

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.



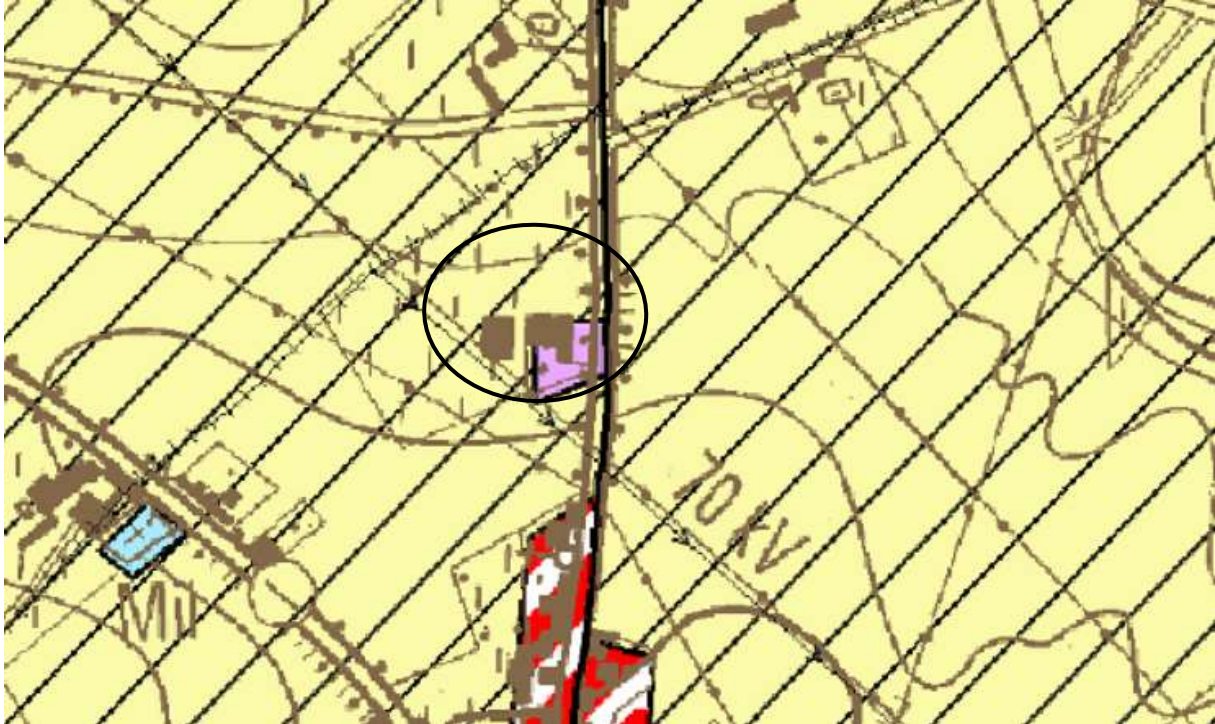
Figuur 2 Luchtfoto

## 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**.



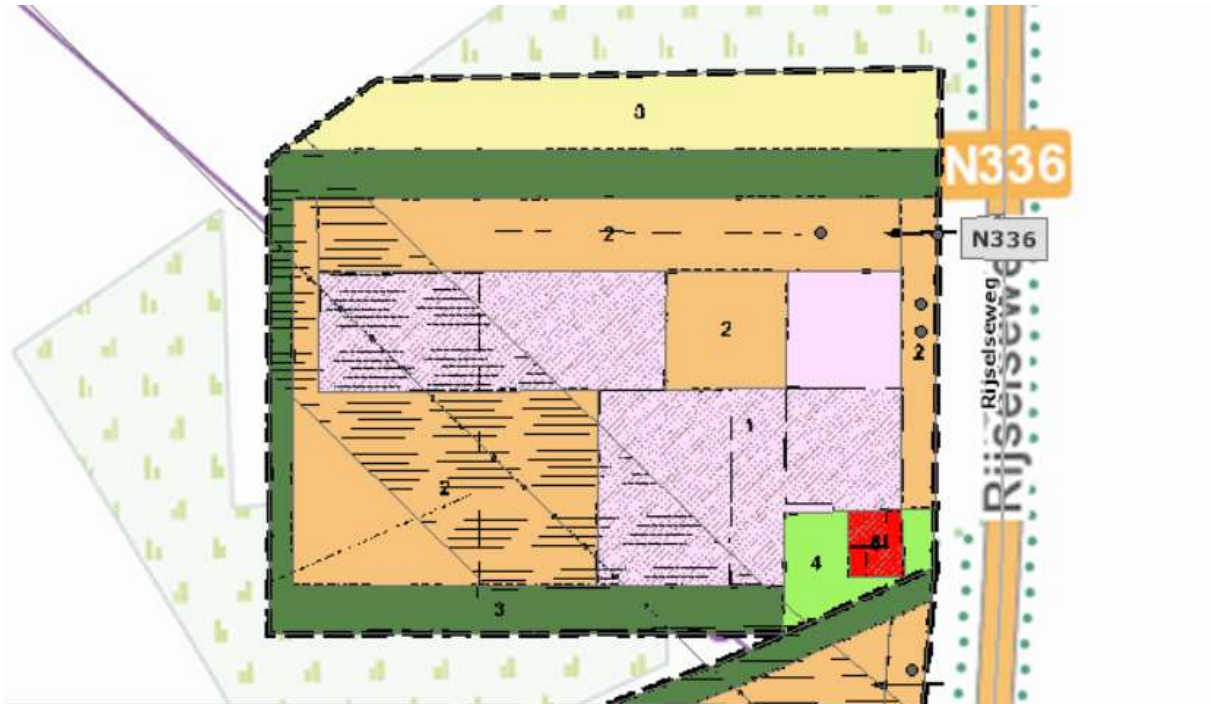
*Figuur 3 Gewestplan*

### 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

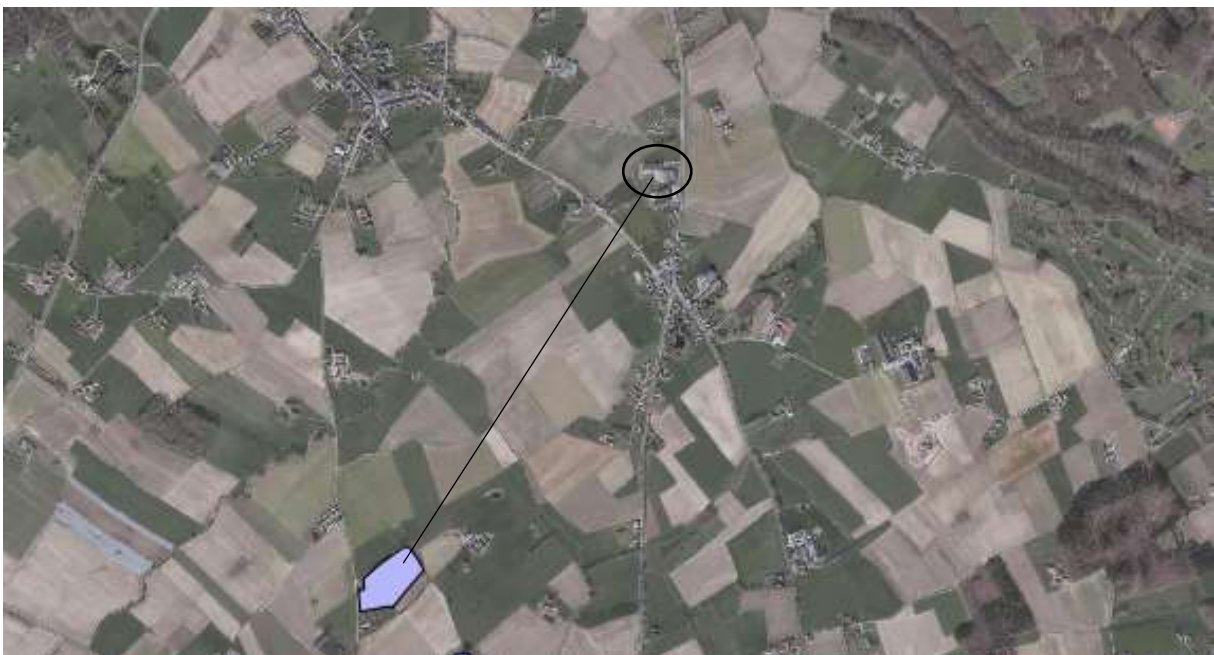
De aanvraag situeert zich verder niet binnen de perimeter van een habitat- of vogelrichtlijngebied zoals de wetgeving terzake dit voorziet. Op 800m situeert er zich een habitatrichtlijngebied.



*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

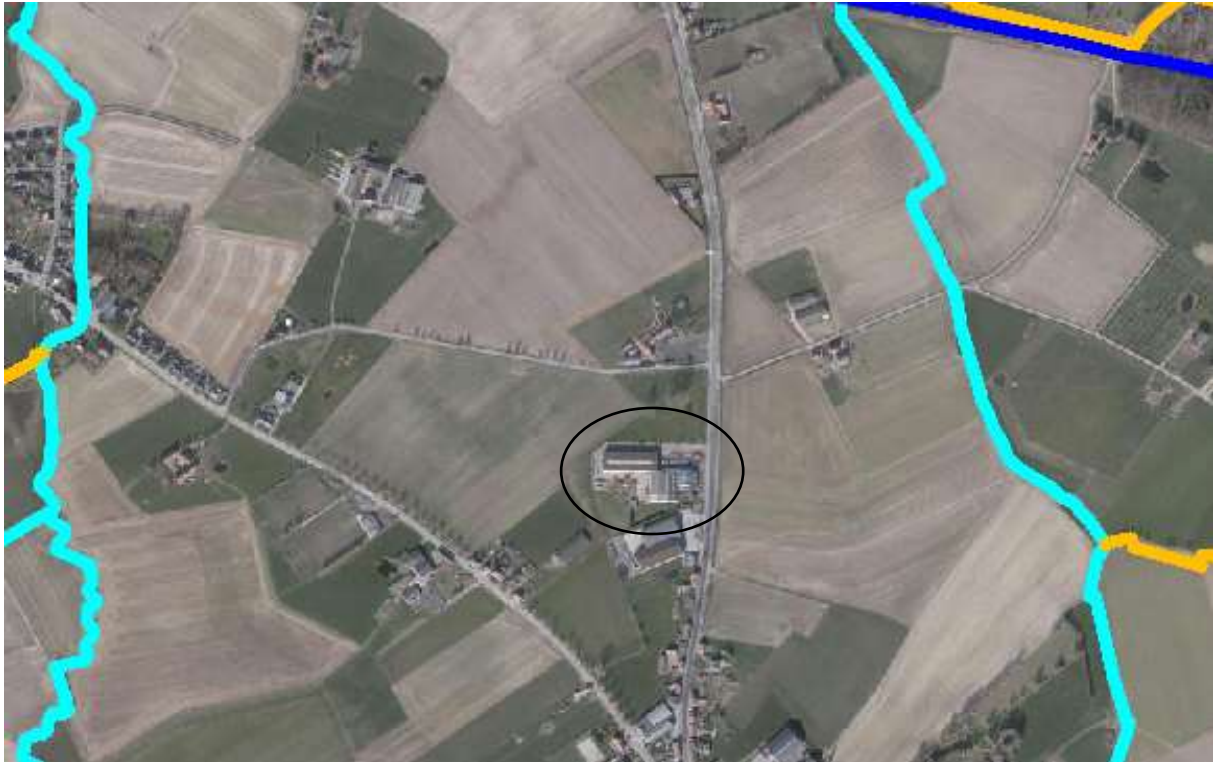
Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.



Figuur 8 Overstromingsgebied

## 5.9 Vlaamse hydrografische atlas

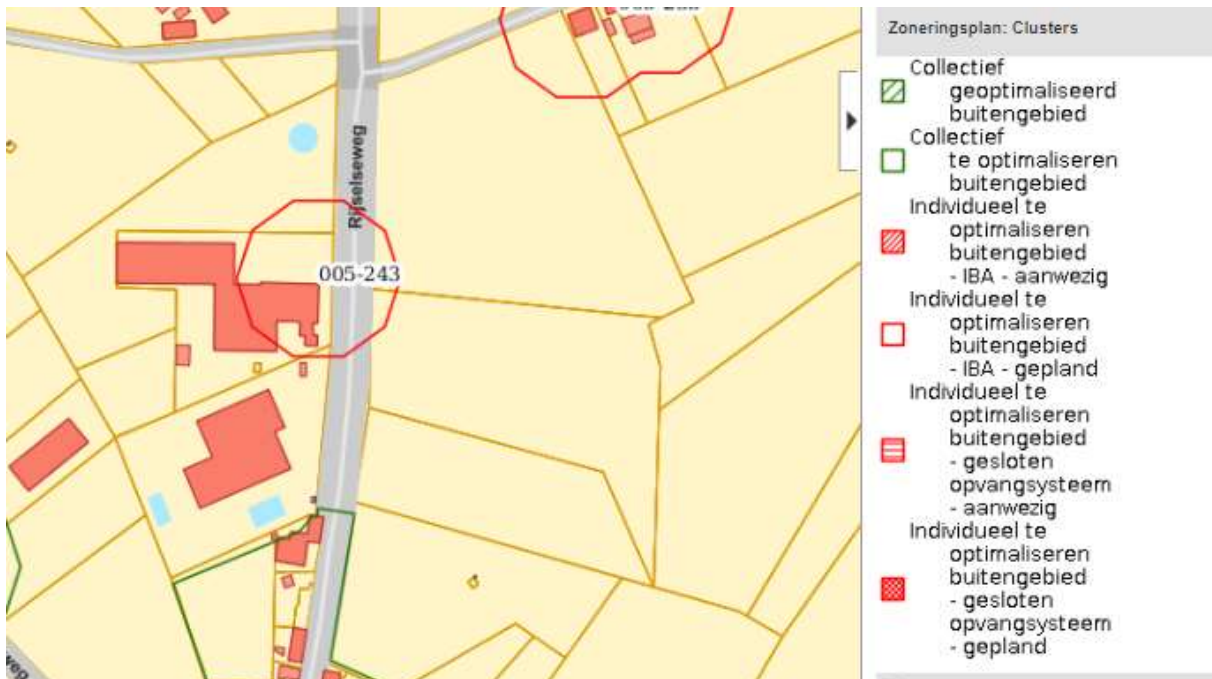
De aanvraag situeert zich niet in de nabijheid van een geklasseerde waterloop.



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

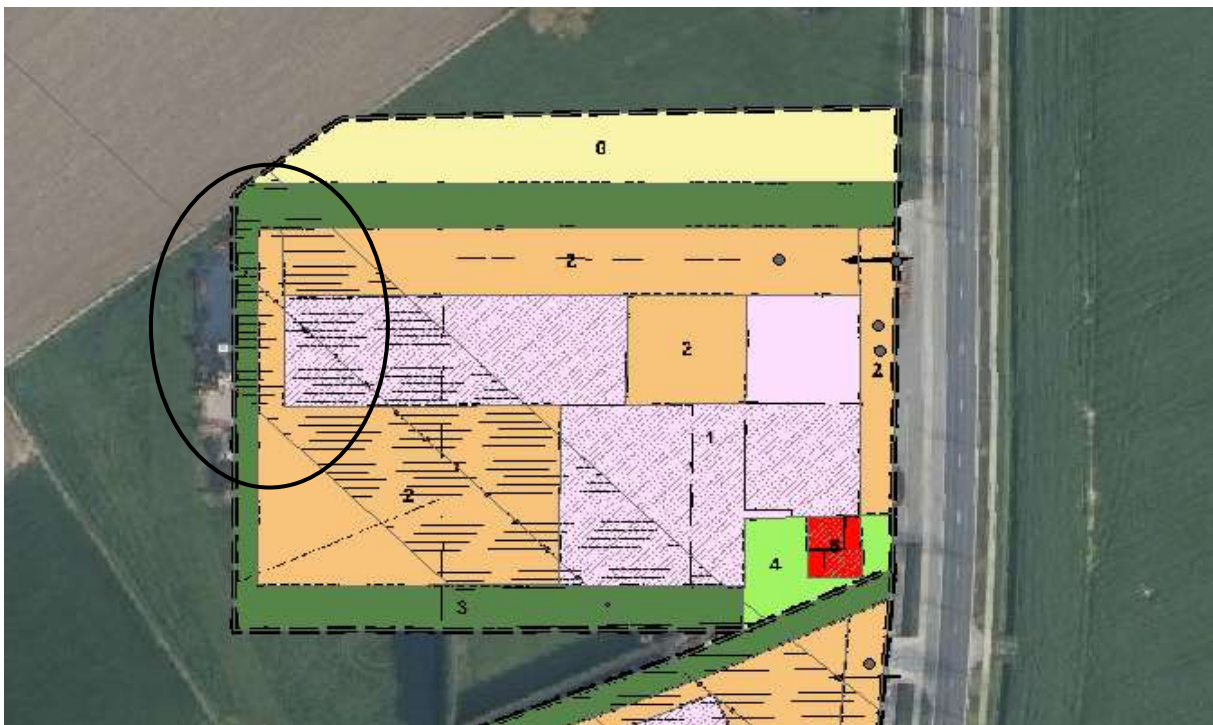
Tabel 4: Mobiliteitsprofiel

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**