiding aldus identiek aan de huidige situatie.

#### Groenbuffer

Voor de aanplant van de groenbuffer wordt verwezen naar de engagementsverklaring ondertekend door Lemahieu Jan, zaakvoerder van Agri Lemahieu. De aanplant zal gebeuren meteen na de goedkeuring van de herziening van het RUP.

### **7. Beoordeling van de vraag tot beperkte herziening van het Sectoraal GRUP Zonevremde bedrijven – deelplan 1/12.**

#### Toepassing art. 7.4.4/1 VCRO

Met de aanvraag wordt de toepassing van art. 7.4.4/1 VCRO gevraagd.

#### **Artikel 7.4.4/1. (07/03/2019- ...)**

*§ 1. Op initiatief van het college van burgemeester en schepenen en na advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of de gemeentelijke omgevingsambtenaar kunnen de stedenbouwkundige voorschriften van algemene en bijzondere plannen van aanleg worden herzien of opgeheven wat betreft:*

*1° de perceelsafmetingen;*

*2° de afmetingen en de inplanting van constructies;*

*3° de dakvorm en de gebruikte materialen;*

*4° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*5° het aantal bouwlagen;*

*6° de voortuinstroken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwvrije stroken en de bufferstroken;*

*7° het aantal toegelaten woongelegenheden of bedrijfseenheden per kavel;*

*8° de toegelaten functies in bebouwbare zones of van bebouwde onroerende goederen;*

*9° de parkeergelegenheden.*

*De herziening of opheffing kan, voor het gebied waarop ze betrekking heeft, niet tot gevolg hebben dat de oppervlakte aan openbare groen- of recreatievoorzieningen kleiner wordt.*

*De herziening of opheffing kan geen afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan voor het gebied in kwestie tot gevolg hebben.*

*De herziening of opheffing kan niet worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan voor het gebied in kwestie.*

*De herziening of opheffing strookt met de opties van, al naargelang het geval, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk beleidsplan ruimte.*

*Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of de gemeentelijke omgevingsambtenaar geeft aan welke projecten, soorten projecten, functies of activiteiten in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening voor het plangebied, maar verhinderd worden door de bestaande stedenbouwkundige voorschriften van het plan. Het advies staft de conformiteit van de voorgenomen herziening of opheffing met de opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk beleidsplan ruimte, en toont aan hoe de voorgenomen herziening of opheffing van stedenbouwkundige voorschriften bijdraagt aan een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement op plaatsen waar die rendementsverhoging verantwoord is, of aan ingrepen gericht op energiebesparing.*

*De herziening of opheffing neemt de vorm aan van tekstuele wijzigingen en, zo nodig, een grafisch plan.*

*§ 2. De procedure, vermeld in dit artikel, is ook van toepassing voor de herziening of opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met uitsluiting van voorschriften over de toegelaten functies.*

#### Planologische context

Het gewestplan bepaalde voor dit bedrijf een bestemming als landschappelijk waardevol agrarisch gebied met een deel in zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.

Het sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevremde bedrijven – deelplan 1/12 - goedgekeurd door de deputatie op 16 oktober 2019 - heeft de bepalingen van het gewestplan opgeheven en is van toepassing:

- Grafisch plan: [https://www.ieper.be/rupt\\_33011\\_214\\_00009\\_00001\\_gppdf](https://www.ieper.be/rupt_33011_214_00009_00001_gppdf)
- Stedenbouwkundige voorschriften: [https://www.ieper.be/rupt\\_33011\\_214\\_00009\\_00001\\_sv\\_1pd](https://www.ieper.be/rupt_33011_214_00009_00001_sv_1pd)
- Memorie van toelichting: [https://www.ieper.be/rupt\\_33011\\_214\\_00009\\_00001\\_tn\\_1pdf](https://www.ieper.be/rupt_33011_214_00009_00001_tn_1pdf)

#### Art. 7.4.4/1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

##### Pré-advies departement

Op basis van een préadvies van Departement omgeving werd aangegeven dat gebruik kan worden gemaakt van art. 7.4.4/1. Binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan spreekt zone 1 en zone 2 van de bedrijfsbestemming, het wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften van zone 2 naar zone 1 behelst een inrichtingsaspect en geen kwestie van toegelaten functie.

#### Aftoetsing aanvraag tot uitbreiding op het SGRUP - deelplan 1/12

Met de voorgestelde uitbreiding wordt een loods voor herstel van landbouwmachines gevraagd.

##### Feitelijke situatie ten aanzien van het SGRUP

In de aftoetsing van de feitelijke situatie ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt vastgesteld:

- Binnen zone 2 – zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag: met \* of \*\* worden gereedschappen opgesteld waar de stedenbouwkundige voorschriften dit expliciet verbieden. Aanwezigheid van een onvergunde constructie van ca 100 m<sup>2</sup>, niet conform de stedenbouwkundige voorschriften. Binnen de zone met \* en \*\* staan landbouwmachines opgesteld in functie van verkoop.
- Binnen zone 3 – bufferzone: het groenscherm werd niet aangeplant, de aangelegde verharding is niet toegelaten. Aanwezigheid van een onvergunde constructie van ca 100 m<sup>2</sup>, niet conform de stedenbouwkundige voorschriften.
- Binnen zone 8 – landbouwzone: er wordt enkel grondgebonden landbouw beschreven die vrij blijft van gebouwen. Het voorzien van verharding binnen deze zone is strijdig met deze functie.

In aanvraag wordt geduid:

- De onvergunde verharding binnen zone 3 en 8 wordt opgebroken.
- De onvergunde constructie (ca 100 m<sup>2</sup>) ter hoogte van de zuidzijde binnen zone 2 en 3 wordt afgebroken.
- De ontbrekende groenaanplanting wordt binnen zone 3 wordt aangeplant.
- De opstelling van landbouwgereedschappen in functie van verkoop is eigen aan de activiteit van het bedrijf en wordt meegenomen in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

##### Memorie van toelichting

In de toelichtingsnota van het RUP zonevremde bedrijven werd bij de afweging van de ruimtelijke draagkracht op p. 88 gesteld dat voor de deelruimte een maximale categorie 2 opgelegd was, maar dat gezien de vergunningstoestand en het aansluiten bij Sint-Elooi, een hogere categorie aanvaardbaar was. In het RUP werd dus categorie 3 toegekend aan het deelplan 12/1 Lemahieu, wat betekent dat het bedrijf beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgt.

*Gelet op de functie, de vergunningstoestand (historisch gegroeid), de aansluiting bij Sint-Elooi en de ligging aan de secundaire weg, kan een categorie 3 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgt, maar dat de activiteit voor het opvolgende bedrijf beperkt blijft tot de huidige dynamiek. De ruimtelijke randvoorwaarden zullen verder onderzocht worden.*

*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.*

Met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd gesteld :

*Het bedrijf grenst aan de open-ruimte, en dringt vrij diep in de open-ruimtecorridor: gezien de gebouwen vergund zijn dient men dit als een verworvenheid te beschouwen. Als enige maatregel kan men de verdere indringing tegengaan, en een ingroening aan de achterzijde voorzien die de overgang aanvaardbaarder maakt.*

De aanplant en het beheer van de groenbuffer zoals voorzien in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dient strikt nageleefd te worden.

Met voorliggende aanvraag wordt een, in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zone-eigen activiteit gevraagd. In die zin wordt de zonevremde bedrijvigheid niet verder uitgebreid.

##### Grafisch plan

Het grafisch plan wordt aangepast zodat de zone voor uitbreiding 'loods voor herstel landbouwmachines' van zone 2 aangepast wordt naar zone 1, dit over de oppervlakte van 40 m bij 60 m, in lijn met de linkerzijgevel en de achtergevel van de bestaande bedrijfsloodsen.

##### Stedenbouwkundige voorschriften

Ten aanzien van de bestemmingsvoorschriften:

### 12.1.1 Bestemming

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, 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. De ambachtelijke bedrijvigheid en de handelsactiviteit worden beperkt tot lokale toeleverende en verwerkende en dienstverlenende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw.

Maximaal 25 % van de zone kan ingenomen worden voor verkoopsruimte, kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering. Kleinhandel naar particulieren is niet toegelaten.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige verkoop en herstel van landbouwmachines.

beantwoordt het bedrijf qua functie in zijn totaliteit aan de beschreven bestemming.

De uitbreiding wordt ingeplant in zone 2 – zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag. De stedenbouwkundige voorschriften van zone 1 – zone voor ambtelijke bedrijvigheid gelinkt aan de landbouw dient voor de oppervlakte van de uitbreiding overgenomen te worden met een bijsturing van de stedenbouwkundige voorschriften.

#### Bestemming:

De extra bouwmogelijkheden bij de vraag tot beperkte herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan - deelplan 1/12 staat in kader van een zuivere aan het agrarisch gebied zone-eigen activiteit.

De nabestemming wordt daarom ook strikter omschreven te worden, nu is de mogelijkheid voor een nabestemming ruimer omschreven. Om te verhinderen dat de uitbreiding, momenteel verenigbaar met de bestemming agrarisch gebied, na stopzetting zou evolueren naar een activiteit die geen functionele relatie meer heeft met de landbouwbestemming, wordt de nabestemming verengd naar activiteiten met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouwbestemming en die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige verkoop en herstel van landbouwmachines.

#### Inrichting:

De toegelaten hoogte wordt overschreden door het voorzien van een plat dak, de uitbreiding voorziet een kroonlijsthoogte van 7,35 m met plat dak terwijl het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een maximale hoogte beschrijft van: nokhoogte 9 m - kroonlijsthoogte 5,5 m. In die zin worden de stedenbouwkundige voorschriften op dit punt aangevuld voor een plat dak waarbij de kroonlijsthoogte 7,5 m bedraagt.

De stedenbouwkundige voorschriften van zone 2, deelzone met \* en \*\* worden aangevuld met de mogelijk tot opstelling van de landbouwmachines die te koop worden aangeboden voor zover deze niet intern opgesteld kunnen worden. Het opstellen van te koop aangeboden landbouwmachines onderscheidt zich van opslag eigen aan de bedrijfsactiviteit, de visuele kwaliteit van het bedrijf dient immers binnen deze zone gegarandeerd te worden. Dit wordt in de feiten zo georganiseerd door een ordentelijke opstelling van de landbouwmachines.

### Voorstel tot beperkte herziening van het SGRUP – deelplan 1/12

De algemene stedenbouwkundige voorschriften dienen behouden te worden.

De stedenbouwkundige voorschriften deelplan 1/12 worden als volgt aangepast:

(enkel de aan te passen stedenbouwkundige voorschriften worden vermeld, de overige blijven behouden)

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de voorschriften
<b>12. Deelplan 1/12 – Lemahieu Jan</b> <b>ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID</b> <b>GELINKT AAN DE LANDBOUW</b>	
<b>12.1.1 Bestemming</b>  Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, 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. De ambachtelijke bedrijvigheid en de handelsactiviteit worden beperkt tot lokale toeleverende en verwerkende en dienstverlenende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw.  Maximaal 25% van de zone kan ingenomen worden voor verkoopsruimte, kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering. Kleinhandel naar particulieren is niet toegestaan.  Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige verkoop en herstel van landbouwmachines.	<b>12.1.1 Bestemming</b>  De huidige activiteit betreft voor het bedrijf Lemahieu verkoop en herstel van tractoren.  Gezien de huidige relatie met de landbouw, en gezien het niet wenselijk zou zijn het bedrijf van de landbouw te ontkoppelen, wordt dit vastgelegd in het bestemmingsvoorschrift. Het bestemmingsplan geeft ruimte voor een uitbreiding van het voorgebouw tot ca 1170 m <sup>2</sup> ; wat ca 25% is van de totale oppervlakte van de zone 1.  Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie. Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site. Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan. <b>Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit die niet of minder aan de landbouw gelinkt is, wordt niet toegelaten.</b>

<p><b>Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die een ruimtelijk-functionele relatie hebben met de landbouwbestemming en even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige verkoop en herstel van landbouwmachine</b></p>	
<p><b>12.1.2 Inrichting</b></p> <p><b>Bedrijfsgebouwen</b> De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen. Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inplanting: binnen de zonegrenzen</li> <li>- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.</li> <li>- Maximale hoogte hellend dak: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Nokhoogte 9m</li> <li>o Kroonlijsthoogte 5,5 m</li> </ul> </li> <li>- <b>Maximale hoogte plat dak:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Kroonlijsthoogte 7,5m</b></li> </ul> </li> <li>- Dakvorm: vrij</li> <li>- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.</li> </ul> <p><b>Verhardingen</b> Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.</p>	<p><b>12.1.2 Inrichting</b></p> <p><b>De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.</b> Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of –grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.</p>
<p><b>ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG</b></p>	
<p><b>12.2.1 Bestemming</b></p> <p>Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen. Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, en keerwanden met een maximale hoogte van 1,50 m. <b>In de deelzone met asterisk (*) is geen opslag toegelaten, maar wel tentoonstelling van goederen met optie op verkoop.</b> In de deelzone met dubbele asterisk (**) zijn geen opslag en geen ondergrondse constructies toegelaten, <b>maar wel tentoonstelling van goederen met optie op verkoop.</b></p>	<p><b>12.2.1 Bestemming</b></p> <p><b>De zones met asterisk(*) en dubbele asterisk(**) zijn bestemd voor het plaatsen van grote landbouwmachines in open lucht die qua omvang niet binnen een verkoopsruimte geplaatst kunnen worden.</b></p>

#### Planologische toets en beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde uitbreiding is strijdig met het SGRUP zonevrije gebied – deelplan 1/12 (zie hoger).

De voorgestelde uitbreiding beoogt een herstelplaats voor landbouwmachines. Deze functie kan binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied als zone-eigen activiteit vergund worden. Er is maw geen sprake van een verdere uitbreiding van de zonevrije gebiedsactiviteit.

In de planMER-screening werd een alternatief scenario buiten de contour van het ruimtelijk uitvoeringsplan in het naastliggend agrarisch gebied opgenomen. De inplanting van de loods rechts van de huidige site (binnen de eigendom) naast de contour van het plangebied van het deelplan 1/12, leidt tot een bijkomende ruimte-inname van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dit staat voor inefficiënt ruimtegebruik.

De partiële herziening van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, goedgekeurd op 8 maart 2018, stelt efficiënt ruimtegebruik voorop:

#### *Richtinggevend deel p 12-13*

##### *2.1.2 Zuinig ruimtegebruik en het verhogen van het ruimtelijk rendement*

*Een zeer belangrijke hoofddoelstelling bij elke ruimtelijke ingreep is het zuinig ruimtegebruik. Het verhogen van het ruimtelijk rendement staat daarbij centraal: meer doen met minder ruimte wordt het uitgangspunt.*

...

##### *2.1.3. Behoud - versterking van de open ruimte.*

*Huisvesting, industrie, diensten en infrastructuur zullen verder aanspraak maken op de open ruimte terwijl de druk verder zal toenemen om deze te beschermen onder andere in functie van recreatief medegebruik. Als algemene beleidsvisie kan het maximaal behoud van de open ruimte gelden, met waar mogelijk herstel en aandacht voor landschappelijke inkleding. Het soms vervagend onderscheid tussen landelijkheid en de kernen zal zich zo terug duidelijker aftekenen. Dit moet gerealiseerd worden door optimaal gebruik van bestaande voorzieningen, versterken van de leefbare kernen, en het geconcentreerd ruimtegebruik. Er moet vermeden worden dat kernen naar elkaar toegroeien door:*

1. het in stand houden van gave landelijk enclaves;
2. een kritische evaluatie te maken van zonevreemde activiteiten;
3. het bundelen van infrastructures;
4. het optimaliseren van het ruimtebeslag in de woongebieden en industriezones.

In voorliggende aanvraag is sprake van een in het agrarisch gebied zone-eigen uitbreiding. Het inschuiven van de uitbreiding binnen de bedrijfssite op de zone waar momenteel opslag ingetekend staat, leidt tot zuiniger ruimtegebruik en strookt met de visie uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Deze uitbreiding sluit qua gebouwwolume ruimtelijk aan op de bestaande bedrijfsgebouwen op een centrale inplanting binnen de eigendomsstructuur. Functioneel en bedrijfsorganisatorisch wordt hiermee ook een optimale situatie gecreëerd waar compactheid over de bedrijfssite nagestreefd wordt.

Deze rendementsverhoging is ruimtelijk aanvaardbaar binnen de feitelijke context van de bedrijfscontour in het openruimtegebied. De ruimte-efficiëntie wordt sterk verhoogd en vermijdt onnodige inname van het openruimtegebied waar een landbouwgebruik op heden geldt.

#### Wegenis en mobiliteit

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de straat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

In de aanvraag wordt aangegeven dat de uitbreiding niet leidt tot een verhoging van de mobiliteit. De functie van de uitbreiding steunt op het herstel van landbouwmachines. Daarnaast ontsluit het bedrijf op de Rijselseweg, een gewestweg – een secundaire weg II.

*SECUNDAIRE WEG | VERBINDEN en/of VERZAMELEN op lokaal en bovenlokaal niveau | toegang geven | Weg (2x1 of 2x2) niet noodzakelijk met gescheiden verkeersafwikkeling | Doortochten in bebouwde kom*

In de aanvraag wordt het mobiliteitsprofiel opgenomen. Met de uitbreiding wordt voorzien in de aanwerving van 2 bijkomend werknemers. Ook wordt verwacht dat de mobiliteit door klanten beperkt zal toenemen. Er wordt verwacht dat de Rijselseweg de dynamiek qua verkeer voldoende kan opvangen.

#### Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag ligt volgens het zoneringsplan (goedgekeurd 18 december 2015) in een rode cluster (individueel te optimaliseren buitengebied), dit betekent dat er een IBA geplaatst dient te worden als individuele zuivering van het dwa.

Het perceel ligt niet binnen een effectief noch binnen een mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag leidt tot bijkomende dakoppervlakte of verharde oppervlakte van meer dan 40 m<sup>2</sup>. De aanvraag valt dan ook onder de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Bij de omgevingsvergunningsaanvraag zal de aftoetsing op de verordening gebeuren.

Mits naleving van de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende de vaststelling van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater wordt het project gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

#### Natuurtoets

Niet van toepassing, de aanvraag behelst oprichting van een loods op een perceel, binnen een bedrijfssite. De aanleg en het beheer van het groenscherm zoals voorzien binnen het SGRUP dient strikt nageleefd te worden.

#### Erfgoed-/archeologietoets

##### Archeologie

Niet van toepassing, de aanvraag is niet gelegen in een archeologische zone en de aanvraag is niet gelegen binnen een woongebied of recreatiegebied, de bodemingreep is kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup>.

##### Erfgoed



De aanvraag heeft geen betrekking op waardevolle gebouwen of gebouwonderdelen.

**Algemene conclusie**

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

**Er wordt voorgesteld volgende voorwaarden en/of lasten op te leggen:**

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot stedenbouwkundige handelingen

- a) De opbraak van onvergunde en niet vergunbare verharding dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het Sectoraal GRUP.
  - b) De noodzakelijke aanleg van het verplichte groenscherm dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het Sectoraal GRUP.
  - c) De sloop van de onvergunde constructie dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
-