

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

1	Inleiding	4
2	Beschrijving van de aanvraag.....	5
2.1	Algemeen.....	5
2.2	Omschrijving van de activiteiten	5
2.3	Personeelsbestand	5
3	Toetsing MER-plicht	5
4	Passende beoordeling/verscherpte natuurtoets	6
5	Situering.....	6
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
6	Vergunningen	22
6.1	Milieuvergunning.....	22
6.2	Stedenbouwkundige vergunningen.....	23
7	Mogelijke effecten van het plan op de omgeving	24
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
8	Conclusie	38

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 waterwinningsgebied
- 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: Milieuvergunning
- 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.

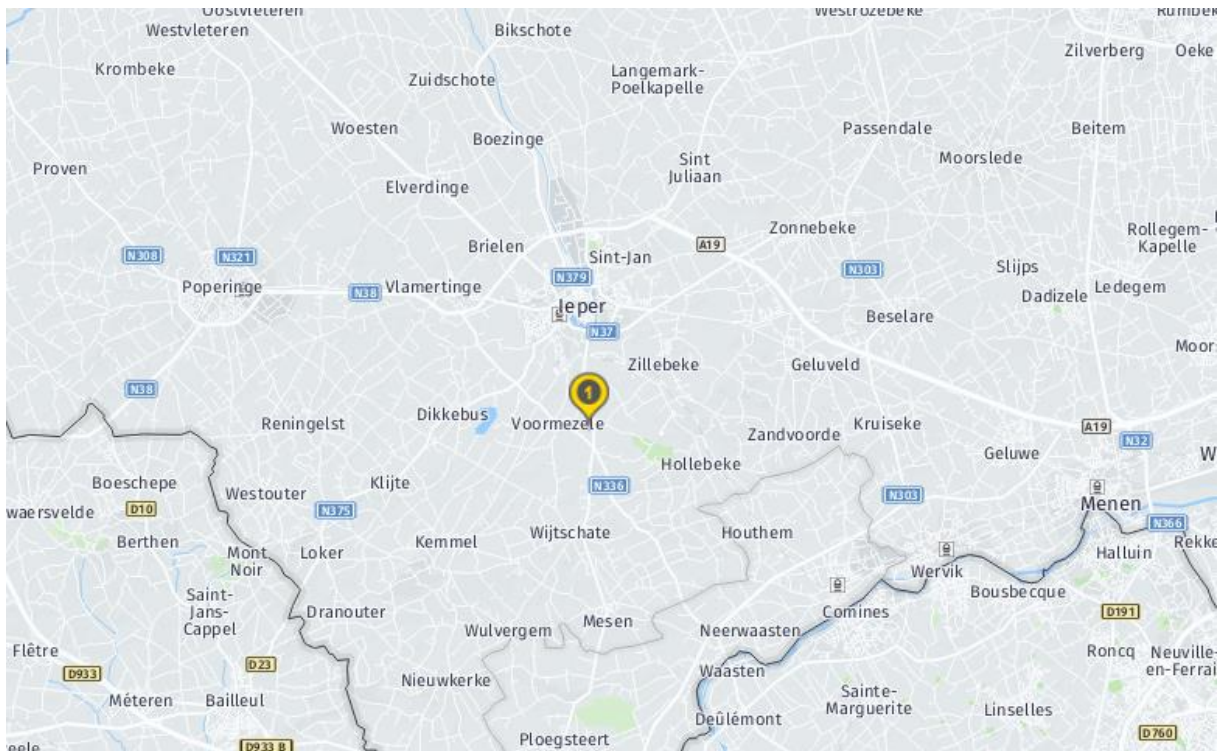
5 Situering

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.

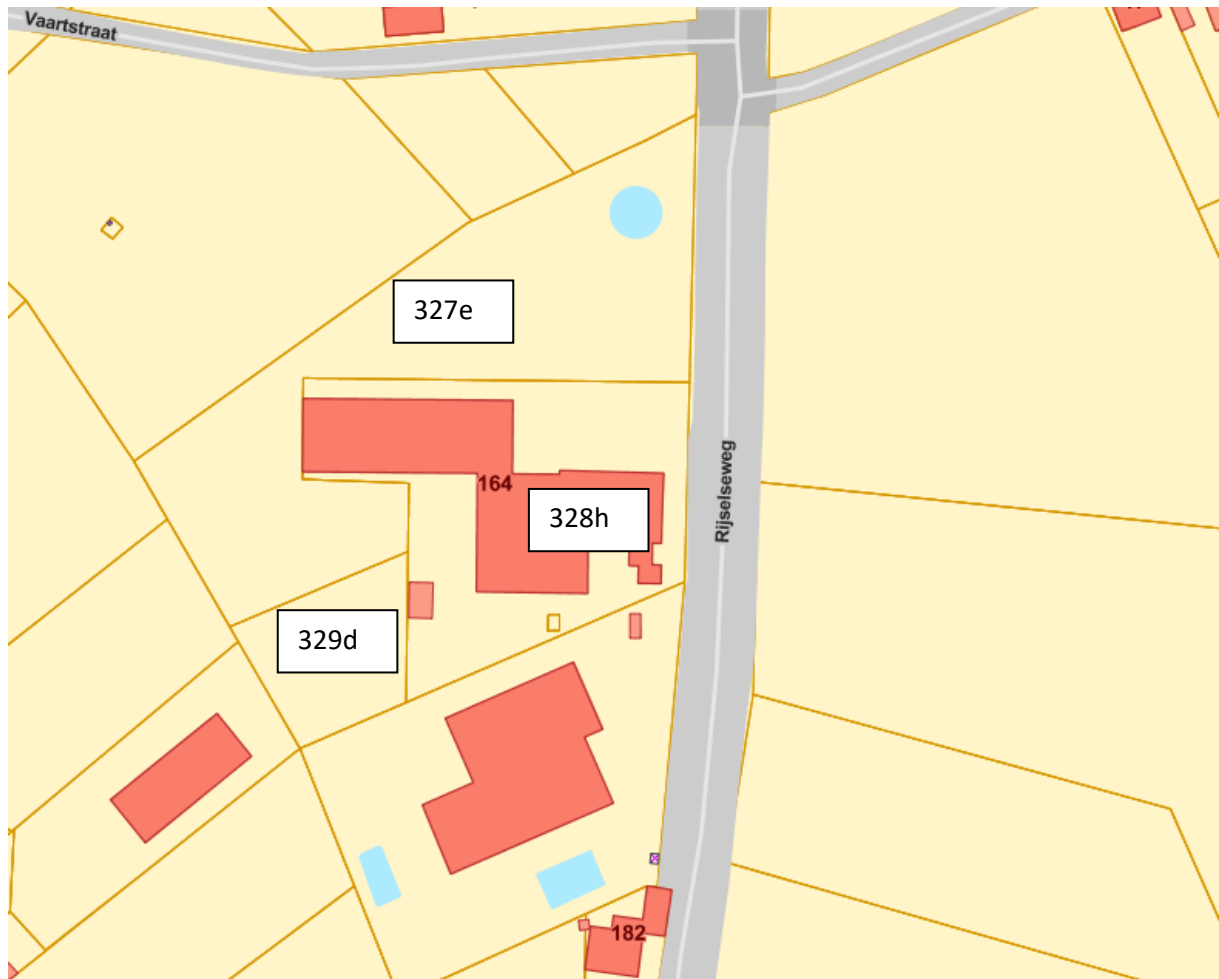


Figuur 1: Stratenatlas

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

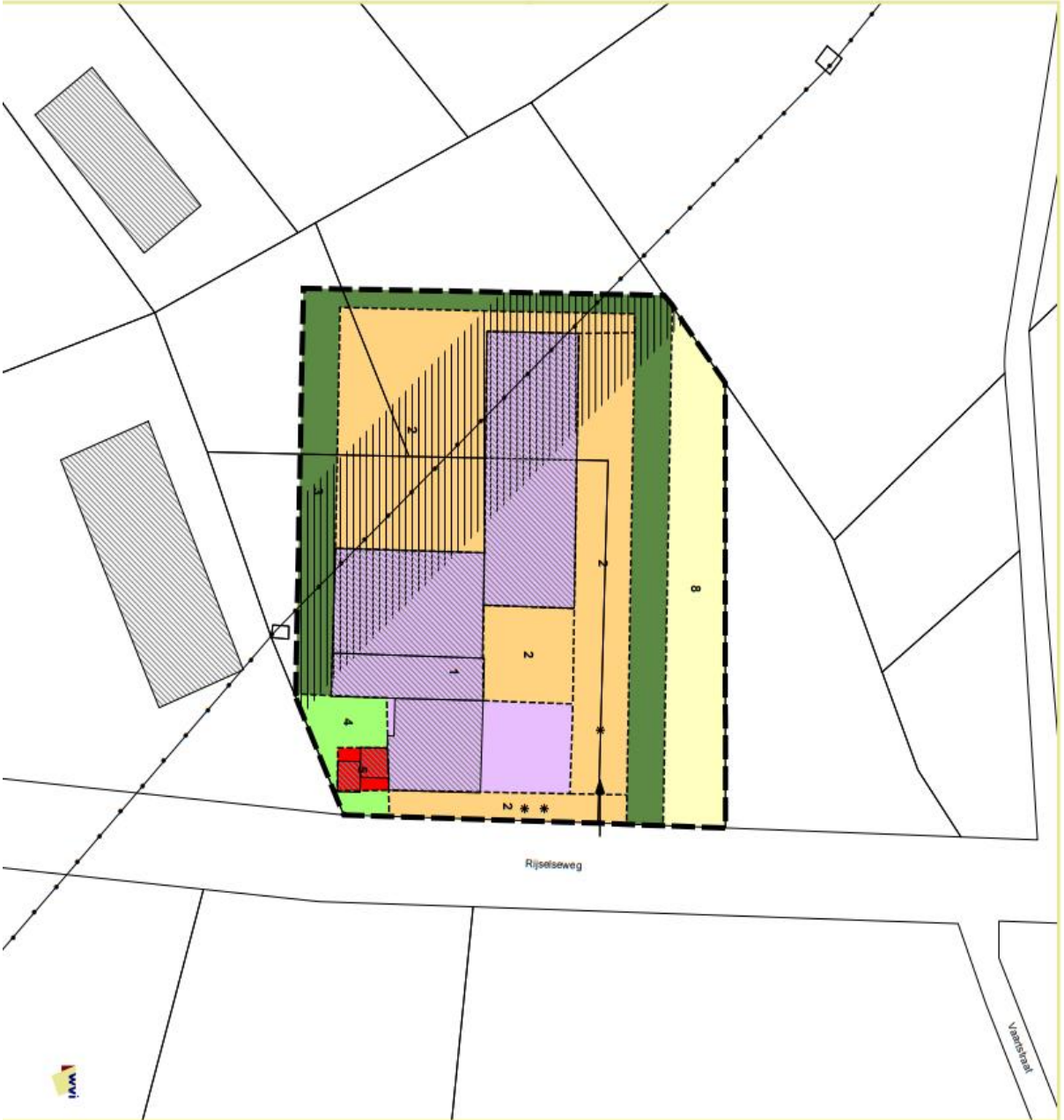
Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige verkoop en herstel van landbouwmachines “.

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 koetken, parkeerterrein en opslag
-  Zone 3 : Bufferzone
-  Zone 4 : Tuinzone
-  Zone 5 : Zone voor bedrijfswooning
-  Zone 8 : Landbouwzone
-  overdruk voor hoogspanningslijn
-  deelszone met specifieke voorschriften
-  inrit
-  zonengrens
-  hoogspanning

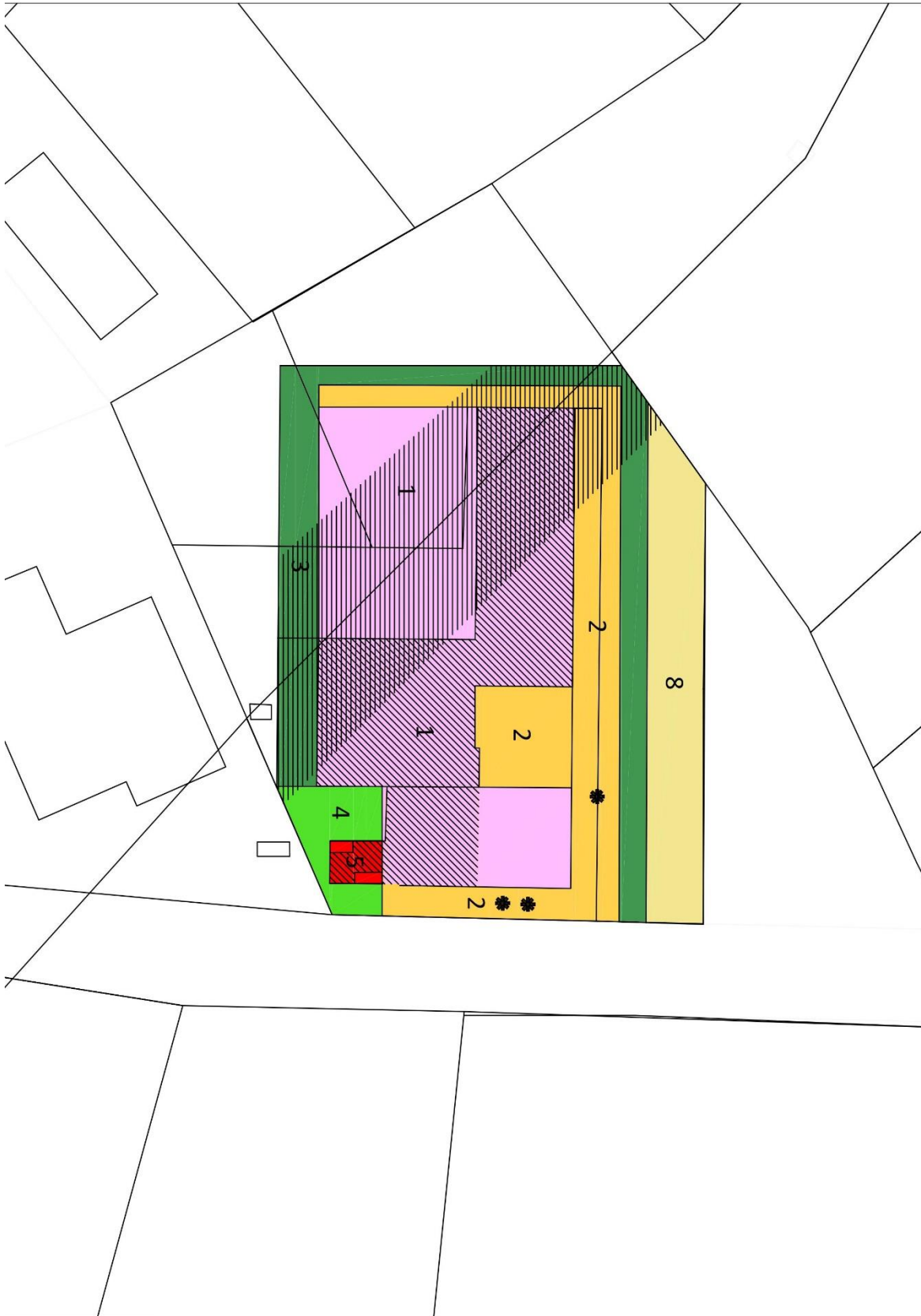


1:1.000

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 overstroomd 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

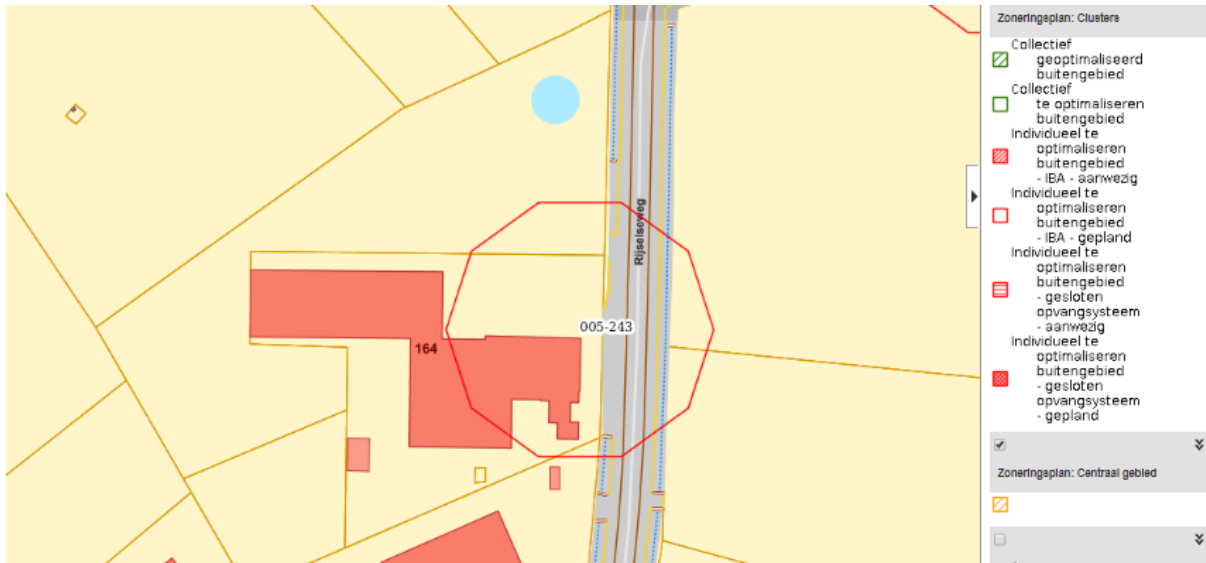
Op de site is er geen geklasseerde waterloop aanwezig.



Figuur 13: Vlaamse Hydrografische Atlas

5.14 Zoneringsplan afvalwater

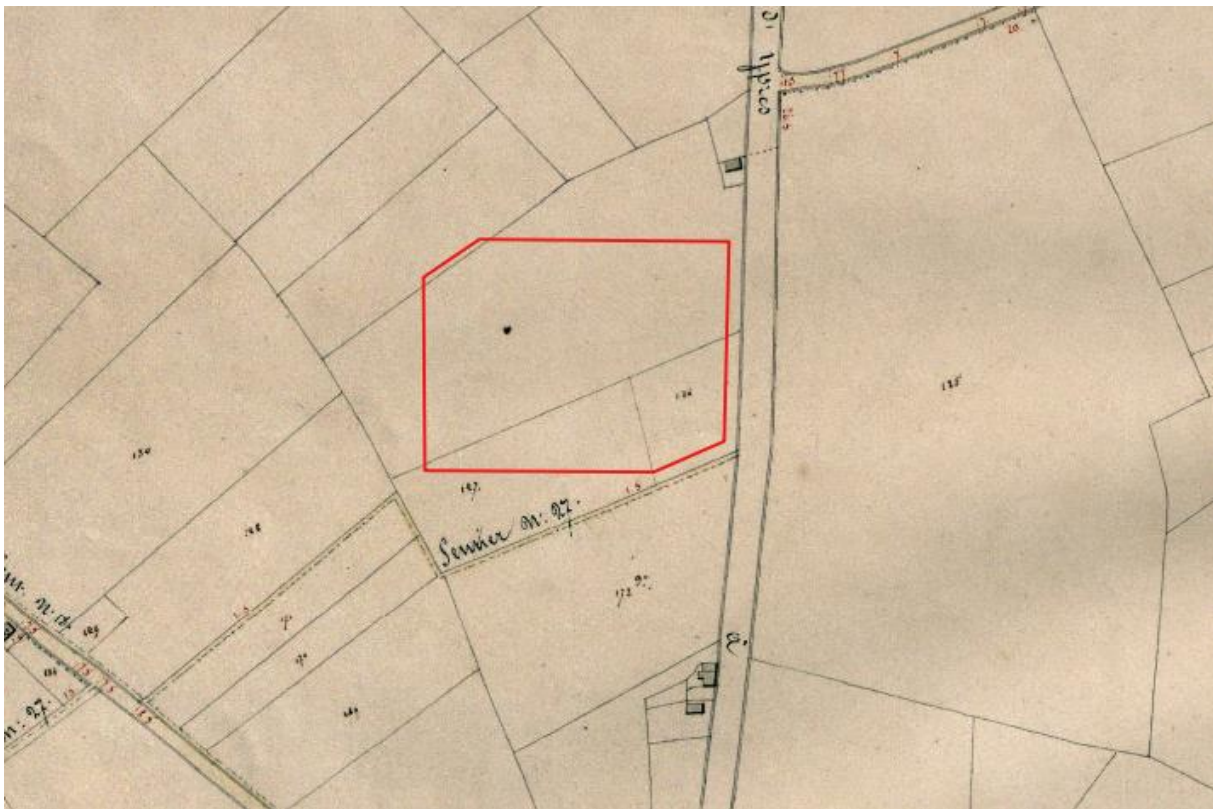
Het bedrijf is gelegen in individueel te optimaliseren buitengebied – IBA – gepland.



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.

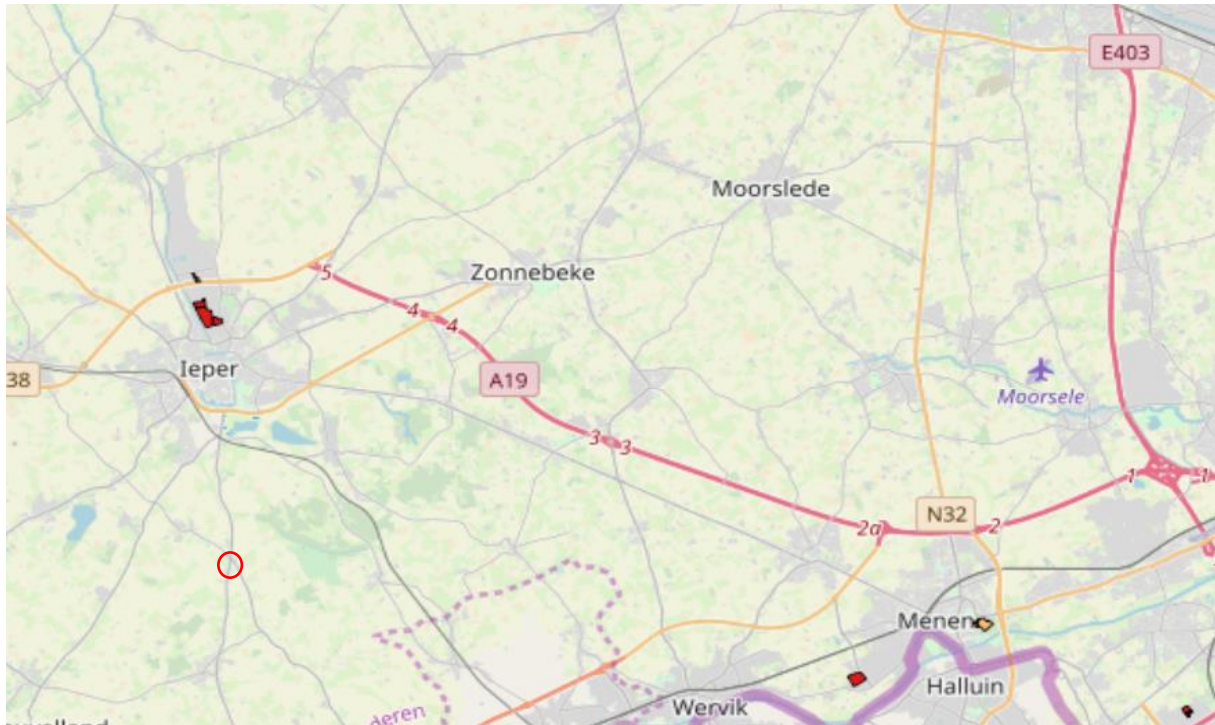


Figuur 17: Gevoelige locaties

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. 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
3.4.1.a	Lozen van bedrijfsafvalwater, zonder afvalwaterzuiveringsinstallatie met een debiet tot en met 2m ³ /h: wanneer het bedrijfsafvalwater geen gevaarlijke stoffen hoger dan voormelde concentraties bevat	3
15.1.1	Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen: al dan niet overdekte ruimte, andere dan in rubriek 15.5 en rubriek 19.8, waarin gestald worden 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens	3
15.2	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
15.4.1	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
16.3.1.1	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
16.7.1	Gassen: Opslagplaatsen voor samengeperste, vloeibaar gemaakt of in oplossing gehouden gassen in verplaatsbare recipiënten met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van 300l tem 1000l	3
17.3.3.1.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
17.3.4.1.a	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
17.3.6.1b	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
17.3.7.1	Gevaarlijke stoffen: Opslagplaatsen voor vloeistoffen met ontvlammingspunt hoger dan 100°C met een totaal inhoudsvermogen van 100l tem 50000l	3

17.3.9.2	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
17.4	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
29.5.2.1.a	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
13/09/1972	Uitbreiden van werkplaats en winkel	Vergunning
13/03/1981	Bouwen werkplaats	Vergunning
15/04/1982	Bouwen loods	Vergunning
19/06/1986	Bouwen loods	Vergunning
29/03/1994	Uitbreiding loods en bergplaats + bouwen van een autobergplaats	Vergunning
31/05/1996	Aanbrengen van een publiciteitsbord in het vlak van de gevel	Vergunning
05/02/2003	Aanleggen van een watertoevoerleiding	Vergunning
24/12/2004	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 nieuwbouwoods 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 (± 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 nieuwbouwoverdeking. Geluid en trillingen veroorzaakt door de machines zullen zich situeren in afgesloten ruimtes.



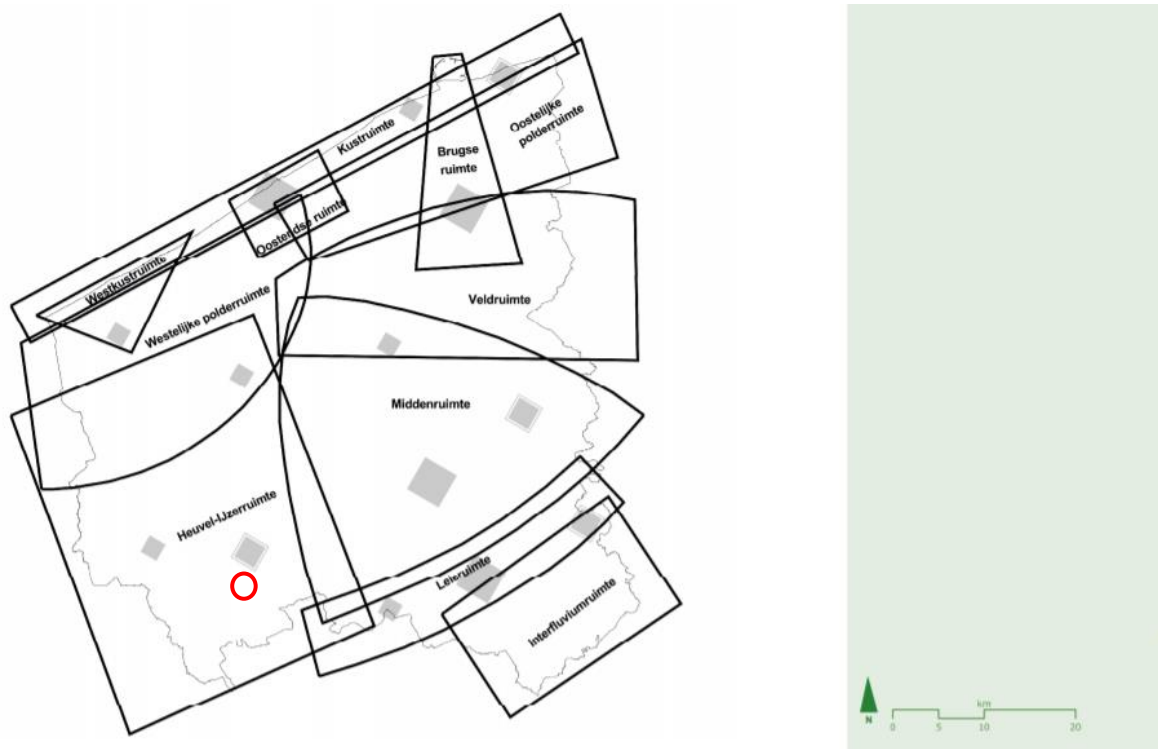
Figuur 21: Geluidsbelasting wegverkeer

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:

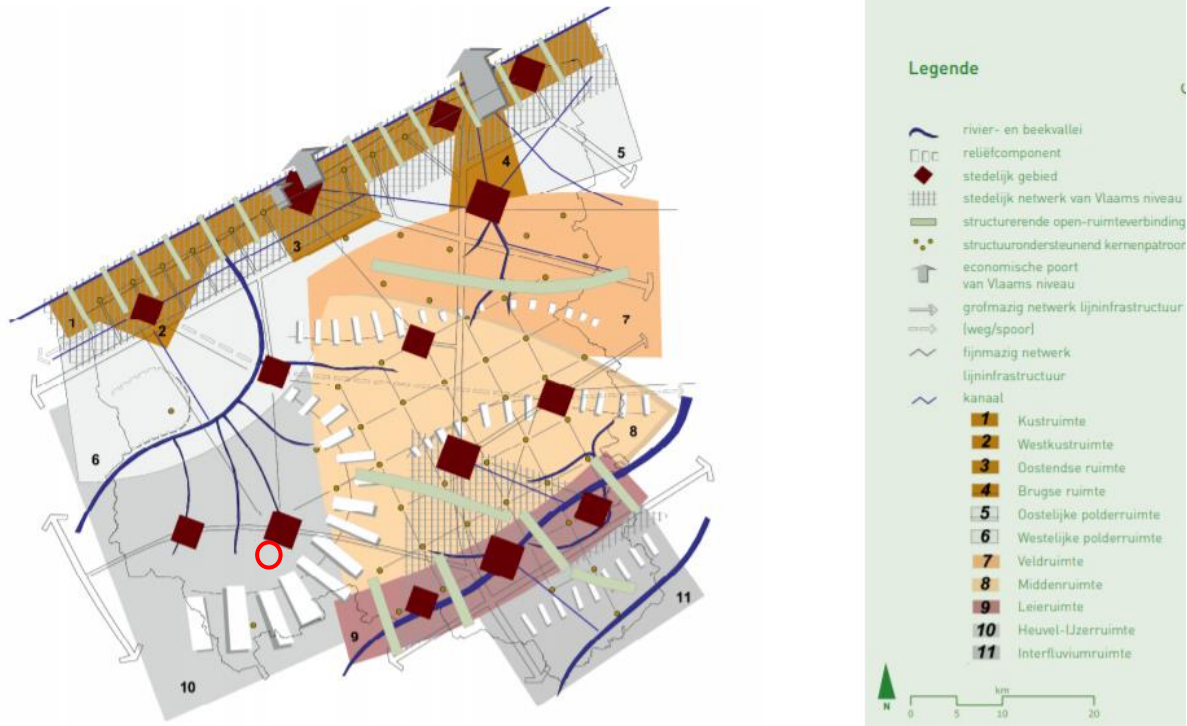
“ Het westelijk deel van West-Vlaanderen is één van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaamse niveau (RSV). De dynamische grondgebonden landbouw en de natuurlijke structuur nemen in deze deelruimte een belangrijke plaats in. Deze deelruimten biedt tevens plaats aan gedifferentieerde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

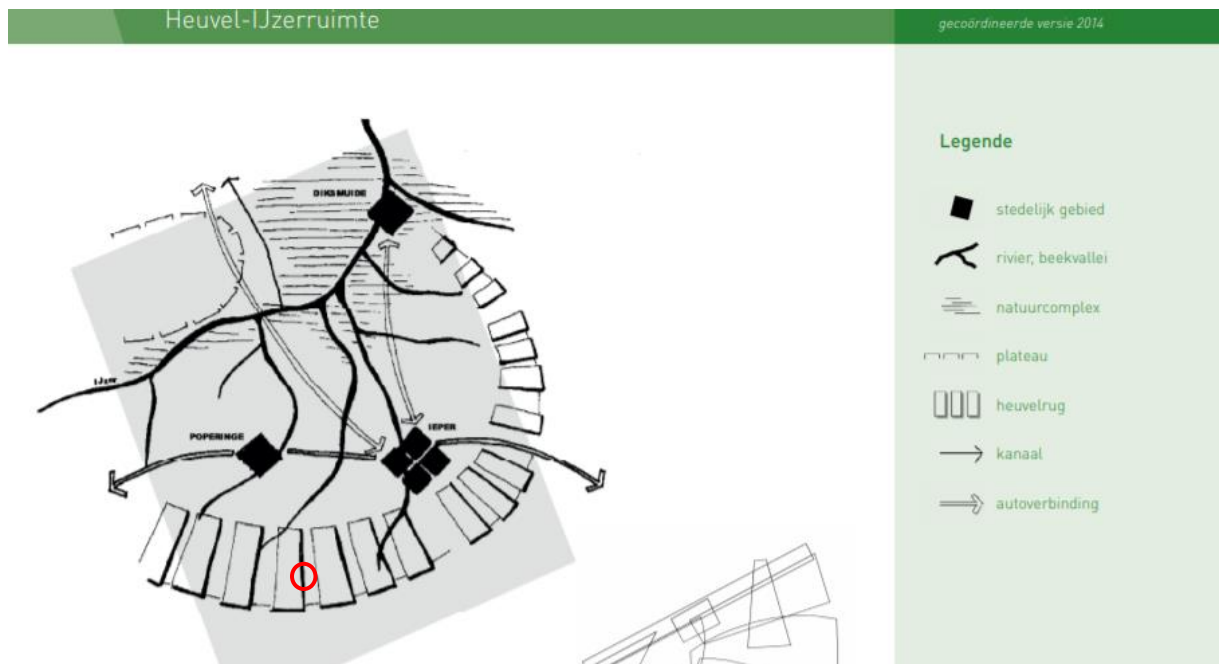


Figuur 22: deelruimten van het gebiedsspecifiek ruimtelijk beleid

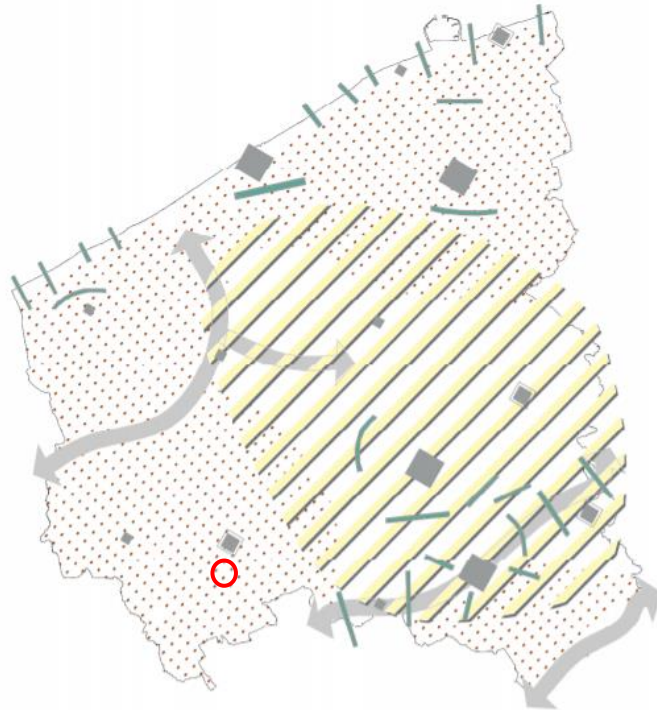
Het landschap met relatief geringe bebouwing, golvend karakter en kleine landschapselementen wordt in deze deelruimte benadrukt. De aanduiding van bouwvrije zones ondersteunt optimaal de grondgebonden landbouw.



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

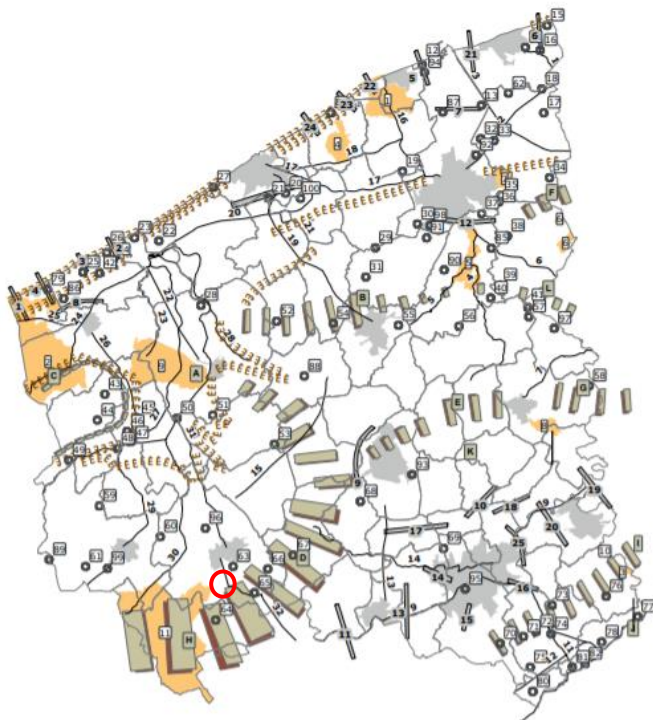


Figuur 24: Heuvel-IJzerruimte

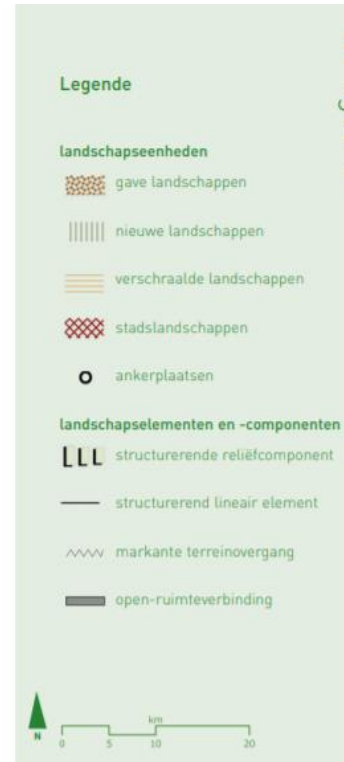
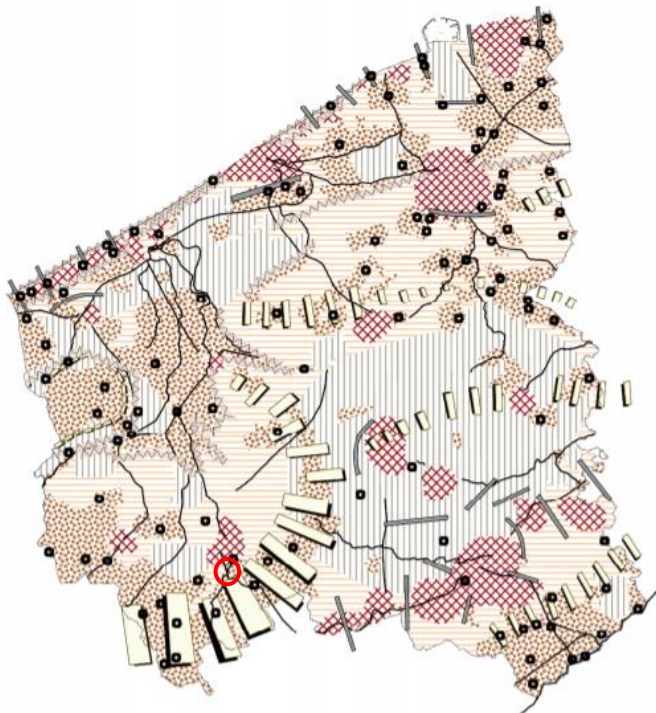


Figuur 25: Gewenste agrarische structuur

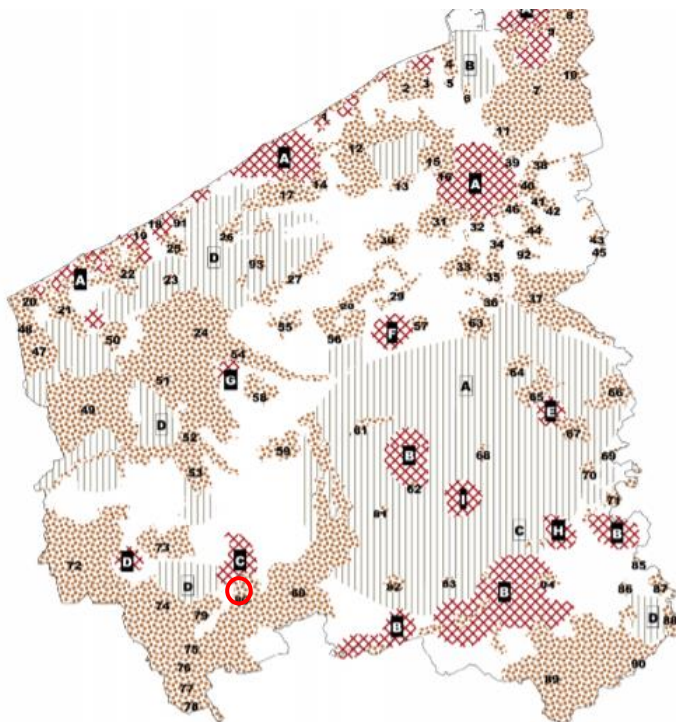
Agri Lemahieu situeert zich in een gebied waarbij de grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager optreedt.



Figuur 26: Selectie landschap van lijn- en puntvormige elementen



Figuur 27: Gewenste ruimtelijke structuur landschap

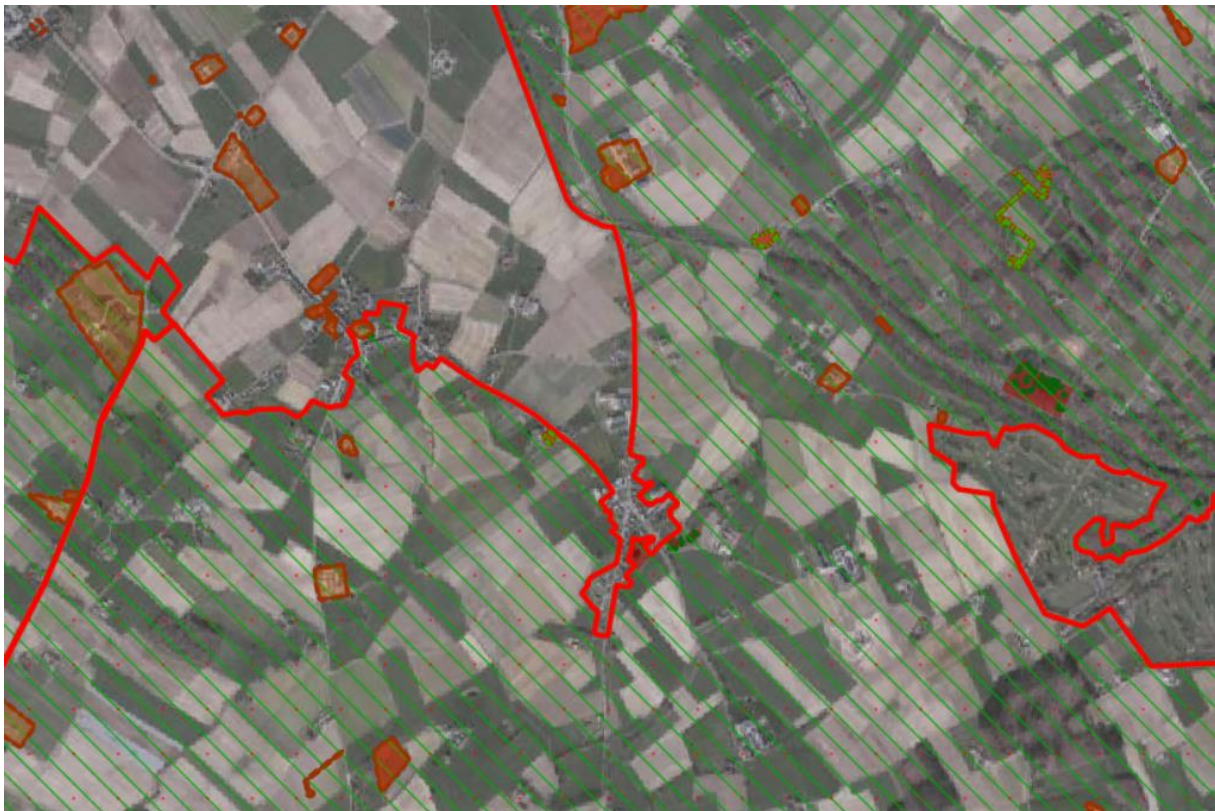


Figuur 28: Selectie landschap van vlakvormige elementen

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-structurerende waarde

Het landschap bevat vele beschermde monumenten en zaken die vastgesteld zijn in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De extra bouwmogelijkheden (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.

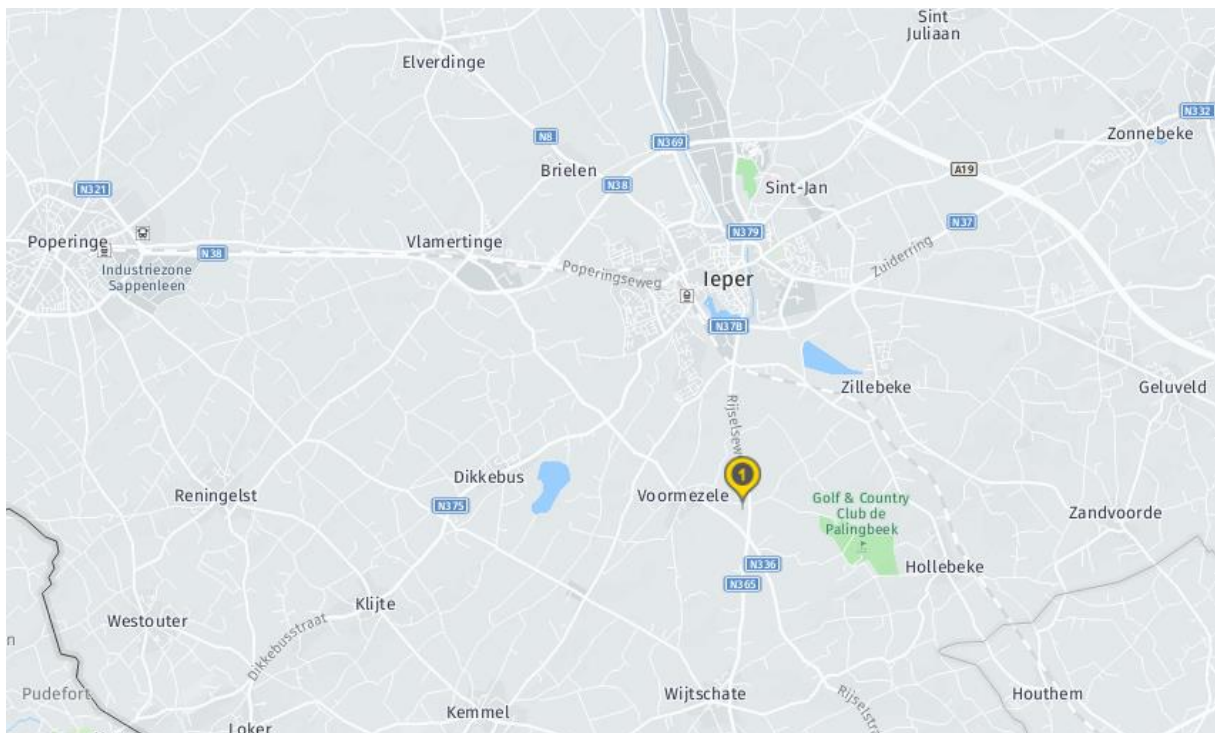
Er worden geen aanzienlijk effecten verwacht naar lucht.

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

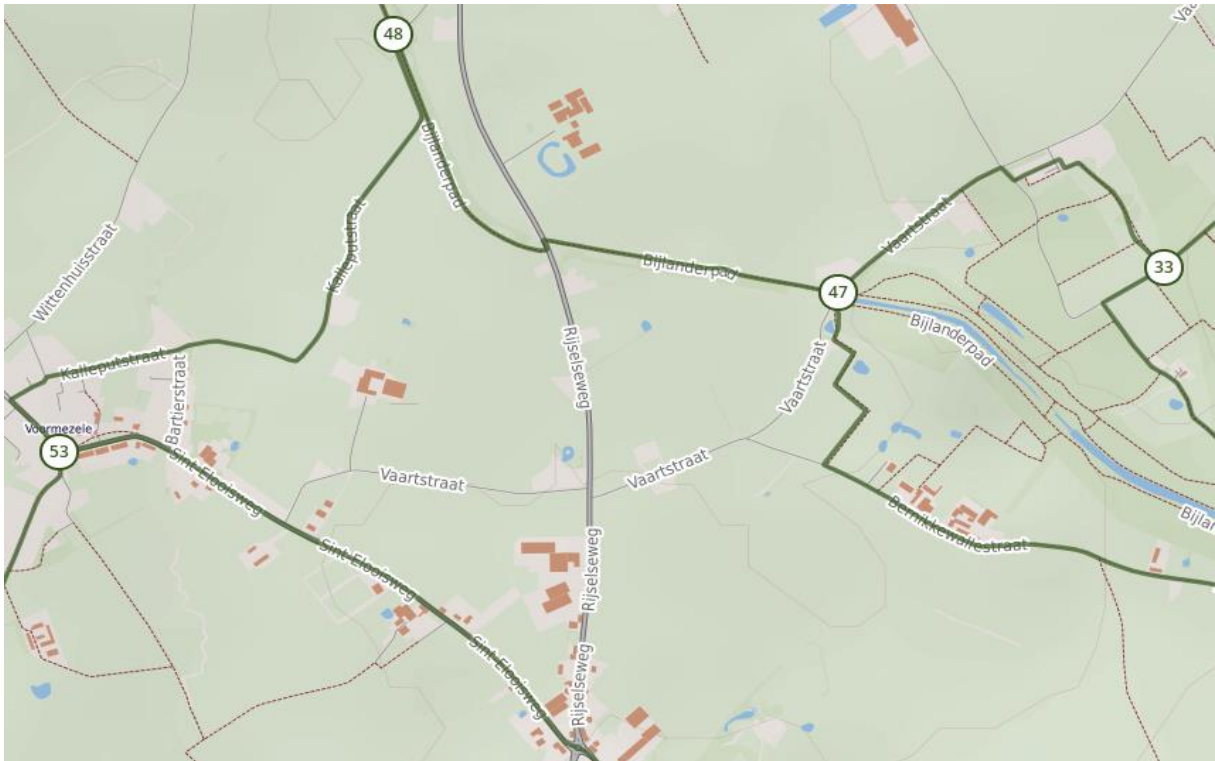
Het bedrijf is gelegen langs de Rijselseweg (N336), die een gewestweg is en een goede ontsluiting heeft op de Zuiderring (N37) van Ieper. De A19 situeert zich op 7 km van de site.

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
Eigen voertuigen	10x wekelijks	Bestelwagen
Werknemers	12x dagelijks	Personenwagen
Klanten	50x dagelijks	Personenwagen of camionette
Leveranciers	10x dagelijks wekelijks	Vrachtwagen of camionette
Afval	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 nieuwbouwoorlogs 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.

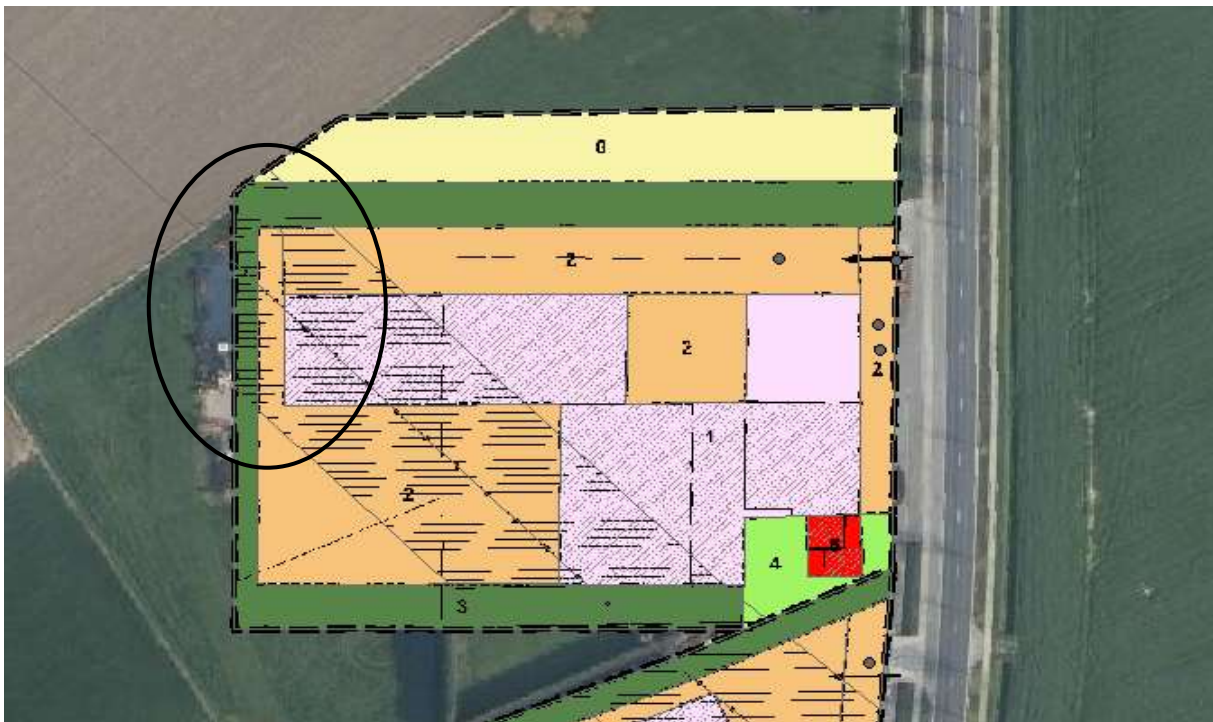
12.3.2 Bepantingswijze

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.