

MOTIVERINGSNOTA

1.	AANLEIDING VOOR DE OPMAAK VAN HET GRUP	4
2.	BELEIDSASPECTEN HOGERE PLANNIVEAU'S	5
3.	GLOBALE GEMEENTELIJKE BENADERING	9
4.	AFWEGINGSKADER	16
5.	DEELPLAN 1/1 - GARAGE VANDERJEUGT BVBA, CAT 4.	19
6.	DEELPLAN 2/1 – KOEN DELANGHE, DAKWERKEN, CAT 4.	27
7.	DEELPLAN 3/1 – SAMYN-DELBEKE, BOUWMATERIALEN, CAT 4.	33
8.	DEELPLAN 4/1 – DELAMEILLEURE, AFBRAAK/OPSLAG, CAT 3.	39
9.	DEELPLAN 5/1 – DESOT WALTER, GRONDWERKEN, CAT 4.	47
10.	DEELPLAN 6/1 – PERSYN FERNAND, SCHRIJNWERKERIJ, CAT 3.	53
11.	DEELPLAN 7/1 – DIRK VANOOST, SANITAIR EN CV, CAT 2.	58
12.	DEELPLAN 8/1 – BVBA PECCUE, SCHRIJNWERKERIJ, CAT 1.	63
13.	DEELPLAN 9/1 – VAN MOERBEKE, GARAGE, CAT 3.	68
14.	DEELPLAN 10/1 - IMPENS BVBA, KOELTECHNIEK, CAT 4	72
15.	DEELPLAN 11/1 – BOONE, VEEVOEDERS , CAT 3	79
16.	DEELPLAN 12/1 – LEMAHIEU JAN, LANDBOUWMACHINES, CAT 3	85
17.	DEELPLAN 1/13 – BAUDEN MARC BVBA, GROOTHANDEL AARDAPPELEN, CAT 2	91
18.	DEELPLAN 14/1 – NV VERFAILLIE, SIGNALISATIE-WEGENWERKEN, CAT 5 EN DEELPLAN 15/1 – BVBA VERFAILLIE-LEROY, BOUWWERKEN, CAT 4	97
19.	DEELPLAN 16/1 – FORREZ JEAN-MARIE, VERVOER, AAN- EN VERKOOP, HERSTELLING EN METAALBOUW , CAT 2	105
20.	DEELPLAN 17/1 – GEERARDYN KRIS, PLANTENKWEKERIJ , CAT 2	109
21.	DEELPLAN 18/1 – FLORAWEST, BLOEMEN- EN TUINCENTER, CAT 3	115
22.	DEELPLAN 19/1 – FORREZ PAUL, BANDEN EN VELGEN, CAT 4	121
23.	OPBOUW VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	127
24.	BIJLAGEN	128



## 1. Aanleiding voor de opmaak van het GRUP

### 1.1 GRS Ieper

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

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

Als afwegingskader wordt vooropgezet dat:

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



In het richtinggevend gedeelte wordt in de bespreking van de gewenste structuur per deeltoren melding gemaakt van het behoud van sommige zonevreemde bedrijven.

RD p. 66 Vlamertinge  
RD p. 73 Zillebeke  
RD p. 81 Voormezele

In het goedkeuringsbesluit bij het GRS wordt daaromtrent in het overwegend gedeelte aangehaald

*...dat in de bindende bepalingen een afwegingskader is opgenomen dat als basis kan dienen voor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde bedrijven; dat in de bespreking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling per deeltoren evenwel ook reeds gefragmenteerd beleidsuitspraken worden gedaan over het behoud van bepaalde zonevreemde bedrijven zonder dat de toetsing aan het afwegingskader heeft plaatsgevonden; dat het bijgevolg aangewezen is de beleidsuitspraken in het richtinggevend gedeelte over het behoud van bepaalde zonevreemde bedrijven van goedkeuring te onthouden;...*

## **2. Beleidsaspecten hogere planniveau's**

### **2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan**

#### **2.2 Basisprincipes in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**

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

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

#### **2.3 Evaluatiecriteria volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen**

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

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

## 2.4 Bedrijveninventaris

Door de stad werd een inventaris opgemaakt van de huidige op het Ieperse grondgebied gekende zonevreemde bedrijven of bedrijven die bij uitbreiding zonevreemd worden. In bijlage is een overzichtskaart toegevoegd met alle bedrijven.

### 1. volledige inventaris zonevreemde bedrijven (71 bedrijven)

nr_bedrijf	Naam	RUP deelplan
1	De Goudwinde NV	
3	Dakwerken Koen Delanghe	1/2
4	Bouwmataerialen Samyn-Delbeke	1/3
6	Grondwerken Desot	1/5
2	Garage Vanderjeugt BVBA	1/1
8	Covemaecker Paul	
9	Moreel Danny	
11	Bouw- en schrijnwerk Vanderjeugt	
12	Koelinstallaties Feys-Pattyn	
5	Tegelhuis Delameilleure	1/4
7	Persyn Fernand	1/6
10	Desot Willy	
13	Soete Pedro	
16	Dekimpe Rudy	
17	Vandenberghe Gabriël	
15	Vandenbussche Rik BVBA	
14	Veevoeders Verhaeghe	
18	Zuiveringsstation Dikkebus	
20	Veevoedersbedrijf Geerardyn	
19	Veevoederbedrijf Deroo Boudewijn	
21	Vanoost Dirk	1/7
27	Bertier Hugo	
22	Covemaecker Wilfried garage	
23	Ollevier Leo	
25	Santy	
24	Vandooren Roger	
26	Vanhee Wilfried	
28	BVBA Peccue	1/8
29	Auto Marnick	
31	Delcroix-Gesdel	
30	Voeders Vermes	
32	BVBA Ryva plant	
33	Goudezeune René	
34	Florawest Heyman Filip BVBA	1/17
35	Picanol Research	
36	Provinciale technische dienst	
37	Autogarage Vanmoerbeke	1/9
38	Deplaecie Frederik	
39	Impens Koeltechniek	1/10
40	Tuinaanlegger Indevuyst Luc	
41	Bouckaert Kris - garage werkplaats	
42	Gamma	
43	Eldis	
44	Movetherm	
45	Hypermobiel	
46	Autohandel Descamps	
47	NV Catrysse & Zoon	
48	Chaerle Bart	
49	Depolutiecenter Cailliau	
50	Geerardyn Kris	1/16

51	Valcke Prefab Beton	
52	Veevoederbedrijf Bouton	
53	Elektro Bruneel	
54	Handel in steenkool Vanacker	
55	BVBA Euro-Cars Plankaert Jacques	
56	BVBA Vangheluwe	
57	Veevoederbedrijf Boone	1/11
58	Lemahieu	1/12
59	BVBA Bauden Marc	1/12
	NV Verfaillie-Leroy	
60	verkeerssignalisatie	1/13
61	NV Forrez vervoer en garage	1/14
62	Forrez Jean-Marie	1/15
63	Forrez banden en velgen	1/18
64	Bandencentrale Cornette	
65	BVBA Lenoir autocars	
66	Frans Donaat	
67	Zeepziederijen Flandria	
68	Schrijnwerkerijk Grossey Luc	
69	Storme Pascal	
70	Maenhout Joel	
71	Callewaert kachels	

2. selectie / prioriteitenlijst per deelgemeente (33 bedrijven)

In een eerste selectieronde werden de bedrijven geselecteerd die zelf vragende partij waren om opgenomen te worden in het RUP zonevreemde bedrijven.

- Boezinge: 17 zonevreemde bedrijven waarvan 8 uitdrukkelijk vragen voor opname in het RUP.
- Dikkebus: 3 waarvan 2 veevoederbedrijven
- Elverdinge: 8 bedrijven waarvan 1 vraagt tot opname in het RUP
- Hollebeke: 6 bedrijven waarvan 2 vragen tot opname in het RUP
- Ieper: 16 bedrijven waarvan 8 vragen tot opname in het RUP
- Vlamertinge - Brandhoek: 9 bedrijven waarvan er 5 vragen tot opname in het RUP
- Voormezele: 3 bedrijven die alle 3 vragen tot opnamen in het RUP
- Zillebeke: 8 bedrijven waarvan 5 uitdrukkelijk vragen tot opname in RUP
- Zuidschote: 4 bedrijven waarvan geen enkel bedrijf problemen meldt.

### 3. Definitieve selectie

Op basis van een eerste afweging van de haalbaarheid werden uiteindelijk 20 bedrijven opgenomen in de eerste fase van het RUP.

nr_bedrijf	Naam	RUP deelplan
2	Garage Vanderjeugt BVBA	1/1
3	Dakwerken Koen Delanghe	1/2
4	Bouwmataerialen Samyn-Delbeke	1/3
5	Tegelhuis Delameilleure	1/4
6	Grondwerken Desot	1/5
7	Persyn Fernand	1/6
21	Vanoost Dirk	1/7
28	BVBA Peccue	1/8
37	Autogarage Vanmoerbeke	1/9
39	Impens Koeltechniek	1/10
57	Veevoederbedrijf Boone	1/11
58	Lemahieu	1/12
59	Marc Bauden	1/13
60	NV Verfaillie-Leroy verkeerssignalisatie	1/14
	NV Verfaillie-Leroy	1/15
62	Forrez Jean-Marie	1/16
50	Geerardyn Kris	1/17
34	Florawest Heyman Filip BVBA	1/18
63	Forrez banden en velgen	1/19



### 3. Globale gemeentelijke benadering

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

#### 3.1 Elementen uit de gewenste ruimtelijke structuur

In het GRS wordt de gewenste ruimtelijke structuur beschreven aan de hand van een globale benadering op gemeentelijk schaalniveau en een benadering op niveau van de verschillende kernen.

De globale gewenste structuur wordt uitgesplitst in 5 deelstructuren: bebouwde ruimte, open ruimte, natuurlijke structuur, lijninfrastructuur en toeristisch-recreatieve infrastructuur.

In deze benadering is geen kader opgenomen om op gemeentelijk niveau bedrijven die in open ruimte gelegen zijn en niet aansluiten bij een van de kernen ontwikkelingsperspectieven toe te kennen.

In het afwegingskader (zie punt 4) is er enkel een standpunt opgenomen omtrent bedrijven in open-ruimtecorridors.

Om dit afwegingskader aan te vullen wordt de gewenste structuur uit het GRS van de gemeente gescreend op relevante elementen, en een gebiedsgericht beleid voorgesteld.

##### 3.1.1 Globale gewenste ruimtelijke structuur

#### De bebouwde ruimte

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

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

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

#### De open ruimte-structuur

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

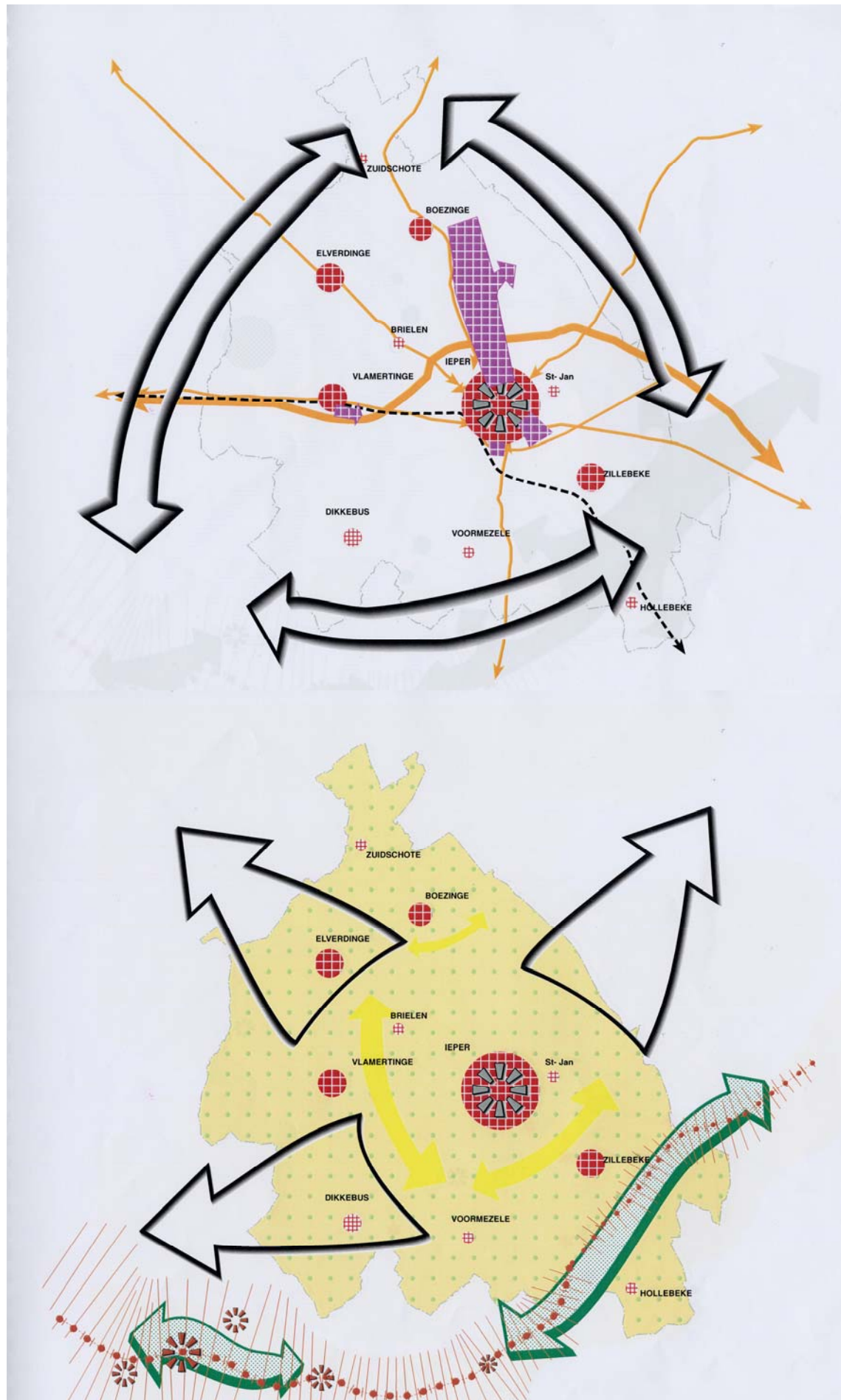
- De driehoek Elverdinge-Vlamertinge-Galgebossen
  - De ZO-hoek (gebied rond Zillebeke, Hollebeke en Voormezele)
- In deze gebieden pleit het GRS voor maximaal behoud en versterking van open ruimte.

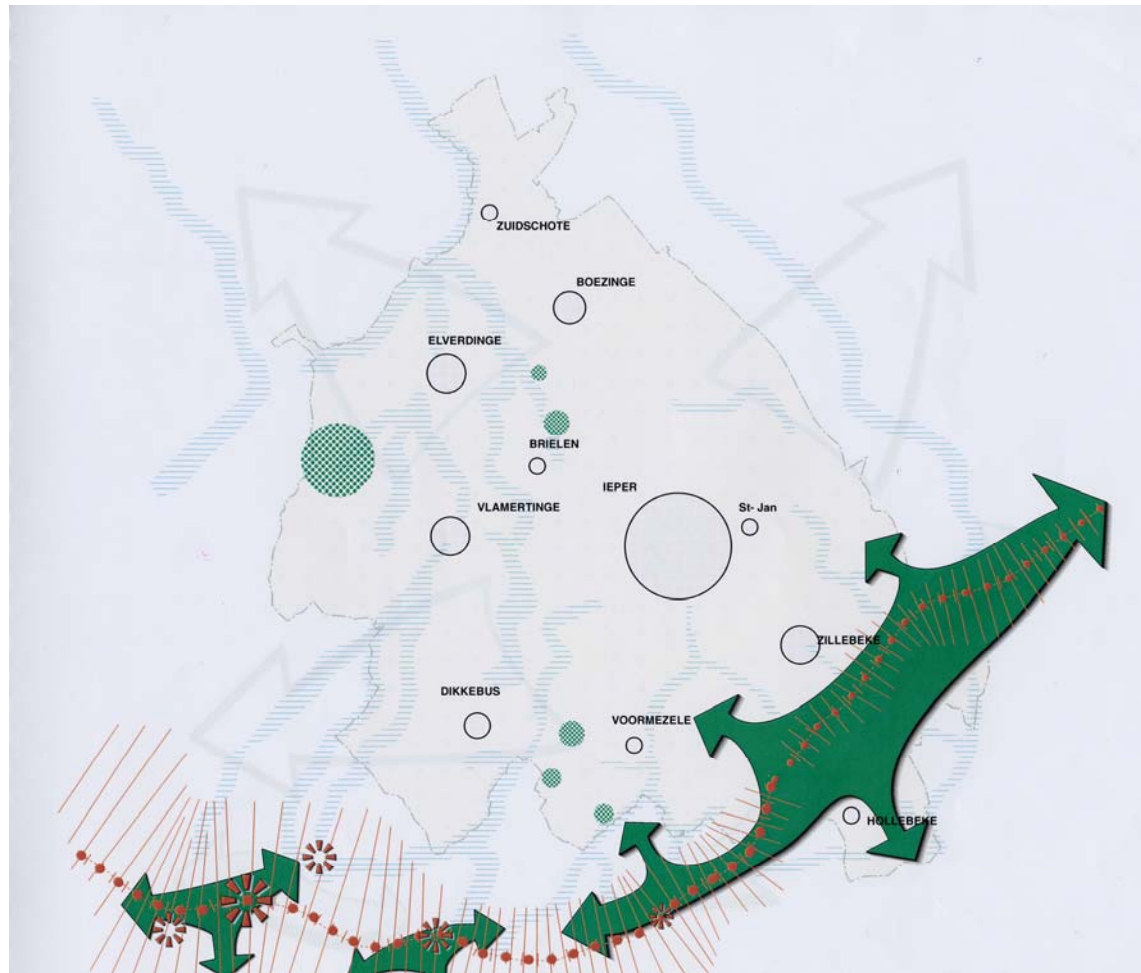
- ruilverkaveling Boezinge
- ruilverkaveling Vlamertinge-Dikkebus-Reningelst
- overig open agrarisch landschap
- nieuwe landinrichtingsprojecten in het overig open agrarisch landschap

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

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

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





Deze ruimtelijke concepten worden in volgend beleid vertaald:

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

#### De natuurlijke structuur

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

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

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

**Doelen**

- \* bereikbaarheid als voorwaarde voor leefbaarheid
- \* hiërarchie van de wegen in functie van het kanaliseren van verkeersstromen
- \* leefbaarheid verzoenen met mobiliteitseisen

**Legende**

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



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



## De lijninfrastructuren

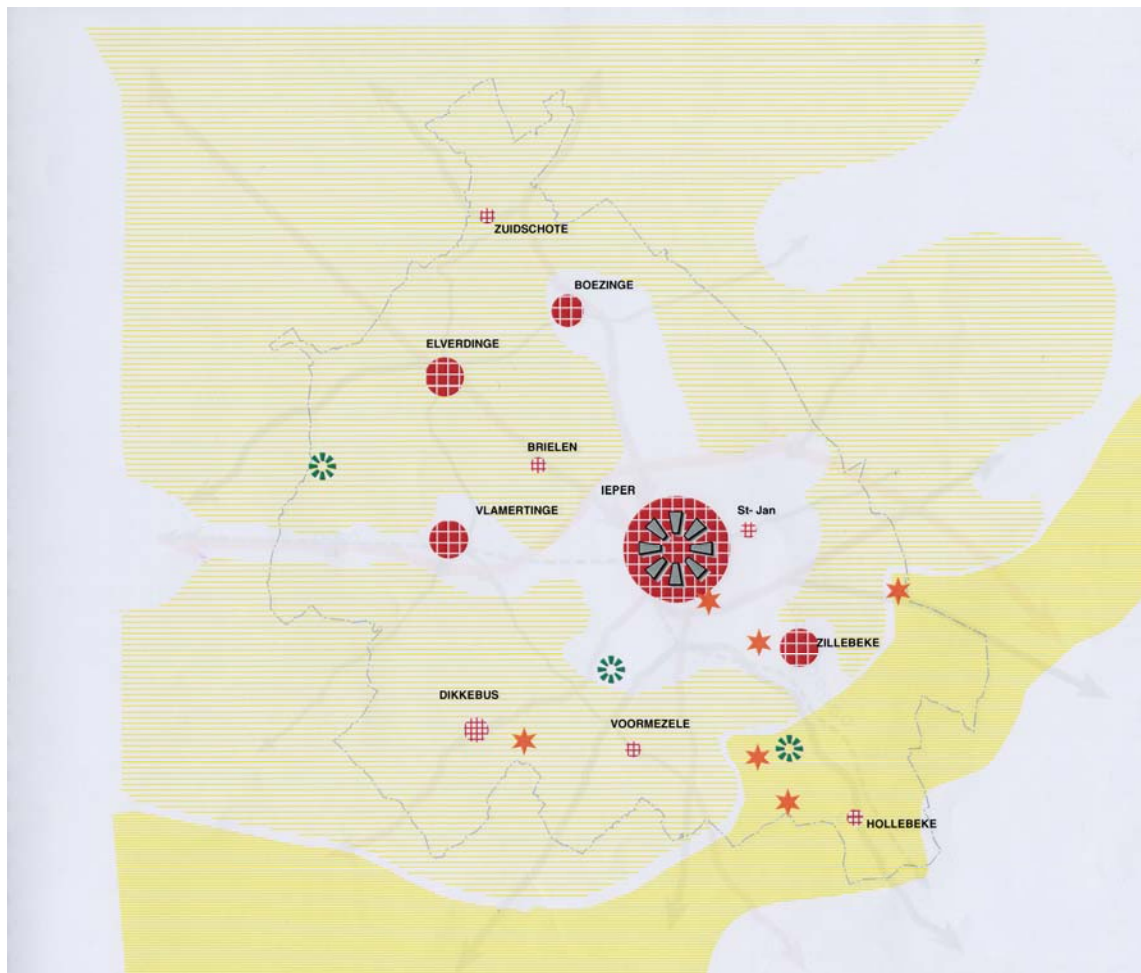
In de gewenste structuur van lijninfrastructuren wordt enerzijds het aanvullen van ontbrekende schakels vooropgesteld, anderzijds het verbeteren van de kwaliteit van bestaande infrastructuur.

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

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

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

*In het afwegingskader (punt 4) wordt gesteld dat zonevreemde bedrijven niet toegestaan zijn langs lokale wegen categorie III, tenzij wordt aangetoond dat het bedrijf geen functionele relatie heeft tot de verkeersdrager in kwestie. De juiste interpretatie van deze beleidskeuze is belangrijk: er wordt gesteld dat zonevreemde bedrijven in principe enkel langs lokale wegen I en II toegestaan worden (deze wegen hebben een betere ontsluitende of verbindende capaciteit). Dit reflecteert de gedachte dat ook lokale bedrijven goed ontsloten dienen te zijn naar het bovenlokale wegennet, met een minimale hinder voor de omgeving. Bij de bedrijven die aan een lokale weg III (dit zijn alle andere lokale wegen) gelegen zijn dient bijkomend onderzoek te gebeuren. In het Mobiliteitsplan wordt gesteld dat bij deze lokale wegen III nog verder onderscheid kan gemaakt worden naar soort: 'woonstraten, industriewegen, landbouwwegen...' en dat sommige straten een meer verzamelende functie hebben (beleidsplan p6). Op microniveau kan dus nog aangeduid worden of een lokale weg III geschikt is om de verbinding van het bedrijf met het hogere wegennet te verzekeren. De bepalingen in het GRS kan dus begrepen worden als een eis om langs landwegen of woonstraten geen zonevreemde bedrijven toe te staan.*



## De toeristisch recreatieve infrastructuur

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

### 3.1.2 Vertaling naar een gebiedsgericht beleid

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

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

#### **Categorie 0, herlocalisatie**

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

#### **Categorie 1, uitdovend**

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

#### **Categorie 2, behoud**

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

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

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

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

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

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

Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

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

Gebied met mogelijkheden voor bosuitbreiding en zachte recreatie en toerisme, waar maximaal behoud en versterking van open ruimte voorop staat. Het gebied is relatief beperkt ontsloten, met de N 38 en N8 als voornaamste dragers.

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

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

Er wordt gestreefd naar compacte, ingegroende en laagdynamische situaties.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

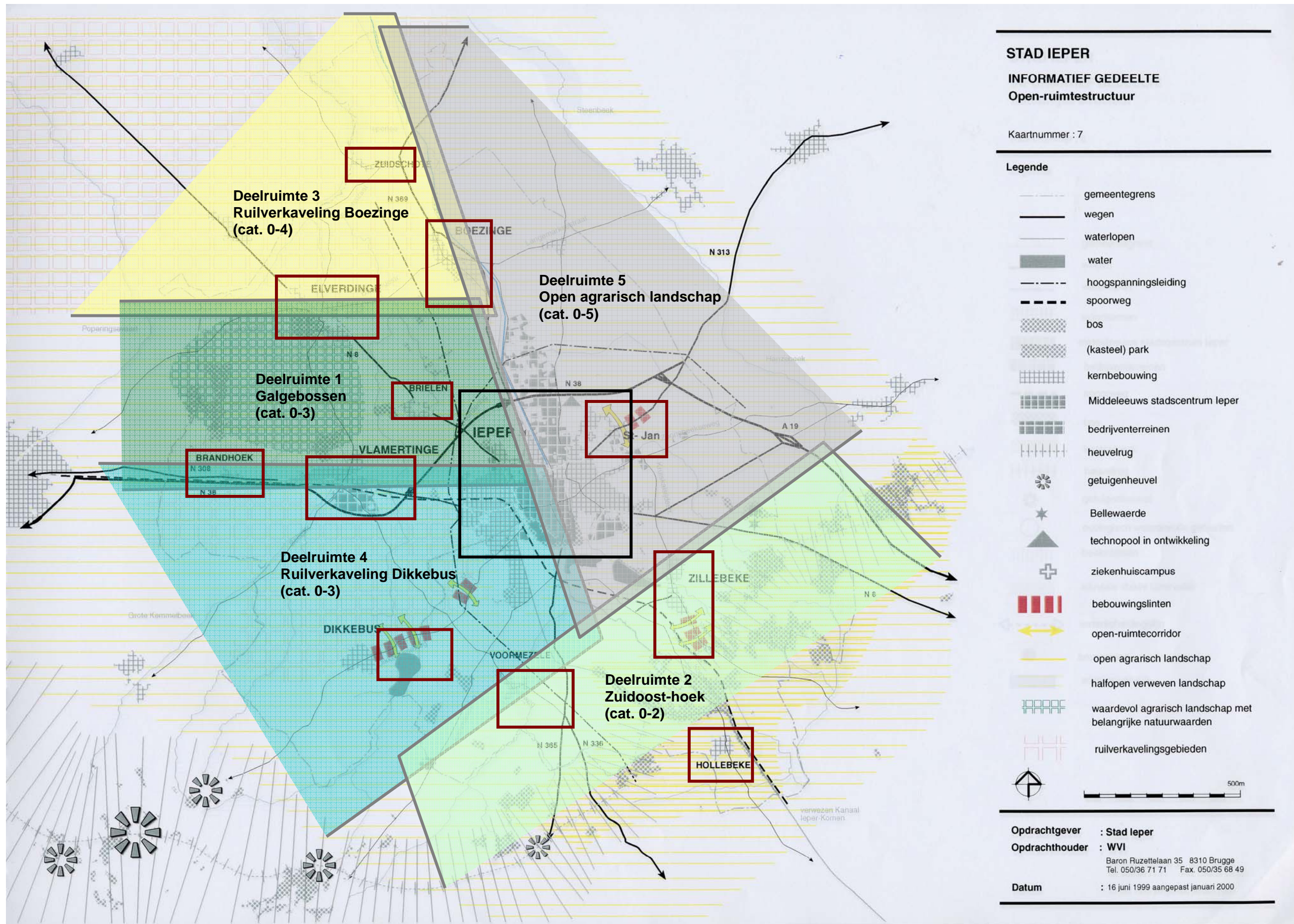
De solitaire zonevreemde bedrijven worden ondergebracht in categorieën **0 tot 3**.

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

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

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

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



Deelruimtes

#### 4. Afwegingskader

Het GRS stelt dat

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

Dit kader wordt als aanvulling beschouwd op het ruimtelijk afwegingskader uit de Ministeriële omzendbrief RO97/01 en de aanvulling dd 29 09 2000 aangaande het planlogisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA. Deze stellen: elk bedrijf dat opgenomen wordt in het sectoraal BPA (hier SRUP) zal op deze basis verder worden onderzocht en afgewogen om tot een classificatie te komen.

De afweging per bedrijf gaat in op de volgende aspecten. In de tabel wordt weergegeven dit het aansluit bij een van de criteria die in het GRS voorkomen.

1	een maximale verweving van de activiteiten met de activiteiten in haar bebouwde of onbebouwde omgeving wordt nagestreefd. Goed nabuurschap vormt het uitgangspunt;	<b>Kernbegrippen</b> <b>Verweving</b>	Sluit aan bij het criterium 7 van het GRS
2	alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, stedenbouwkundige herinrichting, enz...) voor verdere ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;	<b>Ontwikkeling</b>	Sluit aan bij criterium 5 van het GRS
3	het bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel;	<b>Mobiliteit</b>	Sluit aan bij criterium 6 van het GRS
4	de huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;	<b>Economie</b>	Is niet als criterium opgenomen in het GRS
5	de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur, bijkomend ruimtegebruik, versnippering van onbebouwde ruimte, vermindering van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw, bos,...) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie	<b>Herlocalisatie</b>	Is niet als criterium opgenomen in het GRS
6	de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; de ruimtelijke draagkracht is niet in algemene	<b>Draagkracht omgeving en historische gegroeidheid</b>	Sluit aan bij criteria 4 en 7 van het GRS



7	regels te vatten; deze wordt gebied per gebied bepaald; historisch gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht; er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden, evenals de bedrijfseconomische implicaties van de ontwikkeling (efficiëntere organisatie, verbeterde ontsluiting,...) rekening houdend met het principe van de best beschikbare technologie zonder overmatige kost.	<b>Economie, verwachte ontwikkeling</b>	Is niet als criterium opgenomen in het GRS
---	--	---	--

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

Het afwegingskader zoals opgesteld in het GRS, aangevuld met de elementen uit de omzendbrief, resulteren in 9 criteria, waarvan sommige uit te splitsen zijn naar deelaspecten. Hieraan kan stap per stap kan getoetst worden:

- 1 Criterium **GWP-ligging**: Ligging in N-gebied, R-gebied, bosgebied, recreatiegebied, waterwinningsgebied en in agrarische gebieden met ecologische waarde leidt tot uitsluiting
- 2 Criterium **schaalgrootte**: De totale oppervlakte van het bedrijf dient kleiner te zijn dan 2,5 ha;
- 3 Criterium **open ruimte**:
  - Uitbreidingen **aansluitend** met de bestaande (zonevreemde) bebouwing.
  - Ligging in **open-ruimtecorridors**: bedrijf wordt geacht **uitdovend\*** te zijn.
- 4 Criterium **inpassing**:
  - zonevreemde bedrijvigheid en/of -uitbreiding moet steeds voorwaardelijk worden ingepast in het **landschap**. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven\*\*;
  - **de ruimtelijke draagkracht** van de omgeving mag niet worden overschreden. (De ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten; deze wordt gebied per gebied bepaald)
  - **historisch** gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht.
- 5 Criterium **dynamiek t.o.v. draagkracht**: zwak dynamische en sterk dynamische activiteit vergt in relatie tot de draagkracht van de omgeving een verschillende aanpak. Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, stedenbouwkundige herinrichting, enz...) voor verdere ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
 

Deelaspecten:

  - Ruimtegebruik (is er sprake van zuinig of extensief ruimtegebruik ?)
  - schaal (relatieve grootte van het bedrijf t.o.v. de grootte van (landschappelijke) elementen in zijn omgeving)
  - visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf)
  - historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?)
  - lawaai, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?)
  - stof, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?)
  - licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?)
  - geurhinder (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?)
  - afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?)
- 6 Criterium **mobilititeit**:
  - Ontsluiting: slechts toestaan van zonevreemde bedrijvigheid indien vermogen van de aanpalende verkeersweg voldoende is. Bij ligging aan lokale weg III wordt de relatie van het bedrijf met de drager in kwestie onderzocht.
  - Verkeersleefbaarheid: elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m. ...)

- Het bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel;
- 7 Criterium **inpassing** in kernen: onderzoek naar de
- ruimtelijke inpasbaarheid (silhouet, functie, verdraagzaamheid)
  - gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de ruimere omgeving, in functie van het aangrijpen van de uitbreiding om een ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving te creëren
  - verweving van de activiteiten met de activiteiten in haar bebouwde of onbebouwde omgeving: goed nabuurschap vormt het uitgangspunt;
- 8 Criterium **economie**
- de huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
  - nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - inschatting van de verwachte ontwikkeling, uitbreiding van het bedrijf en de bedrijfseconomische implicaties van de ontwikkeling (efficiëntere organisatie, verbeterde ontsluiting)
- 9 Criterium **herlocalisatie**
- de ruimtelijke implicaties bij een herlocalisatie (bijkomende infrastructuren, bijkomend ruimtegebruik, versnippering van onbebouwde ruimte, vermindering van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw, bos,...) tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie

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

*\*\* Het effectenrapport > per deelplan / algemeen?*

## 5. Deelplan 1/1 - Garage Vanderjeugt BVBA, cat 4.

### 5.1 Algemeen

Het betreft een tankstation met garagewerkplaats, gelegen aan de Diksmuidseweg.



#### 5.1.1 Vergunningstoestand

##### Gewestplan

Naam: Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
Datum: 14/08/1979  
Bestemming: agrarische gebieden

##### Geldende rooilijnplannen

Rooilijnplan: Rooilijn DIKSMUIDSEWEG Datum beslissing : 31/12/1970  
Gemeentelijk nr.: RP01/5

##### Stedenbouwkundige vergunningen

Bouwaanvraag 33011/18111/B/1988/534

plaatsen deur voorgevel  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van een gezinswoning)  
Ontvangstdatum: 10/11/1988

Beslissingen & Aard  
Gem.: 1988-11-10 - **Vergunning**  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

Bouwaanvraag 33011/11499/B/1991/124

aanleggen van een waterreservoir  
(Gronden inrichten voor opslag van diverse)  
Ontvangstdatum: 11/03/1991

Beslissingen & Aard  
Gem.: 1991-06-17 - **Weigering**  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

Bouwaanvraag 33011/10566/B/1989/374

bouwen van benzinestation  
(Nieuwbouw handel, horeca, diensten)  
Ontvangstdatum: 17/07/1989

Beslissingen & Aard  
Gem.: 1990-03-12 - **Vergunning**  
Best. Dept.: -  
AROHM: 1990-02-23 -  
VI. Reg.: -

Bouwaanvraag 33011/18111/B/1969/1023

bouwen van toonzaal  
(Nieuwbouw handel, horeca, diensten)  
Ontvangstdatum: 14/08/1969

Beslissingen & Aard  
Gem.: - niet gekend  
Best. Dept.: -  
AROHM: 1969-10-20 - **Vergunning**  
VI. Reg.: -

### Conclusie

De vergunningstoestand is grotendeels conform de huidige toestand. De niet-overdekte autowasplaats is niet vergund, en zal in het plan opgenomen worden als een te verwijderen constructie. Aangezien de toonzaal sinds 1969 vergund is, kan zijn op z'n minst in het plan bestendig worden.

### Milieuvergunningen

dossiernr.: 33011/349/1/E/4  
Naam: VANDERJEUGT Peter  
Adres: Diksmuidseweg 505 A 8904 Boezinge (Ieper)  
Omschrijving: VANDERJEUGT Garage bvba  
Klasse: 1  
Omschrijving\_doss: verandering garagewerkplaats en benzinestation  
Datum ontvangst: 17/08/1998  
Omschrijving procedure: Melding verandering v/d exploitatie klasse 1 (Provincie)  
Datum beslissing: 1998-08-06 - Aktename  
Einde Termijn:  
Locatie: Diksmuidseweg, 505A , 8904 BOEZINGE

### Lozing afvalwater

dossiernr.: 33011/349/1/E/4  
Rubriek: 3.6.2.1. - Afvalwater en koelwater : afvalwaterzuiveringsinstallaties, met inbegrip van het lozen van het effluentwater: voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen bevat, met een effluent tot en met 5 m3/u  
Klasse: 3  
Aantal: 40 kubieke meter per jaar  
Datum beslissing: 1998-08-06 - Aktename  
Begindatum 6/08/1998 – Einddatum: **21/06/2010**  
Bodemsanering (Ja/Nee): N

## Exploitatie klasse 1

dosiernr.: 33011/349/2/E/5

Naam: VANDERJEUGT Garage

Adres: Diksmuidseweg 505 A 8904 Boezinge (Ieper)

Omschrijving: VANDERJEUGT Garage bvba

Klasse: 1

Omschrijving\_doss: overname garage en benzinstation van Vanderjeugt Peter

Datum ontvangst: 15/09/1998

Omschrijving procedure: Melding van overname exploitatie klasse 1 (Provincie).

Datum beslissing: - niet gekend

Einde Termijn: **2010-06-21**

Locatie: Diksmuidseweg, 505A , 8904 BOEZINGE

(de verschillende rubrieken zijn niet weergegeven)

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



Het bedrijf is gelegen in deelruimte 3, en sluit niet aan bij één van de kernen. In de gewenste structuur van Zuidschote en Lizerne geeft het GRS het bedrijf aan als te behouden via de opmaak van een RUP. De open-ruimtecorridor tussen Lizerne en Zuidschote is ingetekend achter het bedrijf en de serres die er ten noorden van gelegen zijn. Voor deze serres is een groeninkleding aangegeven. De N369 is geselecteerd als secundaire weg cat.1.

Het GRS geeft aan tankstations ruimere ontwikkelingsmogelijkheden, ook als zij in open-ruimtecorridors gelegen zijn.

### 5.1.3 Categorisering.

Gelet op deze functie, de vergunningstoestand, de ligging in de deelruimte 3 en de ligging aan de secundaire weg, kan een categorie 4 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf in principe ruimere uitbreidingsmogelijkheden krijgt. Een verdubbeling in oppervlakte is echter niet wenselijk. De ruimtelijke randvoorwaarden zullen verder onderzocht worden.

## 5.2 Toetsing aan het afwegingskader

### 5.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied, en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De totale oppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 2,5 ha: **3593 m<sup>2</sup>**, en valt dus onder de bevoegdheid van de stad.

Het bedrijf kan door zijn ligging t.o.v de deelruimtes maximaal categorie 4 toegekend worden.

#### Open ruimte:

- Het bedrijf is gelegen in een kleine woningengroep, tussen 2 woningen. Uitbreiding kan m.a.w. enkel dwars op de infrastructuur gebeuren.
- Het bedrijf is niet gelegen in een open-ruimtecorridor, maar de open ruimte tussen Lizerne en Zuidschote, achter het bedrijf, is in de gewenste structuur van het GRS opgenomen als een te vrijwaren gegeven. Er zal onderzocht worden of de uitbreiding in westelijke richting dit principe respecteert.

#### Criterium mobiliteit:

- Ontsluiting: Het bedrijf is goed ontsloten; de N369 is geselecteerd als secundaire weg cat.2
- Verkeersleefbaarheid, huidig profiel: Het bedrijf kent een beperkt aantal transportbewegingen voor levering van brandstof, en een bezoekersintensiteit die eigen is aan een tankstation op deze locatie.
- Toekomstig profiel: Het bedrijf plant zijn gunstige bereikbaarheidsprofiel verder te benutten om diensten aan te bieden aan passerend verkeer; reparatie, verkoop, self-carwash, bandencentrale. Parkeervoorzieningen worden afgestemd op de garage-activiteiten en omvatten een 24-tal plaatsen. Omdat zij niet constant bereikbaar dienen te zijn kunnen zij compacter georganiseerd worden.

#### Criterium inpassing:

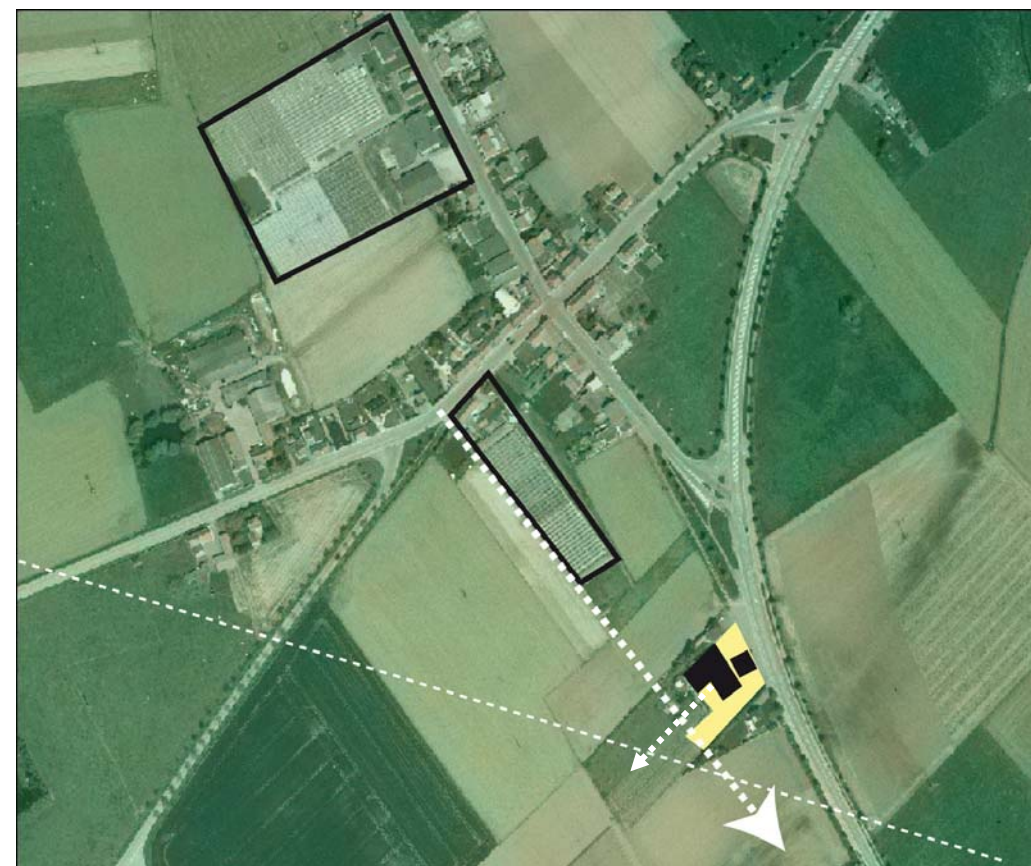
- **Landschap / effectenrapport:** Het bedrijf grenst aan een open-ruimtecorridor.
  - Het eerste schema geeft de 'minimale' ligging van deze corridor weer (volle lijn). De stippellijnen geven weer hoe een diagonale zichtlijn en een doorzicht vanuit de gehuchten de 'maximale' breedte van de corridor bepalen, op de plaats waar die van invloed is op het bedrijf.
  - Het tweede schema wordt weergegeven hoe het doorzicht langsheen de noordelijk gelegen serre (Lizerne) bepalend is voor de diepte van de indringing in open ruimte. De diagonale zichtlijn werkt over een grotere afstand, en zal in ieder geval de noordelijke zijkant van het bedrijf raken. Hier zal dus kleur en ingroening bepalend zijn. De het beeld ten opzichte van de N369 (aan de zuidkant) wordt eerder bepaald door de tuin ten zuiden van het bedrijf.

Als conclusie kan men stellen dat de impact van de uitbreiding in ieder geval kan beperkt worden door het **serrecomplex** ten noorden ervan als **maximale diepte voor bebouwing** voorop te stellen. Daarnaast zullen zowel een groene inpassing als donkere kleur als randvoorwaarden moeten opgelegd worden.

- **Ruimtelijke draagkracht:** Voor de deelruimte was een maximale categorie 4 opgelegd: het bedrijf zal dus kunnen uitbreiden, maar geen functies toelaten die meer hinder veroorzaken dan de huidige.
- **Historisch:** Het bedrijf is opgericht in 1951 op de huidige vestiging, de toonzaal dateert van 1969: het bedrijf is dus niet nieuw op deze locatie. Dit pleit voor een behoud ervan, en het scheppen van beperkte mogelijkheden om uit te breiden.



Schema open-ruimtecorridor op macroschaal



Schema open-ruimtecorridor op macroschaal

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

- ruimtelijke inpasbaarheid: het bedrijf is op een 150 meter van het gehucht Lizerne gelegen, en heeft hier dus geen aanknopingspunt om de schaal van gebouwen af te stemmen. Binnen de kleine woningengroep waarin het bedrijf gelegen is, is de bestaande loods het grootste gebouw, en kan de maximale bouwhoogte best hierop afgestemd worden, met gebouwen tot 8 m.
- Er is geen directe aanleiding om andere elementen in de omgeving (kerkwegels, interessante bebouwing, recreatief medegebruik...) mee te nemen in het plan.
- Verweving: Gezien het profiel van de N369 en de historische aanwezigheid van het bedrijf vormt het geen duidelijke bijkomende belasting van de omgeving. Door bijkomende eisen op te leggen naar organisatie van parkeren, activiteiten in de zone aan de N369 (zoals de carwash), kan een beter nabuurschap bekomen worden.

### 5.2.2 Interne aspecten

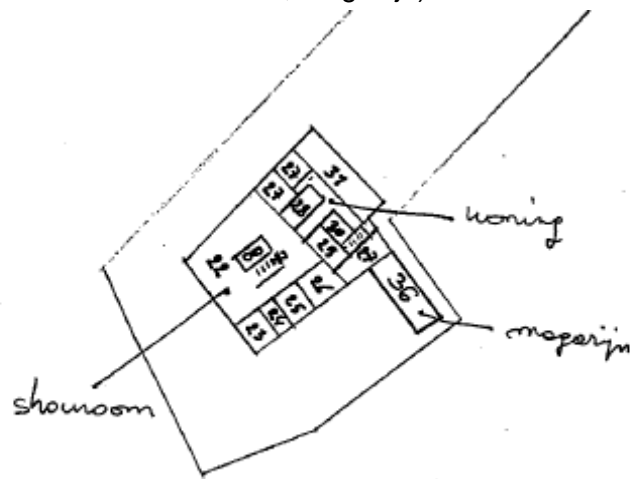
Criterium **herlocalisatie**

- ruimtelijke implicaties t.o.v. herlocalisatie: Het bedrijf is van plan het huidig ruimtegebruik efficiënter te organiseren. De vraag richt zich dus in essentie op bijkomende bebouwingmogelijkheden binnen dezelfde grondinname. De impact voor landbouw is dus minimaal.
- Een herlocalisatie van het bedrijf is door de functie zelf niet haalbaar. Een herlocalisatie na een bedrijventerrein is geen alternatief, de ligging vandaag is vanuit bedrijfseconomisch standpunt ideaal.

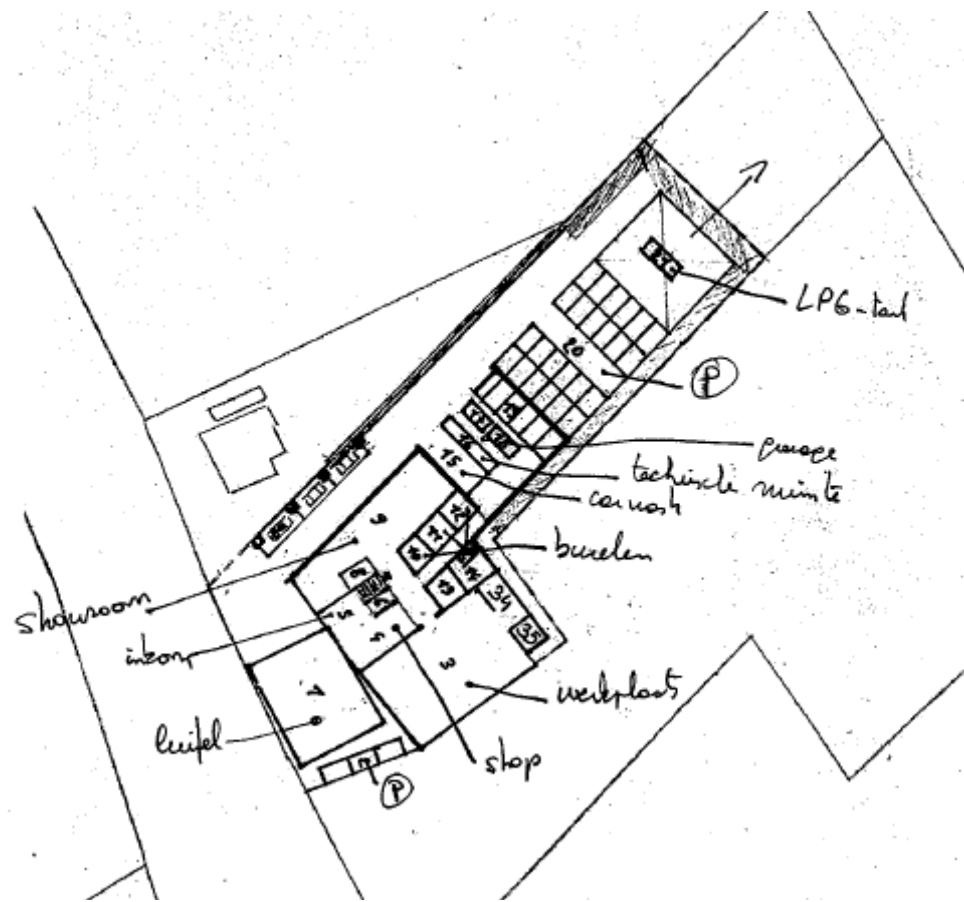
Criterium **dynamiek t.o.v. draagkracht**: zwak dynamische en sterk dynamische activiteit vergt in relatie tot de draagkracht van de omgeving een verschillende aanpak. Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, stedenbouwkundige herinrichting, enz...) voor verdere ontwikkeling op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

Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag neutraal; de gronden achteraan worden 'extensief' gebruikt voor parkeerplaats. In de bebouwde zone is er een vrij efficiënte benutting van ruimte door aaneenschakeling van gebouwen. Er kan worden gestreefd naar een stapeling van functies, en een compactere vorm van parkeren.
- Schaal: het bedrijf kan door zijn ruimte efficiënter te gebruiken een vrij grote bijkomende vloeroppervlakte realiseren. Een verdubbeling ervan ligt echter niet in de bedoeling. De huidige bebouwde oppervlakte van ca 1060 m<sup>2</sup> zou stijgen met een 600 m<sup>2</sup>. De vloeroppervlakte (nu circa 990 m<sup>2</sup>) met ca 900 m<sup>2</sup>, waarbij een gedeelte van de oppervlakte zou gestapeld worden (woning, toonzaal, magazijn)



Schets organisatie verdieping (info bedrijf)



Schets organisatie niveau 0 (info bedrijf)

- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): kan wellicht verbeteren, een gedeelte van de gebouwen zou herbouwd worden.
- Historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf wil inspelen op de groeiende vraag naar autogas-verdeelpunten, en dienstverlening op het vlak van onderhoud (carwash). Daarnaast wil het voldoende ruimte voorzien om te kunnen voldoen aan milieueisen op het vlak van recyclage en scheiding van afval. De huidige milieuvergunning loopt tot 2010
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Het bedrijf is door zijn milieuvergunning gebonden aan maatregelen om de hinder te beperken.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): in deze open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen.
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) (zie hierboven)

#### criterium economie

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
  - In de laatste 5 jaar zijn investeringen gedaan voor ca 327.000 €
    - o Machines 77.000 €
    - o Gebouwen 75.000 €
    - o Rollend materieel 75.000 €
    - o Benzinstation 100.000 €
  - Het bedrijf heeft 2 werknemers, en heeft in de loop der jaren een cliënteel opgebouwd in de omgeving.
- Uitbreidingnood: om te voorzien in voldoende binnenruimte voor de stalling van een 6-tal auto's en carwash, welke nu voornamelijk buiten voorzien was, en een technische ruimte, wordt een



uitbreiding met 610 m<sup>2</sup> gebouwen voorzien. De huidige showroom, vandaag circa 170 m<sup>2</sup> groot, zal op de huidige grootorde behouden worden: enkel een aantal auto's dewelke momenteel buiten aangeboden worden, worden binnen geplaatst. Het aantal parkeerplaatsen in open lucht, achter de gebouwen, vermindert tot 12 plaatsen (waar er nu een 20-tal voertuigen geparkeerd staan. De totale oppervlakte gebouwen zal 1370 m<sup>2</sup> bedragen. De totale ingenomen oppervlakte vermindert met circa 450 m<sup>2</sup>.

- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - Het bedrijf wenst binnen de 2 jaar uit te breiden, heeft de nodige ingrepen gedaan in functie van de Vlarem-wetgeving, is steeds regelmatig vergund geweest. Om continuïteit te garanderen is het voorzien van uitbreidingsmogelijkheden noodzakelijk.
- Het bedrijf zal door zijn uitbreiding 1 à 2 mensen meer in dienst kunnen nemen, zich verder in regel stellen met de milieuwetgeving, en de bedrijfsactiviteit verder kunnen uitbouwen, met voldoende schaalgrootte om de nodige investeringen te verantwoorden.

### 5.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als ambachtelijke bedrijvigheid, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan een garage met werkplaats.

Het plan voorziet in een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met circa 600 m<sup>2</sup> (60%). Door de hoogte van de gebouwen te limiteren op 8 meter wordt enerzijds de schaal beperkt, en anderzijds de mogelijkheid gegeven om een gedeelte van de activiteiten te gaan stapelen (woning, magazijn, toonzaal). De toegelaten hoogte (8m) is hierop afgestemd.

De oppervlakte voor toonzaal wordt in ieder geval beperkt tot maximaal 20% van de oppervlakte van de zone.

De verharding achter de gebouwen wordt beperkt in functie van de diepte van de aangrenzende tuin. Dit is minder dan het bedrijf vraagt om auto's te stallen, maar de limiet om de open-ruimtecorridor te respecteren tussen Lizerne en Zuidschote.

Er wordt een specifieke eis opgenomen om de carwash in open lucht te verwijderen: deze wordt na verwijdering enkel in de gebouwen toegelaten. Verder leggen de voorschriften eisen op aan gevelkleur, inrichting van de bufferzones en buitenverlichting.

### 5.4 Integraal waterbeheer

Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer. Het bedrijf werd gemarkeerd met een witte cirkel.

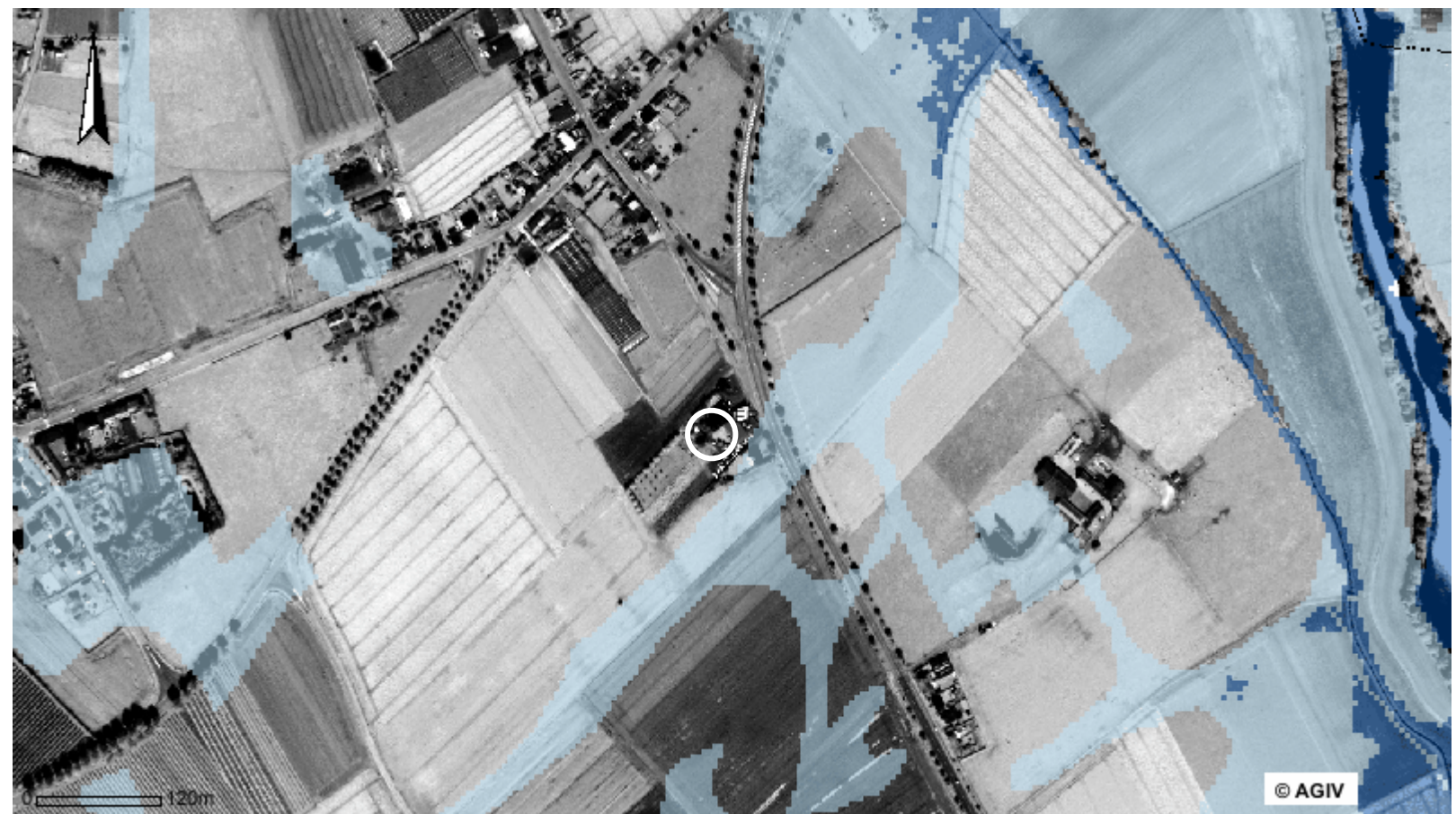
Uit de kaart blijkt dat een zone ten zuiden van het bedrijf aangeduid wordt als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

Het bedrijf zelf is niet in deze zone gelegen.

De geplande uitbreiding van gebouwen en verhardingen is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup> of 0,1 ha. Binnen het plan is zowel ruimte voor infiltratie als voor opvang en hergebruik van regenwater; respectievelijk in de bufferzones, zone 3, en in de zone 2 voor toeritten en verharding.

Bijgevolg kan besloten worden dat de negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding beperkt is, en er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.



### **5.1 Buurtwegentoets**

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

### **5.2 Op te heffen bestemmingen**

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Agrarische gebieden

## 6. Deelplan 2/1 – Koen Delanghe, dakwerken, cat 4.

### 6.1 Algemeen

Het betreft een dakwerkersbedrijf, gelegen aan de Langemarkseweg.



#### 6.1.1 Vergunningstoestand

##### Gewestplan

Naam: Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
Datum: 14/08/1979  
Bestemming: agrarische gebieden en woongebied met landelijk karakter

##### Geldende rooilijnplannen

Rooilijnplan:	Rooilijn LANGEMARKSEWEG	Datum beslissing : 28/10/1960
Gemeentelijk nr.:	RP03/1	
Rooilijnplan:	Rooilijn LANGEMARKSEWEG	Datum beslissing : 15/01/1973
Gemeentelijk nr.:	RP03/2	

##### Stedenbouwkundige vergunningen

###### Bouwaanvraag 33011/30725/B/1969/1004

bouwen van loods  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
Ontvangstdatum: 5/03/1969

##### Beslissingen & Aard

Gem.: - niet gekend  
Best. Dept.: -  
AROHM: 1969-06-07 - Vergunning  
VI. Reg.: -

###### Bouwaanvraag 33011/15421/B/1997/457

bouwen van loods  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
Ontvangstdatum: 26/08/1997

##### Beslissingen & Aard

Gem.: 1998-02-23 - Weigering  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

vernieuwen voorgevels-dak, herstrukt. loodsen, slopen koterijen  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van land- en tuinbouw)

Ontvangstdatum: 9/07/1993

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1993-07-19 - Vergunning

Best. Dept.: -

AROHM: -

VI. Reg.: -

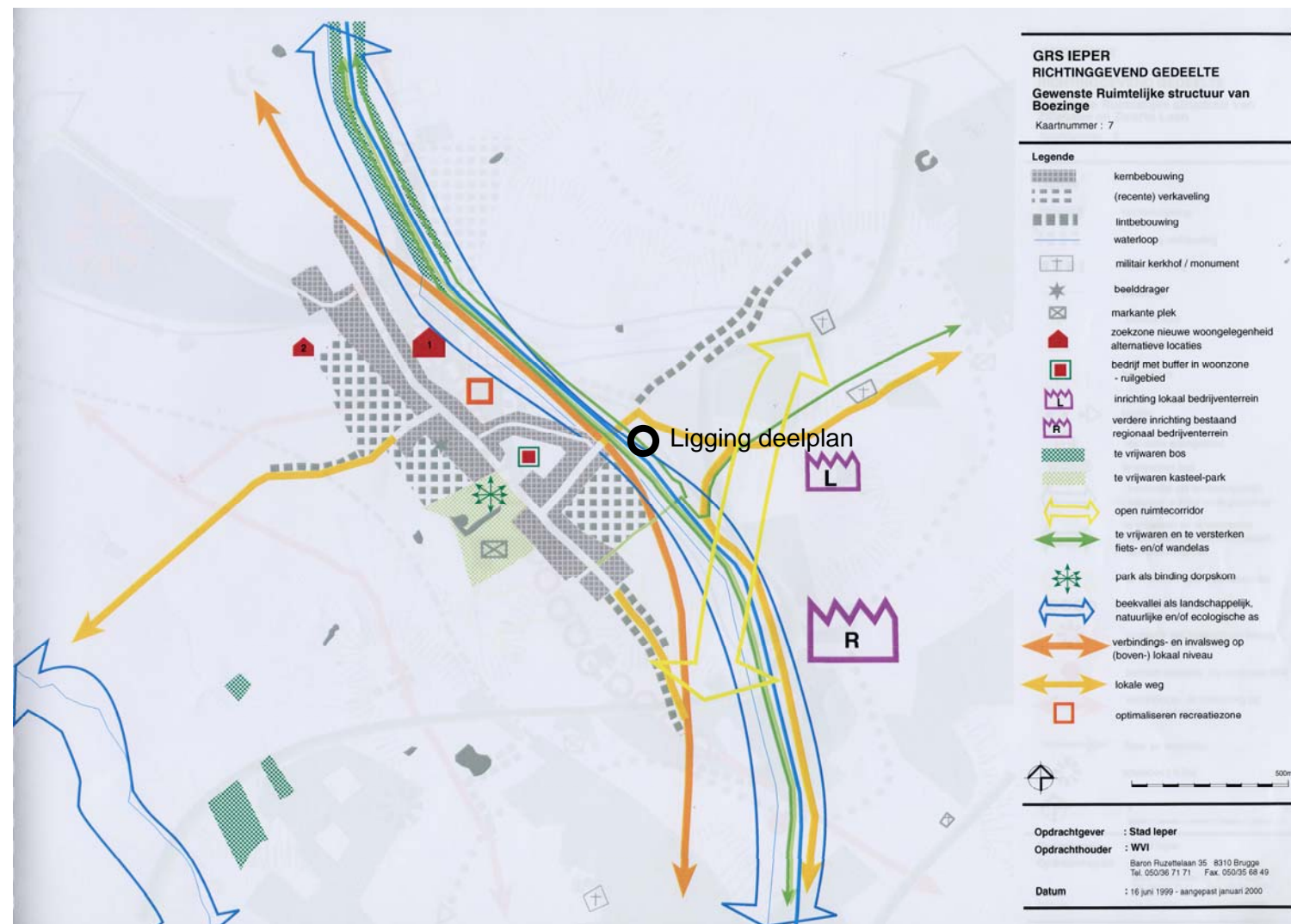
### Conclusie

De vergunningstoestand is grotendeels conform de huidige toestand voor wat de gebouwen betreft. De huidige functie is niet vergund als zodanig, maar gezien de ligging deels in woongebied, en de aansluiting bij Boezinge wel aanvaardbaar. De historische aanwezigheid van bedrijvigheid langs het kanaal is een bijkomend argument hierin.

### Milieuvergunningen

Geen milieuvergunningen gekend (info bedrijf: het bedrijf is niet vergunningsplichtig)

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



Het bedrijf is gelegen in deelruimte 5 – 'open agrarisch landschap', en sluit aan bij de kern Boezinge. In de gewenste structuur van Boezinge geeft het GRS het bedrijf aan als te behouden via de opmaak van een RUP. De open-ruimtecorridor tussen Boezinge en het regionaal bedrijventerrein is ingetekend ten oosten van de Oostkaai. De Langemarkseweg is geselecteerd als lokale weg II. Het kanaal Ieper-Ijzer is aangeduid als een landschappelijke, natuurlijke en/of ecologische as, waarlangs ruimte gevrijwaard dient te worden als fiets- of wandelas.

De oude vaart is gecategoriseerd als een onbevaarbare waterloop categorie 2

### 6.1.3 Categorisering.

Gelet op deze functie, de vergunningstoestand, de ligging in de deelruimte 5 en de ligging aan de secundaire weg, is maximaal een categorie 5 mogelijk, wat betekent dat het bedrijf in principe ruimere uitbreidingsmogelijkheden krijgt, zonder beperking qua functie. De ligging ten opzichte van een belangrijke natuurlijke, landschappelijk en recreatieve as maken het aangewezen de categorie te beperken tot 4 (met beperking qua activiteiten). De ruimtelijke randvoorwaarden zullen verder onderzocht worden.

## 6.2 Toetsing aan het afwegingskader

### 6.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied, en deels in een woongebied met landelijk karakter (eerste 50 m aan de Molenstraat), en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De totale oppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 2,5 ha: **1.985 m<sup>2</sup>**, en valt dus onder de bevoegdheid van de stad.

#### Open ruimte:

- Het bedrijf sluit aan op de kern van Boezinge, aan de overzijde van de N369, en ligt ingesloten tussen de Langemarkseweg, Molenstraat en, Oude Vaart.
- Het bedrijf is niet gelegen in een open-ruimtecorridor, noch aan de rand ervan.

#### Criterium mobiliteit:

- Ontsluiting: Het bedrijf is goed ontsloten; de Langemarkseweg is geselecteerd als lokale weg cat.2, en het bedrijf is aangesloten op de N369, zonder dat het daarvoor dorpskernen belast.
- Verkeersleefbaarheid, huidig profiel: Het bedrijf kent een beperkt aantal transportbewegingen voor levering van materialen. Daarnaast zijn er de voertuigbewegingen van werknemers (9) die vanuit het bedrijf naar de werven vertrekken.
- Toekomstig profiel: Het bedrijf plant in eerste instantie zijn huidige opslag en stalling van bedrijfsvoertuigen (wat nu voor een groot deel in open lucht gebeurt) te verbeteren. De intensiteit van het transport zal hierdoor niet verhogen.

#### Criterium inpassing:

- **Landschap / effectenrapport:** Het bedrijf is gelegen in een woonlint bij de kern van Boezinge, haaks op het kanaal Ieper-IJzer. Het schema geeft weer hoe de bebouwing op die plaats de oude schakel vormt tussen het dorp en het kanaal. Deze relatie is grotendeels verloren gegaan bij de aanleg van de N369. Het woonlint zelf is door typologie (villa's) en als locatie los komen te staan van Boezinge. Het karakter van de bebouwing aan de kade sluit echter nog steeds aan bij het industriële karakter van de onmiddellijke omgeving van de sluis van Boezinge.
- **Ruimtelijke draagkracht:** Voor de deelruimte was een maximale categorie 5 opgelegd: het bedrijf zou dus kunnen uitbreiden, en een flexibeler invulling toelaten na eventuele stopzetting van de activiteit. Gezien de beperkte ruimte en de wenselijkheid om wandelaars en fietsers langs het kanaal te leiden, is een verschuiving naar bvb productie niet wenselijk. Aansluiten bij recreatie daarentegen kan op (heel lange) termijn wellicht wel.
- **Historisch:** Het bedrijf is gestart op deze locatie op 1 01 1994. De loods dateert van 1969, en sluit aan bij de 'historische bebouwing': die dateert van kort na WOII. De omgeving was steeds gekenmerkt door diverse bedrijfsactiviteiten, waaronder enkele maalderijen. Bedrijvigheid is dus niet nieuw op deze locatie. Dit pleit voor een behoud ervan, en het bestemmen als ruimte voor ambachtelijke bedrijvigheid.

#### Criterium inpassing in kernen: onderzoek naar de

- ruimtelijke inpasbaarheid: het bedrijf is onderdeel van de bebouwing langs het kanaal. De voorschriften naar gebariet en materialen dienen daarop afgestemd te worden.

- De loop van de Oude Vaart langs het bedrijf dient in plan en voorschriften meegenomen te worden, zodat het onderhoud van de beek mogelijk is. Op technisch vlak zijn daarvoor reeds maatregelen genomen: de beekbodem is versterkt, zodat een kleine graafmachine het slib uit de beek kan verwijderen.
- Verweving: Gezien het profiel van de N369 en het kanaal, en de historische aanwezigheid van bedrijvigheid op die locatie, vormt het geen duidelijke bijkomende belasting van de omgeving. Door bijkomende eisen op te leggen naar organisatie van de toegangen, de omsluiting van het bedrijf, en de materialisatie, kan een beter nabuurschap bekomen worden.

## 6.2.2 Interne aspecten

### criterium herlocalisatie

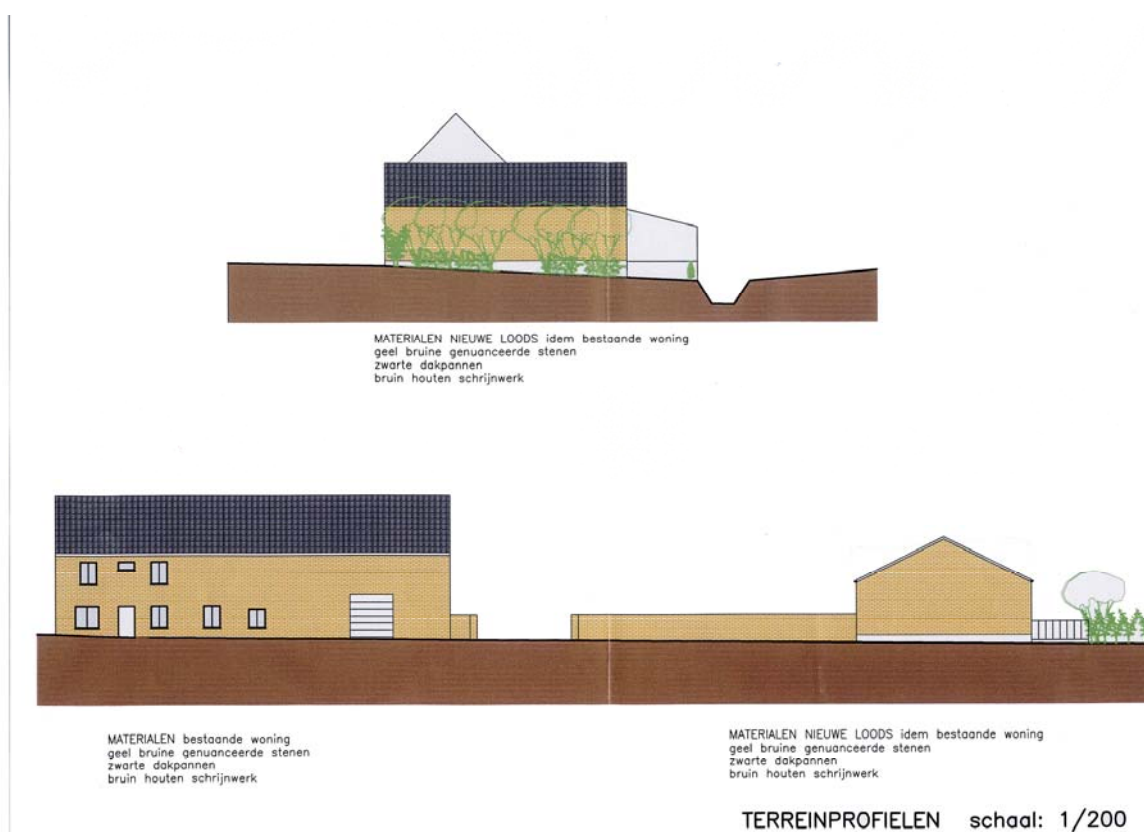
- ruimtelijke implicaties t.o.v. herlocalisatie: Het bedrijf is van plan het huidig ruimtegebruik efficiënter te organiseren. De vraag richt zich dus in essentie op bijkomende bebouwingmogelijkheden binnen dezelfde grondinname, op gronden die niet nuttig zijn voor de landbouw. Er is met andere woorden geen gevolg voor landbouw.
- Een herlocalisatie van het bedrijf is gezien de inpasbaarheid van de opslag in de huidige omgeving niet opportuun. De investeringen ter plaatse zijn relatief klein, maar de beperkte ruimtebehoefte, de goede ontsluiting en de ligging t.o.v. het werkingsgebied, is vanuit bedrijfseconomisch standpunt verdedigbaar, en levert een goede invulling / hergebruik van de ingesloten site.
- Criterium **dynamiek t.o.v. draagkracht**: De draagkracht van de site is zowel op landschappelijk vlak (Ieperleekanaal, N369) als op het vlak van ontsluiting (Langemarkseweg / N369) zeer groot. Daarenboven ligt het bedrijf door zijn schaal ingepast in de omgeving. De dynamiek (opslag en kleine verwerking (5% van de activiteit) + transport naar werven) is aanvaardbaar op deze locatie, en kan verbeterd worden door een groter aandeel van de activiteit binnen gebouwen uit te voeren, in plaats van in open lucht.

### Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag nog extensief, ondanks de beperkte ruimte; de gronden achteraan worden gebruikt voor stapeling van bouwmaterialen, puin e.d.. In de bebouwde zone is er een vrij efficiënte benutting van ruimte door aaneenschakeling van gebouwen.
- Schaal: het bedrijf kan door zijn beperkte ruimte geen substantiële schaalvergroting realiseren. In die zin dient de bijkomende bebouwing als ondergeschikt aan de huidige gezien te worden.

### Schetsontwerp bijgebouw (info bedrijf) >

- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): kan verbeteren door een homogeen materiaalgebruik, ommuring van de opslag.
- Historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf wil een duurzame situatie creëren door meer binnenruimte te voorzien voor machines, voertuigen en materialen.
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Door de bouwplannen zullen deze vormen van hinder in ieder geval verminderen.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): Het beperken van lichthinder is op deze plaats van belang naar het kanaal toe (langs de industriezone Ieperleekanaal zijn hiervoor maatregelen genomen door aangepaste openbare verlichting).
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Door strengere normen rond verwerking van bouwafval zijn bedrijven in de bouwsector verplicht om afvalstromen maximaal te scheiden bij de afbraak. Zij vermijden elke 'restfractie' op hun eigen terreinen. Bij de werken zal een waterzuivering voorzien worden door bezinkputten.



## criterium economie

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
  - Bruto jaarlijkse omzet ca 750.000 à 1.000.000 €
  - Afzetgebied: 80% West-vlaanderen, 20% rest v België.
  - Investerings ter plaatse
    - o Gebouwen: 100.000 €
    - o Verhardingen: 12.500 €
    - o Groen: 5000 €
    - o Afsluitingen: 6250 €
  - Ca 5 % van de verwerking gebeurt ter plaatse, 95% op de werven.
  - Het bedrijf heeft 10 werknemers
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - a. concrete behoeften:
    - momenteel in bestaande gebouw: 400 m<sup>2</sup>: refter, bureau, kleedruimte en sanitair, stockage van zink en koper, atelier, rollend materieel (2 lichte bedrijfswagens)
    - in toekomstige gebouw: 1 vrachtwagen met aanhangwagen, 3 lichte vrachtwagens, 3 hoogtewerkers, circulatieruimte: 272 m<sup>2</sup>
  - b. beleidscontinuïteit en bedrijfszekerheid:
    - Het bedrijf wenst op zo kort mogelijke termijn de nodige werken uit te voeren en is reeds eerder vergund als bedrijfsgebouw (binnen de woonzone). Om continuïteit en werkzekerheid te garanderen is het voorzien van de bouwmogelijkheden noodzakelijk.
    - Het gebrek aan stockage en berging van bedrijfsvoertuigen wordt door de uitbreiding opgevangen.
- Het bedrijf voorziet een drietal mensen meer in dienst kunnen nemen, heeft daarvoor nood aan 10 parkeerplaatsen op het perceel.

### 6.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als ambachtelijke bedrijvigheid, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan de huidige stapeling met beperkte verwerkende activiteit.

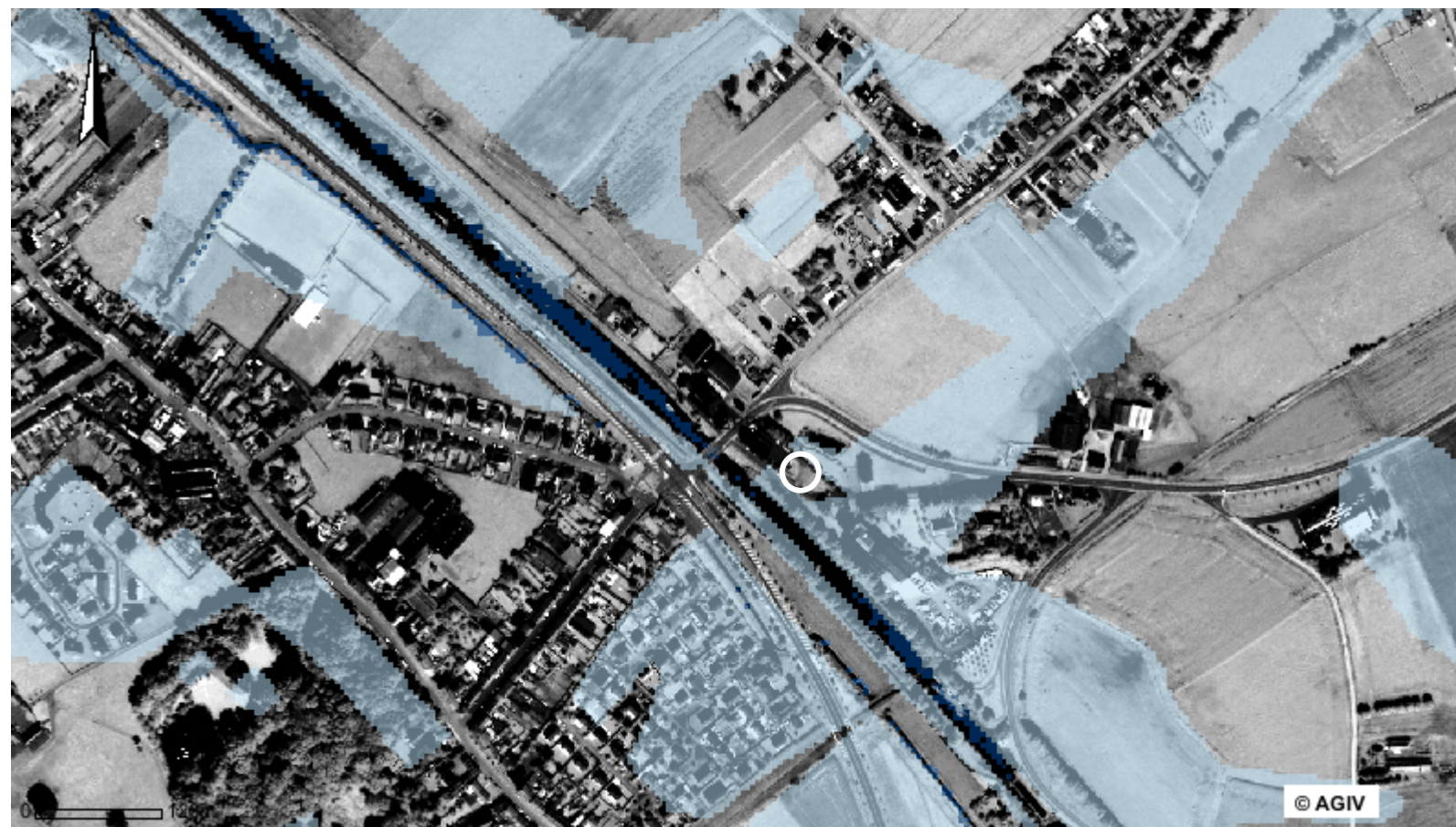
Het plan voorziet in een uitbreiding van de bebouwbare oppervlakte met circa 270 m<sup>2</sup> (huidige bebouwde oppervlakte bedraagt circa 430 m<sup>2</sup>). Door de kroonlijsthoogte van de gebouwen te limiteren op 6 meter, en de nok op 10m wordt enerzijds de schaal beperkt tot de huidige hoogte van gebouwen. De inplantingsplaats van de uitbreiding en het openlaten van een kleine binnenkoer vindt zijn reden in de manoeuvreerruimte die op eigen terrein nodig is. De straatzijde wordt op dat ogenblik minimaal doorbroken door toeritten, en de nieuwe loods wordt maximaal benut, aangezien er geen doorrit nodig is.

Er wordt een specifiek voorschrift opgenomen met betrekking tot de manier van afsluiten; er wordt een muur in metselwerk gevraagd, die de stapeling op de binnenkoer afschermt, en een continuïteit geeft aan de architectuur.

T.o.v. de beek wordt een bouwvrije zone ingetekend (die wel benut kan worden als doorrit). Op de achterste tip van het perceel wordt een groen accent ingetekend (buffer) die de overgang vormt naar de voortuin aan de overzijde van de Langemarkseweg (zie deelplan 3/1)

### 6.4 Integraal waterbeheer

Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer.



Het bedrijf werd gemarkeerd met een witte cirkel.

Uit de kaart blijkt dat zuidzijde van het bedrijf aangeduid wordt als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

De geplande uitbreiding van gebouwen en verhardingen is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup> of 0,1 ha.

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

Bijgevolg kan besloten worden dat de negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding beperkt is, maar er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van 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. In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.

#### **6.5 Buurtwegentoets**

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

#### **6.6 Op te heffen bestemmingen**

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Agrarische gebieden
  - Art. 6 – 1.2.2. Woongebieden met een landelijk karakter



## 7. Deelplan 3/1 – Samyn-Delbeke, bouwmaterialen, cat 4.

### 7.1 Algemeen

Het betreft een bouwstoffenleverancier, gelegen aan de Langemarkseweg.



#### 7.1.1 Vergunningstoestand

##### Gewestplan

**Naam:** Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
**Datum:** 14/08/1979  
**Bestemming:** agrarische gebieden

**Naam:** Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
**Datum:** 14/08/1979  
**Bestemming:** reservegebieden voor industriële uitbreiding (industriële + ambachtelijk)

##### Geldende rooilijnplannen

**Rooilijnplan:** Rooilijn LANGEMARKSEWEG      Datum beslissing : 28/10/1960  
**Gemeentelijk nr.:** RP03/1

## Stedenbouwkundige vergunningen

### Bouwaanvraag 33011/30668/B/1966/1018

verbouwen van loods  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van industrie, ambacht)  
**Ontvangstdatum:** 7/03/1966

### Beslissingen & Aard

Gem.: - niet gekend  
Best. Dept.: -  
AROHM: 1966-04-29 - Vergunning  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/14434/B/1994/452

verbouwen en saneren achtergebouwen bij bouwstoffenhandel  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van industrie, ambacht)  
**Ontvangstdatum:** 15/10/1994

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1995-04-03 - Vergunning  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/14434/B/1996/103

oprichten houten tuinhuis voor kleinvee,slopen bestaande berging  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
**Ontvangstdatum:** 1/03/1996

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1996-03-11 - Vergunning  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/14434/B/1983/11

bouwen opslagplaats  
(Nieuwbouw bijgebouw)  
**Ontvangstdatum:** 6/01/1983

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1983-07-07 - Vergunning  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/23741/B/1978/433

bouwen woning  
(Nieuwbouw eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 27/09/1978

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1978-10-19 - Vergunning  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

## Conclusie

De vergunningstoestand is grotendeels conform de huidige toestand. De opslag in open lucht is grotendeels niet vergund, maar historisch bij de gebouwen gegroeid. Ze zal in het plan gedeeltelijk omgevormd worden tot bufferruimte.

## Milieuvergunningen

Geen milieuvergunningen gekend.

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

Het bedrijf is gelegen in deelruimte 5 – ‘open agrarisch landschap’, ligt in de omgeving van de kern Boezinge, maar sluit er fysisch niet duidelijk op aan.

De open-ruimtecorridor tussen Boezinge en het regionaal bedrijventerrein is ingetekend ten oosten van de Oostkaai, en raakt het bedrijf aan de achterzijde. De Langemarkseweg is geselecteerd als lokale weg II. Het kanaal Ieper-IJzer is aangeduid als een landschappelijke, natuurlijke en/of ecologische as, waarlangs ruimte gevrijwaard dient te worden als fiets- of wandelas.

De oude vaart is gecategoriseerd als een onbevaarbare waterloop categorie 2

### 7.1.2 Categorisering.

Gelet op deze functie, de vergunningstoestand, de ligging in de deelruimte 5 en de ligging aan de secundaire weg, kan een categorie 4 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf in principe ruimere uitbreidingsmogelijkheden krijgt, echter met beperking qua functie, omwille van de ligging langs het Ieperleekanaal. De ruimtelijke randvoorwaarden zullen verder onderzocht worden.

## 7.2 Toetsing aan het afwegingskader

### 7.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied, en deels in een reservegebied voor industrie (achterste gedeelte van het bedrijf, voormalige terrein NMBS), en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De totale oppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 2,5 ha: **1 ha 32 a m<sup>2</sup>**, en valt dus onder de bevoegdheid van de stad.

### Open ruimte:

- Het bedrijf ligt in de directe omgeving van de kern van Boezinge, aan de overzijde van de N369, en ligt tussen de Langemarkseweg, de Oude Vaart, en de oude spoorwegberm tussen Boezinge en Langemark.
- Het bedrijf is gelegen aan de rand van de open-ruimtecorridor tussen Boezinge en het regionaal bedrijventerrein.

### Criterium mobiliteit:

- Ontsluiting: Het bedrijf is goed ontsloten; de Langemarkseweg is geselecteerd als lokale weg cat.2, en het bedrijf is aangesloten op de N369, zonder dat het daarvoor dorpskernen belast.
- Verkeersleefbaarheid, huidig profiel:
  - 5 transportbewegingen / week voor levering van materialen:
  - Dagelijks (5 dagen/ week) transportbewegingen voor afvoer van materialen. Het bedrijf heeft parkeerruimte (20-tal plaatsen) voor werknemers en bezoekers. De transportbewegingen kunnen volledig op eigen terrein gebeuren.
- Toekomstig profiel: Het bedrijf plant op deze locatie geen verdere uitbreiding van de activiteiten. De intensiteit van het transport zal hierdoor niet verhogen.

### Criterium inpassing:

- **Landschap / effectenrapport:** Het bedrijf is aan het gedeelte van de Langemarkseweg dat afgekort is, en behoort hierdoor tot een klein groepje woningen dat aan de zuidzijde van dit weggedeelte ligt, en ten noorden van de oude spoorwegberm. Het schema geeft weer hoe de achterzijde van deze bebouwing op die plaats gericht is naar de open ruimte langs de Oostkaai en



het spoorwegpad. Het karakter van de bebouwing en de groene tuinen is eerder residentieel (villa), en het woonhuis bij het bedrijf Samyn-Delbeke heeft een waardevolle architectuur (landhuis, interbellum). De inpassing van het bedrijf kan positief evolueren indien aan de achterzijde van ervan voldoende ruimte voorzien wordt voor groen. Een kleine boomgaard op de het perceel van de NMBS (zuidelijke tip) en de loop van de Oude vaart vormen hiervoor de aanzet. De beeldkwaliteit van het spoorwegpad kan hierdoor verbeteren.

- **Ruimtelijke draagkracht:** Voor de deelruimte was een maximale categorie 5 opgelegd: het bedrijf zou dus kunnen uitbreiden, en een flexibelere invulling toelaten na eventuele stopzetting van de activiteit. Gezien de beperkte ruimte en de wenselijkheid om wandelaars en fietsers langs het kanaal te leiden, is een verschuiving naar bvb productie niet wenselijk. Aansluiten bij recreatie daarentegen kan op (heel lange) termijn wellicht wel.
- **Historisch:** Het bedrijf werd opgericht kort na WO II, en zit op de huidige locatie sinds 1981, maar het gebouw dateert uit de jaren '20, en was reeds toen als bouwstoffenhandel gekend. Het gebouw werd opgenomen in 'Bouwen Door De Eeuwen Heen' – deel arr. Ieper, p 335-336. De recente gebouwen werden vergund in '83 en '95. Recent is een tweede locatie in bedrijf genomen op de LO-zone Ieperleekanaal, waar een gebouw voor de stockage van bouwstoffen en rollend materieel is opgericht. Door deze evolutie is een uitbreiding aan de Langemarkseweg niet langer noodzakelijk, en is een bestendiging van de huidige situatie voor het bedrijf voldoende.

Criterion **inpassing** in kernen: onderzoek naar de

- ruimtelijke inpasbaarheid: het bedrijf is onderdeel van de bebouwing langs het kanaal. De voorschriften naar gabariet en materialen dienen daarop afgestemd te worden.
- De loop van de Oude Vaart langsheen het bedrijf dient in plan en voorschriften meegenomen te worden, zodat het onderhoud van de beek mogelijk is. De zone langsheen het fietspad kan verder als groene zone ingericht worden.
- Verweving: Gezien het profiel van de N369 en het kanaal, de ontsluiting naar de Langemarkseweg (die geen andere functie heeft op dit weggedeelte) en de historische aanwezigheid van bedrijvigheid op die locatie, vormt het geen duidelijke bijkomende belasting van de omgeving. Door bijkomende eisen op te leggen naar behoud van de architectuur en de omsluiting van het bedrijf, kan een beter nabuurschap bekomen worden.

## 7.2.2 Interne aspecten

Criterion **herlocalisatie**

- ruimtelijke implicaties t.o.v. herlocalisatie: Het bedrijf is van plan het huidig ruimtegebruik efficiënter te organiseren. De vraag richt zich dus in essentie op het bestendigen van de huidige situatie binnen dezelfde grondinname, op gronden die niet nuttig zijn voor de landbouw. Er is met andere woorden geen gevolg voor landbouw.
- Een herlocalisatie van het bedrijf is gezien de historische achtergrond niet opportuun. De investeringen zijn er steeds op gericht geweest om tot een kwalitatieve locatie te komen, waar de buitenopslag op een aanvaardbare manier georganiseerd is. De groene elementen (bomenrijen, boomgaard), zowel op het bedrijf als in de omgeving dragen hiertoe bij. Het creëren van eenzelfde situatie op een bedrijventerrein zou een veel grotere investering vragen, en veel ruimte in beslag nemen.
- Criterion **dynamiek t.o.v. draagkracht:** De draagkracht van de site is zowel op landschappelijk vlak (Ieperleekanaal, N369) als op het vlak van ontsluiting (Langemarkseweg / N369) zeer groot. Daarenboven ligt het bedrijf door zijn schaal ingepast in de omgeving. De dynamiek is aanvaardbaar op deze locatie.



Schema inpassing op meso-schaal

Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag nog extensief. De gronden achteraan worden gebruikt voor stapeling van bouwmaterialen. In de bebouwde zone is er een vrij efficiënte benutting van ruimte door aaneenschakeling van gebouwen.
- Schaal: het bedrijf wenst op deze locatie geen verdere uitbreiding te realiseren.
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): kan verbeteren door een verbetering van de opslag aan de achterzijde.
- Historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf is op deze site een historisch gegroeid bedrijf. Het heeft een tweede locatie ingenomen in de bedrijvzone leperleekanaal (lokaal gedeelte). Door de ontdubbeling vervalt de nood om bij te bouwen op de locatie aan de Langemarkseweg.
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Door de verdere aanleg van groen aan de achterzijde van het bedrijf (nu reeds is er een kleine boomgaard) zullen deze vormen van hinder in ieder geval verminderen. Het is echter niet aangewezen dat lawaaierige of andere hinderlijke bedrijven op deze site terechtkomen. Dit zal meegenomen worden in de voorschriften.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): Het beperken van lichthinder is op deze plaats van belang naar het kanaal toe (langs de industriezone leperleekanaal zijn hiervoor maatregelen genomen door aangepaste openbare verlichting).
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Het regenwater wordt gescheiden opgevangen en geloosd in de vaart.

#### criterium **economie**

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
  - Recente investeringen:
    - o Machines: 74.000 €
    - o Gebouwen: 141.000 €
    - o Rollend materieel: 500.000 €
    - o Andere: 13.000 €
    - o Totaal: 728.000 €
  - Afzetgebied: 75% West-Vlaanderen, 20% België en 5% buitenland.
  - Het bedrijf stelt 3 arbeiders en 2 bedienden te werk
  - Het betreft een groothandel in bouwmaterialen. Het aspect 'toonzaal' is beperkt tot het tonen van materialen, die naderhand door de plaatser (aannemer) opgehaald worden.
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - Het bedrijf wenst op zo kort mogelijke termijn de nodige werken uit te voeren en is reeds eerder vergund als bedrijfsgebouw (binnen de woonzone). Om continuïteit en werkzekerheid te garanderen is het voorzien van de bouwmogelijkheden noodzakelijk.
  - Er is opvolging door de kinderen.
- Het bedrijf voorziet een twee à drie mensen meer in dienst kunnen nemen.

### 7.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als ambachtelijke bedrijvigheid, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan de huidige stapeling met beperkte verwerkende activiteit.

Het plan voorziet niet in een uitbreiding van de bebouwbare oppervlakte.

De oorspronkelijke terreinen van de NMBS krijgen een bestemming als bufferzone, waardoor de stapelruimte verkleint.

De architecturale kwaliteit van het woonhuis wordt in het voorschrift opgenomen.

Een specifiek voorschrift regelt de vrijwaringszone tegenover de beek (Oude Vaart) in de bufferzone.

#### 7.4 Integraal waterbeheer

Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer.

Het bedrijf werd gemarkeerd met een witte cirkel.

Uit de kaart blijkt dat de gronden binnen het plan aangeduid worden als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

Aangezien geen uitbreiding van de bestaande gebouwen of verhardingen opgenomen is in het plan, is de impact van het uitvoeringsplan nihil.

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

Bijgevolg kan besloten worden dat er geen negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding is, en er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.

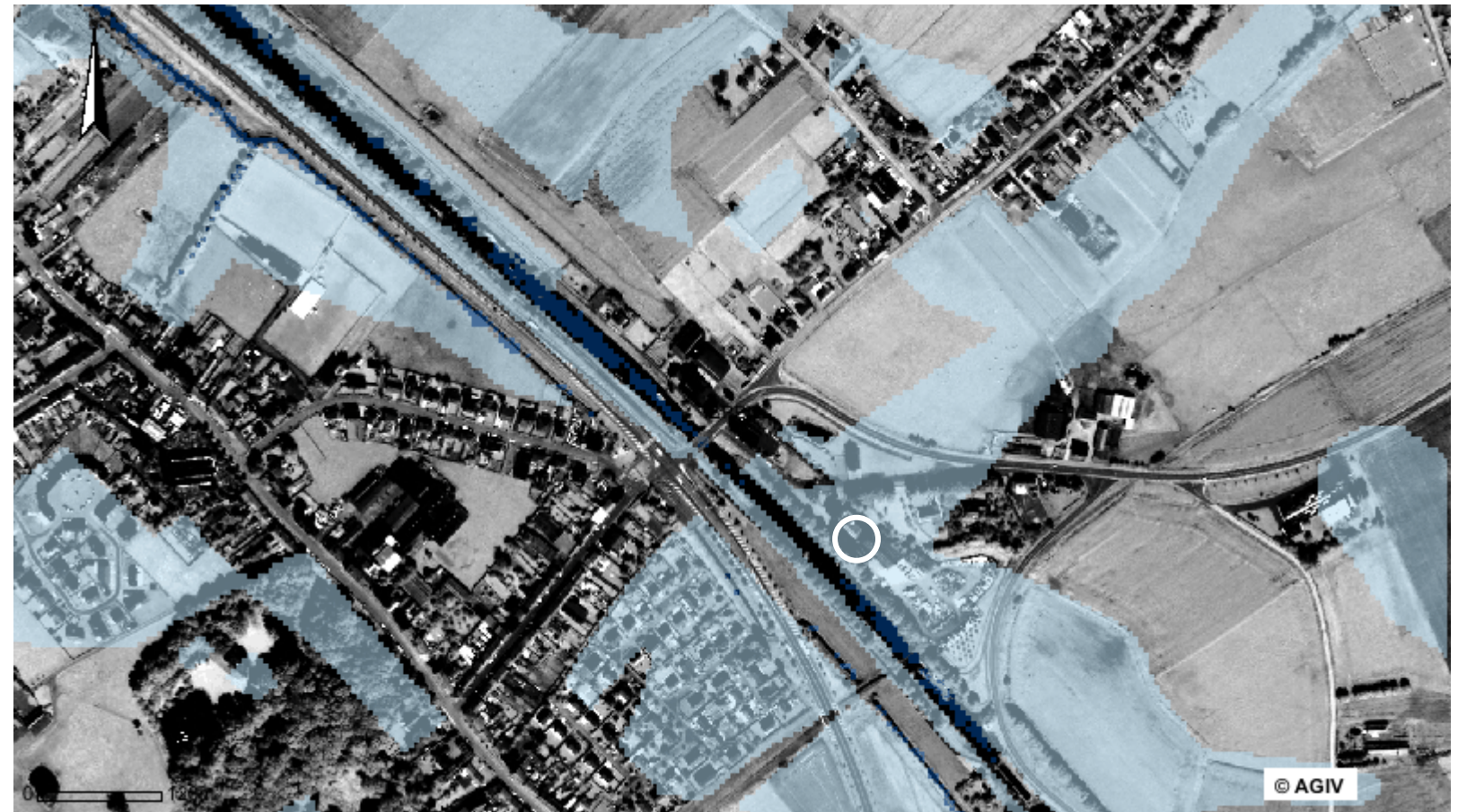
#### 7.5 Buurtwegentoets

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

#### 7.6 Op te heffen bestemmingen

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Agrarische gebieden



## 8. Deelplan 4/1 – Delameilleure, afbraak/opslag, cat 3.

### 8.1 Algemeen

Het betreft een tankstation met garagewerkplaats, gelegen aan de Diksmuidseweg.



#### 8.1.1 Vergunningstoestand

##### Gewestplan

Naam: Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
Datum: 14/08/1979  
Bestemming: agrarische gebieden en woongebied met landelijk karakter

##### Geldende rooilijnplannen

Rooilijnplan: Rooilijn MOLENSTRAAT Datum beslissing : 1/02/1956  
Gemeentelijk nr.: RP05/1

##### Stedenbouwkundige vergunningen

###### Bouwaanvraag 33011/30760/B/1970/1012

verbouwen van woning  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning)  
Ontvangstdatum: 8/04/1970

##### Beslissingen & Aard

Gem.: -  
Best. Dept.: -  
AROHM: 1972-04-20 -  
VI. Reg.: -

###### Bouwaanvraag 33011/30758/B/1970/1010

verbouwen van woning  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning)  
Ontvangstdatum: 8/04/1970

##### Beslissingen & Aard

Gem.: -  
Best. Dept.: -  
AROHM: 1970-05-06 -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/23712/B/1978/462**

verbouwen woning  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 10/10/1978

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1978-11-30 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/14558/B/1984/52**

uitbreiden bedrijf met bergplaats  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van industrie, ambacht)  
**Ontvangstdatum:** 13/02/1984

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1984-04-12 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/14558/B/1996/227**

bouwen van een autobergplaats  
(Nieuwbouw bijgebouw)  
**Ontvangstdatum:** 30/04/1996

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1996-08-12 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/14558/B/1994/136**

plaatsen betonplaat voor schrootopslag  
(Gronden inrichten voor opslag van diverse)  
**Ontvangstdatum:** 17/03/1994

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1994-05-25 -  
Best. Dept.: 1994-09-08 -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/33395/B/2005/25**

aanleggen betonverharding + plaatsen afsluiting  
(Andere)  
**Ontvangstdatum:** 31/01/2005

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 2005-05-30 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/33634/B/2005/462**

aanleggen betonverharding + plaatsen afsluiting  
(Gronden inrichten voor opslag van diverse)  
**Ontvangstdatum:** 17/08/2005

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 2005-12-12 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Conclusie**

De vergunningstoestand is grotendeels conform de huidige toestand, voor de opslag achter de bestaande loods is echter geen duidelijke vergunning terug te vinden. Dit zal in het uitvoeringsplan behandeld worden.



## Milieuvergunningen

### **dossiernr.: 33011/890/1/E/1**

Naam: DELAMEILLEURE Daniel

Adres: Molenstraat 6 8904 Boezinge (Ieper)

Omschrijving: DELAMEILLEURE Daniel

Klasse: 2

Omschrijving\_doss: slopingsbedrijf en schroothandel

Datum ontvangst:14/02/1992

Omschrijving procedure: Aanvraag nieuwe vergunning klasse 2 (Gemeente).

Datum beslissing: 1992-05-18 -

Einde Termijn: 2012-06-17

Locatie: Molenstraat, 6 , 8904 BOEZINGE

### **dossiernr.: 33011/890/2/E/1**

Naam: DELAMEILLEURE Franky

Adres: Kijkuitstraat 48, 8560 Wevelgem

Omschrijving: Overname bedrijf van Delameilleure Daniel

Klasse: 2

Omschrijving\_doss: overname bedrijf voor afbraakwerken

Datum ontvangst:27/10/2003

Omschrijving procedure: Melding van overname exploitatie klasse 2 (Gemeente)

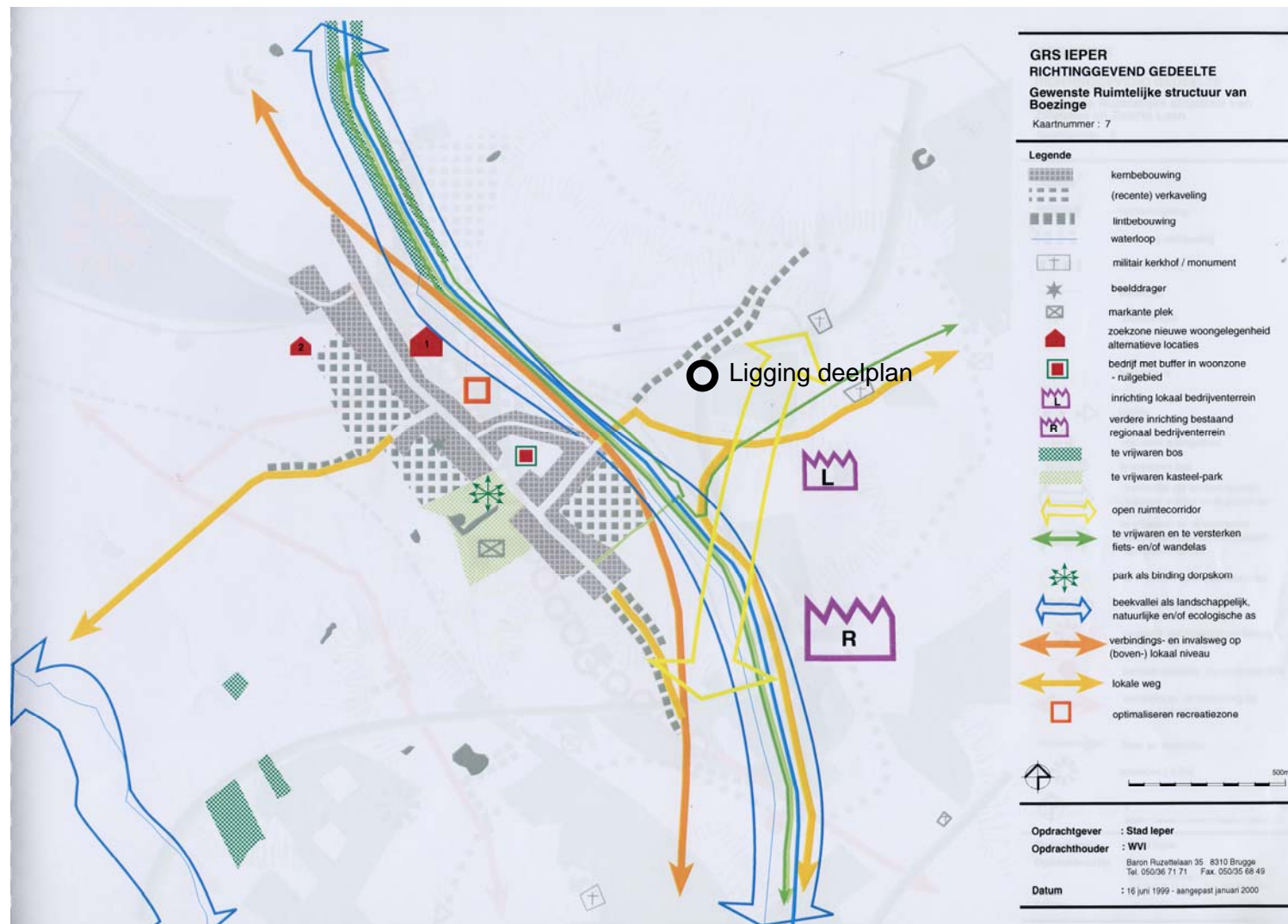
Datum beslissing: 2004-09-13 -

Einde Termijn: 2024-09-12

Locatie: Molenstraat, 6 , 8904 BOEZINGE

(de verschillende rubrieken zijn niet weergegeven)

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



Het bedrijf is gelegen in deelruimte 5 – ‘open agrarisch landschap’, ligt in de omgeving van de Boezinge, aansluitend op een woonlint ten noordoosten van de kern.

De open-ruimtecridor tussen Boezinge en het regionaal bedrijventerrein is ingetekend ten oosten van de Oostkaai, en raakt het bedrijf aan de achterzijde. De Molenstaat is gecategoriseerd als lokale weg III.

Het kanaal Ieper-Ijzer is aangeduid als een landschappelijke, natuurlijke en/of ecologische as, waarlangs ruimte gevrijwaard dient te worden als fiets- of wandelas.

### 8.1.3 Categorisering.

Gelet op deze functie, de vergunningstoestand, de ligging in de deelruimte 5 en de ligging aan de lokale weg 3, kan een categorie 3 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgt, met beperking qua functie. De ruimtelijke randvoorwaarden zullen verder onderzocht worden.

## 8.2 Toetsing aan het afwegingskader

### 8.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied, en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De totale oppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 2,5 ha: 4217 m<sup>2</sup>, en valt dus onder de bevoegdheid van de stad.

Het bedrijf kan door zijn ligging t.o.v de deelruimtes maximaal categorie 5 toegekend worden.

#### Open ruimte:

- Het bedrijf is gelegen in een woonlint, tussen 2 woningen in.
- Het bedrijf grenst met de achterzijde aan een open-ruimtecorridor. Uitbreiden in deze richting is dus uitgesloten. Er kan onderzocht worden of een verbetering van de afwerking aan de achterzijde van het bedrijf mogelijk is.

#### Criterium mobiliteit:

- Ontsluiting: Het bedrijf is ontsloten naar een lokale weg cat.3, en het afwegen van het profiel van deze weg tegenover de transportvraag van het bedrijf is nodig. Volgende argumenten duiden aan dat beiden verzoenbaar zijn:
  - Het bedrijf kan ontsluiten naar het hogere wegennet (N369) zonder dorpskernen te belasten;
  - De afstand tussen het hogere wegennet en de site is minimaal.
  - De Molenstraat heeft op deze plaats vooral een verbindende functie tussen het woonlint en de kern Boezinge (slechts één zijde van de weg is bebouwd).
- Verkeersleefbaarheid, huidig profiel: Het bedrijf heeft een beperkte transportvraag (circa 2 bewegingen per dag, + een beperkt aantal bezoekers).
- Toekomstig profiel: Het bedrijf plant geen uitbreiding van zijn transportbewegingen.

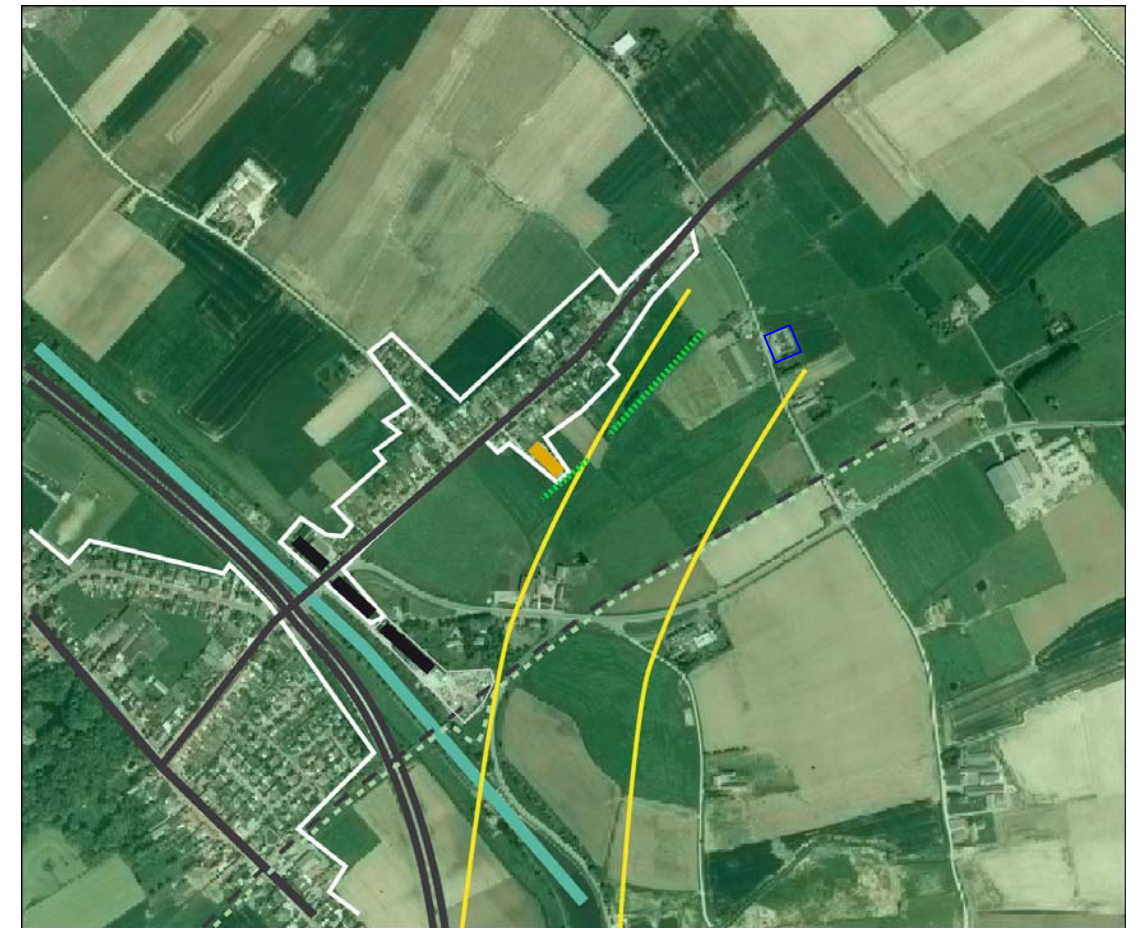
#### Criterium inpassing:

- **Landschap / effectenrapport:** Het bedrijf grenst aan een open-ruimtecorridor. In het schema wordt weergegeven hoe de open-ruimtecorridor de achterzijde van het bedrijf raakt, en een behoud van het groen essentieel is; iets verder in de ruimte tussen woonlint en spoorwegzate bepaalt het lineaire groen het landschapsbeeld van een kleine beekvallei, en de omgeving van een kleine militaire begraafplaats.

Als conclusie kan men stellen dat de site in ieder geval verbeterd kan worden door de indringing in open ruimte te beperken tot de achterzijde van de vergunde loods, en de stapeling te herschikken naar de zijkant van het bedrijf. Hierdoor kan de groene buffer aan de achterzijde van het bedrijf maximaal uitgroeien, en verlengd worden.
- **Ruimtelijke draagkracht:** Voor de deelruimte was een maximale categorie 5 opgelegd. Door de ligging ten opzichte van de corridor en de beekvallei is een uitbreiding van gebouwen echter niet aangewezen, en een betere inpassing gewenst.
- **Historisch:** Het bedrijf is vergund in 1984, het bedrijf is dus niet nieuw op deze locatie, maar kreeg recent geen vergunning om een betonverharding aan te leggen, om de stapeling beter te kunnen organiseren.
- 

#### Criterium inpassing in kernen: onderzoek naar de

- ruimtelijke inpasbaarheid: het bedrijf is in een klein woonlint gelegen, en is qua schaal vrij goed ingepast in het patroon van (vrijstaande) woningen en bijgebouwen. De loods ligt enigszins los van



Schema inpassing op meso-schaal

de bebouwing, maar kan door groen beter ingepast worden. Het gebouw is vrij beperkt van omvang (kroonlijst ca 5 m).

- Het groen aansluitend bij het bedrijf kan meegenomen worden in het plan, en versterkt worden. De landschappelijke kwaliteit zal hierdoor verbeteren.
- Verweving: Gezien de historische aanwezigheid van het bedrijf vormt het geen duidelijke bijkomende belasting van de omgeving. Door bijkomende eisen op te leggen naar organisatie van stapeling en buffering kan een beter nabuurschap bekomen worden.

### 8.2.2 Interne aspecten

#### criterium herlocalisatie

- ruimtelijke implicaties t.o.v. herlocalisatie: Het bedrijf is van plan het huidige ruimtegebruik efficiënter te organiseren. De impact voor landbouw is dus minimaal, en op landschappelijk vlak positief.
- Een herlocalisatie naar een bedrijventerrein is geen alternatief, gezien het bedrijf geen uitbreidingsbehoefte of groeivoorzicht heeft, en een herlocalisatie dus niet economisch rendabel kan zijn. Vanuit dat oogpunt zou het aangewezen zijn de categorisering alsnog te beperken, en de van de opvolgende activiteit minder hinder te eisen. De ligging vandaag is vanuit bedrijfseconomisch standpunt gunstig; het bedrijf werkt zeer lokaal, en bereikt via de N369 de regio.

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

Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag vrij extensief; de gronden achteraan worden gebruikt voor buitenstapeling. Er kan worden gestreefd naar een compactere lay-out.
- Schaal: het bedrijf is eerder kleinschalig, een schaalvergroting dient op deze locatie uitgesloten te worden.
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): kan wellicht verbeteren, organisatie van de buitenstapeling is prioritair aan te pakken.
- Historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf doet afbraakwerken, en speelt tegelijk in op een specifieke vraag naar recuperatie - bouwmaterialen. De strengere eisen naar beperking van bouwafval vergroot wellicht de vraag naar dergelijke bedrijven.
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Door het anders organiseren van de stapeling, en het beter omzomen van de site wordt de stof- en geurhinder beperkt. Een gedeelte komt wellicht 'uit de wind' te liggen.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): in deze open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen.
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Door strengere normen rond verwerking van bouwafval zijn bedrijven in de bouwsector verplicht om afvalstromen maximaal te scheiden bij de afbraak. Zij vermijden elke 'restfractie' op hun eigen terreinen.

### criterium **economie**

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
  - Gezien de huidige bestemming heeft het bedrijf de laatste jaren relatief weinig geïnvesteerd in groenaanleg, gebouwen of verhardingen (de vergunning daarvoor werd geweigerd)
  - Het bedrijf heeft 2 werknemers, en heeft in de loop der jaren een cliënteel opgebouwd in de omgeving.
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - Het bedrijf wenst in eerste instantie een rechtszekerheid te hebben omtrent de huidige locatie, waardoor het, op de beperkte schaal van het bedrijf, kan investeren in een betere organisatie.
- Het bedrijf zal door zijn uitbreiding 1 à 2 mensen meer in dienst kunnen nemen, zich verder in regel stellen met de milieuwetgeving, en de bedrijfsactiviteit verder kunnen uitbouwen, met voldoende schaalgrootte om de nodige investeringen te verantwoorden.

### 8.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als ambachtelijke bedrijvigheid, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan een de huidige.

Het plan voorziet in een niet in een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte buiten de bestemde zones van het GWP. Door de hoogte van de gebouwen te limiteren (bvb 5 meter kroonlijsthoogte) wordt de schaal beperkt. De stapeling achter de loods wordt geschrapt in functie van een uitbreiding van het bestaande groen, de stapeling wordt compacter aan de zijkant gelegd, met een omzoming door groen.

Verder leggen de voorschriften eisen op aan gevelkleur, inrichting van de bufferzones en buitenverlichting.

### 8.4 Integraal waterbeheer

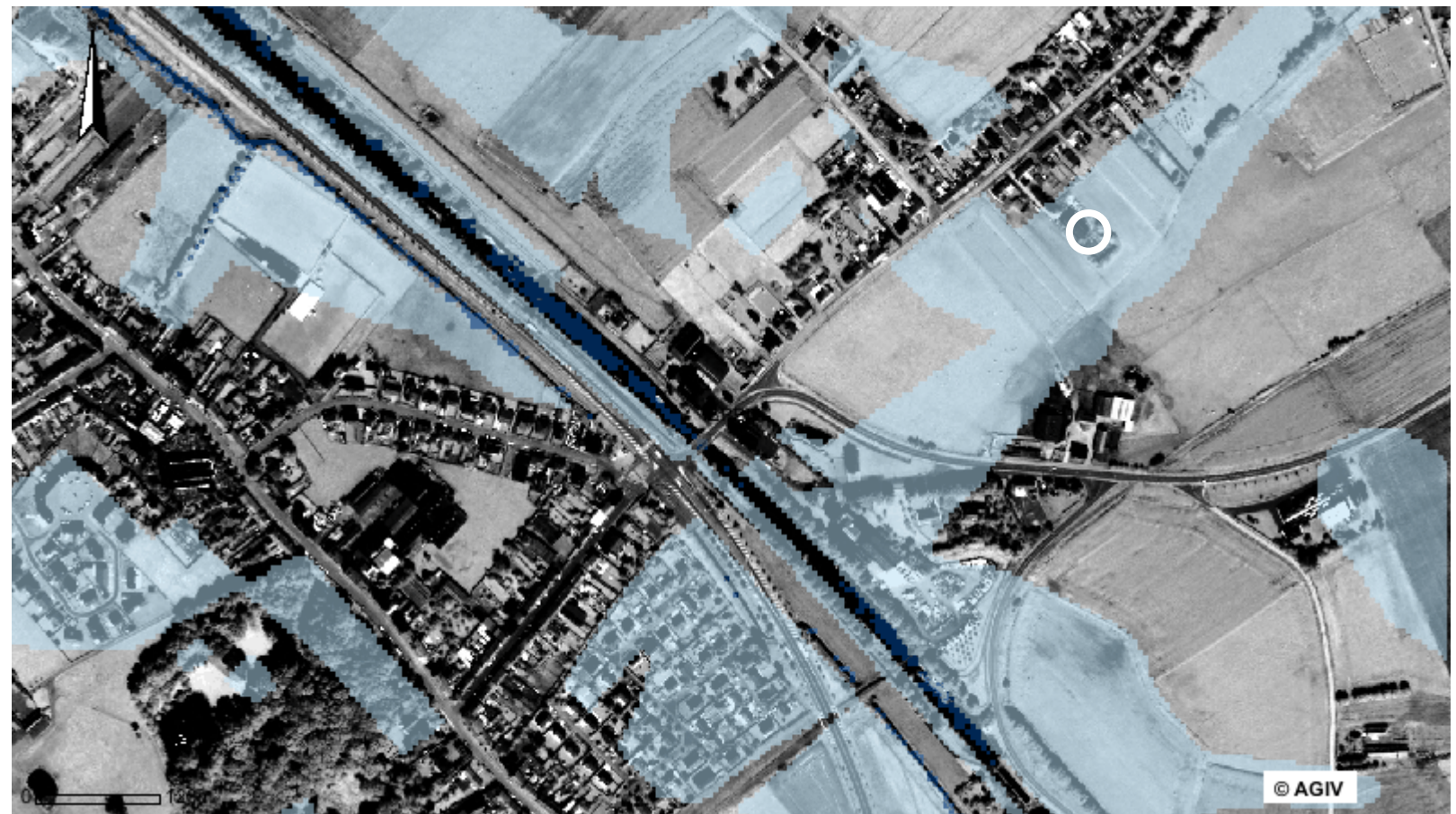
Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer. Het bedrijf werd gemarkeerd met een witte cirkel.

Uit de kaart blijkt dat de gronden van het bedrijf aangeduid worden als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

Binnen het plan vindt een verschuiving van verharde oppervlakten plaats, en is er geen uitbreiding van gebouwen voorzien buiten de bestaande bestemmingszones. De geplande uitbreiding van gebouwen en verhardingen is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup> of 0,1 ha. Binnen het plan is zowel ruimte voor infiltratie als voor opvang en hergebruik van regenwater; respectievelijk in de bufferzones, zone 3, en in de zone 2 voor toeritten en verharding.

Bijgevolg kan besloten worden dat de negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding beperkt is, en er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.



## **8.5 Buurtwegentoets**

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

## **8.6 Op te heffen bestemmingen**

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Agrarische gebieden
  - Art. 6 – 1.2.2. Woongebieden met een landelijk karakter

## 9. Deelplan 5/1 – Desot Walter, grondwerken, cat 4.

### 9.1 Algemeen

Het betreft een aannemersbedrijf voor wegenis en grondwerken, gelegen aan de Langemarkseweg.



#### 9.1.1 Vergunningstoestand

##### Gewestplan

Naam: Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
Datum: 14/08/1979  
Bestemming: agrarische gebieden, gedeeltelijk met overdruk reservegebied voor werken van openbaar nut

##### Geldende rooilijnplannen

Rooilijnplan: Rooilijn LANGEMARKSEWEG Datum beslissing : 28/10/1960  
Gemeentelijk nr.: RP03/1

##### Stedenbouwkundige vergunningen

###### Bouwaanvraag 33011/12521/B/1992/458

bouwen loods voor stapelen materiaal  
(Gronden inrichten voor opslag van diverse)  
Ontvangstdatum: 22/10/1992

##### Beslissingen & Aard

Gem.: 1993-03-29 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

###### Bouwaanvraag 33011/12521/B/1995/405

aanpassen zijgevel magazijn  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van industrie, ambacht)

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 1995-10-09 -

**Ontvangstdatum:** 22/09/1995

Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/12521/B/1984/154**

vellen 30 bomen  
(Vellen hoogstammige bomen)  
**Ontvangstdatum:** 12/04/1984

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 1984-04-19 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/22277/B/1981/518**

bouwen van loods  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
**Ontvangstdatum:** 23/12/1981

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 1981-03-29 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.:

**Conclusie**

De vergunningstoestand is grotendeels conform de huidige toestand, behalve de sleufsilos aan de achterzijde van het bedrijf. Dit zal in het uitvoeringsplan als een te verwijderen constructie opgenomen worden. Een loods is groter gebouwd dan vergund, binnen het RUP zal het kader geschapen worden om dit te regulariseren. Het bedrijf is tevens historisch gegroeid op deze locatie.

**Milieuvergunningen**

(geen milieuvergunningen bekend)





- **Historisch:** Het bedrijf is opgericht in 1959 op de huidige vestiging, de registratie als aannemer grondwerken op deze locatie dateert van 26 03 1979 en de aanneming van grondwerken werd in 1975 op het handelsregister ingeschreven. Het bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie. Dit pleit voor een behoud ervan, en het scheppen van mogelijkheden om uit te breiden.

criterium **inpassing** in kernen: onderzoek naar de

- ruimtelijke inpasbaarheid: het bedrijf is solitair gelegen in open ruimte, en de schaal zal dus afgestemd dienen te zijn op dit gegeven (zie hierboven).
- Er is geen directe aanleiding om andere elementen in de omgeving (kerkwegels, interessante bebouwing, recreatief medegebruik...) mee te nemen in het plan.
- Verweving: Gezien de gunstige ontsluiting en de historische aanwezigheid van het bedrijf vormt het geen duidelijke bijkomende belasting van de omgeving. Door bijkomende eisen op te leggen naar een degelijke inbuffering, kan een beter nabuurschap bekomen worden.

## 9.2.2 Interne aspecten

criterium **herlocalisatie**

- ruimtelijke implicaties t.o.v. herlocalisatie: Het bedrijf is van plan het bedrijf uit te breiden met ruimte voor één loods. Deze is in essentie nodig om de stapelruimte voor gronden buiten te vrijwaren, gezien de stijgende vraag in deze sector. De impact voor landbouw stemt overeen met deze inname, en de ruimte voor buffering: groenbuffer en buffer voor regenwater. Door de stijgende verharde oppervlakte heeft het bedrijf nood aan opvangcapaciteit, die tegelijk kan benut worden als proceswater.
- Een herlocalisatie van het bedrijf is door de functie zelf niet haalbaar. Een herlocalisatie naar een bedrijventerrein is geen alternatief, gezien de oppervlaktebehoefte. De ligging vandaag is vanuit bedrijfseconomisch standpunt gunstig, ook omdat een aanzienlijk deel van de omzet uit de landbouw komt (zie economie).

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

Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag rationeel; de gronden achteraan worden gebruikt voor stapeling en manoeuvreerruimte. De gebouwen aan de voorzijde kunnen efficiënt benut worden door de via de koer achteraan. Dit systeem wenst het bedrijf verder te hanteren. De ruimte aan de straatzijde, die nu als een 'voortuin' fungeert, heeft de kwaliteit een afstand te scheppen tussen straat en gebouwen, maar ze kan beter benut worden. Een inpassing van de bufferbekkens voor regenwater kan de kwaliteit bewaren en een functionele meerwaarde betekenen.
- Schaal: het bedrijf is vrij grootschalig, maar door een consequente inplanting van de gebouwen, en het gebruik van voldoende ruime bufferzones kan het alsnog op schaal van het landschap gebracht worden. Het beperken van de (stapel)hoogte zal hierin belangrijk zijn.
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): De gebouwen zijn op zich louter utilitair, maar het bedrijf komt verzorgd over.
- Historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf steunt op de groeiende vraag en de schaalvergroting van grondwerken en grondverwerking.
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Door het opbouwen van een degelijke buffer rond het bedrijf, met voldoende breedte, kan de hinder sterk beperkt worden.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): in deze open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen.

- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) het opvangen en hergebruiken van regenwater kan als positief element aanzien worden.

#### criterium economie

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
  - Het bedrijf werd opgericht in 1959, en is steeds in dezelfde bedrijfstak actief geweest.
  - In de laatste 5 jaar zijn op de site investeringen gedaan voor ca 1.000.000 €, waarvan 250.000 € in gebouwen. Per jaar wordt ca 500.000 € in rollend materieel geïnvesteerd.
  - De werkgelegenheid in het bedrijf evolueerde van 6 tot 22 arbeiders en 2 bedienden in 5 jaar, en zal bij uitbreiding wellicht met 4 arbeiders toenemen.
- Door nieuwe wetgeving (sinds 1 01 2004) ivm de grondbank is de nood aan bijkomende stapelruimte voor grond aan de orde gekomen, en bijkomende ruimte om grond te kunnen zeven. De gemengde grond, afkomstig van verschillende opdrachten, kan hierna terug gebruikt worden volgens het ketenzorgsysteem van de grondbank in de agrarische sector.
- Een belangrijk gedeelte van de omzet is afkomstig uit de agrarische sector, zoals draineringswerken van wei- en akkerlanden, serres e.d., nivelleringswerken en egaliseringswerken ter verbetering van zaailand, loodsen en serres, grondwerken in het kader van het graven van mestkelders, bufferbekkens, waterzuiveringsinstallaties e.d.m.
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - Het bedrijf wenst op korte termijn (<2 jaar) uit te breiden, en kan als regelmatig vergund beschouwd worden, aangezien reeds voor de gewestplanning een dergelijke bedrijfsactiviteit op deze locatie was. Om continuïteit te garanderen is het voorzien van uitbreidingsmogelijkheden noodzakelijk.
- Het bedrijf zal door zijn uitbreiding 4 mensen meer in dienst kunnen nemen, zich verder in regel stellen met de milieuwetgeving, en de bedrijfsactiviteit verder kunnen uitbouwen, met voldoende schaalgrootte om de nodige investeringen te verantwoorden.

#### 9.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als ambachtelijke bedrijvigheid, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan de huidige activiteit.

Het plan voorziet in een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met circa 1975 m<sup>2</sup> gebouwen, waarvan 725 m<sup>2</sup> als luifel. De nieuwe oppervlakte voor stapelruimte wordt hiermee beperkt tot de huidige. Het bedrijf krijgt hierdoor enkel meer mogelijkheden binnen zijn huidige contouren. Door de kroonlijsthoogte van de gebouwen te limiteren op 5 meter, en de nok op 8 meter wordt de impact op de omgeving beperkt.

Er wordt ruimte ingetekend voor waterbekkens aan de voorzijde van het gebouw, met eisen naar aanleg.

Er wordt een specifieke eis opgenomen om de sleufsilo's achteraan te verwijderen, om een degelijke buffering toe te laten.

De reservatiestrook voor de A19 wordt in het plan overgenomen.

Verder leggen de voorschriften eisen op aan gevelkleur, inrichting van de bufferzones en buitenverlichting.

#### 9.4 Integraal waterbeheer

Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer.

Het bedrijf werd gemarkeerd met een witte cirkel.

Uit de kaart blijkt dat een kleine zone ten noordwesten van het bedrijf aangeduid wordt als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.



Het bedrijf zelf is niet in deze zone gelegen. Een klein gedeelte binnen de contour, bestemd als tuin- en bufferzone, is binnen deze mogelijk overstromingsgevoelige zone.

De geplande uitbreiding van gebouwen en verhardingen is groter dan 1000 m<sup>2</sup> of 0,1 ha, maar buiten de overstromingsgevoelige zone gelegen.

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

Er is bijkomend een specifieke zone 6 aangeduid voor waterbuffering.

Bijgevolg kan besloten worden dat er een negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding is, maar er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van 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.

#### **9.5 Buurtwegentoets**

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

#### **9.6 Op te heffen bestemmingen**

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Agrarische gebieden

10. Deelplan 6/1 – Persyn Fernand, schrijnwerkerij, cat 3.

10.1 Algemeen

Het betreft een schrijnwerkerij, gelegen aan de Pilkemseweg.



10.1.1 Vergunningstoestand

**Gewestplan**

Naam: Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
Datum: 14/08/1979  
Bestemming: agrarische gebieden

**Geldende rooilijnplannen**

Rooilijnplan: Rooilijn PILKEMSEWEG Datum beslissing : 31/05/1957  
Gemeentelijk nr.: RP04/1

## Stedenbouwkundige vergunningen

### Bouwaanvraag 33011/11958/B/1970/1001

bouwen van atelier  
(Nieuwbouw industrie, ambacht)  
**Ontvangstdatum:** 13/01/1970

### Beslissingen & Aard

Gem.: -  
Best. Dept.: -  
AROHM: 1970-02-13 -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/11958/B/1991/590

uitbreiden van atelier  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van handel, horeca, diensten)  
**Ontvangstdatum:** 14/10/1991

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1992-02-24 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

## Conclusie

De vergunningstoestand is grotendeels conform de huidige toestand. Het atelier werd vergund in 1970 en uitgebreid met vergunning in 1992. Een tijdelijke opslag (container) werd niet vergund, en zal in het plan opgenomen worden als te verwijderen.

## Milieuvergunningen (de verschillende rubrieken zijn niet weergegeven)

### dossiernr.: 33011/338/2/E/1

Naam: DEKEERSGIETER Michael  
Adres: Pilkemseweg 133 , 8900 Ieper  
Omschrijving: Plaatsen van een gastank  
Klasse: 3  
Omschrijving\_doss: Plaatsen van een gastank  
Datum ontvangst: 20/09/2001  
Omschrijving procedure: Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente)  
Datum beslissing: 2001-10-15 -  
Einde Termijn:  
Locatie: Pilkemseweg, 133 , 8904 Boezinge (Ieper)

### dossiernr.: 33011/338/3/E/1

Naam: VERKINDEREN CONSTRUCT  
Adres: Zonnebekerstraat 66 , 8920 Langemark-Poelkapelle  
Omschrijving: Overname schrijnwerkerij van Persyn Fernand  
Klasse: 3  
Omschrijving\_doss: Overname van Persyn Ferdinand  
Datum ontvangst: 24/03/2000  
Omschrijving procedure: Melding van overname exploitatie klasse 3 (Gemeente)  
Datum beslissing: -  
Einde Termijn: 2000-08-13  
Locatie: Pilkemseweg, 133 , 8904 Boezinge (Ieper)

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

Het bedrijf is gelegen in deelruimte 5, en sluit niet aan bij één van de kernen.  
De Pilkemseweg is geselecteerd als lokale weg cat.2.

### 10.1.3 Categorisering.

Gelet op deze functie, de vergunningstoestand, de ligging in de deelruimte 5 en de ligging aan de lokale weg 2, en de solitaire ligging kan een categorie 3 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf in principe beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgt, met beperking qua activiteiten. De ruimtelijke randvoorwaarden zullen verder onderzocht worden.

## 10.2 Toetsing aan het afwegingskader

### 10.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied, en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De totale oppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 2,5 ha: 3511 m<sup>2</sup>, en valt dus onder de bevoegdheid van de stad.

#### Open ruimte:

- Het bedrijf is solitair gelegen in open ruimte. Een heel beperkte uitbreiding kan aansluitend op eigen perceel gebeuren, aan het bestaande gebouw.
- Het bedrijf is niet gelegen in een open-ruimtecorridor.

#### Criterium mobiliteit:

- Ontsluiting: Het bedrijf is goed ontsloten. de Pilkemseweg is geselecteerd als lokale weg cat.2.
- Verkeersleefbaarheid, huidig profiel: Het bedrijf kent een beperkt aantal transportbewegingen voor levering van grondstoffen. De plaatsing van schrijnwerk op werven resulteert in 2 bewegingen per dag.
- Toekomstig profiel: Het bedrijf plant geen grote uitbreiding en zal zijn huidige profiel handhaven.

#### Criterium inpassing:

- **Landschap / effectenrapport:** Het bedrijf is solitair gelegen in een open landschap: de huidige aanwezige groenelementen geven het bedrijf reeds een aanvaardbare landschappelijk kader. Dit kan als positief element verder benut worden. Gebouwen zullen binnen het huidige gabariet moeten blijven, kleur, verlichting e.d. zijn van belang.
- **Ruimtelijke draagkracht:** Voor de deelruimte was een maximale categorie 5 opgelegd: Gezien de huidige schaal, en de solitaire ligging is een schaalvergroting echter niet wenselijk. Uitbreidingen zullen enkel zeer beperkt toegestaan worden.
- **Historisch:** Het bedrijf is opgericht in 1960 op de huidige vestiging, het bouwen van de het atelier werd vergund in 1970. Het betreft met andere woorden een historisch gegroeid bedrijf. Dit pleit voor een behoud ervan, en het scheppen van beperkte mogelijkheden om uit te breiden.

#### Criterium inpassing in kernen: onderzoek naar de

- ruimtelijke inpasbaarheid: het bedrijf is solitair gelegen, en heeft hier dus geen aanknopingspunt om de schaal van gebouwen af te stemmen. De bestaande loods, het grootste gebouw, zal hier maatgevend zijn. De maximale bouwhoogte (8 meter nokhoogte) kan hierop afgestemd worden.
- Er is geen directe aanleiding om andere elementen in de omgeving (kerkwegels, interessante bebouwing, recreatief medegebruik...) mee te nemen in het plan.
- Verweving: Gezien het profiel van de Pilkemseweg, en de historische aanwezigheid van het bedrijf vormt het geen duidelijke bijkomende belasting van de omgeving. Door bijkomende eisen op te leggen naar inbuffering en voorkomen van buitenstapeling rond het bedrijf, kan een beter nabuurschap bekomen worden.

## 10.2.2 Interne aspecten

### criterium **herlocalisatie**

- ruimtelijke implicaties t.o.v. herlocalisatie: Het bedrijf is van plan het huidige ruimtegebruik efficiënter te organiseren. De vraag richt zich dus in essentie op bijkomende bebouwingmogelijkheden binnen dezelfde grondinname. De impact voor landbouw is dus minimaal.
- Een herlocalisatie van het bedrijf is door de functie zelf niet haalbaar. Een herlocalisatie naar een bedrijventerrein is geen alternatief, de ligging vandaag is vanuit bedrijfseconomisch standpunt ideaal. Het bedrijf is op deze locatie historisch gegroeid, en de gebouwen zijn niet herbruikbaar voor een andere functie.

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

Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag positief; zowat alle activiteiten gebeuren binnen de gebouwen. Er kan worden gestreefd naar verdere optimalisatie, en het vermijden van (tijdelijke) buitenstapeling.
- Schaal: het bedrijf kan door zijn ruimte efficiënter te gebruiken een iets groter vloeroppervlak realiseren.
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): Het gebruik van donker materialen (baksteen, donkere dakbedekking) dient verdergezet te worden.
- Historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf is historisch gegroeid, en wenst op het huidige schaalniveau zijn activiteiten verder uit te voeren, en de toekomst van het bedrijf veilig te stellen naar opvolgers.
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Het bedrijf is door zijn milieuvergunning gebonden aan maatregelen om de hinder te beperken.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): in deze open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen.
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Het bedrijf is door zijn milieuvergunning gebonden aan het nemen van maatregelen om de hinder tot een minimum te beperken.

### criterium **economie**

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
  - Het bedrijf heeft 2 werknemers, en heeft in de loop der jaren een cliënteel opgebouwd in de omgeving.
  - Om de opslag van materialen te verbeteren en een kleine vrachtwagen binnen te kunnen stallen is een kleine uitbreiding nodig (ca 200 m<sup>2</sup>)
  - Het bedrijf verwacht een omzetsijging (x2) en wenst hiervoor voldoende uitgerust te zijn.
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - Het bedrijf wenst binnen op korte termijn uit te breiden en is steeds regelmatig vergund geweest. Om continuïteit (ook naar opvolging) te garanderen is het voorzien van uitbreidingsmogelijkheden noodzakelijk.
- Het bedrijf zal door zijn uitbreiding 1 à 2 mensen meer in dienst kunnen nemen, en de bedrijfsactiviteit verder kunnen uitbouwen, met voldoende schaalgrootte om de nodige investeringen te verantwoorden.



### 10.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als ambachtelijke bedrijvigheid, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan de huidige activiteit.

Het plan voorziet in een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met circa 200 m<sup>2</sup> (ca 20%). Door de hoogte van de gebouwen te limiteren op 8 meter wordt enerzijds de schaal beperkt, en anderzijds de mogelijkheid gegeven om een gedeelte van de activiteiten te gaan stapelen (magazijn). De toegelaten hoogte (8m) is hierop afgestemd.

Er worden eisen ingeschreven (en een specifieke maatregel) om buitenstapeling te weren, wat door goedkeuring van dit plan mogelijk wordt.

Verder leggen de voorschriften eisen op aan gevelkleur, inrichting van de bufferzones en buitenverlichting.

*Het plan ligt op ruime afstand van de reservatiestreek van de A19. De uitbreiding van het bedrijf heeft op zich geen invloed op mogelijke infrastructuurwerken in deze omgeving.*

### 10.4 Integraal waterbeheer

Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer.

Het bedrijf werd gemarkeerd met een witte cirkel.

Uit de kaart blijkt dat een zone ten noorden van het bedrijf aangeduid wordt als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

Het bedrijf zelf is niet in deze zone gelegen.

De geplande uitbreiding van gebouwen en verhardingen is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup> of 0,1 ha. Binnen het plan is zowel ruimte voor infiltratie als voor opvang en hergebruik van regenwater; respectievelijk in de bufferzones, zone 3, en in de zone 2 voor toeritten en verharding.

Bijgevolg kan besloten worden dat de negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding beperkt is, en er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.

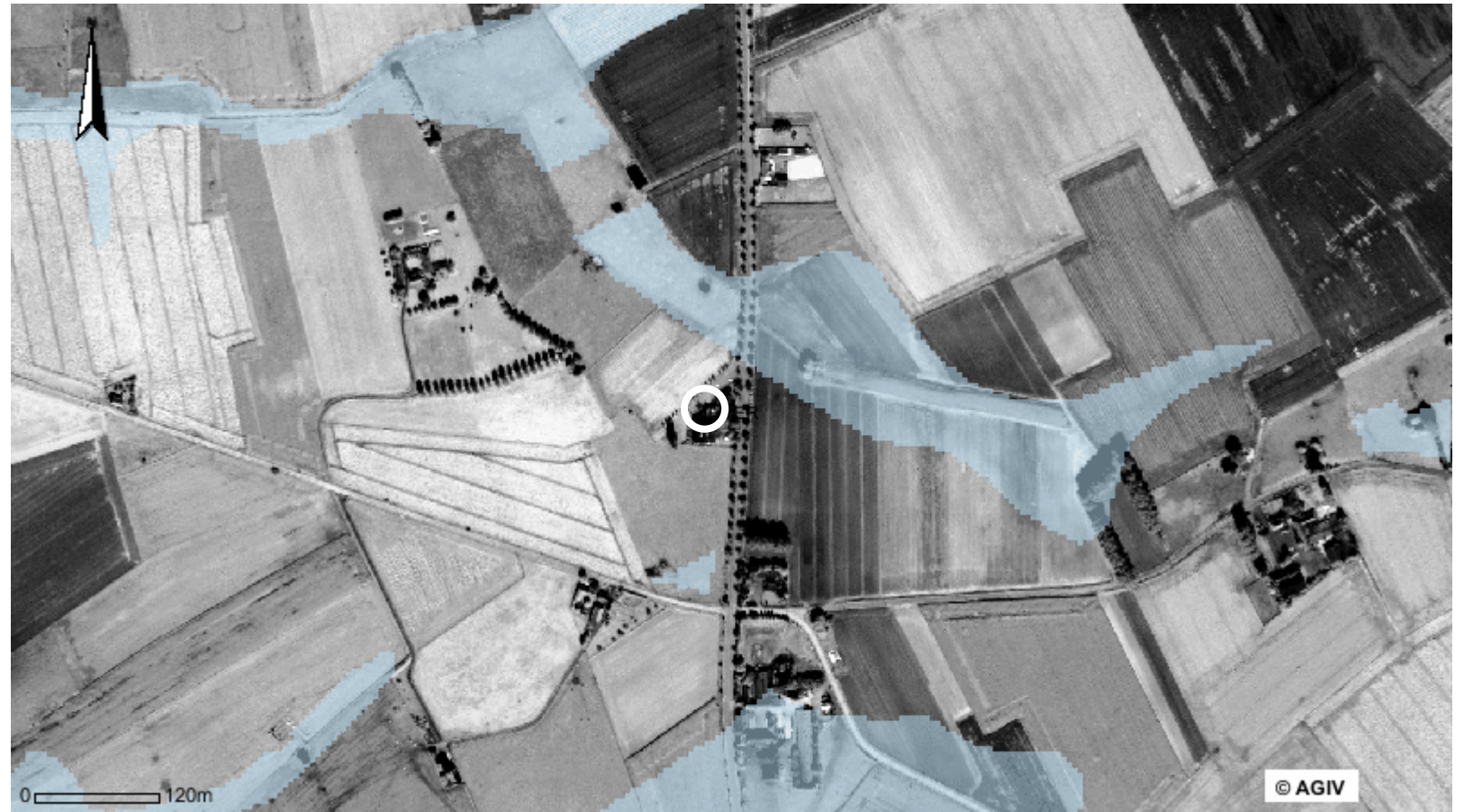
### 10.5 Buurtwegentoets

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

### 10.6 Op te heffen bestemmingen

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Agrarische gebieden



## 11. Deelplan 7/1 – Dirk Vanoost, sanitair en cv, cat 2.

### 11.1 Algemeen

Het betreft een aannemersbedrijf voor sanitair en cv, gelegen aan de Gasthuisstraat 2.



#### 11.1.1 Vergunningstoestand

##### Gewestplan

Naam: Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
Datum: 14/08/1979  
Bestemming: agrarische gebieden

##### Geldende rooilijnplannen

Geen rooilijnenplan van toepassing

##### Stedenbouwkundige vergunningen

###### Bouwaanvraag 33011/15988/B/1992/493

herbouwen bergplaats/vervangbouw te slopen bergplaatsen  
(Nieuwbouw bijgebouw)

**Ontvangstdatum:** 23/11/1992

###### Beslissingen & Aard

Gem.: 1993-03-29 -

Best. Dept.: -

AROHM: -

VI. Reg.: -

###### Bouwaanvraag 33011/15988/B/1995/250

verbouwen van loods  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van bijgebouw)

**Ontvangstdatum:** 8/06/1995

###### Beslissingen & Aard

Gem.: 1995-09-11 -

Best. Dept.: -

AROHM: -

VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/15988/B/1998/351**

hermetsen van voor- en zijkanten  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 12/06/1998

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1998-06-22 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/32636/B/1965/4011**

verbouwen van woning  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 21/01/1965

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1965-02-16 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/15988/B/2004/471**

regularisatie van een voortuinmuur en uitbreiden van een loods met paardenstal  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van bijgebouw)  
**Ontvangstdatum:** 17/08/2004

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 2005-01-17 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwmisdrijf 33011/15988/M/2003/44**

aanleggen van verharding en een silexbetonplaten muur achteraan de loods + plaatsen van een muur in de voortuinstrook  
(Uitvoeren vergunningspl. werken in strijd met vergunning)  
**Ontvangstdatum:** 8/07/2003

**Milieuvergunningen****dossiernr.: 33011/32393/1/E/1**

Naam: VANOOST

Adres: Gasthuisstraat 2, 8900 Ieper

Omschrijving: Inrichting voor metaalbewerking: sanitair en verwarmingsketels

Klasse: 2

Omschrijving\_doss: Inrichting voor metaalbewerking (sanitair en verwarmingsketels)

Datum ontvangst: 20/10/2003

Omschrijving procedure: Aanvraag nieuwe vergunning klasse 2 (Gemeente).

Datum beslissing: 2004-03-01 -

Einde Termijn: 2024-02-29

Locatie: Gasthuisstraat, 2 , 8906 Elverdinge (Ieper)

(de verschillende rubrieken zijn niet weergegeven)

**Conclusie**

De vergunningstoestand van de gebouwen is grotendeels conform de huidige toestand. De activiteit op zich, die grotendeels uit stapeling bestaat, is enkel in de milieuvergunning (tot 2024) vergund. De loodsen zijn wel als stapelplaats vergund (in 1993 en 1995), en het oorspronkelijke gebouw is tevens als brandstoffenhandel gekend geweest (zie punt 11.2.1. historisch). Gelet op de aard van de activiteit (plaatsing van sanitair en verwarmingsinstallaties) is een bestemming wel aanvaardbaar op deze locatie.

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

Het bedrijf is gelegen in deelruimte 1, en sluit niet aan bij één van de kernen.

De Gasthuisstraat is geselecteerd als lokale weg cat.3. De functionele relatie met deze weg is eerder beperkt gelet op de aard van de activiteit; het betreft een bedrijf dat voornamelijk verwarmingsinstallaties installeert en onderhoudt op locatie.

De 'werkplaats' bevindt zich m.a.w. voor 90% buiten het bedrijf, en ter plaatse worden enkel kleine voorbereidende werkzaamheden verricht, en de opslag van de materialen. Het bedrijf genereert dus slechts zeer beperkt verkeer.

### 11.1.3 Categorisering.

Gelet op deze functie, de vergunningstoestand, de ligging in de deelruimte 1 (Gasthuisbossen) en de ligging aan de lokale weg 3, kan enkel een categorie 2 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf kan behouden worden op deze plaats, maar in principe geen uitbreidingsmogelijkheden krijgt. De ruimtelijke randvoorwaarden zullen verder onderzocht worden.

## 11.2 Toetsing aan het afwegingskader

### 11.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied, en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De totale oppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 2,5 ha: **3283 m<sup>2</sup>**, en valt dus onder de bevoegdheid van de stad.

Het bedrijf kan door zijn ligging t.o.v de deelruimtes maximaal categorie 3 toegekend worden.

#### Open ruimte:

- Het bedrijf is solitair gelegen in open ruimte, in de directe omgeving van de Gasthuisbossen. Een heel beperkte uitbreiding kan aansluitend op eigen perceel gebeuren, aan het bestaande gebouw.
- Het bedrijf is niet gelegen in een open-ruimtecorridor.

#### Criterium mobiliteit:

- Ontsluiting: Het bedrijf is slechts matig ontsloten. De Gasthuisstraat is geselecteerd als lokale weg cat.3
- Verkeersleefbaarheid, huidig profiel: Het bedrijf kent een beperkt aantal transportbewegingen voor levering van materialen. Het transport van en naar werven resulteert in ongeveer 2 bewegingen per dag.
- Toekomstig profiel: Het bedrijf plant geen grote uitbreiding en zal zijn huidige profiel handhaven.

#### Criterium inpassing:

- **Landschap / effectenrapport:** Het bedrijf is solitair gelegen in een open landschap: de huidige aanwezige groenelementen geven het bedrijf reeds een aanvaardbare landschappelijk kader. Dit kan als positief element verder benut worden. Gebouwen zullen binnen het huidige gabariet moeten blijven, kleur, verlichting e.d. zijn van belang.
- **Ruimtelijke draagkracht:** Voor de deelruimte was een maximale categorie 3 opgelegd: Gezien de huidige schaal, en de solitaire ligging is een schaalvergroting echter niet wenselijk. Uitbreidingen zullen enkel zeer beperkt toegestaan worden.
- **Historisch:** Het bedrijf is op deze locatie opgericht in 1992 op de huidige vestiging, de oorspronkelijke loods werd gesloopt en herbouwd (vergunning in 1993). Het betreft met andere woorden een vrij recent bedrijf, dat voornamelijk voor stapeling gebruik maakt van oorspronkelijke landbouwloodsen. Het bedrijf is niet in omvang vergroot sindsdien. Hiernaast is een document weergegeven dat de site voorheen in gebruik was door een brandstoffenhandel. (Elzendammestraat 9 werd later Gasthuisstraat 2, zoals de ambtenaar burgerlijke stand bevestigt). De argumenten dat de huidige voornamelijk over stapeling gaat, dat de gebouwen niet langer dienstig zijn voor de landbouw, pleiten voor een behoud ervan. Dit zonder evenwel uitbreidingsruimte te voorzien voor nieuwe gebouwen (enkel een afwerking van de bestaande) en met de restrictie dat een opvolgend bedrijf opnieuw enkel stapeling met een beperkt atelier kan hebben op deze locatie. Het verbeteren van de ingroening kan hierin een positieve ontwikkeling zijn.

Alle Petroleumprodukten **FINA** Tous Produits Pétroliers

**M. DESOMER**

Elzendammestraat 9 Tel. (057) 42 21 57 8938 ELVERDINGE

ALLEENVERDELER voor Poperinge en omstreken der FINA - Produkten

Postcheck 000-0981596-53  
Kredietbank Ieper 464-8105741-86  
B.T.W. 522.110.220

KONTANT BETAALBAAR Datum 2-6-27

N<sup>o</sup> 09041

Hoeveelheid	SOORT	Eenheidspr.	Totaal
	BENZINE		
8000	MAZOUT	4,57	36.560
	DIESEL		
	FUELOIL		
	TRACTORINE		
	VETTEN		
	OLIEN		
	BTW 6%		2194

Handtekening van de klant,  
*Bevestigd met cash*  
 w-403 2762  
 w-6543689

Ristourne %  
 TOTAAL 38.754

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

- ruimtelijke inpasbaarheid: het bedrijf is solitair gelegen, en heeft hier dus geen aanknopingspunt om de schaal van gebouwen af te stemmen. De bestaande loodsen worden als maximum aanzien.
- Er is geen directe aanleiding om andere elementen in de omgeving (kerkwegels, interessante bebouwing, recreatief medegebruik...) mee te nemen in het plan.
- Verweving: Gezien de nabijheid van de Gasthuisbossen, kan door bijkomende eisen op te leggen naar inbuffering een beter nabuurschap bekomen worden.

#### 11.2.2 Interne aspecten

Criterium **herlocalisatie**

- ruimtelijke implicaties t.o.v. herlocalisatie: Het bedrijf is van plan het huidig ruimtegebruik efficiënter te organiseren. De vraag richt zich dus in essentie op bijkomende bebouwingmogelijkheden binnen dezelfde grondinname. De impact voor landbouw is dus minimaal.
- Een herlocalisatie van het bedrijf is door investeringen ter plaatse niet mogelijk; 2 loodsen, die niet langer dienstig zijn voor de landbouw, hadden reeds een andere functie voor 1984, en werden herbouwd. De zaakvoerder woont 25 jaar ter plaatse, een verplaatsen van de zaak zou organisatorisch niet mogelijk zijn.

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

Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag vrij beperkt; zowat alle activiteiten gebeuren binnen de gebouwen. Er kan worden gestreefd naar verdere optimalisatie, en het vermijden van (tijdelijke) buitenstapeling.
- Schaal: het bedrijf kan door zijn ruimte efficiënter te gebruiken een iets groter vloeroppervlak realiseren, binnen de globale huidige contour. De bijkomende ruimte-inname, ca 120 m<sup>2</sup> zou naar de omgeving toe geen enkel effect hebben.
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): Het bedrijf komt door de combinatie van 'residentiële' stijlkenmerken (voortuin, woning...) en industriële kenmerken (loods, koer) vrij ambigu over.
- Historische context (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf is niet historisch gegroeid, maar het gebruik van loodsen voor de stapeling van bedrijven die op andere locaties werken uitvoeren is een bekend gegeven (cfr. Omzendbrief RO 2003/1). Het bedrijf heeft een milieuvergunning tot 2024.
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Het bedrijf is door zijn milieuvergunning gebonden aan maatregelen om de hinder te beperken. Door een degelijke ingroening kan mogelijke hinder naar de omgeving beperkt worden.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): in deze open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen.
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Het bedrijf is door zijn milieuvergunning gebonden aan het nemen van maatregelen om de hinder tot een minimum te beperken.

Criterium **economie**

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
  - Het bedrijf is een éénmanszaak, en heeft in de loop der jaren een cliënteel opgebouwd in de omgeving.

#### GETUIGSCHRIFT

De ambtenaar van de burgerlijke stand van de stad Ieper bevestigt dat op 1 januari 1977, wegens een straatnaamwijziging en hernummering, het adres van het gebouw gelegen in de Elzendammestraat 9 8906 Elverdinge gewijzigd werd in Gasthuisstraat 2 8906 Elverdinge-Ieper.

=====

Ieper, 21 mei 2008

De ambtenaar van de burgerlijke stand,

De Gemeenteambtenaar  
gemachtigd bij artikel 126  
van de Nieuwe Gemeenteverordening

Bernadette CAPPOEN



- Het bedrijf wenst geen substantiële uitbreiding, enkel een verbetering aan de achterzijde van het bedrijf om de opslag van materialen te verbeteren is een kleine uitbreiding nodig (ca 120 m<sup>2</sup>).
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - Het bedrijf wenst rechtszekerheid te krijgen voor zijn huidige situatie, en de huidige mogelijkheden maximaal te benutten.

### 11.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als ambachtelijke bedrijvigheid, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan de huidige opslag voor sanitair en cv.

Het plan voorziet in een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met circa 120 m<sup>2</sup> (ca 15%). Het plan behoudt hierbij dezelfde contour, en laat enkel de invulling van een kleine restruimte toe.

Door de hoogte van de gebouwen te limiteren op 7 meter wordt enerzijds de schaal beperkt, en anderzijds de mogelijkheid gegeven om een gedeelte van de activiteiten te gaan stapelen (magazijn). De toegelaten hoogte is hierop afgestemd.

Het bedrijf krijgt de mogelijkheid om rond de gebouwen te circuleren, wat het huidige gebouw toegankelijker en efficiënter maakt.

Verder leggen de voorschriften eisen op aan gevelkleur, inrichting van de bufferzones en buitenverlichting.

### 11.4 Integraal waterbeheer

Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer. Het bedrijf werd gemarkeerd met een witte cirkel.

Uit de kaart blijkt dat in de onmiddellijke omgeving van het bedrijf geen zones aangeduid worden als 'mogelijk overstromingsgevoelig' of 'effectief overstromingsgevoelig'.

De geplande uitbreiding van gebouwen en verhardingen is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup> of 0,1 ha. Binnen het plan is zowel ruimte voor infiltratie als voor opvang en hergebruik van regenwater; respectievelijk in de bufferzones, zone 3, en in de zone 2 voor toeritten en verharding.

Bijgevolg kan besloten worden dat er geen negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding is, en er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.

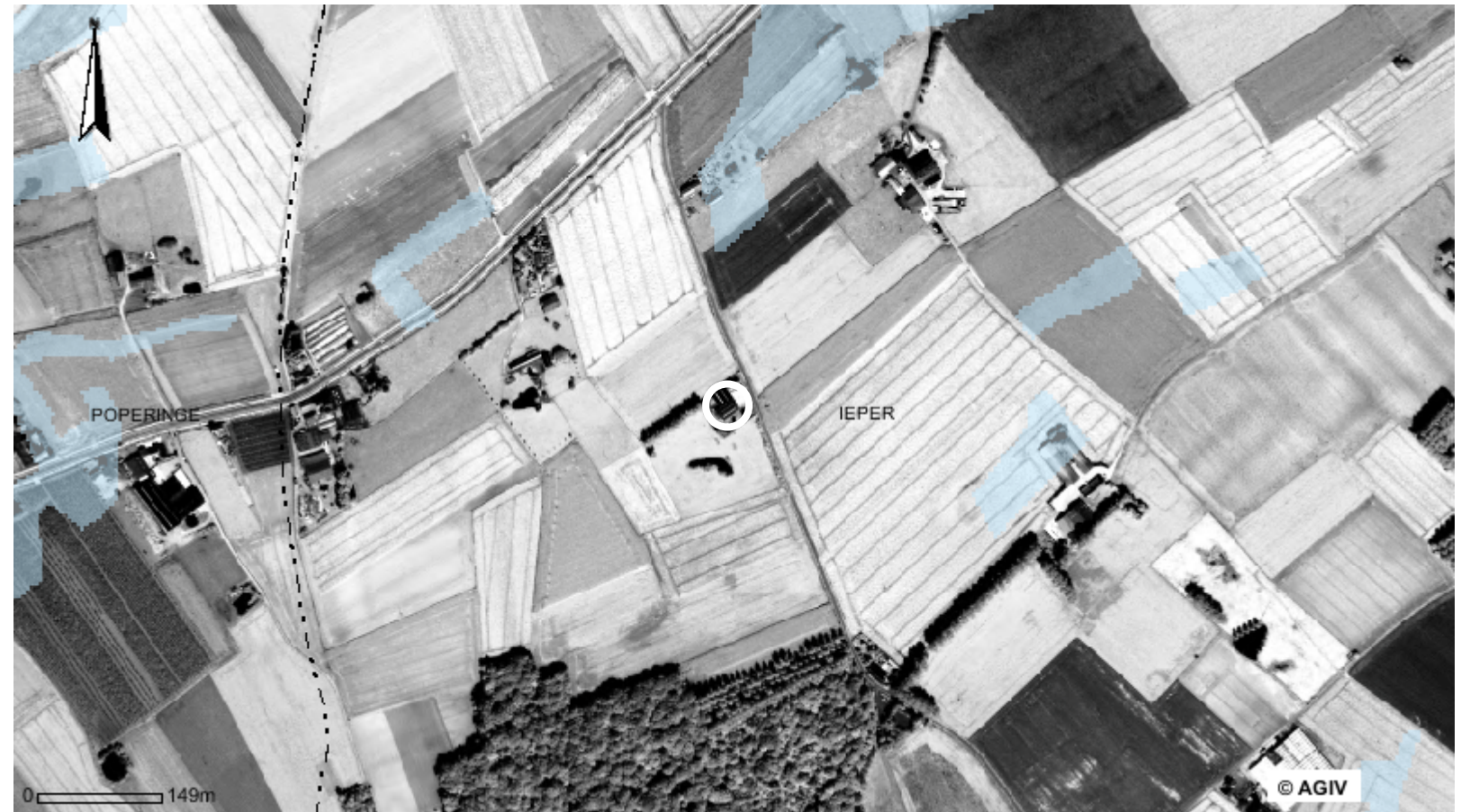
### 11.5 Buurtwegentoets

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

### 11.6 Op te heffen bestemmingen

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Agrarische gebieden



## 12. Deelplan 8/1 – Bvba Peccue, schrijnwerkerij, cat 1.

### 12.1 Algemeen

Het betreft een schrijnwerkerij, gelegen aan de Wielewaalstraat.



#### 12.1.1 Vergunningstoestand

##### Gewestplan

Naam: Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
Datum: 14/08/1979  
Bestemming: landschappelijk waardevolle agrarische gebieden

##### Geldende rooilijnplannen

Geen rooilijnenplan van toepassing

**Stedenbouwkundige vergunningen**  
**Bouwaanvraag 33011/20014/B/1984/82**

bouwen autobergplaats  
(Nieuwbouw bijgebouw)  
**Ontvangstdatum:** 28/02/1984

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 1984-03-29 -  
Best. Dept.: 1984-08-02 -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/23841/B/1978/335**

bouwen autobergplaats  
(Nieuwbouw bijgebouw)  
**Ontvangstdatum:** 22/06/1978

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 1978-07-27 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/23841/B/1976/9017**

uitbreiden van woning  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 20/02/1976

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 1976-04-02 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Milieuvergunningen**

**dossiernr.: 33011/33334/1/E/1**

Naam: Pecceu  
Adres: Wielewaalstraat 58 8902 Hollebeke  
Omschrijving: schrijnwerkerij  
Klasse: 2  
Omschrijving\_doss: schrijnwerkerij  
Datum ontvangst: 14/12/2004  
Omschrijving procedure: Aanvraag nieuwe vergunning klasse 2 (Gemeente).  
Datum beslissing: 2005-03-29 -  
Einde Termijn: 2025-03-29  
Locatie: Wielewaalstraat, 58 , 8902 Hollebeke (leper)

(de verschillende rubrieken zijn niet weergegeven)

**Conclusie**

De vergunningstoestand is niet conform de huidige toestand. De werkplaats en de activiteit zijn niet vergund op deze locatie, en diverse constructies in de tuinzone, zullen in het plan opgenomen worden als te verwijderen wegens niet vergund. Aangezien de activiteit al sinds 1983 op deze locatie bestaat, kan ze wel als historisch gegroeid beschouwd worden.

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

Het bedrijf is gelegen in deelruimte 4 (ruilverkaveling Dikkebus), en sluit niet aan bij één van de kernen.  
De Wielewaalstraat is geselecteerd als lokale weg cat.3

**12.1.3 Categorisering.**

Gelet op deze functie, de vergunningstoestand, de ligging in de deelruimte 3 en de ligging aan de lokale weg 3 en de solitaire ligging, kan enkel een categorie 1 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden krijgt, en als uitdovend beschouwd wordt. De ruimtelijke randvoorwaarden zullen verder onderzocht worden.



## 12.2 Toetsing aan het afwegingskader

### 12.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied, en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De totale oppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 2,5 ha: **2214 m<sup>2</sup>**, en valt dus onder de bevoegdheid van de stad.

#### Open ruimte:

- Het bedrijf is solitair gelegen in open ruimte, in de directe omgeving van de Gasthuisbossen. Een heel beperkte uitbreiding kan aansluitend op eigen perceel gebeuren, aan het bestaande gebouw.
- Het bedrijf is niet gelegen in een open-ruimtecorridor.

#### Criterium mobiliteit:

- **Ontsluiting:** Het bedrijf is slechts matig ontsloten. De Wielewaalstraat is geselecteerd als lokale weg cat.3., en loopt dood iets voorbij het bedrijf. Het bedrijf heeft echter geen nood aan een goede bereikbaarheid; de belangrijkste activiteit gebeurt op de werven, op locatie.
- **Verkeersleefbaarheid, huidig profiel:** Het bedrijf kent een beperkt aantal transportbewegingen voor levering van grondstoffen (maximaal 0,5 ton). Het transport van en naar werven resulteert in ongeveer 2 bewegingen per dag. De aanvoer gebeurt vanuit Ieper zelf, voor het klantenbestand is dat West-Vlaanderen.
- **Toekomstig profiel:** Het bedrijf plant geen grote uitbreiding en zal zijn huidige profiel handhaven.

#### Criterium inpassing:

- **Landschap / effectenrapport:** Het bedrijf is solitair gelegen in een open en bosrijk landschap. Het knelpunt ligt bij dit bedrijf voornamelijk in de relatie van de activiteit tot de nabijgelegen natuur- en parkgebieden. Het inbufferen van het bedrijf is in dat opzicht, ondanks de zeer beperkte schaal, toch noodzakelijk.
- **Ruimtelijke draagkracht:** Voor de deelruimte was een maximale categorie 3 opgelegd: Gezien de huidige schaal, en de solitaire ligging ten opzichte van belangrijke natuurgebieden is een behoud op lange termijn echter niet wenselijk. Er wordt voor dit bedrijf uitgegaan van een uitdovend scenario.
- **Historisch:** Het bedrijf is op deze locatie opgericht in 1983 op de huidige vestiging. De toekenning van het vestigingsattest dateert dd. 10 04 1980 (zie hiernaast). Het betreft met andere woorden een historisch gegroeid bedrijf, dat voornamelijk voor zijn activiteiten gebruik maakt van een oude hoeve. Het bedrijf is sindsdien beperkt uitgebreid (auto-bergplaatsen). Enkel het feit dat het bedrijf in 1983 (1/04/1983) op deze locatie gestart is, voor het decreet op de functiewijzigingen (dd 17 juli 1984), kan ingeroepen worden om het hergebruik van de gebouwen op zich als vergund te beschouwen.

#### Criterium inpassing in kernen: onderzoek naar de

- **ruimtelijke inpasbaarheid:** het bedrijf is solitair gelegen, en heeft hier dus geen aanknopingspunt om de schaal van gebouwen af te stemmen. De bestaande gebouwen worden als maximum aanzien.
- Er is geen directe aanleiding om andere elementen in de omgeving (kerkwegels, interessante bebouwing, recreatief medegebruik...) mee te nemen in het plan.
- **Verweving:** Gezien de nabijheid van de Palingbeek, kan door bijkomende eisen op te leggen naar inbuffering een beter nabuurschap bekomen worden. De achterzijde van het bedrijf is vandaag reeds vrij goed omzoomd door hagen.

PROVINCIALE KAMER VOOR AMBACHTEN  
EN NERINGEN WEST-VLAANDEREN



WET 6-3-1964  
TEL. 050/33.72.07 - 33.74.14  
Braambergstr. 25, 8000 BRUGGE

V E S T I G I N G S W E T

Dossiernummer : A/001/1122

Naam : PECCEU Guido

Adres : 8902 IEPER, Wielewaalstraat 56

Geboortedatum : 19.4.1953

Datum publikatie B.S. : ---

Beroep : AANNEMER SCHRIJNWERKER-TIMMERMAN

## BESLISSING

Het Bureau van de Kamer voor Ambachten en Neringen van West-Vlaanderen, samengesteld als volgt :

L. WILDEMEERSCH	Voorzitter
S. TESSIER, M. BURGGRAEVE, L. CALLEWAERT, G. COKELAERE, H. VERWAETERMEULEN	Leden
F. VANDENABEELE	Gedelegeerde van de Heer Minister van Middenst
M.R. BOUSSEMAERE	opsteller

Gelet op de wet van 15.12.1970, op de uitoefening van de beroepswerkzaamheden in de kleine en middelgrote handels- en ambachtsondernemingen en uitvoeringsbesluiten;

Gelet op het K.B. van 2.12.1960 gewijzigd bij K.B. van 21.4.1972 dat de beroepswerkzaamheid reglementeert in het beroep van AANNEMER SCHRIJNWERKER-TIMMERMAN

Gelet op art. 42 van het K.B. van 25.2.1971 tot vaststelling van de uitvoeringsmaatregelen van de wet van 15.12.1970;

Gelet op het volledig verzoekschrift ontvangen of aangevuld op 3.4.1980;

Gelet op het feit dat betrokkene regelmatig werd opgeroepen en ter zitting verontschuldigd was;

Gelet op de documenten die tot staving van de aanvraag worden voorgelegd;

Overwegende dat betrokkene voldoet inzake de kennis van het bedrijfsbeheer en de beroepskennis door het voorleggen van :

- diploma L.S.T.S. hout, V.T.I. Ieper dd. 28/6/1969
- aanvullend getuigschrift Handel en boekhouden, tegengetekend door BENS R. inspekteur S.O., Oostende
- schoolattest stage

Gelet op het GUNSTIG advies van de Gedelegeerde v.dhr. Minister van Middenstand;

BESLIST : het getuigschrift van AANNEMER SCHRIJNWERKER-TIMMERMAN TOE TE KENNEN.

Gedaan te Brugge, de 10 april 1980.  
Vr. DE SEKRETARIS  
De Opsteller (gem. bij KB. 25.2.1971)

M.R. BOUSSEMAERE



DE VOORZITTER

L. WILDEMEERSCH

## 12.2.2 Interne aspecten

### criterium herlocalisatie

- ruimtelijke implicaties t.o.v. herlocalisatie: Het bedrijf is van plan het huidige ruimtegebruik efficiënter te organiseren. De vraag richt zich dus in essentie op bijkomende bebouwingmogelijkheden binnen dezelfde grondinname. De impact voor landbouw is dus minimaal.
- Een herlocalisatie van het bedrijf is door investeringen ter plaatse niet mogelijk. De zaakvoerder en twee zelfstandige zonen wonen ter plaatse. Een verplaatsen van de zaak zou organisatorisch niet mogelijk zijn.

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

Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag vrij beperkt, maar een knelpunt is de stalling van voertuigen en stapeling aan de voorzijde; alle verwerkende activiteiten gebeuren binnen de gebouwen. Er kan worden gestreefd naar een betere organisatie van het parkeren, en het vermijden van (tijdelijke) buitenstapeling.
- Schaal: Het bedrijf zal niet verder kunnen uitbreiden. De huidige schaal en oppervlakte geldt als bovengrens
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): Het bedrijf komt aan de voorzijde vrij rommelig over; een verbetering van de invulling van de strook voor de woning is nodig. Het openbaar domein dient duidelijker gerespecteerd te worden.
- Historische context (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf is enkel door de functiewijziging van 1983 als historisch gegroeid te beschouwen. Door de beperkte impact naar schaal en dynamiek kan het bedrijf wel een tijdelijke oplossing krijgen.
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Het bedrijf is door zijn milieuvergunning gebonden aan maatregelen om de hinder te beperken. Door een degelijke ingroening kan mogelijke hinder naar de omgeving beperkt worden.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): in deze open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen.
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Het bedrijf is door zijn milieuvergunning gebonden aan het nemen van maatregelen om de hinder tot een minimum te beperken.

### criterium economie

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
  - Het bedrijf is een familiebedrijf met 1 zaakvoerder en 2 zelfstandige zonen, en heeft in de loop der jaren een cliënteel opgebouwd in de omgeving.
  - De investeringen in de voorbije 5 jaren zijn beperkt:
    - o Machines: 44.620 €
    - o Gebouwen: 1500 € (onderhoud)
    - o Bestelwagen: 37.200 €
  - Het bedrijf wenst geen uitbreiding.
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - Het bedrijf wenst rechtszekerheid te krijgen voor zijn huidige situatie, en de huidige mogelijkheden maximaal te benutten.

### 12.3 Opbouw van het plan

#### Uitdovend karakter

Voor het bedrijf wordt in het bestemmingsvoorschrift een strikt uitdovend karakter vastgelegd. Bij beëindiging van de activiteit door de huidige bedrijfsleider gaat de nabestemming in, evenals bij verkoop of verhuur van de gebouwen. Dit houdt in dat het bedrijf op relatief middellange termijn zal verdwijnen van de locatie. Ook het investeren in uitbreiding wordt uitgesloten.

De nabestemming van de gebouwen wordt wonen, wat de oorspronkelijke functie van het gebouw is.

#### Andere aspecten

Het plan voorziet in een behoud van de huidige bebouwde oppervlakte.

Door de hoogte van de gebouwen te limiteren op 6,5 meter, en de kroonlijst op 3,5 m wordt enerzijds de schaal beperkt, en anderzijds de typologie van de gebouwen (ook bij de nabestemming) vastgelegd.

Het bedrijf krijgt de mogelijkheid om een parkeerhaven aan te leggen in de zijdelingse bufferstrook, wat de voorzijde van het gebouw, het beperkte verhardingspercentage, en het gebruik van het openbaar domein beter afdwingbaar maakt.

Het bedrijf heeft de mogelijkheid om bij goedkeuring van het plan de bufferzone aan te leggen.

Het verwijderen van stapeling uit deze zone, en het afbreken van een illegaal bouwwerk in de tuin zijn als specifieke maatregelen opgenomen.

Verder leggen de voorschriften eisen op aan gevelkleur, inrichting van de bufferzones en buitenverlichting.

### 12.4 Integraal waterbeheer

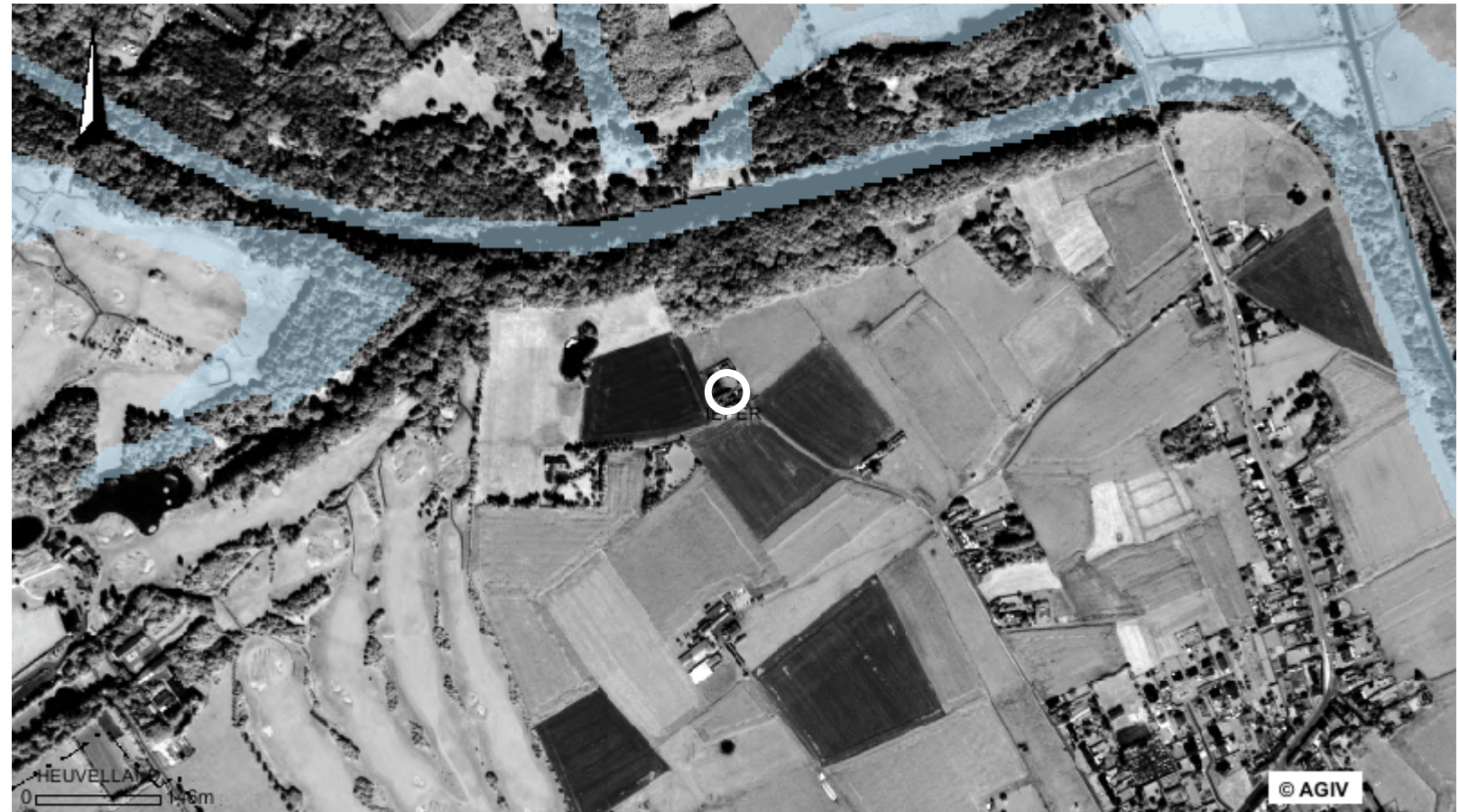
Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer.

Het bedrijf werd gemarkeerd met een witte cirkel.

Uit de kaart blijkt dat een zone ten noorden van het bedrijf aangeduid wordt als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

Het bedrijf zelf is niet in deze zone gelegen.

De geplande uitbreiding van gebouwen en verhardingen is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup> of 0,1 ha. Binnen het plan is zowel ruimte voor infiltratie als voor opvang en hergebruik van regenwater; respectievelijk in de bufferzones, zone 3, en in de zone 2 voor toeritten en verharding.



Bijgevolg kan besloten worden dat de negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding beperkt is, en er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.

### 12.5 Buurtwegentoets

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

### 12.6 Op te heffen bestemmingen

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.

### 13. Deelplan 9/1 – Van Moerbeke, garage, cat 3.

#### 13.1 Algemeen

Het betreft een garage met autowerkplaats, gelegen aan de Veurnseweg (N8)



##### 13.1.1 Vergunningstoestand

###### Gewestplan

Naam: Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
Datum: 14/08/1979  
Bestemming: agrarische gebieden

###### Geldende rooilijnplannen

Geen rooilijnenplan van toepassing

###### Stedenbouwkundige vergunningen

###### Bouwaanvraag 33011/32309/B/1968/2007

bouwen van bergplaats  
(Nieuwbouw bijgebouw)  
Ontvangstdatum: 5/04/1968

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 1968-05-08 -  
Best. Dept.: -

AROHM: -  
VI. Reg.: -

#### **Bouwaanvraag 33011/32337/B/1970/2005**

bouwen van toonzaal en garage  
(Nieuwbouw handel, horeca, diensten)  
**Ontvangstdatum:** 24/12/1969

#### **Beslissingen & Aard**

Gem.: 1970-01-30 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

#### **Bouwaanvraag 33011/10494/B/1987/225**

uitbreiden werkplaats  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van bijgebouw)  
**Ontvangstdatum:** 12/05/1987

#### **Beslissingen & Aard**

Gem.: 1987-10-08 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

#### **Bouwaanvraag 33011/10494/B/1989/381**

bouwen toonzaal - gew.ontw. 13-2-1990  
(Nieuwbouw handel, horeca, diensten)  
**Ontvangstdatum:** 17/07/1989

#### **Beslissingen & Aard**

Gem.: 1990-05-02 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: 1990-04-09 -  
VI. Reg.: -

### **Milieuvergunningen**

#### **dossiernr.: 33011/578/1/E/2**

Naam: VAN MOERBEKE Stefaan  
Adres: Veurnseweg 253 8900 Ieper  
Omschrijving: VAN MOERBEKE Stefaan  
Klasse: 2  
Omschrijving\_doss: garagewerkplaats met tankstation  
Datum ontvangst: 3/05/1995  
Omschrijving procedure: Aanvraag tot wijzigen van de exploitatie klasse 2 (Gemeente)  
Datum beslissing: 1995-07-25 -  
Einde Termijn: 2015-07-25  
Locatie: Veurnseweg, 253 , 8900 IEPER

(de verschillende rubrieken zijn niet weergegeven)

### **Conclusie**

De vergunningstoestand is grotendeels conform de huidige toestand. De toonzaal en werkplaatsen bestaan reeds sinds 1970 op deze locatie en kunnen dus minstens bestendig worden. In 1990 is de uitbreiding van de toonzaal vergund, zoals ze op dit ogenblik bestaat.

#### **13.1.2 Ligging t.o.v de deelruimtes en de kernen.**

Het bedrijf is gelegen in deelruimte 4 (ruilverkaveling Dikkebus), en sluit niet aan bij één van de kernen. De Wielewaalstraat is geselecteerd als lokale weg cat.3

#### **13.1.3 Categorisering.**

Gelet op deze functie, de vergunningstoestand, de ligging in de deelruimte 3, de solitaire ligging en open-ruimtecorridor, en de ligging aan de lokale weg 3, kan enkel een categorie 3 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf in principe beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgt. De ruimtelijke randvoorwaarden zullen verder onderzocht worden.

## 13.2 Toetsing aan het afwegingskader

### 13.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied, en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De totale oppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 2,5 ha: 3415 m<sup>2</sup>, en valt dus onder de bevoegdheid van de stad.

#### Open ruimte:

- Het bedrijf is solitair gelegen in open ruimte, in de directe omgeving van de Gasthuisbossen. Een heel beperkte uitbreiding kan aansluitend op eigen perceel gebeuren, aan het bestaande gebouw.
- Het bedrijf is gelegen in een open-ruimtecorridor tussen Brielen en Elverdinge, maar als tankstation krijgt het in het GRS de mogelijkheid om als activiteit behouden te blijven.

#### Criterium mobiliteit:

- Ontsluiting: Het bedrijf is optimaal ontsloten. De Veurnseweg is geselecteerd als secundaire weg cat.1.
- Verkeersleefbaarheid, huidig profiel: Het bedrijf kent wekelijkse transportbewegingen voor levering van brandstof (10.000l), en het klantenbezoek eigen aan een tankstation op deze locatie.
- Toekomstig profiel: Het bedrijf plant geen uitbreiding en zal zijn huidige profiel handhaven.

#### Criterium inpassing:

- **Landschap / effectenrapport:** Het bedrijf is solitair gelegen in een open landschap en open-ruimte-corridor. Het behoud van de compactheid van de site is dus aangewezen.
- **Ruimtelijke draagkracht:** Voor de deelruimte was een maximale categorie 3 opgelegd: Gezien de huidige schaal en de ligging is een handhaving van de huidige omvang aangewezen.
- **Historisch:** Het bedrijf is in 1986 gestart op de huidige vestiging. De toonzaal is vergund in 1990, de werkplaats in 1987.

#### Criterium inpassing in kernen: onderzoek naar de

- ruimtelijke inpasbaarheid: het bedrijf is solitair gelegen, en heeft hier dus geen aanknopingspunt om de schaal van gebouwen af te stemmen. De bestaande gebouwen worden als maximum aanzien.
- Er is geen directe aanleiding om andere elementen in de omgeving (kerkwegels, interessante bebouwing, recreatief medegebruik...) mee te nemen in het plan.
- Verweving: Gezien de ligging in een open landschap, is een verdere ingroening van het bedrijf aangewezen. De achterzijde van het bedrijf (tuin) is vandaag reeds vrij goed omzoomd door groen, de voorzijde (zijde N8) mist een stuk inkadering, waar de stalling van de nieuwe wagens het beeld domineert.

### 13.2.2 Interne aspecten

#### Criterium herlocalisatie

- ruimtelijke implicaties t.o.v. herlocalisatie: Het bedrijf is van plan het huidig ruimtegebruik te behouden. De vraag richt zich dus in essentie op bestemming en rechtszekerheid omtrent de huidige situatie. De impact voor landbouw is dus minimaal.

- Een herlocalisatie van het bedrijf is door de functie zelf niet haalbaar. Een herlocalisatie na een bedrijventerrein is geen alternatief, de ligging vandaag is vanuit bedrijfseconomisch standpunt ideaal.

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

Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag vrij beperkt, maar een aandachtspunt is de stalling van voertuigen en inrichting aan de voorzijde; alle verwerkende activiteiten gebeuren binnen de gebouwen. Er kan worden gestreefd naar een betere organisatie van het parkeren, en een betere ingroening van het bedrijf.
- Schaal: Het bedrijf zal binnen dit plan niet verder uitbreiden. De huidige schaal en oppervlakte geldt als bovengrens.
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): Het bedrijf komt aan de voorzijde vrij rommelig over. Het doortrekken van het groen tot aan de rooilijn kan een kwalitatiever beeld aan de voorzijde opleveren.
- Historische context (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf is behoorlijk vergund op deze locatie, en volgt het spreidingspatroon van kleine tankstations langs belangrijke verbindingswegen. Het bedrijf is gespecialiseerd in de herstelling van één automerk, en wenst die positie te handhaven. De zaak is een familiebedrijf, en er is opvolging voor de bedrijfsleiding.
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Het bedrijf is door zijn milieuvergunning gebonden aan maatregelen om de hinder te beperken. Door een degelijke ingroening kan mogelijke hinder naar de omgeving beperkt worden.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): in deze open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen.
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Het bedrijf is door zijn milieuvergunning gebonden aan het nemen van maatregelen om de hinder tot een minimum te beperken.

criterium **economie**

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
  - Het bedrijf is een familiebedrijf met 1 zaakvoerder, echtgenote, zelfstandige zoon, en 1 bediende en heeft in de loop der jaren een cliënteel opgebouwd in de ruime omgeving, door specialisatie in 1 merk.
  - Het bedrijf heeft de voorbije jaren geïnvesteerd in de nodige inrichtingen om te voldoen aan de VLAREM-wetgeving; een zone in ondoorlatende betonverharding, opvang van oppervlaktewater, olie-afscheiders e.d.m.
  - Het bedrijf wenst geen uitbreiding, de tewerkstelling zal op hetzelfde niveau gehandhaafd blijven.
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - Het bedrijf is behoorlijk vergund, en wenst rechtszekerheid te krijgen voor zijn huidige situatie, en de huidige mogelijkheden maximaal te benutten.

### 13.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als ambachtelijke bedrijvigheid, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan het huidige tankstation met werkplaats en toonzaal.

De nieuwe toonzaal is in 1990 vergund, en beslaat samen met de bestaande toonzalen, burelen en dienstruimtes circa 55% van de oppervlakte van de bestemmingszone. (330m<sup>2</sup> van 600m<sup>2</sup>). Om een optimalisatie van het huidige ruimtegebruik toe te laten wordt in het RUP een bovengrens van 60% gehanteerd voor het aandeel kleinhandel, dienstruimtes en kantoren in de zone.

Het plan voorziet in een behoud van de huidige bebouwde oppervlakte. De contour van de bestemmingszone laat kleine wijzigingen aan inkompartijen, luifels e.d. toe.

Door de hoogte van de gebouwen te limiteren op 8 meter, en de kroonlijst op 5 m wordt enerzijds de schaal beperkt op het huidige niveau, en anderzijds de mogelijkheid gegeven om door stapeling een beter benutting te krijgen van de huidige oppervlakte.

Het bedrijf dient zijn stalling van voertuigen te beperken tot de zone 2; de bufferzone wordt doorgetrokken tot aan de rooilijn, wat de zijkant van het bedrijf beter zal ingroenen.

Verder leggen de voorschriften eisen op aan gevelkleur, inrichting van de bufferzones en buitenverlichting.

#### 13.4 Integraal waterbeheer

Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer.

Het bedrijf werd gemarkeerd met een witte cirkel.

Uit de kaart blijkt dat een zone ten westen van het bedrijf aangeduid wordt als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

Het bedrijf zelf is niet in deze zone gelegen.

De geplande uitbreiding van gebouwen en verhardingen is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup> of 0,1 ha. Binnen het plan is zowel ruimte voor infiltratie als voor opvang en hergebruik van regenwater; respectievelijk in de bufferzones, zone 3, en in de zone 2 voor toeritten en verharding.

Bijgevolg kan besloten worden dat de negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding beperkt is, en er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.

#### 13.5 Buurtwegentoets

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

#### 13.6 Op te heffen bestemmingen

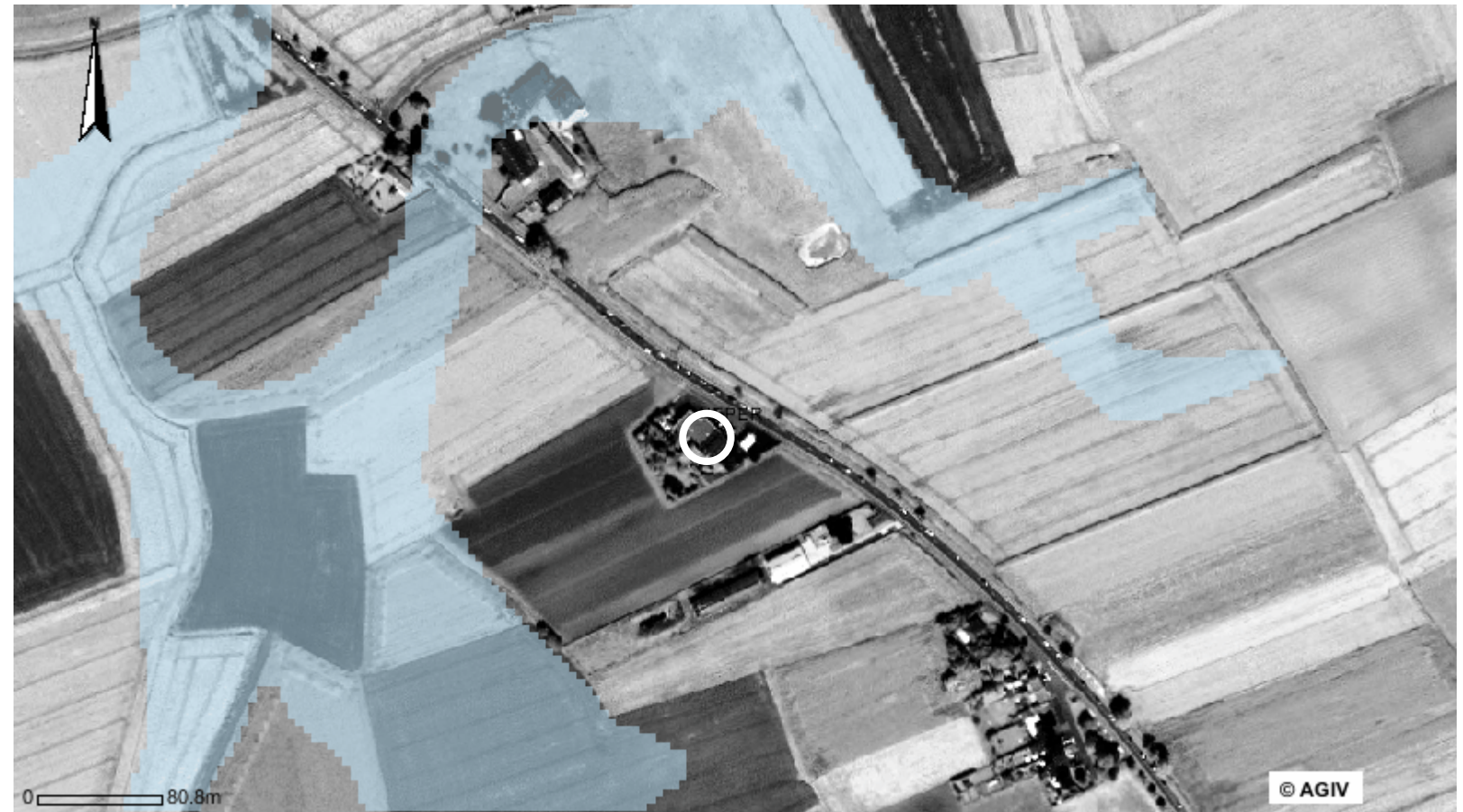
Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig RUP:

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Agrarische gebieden.

### 14. Deelplan 10/1 - Impens Bvba, koeltechniek, cat 4

#### 14.1 Algemeen

Het betreft een groothandel en werkplaats voor koelmachines, gelegen aan de Veurnseweg (N8)







#### 14.1.1 Vergunningstoestand

##### Gewestplan

Naam: Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
 Datum: 14/08/1979  
 Bestemming: agrarische gebieden en woongebied met landelijk karakter

##### Geldende rooilijnplannen

Geen rooilijnenplan van toepassing

##### Stedenbouwkundige vergunningen

###### Bouwaanvraag 33011/32270/B/1965/2019

bouwen van woning met handelszaak  
 (Nieuwbouw eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 12/03/1965

##### Beslissingen & Aard

Gem.: 1965-06-28 -  
 Best. Dept.: -  
 AROHM: -  
 VI. Reg.: -

###### Bouwaanvraag 33011/10742/B/1972/178

bouwen atelier  
 (Nieuwbouw industrie, ambacht)  
**Ontvangstdatum:** 10/10/1972

##### Beslissingen & Aard

Gem.: 1972-12-14 -  
 Best. Dept.: -  
 AROHM: -  
 VI. Reg.: -

###### Bouwaanvraag 33011/10742/B/1989/597

uitbreiden atelier (heraanvraag)  
 (Verbouwen van/tot of uitbreiden van handel, horeca, diensten)  
**Ontvangstdatum:** 18/12/1989

##### Beslissingen & Aard

Gem.: 1990-09-10 -  
 Best. Dept.: -  
 AROHM: -

VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/10742/B/1996/1004**

plaatsen van een haaks publiciteitsbord  
(Publiciteitsinricht. of uithangb. plaatsen of wijzigen)  
**Ontvangstdatum:** 9/02/1996

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1996-02-19 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/10742/B/1986/427**

bouwen schapestal  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
**Ontvangstdatum:** 30/12/1986

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1986-07-02 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/10742/B/1986/428**

bouwen garage  
(Nieuwbouw bijgebouw)  
**Ontvangstdatum:** 19/09/1986

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1986-10-30 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/10742/B/1984/499**

uitbreiden bestaande atelier  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van industrie, ambacht)  
**Ontvangstdatum:** 12/12/1984

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1985-02-21 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Milieuvergunningen**

**dossiernr.: 33011/33654/1/A/1**

Naam: Impens Koeltechniek  
Adres: Veurnseweg 70 8900 Ieper  
Omschrijving: koeltechnieken  
Klasse: 1  
Omschrijving\_doss: bedrijf voor koeltechnieken  
Datum ontvangst: 12/02/1976  
Omschrijving procedure: ARAB-vergunning  
Datum beslissing: 1976-02-12 -  
Einde Termijn: 2006-02-12  
Locatie: Veurnseweg, 70 , 8900 Ieper

**dossiernr.: 33011/33654/1/E/1**

Naam: Impens Koeltechniek  
Adres: Veurnseweg 70 8900 Ieper  
Omschrijving: koeltechnieken  
Klasse: 2  
Omschrijving\_doss: hernieuwen vergunning bedrijf voor koeltechnieken  
Datum ontvangst: 2/09/2005  
Omschrijving procedure: Aanvraag nieuwe vergunning klasse 2 (Gemeente).  
Datum beslissing: -  
Einde Termijn:

Locatie: Veurnseweg, 70 , 8900 Ieper  
(de verschillende rubrieken zijn niet weergegeven)

## Conclusie

De vergunningstoestand is grotendeels conform de huidige toestand. Het bedrijf is opgericht in 1964 op de huidige vestiging, de uitbreiding van het bestaande atelier werd vergund in 1972. Enkel een kleine bergplaats en een luifel aan de noordwestzijde werden niet vergund.

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

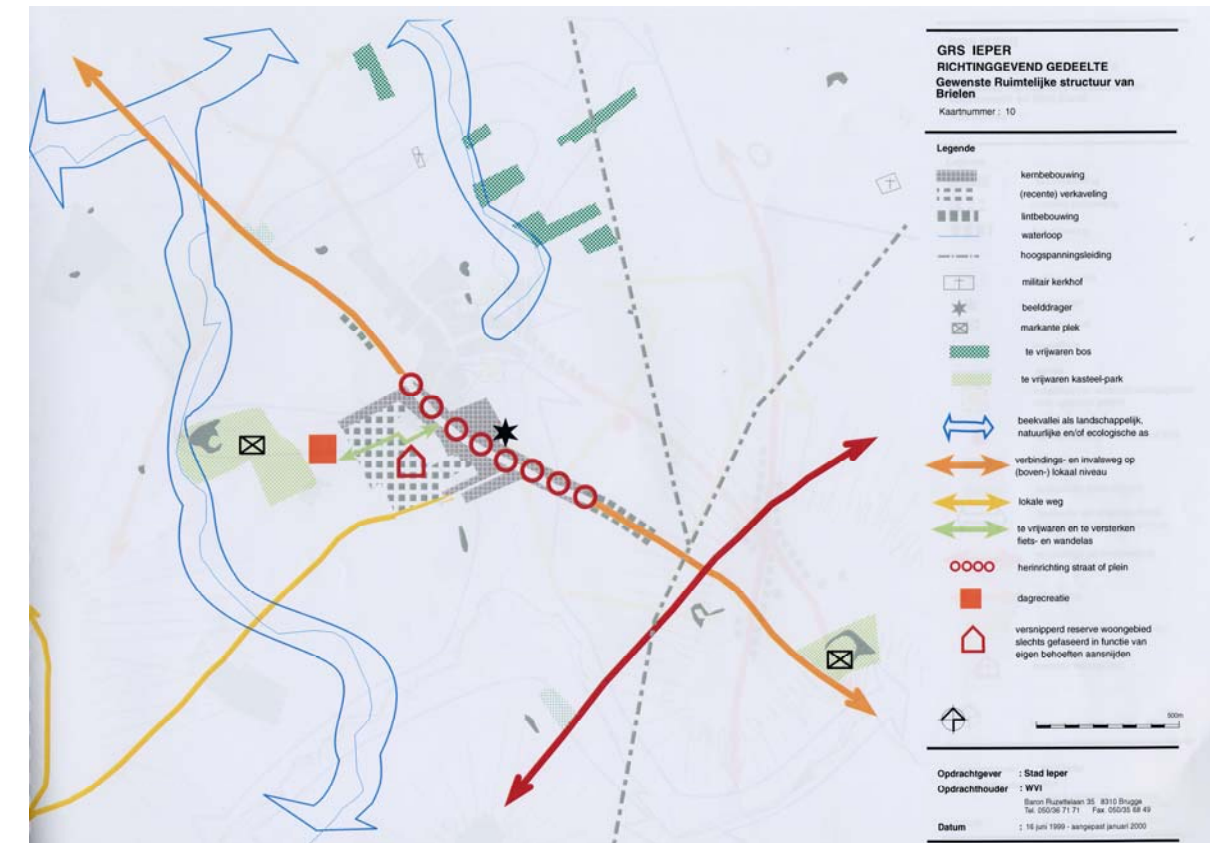
Het bedrijf is gelegen in deelruimte 3, en sluit niet aan bij één van de kernen.

In de gewenste structuur van Zuidschote en Lizerne geeft het GRS het bedrijf aan als te behouden via de opmaak van een RUP. De open-ruimtecorridor tussen Lizerne en Zuidschote is ingetekend achter het bedrijf en de serres die er ten noorden van gelegen zijn. Voor deze serres is een groeninkleding aangegeven. De N369 is geselecteerd als secundaire weg cat.1.

Het GRS geeft aan tankstations ruimere ontwikkelingsmogelijkheden, ook als zij in open-ruimtecorridors gelegen zijn.

### 14.1.3 Categorisering.

Gelet op deze functie, de vergunningstoestand, de ligging in de deelruimte 1, de ligging aansluitend bij de kern Brielen, en de ligging aan de secundaire weg, kan een categorie 3 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgt. Een verdubbeling in oppervlakte is echter niet wenselijk. De ruimtelijke randvoorwaarden zullen verder onderzocht worden.



## 14.2 Toetsing aan het afwegingskader

### 14.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied, en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De totale oppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 2,5 ha: 5318 m<sup>2</sup>, en valt dus onder de bevoegdheid van de stad.

**Open ruimte:**

- Het bedrijf is gelegen in het woonlint ten zuidoosten van het centrum van Brielen, met een toegang tussen de aaneengesloten bebouwing in. Het bedrijf heeft rondom gronden in eigendom.
- Het bedrijf is sluit aan bij de dorpskern van Brielen. De bedrijfsgebouwen (loodsen) nemen een gedeelte van de open ruimte achter het woonlint in.

**Criterium mobiliteit:**

- **Ontsluiting:** Het bedrijf is goed ontsloten; de N8 geselecteerd als secundaire weg cat.1. De N38 (Noorderring van Ieper) is op korte afstand van het bedrijf gelegen
- **Verkeersleefbaarheid, huidig profiel:** Het bedrijf kent een beperkt aantal transportbewegingen voor levering en uitvoer van producten.
  - 1 à 2 maal per week aanvoer per vrachtwagen
  - 2 à 3 maal per week uitvoer per vrachtwagenHierbij wordt de kern van Brielen doorkruist, maar gezien de historische aanwezigheid van het bedrijf in de kern levert dit geen klachten van omwonenden.
- **Toekomstig profiel:** Het bedrijf plant zijn gunstige bereikbaarheidsprofiel (ook voor bezoekers) verder te benutten. Een stijging van het aantal transporten wordt echter niet verwacht.

**Criterium inpassing:**

- **Landschap / effectenrapport:** Het bedrijf grenst aan de open-ruimte. Gezien het bedrijf eigenaar is van het gros van de gronden ten noorden van de loodsen, is een uitbreiding zowel naar het noordoosten als naar het noordwesten mogelijk. Het landschap wordt in de omgeving bepaald door de schapenweide achter het bedrijf, met kleine landschappelijke elementen, en enkele lineaire bomenrijen. Om het zicht vanuit het woonlint minimaal te schaden is een uitbreiding in noordwestelijke richting meest aangewezen. Vanuit landschappelijk oogpunt betekent dit het verderzetten van de oorspronkelijke groeirichting, en het versterken/aanvullen van de lineaire groenelementen door de bufferstroken.
- **Ruimtelijke draagkracht:** Voor de deelruimte was een maximale categorie 3 opgelegd: het bedrijf zal dus kunnen uitbreiden, maar geen functies toelaten die meer hinder veroorzaken dan de huidige.
- **Historisch:** Het bedrijf is opgericht in 1964 op de huidige vestiging, de uitbreiding van het bestaande atelier werd vergund in 1972: het bedrijf is dus niet nieuw op deze locatie. Dit pleit voor een behoud ervan, en het scheppen van beperkte mogelijkheden om uit te breiden.

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

- **ruimtelijke inpasbaarheid:** het bedrijf sluit ruimtelijk aan bij de woningen in Brielen, de maximale bouwhoogte best hierop afgestemd worden, met een kroonlijst tot 5,5 m en nokhoogte tot 9 m.
- Er is geen directe aanleiding om andere elementen in de omgeving (kerkwegels, interessante bebouwing, recreatief medegebruik...) mee te nemen in het plan.

- Verweving: Gezien het profiel van de N369 en de historische aanwezigheid van het bedrijf vormt het geen duidelijke bijkomende belasting van de omgeving. Door bijkomende eisen op te leggen naar inbuffering kan een beter nabuurschap bekomen worden.

#### 14.2.2 Interne aspecten

##### criterium **herlocalisatie**

- ruimtelijke implicaties t.o.v. herlocalisatie: Het bedrijf is van plan het huidig ruimtegebruik efficiënter te organiseren en beperkt uit te breiden. De impact voor landbouw is dus minimaal, gezien de gronden achter het bedrijf niet als akkers of weiland gebruikt worden, maar eerder een tuinachtig geheel vormen.
- Een herlocalisatie van het bedrijf is door investeringen ter plaatse niet haalbaar.

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

##### Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag vrij intensief; door het aansluiten bij lintbebouwing is er weinig verharde ruimte. In de bebouwde zone is er een vrij efficiënte benutting van ruimte door aaneenschakeling van gebouwen.
- Schaal: De huidige bebouwde oppervlakte van ca 1570 m<sup>2</sup> zou stijgen met een 640 m<sup>2</sup> (circa 40%). Dit vergroot de schaal van het bedrijf niet, en kan voldoende ingebufferd worden om een goede overgang naar het landschap te bewerkstelligen.
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): kan wellicht verbeteren, de gebouwen zijn vandaag louter utilitair opgevat. De uitbreiding zou door een aangepast kleurgebruik minder kunnen contrasteren in het landschap.
- Historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie, en vormt een aanvaard gegeven in de dorpskern. Het ruimtelijk contact van het bedrijf met het openbaar domein is kwalitatief opgevat en stoort niet in het straatbeeld.
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Het bedrijf is door zijn milieuvergunning gebonden aan maatregelen om de hinder te beperken. Door ingroening zal de hinder verder beperkt worden.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): in deze open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen, doch het verlichtingsniveau van de kern zelf is hier maatgevend.
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) (zie verder)

##### criterium **economie**

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
  - In de laatste 5 jaar zijn investeringen gedaan voor ca 80.000 €
    - o Machines 5.576 €
    - o Gebouwen 73.759 €
  - Het totaal van de gedane investeringen bedraagt circa 310.000 €
  - Impens koeltechniek heeft 2 à 4 werknemers
  - Het bedrijf heeft 2 divisies, waarvan Impens Koeltechniek het 'klassieke' marktsegment bedient (airco, koelcellen...) en West Ice Equipment zich richt naar gespecialiseerde toepassingen (ijsmachines).
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd

- Het bedrijf wenst op korte termijn uit te breiden, gezien de vraag naar stapelruimte om teruggenomen toestellen tijdelijk te kunnen stockeren (RECUPBEL-wetgeving), hiervoor is een oppervlakte nodig van circa 200 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er ook op middellange termijn groeiruimte nodig van 400 m<sup>2</sup>, om in te kunnen spelen op de vragen van de markt (koeltechniek is een sterk groeiende sector).
- Het bedrijf voorziet nog geen uitbreiding in personeel.

#### 14.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als ambachtelijke bedrijvigheid, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan de huidige groothandel met werkplaats.

Het plan voorziet in een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met circa 600 m<sup>2</sup> (40%). Door de hoogte van de gebouwen te limiteren op 5,5 (kroonlijst) en 9 meter (nok) wordt enerzijds de schaal beperkt, en gezocht naar aansluiting met het gabarriet aan de Veurnseweg.

Verder leggen de voorschriften eisen op aan gevelkleur, inrichting van de bufferzones en buitenverlichting.

#### 14.4 Integraal waterbeheer

Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer.

Het bedrijf werd gemarkeerd met een witte cirkel.

Uit de kaart blijkt dat een zone ten zuiden van het bedrijf aangeduid wordt als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

Het bedrijf zelf is niet in deze zone gelegen.

De geplande uitbreiding van gebouwen en verhardingen is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup> of 0,1 ha. Binnen het plan is zowel ruimte voor infiltratie als voor opvang en hergebruik van regenwater; respectievelijk in de bufferzones, zone 3, en in de zone 2 voor toeritten en verharding.

Bijgevolg kan besloten worden dat de negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding beperkt is, en er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.

#### 14.5 Buurtwegentoets

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

#### 14.6 Op te heffen bestemmingen

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Agrarische gebieden
  - Art. 6 – 1.2.2. Woongebieden met een landelijk karakter



## 15. Deelplan 11/1 – Boone, veevoeders , cat 3

### 15.1 Algemeen

Het betreft een veevoederbedrijf, gelegen aan de Rijselseweg.



#### 15.1.1 Vergunningstoestand

##### Gewestplan

Naam: Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
Datum: 14/08/1979  
Bestemming: Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden en woongebied met landelijk karakter

##### Geldende rooilijnplannen

Geen rooilijnenplan van toepassing

## Stedenbouwkundige vergunningen

### Bouwaanvraag 33011/17493/B/1990/273

slopen, herbouwen burelen  
(Nieuwbouw kantoren)  
**Ontvangstdatum:** 1/06/1990

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1990-07-25 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: 1990-07-23 -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/17493/B/1990/401

heraanvraag voor slopen en herbouwen burelen  
(Nieuwbouw kantoren)  
**Ontvangstdatum:** 4/09/1990

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1990-09-24 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/17493/B/1988/55

Bouwen loods  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
**Ontvangstdatum:** 9/02/1988

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1988-06-09 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/17493/B/1984/3

uitbreiden bergplaats  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van bijgebouw)  
**Ontvangstdatum:** 6/01/1984

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1984-02-23 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/17493/B/1980/59

Bouwen silo  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
**Ontvangstdatum:** 31/01/1980

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1980-04-03 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/17493/B/1980/275

plaatsen silo  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
**Ontvangstdatum:** 2/05/1980

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1980-06-19 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/17493/B/1963/8007

bouwen van loods  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
**Ontvangstdatum:** 12/04/1963

### Beslissingen & Aard

Gem.: -  
Best. Dept.: -  
AROHM: 1963-04-25 -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/17493/B/1972/9030

bouwen van silo  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
**Ontvangstdatum:** 17/11/1972

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1972-12-16 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -



**Bouwaanvraag 33011/17493/B/1975/9011**

verbouwen van woning  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 29/04/1975

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1975-06-16 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/17493/B/1975/9039**

bouwen van stapelplaats  
(Nieuwbouw bijgebouw)  
**Ontvangstdatum:** 2/12/1975

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1976-02-02 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/17493/B/2004/144**

slopen van een deel van de bestaande bebouwing  
(Slopen land- en tuinbouw)  
**Ontvangstdatum:** 11/03/2004

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 2004-03-29 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Milieuvergunningen**

**dossiernr.: 33011/31841/1/E/1**

Naam: BOONE

Adres: Rijselseweg 159, 8900 Ieper

Omschrijving: Opslagplaats van kunstmest met 1600 ton vast en 16000 l vloeibaar

Klasse: 1

Omschrijving\_doss: Opslagplaats van kunstmest met 1600 ton vast en 16000 l vloeibaar

Datum ontvangst: 24/09/1990

Omschrijving procedure: Aanvraag nieuwe vergunning klasse 1 (Provincie).

Datum beslissing: 1991-09-05 -

Einde Termijn:

Locatie: Rijselseweg, 159, 8902 Voormezele (Ieper)

(de verschillende rubrieken zijn niet weergegeven)

**Conclusie**

De vergunningstoestand is conform de huidige toestand. Het bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie, en dient omwille van milieuvergunningproblematiek, rechtszekerheid en inpassing opgenomen te worden in het RUP. De gerichtheid van de activiteiten op de landbouw zal in het plan opgenomen worden.

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

Het bedrijf is gelegen in deelruimte 2, en sluit aan bij het gehucht Sint-Elooi. In de gewenste structuur is in de onmiddellijke omgeving het reliëf aangegeven als belangrijk structurerend element. De Rijselsestraat is geselecteerd als secundaire weg cat.1.

### 15.1.3 Categorisering.

Gelet op deze functie, de vergunningstoestand, 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.

## 15.2 Toetsing aan het afwegingskader

### 15.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied, en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De totale oppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 2,5 ha: **4795 m<sup>2</sup>**, en valt dus onder de bevoegdheid van de stad.

**Open ruimte:**

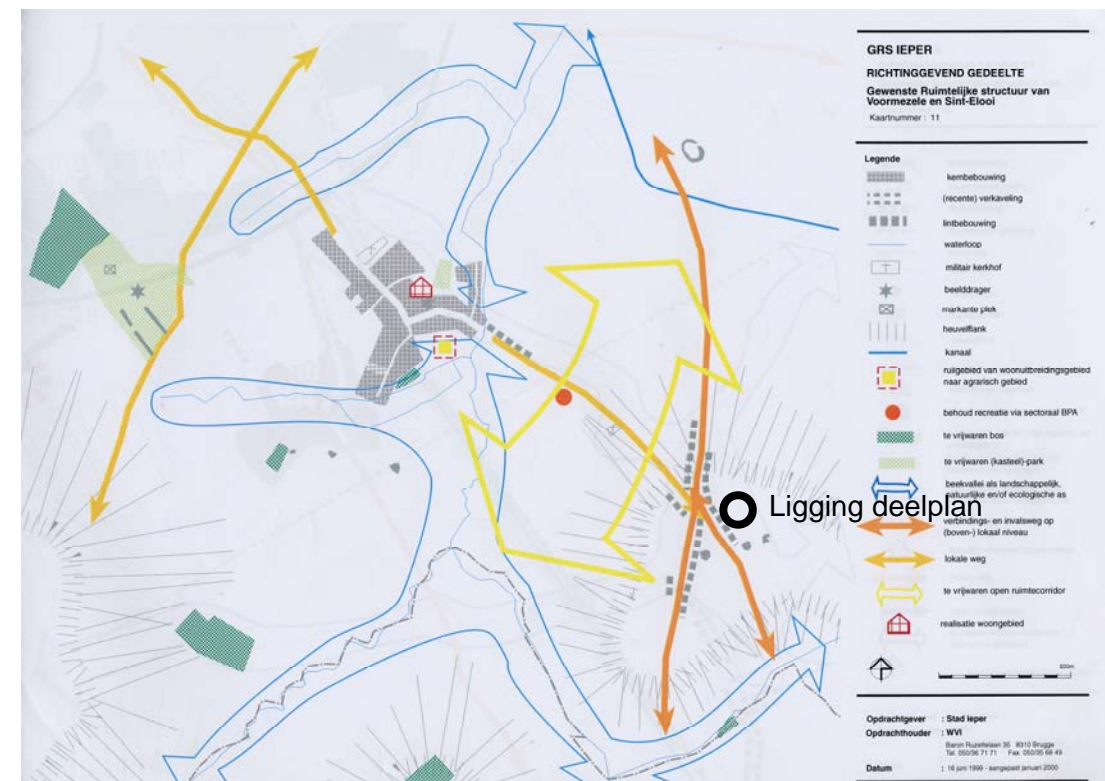
- Het bedrijf is gelegen in het woonlint ten zuidoosten van het centrum van Sint-Elooi, met een toegang tussen de aaneengesloten bebouwing in. Het bedrijf wenst niet uit te breiden, maar ziet wel op termijn een vernieuwing van bestaande gebouwen.
- Het bedrijf is sluit met de voorzijde aan bij het woonlint. De dieper gelegen bedrijfsgebouwen (loodsen) nemen dringen vrij diep door in open ruimte.

**Criterium mobiliteit:**

- **Ontsluiting:** Het bedrijf is goed ontsloten; de Rijselseweg geselecteerd als secundaire weg cat.1, en geeft een goede verbinding met de Zuiderring rond Ieper.
- **Verkeersleefbaarheid, huidig profiel:** Het bedrijf kent een variërend aantal transportbewegingen voor levering en uitvoer van producten, gezien het een seizoensgebonden sector is.
  - 1 maal per week aanvoer per vrachtwagen/tractor van leveranciers en landbouwers uit de omgeving.
  - Dagelijkse afhaling door klanten, van zakgoed tot uitvoer per vrachtwagen van 15 à 30 tonHierbij wordt St-Elooi doorkruist, maar gezien de historische aanwezigheid van het bedrijf in de kern, en de binding met de landbouw, levert dit geen klachten van omwonenden.
- **Toekomstig profiel:** Een stijging van het aantal transporten wordt niet verwacht.

**Criterium inpassing:**

- **Landschap / effectenrapport:** Het bedrijf grenst aan de open-ruimte: gezien het bedrijf geen uitbreiding voorziet op middellange termijn, is geen er door de bestemming van het bestaande geen impact op het landschap. De huidige gebouwen sluiten aan bij het agrarisch karakter van andere agrarische bedrijven uit de omgeving. Doordat de eigen gronden praktisch volledig benut worden, is enkel een kleine groene ingreep mogelijk aan de noord-westzijde van het bedrijf, waar een kerkwegel loopt.
- **Ruimtelijke draagkracht:** Voor de deelruimte was een maximale categorie 2 opgelegd voor solitaire bedrijven: gezien de vergunningstoestand en het aansluiten bij Sint-Elooi is een categorie 4 aanvaardbaar, maar een uitbreiding is vandaag niet aan de orde.
- **Historisch:** Het bedrijf is opgericht in 1936 op de huidige vestiging, de inschrijving op het handelsregister dateert van 1962 (zie doc. hiernaast), de uitbreiding van loodsen en silo's werden in de jaren 70 en 80 vergund. Het bedrijf is dus niet nieuw op deze locatie. Dit pleit voor een



behoud ervan, en het scheppen van beperkte mogelijkheden om de gebouwen efficiënt te kunnen benutten.

criterium **inpassing** in kernen: onderzoek naar de

- ruimtelijke inpasbaarheid: het bedrijf sluit ruimtelijk aan bij de woningen in Sint-Elooi, de maximale bouwhoogte kan best hierop afgestemd worden, met een kroonlijst tot 5 m en nokhoogte tot 9 m.
- Aan de noordwestzijde loopt een kerkwegel op de eigendomsgrens van het bedrijf. Het voorstel is om dit mee te nemen in het plan, zodat de doorgang verankerd wordt in een bestemmingsplan, en tegelijkertijd een beperkte ruimte ontstaat voor een groenscherm (laagstammige bomenrij).
- Verweving: Gezien het profiel van de Rijselstraat en de historische aanwezigheid van het bedrijf vormt het geen duidelijke bijkomende belasting van de omgeving. Door bijkomende eisen op te leggen naar inbuffering en toegankelijkheid van de kerkwegel kan een beter nabuurschap bekomen worden.

### 15.2.2 Interne aspecten

criterium **herlocalisatie**

- ruimtelijke implicaties t.o.v. herlocalisatie: Het bedrijf is van plan het huidig ruimtegebruik efficiënter te organiseren en beperkt uit te breiden. De impact voor landbouw is dus minimaal, er worden geen bijkomende gronden ingenomen.
- Een herlocalisatie van het bedrijf is door investeringen ter plaatse niet haalbaar.
- De verweving met de landbouw is bij dit bedrijf zeer sterk, een herlocalisatie zou deze relatie doorbreken.

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

Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag vrij intensief; één zijde is bebouwd, de andere verhard. In de bebouwde zone is er een vrij efficiënte benutting van ruimte door aaneenschakeling van gebouwen.
- Schaal: De huidige bebouwing sluit qua schaal aan bij de agrarische omgeving. Er wordt een minimale groene inpassing voorzien om een goede overgang naar het landschap te bewerkstelligen.
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): Aandacht dient te gaan naar de voorzijde van het bedrijf waar een bakstenen loods (voormalige ast?) het beeld bepaalt. Het behoud van het architecturaal karakter van dit gebouw (ook als het herbouwd wordt) is aangewezen.
- Historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie, en is er opgericht op 22 12 1962, zoals blijkt uit bijgevoegd document. Het vormt een aanvaard gegeven in de dorpskern. Het ruimtelijk contact van het bedrijf met het openbaar domein (bij woning en bakstenen ast) is kwalitatief opgevat en stoort niet in het straatbeeld.
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Het bedrijf is door zijn milieuvergunning gebonden aan maatregelen om de hinder te beperken. Het neemt onder meer reeds maatregelen om door demping de geluidshinder voor omwonenden te minderen.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): in deze open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen, doch het verlichtingsniveau van het gehucht zelf is hier maatgevend.
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Het bedrijf is door zijn milieuvergunning gebonden aan maatregelen om de afvalproductie te beperken

(1) Nationaliteit van herkomst of verworven nationaliteit. Voor de verworven nationaliteit, vult men de wijze en de datum der verwerving in.  
(2) Eerst de filialen en bijkantoren in België opsommen, daarna die in de kolonie en ten slotte, die in het buitenland. Aan elk een volgnummer geven.  
(3) Zo de op dit blad voorbehouden ruimte te klein is, zal het vervolg van de vermeldingen onder deze rubriek worden overgedragen op door de griffie af te leveren bijbladen.

Formulier A. — KOOPLIEDEN.

Handelsregister van Jeper, nr 21.695, Folio 1836

## OPGAVE VAN HOOFDINSCHRIJVING

1. Naam, voornamen en woonplaats : <u>BOONE</u> <u>ALME JOSEF</u> <u>VOORNEZELE</u>	2. Plaats en dagtekening van geboorte : <u>Jeper</u> <u>10-8-34</u>	3. Nationaliteit (1) : <u>Belg</u>
--	--	---------------------------------------

4. Huwelijksvoorwaarden, naam van de echtgenoot : ongehuwd  
Dagtekening van het huwelijk of van de beslissing waarbij het contract is gewijzigd :

5. Machtiging om handel te drijven (gehuwde vrouw — minderjarige), dagtekening der akte :

6. Handelsnaam waaronder het bedrijf of de handel wordt gedreven : Bone Aime

7. Aard van het bedrijf of van de handel : meestoffen - groenen - verweerden - boten  
Verweven van denden - Malenaar - alle landbouwproducten

8. Datum waarop de exploitatie van de handelszaak in het rechtsgebied is begonnen : 22.12.1962

9. Adres van de hoofdzaak : Voornezele Rijselstraat 31

10. Directeurs of gevolmachtigden van de hoofdzaak : naam, voornamen, woonplaats :

11. Filialen en bijkantoren (2) : a) in België; b) in de kolonie; c) in het buitenland :

Adres :

(3) De ondergetekende Bone Aime, handelend in eigen naam verklaart deze opgave echt en waarachtig.

Gedaan, te Jeper, de 22 december 1962  
(Handtekening.)

Vermeldingen te doen door de griffie.

Ingeschreven ter griffie van de rechtbank van koophandel te Jeper de 22.12 1962, onder nr 21.695, boekdeel 39, jaar 1962, folio 1836  
Ontvangen 75 frank.

DE REFERENDARIS GRIFFIER,

## criterium economie

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
  - In de laatste 5 jaar zijn investeringen gedaan aan gebouwen en machines voor ca 120.000 €, en circa 1.000.000 € aan rollend materieel.
  - Het totaal van de gedane investeringen bedraagt circa 1.120.000 €
  - Het bedrijf heeft een stijgend aantal werknemers (momenteel 5 werknemers)
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - Het bedrijf is historisch gegroeid en behoorlijk vergund, en wenst op korte termijn rechtszekerheid te krijgen over zijn bedrijfslocatie.
  - Het bedrijf voorziet een uitbreiding met 1 à 2 werknemers.

### 15.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als ambachtelijke bedrijvigheid gelieerd aan de landbouw, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan het huidige veevoederbedrijf.

Het plan voorziet niet in een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, maar legt specifieke eisen op aan de bebouwing aan de straatzijde.

De kerkwegel aan de noordwestzijde van het terrein wordt in een afzonderlijke bestemmingszone opgenomen. (zie ook fragment kaart IGN 1874).

Het architecturale karakter van de voormalige ast wordt in het plan opgenomen als aandachtspunt.

Verder leggen de voorschriften eisen op aan gevelkleur, inrichting van de bufferzones en buitenverlichting.

### 15.4 Integraal waterbeheer

Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer.

Het bedrijf werd gemarkeerd met een witte cirkel.

Uit de kaart blijkt dat een zone ten noorden van het bedrijf aangeduid wordt als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

Het bedrijf zelf grenst aan deze zone gelegen.

Er is geen uitbreiding gepland van gebouwen en verhardingen buiten de bestaande contouren. Binnen de vigerende gewestplanbestemming kunnen de gebouwen beperkt uitbreiden. De oppervlakte hiervan is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>.

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

Bijgevolg kan besloten worden dat de negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding heel beperkt is, en er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.

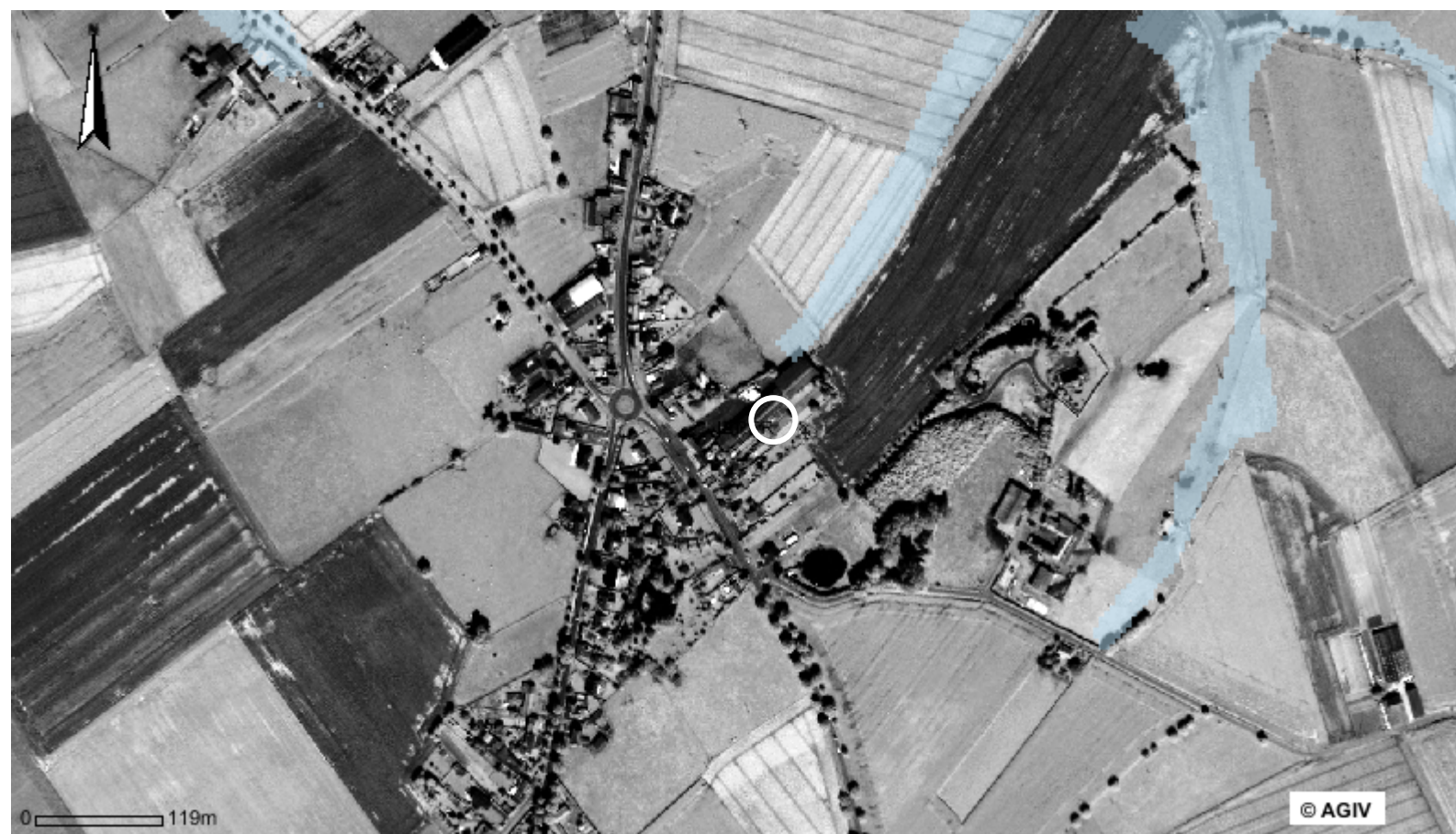
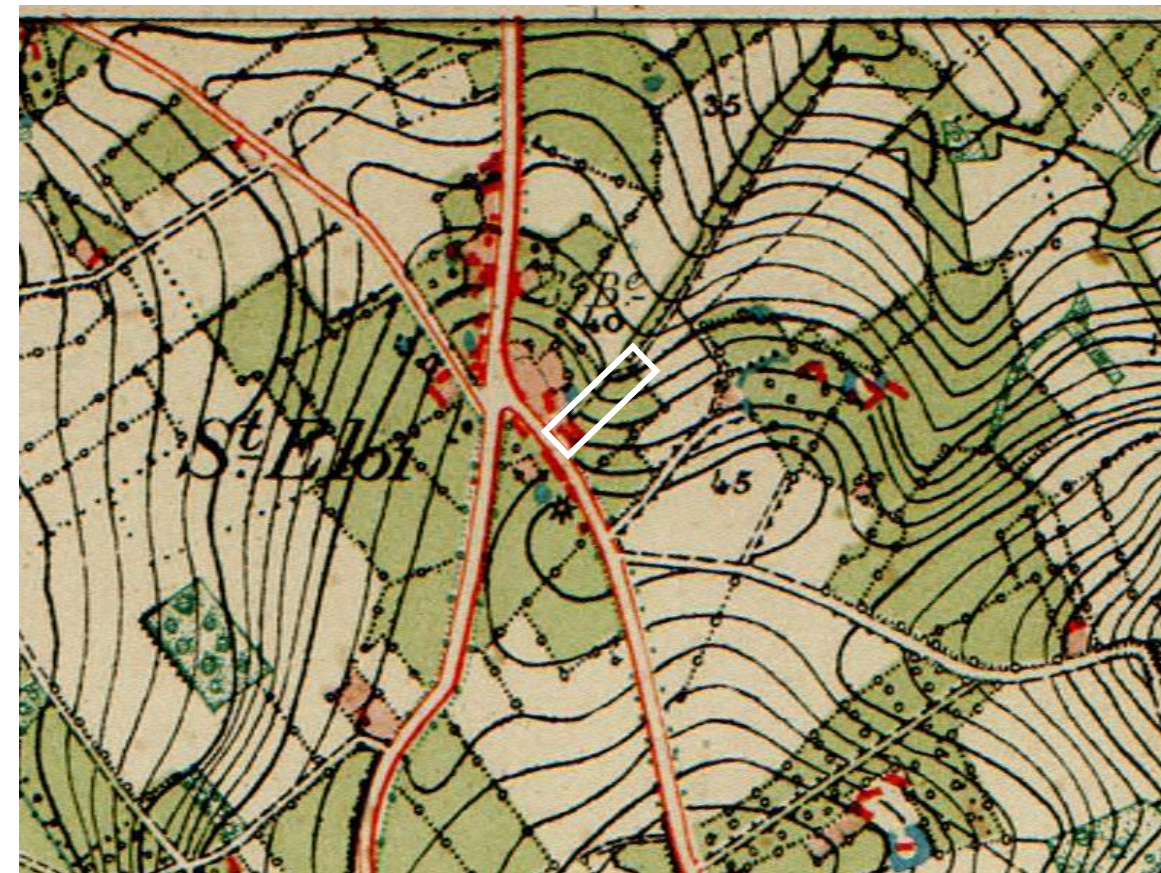
### 15.5 Buurtwegentoets

Binnen de contour van het plan komen een buurtweg voor, die in de bestemmingszones opgenomen wordt.

### 15.6 Op te heffen bestemmingen

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
  - Art. 6 – 1.2.2. Woongebieden met een landelijk karakter



## 16. Deelplan 12/1 – Lemahieu Jan, landbouwmachines, cat 3

### 16.1 Algemeen

Het betreft een bedrijf met een aan de landbouw gerelateerde activiteit, gelegen aan de Rijselseweg. Het bedrijf verkoopt en herstelt landbouwmachines.



#### 16.1.1 Vergunningstoestand

##### Gewestplan

Naam: Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
Datum: 14/08/1979  
Bestemming: Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden, klein gedeelte in zone voor KMO

## Geldende rooilijnplannen

Rooilijnplan: Rooilijnplan Rijselseweg

Gemeentelijk nr.: RP28/2

Datum  
beslissing :  
11/03/1985

## Stedenbouwkundige vergunningen

### Bouwaanvraag 33011/13355/B/1996/1028

aanbrengen van een publiciteitsbord in het vlak van de gevel  
(Publiciteitsinricht. of uithangb. plaatsen of wijzigen)

**Ontvangstdatum:** 31/05/1996

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1996-06-10 -

Best. Dept.: -

AROHM: -

VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/13355/B/1994/150

uitbreiding loods en bergplaats + bouwen van autobergplaats  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van bijgebouw)

**Ontvangstdatum:** 29/03/1994

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1994-06-13 -

Best. Dept.: -

AROHM: -

VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/13355/B/1986/297

bouwen loods  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)

**Ontvangstdatum:** 19/06/1986

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1987-01-15 -

Best. Dept.: -

AROHM: -

VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/13355/B/1982/157

bouwen loods  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)

**Ontvangstdatum:** 15/04/1982

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1982-08-19 -

Best. Dept.: -

AROHM: -

VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/21755/B/1981/118

bouwen werkplaats  
(Nieuwbouw industrie, ambacht)

**Ontvangstdatum:** 13/03/1981

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1981-08-13 -

Best. Dept.: -

AROHM: -

VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/31210/B/1972/9038

uitbreiden van werkplaats en winkel  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van handel, horeca, diensten)

**Ontvangstdatum:** 13/09/1972

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1972-10-16 -

Best. Dept.: -

AROHM: -

VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/30346/B/2003/72

aanleggen van een watertoevoerleiding  
(Nieuwbouw infrastructuur)

**Ontvangstdatum:** 5/02/2003

### Beslissingen & Aard

Gem.: -

Best. Dept.: -

AROHM: 2003-08-11 -

VI. Reg.: -

## Bouwaanvraag 33011/33360/B/2004/685

uitbreiden van een para-agrarisch bedrijf met een loods, aanleg waterput  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van land- en tuinbouw)

Ontvangstdatum: 24/12/2004

## Beslissingen & Aard

Gem.: 2005-03-29 -

Best. Dept.: -

AROHM: -

VI. Reg.: -

## Bouwmisdrijf 33011/31858/M/2001/4

plaatsen van een alleenstaande publiciteitsconstructie  
(Uitvoeren vergunningspl. werken zonder vergunning)

Ontvangstdatum: 14/05/2001

## Beslissingen & Aard

Gem.: -

Best. Dept.: -

AROHM: -

VI. Reg.: -

## Milieuvergunningen

(geen milieuvergunningen gekend)

## Conclusie

De vergunningstoestand is grotendeels conform de huidige toestand. De handelsactiviteit en de werkplaats zijn beiden vergund, sinds 1972. Gelet op de laatste vergunning, is een opleggen van een functionele link met de landbouw in het uitvoeringsplan aangewezen.

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

Het bedrijf is gelegen in deelruimte 2, en sluit aan bij het gehucht Sint-Elooi.

In de gewenste structuur is in de onmiddellijke omgeving het reliëf aangegeven als belangrijk structurerend element.

Het bedrijf grenst aan het deelplan voor het bedrijf Bauden (deelplan 13/1)

Met de achterzijde van de beide bedrijven wordt geraakt aan de open-ruimtecorridor tussen Voormezele en Sint-Elooi.

De Rijselsestraat is geselecteerd als secundaire weg cat.1.

### 16.1.3 Categorisering.

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.

## 16.2 Toetsing aan het afwegingskader

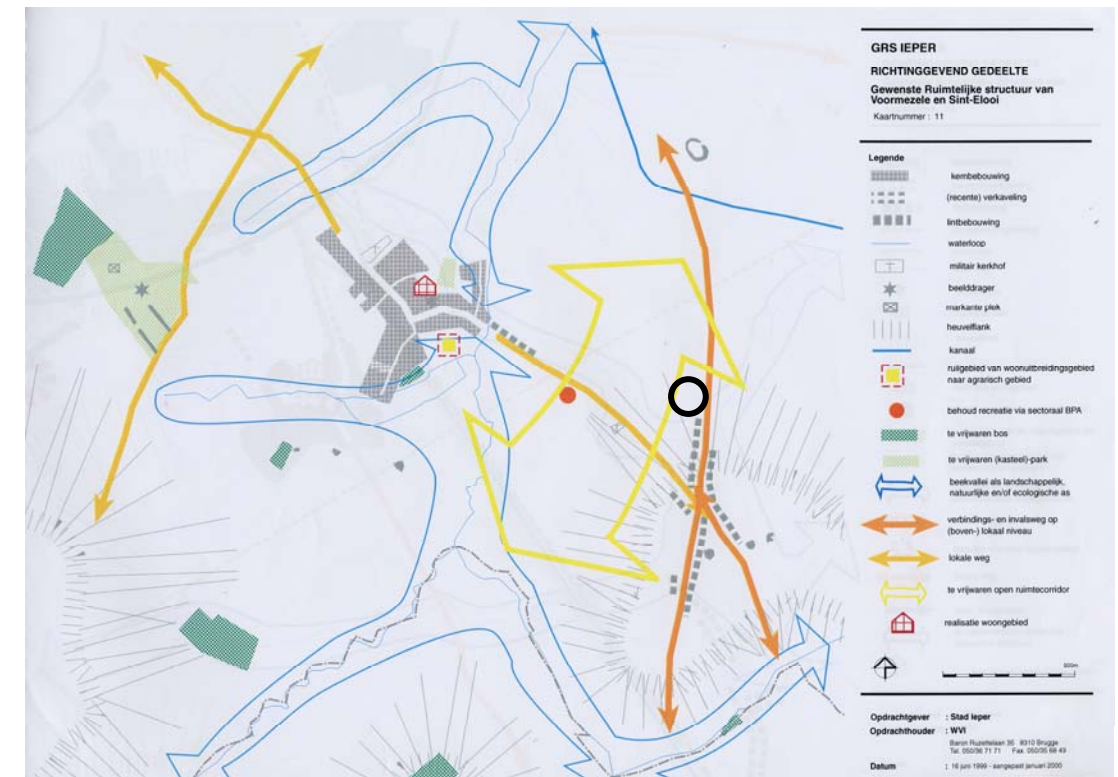
### 16.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied, en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De totale oppervlakte van de bedrijven is kleiner dan 2,5 ha, en vallen dus onder de bevoegdheid van de stad: 13.132 m<sup>2</sup>.

### Open ruimte:

- Het bedrijf is gelegen op het uiteinde van het woonlint ten noorden van het centrum van Sint-Elooi,.
- De dieper gelegen bedrijfsgebouwen (loodsen) dringen vrij diep door in open ruimte, die in het GRS aangeduid is als open-ruimtecorridor.



#### criterium **mobiliteit**:

- Ontsluiting: De bedrijven zijn goed ontsloten: de Rijselseweg geselecteerd als secundaire weg cat.1, en geeft een goede verbinding met de Zuiderring rond Ieper.
- Verkeersleefbaarheid, huidig profiel:
  - Het bedrijf heeft een constante afname van diensten en goederen; herstelling van landbouwvoertuigen, ophalen van onderdelen, verkoop van machines en landbouwvoertuigen.
  - Daarnaast zijn er wekelijkse transporten van leveranciersOok hier geldt de goede ontsluiting langs de Rijselseweg als troef, en de centrale ligging ten opzichte van de landbouw (als afnemers).
- Toekomstig profiel: Een stijging van het aantal transporten wordt niet verwacht.
- Knelpunt: het opdraaien naar de bedrijven vanuit Voormezele is gevaarlijk, en het bedrijf Lemahieu heeft daarom op eigen kosten een wachtstrook ingericht aan de overzijde van de weg.

#### criterium **inpassing**:

- **Landschap / effectenrapport:** Het bedrijf grenst aan de open-ruimte, en dringen 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.
- **Ruimtelijke draagkracht:** Voor de deelruimte was een maximale categorie 2 opgelegd voor solitaire bedrijven: gezien de vergunningstoestand en het aansluiten bij Sint-Elooi is een hogere categorie aanvaardbaar. Voor het bedrijf Lemahieu is een uitbreiding op middellange termijn gewenst, aan de voorzijde.
- **Historisch:**
  - Het bedrijf is sinds 1960 op de huidige locatie aanwezig, en is dus historisch gegroeid. De loodsen zijn vergund in de jaren 80, en de meest recente loods in 2005. De activiteit is steeds lokaal, toeleverend en dienstverlenend aan de landbouw gebleven.

#### criterium **inpassing** in kernen: onderzoek naar de

- ruimtelijke inpasbaarheid: het bedrijf sluit ruimtelijk aan bij de woningen in Sint-Elooi, maar is van een ander schaalniveau dan het gehucht zelf. De maximale bouwhoogte is af te stemmen op de bestaande gebouwen, met een kroonlijst tot 5,5 m en nokhoogte tot 9 m. door een ruime bufferzone te voorzien kan wellicht een 'inkapseling' van het bedrijf in het landschap, op lange termijn, plaatsvinden. Gelet op de verschillende activiteit is alsnog geopteerd op de bedrijven Bauden en Lemahieu in een **afzonderlijk deelplan** op te nemen. De buffering van de individuele bedrijven is op die manier ook gegarandeerd, en kan elkaar versterken, door de onderlinge nabijheid. Er is bijgevolg ook geopteerd om tussen beide bedrijven een groene buffer aan te brengen (zuidgrens Lemahieu en noordgrens Bauden). Hoewel visueel en naar buffering van hinder niet strikt noodzakelijk, belet deze interne buffer dat de schaal 'verdubbeld' tot een bovenlokaal niveau.
- Externe elementen die meegenomen dienen te worden in het plan: er wordt een overdrukzone opgenomen in het plan met voorschriften ten aanzien van de **hoogspanningleiding**, op vraag van de netwerkbeheerder.
- Verweving: Gezien het profiel van de Rijselstraat en de binding met de landbouw is de aanwezigheid geen zwaardere belasting van de omgeving. Door bijkomende eisen op te leggen naar inbuffering kan een beter nabuurschap bekomen worden.



## 16.2.2 Interne aspecten

### criterium **herlocalisatie**

- implicaties t.o.v. herlocalisatie: Het bedrijf is sterk verweven met de landbouw. Het lokaliseren van dergelijke bedrijven op een bedrijvenzone zou een verschuiving betekenen van alle verplaatsingen van landbouwers naar een vreemde omgeving.
- Een herlocalisatie van het bedrijf is door investeringen ter plaatse niet haalbaar (zie verder).
- De verweving met de landbouw is ook historisch zeer sterk, een herlocalisatie zou deze relatie doorbreken.

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

#### Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag vrij extensief; de manoeuvreerruimte van voertuigen eist hier aanzienlijk veel ruimte. Verder indringing aan de achterzijde dient vermeden te worden. De doorrit bij het bedrijf Lemahieu (functioneel noodzakelijk) en een buffer van 5 meter breed wordt als limiet gehanteerd. Andere buffers krijgen een grotere breedte.
- Schaal: De huidige bebouwing sluit qua schaal aan bij een agro-industriële omgeving. Er wordt een maximale groene inpassing voorzien om een goede overgang naar het landschap te bewerkstelligen.
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): Utilitair karakter overweegt. De inpassing van een interne groene zone kan dit harde karakter wellicht afzwakken.
- Historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf Lemahieu is historisch gegroeid op deze locatie, en vormt een aanvaard gegeven in de dorpskern.
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Het bedrijf is door milieuvergunning gebonden aan maatregelen om de hinder te beperken.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): in deze open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen, doch het verlichtingsniveau van het gehucht zelf is hier maatgevend.
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) De bedrijven zijn door zijn milieuvergunning gebonden aan maatregelen om de afvalproductie te beperken

### criterium **economie**

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten; investeringen laatste 5 à 10 jaar:
  - Gebouwen: 90.000 €
  - Machines: 90.000 €
  - Rollend materieel: 100.000 €
  - Andere: 25.000 €
  - Het bedrijf heeft een stijgend aantal werknemers (momenteel 4 werknemers)
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - Lemahieu is een historisch gegroeid bedrijf, en wenst uitbreiding op korte termijn. De locatie, centraal in de verkoopsregio is contractueel vastgelegd bij de verschillende agentschappen van landbouwmachines. Hiervoor is een bijkomende ruimte nodig van circa 575 m<sup>2</sup>. Dit maakt de opname in het RUP noodzakelijk.
- Lemahieu voorziet in een uitbreiding met 3 werknemers, bij goedkeuring van het plan.

### 16.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als een lokale aan de landbouw toeleverende en dienstverlenende activiteit, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan de huidige activiteiten.

Het plan voorziet voor het bedrijf Lemahieu in een beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, binnen de huidige globale contour van het bedrijf.

Er wordt geopteerd om die uitbreiding aan de straatzijde te voorzien, om de opslagruimte en ruimte voor stalling van machines achter de bebouwing te kunnen schuiven. Vanuit de omgeving gezien is dit essentieel. De gemeente en de gecoro achten het plan vanuit dit standpunt verdedigbaar, en het bezwaar van het bedrijf daaromtrent wordt om die reden niet bijgetreden.

Ook wat een verdere uitbreiding naar de achterzijde betreft wordt het standpunt van het bedrijf niet gevolgd. De huidige planintekening met een buffering en beperkte doorrit aan de achterzijde blijft gehandhaafd.

Verder leggen de voorschriften eisen op aan gevelkleur, inrichting van de bufferzones en buitenverlichting.

### 16.4 Integraal waterbeheer

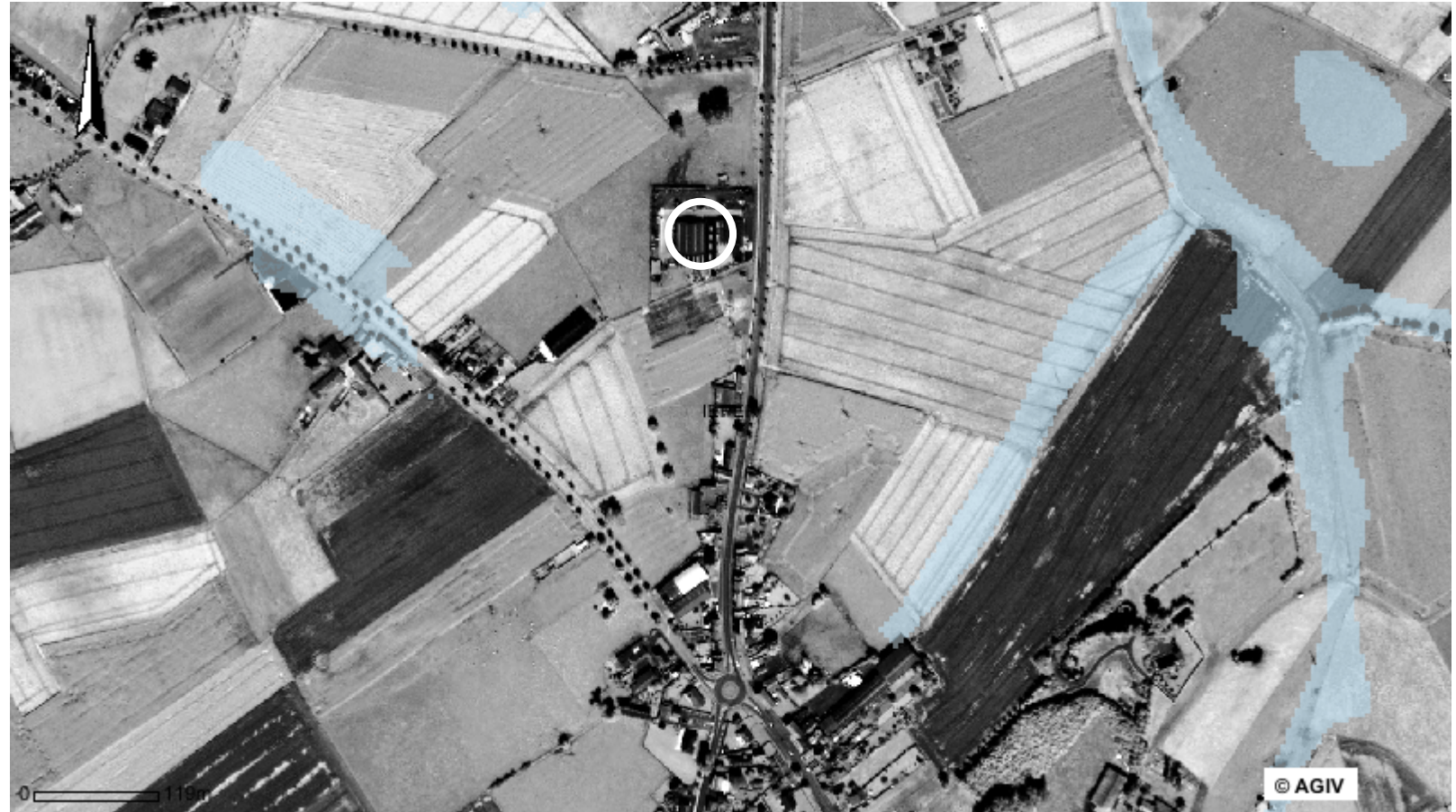
Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer.

De ligging van het plan werd gemarkeerd met een witte cirkel.

Uit de kaart blijkt dat een zones ten oosten en ten westen van de bedrijven aangeduid worden als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

Het plan zelf is niet in deze zones gelegen.

De geplande uitbreiding van gebouwen en verhardingen is groter dan 1000 m<sup>2</sup> of 0,1 ha. Binnen het plan is zowel ruimte voor infiltratie als voor opvang en hergebruik van regenwater; respectievelijk in de bufferzones, zone 3, en in de zone 2 voor toeritten en verharding.



Bijgevolg kan besloten worden dat de negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding beperkt is, en er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.

### 16.5 Buurtwegentoets

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

### 16.6 Op te heffen bestemmingen

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden

17.1 Algemeen



Het betreft een bedrijf met een aan de landbouw gerelateerde activiteit, gelegen aan de Rijselseweg. Het bedrijf stockeert en behandelt aardappels.

17.1.1 Vergunningstoestand

**Gewestplan**

Naam:	Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge
Datum:	14/08/1979
Bestemming:	Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden

## Geldende rooilijnplannen

Rooiijnplan: Rooiijnplan Rijselseweg  
Gemeentelijk nr.: RP28/2

Datum  
beslissing :  
11/03/1985

## Stedenbouwkundige vergunningen

### Bouwaanvraag 33011/28121/B/2002/12

verbouwen en uitbreiden woning  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 15/01/2002

#### Beslissingen & Aard

Gem.: 2002-02-18 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/13862/B/2001/78

bouwen loods voor stockeren en behandelen van aardappelen - oprichten van een para-agrarisch bedrijf  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
**Ontvangstdatum:** 21/02/2001

#### Beslissingen & Aard

Gem.: 2001-07-09 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.:

## Exploitatiegegevens

Omschrijving: Nieuwe exploitatie: opslag van aardappelen, mazouttank en lozen van afvalwater  
Bodemsanering: N  
Toestand:  
Contact: BAUDEN Marc, Rijselseweg 192 8900 Ieper

## Conclusie bedrijf Bauden

De vergunningstoestand is grotendeels conform de huidige toestand. Gelet op de laatste vergunning, die enkel een para-agrarische activiteit toelaat, is een opleggen van een functionele link met de landbouw in het uitvoeringsplan aangewezen.

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

Het bedrijf is gelegen in deelruimte 2, en sluiten aan bij het gehucht Sint-Elooi. In de gewenste structuur is in de onmiddellijke omgeving het reliëf aangegeven als belangrijk structurerend element. Het bedrijf sluit aan op het bedrijf Lemahieu (deelplan 12/1) Met de achterzijde van de bedrijven wordt geraakt aan de open-ruimtecorridor tussen Voormezele en Sint-Elooi. De Rijselsestraat is geselecteerd als secundaire weg cat. 1.

### 17.1.3 Categorisering.

Gelet op de functie, de vergunningstoestand (recent vergund als para-agrarisch en verwerkend), de aansluiting bij Sint-Elooi en de ligging aan de secundaire weg, kan een categorie 2 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden krijgt, en dat de activiteit voor het opvolgende bedrijf beperkt blijft tot de huidige dynamiek. De ruimtelijke randvoorwaarden zullen verder onderzocht worden.

## 17.2 Toetsing aan het afwegingskader

### 17.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied, en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De totale oppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 2,5 ha, en valt dus onder de bevoegdheid van de stad: 10.512m<sup>2</sup>

#### Open ruimte:

- Het bedrijf is gelegen op het uiteinde van het woonlint ten noorden van het centrum van Sint-Elooi,.
- De dieper gelegen bedrijfsgebouwen (loodsen) dringen vrij diep door in open ruimte, die in het GRS aangeduid is als open-ruimtecorridor.

#### Criterium mobiliteit:

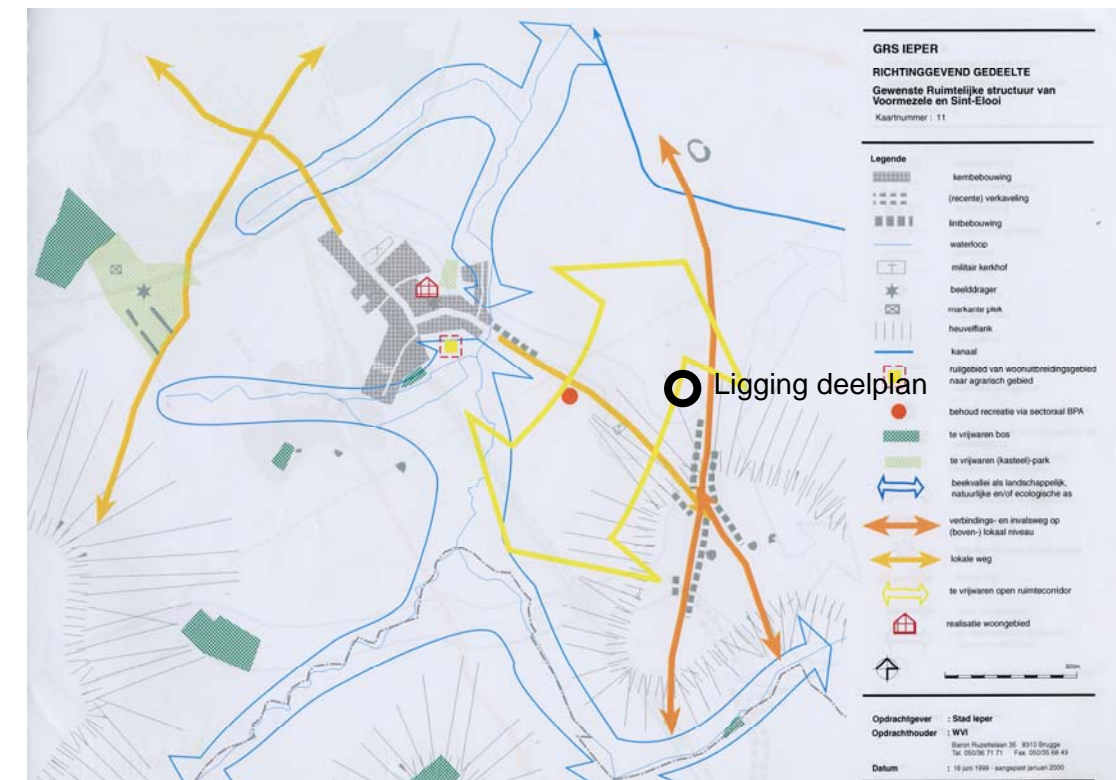
- Ontsluiting: Het bedrijf is goed ontsloten: de Rijselseweg geselecteerd als secundaire weg cat.1, en geeft een goede verbinding met de Zuiderring rond Ieper.
- Verkeersleefbaarheid, huidig profiel: Het bedrijf kent een constant en hoog aantal transportbewegingen voor levering en uitvoer van producten.
  - 15 maal per dag aanvoer per vrachtwagen/tractor van leveranciers en landbouwers uit de omgeving ('groot Ieper'). 250 ton per dag
  - 15 maal per dag uitvoer van producten; 250 ton per dag

Hierbij worden gebruik gemaakt van de goede ontsluiting langs de Rijselseweg, en de centrale ligging ten opzichte van de leveranciers (landbouw)

- Toekomstig profiel: Een stijging van het aantal transporten wordt niet verwacht.
- Knelpunt: het opdraaien naar de bedrijven vanuit Voormezele is gevaarlijk, en het bedrijf Lemahieu (ten noorden van het bedrijf Bauden) heeft daarom op eigen kosten een wachtstrook ingericht aan de overzijde van de weg.

#### Criterium inpassing:

- **Landschap / effectenrapport:** De bedrijven grenzen aan de open-ruimte, en dringen 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.



- **Ruimtelijke draagkracht:** Voor de deelruimte was een maximale categorie 2 opgelegd voor solitaire bedrijven: gezien de vergunningstoestand en het aansluiten bij Sint-Elooi is een hogere categorie aanvaardbaar. Voor het bedrijf Bauden is een uitbreiding vandaag niet aan de orde.
- **Historisch:**
  - **Bauden:** Het bedrijf is opgericht in 2001 op de huidige vestiging: het bedrijf is vrij recent op deze locatie, en is vergund voor het behandelen van aardappelen.

criterium **inpassing** in kernen: onderzoek naar de

- ruimtelijke inpasbaarheid: de bedrijven sluit ruimtelijk aan bij de woningen in Sint-Elooi, maar zijn van een ander schaalniveau dan het gehucht zelf. De maximale bouwhoogte is af te stemmen op de bestaande gebouwen, met een kroonlijst tot 5,5 m en nokhoogte tot 9 m. door een ruime bufferzone te voorzien kan wellicht een 'inkapseling van beide bedrijven in het landschap, op lange termijn, plaatsvinden. Het idee is om dit te versterken door een interne groene ruimte, waarin ook de waterbuffering voor beiden kan plaatsvinden.
- Er zijn geen externe elementen die meegenomen dienen te worden in het plan.
- Verweving: Gezien het profiel van de Rijselstraat en de binding met de landbouw van beide bedrijven is hun aanwezigheid geen zwaardere belasting van de omgeving. Door bijkomende eisen op te leggen naar inbuffering kan een beter nabuurschap bekomen worden.

### 17.2.2 Interne aspecten

criterium **herlocalisatie**

- implicaties t.o.v. herlocalisatie: het bedrijf is sterk verweven met de landbouw. Het lokaliseren van dergelijke bedrijven op een bedrijvenzone zou een verschuiving betekenen van alle verplaatsingen van landbouwers naar een vreemde omgeving.
- Een herlocalisatie van het bedrijf is door investeringen ter plaatse niet haalbaar (zie verder).
- De verweving met de landbouw is zeer sterk, een herlocalisatie zou deze relatie doorbreken.

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

Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag compact, en voornamelijk met binnenactiviteit; de manoeuvreerruimte van voertuigen eist wel aanzienlijk veel ruimte. Een uitbreiding is vergund en wordt opgenomen in het plan. Verder indringing aan de achterzijde dient vermeden te worden. Voor de breedte van de buffers is voldoende ruimte aanwezig.
- Schaal: De huidige bebouwing sluit qua schaal aan bij een agro-industriële omgeving. Er wordt een maximale groene inpassing voorzien om een goede overgang naar het landschap te bewerkstelligen.
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): Utilitair karakter overweegt. De inpassing van een interne groene zone kan dit harde karakter wellicht afzwakken.
- Historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het betreft een relatief recent bedrijf, maar het sluit door activiteit en een bestaand bedrijf ten noorden ervan goed aan op de omgeving.
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Het bedrijf is door milieuvergunning gebonden aan maatregelen om de hinder te beperken.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): in deze open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen, doch het verlichtingsniveau van het gehucht zelf is hier maatgevend.
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Het bedrijf is door zijn milieuvergunning gebonden aan maatregelen om de afvalproductie te beperken

### criterium economie

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten; investeringen laatste 5 à 10 jaar:
  - Gebouwen: 250.000 €
  - Machines: 100.000 €
  - Rollend materieel: 250.000 €
  - Het bedrijf heeft een stijgend aantal werknemers (momenteel 2,5 werknemers)
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - Bauden is een recent bedrijf, en is ondanks zijn binding met de landbouw een verwerkend bedrijf. Om het bedrijf rechtszekerheid te geven (n.a.v. milieuvergunningen) en een ruimtelijk kader (buffering!), is een opname in het RUP noodzakelijk. Het bedrijf wenst niet verder uit te breiden dan zijn vergunningen momenteel toelaten. Daarenboven is de ruimtelijke koppeling met het bedrijf Lemaihiu een belangrijke kans om tot een sterkere oplossing te komen.
- Het bedrijf voorziet een uitbreiding met 1 à 2 werknemers.

### 17.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als een lokale aan de landbouw toeleverende en dienstverlenende bedrijvigheid, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan de huidige activiteiten.

Het plan voorziet voor het bedrijf Bauden enkel de vergunde bouwmogelijkheden aan de zijkant en voorzijde.

Verder leggen de voorschriften eisen op aan gevelkleur, inrichting van de bufferzones en buitenverlichting.

### 17.4 Integraal waterbeheer

Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer.

De ligging van het plan werd gemarkeerd met een witte cirkel.

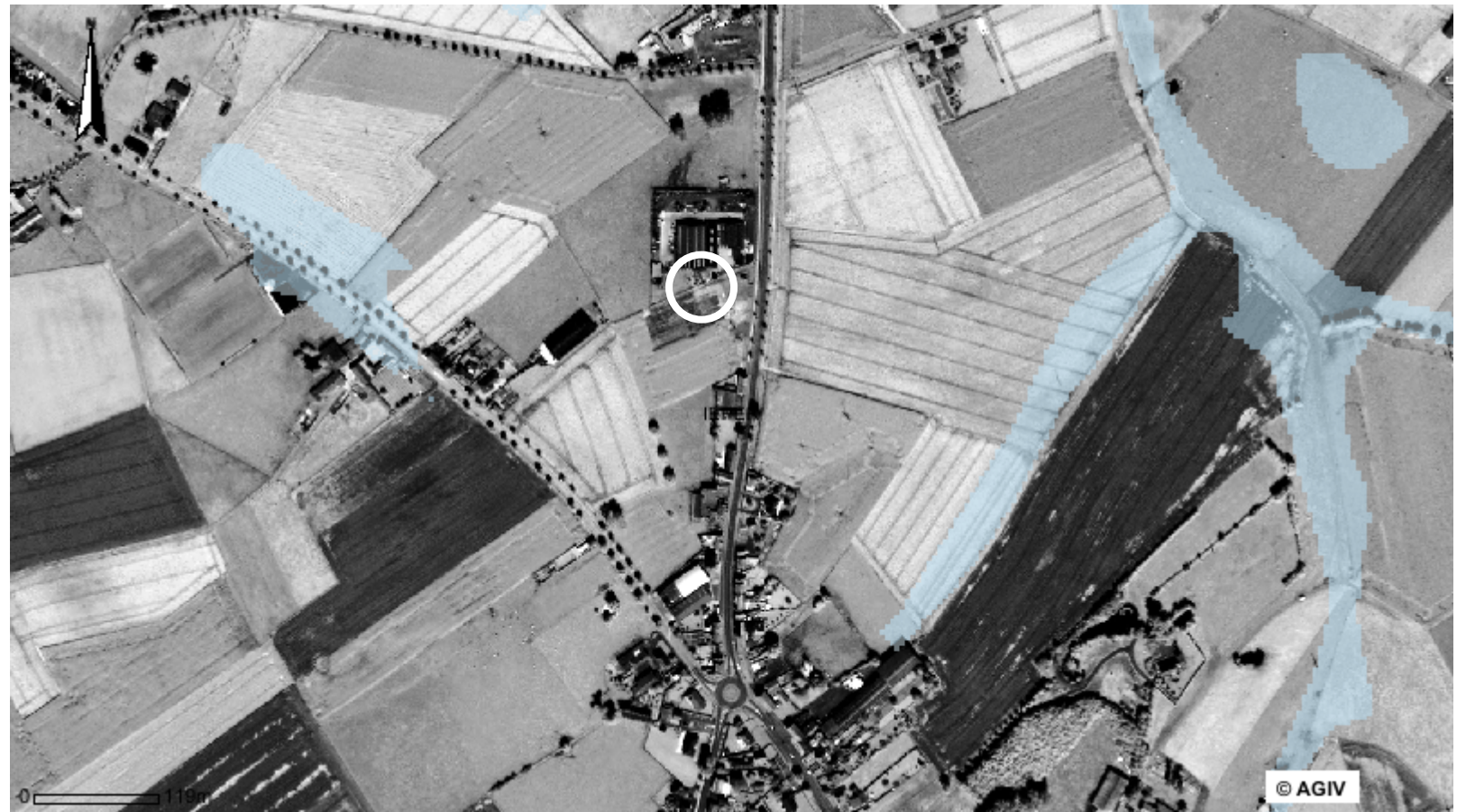
Uit de kaart blijkt dat een zones ten oosten en ten westen van de bedrijven aangeduid worden als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

Het plan zelf is niet in deze zones gelegen.

De geplande uitbreiding van gebouwen en verhardingen is groter dan 1000 m<sup>2</sup> of 0,1 ha. Binnen het plan is zowel ruimte voor infiltratie als voor opvang en hergebruik van regenwater; respectievelijk in de bufferzones, zone 3, en in de zone 2 voor toeritten en verharding.

Bijgevolg kan besloten worden dat de negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding beperkt is, en er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.



### **17.5 Buurtwegentoets**

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

### **17.6 Op te heffen bestemmingen**

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden



18. Deelplan 14/1 – NV Verfaillie, Signalisatie-wegenwerken, cat 5 en deelplan 15/1 – bvba Verfaillie-Leroy, Bouwwerken, cat 4

18.1 Algemeen

Het betreft een aannemersbedrijf voor signalisatiewerken en wegenis , gelegen aan de Werviksestraat.



18.1.1 Vergunningstoestand

**Gewestplan**

Naam: Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
Datum: 14/08/1979  
Bestemming: Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden en zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

**Geldende rooilijnplannen**

**Rooiijnplan:** Rooiijn WERVIKSESTRAAT

**Gemeentelijk nr.:** RP23/1

Datum  
beslissing :  
11/03/1985

**Stedenbouwkundige vergunningen (enkel deze gerelateerd met de bedrijvigheid werden weergegeven)**

**Bouwaanvraag 33011/18912/B/1986/144**

uitbreiden werkplaats  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van industrie, ambacht)  
**Ontvangstdatum:** 8/04/1986

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 1986-06-19 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/18912/B/1985/244**

bouwen bergplaats  
(Nieuwbouw bijgebouw)  
**Ontvangstdatum:** 28/05/1985

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 1985-08-14 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/22290/B/1980/4**

uitbreiden werkplaatsen  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 27/11/1979

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 1980-03-20 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/15089/B/2001/222**

plaatsen refter, bouwen afdak en plaatsen brandstoftanks  
(Nieuwbouw industrie, ambacht)  
**Ontvangstdatum:** 4/04/2001

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 2001-06-11 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/15089/B/1986/145**

uitbreiden werkplaats  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van industrie, ambacht)  
**Ontvangstdatum:** 8/04/1986

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 1986-06-19 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/15089/B/1985/192**

bouwen werkplaats  
(Nieuwbouw industrie, ambacht)  
**Ontvangstdatum:** 25/04/1985

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 1985-07-18 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/15089/B/1983/84**

bouwen werkplaats & berging  
(Nieuwbouw bijgebouw)  
**Ontvangstdatum:** 25/02/1983

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 1983-03-24 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/15089/B/1997/247**

uitvoeren van technische werken voor GSM-netwerk  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van infrastructuur)  
**Ontvangstdatum:** 2/05/1997

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1997-08-18 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/31060/B/1966/9021**

bouwen van loods  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
**Ontvangstdatum:** 25/04/1966

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1966-06-10 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/31177/B/1971/9024**

uitbreiden van bedrijf  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van industrie, ambacht)  
**Ontvangstdatum:** 25/08/1971

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1971-10-04 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/31336/B/1975/9024**

verbouwen van woning en aanbouwen van burelen  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 21/03/1975

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1975-04-08 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/31387/B/1976/9053**

uitbreiden van werkplaats  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van industrie, ambacht)  
**Ontvangstdatum:** 27/09/1976

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1976-12-01 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/14111/B/1995/326**

bouwen van bedrijfswoning  
(Nieuwbouw eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 19/07/1995

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1995-07-25 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/22312/B/1980/26**

bouwen romnyhall  
(Nieuwbouw industrie, ambacht)  
**Ontvangstdatum:** 11/01/1980

**Beslissingen & Aard**

Gem.: 1980-06-26 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/31387/B/2004/110**

plaatsen van een pyloon met technische installatie voor mobiele communicatie  
(Nieuwbouw infrastructuur)  
**Ontvangstdatum:** 1/03/2004

**Beslissingen & Aard**

Gem.: -  
Best. Dept.: -  
AROHM: 2004-07-16 -  
VI. Reg.: -

## Bouwmisdrijf 33011/33803/M/1980/2

bouwen van een loods - romnyhal  
(Uitvoeren vergunningspl. werken zonder vergunning)

Ontvangstdatum: 4/01/1980

### Beslissingen & Aard

Gem.: -

Best. Dept.: -

AROHM: -

VI. Reg.: -

### Milieuvergunningen

#### dossiernr.: 33011/713/1/E/6

Naam: VERFAILLIE-LEROY & C° NV

Adres: Werviksestraat 94 8902 Zillebeke (leper)

Omschrijving: VERFAILLIE-LEROY nv

Klasse: 1

Omschrijving\_doss: wijziging en uitbreiding van inrichting voor productie van

Datum ontvangst: 20/07/1998

Omschrijving procedure: Aanvraag tot veranderen van de exploitatie (Kl. 1 - Prov).

Datum beslissing: 1998-10-29 -

Einde Termijn: 2004-04-25

Locatie: Werviksestraat, 94 , 8902 ZILLEBEKE

(de verschillende rubrieken werden niet weergegeven)

### Conclusie

De vergunningstoestand voor beide bedrijven is grotendeels conform de huidige toestand. De stapelplaats in het deelplan 1/14, bvba Verfaillie is sinds 1978 in gebruik, zoals blijkt uit het opmetingsplan (in bijlage).

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

De bedrijven zijn gelegen in deelruimte 2, en sluiten aan bij het de kern Zillebeke.

In de gewenste structuur is in de onmiddellijke omgeving het reliëf aangegeven als belangrijk structurerend element. Met de achterzijde van de bedrijven wordt geraakt aan de open-ruimtecorridor tussen Zillebeke en het gehucht Zwarte Leen.

De Werviksestraat is geselecteerd als lokale weg cat.2.

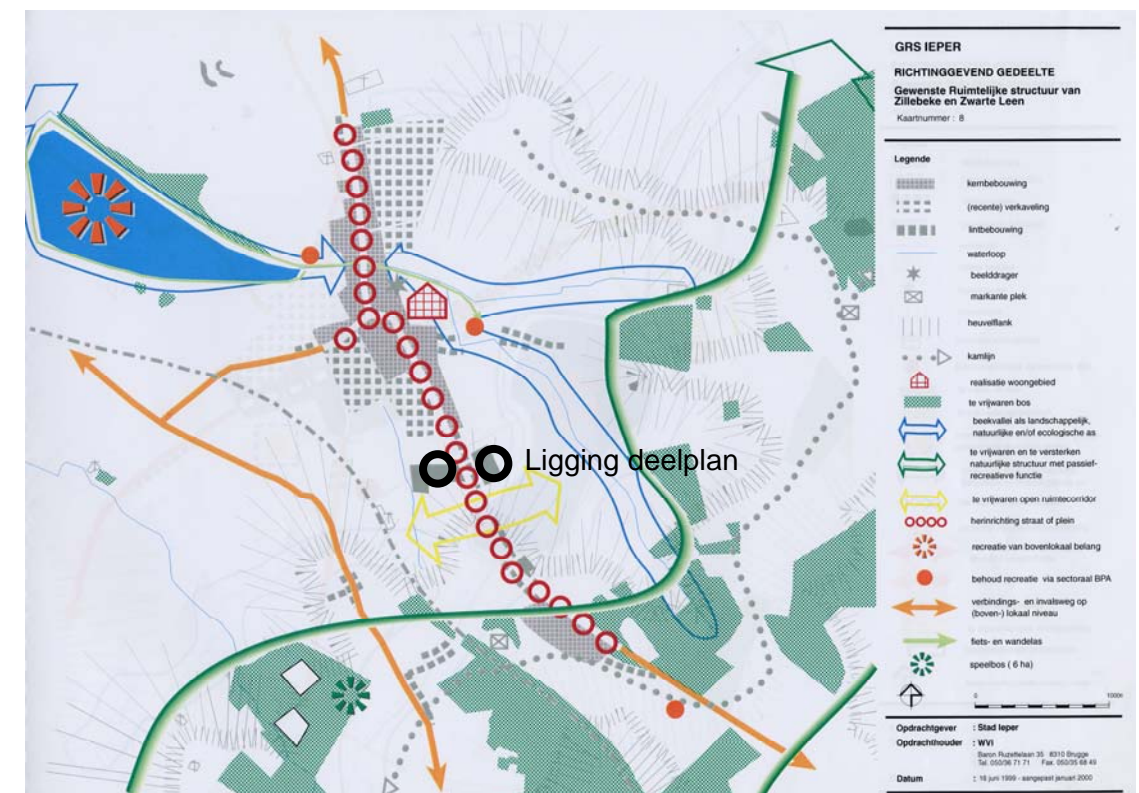
#### 18.1.3 Categorisering.

##### NV Verfaillie-Leroy

Gelet op de functie, de bestemming in het GWP, de vergunningstoestand (historisch gegroeid), de aansluiting bij Zillebeke en de ligging aan de lokale weg II, kan een categorie 5 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf uitbreidingsmogelijkheden krijgt, zonder beperkingen naar activiteit voor het opvolgende bedrijf . De ruimtelijke randvoorwaarden zullen verder onderzocht worden.

##### BVBA Verfaillie-Leroy

Gelet op de functie, de vergunningstoestand, de aansluiting bij Zillebeke en de ligging aan de lokale weg 2, kan een categorie 4 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf ruimere uitbreidingsmogelijkheden krijgt, en dat de activiteit voor het opvolgende bedrijf beperkt blijft tot de huidige dynamiek. De ruimtelijke randvoorwaarden zullen verder onderzocht worden.



## 18.2 Toetsing aan het afwegingskader

### 18.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is bij uitbreiding gelegen in agrarisch gebied, en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De oppervlakte van de bedrijven afzonderlijk is kleiner dan 2,5 ha, en vallen dus onder de bevoegdheid van de stad:

- NV Verfaillie 17.395 m<sup>2</sup>
- Bvba Verfaillie 12.982 m<sup>2</sup>,

#### Open ruimte:

- De bedrijven zijn gelegen op het tussen Zillebeke en het gehucht Zwarte Leen, aansluitend bij het woonlint Zillebeke, en grenzend aan open ruimte.
- Ten zuiden van beide locaties is een open-ruimtecorridor ingetekend.

#### Criterium mobiliteit:

- Ontsluiting: De bedrijven zijn matig ontsloten: de Wervikstraat is geselecteerd als lokale weg cat.2, deze geeft een goede verbinding met de Zuiderring rond Ieper, maar doorkruist de dorpskern van Zillebeke.
- Verkeersleefbaarheid, huidig profiel, beide bedrijven samen:  
Het bedrijf kent een constant en hoog aantal transportbewegingen voor levering en uitvoer van producten.
  - 12 maal per dag aanvoer per vrachtwagen/bestelwagen. 30 ton per dag
  - 8 maal per dag uitvoer per vrachtwagen/bestelwagen; 30 ton per dag
- Toekomstig profiel: Een stijging van het aantal transporten wordt niet verwacht.

#### Criterium inpassing:

- **Landschap / effectenrapport:**
  - Bedrijf NV Verfaillie (signalisatie): grenst aan de open-ruimte, en de zuidelijke grens van het bedrijf volgt de open-ruimtecorridor. De gewestplangrens (KMO-zone) is hier 'maatgevend' geweest. Als enige maatregel kan men de verdere indringing tegengaan, en een ingroening aan de zuidzijde voorzien die de overgang aanvaardbaarder maakt. De aanpassing van de gewestplanzonering is op deze plaats nodig, gezien de toegangsweg in het plan 'NV Verfaillie' deels in landbouwzone ligt.
  - Bedrijf Bvba Verfaillie (grondwerken)  
Het bedrijf dat de grondwerken als activiteit heeft ligt 'in tweede orde' achter het woonlint. Een aantal tuinen ten zuiden ervan vormen de grens met de open-ruimtecorridor. De relatie met de open bebouwing aan de Wervikstraat dient dan ook een goede ruimtelijke oplossing te krijgen, waarbij de hoogte van de stapeling, en de mogelijke activiteiten duidelijk bepaald zijn.
- **Ruimtelijke draagkracht:** Voor de deelruimte was een maximale categorie 2 opgelegd voor solitaire bedrijven: gezien de vergunningstoestand en het aansluiten bij Zillebeke is een hogere categorie aanvaardbaar,
  - Voor het bedrijf NV Verfaillie (signalisatie) is een uitbreiding vandaag niet aan de orde, daar is een verbetering op het vlak van inpassing en bestemming van de toegang gewenst.
  - Voor het Bvba Verfaillie (grondwerken) is dringend een bestemming nodig van de terreinen waar gestapeld wordt.

• **Historisch:**

- a. Bedrijf NV Verfaillie (signalisatie): Het bedrijf is op deze locatie gestart in 1966 en is geëvolueerd naar een bedrijf gespecialiseerd in signalisatie van wegeniswerken, en daarbij aansluitend de oppevlaktebehandeling van metalen.
- b. Bedrijf Bvba Verfaillie (grondwerken): Deze inname dient als een historisch gegeven gezien te worden; het bedrijf is sinds 1978 gebruiker van deze gronden.

criterium **inpassing** in kernen: onderzoek naar de

- ruimtelijke inpasbaarheid: de bedrijven sluit ruimtelijk aan bij de woningen in Zillebeke. Door de historische gegroeidheid is de site van NV Verfaillie (signalisatie) reeds vrij goed ingegroend. Het bedrijf Bvba Verfaillie (grondwerken) is jonger en daardoor nog minder aangepast aan de omgeving
- Er zijn geen externe elementen die meegenomen dienen te worden in het plan.
- Verweving: Door bijkomende eisen op te leggen naar inbuffering kan een beter nabuurschap bekomen worden.

**18.2.2 Interne aspecten**

criterium **herlocalisatie**

- implicaties t.o.v. herlocalisatie: Beide bedrijven zijn historisch sterk verweven met hun omgeving..
- Een herlocalisatie van het bedrijf is door investeringen ter plaatse niet haalbaar (zie verder).

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

Deelaspecten:

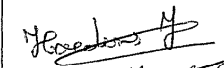


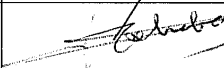

- Ruimtegebruik: is vandaag voor NV Verfaillie (signalisatie) vrij intensief: de site is vrijwel volledig volbouwd. Voor andere site is dit niet het geval: de manoeuvreerruimte van voertuigen en stapeling van gronden eist hier aanzienlijk veel ruimte.
- Schaal: De huidige bebouwing is vrij laag en weinig zichtbaar vanuit de omgeving. De schaal van de stapeling dient beperkt te worden.
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): Utilitair karakter overweegt.
- Historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie, en vormt een aanvaard gegeven in de dorpskern.
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) De bedrijven zijn door milieuvergunning gebonden aan maatregelen om de hinder te beperken.
  - Voor het bedrijf Bvba Verfaillie kunnen bijkomende maatregelen om lawaai, stof en geurhinder tot een minimum te beperken.
  - De bewoners aan de Wervikstraat geven aan geen onmiddellijke hinder te hebben van de activiteiten (zonder remediërende maatregelen). De lijst hiernaast bevestigt dit (de verwijzing naar deelplan 1/14 dateert van voor een nieuwe nummering van de deelplannen) . De opname van maatregelen in het plan kan dus enkel een verbetering betekenen van de situatie.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): in deze open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen, doch het verlichtingsniveau van het dorp zelf is hier maatgevend.
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) De bedrijven zijn door zijn milieuvergunning gebonden aan maatregelen om de afvalproductie te beperken.

Bijlage bij het dossier deelplan RUP zonevreemde bedrijven  
1/14 - bvba Verfaillie-Leroy bouwwerken.

De stad Ieper is bezig met de opmaak van een bestemmingsplan voor de site Verfaillie-Leroy. Als bijlage is het ontwerp bestemmingsplan gevoegd met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

De aanpalende burens hebben nog nooit klacht ingediend bij één of andere instantie van enige vorm van hinder van het bedrijf. Gezien de verplichting in het dossier is opgenomen om in een geluidswand te voorzien, zal mogelijke hinder in de toekomst ook geweerd worden.

De burens erkennen dat het hier een historisch gegroeid bedrijf betreft en dat geen noemenswaardige hinder kan gemeld worden door de aanwezigheid van het bedrijf.

Naam buur	Adres	Handtekening
MUYLLE GERY	WERVIKSESTRAAT 83	
TIERSEN PETER	WERVIKSESTRAAT 81	
DEBRABANDERE HUBERT	WERVIKSESTRAAT 79	
VANSPRANGHE ANNA	WERVIKSESTRAAT 77	
BEDDELEEM JACQUES	WERVIKSESTRAAT 75	

## criterium **economie**

- De huidige economische betekenis van de bedrijven (beiden samen) en hun activiteiten; investeringen:
  - Gebouwen: 729.710.00 €
  - Machines: 2.593.000 €
  - Rollend materieel: 1.706.700 €
  - Het bedrijf heeft een stijgend aantal werknemers (momenteel 77 werknemers)
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - a. De bedrijven zijn historisch gegroeid. Op de site van Bvba Verfaillie (grondwerken) is de ruimte voor stapeling van grond, 5900 m<sup>2</sup>, aansluitend bij de ambachtelijke zone, permanent nodig. Voor deze activiteit is er op het huidige ogenblik een groot tekort aan ruimte ontstaan
    - i. Er dient een vaste zeefinstallatie geplaatst te worden, om grond te kunnen recyclen. Op de werven zelf kan dit niet gebeuren.
    - ii. Naast deze ruimte is er plaats nodig om grond te stapelen. De nodige maatregelen kunnen genomen worden om de hinder naar de omgeving tot een minimum te beperken.

### 18.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als ambachtelijke bedrijvigheid, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan de huidige activiteiten.

Het plan voorziet enkel voor het bedrijf NV Verfaillie (signalisatie) in een uitbreiding van de oppervlakte voor stapeling (5900 m<sup>2</sup>), en laat het bedrijf NV Verfaillie enkel de aanpassing van de toegangsweg aan de zuidzijde.

Er worden aan de stapeling hoogtebeperkingen opgelegd.

De activiteit kan evenmin verschuiven naar metaalbewerking. Enkel stapeling is in deze zone mogelijk. Er worden specifieke eisen opgelegd naar geluidswering, door het aanduiden van de plaats van een geluidswerende wand, en opname van eisen op dat vlak.

Verder leggen de voorschriften eisen op aan gevelkleur, inrichting van de bufferzones en buitenverlichting.

### 18.4 Integraal waterbeheer

#### Deelplan 13/1

Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer. De bedrijven werden gemarkeerd met een witte cirkel.

Uit de kaart blijkt dat een zone ten westen van het bedrijf NV Verfaillie, deelplan 13/1, aangeduid wordt als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

Het bedrijf zelf is aan de rand van deze zone gelegen.

De geplande uitbreiding van gebouwen en verhardingen, buiten de vigerende bestemmingszone van het GWP, is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup> of 0,1 ha.

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

Bijgevolg kan besloten worden dat de negatieve impact van het uitvoeringsplan 13/1, voor NV Verfaillie, op de waterhuishouding beperkt is, en er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 10 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.



In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.

#### **Deelplan 14/1**

Uit de kaart blijkt tevens dat een zone ter hoogte van het bedrijf bvba Verfaillie, deelplan 14/1, aangeduid wordt als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

Het bedrijf zelf is deels in deze zone gelegen.

De geplande uitbreiding van verhardingen, buiten de vigerende bestemmingszone van het GWP, is groter dan 1000 m<sup>2</sup> of 0,1 ha.

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

Bijgevolg kan besloten worden dat er een negatieve impact van het uitvoeringsplan 14/1, voor NV Verfaillie, op de waterhuishouding, maar dat er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van 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.

In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.

#### **18.5 Buurtwegentoets**

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

#### **18.6 Op te heffen bestemmingen**

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 8 – 2.1.3. Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen
  - Art. 10 – 4.1. Agrarische gebieden
  - Art. 15 – 4.6.1 Landschappelijk waardevolle gebieden.



## 19. Deelplan 16/1 – Forrez Jean-Marie, vervoer, aan- en verkoop, herstelling en metaalbouw , cat 2

### 19.1 Algemeen

Het betreft een werkplaats voor metaalrecuperatie en metaalconstructie, gelegen aan de Werviksestraat.

#### 19.1.1 Vergunningstoestand

##### Gewestplan

Naam: Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
Datum: 14/08/1979  
Bestemming: Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden

##### Geldende rooilijnplannen

Rooiijnplan: Rooiijn WERVIKSESTRAAT

Gemeentelijk nr.: RP23/1

Datum  
beslissing :  
12/08/1964

##### Stedenbouwkundige vergunningen

###### Bouwaanvraag 33011/18435/B/1987/254

uitbreiden loods  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van land- en tuinbouw)  
Ontvangstdatum: 25/05/1987

##### Beslissingen & Aard

Gem.: 1987-10-15 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

###### Bouwaanvraag 33011/18435/B/2003/5

uitbreiden van de woning  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning)  
Ontvangstdatum: 10/01/2003

##### Beslissingen & Aard

Gem.: 2003-05-12 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

###### Bouwaanvraag 33011/18435/B/1974/9007

bouwen van hangaar en bureelgebouw  
(Nieuwbouw kantoren)  
Ontvangstdatum: 17/09/1974

##### Beslissingen & Aard

Gem.: 1974-03-22 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

###### Bouwaanvraag 33011/18435/B/1976/9023

bouwen van woning  
(Nieuwbouw eengezinswoning)  
Ontvangstdatum: 9/04/1976

##### Beslissingen & Aard

Gem.: 1976-10-01 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.:

##### Milieuvergunningen

(geen milieuvergunningen gekend)

##### Conclusie

De vergunningstoestand is conform de huidige toestand. Het bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie sinds 1974 op deze locatie.

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

Het bedrijf is gelegen in deelruimte 2, en sluit aan bij een klein gehucht, Zwarte Leen, ten zuiden van Zillebeke. De open-ruimtecorridor tussen Zillebeke en Zwarte Leen is ingetekend ten noorden van het bedrijf. De Wervikstraat is geselecteerd als lokale weg cat.2.

### 19.1.3 Categorisering.

Gelet op deze functie, de vergunningstoestand, de ligging in de deelruimte 2 en de ligging aan de secundaire weg, kan een categorie 2 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf behouden kan blijven, in principe geen uitbreidingsmogelijkheden krijgt, en dat de activiteit van een opvolgend bedrijf niet hinderlijker kan zijn dan de huidige metaalverwerking.

## 19.2 Toetsing aan het afwegingskader

### 19.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied, en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De totale oppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 2,5 ha: **2361 m<sup>2</sup>**, en valt dus onder de bevoegdheid van de stad.

Het bedrijf kan door zijn ligging t.o.v de deelruimtes maximaal categorie 2 toegekend worden.

#### Open ruimte:

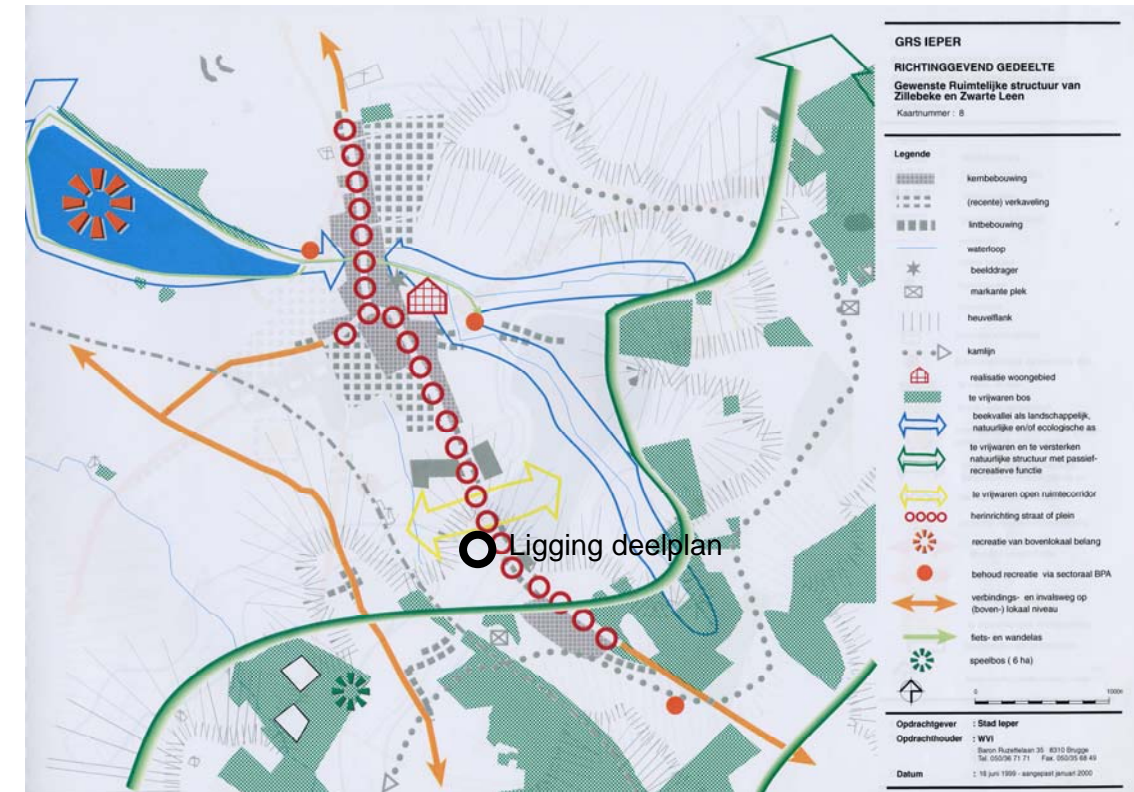
- Het bedrijf is gelegen aan de noordzijde van het gehucht, ten noorden van een woonlint en een dieper gelegen kippenkwekerij.
- Het bedrijf grenst aan de open-ruimtecorridor. Een uitbreiding in noordelijke richting is hierdoor uitgesloten.

#### Criterium mobiliteit:

- Ontsluiting: Het bedrijf is matig ontsloten, maar voldoende voor de transportbehoefte; de Wervikstraat is geselecteerd als lokale weg cat.2
- Verkeersleefbaarheid, huidig profiel: Het bedrijf kent een diverse transportbehoefte:
  - transportbewegingen voor handel in ijzer en schroot
  - aan- en afvoer in functie van het herstel van machines,
  - goederentransport (onder meer van openbare verkopeningen)
- Toekomstig profiel: Het bedrijf plant zijn gunstige bereikbaarheidsprofiel verder te benutten om deze activiteiten verder uit te bouwen (werkplaats voor vrachtwagens, mazouttank e.d). Momenteel kan voor geen milieuvergunning verkregen worden.

#### Criterium inpassing:

- **Landschap / effectenrapport:** Het bedrijf grenst aan een open-ruimtecorridor. Hierdoor vormt het een ruimtelijke schakel tussen het woonlint en de spatie tussen Zwarte Leen en Zillebeke. Een groene omranding kan hier zowel vanuit bedrijfsvoegpunt (inbuffering) als vanuit landschappelijk oogpunt interessant zijn. Ook de kippenkwekerij wordt hierdoor een stuk afgeschermd.
- **Ruimtelijke draagkracht:** De directe omgeving wordt gekenmerkt door meerdere bedrijven (Verfaillie, Forrez) die zich enten op de historische verbindingswegen. Door de historische groei van dergelijke bedrijven vergemakkelijkt de integratie ervan in het wonen. Ook het feit dat ze niet solitair gelegen zijn is positief; ze eisen minder van de infrastructuur. Wel dient hun relatie met het wonen aanvaardbaar zijn. In het geval van het bedrijf van J.M. Forrez is de op te nemen bedrijfswoning hier een goede schakel met de andere woningen.
- **Historisch:** Het bedrijf van Julien Forrez is in 1949 opgestart aan de Wervikstraat 124 en groeide uit tot een lokale transportfirma. De zoon, Jean-Marie Forrez heeft het bedrijf in 1974 uitgebreid op de vestiging in de Wervikstraat 112. De loods is daar vergund in 1974, de woning in 1976. Het



bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie. Dit pleit voor een behoud ervan, en het scheppen van mogelijkheden om de gebouwen verder aan te wenden voor ambachtelijke activiteiten.

criterium **inpassing** in kernen: onderzoek naar de

- ruimtelijke inpasbaarheid: het bedrijf is op korte afstand van woningen gelegen; de nokhoogte wordt daarop afgestemd, met gebouwen tot 8 m, wat overeenstemt met de huidige toestand.
- Er is geen directe aanleiding om andere elementen in de omgeving (kerkwegels, interessante bebouwing, recreatief medegebruik...) mee te nemen in het plan. *Wel dient rekening gehouden te worden met een recht van doorgang naar de achterliggende weilanden, waardoor de toegang ontdubbeld zal dienen te worden.*
- Verweving: Gezien het profiel van de Wervikstraat en de historische aanwezigheid van het bedrijf vormt het geen duidelijke bijkomende belasting van de omgeving. Door bijkomende eisen op te leggen naar ingroening, kan een beter nabuurschap bekomen worden.

### 19.2.2 Interne aspecten

criterium **herlocalisatie**

- ruimtelijke implicaties t.o.v. herlocalisatie: Het bedrijf is van plan het huidig ruimtegebruik efficiënter te organiseren. De vraag richt zich dus in essentie op een efficiënter gebruik van de gebouwen binnen dezelfde grondinname. De impact voor landbouw is dus minimaal.
- Een herlocalisatie van het bedrijf is door de historische gegroeidheid op deze locatie niet haalbaar. De ligging vandaag is vanuit bedrijfseconomisch standpunt ideaal, en centraal ten opzichte van het cliënteel.

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

Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag neutraal. Er kan worden gestreefd naar een maximaal gebruik van het gebouw voor de activiteiten, en een minimale impact van stapeling buiten.
- Schaal: het bedrijf sluit naar schaal aan op de landbouwbedrijven in de directe omgeving
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): kan wellicht verbeteren, de ingroening van de site zal hier een meerwaarde betekenen..
- Historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf is sinds de jaren '50 in deze omgeving gegroeid en heeft ingespeeld op de grote economische ontplooiing van de regio in de vroege jaren 70 (o.a. Picanol).
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) De ingroening is één van de elementen om de hinder te beperken.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): in deze open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen.
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) een van de basisactiviteiten van het bedrijf is het sorteren en recycleren van herbruikbare materialen. Op deze wijze speelt het in op een groeiende vraag naar scheiding van afvalstromen, en hergebruik (ook herstel) van materiaal.

criterium **economie**

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
  - In de laatste 5 jaar zijn investeringen gedaan voor ca 337.000 €
  - Het bedrijf heeft 9 werknemers, en heeft in de loop der jaren een cliënteel opgebouwd in de omgeving.

- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - Het bedrijf wenst de nodige stappen te zetten om zich op deze locatie in orde te stellen met de milieuwetgeving en is steeds regelmatig vergund geweest. Om continuïteit te garanderen is het voorzien van rechtzekerheid voor dit bedrijf noodzakelijk.
- Het bedrijf zal door de aanpassingen op deze site 1 à 2 mensen meer in dienst kunnen nemen, zich verder in regel stellen met de milieuwetgeving, en de bedrijfsactiviteit verder kunnen uitbouwen, met voldoende schaalgrootte om de nodige investeringen te verantwoorden.

### 19.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als ambachtelijke bedrijvigheid, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan de huidige.

Het plan voorziet niet in een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte. Door de hoogte van de gebouwen te limiteren op 8 meter wordt enerzijds de schaal beperkt tot op het huidige niveau.

Er wordt een groene buffer ingetekend rondom het bedrijf en de bedrijfswoning. Verder leggen de voorschriften eisen op aan gevelkleur, inrichting van de bufferzones en buitenverlichting.

### 19.4 Integraal waterbeheer

Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer.

Het bedrijf werd gemarkeerd met een witte cirkel.

Uit de kaart blijkt dat een zone ten westen van het bedrijf aangeduid wordt als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

Het bedrijf zelf is niet in deze zone gelegen.

De geplande uitbreiding van gebouwen en verhardingen is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup> of 0,1 ha. Binnen het plan is zowel ruimte voor infiltratie als voor opvang en hergebruik van regenwater; respectievelijk in de bufferzones, zone 3, en in de zone 2 voor toeritten en verharding.

Bijgevolg kan besloten worden dat de negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding beperkt is, en er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.



In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.

### 19.5 Buurtwegentoets

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

### 19.6 Op te heffen bestemmingen

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Agrarische gebieden
  - Art. 15 – 4.6.1 Landschappelijk waardevolle gebieden.

## 20. Deelplan 17/1 – Geerardyn Kris, plantenkwekerij , cat 2

### 20.1 Algemeen

Het betreft een tuinbouwbedrijf, gelegen aan de Dikkebusseweg



#### 20.1.1 Vergunningstoestand

##### Gewestplan

Naam: Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
Datum: 14/08/1979  
Bestemming: Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden

##### Geldende rooilijnplannen

Rooilijnplan: Rooilijn DIKKEBUSSEWEG  
Gemeentelijk nr.: RP40/1

Datum beslissing :

##### Stedenbouwkundige vergunningen

###### Bouwaanvraag 33011/16055/B/1998/418

wijzigen uitzicht voorgevel loods  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van bijgebouw)  
Ontvangstdatum: 10/07/1998

##### Beslissingen & Aard

Gem.: 1998-07-24 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

###### Bouwaanvraag 33011/15445/B/1997/481

bouwen loods voor plantenkwekerij-uitbreiding  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
Ontvangstdatum: 12/09/1997

##### Beslissingen & Aard

Gem.: 1997-12-08 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

###### Bouwaanvraag 33011/14568/B/1996/237

bouwen van loods voor plantenkwekerij

##### Beslissingen & Aard

(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
**Ontvangstdatum:** 4/05/1996

Gem.: 1996-07-08 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/10508/B/1989/356**

vernieuwen gevelsteen  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 7/07/1989

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 1989-07-17 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/14568/B/1995/392**

bouwen loods voor plantenkwekerij  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
**Ontvangstdatum:** 18/09/1995

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 1996-01-02 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/14164/B/1995/378**

renovatie en verbouwen eengezinswoning  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 4/09/1995

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 1995-11-27 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/16055/B/2003/659**

plaatsen van een alleenstaand publiciteitsbord 'Aveve Garden Center'  
(Publiciteitsinricht. of uithangb. plaatsen of wijzigen)  
**Ontvangstdatum:** 20/11/2003

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 2003-12-15 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/16055/B/2004/155**

regularisatie van publiciteit: 3 vlaggenmasten, 3 spandoeken aan de afsluiting + een metalen constructie voor het aanbrengen van publiciteitsborden  
(Publiciteitsinricht. of uithangb. plaatsen of wijzigen)  
**Ontvangstdatum:** 18/03/2004

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 2004-07-12 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/16055/B/2005/79**

plaatsen van een alleenstaande publiciteitsconstructie 'Garden Center'  
(Publiciteitsinricht. of uithangb. plaatsen of wijzigen)  
**Ontvangstdatum:** 16/02/2005

**Beslissingen & Aard**  
Gem.: 2005-05-14 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

**Bouwmisdrijf 33011/16055/M/2003/72**

aanbrengen van publiciteit zonder vergunning  
(Uitvoeren vergunningspl. werken zonder vergunning)

**Ontvangstdatum:** 15/12/2003

**Beslissingen & Aard**

Gem.: -

Best. Dept.: -

AROHM: -

VI. Reg.: -

**Bouwmisdrijf 33011/14164/M/1994/6**

vellen van een boom  
(Uitvoeren vergunningspl. werken zonder vergunning)

**Ontvangstdatum:** 21/12/1994

**Beslissingen & Aard**

Gem.: -

Best. Dept.: -

AROHM: -

VI. Reg.: -

**Milieuvergunningen**

(De verschillende rubrieken werden niet vermeld)

**dossiernr.: 33011/32634/1/E/2**

Naam: GEERARDYN Kris en Brecht

Adres: Dikkebusseweg 466 B-8900 Ieper

Omschrijving: Tuinbouwbedrijf

Klasse: 2

Omschrijving\_doss: Tuinbouwbedrijf

Datum ontvangst: 24/12/2003

Omschrijving procedure: Aanvraag nieuwe vergunning klasse 2 (Gemeente).

Datum beslissing: 2004-04-05 -

Einde Termijn: 2024-04-04

Locatie: Dikkebusseweg, 310 C, 8900 Dikkebus (Ieper)

**Conclusie**

De vergunningstoestand is conform de huidige toestand voor wat de gebouwen betreft. De handelsactiviteit, de welke niet vergund is, maar in functie van de tuinbouwactiviteit en tot maximaal 1/3 van de oppervlakte aanvaard werd\*, is niet langer ondergeschikt is aan de tuinbouwactiviteit. Dit dient in het plan beperkt te worden.

\* Schrijven van de stad in bijlage

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

Het bedrijf is gelegen in deelruimte 4, aan de Dikkebusseweg, aansluitend een op een klein woonlint met KMO-zone bij Dikkebus.

De Dikkebusseweg is geselecteerd als secundaire weg cat.2.

**20.1.3 Categorisering.**

Gelet op deze functie, de vergunningstoestand, de ligging in de deelruimte 4 en de ligging aan de secundaire weg, kan een categorie 2 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf behouden kan blijven, in principe geen uitbreidingsmogelijkheden krijgt, en dat de activiteit van een opvolgend bedrijf niet hinderlijker kan zijn dan de vergunde tuinbouwactiviteit.

**Betreft : Tuinbouwbedrijf Dikkebusseweg 310 c  
Handelsactiviteit**

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft in zitting van 18 oktober 1999 kennis genomen van uw schrijven omtrent het uitoefenen van een handelsactiviteit in de bestaande loodsen.

Ten aanzien van uw vraag om naast de verkoop van eigen gekweekte produkten te mogen uitbreiden met aanverwante produkten, kan het College zich akkoord verklaren met het volgende :

De bedrijfsgebouwen worden ingericht in functie van de kweekactiviteiten. Nadat de kweekactiviteiten ontwikkeld zijn tot een volwaardige agrarische activiteit, kan in de inrichting een kleinschalige en geïntegreerde verkoopruimte worden toegestaan. Deze commerciële activiteit dient in elk geval beperkt te blijven en ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Als nevenbestemming kan 30 % van de vloeroppervlakte ingericht worden als handelsruimte. De te verhandelen sortering van goederen dient dan ook te bestaan uit de aldaar gekweekte en/of verwerkte produkten, met aansluitend een gamma van produkten in functie van de hoofdbestemming en nauw betrokken bij het eigen aanbod.

Het is duidelijk dat, gelet op de zoneringsvoorschriften van het agrarisch gebied, enkel beperkte handelsactiviteiten toelaatbaar zijn als nevenbestemming en het inplanten van handelszaken in de ruimte betekenis niet toelaatbaar zijn.

## 20.2 Toetsing aan het afwegingskader

### 20.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied, en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De totale oppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 2,5 ha: ca 4200 m<sup>2</sup>, waarvan 1380 m<sup>2</sup> bebouwd is, en valt dus onder de bevoegdheid van de stad.

**Open ruimte:**

- Het bedrijf sluit aan bij het woonlint, waarvan de noordzijde grenst aan een open-ruimtecorridor. In de huidige configuratie dringt het bedrijf niet dieper in deze open ruimte. Het bedrijf is eigenaar van de achterliggende gronden en wenst uit te breiden, aansluitend aan de huidige gebouwen.
- Een uitbreiding in noordelijke richting is hierdoor uitgesloten.

**Criterium mobiliteit:**

- **Ontsluiting:** Het bedrijf is goed ontsloten; de Dikkebusseweg is geselecteerd als secundaire weg cat.2
- **Verkeersleefbaarheid, huidig profiel:**
  - 40-tal beweging per dag
- **Toekomstig profiel:** Het bedrijf plant zijn gunstige bereikbaarheidsprofiel verder te benutten om deze activiteiten verder uit te bouwen. Momenteel heeft het bedrijf een tweede locatie in de dorpskom van Dikkebus. Men wenst deze te centraliseren op de locatie zoals opgenomen in het deelplan.

**Criterium inpassing:**

- **Landschap / effectenrapport:** Het bedrijf grenst aan een open-ruimtecorridor. Een inbuffering aan de noordzijde is bijgevolg wenselijk.
- **Ruimtelijke draagkracht:** De omgeving wordt gekenmerkt door een kleine bedrijvzone op korte afstand van het bedrijf, en is daardoor reeds gekenmerkt door economische activiteit. Het bedrijf heeft nog een eigen kweekruimte die een schakel vormt met de landbouw.
- **Historisch:** Het bedrijf is vrij recent op deze locatie aanwezig; de gebouwen zijn vergund in 1996 en 1997.

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

- **ruimtelijke inpasbaarheid:** het bedrijf is op korte afstand van woningen gelegen; de nokhoogte wordt daarop afgestemd, met gebouwen tot 6 m, wat overeenstemt met de huidige toestand.
- Er is geen directe aanleiding om andere elementen in de omgeving (kerkwegels, interessante bebouwing, recreatief medegebruik...) mee te nemen in het plan.
- **Verweving:** Gezien het profiel van de Dikkebusseweg vormt het bedrijf geen duidelijke bijkomende belasting van de omgeving. Door bijkomende eisen op te leggen naar ingroening, kan een beter nabuurschap bekomen worden. Een verdere toename van het aandeel kleinhandel, waardoor een nieuwe kleinhandelszaak buiten de dorpskern zou ontstaan, dient echter vermeden te worden

### 20.2.2 Interne aspecten

**Criterium herlocalisatie**

- **ruimtelijke implicaties t.o.v. herlocalisatie:** Het bedrijf geëvolueert van een tuinbouwbedrijf naar een kleinhandelszaak. Deze verschuiving zou een negatieve impact hebben op landbouw, en dient vermeden te worden.



- Een herlocalisatie van het bedrijf is echter door de link met de landbouw niet wenselijk. De ligging vandaag is vanuit bedrijfseconomisch standpunt ideaal, en centraal ten opzichte van het cliënteel.

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

Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag neutraal. Er kan worden gestreefd naar een maximaal gebruik van het gebouw voor de activiteiten, en een minimale impact van stapeling, presentatie van producten e.d. buiten.
- Schaal: het bedrijf sluit naar schaal aan op de (landbouw)bedrijven in de directe omgeving
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): kan wellicht verbeteren, de ingroening van de site zal hier een meerwaarde betekenen..
- Historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf is recent op deze locatie gestart, en maakt gebruik van de grotere uitbreidingsruimte om zijn activiteiten van een centraler gelegen locatie naar hier te verhuizen.
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Is door de aard van de activiteiten zeer beperkt. De ingroening is één van de elementen om de hinder te beperken.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): in deze open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen.
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Is door de aard van de activiteiten zeer beperkt.

criterium **economie**

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
  - Jaarlijkse omzet: ca 600.000 €
  - Bebouwde oppervlakte: netto 1380 m<sup>2</sup>, bruto 1700 m<sup>2</sup>
  - Beteelde oppervlakte: momenteel 1 ha, later 6 ha.
  - Het bedrijf heeft 1 halftijdse werknemer, en heeft in de loop der jaren een cliënteel opgebouwd in de omgeving.
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - Door het centraliseren van de twee activiteiten wenst het bedrijf tot een efficiëntere organisatie te komen.
- Het bedrijf zal door de aanpassingen op deze site 2 mensen meer in dienst kunnen nemen, en de bedrijfsactiviteit verder kunnen uitbouwen.

### 20.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als een tuinbouwverwante activiteit, met strikte criteria naar de oppervlakte kleinhandel, gerelateerd aan de eigen kweek of tuinaanleg, die mogelijk zijn in het plan.

Het plan voorziet niet in een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte. Door de hoogte van de gebouwen te limiteren op 6 meter wordt de schaal beperkt tot op het huidige niveau.

Er wordt een groene buffer ingetekend achteraan het bedrijf.

Verder leggen de voorschriften eisen op aan gevelkleur, inrichting van de bufferzones en buitenverlichting.

#### 20.4 Integraal waterbeheer

Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer.

Het bedrijf werd gemarkeerd met een witte cirkel.

Uit de kaart blijkt dat een zone ten westen van het bedrijf aangeduid wordt als 'mogelijk overstromingsgevoelig', en een zone ten noorden ervan als 'effectief overstromingsgevoelig'.

Het bedrijf zelf grenst aan de zone die als 'mogelijk overstromingsgevoelig aangeduid is'.

Er is in het plan geen uitbreiding van gebouwen en verhardingen voorzien.

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

Bijgevolg kan besloten worden dat de negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding zeer beperkt is, en er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.

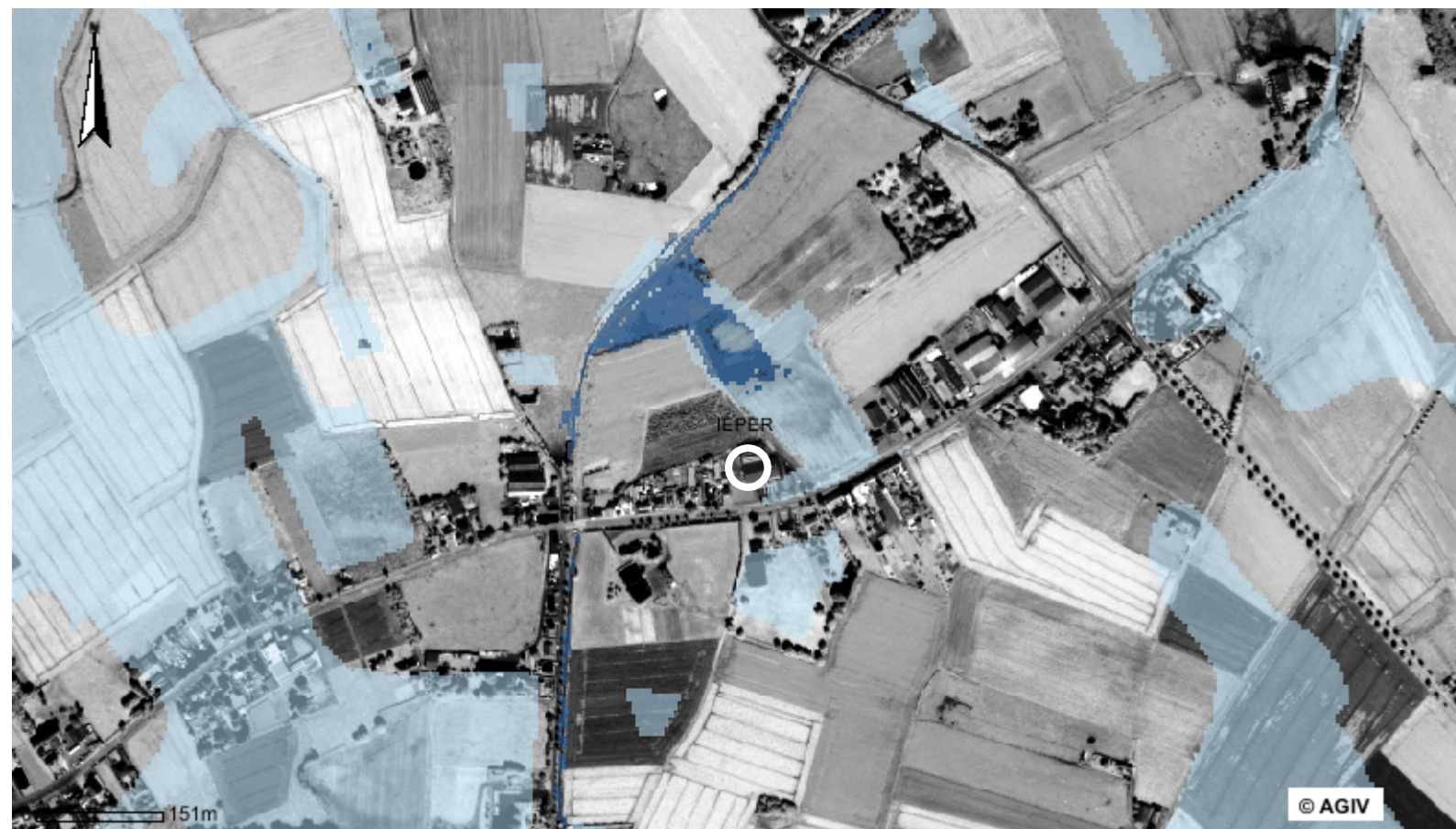
#### 20.5 Buurtwegentoets

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

#### 20.6 Op te heffen bestemmingen

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Agrarische gebieden
  - Art. 15 – 4.6.1 Landschappelijk waardevolle gebieden.



## 21. Deelplan 18/1 – Florawest, Bloemen- en tuincenter, cat 3

### 21.1 Algemeen

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



#### 21.1.1 Vergunningstoestand

##### Gewestplan

Naam: Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
Datum: 14/08/1979  
Bestemming: agrarische gebieden

##### Geldende rooilijnplannen

(geen rooilijnenplan van toepassing)

## Stedenbouwkundige vergunningen

### Bouwaanvraag 33011/22194/B/1981/453

onderhoudswerken van Zonnebeekseweg  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van infrastructuur)  
**Ontvangstdatum:** 3/11/1981

### Beslissingen & Aard

Gem.: -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/28675/B/1962/172

verbouwing  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 3/08/1962

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1962-09-14 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/11536/B/1991/160

bouwen loods bij tuinbouwbedrijf  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
**Ontvangstdatum:** 25/03/1991

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1991-06-17 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/20034/B/1984/100

slopen+ bouwen serre, graven regenwaterput  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
**Ontvangstdatum:** 8/03/1984

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1984-05-17 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/21082/B/1982/76

bouwen woning na onteigende woning  
(Nieuwbouw eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 2/03/1982

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1982-05-06 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/21086/B/1982/80

aanpassingswerken aan garage  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van bijgebouw)  
**Ontvangstdatum:** 3/03/1982

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1982-05-27 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/21089/B/1982/83

slopen van 2 woningen  
(Slopen eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 4/03/1982

### Beslissingen & Aard

Gem.: -  
Best. Dept.: -  
AROHM: 1982-03-29 -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/22261/B/1981/502

aanpassingswerken aan garage na onteigening  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 10/12/1981

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1982-02-04 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/22282/B/1981/523

herbouwen woonhuis na onteigening  
(Nieuwbouw eengezinswoning)  
**Ontvangstdatum:** 30/12/1981

#### Beslissingen & Aard

Gem.: 1982-02-04 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/26630/B/1970/46

bouwen serre-toonzaal  
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)  
**Ontvangstdatum:** 9/03/1970

#### Beslissingen & Aard

Gem.: 1970-04-14 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Conclusie

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

### Milieuvergunningen

(geen milieuvergunningen gekend)

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

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

#### 21.1.3 Categorisering.

Gelet op deze functie, de vergunningstoestand, de ligging in de deelruimte 5 en de ligging aan de lokale weg 2, de solitaire ligging in open ruimte, kan een categorie 3 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf beperkt kan uitbreiden en dat de activiteit van een opvolgend bedrijf niet hinderlijker kan zijn dan de vergunde tuinbouwactiviteit.

### 21.2 Toetsing aan het afwegingskader

#### 21.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is deels gelegen in agrarisch gebied, en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De totale oppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 2,5 ha: **ca 12607 m<sup>2</sup>**, waarvan ca 2900 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw is, en valt dus onder de bevoegdheid van de stad.

#### Open ruimte:

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

#### criterium mobiliteit:

- Ontsluiting: Het bedrijf is goed ontsloten via de Zonnebeekseweg.
- Verkeersleefbaarheid, huidig profiel:
  - 2 maal per dag aanvoer van grondstoffen (1 à 10 m<sup>3</sup> per vrachtwagen)
  - Bezoekers: normale frequentie

- Toekomstig profiel: Het bedrijf plant zijn gunstige bereikbaarheidsprofiel verder te benutten om de activiteiten verder uit te bouwen. .

#### criterium **inpassing**:

- **Landschap / effectenrapport:** Het bedrijf is gelegen in een open landschap landschap, dat langsheen de Zonnebeekseweg door verschillende functies langs de weg versnipperd is geraakt. Het voorkomen van de serre in dit landschap is aanvaardbaar en historisch gegroeid. Vooral het aspect aan de voorzijde (parkeerruimte e.d) en de buitenstapeling (watertank) zorgen voor een (geringe) negatieve landschappelijke impact .
- **Ruimtelijke draagkracht:** Het gebouw is als type eigen aan de omgeving. Het aantrekken van bezoekers is op deze locatie aanvaardbaar, gezien het verbindende karakter van de Zonnebeekseweg, en de relatief beperkte schaal waarop dit tot op vandaag gebeurt.
- **Historisch:** Het bedrijf is opgestart op 14 08 1979 op deze locatie en is er dus gekomen voor het decreet op de functiewijzigingen van 1984. In die zin is het bedrijf een historisch gegroeide situatie. De kleinhandel kan in ieder geval niet het overwicht gaan vormen op dergelijke locatie. Hiertoe zullen maatregelen in het plan opgenomen worden.

#### criterium **inpassing** in kernen: onderzoek naar de

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

#### 21.2.2 Interne aspecten

#### criterium **herlocalisatie**

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

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

#### Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag neutraal te noemen: er zijn (nog) geen bijzondere inspanningen gebeurt om zich in de omgeving in te passen.
- Schaal: het bedrijf is naar schaal vergelijkbaar met de gebouwen in de omgeving.
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): is neutraal; een verdere ingroening van de site zal hier een meerwaarde betekenen.
- Historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf is op deze locatie gestart in 1979 en is dus historisch gegroeid.

- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Is door de aard van de activiteiten zeer beperkt. De ingroening is één van de elementen om de hinder te beperken.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): in deze open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen.
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) Is door de aard van de activiteiten zeer beperkt.

#### criterium **economie**

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

#### 21.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als een tuinbouwverwante activiteit, met als nevenbestemming kleinhandel, gerelateerd aan de eigen kweek of tuinaanleg.

Het plan voorziet in een beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte aan de voorzijde (ter herinrichting van de inkompartij. Verdere uitbreiding van de bedrijfsruimte is niet toegelaten. Door de hoogte van de gebouwen te limiteren op 4m kroonlijst en 7m nokhoogte, wordt de schaal beperkt tot op het huidige niveau.

Er worden geen groene buffers ingetekend, gezien de kweekruimte zelf als buffer fungeert.

Verder leggen de voorschriften eisen op aan gevelkleur, inrichting van de bufferzones en buitenverlichting.

#### 21.4 Integraal waterbeheer

Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer.

Het bedrijf werd gemarkeerd met een witte cirkel.

Uit de kaart blijkt dat een zone ten oosten van het bedrijf aangeduid wordt als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

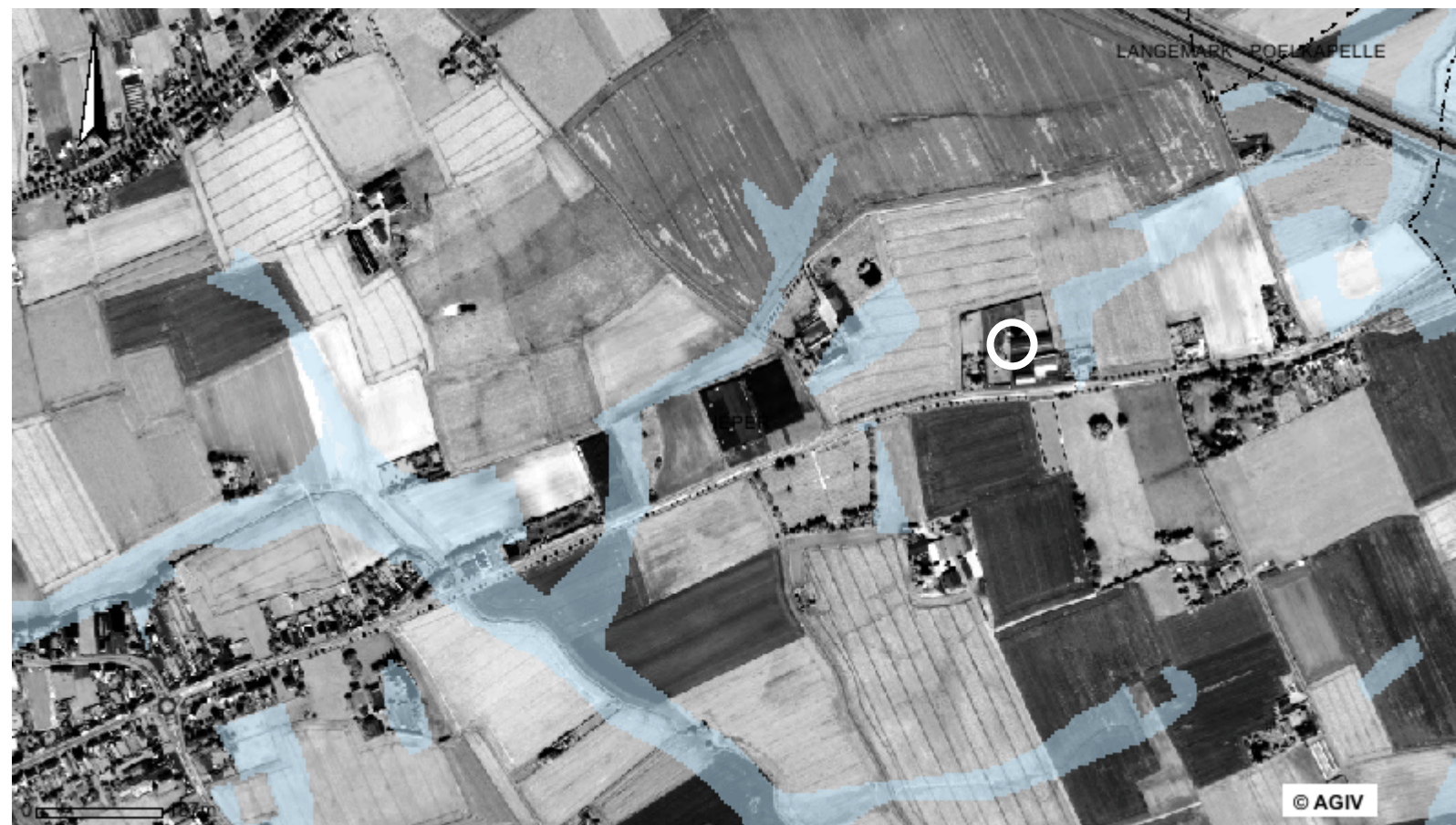
Het bedrijf zelf is niet in deze zone gelegen.

De geplande uitbreiding van gebouwen en verhardingen is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup> of 0,1 ha.

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

Bijgevolg kan besloten worden dat de negatieve impact van het uitvoeringsplan op de waterhuishouding beperkt is, en er voldoende compenserende maatregelen binnen het plan mogelijk zijn, in uitvoering van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.



### **21.5 Buurtwegentoets**

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

### **21.6 Op te heffen bestemmingen**

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Agrarische gebieden



## 22. Deelplan 19/1 – Forrez Paul, banden en velgen, cat 4

### 22.1 Algemeen

Het betreft een bandencentrale en groothandel voor banden en velgen, gelegen aan de Maaldestedestraat.



#### 22.1.1 Vergunningstoestand

##### Gewestplan

Naam: Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge  
Datum: 14/08/1979  
Bestemming: Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden en

##### Bijzonder plan van aanleg (BPA)

Naam: Hoge Voute  
Datum: 10/12/1976  
Bestemmingen:

##### Geldende rooilijnplannen

(geen rooilijnenplan van toepassing)

## Stedenbouwkundige vergunningen

### Bouwaanvraag 33011/11359/B/1990/569

bouwen van loods, slopen bestaande stapelplaats  
(Nieuwbouw industrie, ambacht)

**Ontvangstdatum:** 18/12/1990

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1991-09-11 -  
Best. Dept.: 1991-03-11 -  
AROHM: -  
VI. Reg.: 1991-09-11 -

### Bouwaanvraag 33011/11359/B/1985/130

uitbreiden bandenopslagplaats  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van bijgebouw)

**Ontvangstdatum:** 27/03/1985

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1985-09-19 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/11359/B/1982/13

uitbreiden bandenopslagplaats  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van industrie, ambacht)

**Ontvangstdatum:** 15/01/1982

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1982-03-29 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/11359/B/1982/260

uitbreiden van bandenopslagplaats  
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van bijgebouw)

**Ontvangstdatum:** 18/06/1982

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1982-10-14 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/31321/B/1974/9065

bouwen van berging en opslagplaats voor banden  
(Andere)

**Ontvangstdatum:** 14/10/1974

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1975-01-20 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

### Bouwaanvraag 33011/12154/B/1992/91

aanleggen van kollektor  
(Nieuwbouw infrastructuur)

**Ontvangstdatum:** 21/02/1992

### Beslissingen & Aard

Gem.: 1992-07-27 -  
Best. Dept.: -  
AROHM: -  
VI. Reg.: -

## Milieuvergunningen

(geen milieuvergunningen gekend)

## Conclusie

De vergunningstoestand is grotendeels conform de huidige toestand. Het bedrijf is historisch, sinds 1975 gegroeid op deze locatie, voornamelijk als bandenopslagplaats. De buitenopslag is niet volledig vergund, en zal in dit plan een oplossing krijgen.

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

Het bedrijf is gelegen in deelruimte 2, en sluit aan bij een de dorpskern van Zillebeke.  
De achterzijde van het bedrijf is gericht op de Zillebeke Vijver. De Maaltestedestraat is geselecteerd als lokale weg cat.2.

### 22.1.3 Categorisering.

Gelet op deze functie, de vergunningstoestand, de ligging in de deelruimte 2, de aansluiting bij de dorpskern, en de ligging aan de lokale weg 2, kan een categorie 4 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf kan uitbreiden, en dat de activiteit van een opvolgend bedrijf niet hinderlijker kan zijn dan de huidige groothandel in banden en velgen.

## 22.2 Toetsing aan het afwegingskader

### 22.2.1 Externe aspecten

**GWP-ligging:** het bedrijf is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en in woongebied, en kan bijgevolg opgenomen worden in een SRUP.

**Schaalgrootte:** De totale oppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 2,5 ha: ca **11000 m<sup>2</sup>**, en valt dus onder de bevoegdheid van de stad. 2160 meter daarvan is bebouwd als bedrijfsgebouw.

Het bedrijf kan door zijn ligging t.o.v de deelruimtes maximaal categorie 2 toegekend worden, maar sluit aan bij de kern Zillebeke, waardoor een categorie 4 aanvaardbaar is.

#### Open ruimte:

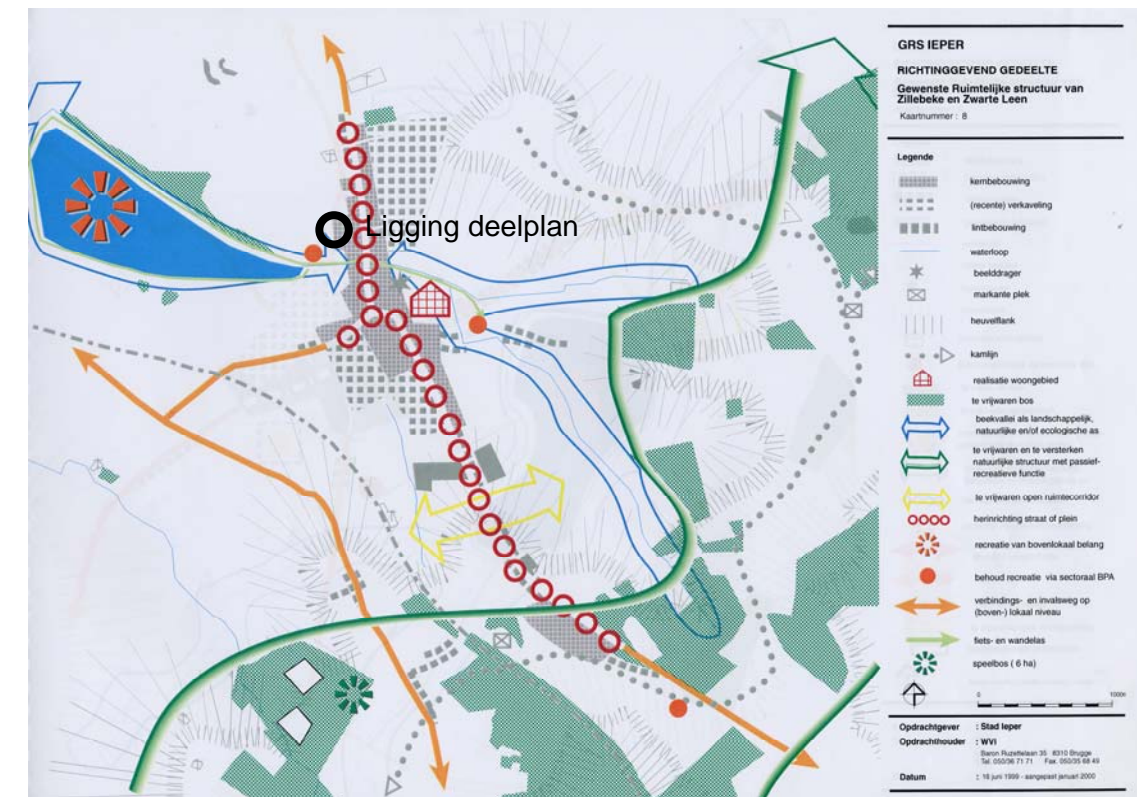
- Het bedrijf is gelegen aan de westzijde van het dorp, ten noorden van een Vijverbeek, en ontsluit tussen de woningen in de Maaltestedestraat in.
- Het bedrijf dringt op vandaag door in de open ruimte bij de Zillebeke Vijver, en heeft reeds een belangrijke impact op het reliëf. Een verdere uitbreiding in de richting van de vijver is uitgesloten.

#### Criterium mobiliteit:

- Ontsluiting: Het bedrijf is matig ontsloten, maar voldoende voor de transportbehoefte; de Maaltestedestraat is geselecteerd als lokale weg cat.2
- Verkeersleefbaarheid, huidig profiel:
  - Een 10-tal transportbewegingen per dag voor aan- en afvoer
  - Door de ligging ten noorden van de dorpskom dienen deze transporten het centrum van Zillebeke niet te belasten. (connectie met Zuiderring)
- Toekomstig profiel: Het bedrijf verwacht geen bijkomende verkeershinder door de uitbreiding; het gaat in eerste instantie over het efficiënter benutten van ruimte voor stapeling (zie verder).

#### Criterium inpassing:

- **Landschap / effectenrapport:** Het bedrijf grenst aan open ruimte. De uitbreidingsrichting en ingroening zijn hier dus van belang. Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van het bedrijf is ruimte om gebouwen in te planten. De noordelijke uitbreiding heeft het voordeel dat het reliëf ten zuiden van het bedrijf gevrijwaard wordt, en de uitbreiding afstand neemt ten opzichte van de Vijverbeek. Dit lijkt een sterk argument in dergelijke kwetsbare omgeving. De combinatie met de ingroening moet zorgen voor een kwalitatieve rand.
- **Ruimtelijke draagkracht:**
  - De directe omgeving wordt gekenmerkt door meerdere bedrijven (Verfaillie, Forrez) die zich enten op de historische verbindingswegen. Door de historische groei van dergelijke bedrijven vergemakkelijkt de integratie ervan in het wonen. Ook het feit dat ze niet solitair gelegen zijn is positief; ze eisen minder van de infrastructuur. Wel dient hun relatie met het wonen aanvaardbaar zijn. Ook in dit geval is de opgenomen bedrijfswoning aan de straat een goede schakel met de andere woningen.
  - De achterzijde van het bedrijf is sterk in contrast met het landschap aan de achterzijde. Door groen, kleur, architecturale kwaliteit van de uitbreiding kan hier wellicht verbetering ontstaan.



- **Historisch:** Het bedrijf van Forrez is in de jaren 60 opgestart als bandencentrale voor landbouw- en loonwerkersvoertuigen. In de jaren 70 en 80 zijn er diverse uitbreidingen. Het bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie.
  - Het bedrijf stelt voornamelijk werknemers uit de directe omgeving te werk. Op het vlak van lokale tewerkstelling betreft het dus een zeer belangrijke factor in Zillebeke.
  - Het bedrijf heeft ook elders vestigingen, onder meer op de industriezone leperleekanaal. Het herlocaliseren van deze functie naar leperleekanaal zou een zeer negatieve impact hebben;
    1. het betreft een zeer specifieke activiteit, die sterk gelinkt is met de landbouw. Het aantrekken en toelaten van tractoren op leperleekanaal is veel minder vanzelfsprekend.
    2. Het uitbreiden van een gedeelte administratie schept goede mogelijkheden voor de leefbaarheid van het dorp; op lokaal niveau komt er een goede mix van jobs.
    3. De ruimte op leperleekanaal kan optimaler benut worden voor uitbreiding van stockage en verwerkende activiteit; de 'service' aan landbouwers zou daar relatief veel plaats innemen.

Dit pleit voor een behoud ervan, en het scheppen van mogelijkheden om de gebouwen uit te breiden voor ambachtelijke activiteiten.

criterium **inpassing** in kernen: onderzoek naar de

- ruimtelijke inpasbaarheid: het bedrijf is op korte afstand van woningen gelegen en zijn zichtbaar vanuit de vallei van de Vijverbeek; de nokhoogte wordt daarop afgestemd, met gebouwen tot 7 m, wat overeenstemt met de huidige toestand.
- Er is geen directe aanleiding om andere elementen in de omgeving (kerkwegels, interessante bebouwing, recreatief medegebruik...) mee te nemen in het plan.
- Verweving: Gezien het profiel van de Maaltestedestraat en de historische aanwezigheid van het bedrijf vormt het geen duidelijke bijkomende belasting van de omgeving. Door bijkomende eisen op te leggen naar ingroening, kan een beter nabuurschap bekomen worden.

#### 22.2.2 Interne aspecten

criterium **herlocalisatie**

- ruimtelijke implicaties t.o.v. herlocalisatie: Het bedrijf is van plan het huidig ruimtegebruik efficiënter te organiseren. Een stapelplaats die momenteel buiten gelegen is, moet zeer dringend onder dak komen te liggen (ca 1000m<sup>2</sup>). De vraag richt zich dus in essentie op een efficiënter gebruik binnen dezelfde grondinname. De impact voor landbouw is dus minimaal.
- Een herlocalisatie van het bedrijf is door de historische gegroeidheid op deze locatie niet haalbaar. De ligging vandaag is vanuit bedrijfseconomisch standpunt ideaal, en centraal ten opzichte van het cliënteel dat voor 30 % van de omzet uit landbouwers bestaat.
- De site omvat ook de centrale administratie. Dit betekent een belangrijke lokale tewerkstelling. Het bedrijf wenst deze ter plaatse te houden, indien de uitbreidingsruimte er komt.

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

Deelaspecten:

- Ruimtegebruik: is vandaag vrij extensief. Er kan worden gestreefd naar een maximaal gebruik van gebouwen voor de activiteiten en stapeling, en een minimale stapeling buiten.
- Schaal: het bedrijf is duidelijk grootschaliger dan de directe omgeving. Een degelijke ingroening is hier dus aan de orde.
- Visuele en vormelijke aankleding (ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf): kan wellicht verbeteren, de ingroening van de site zal hier een meerwaarde betekenen, evenals een betere interne organisatie
- Historische context, (historisch gegroeide context of recente evolutie?). Het bedrijf is sinds de jaren '60 in deze omgeving gegroeid en biedt een belangrijke tewerkstelling voor Zillebeke.
- Lawaai, stof, geur (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?) De ingroening is één van de elementen om de hinder te beperken.
- Licht, (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?): Naar de open ruimte zijn beperkende maatregelen aangewezen.
- Afvalproductie. (hinder? kunnen maatregelen genomen worden?)

#### criterium **economie**

- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
  - De jaarlijkse totale omzet van het bedrijf evolueerde van circa 8.000.000 € naar 10.000.000 €
  - Het bedrijf stelt in Zillebeke 34 mensen tewerk, en heeft onder de landbouwers een cliënteel opgebouwd in de omgeving.
  - Het bedrijf heeft binnen zijn huidige contour vooral nood aan binnenstapelruimte voor banden. Dit wordt in het plan opgevangen door een bijkomende bouwmogelijkheid van circa 1100 m<sup>2</sup>.
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd
  - Het bedrijf wenst de nodige stappen te zetten het ruimtegebrek op deze locatie aan te pakken. Het bedrijf is steeds regelmatig vergund geweest. Om continuïteit te garanderen is het voorzien van uitbreidingsmogelijkheid voor deze locatie noodzakelijk.
- Het bedrijf zal door de aanpassingen op deze site een tiental mensen meer in dienst kunnen nemen, en de bedrijfsactiviteit verder kunnen uitbouwen, met aandacht voor de veiligheid en de kwaliteit van de site.

#### 22.3 Opbouw van het plan

De bestemming wordt vastgelegd als ambachtelijke bedrijvigheid, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende niet hinderlijker mag zijn dan de huidige activiteit.

Het plan voorziet niet in een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met 1100 m<sup>2</sup>. Door de hoogte van de gebouwen te limiteren op 7 meter wordt de schaal beperkt tot op het huidige niveau.

Er wordt een groene buffer ingetekend rondom het bedrijf .

Verder leggen de voorschriften eisen op aan stapeling, gevelkleur, inrichting van de bufferzones en buitenverlichting.

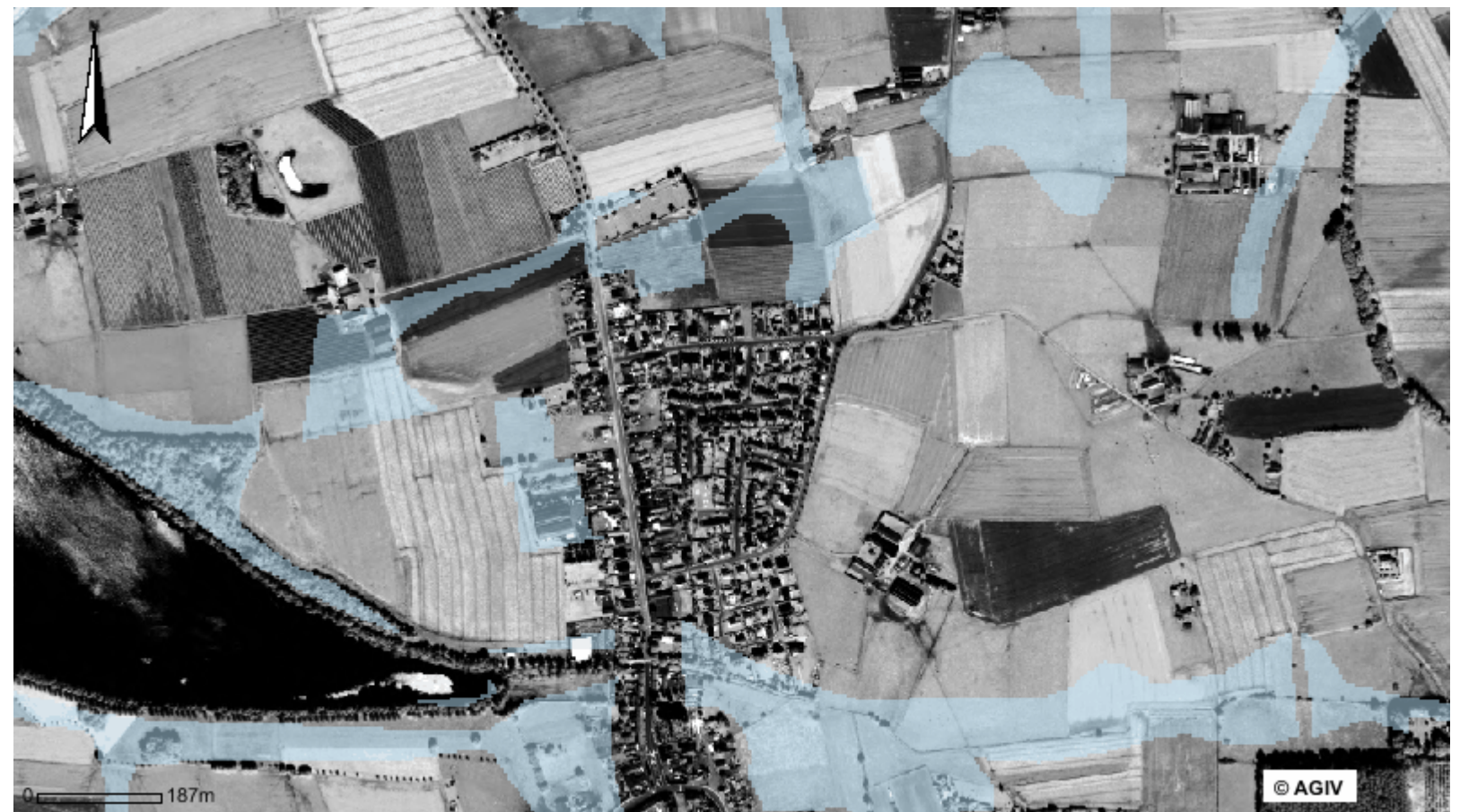
#### 22.4 Integraal waterbeheer

Bijgevoegde kaart geeft de overstromingsgevoeligheid van de omgeving weer.

Het bedrijf werd gemarkeerd met een witte cirkel.

Uit de kaart blijkt dat een gedeelte van het bedrijf aangeduid wordt als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

De geplande uitbreiding van gebouwen en verhardingen is groter dan 1000 m<sup>2</sup> of 0,1 ha.



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

Bijgevolg kan besloten worden dat het uitvoeringsplan mogelijks een negatieve impact heeft op de waterhuishouding, en er compenserende maatregelen binnen het plan genomen dienen te worden, in uitvoering van 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.

De oppervlakte binnen de bufferzones (zone 3) kan maximaal aangewend worden om infiltratie van het regenwater mogelijk te maken. Daarnaast kan bij de uitvoering van gebouwen en verhardingen zoveel mogelijk gewerkt worden met (ondergrondse) bufferreservoirs en groendaken.

In de voorschriften wordt bijkomend opgenomen dat de verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd dienen te worden.

#### **22.5 Buurtwegentoets**

Binnen de contour van het plan komen geen buurtwegen voor.

#### **22.6 Op te heffen bestemmingen**

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

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:
  - Art. 10 – 4.1. Agrarische gebieden
  - Art. 15 – 4.6.1 Landschappelijk waardevolle gebieden.
  - Art. 5 – 1.0. Woongebieden
- De bepalingen het BPA Hoge Voute (MB dd 10/12/1976) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig deelplan van het RUP:

## 23. Opbouw van het ruimtelijk uitvoeringsplan

### 23.1 Onderdelen

Het plan is opgebouwd uit een plannenbundel met bestaande toestand en bestemmingsplan en een voorschriftenbundel met daarin de verordenende voorschriften (kolom met grijze ondergrond) en toelichting bij de voorschriften.

### 23.2 Aanpak

Per bedrijf werd een schetsontwerp opgemaakt en met het bedrijf besproken, waarin de belangrijkste elementen (buffering, uitbreidingsmogelijkheden...) werden voorgesteld.

In een tweede fase werd een voorontwerp opgemaakt die deze opties vertaalde naar een bestemmend plan met voorschriften.

Daarin is, vanuit bij de toetsing gedetecteerde knelpunten en kansen vooral aandacht uit gegaan naar:

- Lichthinder: solitaire of bedrijven die uitbreiden buiten de contouren van een dorpskern vormen vaak (soms op langere termijn) een bron van lichthinder. Dit vanuit de ruimtelijke situatie zelf: een zonevreemd bedrijf moet zelf instaan voor zijn noden naar nuttige werkruimte, en de belichting en beveiliging ervan. Dit ten koste van de vaak zeldzame duistere open ruimte. Vandaar wordt een algemeen voorschrift opgesteld dat de lichtproductie afweegt ten opzichte van deze geproduceerd in de omgeving (i.c. de openbare verlichting). Door het ook in het inplantingsplan te laten opnemen bij de bouwvergunning, heeft de controlerende ambtenaar ook een formeel aftoetsingsmoment, los van de handhaving achteraf.
- Waterbeheersing: dit voorschrift is afgestemd op de gemeentelijke verordening, in de voorschriften rond verharding wordt gestreefd naar een maximaal gebruik van doorlatende verhardingen.
- Reclame en publiciteit: eveneens vanuit de keuze die gemaakt wordt om met een bedrijf op niet-kernegebonden plaats door te gaan met activiteiten, wordt het voeren van reclame sterk beperkt. Dit om te vermijden dat bedrijven hun solitaire ligging gaan aangrijpen om grootschalige reclame te voeren naar belangrijkere verkeersassen.
- Buffering: er wordt gestreefd naar een degelijke inbuffering, met aandacht voor de opbouw ervan. In de toelichting wordt telkens een schema opgenomen. In het voorschrift wordt ook telkens verwezen naar de opname in de stedenbouwkundige vergunning en de voorwaarde dat de buffering gerealiseerd moet zijn voor de ingebruikname van de gebouwen.
- Materiaalgebruik: waar mogelijk en waar dit nodig is worden materiaalvoorschriften ingepast; donkere materialen waar dit de inpassing in het landschap kan bevorderen, of specifieke uitvoeringswijzen (baksteen...) waar dit de ruimtelijke kwaliteit / eenvormigheid bevordert
- Kweekruimtes en linken met landbouw: bij een vijftal bedrijven is geopteerd om hun link met de landbouw te behouden en te verankeren in het plan. Dit om te vermijden dat zij evolueren naar ambachtelijke bedrijven of louter kleinhandelsbedrijven.
- Waar mogelijk zijn ook externe kansen meegenomen; bijvoorbeeld het vrijhouden van een voetgangersdoorsteek in deelplan 11/1, en het overnemen van stedenbouwkundige eisen omtrent de hoogspanningslijn in deelplannen 12/1 en 13/1.

### 23.3 Voorontwerp

Het voorontwerp werd ter advies doorgestuurd aan

- Afdeling Bos en Groen
- Afdeling Milieuvergunningen
- Afdeling Land
- Afdeling Economie
- ARP – Afdeling Ruimtelijke Planning
- M&L – Afdeling Monumenten en Landschappen
- AWW – Afdeling Wegen en Verkeer
- ROHM – West-Vlaanderen
- MIRONA – provincie West-Vlaanderen / DRUM – Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit, provincie West-Vlaanderen
- GECORO van de stad Ieper

De eerste plenaire vergadering vond plaats op: 15 03 2006

De tweede plenaire vergadering vond plaats op 15 03 2007

Het RUP werd een eerste maal voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 7 05 2007, en in openbaar onderzoek gelegen van 16 05 2007 tot 16 07 2007. Aangezien het bundel van de Memorie van Toelichting onvolledig bleek te zijn, heeft het College op 14 07 2007 beslist de procedure van het RUP te hernemen. Op 31 07 2007 heeft het College tevens, op vraag van de betrokkene, beslist het deelplan 1/17 uit het RUP te halen.

Het RUP werd ingevolge de adviezen van het eerste openbaar onderzoek aangepast, en opnieuw genummerd van 1 tot 18.

### 23.4 Ontwerp

#### Voorlopige vaststelling gemeenteraad:

**3 september 2007**

#### Openbaar onderzoek:

Het plan lag ter inzage van 22 september mei 2007 tot 22 november 2007

#### Behandeling bezwaren in de gemeentelijke commissie van advies (GECORO)

Behandeling in zitting van 11 03 2008

Advies: voorwaardelijk gunstig

Het RUP werd ingevolge de adviezen van het tweede openbaar onderzoek aangepast, en opnieuw genummerd van 1 tot 19. Door de opsplitsing van deelplan 1/12, is één deelplan aan het bundel toegevoegd.

#### Definitieve vaststelling gemeenteraad:

**7 juli 2008**

### 24. Bijlagen

Ruimtebalans

Kaartenbundel uit het GRS Ieper, richtinggevend gedeelte

Verslagen en adviezen

Bijlagen bij deelplannen:

14/1: opmetingsplan dd 9 12 1978

16/1 :schrijven van de stad Ieper dd 17 02 2000



