

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'FORREZ'

Toelichtingsnota en Stedenbouwkundige Voorschriften

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Forrez' (Ieper)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/10/390,
Brugge, 02/12/2010**

*Voor de provinciegriffier (afwezig)
De financieel beheerder
(get.) Patrick Braet*

 De provinciegouverneur-voorzitter
(get.) Paul Breyne

VOOR EENSLEJDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stéphane Barbery
De adviseur,
Dienst Ruimtelijke Planning

Stadsbestuur Ieper
Dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw
Grote Markt 34
8900 IEPER

Grontmij Vlaanderen
Brugge, 11 oktober 2010

| | |
|--|---|
| <p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 03/05/2010</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris J. Breyne</p> <p>De Voorzitter L. Dehaene</p> <p>Zegel van de gemeente</p> | <p>Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner</p> <p>Rik Rousseau</p> |
| <p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 30/05/2010 tot en met 30/07/2010</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris J. Breyne</p> <p>De Burgemeester L. Dehaene</p> <p>Zegel van de gemeente</p> | <p>Goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 02/12/2010</p> |

Verantwoording

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| Titel | : | Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Forrez' |
| Subtitel | : | Toelichtingsnota en Stedenbouwkundige Voorschriften |
| Projectnummer | : | 290357 |
| Referentienummer | : | RUP_33011_214_00025_00001 |
| Revisie | : | 05 |
| Datum | : | 11 oktober 2010 |
| Auteur(s) | : | IDE, RRO |
| E-mail adres | : | rik.rousseau@grontmij.be |
| Gecontroleerd door | : | Rik Rousseau |
| Paraaf gecontroleerd | : | |
| Goedgekeurd door | : | |
| Paraaf goedgekeurd | : | |
| Contact | : | Oostendse Steenweg 146 B-8000 Brugge T +32 50 45 79 80 F +32 50 45 79 90 brugge@grontmij.be www.grontmij.be |

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | DOEL EN AANLEIDING VAN DE OPDRACHT | 7 |
| 1.1 | Doel van de opdracht..... | 7 |
| 1.2 | Aanleiding tot de opmaak van RUP | 8 |
| 2 | RUIMTELIJKE CONTEXT | 9 |
| 2.1 | Algemene situering van het RUP | 9 |
| 2.1.1 | ligging van het RUP | 9 |
| 2.1.2 | Ruimtelijke context en kenmerken van het plangebied | 10 |
| 2.1.3 | Ruimtelijke kenmerken van het plangebied | 11 |
| 2.2 | Ruimtelijke knelpunten en potenties | 14 |
| 2.2.1 | Knelpunten | 14 |
| 2.2.2 | Potenties | 15 |
| 3 | JURIDISCHE CONTEXT | 16 |
| 3.1 | Gewestplan | 16 |
| 3.2 | RUP's | 17 |
| 3.2.1 | Gewestelijk RUP afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur: Onderdelen van de Grote Eenheid Natuur 'leperboog' | 17 |
| 3.2.2 | RUP zonevreemde bedrijven stad Ieper | 18 |
| 3.3 | Planologisch attest..... | 19 |
| 3.4 | Verkavelingsvergunning..... | 19 |
| 3.5 | Bouwvergunningen | 19 |
| 3.6 | Milieuvergunning | 19 |
| 3.7 | Wegen en water | 20 |
| 3.8 | Beschermings- en klasseringsbesluiten | 21 |
| 3.9 | Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden | 21 |
| 4 | CONCLUSIES MER-SCREENING | 22 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5 | RELATIE MET RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN | 23 |
| 5.1 | Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen..... | 23 |
| 5.2 | Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan West-Vlaanderen | 24 |
| 5.3 | Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd 2 oktober 2000) | 24 |
| 6 | VISIEVORMING..... | 26 |
| 7 | DECRETALE BEPALINGEN | 28 |
| 7.1 | Opgave van de strijdige bepalingen..... | 28 |
| 7.1.1 | Gewestplan Ieper – Poperinge (KB 14/08/1979) | 28 |
| 7.1.2 | Opheffing verkavelingsvergunning..... | 28 |
| 7.2 | Ruimtebalans | 29 |
| 7.3 | Watertoets..... | 30 |
| 7.3.1 | Algemeen kader | 30 |
| 7.3.2 | Toepassing op het RUP..... | 31 |
| 8 | VERORDENEND DEEL | 32 |
| 8.1 | Grafisch plan | 32 |
| 8.2 | Stedenbouwkundige voorschriften: algemene bepalingen | 32 |
| 8.2.1 | Artikel 0: algemene bepalingen..... | 32 |
| | III. Bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen | 34 |
| | IV. Verharding | 34 |
| | V. Bodembeheer | 34 |
| 8.3 | Stedenbouwkundige voorschriften: bijzondere bepalingen | 35 |
| 8.3.1 | Artikel 1: Nijverheidszone en aanverwante voorzieningen (gebiedscategorie 2: bedrijvigheid)..... | 35 |
| 8.3.2 | Artikel 2: zone voor toeritten, laad- en losplaatsen en parkeerruimte (gebiedscategorie 2: bedrijvigheid)..... | 38 |
| 8.3.3 | Artikel 3: bufferzone (gebiedscategorie 2: bedrijvigheid)..... | 39 |
| 8.3.4 | Artikel 4: zone voor bedrijfswoning (gebiedscategorie 2: bedrijvigheid)..... | 41 |
| 8.3.5 | Artikel 5: tuinzone (gebiedscategorie 2: bedrijvigheid) | 42 |
| 8.3.6 | Artikel 6: bouwvrij agrarisch gebied (gebiedscategorie 4: landbouw)..... | 43 |
| 9 | REGISTER PLANSCHADE, PLANBATEN OF EEN COMPENSATIE | 44 |
| 9.1 | Planschade | 44 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 9.2 | Planbaten | 44 |
| 9.3 | Compensatie | 44 |
| 10 | BIJLAGEN | 45 |
| 10.1 | Bijlage 1: planologisch attest | 45 |
| 10.2 | Bijlage 2: op te heffen strijdige bepalingen (gewestplanbestemmingen (KB 28/12/1972)) | 46 |
| 10.3 | Bijlage 3: MER-ontheffing | 47 |
| 10.4 | Bijlage 4: verslag plenaire vergadering 2/04/2010..... | 48 |
| 10.5 | Bijlage 5: adviezen aangeschreven instanties voor plenaire vergadering..... | 49 |

1 DOEL EN AANLEIDING VAN DE OPDRACHT

1.1 Doel van de opdracht

De opdracht bestaat uit het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) Forrez, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan, met name:

- 1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- 2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 3° een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- 4° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- 5° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- 6° in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - a) het planmilieueffectenrapport,
 - b) de passende beoordeling,
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- 7° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het grafische plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

De gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Ieper is op 02 oktober 2000 bij ministerieel goedgekeurd (publicatie in Belgisch Staatsblad 23 november 2000).

1.2 Aanleiding tot de opmaak van RUP

Op 19 februari 2009 werd een aanvraag tot planologisch attest ingediend ter uitbreiding van het bedrijf Forrez Julien. Deze aanvraag kwam er naar aanleiding van de steeds groeiende parkeerproblematiek binnen het bedrijf. Het planologisch attest wordt als bijlage toegevoegd.

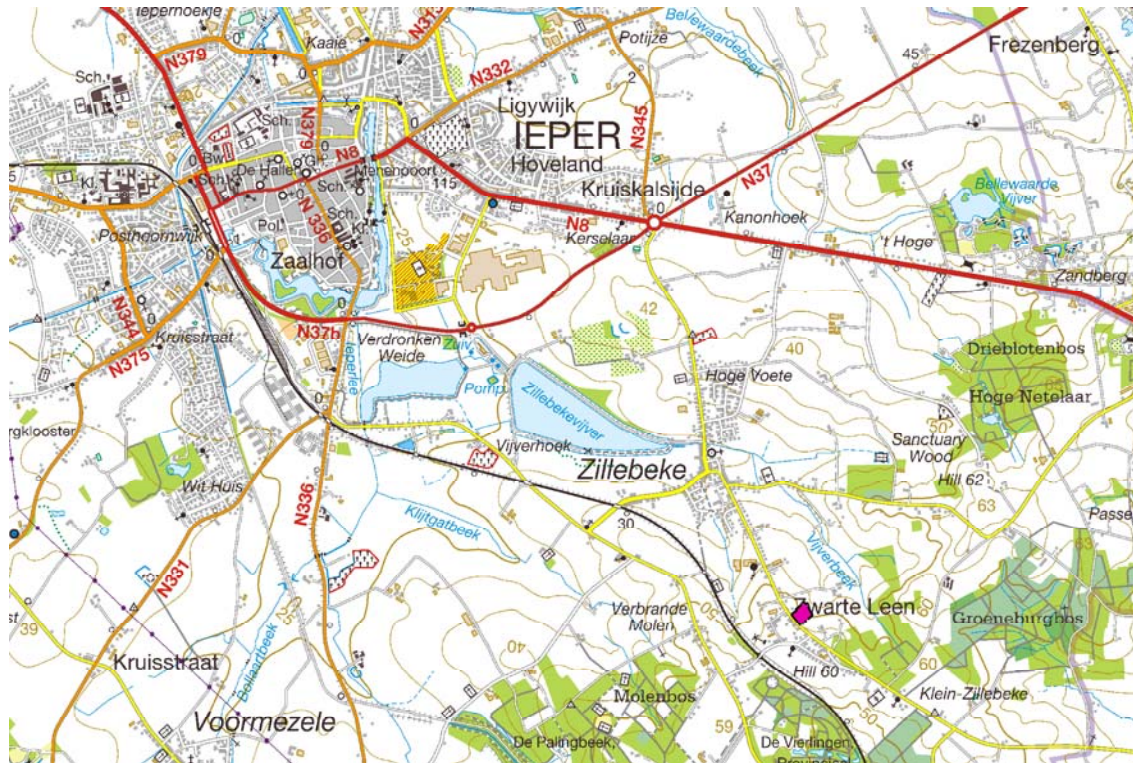
Momenteel worden de voertuigen deels gestald op een verder gelegen stuk bouwgrond (niet in eigendom van het bedrijf) en deels langs de drukbereden Werviksestraat. Beide parkeermogelijkheden zorgen vaak voor verkeersonveilige situaties (o.a. door achterwaartse inrijdbewegingen). In de toekomst valt het stuk bouwgrond (huidige parkeerplaats) weg, waardoor het tekort aan parkeerruimte en de onveilige verkeerssituatie nog versterkt zullen worden. Het bedrijf heeft op korte termijn dringend nood aan uitbreiding, opdat voldoende parkeerruimte kan worden voorzien.

Op 22 juli 2009 leverde het college van burgemeester en schepenen een positief planologisch attest af voor voornoemde uitbreiding van de vergunde garageplaats. In navolging hiervan moet, conform artikel 4.4.26 uit de codex, binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest verplicht worden overgegaan tot de opmaak van een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1 Algemene situering van het RUP

2.1.1 ligging van het RUP



Figuur: ligging van het RUP op topografische kaart

Voorliggend RUP situeert zich op circa 6km ten zuidoosten van Ieper, in deelgemeente Zillebeke langs de Werviksestraat. Deze weg verbindt het plangebied circa 1.5km verder noordwaarts met de woonkern van Zillebeke. Verder zuidoostwaarts leunt het plangebied aan tegen het gehucht Zwarte Leen.

Het plangebied wordt ontsloten via de Werviksestraat, waarlangs via de N8 en de N37 de A19 bereikbaar is.

2.1.2 Ruimtelijke context en kenmerken van het plangebied



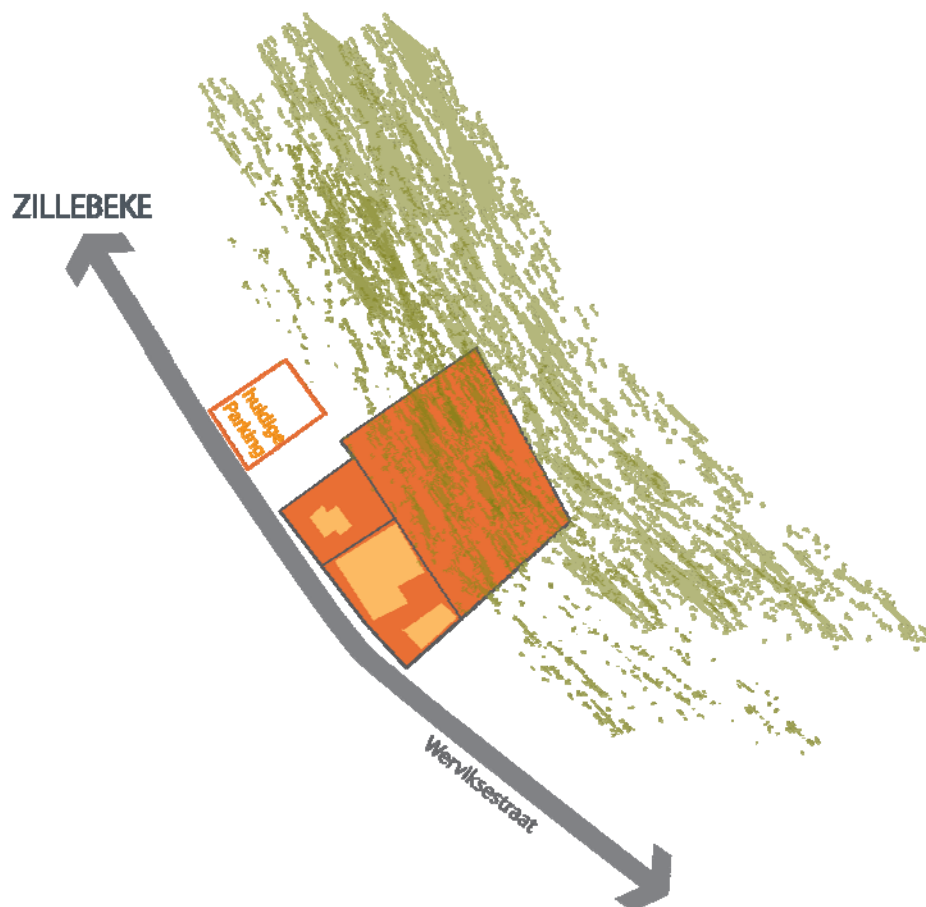
Figuur: ruimtelijke context van het plangebied op basis van een orthofoto

De Werviksestraat vormt een woon- en bedrijvigheidslint in het omringende open landschap. Het is een dominante uitloper van de woonkern Zillebeke, met een voorzieningsstructuur van lokaal belang. Langs de Werviksestraat vergroeiden Zillebeke en het verder gelegen gehucht Zwarte Leen geleidelijk aan met elkaar.

Achter de lintbebouwing tekent zich een open landschap af met landbouwvelden, weilanden en een aantal woonkorrels. De grens tussen de bebouwing langs de Werviksestraat en de achtergelegen landbouwvelden is duidelijk afgeijnd.

In de nabije omgeving bevinden zich naast landbouwvelden ook een aantal bosstructuren, waaronder Groeneburgbos ten oosten, provinciaal domein De Vierlingen ten zuiden en Molenbos ten zuidwesten van het plangebied.

2.1.3 Ruimtelijke kenmerken van het plangebied



- Het plangebied omvat 3 percelen (kadaster: afdeling 16 sectie C nr 309M2, 309L2 en 309N2), allen in eigendom van dezelfde eigenaar:
 - Het meest westelijke perceel heeft een oppervlakte van 16are en omvat een bedrijfswoning, opgetrokken in rode bakstenen.
 - Het oostelijk aangrenzend perceel is ongeveer 23,5 are groot en omvat de bedrijfsgebouwen van het bedrijf Forrez: 1 werkplaats (met uitbreiding) en 2 loodsen, allen opgetrokken in ruwe rode baksteen. Het bedrijf betreft een kleine KMO, actief in transport en eveneens gevestigd als vrachtwagenherstelplaats, in mindere mate als opslagplaats voor transportmateriaal. De herstelplaats voor vrachtwagens – als enige in de omgeving - is sterk gericht op de regio Ieper.
 - Het achterliggend perceel is ongeveer 2m lager gelegen ten opzichte van het bedrijventerrein. Het betreft een onbebouwde groene ruimte onder de vorm van weilanden, gelegen op de grens van de bedrijvenzone en landbouwgebied. Tussen het weiland en het aansluitende bedrijventerrein zijn een aantal solitaire bomen ingeplant.
 - Het gebied rondom de loodsen is volledig verhard
- De percelen met de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen, grenzen aan de Werviksestraat. Deze weg heeft een belangrijke functie op lokaal niveau. Het is een weg met 2 rijstroken in betonplaten met aan beide kanten een niet verhoogd aanliggend fietspad in beton.
- Ten zuidoosten grenst het perceel aan een bedrijfsgebouw en aan onbebouwd groengebied.
- De noordwestelijke zijde van het plangebied grenst aan een bedrijfswoning en aan landbouwgebied.
- De noordwestelijke zijde grenst eveneens aan onbebouwd gebied onder de vorm van weilanden.
- 2 percelen verder langs de Werviksestraat (richting Zillebeke kern), ligt een onbebouwd stuk bouwgrond (niet in eigendom van de bedrijfseigenaar). Dit perceel wordt momenteel gebruikt door het betreffende bedrijf als parkeerplaats voor vrachtwagens.



Aanduiding RUP op orthografische foto / foto's plangebied



Foto 4



Foto 5



Foto 8

De foto's verwijzen naar de foto's op het plan feitelijke toestand.



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 34



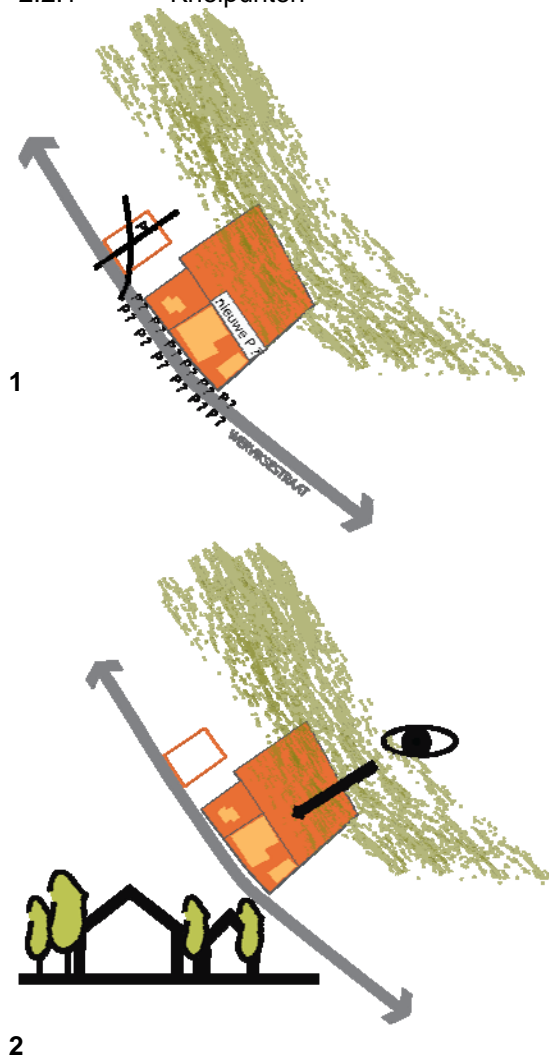
Foto 35



Foto 44

2.2 Ruimtelijke knelpunten en potenties

2.2.1 Knelpunten



1| Parkeerproblematiek en onveilige verkeerssituatie

Momenteel worden de voertuigen (vrachtwagens) deels gestald op een verder gelegen stuk bouwgrond (niet in eigendom van het bedrijf) en deels langs de drukbezette Werviksestraat. Beide parkeermogelijkheden zorgen vaak voor verkeersonveilige situaties (oa door achterwaartse inrijbewegingen).

In de toekomst valt het stuk bouwgrond (huidige parkeerplaats) weg, waardoor het tekort aan parkeerruimte zal leiden tot het stallen van alle voertuigen langs de Werviksestraat. Er is immers geen parkeermogelijkheid binnen het bedrijventerrein zelf. De onveilige verkeerssituatie ter hoogte van de Werviksestraat zal nog versterken. Het bedrijf heeft op korte termijn dringend nood aan uitbreiding, opdat voldoende parkeerruimte kan worden voorzien en de verkeersveiligheid voor alle weggebruikers in de Werviksestraat stijgt.

2| Visuele vervuiling vanuit omgeving

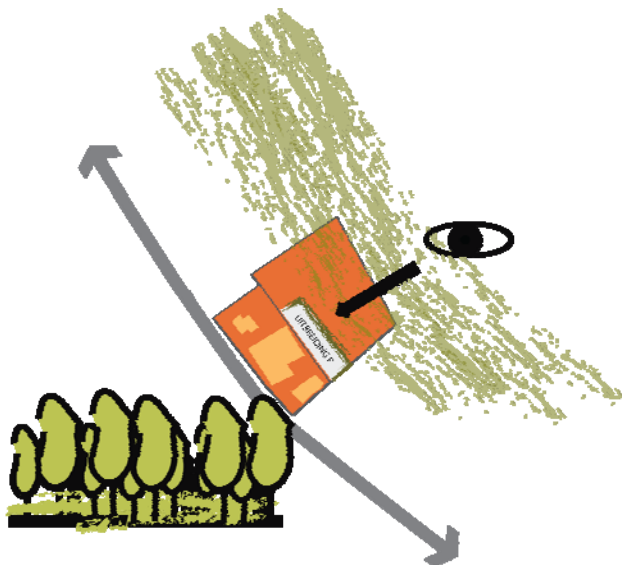
In de huidige toestand is de landschappelijk integratie van het bedrijf in haar omgeving onvoldoende. De afwezigheid van een voldoende bufferend groenscherm zorgt ervoor dat de meest achtergelegen gebouwen en de gestalde voertuigen goed zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Ze vormen een storende factor in het landschap.

In de huidige toestand is er geen ruimte voor de oprichting van dergelijk groenscherm.

3| Landschappelijk waardevol gebied

In de omgeving van de bedrijfssite liggen een aantal gebieden met belangrijke natuurwaarden. Er moet over gewaakt worden dat deze zo min mogelijk tot niet worden aangetast.

2.2.2 Potenties



1| Ruimte voor uitbreiding

Binnen het plangebied is de nodige ruimte aanwezig voor de gewenste uitbreiding van het bedrijf. Het is mogelijk nieuwe parkeerruimte te creëren achter de huidige bedrijfsgebouwen. Wanneer deze parking voldoende gedimensioneerd wordt, dient er niet meer geparkeerd te worden langs de Werviksestraat. Dit zal een sterke positieve invloed hebben op de verkeersveiligheid en –leerbaarheid van deze verkeersweg.

2| Landschappelijke integratie

Met dit RUP kan een meer kwaliteitsvolle landschappelijke integratie van het bedrijf in haar omgeving worden bewerkstelligd. Het kan onder de nodige voorwaarden de ruimte bieden voor de oprichting van een kwalitatief en voldoende bufferend groenscherm. Zo wordt overgegaan tot de visuele sanering van de bredere omgeving.

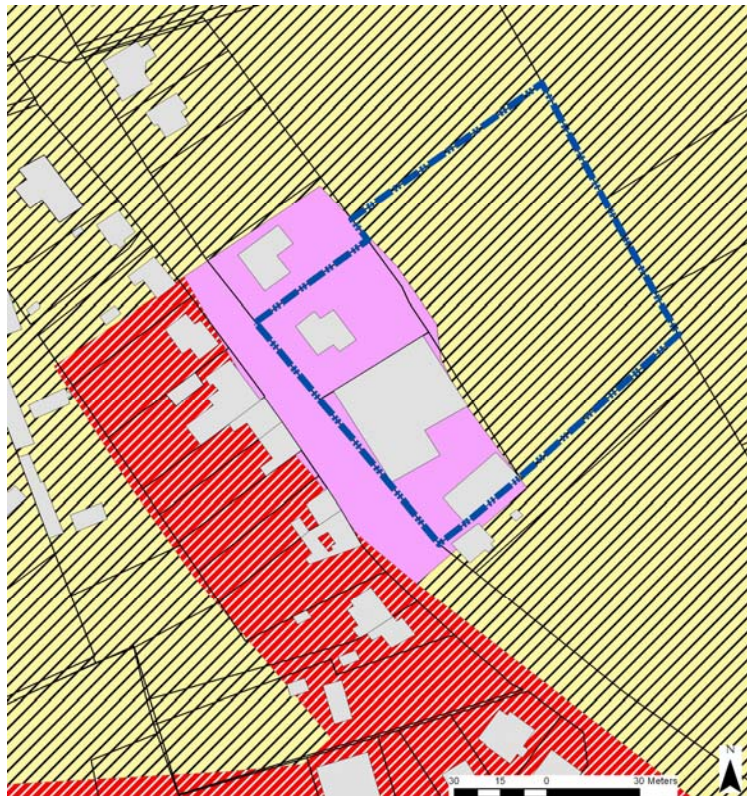
De nodige randvoorwaarden kunnen worden opgelegd voor de aanleg van een kwalitatieve bufferzone met streekeigen planten en bomen. De visuele vervuiling vanuit de omgeving kan hierdoor drastisch verminderen door de nodige ruimte te creëren

Het braakliggend perceel dat nu als parking dienst doet van het bedrijf wordt ontdaan van gestalde vrachtwagens, opliggers en schroot: visuele sanering

Aan de hand van de buffer kan werk worden gemaakt van de landschappelijke integratie van het bedrijf in de zogenaamde ‘leperboog’.

3 JURIDISCHE CONTEXT

3.1 Gewestplan



Figuur: uittreksel uit gewestplan Brugge-Oostkust

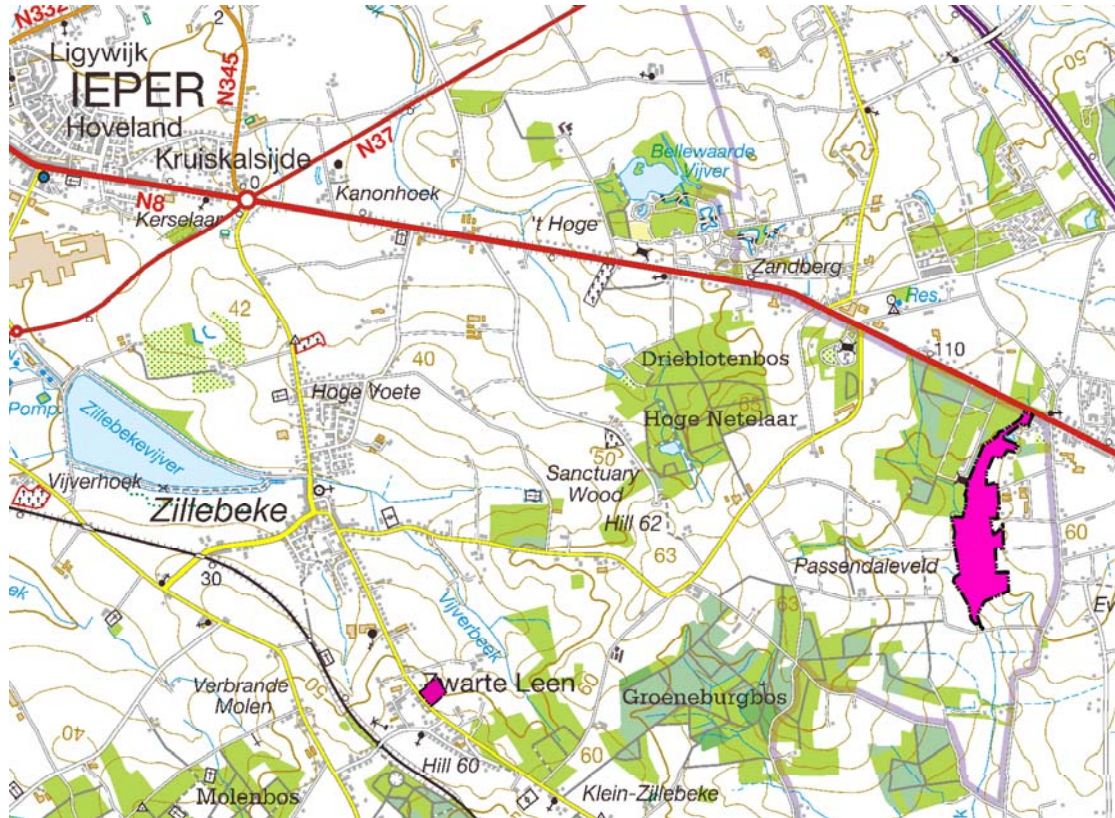
leper is opgenomen in het gewestplan leper – Poperinge, vastgelegd in het KB van 14 augustus 1979. Het plangebied is deels bestemd als zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's (ter hoogte van het bedrijfsterrein en de bedrijfswoning) en deels als landschappelijk waardevol agrarisch gebied (achterliggend perceel). Het aangrenzend gebied is grotendeels bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Ten noordwesten grenst het aan een als ambachtelijke bedrijven en kmo's bestemde zone. Ook dit deel van de Werviksestraat behoort tot deze zone. Aan de overkant van de weg ligt een woongebied met landelijk karakter.

Legende:

- 0102- woongebied met landelijk karakter
- 0901- landschappelijk waardevolle gebieden
- 1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's

3.2 RUP's

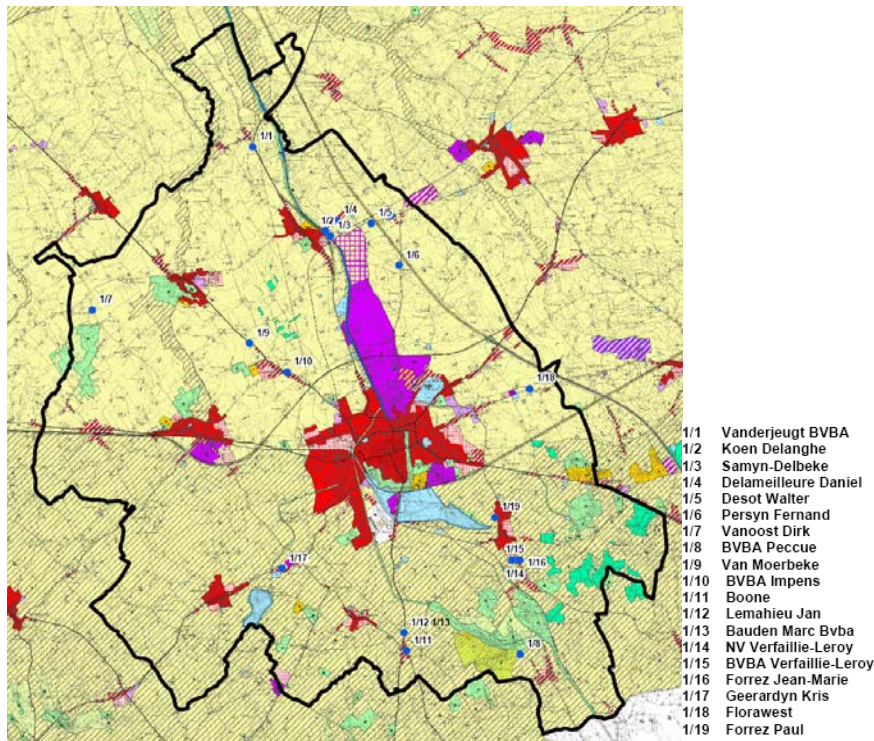
3.2.1 Gewestelijk RUP afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur: Onderdelen van de Grote Eenheid Natuur 'Ieperboog'



Voor genoemd gewestelijk RUP werd vastgesteld op 20/02/2004 (b.s 16/04/2004). Het betreft een afbakening van het natuurgebied 'Gotschalck – Bassevillebeek'. Als overdruk wordt het aangeduid als een grote eenheid natuur onder de naam 'Ieperboog'. Dit GEN-gebied ligt op ongeveer 2.5km ten noordoosten van het plangebied.

Figuur: aanduiding plangebied ten opzichte van GEN-gebied 'Ieperboog'.

3.2.2 RUP zonevreemde bedrijven stad Ieper



RUP zonevreemde bedrijven stad Ieper

Het RUP 'zonevreemde bedrijven stad Ieper' werd definitief vastgesteld op 7 juli 2008. De kaart hiernaast situeert de verschillende deelplannen (1 tot 19) binnen Ieper

In de omgeving van voorliggend RUP ligt deelplan 1/16 'Forrez Jean-Marie'. Dit situeert zich langs de Werviksestraat tegenover de huidige parking van voorliggend bedrijf. Het bedrijf (een werkplaats voor metaalrecuperatie en metaalconstructie) staat volledig los van voorliggend bedrijf.



Deelplan 1/16 (Forrez Jean-Marie)

3.3 Planologisch attest

Er werd op 22 juli 2009 een positief planologisch attest afgeleverd voor voorliggende uitbreiding van de bedrijvzone.

3.4 Verkavelingsvergunning

Binnen het plangebied bevindt zich een niet-vervallen verkaveling, VK16_035/3-Pottiau Danny, goedgekeurd op 26/07/1962 en gewijzigd op 26/07/1979 en 11/12/1989.

Met goedkeuring van dit RUP worden de verkavelingsvoorschriften binnen het plangebied opgeheven.

3.5 Bouwvergunningen

De bestaande bedrijfsgebouwen en verhardingen zijn allen stedenbouwkundig vergund:

- Bouwen van een loods vergund op 10-05-1966
- Bouwen van een werkplaats op 15-07-1968 en uitbreiding vergund op 22-12-1988
- Het bouwen van een hangaar vergund op 22-01-1962
- Aanleg van parking voor vrachtwagen vergund op 15-12-2009 (korte termijnbehoefte planologisch attest)

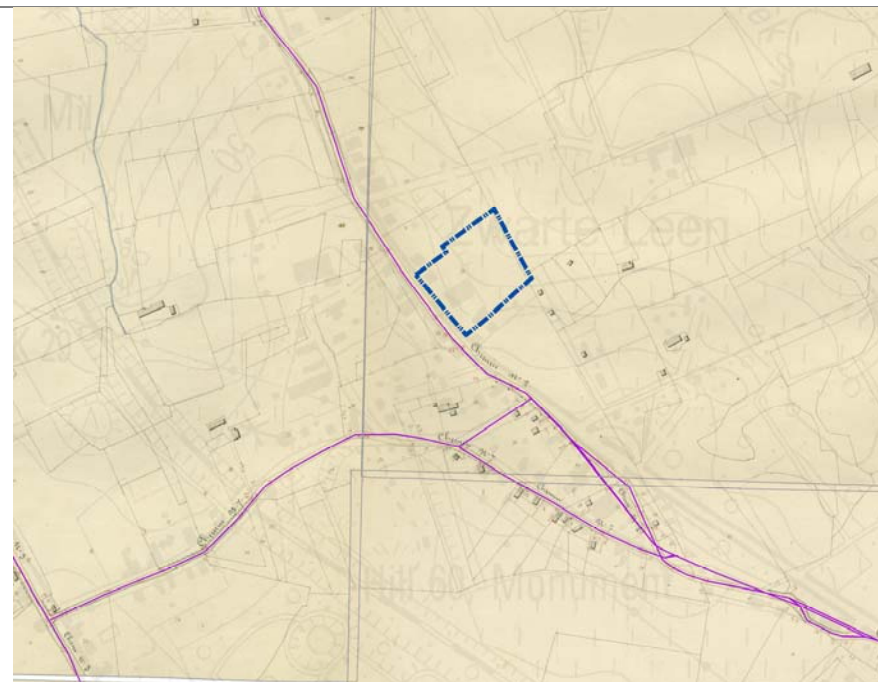
3.6 Milieuvergunning

Het bedrijf betreft een milieuvergunningsplichtige inrichting van klasse 3.

Er werd een milieuvergunning verleend voor de exploitatie van een garageherstellingswerkplaats voor vrachtwagens en genietuigen op 09/10/1995, voor een termijn verstrijkend op 04/07/2011.

3.7 Wegen en water

| TYPE | BINNEN HET PLANGEBIED | GRENZEND AAN PLANGEBIED |
|---|--|-------------------------|
| Gewestwegen | geen | geen |
| Provinciewegen | geen | geen |
| Fietsroute | geen | geen |
| Trage wegen | Chemin Nr 2: Zillebeke - Wervik | |
| De aanwezige buurtweg valt samen met de Werviksestraat. Er zijn geen trage wegen aanwezig die in onbruik zijn geraakt of opnieuw dienen operationeel te worden gemaakt. | | |
| Bevaarbare waterlopen | geen | geen |
| Onbevaarbare geklas-seerde waterlopen | geen | geen |
| Overstromingsgebieden | Het grootste deel van het plangebied (noordelijk deel) wordt als risicozone voor overstrooming aangeduid. Het zuidelijk deel van het plangebied behoort tot het van nature overstroombaar gebied vanuit een noordelijk gelegen waterloop (Vijverbeek). | |



Trage wegen

3.8 Beschermings- en klasseringsbesluiten

| TYPE | BINNEN HET PLANGEBIED | GRENZEND AAN PLANGEBIED |
|---|---|-------------------------|
| Landschapsatlas (ankerplaatsen en relictten) | Het plangebied grenst aan en ligt deels in de ankerplaats 'Hoge Netelaar – Groenenburgh' en deels in de relictzone 'Rug van Westrozebeke'. Beiden maken deel uit van het traditioneel landschap Rug van Westrozebeke. | |
| Bijzonder beschermde gebieden (stads- en dorpsgezichten, beschermde landschappen en monumenten) | geen | geen |

3.9 Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden

| TYPE | BINNEN HET PLANGEBIED | GRENZEND AAN PLANGEBIED |
|------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Vogelrichtlijngebied | geen | geen |
| habitatrichtlijngebied | geen | geen |
| VEN-gebieden | geen | geen |
| Waterwinning | geen | geen |

4 CONCLUSIES MER-SCREENING

Voor de herbestemmingen die binnen het planologisch kader van het RUP 'Forrez' zullen kunnen gerealiseerd worden is er van rechtswege geen plan-MER-plicht gezien het plangebied niet in Habitatrichtlijngebied noch in Vogelrichtlijngebied ligt.

Er zijn ook geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten want:

- De impact van de bestemmingswijzigingen en de activiteiten die in dit planologisch kader kunnen worden gerealiseerd hebben slechts een beperkte potentiële impact op het milieu;
- Er zijn geen bijzondere kwetsbaarheden die de te verwachten milieu-impact zwaarder zullen doen doorwegen;
- Op de biologische waarderingskaart zijn de gronden aangeduid als biologisch minder waardevol;
- De toegestane activiteiten liggen in lijn met de bestaande activiteiten;

Daarnaast werden een aantal aandachtspunten meegegeven waar rekening mee dient gehouden te worden tijdens het verder verloop van het planningsproces.

- de nodige aandacht moet gaan naar de landschappelijke integratie van het bedrijventerrein in haar omgeving; dit om visuele vervuiling vanuit de omgeving te voorkomen;
- kwalitatieve inrichting van een bufferzone met streekeigen beplanting
- integraal waterbeleid rekening houdende met de stedenbouwkundige hemelwaterverordening

De ontheffingsbeslissing betreffende het onderzoek tot m.e.r. werd verleend op 3 mei 2010. De ontheffingsbeslissing wordt toegevoegd in bijlage.

5 RELATIE MET RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

5.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen situeert Ieper in het stedelijk gebied. Deelgemeente Zillebeke wordt onderverdeeld in het buitengebied.

In het buitengebied worden de normale ontwikkeling van de woonfunctie en het behoud van de economische dynamiek als essentieel beschouwd. Voor het buitengebied gelden volgende doelstellingen:

- het vrijwaren van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de structuurbepalende functies en activiteiten van het buitengebied (landbouw, bos, natuur, wonen en werken op het niveau van het buitengebied)
- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- het bundelen van de ontwikkeling met betrekking tot wonen en de verzorgende activiteiten in de kernen van het buitengebied;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit door middel van ruimtelijke kwaliteitsobjectieven
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem en het bufferen van de natuurfunctie.

Het RSV geeft volgende ontwikkeling- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen:

- maximale verweving van de economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd. Goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen; goed nabuurschap is afhankelijk van het ruimtelijk functioneren van het gebied, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en de bedrijfsactiviteiten.
- Alle mogelijkheden en voorzieningen voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden
- Ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit wordt een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd

Het RUP beoogt een beperkte (zonevreemde) uitbreiding van een zone-eigen bedrijf in het buitengebied. De uitbreiding ligt gedeeltelijk in de ankerplaats Hoge Netelaar-Groenenburgh en de relictzone Rug van Westrozebeke. Deze landschappen dienen vanuit de visie van het RSV zoveel mogelijk gevrijwaard te worden.

5.2 Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan West-Vlaanderen

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen wordt Ieper onderverdeeld binnen de deelruimte 'Heuvel-Ijzerruimte', bepaald door de Ijzerhandzamevallei en de West-Vlaamse heuvels met rug van Westrozebeke als uitloper. Daartussen ligt een licht golvend landschap met een in hoofdzaak grondgebonden landbouw op vruchtbare zandleembodem. Stad Ieper is een bovenlokale verzorgende pool in deze deelruimte.

Naast Vlamertinge, Elverdinge, Boezinge en Dikkebus wordt Zillebeke in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan aangeduid als hoofdkern in het buitengebied. Deze hoofdkernen zijn behoorlijk uitgebouwde zelfvoorzienende leefentiteiten (handel, diensten, scholen en sportterreinen). Deze voorzieningen zijn hoofdzakelijk van lokaal belang. Zwarte Leen wordt aangeduid als gehucht.

Op vlak van ankerplaatsen wordt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan een beleid voorgesteld dat als volgt wordt omschreven (p 196) *'voor ankerplaatsen is het aangewezen om alle vormen van versnippering en veranderingen of toevoegingen van storende elementen die de samenhang van de ankerplaats verstoren tegen te gaan. Voor de ankerplaatsen die gelegen zijn in gave landschappen moet het versterken van de landschappelijke omgeving binnen het gave landschap bijdragen tot een kwaliteitsverhoging van de ankerplaats.'*

5.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd 2 oktober 2000)

In het informatieve gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is het volgende relevant voor voorliggend RUP:

- Het gehucht Zwarte Leen bestaat uit een meer compacte concentratie van hoofdzakelijk open woonbebouwing met centraal een grootschalig veevoederbedrijf en een noordelijke uitloper richting Zillebeke waar enkel relatief grootschalige bedrijven zijn gevestigd.
- Zillebeke en Zwarte Leen vergroeiën geleidelijk met elkaar door een strook van woon- en bedrijvigheidsbebouwing langsheen de Werviksestraat, een weg met (inter)lokale functie.
- De hoofdkern Zillebeke
 - Doorheen de laatste decennia ontwikkelde Zillebeke zich tot een lintvormige bebouwingskern, langsheen de verbindingsweg Ieper-Wervik richting Zwarte Leen (Maalde-stedestraat-Werviksestraat)
 - parallel met de noord-zuid ontwikkeling kent Zillebeke nog enkele bebouwingslinten die west-oost lopen langsheen lokale wegen, met name langsheen de Blauwepoortstraat en de Zandvoordestraat.
 - De *bedrijvigheidsstructuur* is uitgebreid en zowel van lokaal als bovenlokaal niveau. Verschillende lokale bedrijfjes maken deel uit van het wonen in ruime zin (zoals garage, bouwbedrijf,...) Daarnaast komen enkele grootschaligere bedrijven voor langsheen de Werviksestraat die van een bovenlokaal/regionaal niveau zijn, onder andere *Forrez*. Deze bedrijven zijn historisch gegroeid, maar geven gezien hun grote groei (met deels zonevreemde uitbreiding) en schaalvergroting soms aanleiding tot negatieve effecten voor het leefklimaat en het leefmilieu. Bovendien geven zij de Werviksestraat tussen Zillebeke en Zwarte Leen een ordeloze indruk zonder duidelijke begrenzing van de bebouwing.

In het richtinggevend gedeelte van het GRS worden volgende – voor voorliggend RUP relevante elementen - aangehaald:

- Er wordt gesteld dat zonevreemde uitbreidingen aansluiting vinden met de bestaande (zonevreemde) bebouwing. De in open-ruimtecorridors gelegen zonevreemde bedrijven worden geacht uitdovend te zijn.
- Zonevreemde bedrijvigheid en/of uitbreiding moet steeds voordeligmogelijk worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven.
- Zonevreemde bedrijvigheid en/of uitbreiding kan slechts worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg om het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersveiligheid zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld.

Specifiek voor het hoofddorp Zillebeke wordt het volgende gesteld:

- de beperkte ruimtelijke scheiding die bestaat tussen Zillebeke en Zwarte Leen (open-ruimtecorridor) dient te worden gevrijwaard. Deze open-ruimtecorridor mag niet verder dichtslippen.
- Voor de bestaande deels zonevreemde ambachtelijke bedrijven (waaronder Forrez) wenst de gemeente de groeikansen te vrijwaren; bijkomende oppervlakte voor het aantrekken van ambachtelijke activiteiten wordt niet voorzien.
- Gezien de ruimtelijke mogelijkheden voor de locatie van een ambachtelijke zone te Zillebeke beperkt zijn, opteert de gemeente voor een behoud en groeikansen van de bestaande bedrijven langsheen de Maaldestedestraat en de Werviksestraat, deels zonevreemde bedrijven of zonevreemde uitbreidingen.

Als conclusie kan worden gesteld dat voorliggend RUP – uitbreiding van bedrijf Forrez - in lijn ligt met de visie en de gewenste structuur in het structuurplan van Ieper. Het geeft immers (beperkte) groeimogelijkheden aan een bestaand zone-eigen bedrijf langsheen de Werviksestraat, opdat het bedrijf een betere organisatie kan krijgen op het perceel voor het parkeren. Bovendien wordt een naburig perceel op deze manier gespaard van parkeren, waardoor deze zone aan de Werviksestraat opnieuw kan gevrijwaard worden van bebouwing. Dit komt de openruimtecorridor tussen de kern van Zillebeke en Zwarte Leen een beetje ten goede. De bijkomende uitbreiding in landschappelijk waardevol agrarisch gebied is beperkt gebleven tot het strikt noodzakelijke, en wordt kwalitatief landschappelijk geïntegreerd met een groenbuffer.

6 VISIEVORMING

De hoofddoelstelling van voorliggend RUP is een oplossing te bieden voor de parkeerproblematiek, zowel op korte als op lange termijn. Daarnaast worden een verhoogde verkeersveiligheid en een meer kwalitatieve landschappelijke integratie van het bedrijf in haar omgeving vooropgesteld.

Parkeerproblematiek en verkeersveiligheid

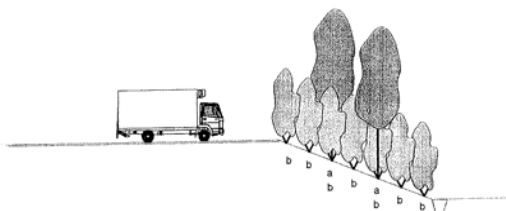
Het RUP zal uitbreiding mogelijk maken van het bedrijventerrein achter de bedrijfsgebouwen. De uitbreiding omvat een nieuwe parking, aanpalend aan de garagewerkplaats. Dit ter vervanging van de huidige parking. De nieuwe parking wordt zo gedimensioneerd dat ze voldoende ruimte biedt voor het huidige en toekomstig groter aantal vrachtwagens;

In huidige toestand parkeren de vrachtwagens zich – in afwachting tot hun onderhoud of herstel – op de openbare weg (Werviksestraat) of achterwaarts op het wat verder gelegen perceel. Voor hun onderhoud verplaatsen ze zich naar het bedrijfsterrein waarna ze zich terug parkeren op de huidige parking of langs de openbare weg. De aanleg van de nieuwe parking, aanpalend aan de garage, zal tot een daling leiden van het aantal bewegingen per voertuig omdat ze zich niet meer moeten verplaatsen op de openbare weg voor hun onderhoud of herstel. Dit betekent eveneens een beperking van aantal vrachtwagens op de openbare weg wat de verkeersveiligheid verhoogt.

De toegestane activiteiten in het RUP zullen aldus een positieve impact hebben op het aspect mobiliteit en verkeersveiligheid.

Landschappelijke integratie

- Teneinde over te gaan tot de visuele sanering van de bredere omgeving en integratie van het bedrijventerrein in het omliggend landschap wordt rondom de nieuwe parking een groene bufferzone voorzien met streekeigen beplanting. De specifieke terreincondities (te overbruggen hoogteverschil van 2m) vragen om een doordacht en kwalitatief inrichtingsplan voor deze zone. Dit zal te allen tijde moeten worden voorgelegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning om aldus getoetst te worden aan een aantal kwaliteitscriteria. Onderstaande figuur toont een reeds bestaand ontwerp voor deze groene bufferzone. De afmetingen zijn niet meer conform de huidige afmetingen van de buffer, maar geven wel een beeld van de inrichtingsmogelijkheden en de mate waarin wordt omgegaan met het bestaande hoogteverschil.

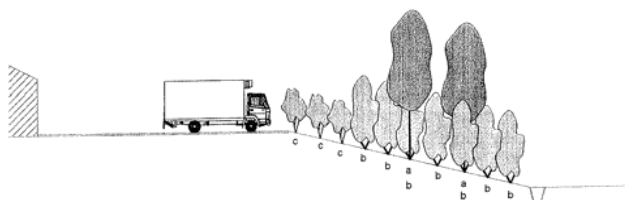


Voor de aanleg van het groenscherm worden enkel streekeigen boom- en struiksoorten gebruikt:

a| voor voldoende visuele afscherming (hoogte) van de site: dubbele rij hoogstammige bomen (es en esdoorn) in geschrant aanplantingspatroon

b| Tegen de bomenrij worden langs weerszijden boom- en struiksoorten geplant die eveneens hoog opgroeien maar die onderaan vertakt zijn (haagbeuk, Europese vogelkers en hazelaar)

c| langs de rand van de aan te leggen verharding wordt gekozen voor minder hoge maar dicht vertakte soorten (veldesdoorn, meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos en hondsroos)



Om een voldoende dichtheid van het scherm te bekomen worden de struiken in geschrant verband van 1.5m x 1.5m geplant. De verschillende soorten worden groepsgewijs gemengd (blokken van 5 tot 10 stuks van eenzelfde soort).

Ontwerp van Manhaeve Gardening, landschaps- en tuinarchitectuur, december 2008

- Het bestaande landschap – in de landschapsatlas aangeduid als de ankerplaats 'Hoge Netelaer – Groenenburgh' – wordt onder andere gekenmerkt door lineair groen langs beekvalleien en perceelsranden. Deze lijnelementen zorgen, samen met de grote natuurlijke hoogteverschillen en boscomplexen (naald, loof en struweel) voor een visueel ruimtelijke compartimentering van het landschap. Het RUP biedt de mogelijkheid tot inrichting van lijnvormig groen (landschapseigen knobomenrij) ter hoogte van de perceelsranden binnen het agrarisch gebied. Deze mogelijkheid tot voortzetting van de landschapskenmerken zal de herkenbaarheid, eigenheid en esthetische waarde van de streek versterken. Bovendien zal dit de integratie van het bedrijventerrein extra versterken (dubbele buffer).

Waterbeheer

Binnen het ontwerp wordt de nodige aandacht geschonken aan het waterbeheer. Er wordt een afwateringssysteem voorzien, waarbij het hemelwater wordt opgevangen in goten die worden aangesloten op een olie-waterafscheider. Van hieruit wordt het gefilterde water naar een regenwaterput geleid met een vertraagde waterafvoer richting open oppervlaktewater (gracht). Dit systeem belet eventuele bodemverontreiniging.

7 DECRETALE BEPALINGEN

7.1 Opgave van de strijdige bepalingen

7.1.1 Gewestplan Ieper – Poperinge (KB 14/08/1979)

De stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het RUP Forrez vervangen de stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het gewestplan Ieper – Poperinge (KB 14/08/1979) voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen. Het betreffen volgende bestemmingen van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen alsook de bestemmingen uit de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Brugge-Oostkust:

- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Ambachtelijke bedrijven en KMO's

De betreffende stedenbouwkundige voorschriften zijn gevoegd in bijlage 2.

7.1.2 Opheffing verkavelingsvergunning

Artikel 4.6.5 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan worden herzien of opgeheven ingevolge de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg, op voorwaarde dat bij de voorlopige en de definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk aangegeven is.

Binnen het plangebied bevindt zich een niet-vervallen verkaveling VK16_035/3-Pottiau Danny, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 11/12/1989. Deze verkaveling wordt opgeheven waarbij de voorwaarden van het RUP in de plaats komen van de verkavelingsvoorschriften. Hierdoor kan op een meer uniforme wijze met vergunningen worden omgegaan.

7.2 Ruimtebalans

| Bestemming gewestplan | Oppervlakte (m ²) bij benadering |
|--|--|
| Landschappelijk waardevol agrarisch gebied | 6802 |
| Ambachtelijke bedrijven en kmo's | 3723 |
| TOTAAL | 10525 |

Door middel van dit RUP worden de bestemmingen van het gewestplan, voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen, opgeheven en vervangen door onderstaande bestemmingen:

| Bestemming RUP | Oppervlakte (m ²) bij benadering |
|--|--|
| Nijverheidszone en aanverwante voorzieningen | 1558 |
| Toeritten, laad- en losplaatsen, opslag en parkeerruimte | 1957 |
| Bufferzone | 737 |
| Bedrijfswoning | 198 |
| Tuinzone | 928 |
| Bouwvrij agrarisch gebied | 5145 |
| TOTAAL | 10525 |

7.3 Watertoets

7.3.1 Algemeen kader

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

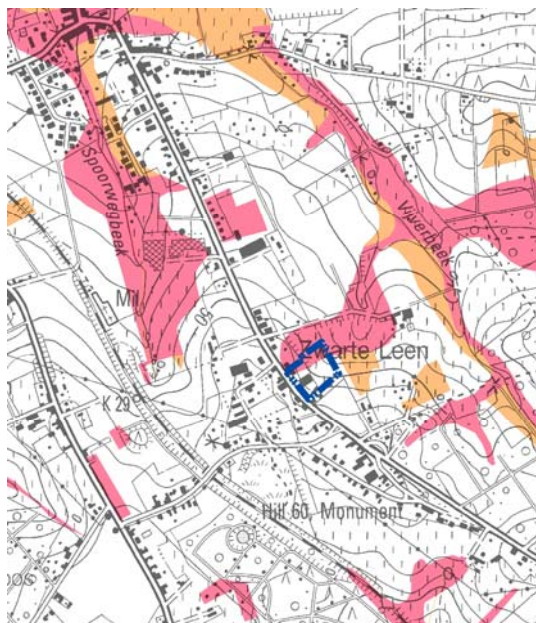
Artikel 8 van dat decreet luidt:

"**Art. 8.** § 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 - pag 58326), treedt in werking op 1 november 2006.

7.3.2 Toepassing op het RUP



Legende:

- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- Waterloop
- Waterloop/Modder

Aangezien:

- zich binnen en grenzend aan het gebied waterlopen bevinden;
- het noordelijk van het plangebied zeer gevoelig is voor grondwaterstroming en hier geen ondergrondse constructies worden voorzien
- de gronden ter hoogte van de bedrijfsgebouwen infiltratiegevoelig zijn
- het overgrote deel van het plangebied niet overstromingsgevoelig is
- het RUP binnen de overstromingsgevoelige zone geen bijkomende bebouwing, werken of handelingen voorziet
- het plangebied erosiegevoelig is
- het grootste deel van het RUP niet in een van nature overstroombaar gebied ligt;
- een klein deel van het plangebied (noordelijke zone) in van nature overstroombaar gebied ligt vanuit een waterloop
- door het RUP de bestaande natuurwaarden verder beschermd worden;
- dit RUP slechts een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen behelst;
- aangezien er bij de stedenbouwkundige voorschriften duidelijk is opgenomen dat het respecteren van de principes inzake integraal waterbeheer één van de beoordelingscriteria is;
- de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning zal worden getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 1 oktober 2004) en alle latere wijzigingen;

kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van deze planoptie conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer beperkt is.

8 VERORDENEND DEEL

Het verordenende gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

8.1 Grafisch plan

Kaart: Grafisch plan

8.2 Stedenbouwkundige voorschriften: algemene bepalingen

8.2.1 Artikel 0: algemene bepalingen

| VOORSCHRIFTEN VERORDENEND | TOELICHTING |
|--|-------------|
| <p>I. Globale inrichtingsstudie</p> <p>Bij elke bouwaanvraag binnen het plangebied moet hetzij een globale inrichtingsstudie, hetzij een verwijzing naar een eerder ingediende inrichtingsstudie worden gevoegd van het volledige bedrijfsperceel waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, minstens de volgende gegevens dienen aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de toegangen naar de openbare weg, – de parkeerplaatsen voor personenwagens en vrachtwagens, – de laad- en losplaatsen, – de stapelplaatsen in open lucht, – de layout van de bestaande en ontworpen bedrijfsgebouwen in relatie tot het productieproces, – de voorzieningen voor brandbestrijding, – milieusanering en -hygiëne, – de verharde en niet-verharde ruimten, – een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones en de groenschermen – het materiaalgebruik van de gebouwen en afsluitingen. | |

| VOORSCHRIFTEN VERORDENEND | TOELICHTING |
|---|-------------|
| <p>– omgang met het hoogteverschil tussen bedrijventerrein en achtergelegen weilanden.</p> <p>De globale inrichtingsstudie is een informatief document dat de vergunningverlenende overheid toelaat de vergunning op een afdoende manier te beoordelen.</p> <p>Het college van burgemeester en schepenen zal garanties eisen bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het realiseren van de bufferstrook.</p> <p>II. Waterhuishouding en integraal waterbeheer</p> <p>Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn binnen het gehele plangebied steeds toegelaten.</p> <p>Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Het resterend deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen gekoppeld aan vertraagde afvoer.</p> <p>Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd.</p> <p>Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromende water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.</p> <p>Eventuele wateroverlast mag niet worden afgewenteld op het agrarisch gebied. Eventuele bufferbekkens moeten binnen het bedrijventerrein zelf of de groenzone worden ingericht. Afwateringsgrachten moeten worden geïnte-</p> | |

| VOORSCHRIFTEN VERORDENEND | TOELICHTING |
|---|---|
| greerd in de bufferzone en hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde en een landschappelijke (esthetische) meerwaarde. | |
| III. Bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen | |
| Bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Binnen deze gebouwen een normale exploitatie van de aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteiten geschieden. Instandhoudings- en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zoadt er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP te worden nageleefd. | |
| IV. Verharding | |
| Nieuwe verhardingen binnen dit RUP dienen maximaal in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden, tenzij dit omwille van bepalingen in andere sectorale wetgeving niet kan toegestaan worden. | |
| V. Bodembeheer | |
| | Bij ophoging van de gronden moet rekening worden gehouden met de vigerende sectorale wetgeving. |

8.3 Stedenbouwkundige voorschriften: bijzondere bepalingen

8.3.1 Artikel 1: Nijverheidszone en aanverwante voorzieningen (gebiedscategorie 2: bedrijvigheid)

| VOORSCHRIFTEN VERORDENEND | TOELICHTING |
|---|--|
| <p>I. Bestemming Deze zone is bestemd voor de voor de bedrijfsvoering, zijnde een garagebedrijf, noodzakelijke werkplaatsen, opslagplaatsen en bergruimten. Het inrichten van een bedrijfswoning is binnen deze zone niet toegelaten.</p> <p>De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor toeritten en parkeerplaatsen.</p> <p>Bij heroriëntering van de bedrijfsactiviteiten mogen de nieuwe of andere activiteiten niet meer hinder veroorzaken noch meer ruimtebehoevend zijn dan de op vandaag aanwezige activiteiten. Nieuwe activiteiten dienen ondersteunend te zijn ten opzichte van de lokale leefgemeenschap.</p> <p>Maximaal 30 % van de toegelaten terreinbezetting mag worden benut voor de nevenbestemming zijnde kantoren, nutsgebouwen en diensten in functie van het normaal functioneren van het bedrijf.</p> <p>Het is toegelaten ondergrondse constructies te voorzien in functie van het waterbeheer en waterzuivering</p> <p>II. Inrichting en beheer <u>Inplanting:</u> Binnen de bestemmingzone aangeduid op kaart. De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden binnen de zonegrenzen.</p> <p><u>Terreinbezetting:</u> de volledige oppervlakte mag worden bebouwd. De niet- bebouwde ruimten mogen worden verhard.</p> | <p>Het bestaande bedrijf betreft een kleine KMO, actief in transport en eveneens gevestigd als vrachtwagenherstelplaats, in mindere mate als opslagplaats voor transportmateriaal.</p> <p>Een heroriëntatie van de bedrijfsactiviteiten kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.</p> <p>Het betreft bvb. watertanks, olie-waterafscheider, enz.</p> |

| VOORSCHRIFTEN VERORDENEND | TOELICHTING |
|---|--|
| <p><u>Dimensionering:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Binnen zone A bedraagt de maximale bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil 6 meter voor de kroonlijst en 9 meter voor de nok in geval van hellende daken en 7m in geval van platte daken. Binnen zone B geldt een maximale kroonlijsthoogte van 3 meter ten opzichte van het referentiepeil aan de perceelsgrens, waarna, in geval van hellende daken, de hoogte onder een maximale helling van 30° kan toenemen tot een maximale nokhoogte van 5m. voornoemde maximale bouwhoogtes gelden niet voor eventueel noodzakelijke technische infrastructuur, voor zover deze technische infrastructuur maximum 1% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaat <p><u>Opslag</u> Het stapelen van goederen op de niet bebouwde perceelsdelen is niet toegelaten</p> <p><u>Bouwvolume, dakvorm en materialen</u> Het architecturaal voorkomen en materiaalgebruik van de nieuwe en/of te vernieuwen bebouwing dient in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing in de omgeving. Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving.</p> <p><u>Aandacht leefbaarheid aanpalende woning met huisnummer 121</u> Bij de inrichting van zone B worden bijkomend volgende elementen inzake de ruimtelijke inrichting opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> er dient ten allen tijde een gesloten afscheiding (bebouwing, stenen scheidingsmuur) voorzien te worden tussen de bedrijfssite en het woonperceel met een minimale hoogte van 2 meter ten opzichte van het referentiepeil aan de perceelsgrens; in het dak van eventuele bebouwing worden geen dakvlakramen voorzien | <p>Het referentiepeil 0,00 meter stemt overeen met de bovenkant van het bestaande voetpad, gemeten op de rooilijn. Met uitzondering van toegangshellingen mag het bestaande maaiveld met niet meer dan 50 cm worden gewijzigd.</p> <p>Met technische infrastructuur wordt bedoeld: schoorstenen, verluchtungskanalen, antennes, etc</p> <p>Dit betekent dat de keuze van de materialen in functie staat van een optimale integratie in de gebouwde omgeving enerzijds en in functie van een landschappelijke integratie naar de open ruimte anderzijds.</p> <p>Naast de ruimtelijke inrichting gelden natuurlijk ook nog de verordenende richtlijnen van de milieuwetgeving, waardoor de leefbaarheid van deze woning gegarandeerd blijft.</p> |

| VOORSCHRIFTEN VERORDENEND | TOELICHTING |
|---|-------------|
| <p>gericht naar het aanpalend woonperceel. Tevens wordt er geen technische infrastructuur boven het dakvlak voorzien die visuele of andere hinder kan veroorzaken naar dit aanpalend woonperceel toe.</p> | |

8.3.2 Artikel 2: zone voor toeritten, laad- en losplaatsen en parkeerruimte (gebiedscategorie 2: bedrijvigheid)

| VOORSCHRIFTEN VERORDENEND | TOELICHTING |
|--|-------------|
| <p>I. Bestemming Deze zone is bestemd voor private parkeerplaatsen, private toeritten en laad- en losplaatsen.</p> <p>Het is toegelaten ondergrondse constructies te voorzien in functie van het waterbeheer en waterzuivering (vb olie-waterafscheider)</p> <p>II. Inrichting en beheer</p> <p><u>Terreinbezetting:</u> Deze zone mag integraal verhard worden. Indien omwille van bouwfysische of milieutechnische redenen geen water-doorlatende materialen kunnen worden gebruikt, moet het hemelwater worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen, ofwel naar open oppervlaktewater, zonder dat het op enigerlei wijze kan worden vervuild.</p> <p><u>Opslag</u> Het stapelen van goederen in open lucht wordt niet toegelaten.</p> <p><u>Afsluitingen</u> Een keuze dient gemaakt uit onderstaande mogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen afsluitingen - levende hagen van maximum 2.50 m hoog - draad en/of metaalafsluiting van maximum 2.50 m hoog al dan niet gecombineerd met levende groenaanplantingen. | |

8.3.3 Artikel 3: bufferzone (gebiedscategorie 2: bedrijvigheid)

| VOORSCHRIFTEN VERORDENEND | TOELICHTING |
|---|---|
| <p>I. Bestemming Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groenbuffer rond de bedrijfszone.</p> <p>Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. verboden en ook alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer.</p> <p>II. Inrichting en beheer <u>Algemeen:</u> De inrichting van de bufferzone maakt integraal deel uit van het onder de algemene bepalingen vermelde inrichtingsplan.</p> <p><u>Beplantingswijze</u> De bufferzone moet integraal beplant en deskundig aangelegd worden, ten laatste in het eerstkomende plantseizoen na de aanleg van de uitbreiding van de betreffende zone van artikel 2. De bufferzone moet gehandhaafd en beheerd worden met een gemengd landschaps- en streekeigen bestand van hoogstammige bomen en struiken. Het groenscherm dient ook tijdens de winter zijn bufferend karakter te behouden.</p> <p><u>Afsluitingen</u> In de bufferzone kunnen nieuwe draadafsluitingen worden aangebracht. De hoogte ervan wordt beperkt tot maximum 2.50 m.</p> <p><u>Afwateringsgracht</u> In functie van een goed waterbeheer, kan ter hoogte van de indicatieve aanduiding een afwateringsgracht worden voorzien. Deze moet landschappelijk ingepast en geïntegreerd worden in de bufferzone en voldoende ruim bemeten om een goede werking te garanderen.</p> | <p>De bedrijfsactiviteiten mogen niet naar deze zone uitbreiden.</p> <p>Een deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te worden op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten (ize ook ondergaand). .</p> <p>De soortensamenstelling en het voorkomen van het groenscherm dient uitgewerkt te worden volgens de richtlijnen van de gemeentelijke groendienst. Voor de aanleg van het groenscherm worden enkel streekeigen boom- en struiksoorten gebruikt:</p> <p>a voor voldoende visuele afscherming (hoogte) van de site: dubbele rij hoogstammige bomen (es en esdoorn) in geschrant aanplantingspatroon b Tegen de bomenrij worden langs weerszijden boom- en struiksoorten gepland die eveneens hoog opgroeien maar die onderaan vertakt zijn (haagbeuk, Europese vogelkers en hazelaar) c langs de rand van de aan te leggen verharding wordt gekozen voor minder hoge maar dicht vertakte soorten (veldesdoorn, meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos en hondsroos) Om een voldoende dichtheid van het scherm te bekomen worden de struiken in geschrant verband van 1.5m x 1.5m gepland. De verschillende soorten worden groepsgewijs gemengd (blokken van 5 tot 10 stuks van eenzelfde</p> |

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Breedte

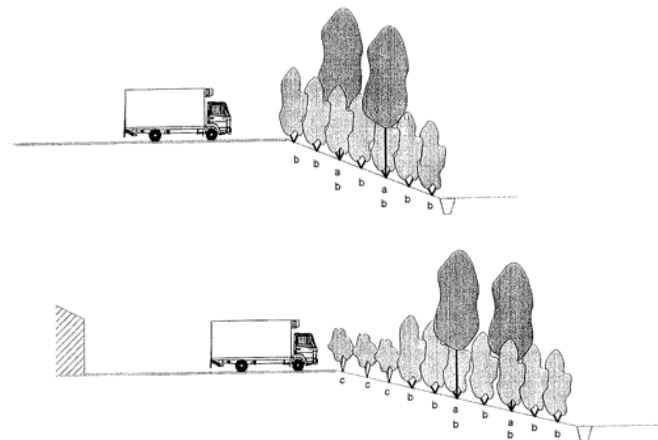
8m breed, inclusief afwateringsgracht

Beheer

De buffer moet aangelegd zijn in het eerste plantseizoen na het toekennen van stedenbouwkundige vergunning.

TOELICHTING

soort).



Visuele weergave van de voorgestelde groenbuffering

8.3.4 Artikel 4: zone voor bedrijfswoning (gebiedscategorie 2: bedrijvigheid)

| VOORSCHRIFTEN VERORDENEND | TOELICHTING |
|---|--|
| <p>I. Bestemming Deze zone is bestemd voor de woning horende bij het bedrijf. De niet bebouwde delen zijn bestemd voor groenaanleg en terrassen</p> <p>II. Inrichting en beheer</p> <p><u>Bezettingsgraad</u> De volledige oppervlakte mag bebouwd worden</p> <p><u>Inplanting:</u> Binnen de bestemmingszone aangeduid op bestemmingsplan</p> <p><u>Afmetingen:</u> <i>Bouwhoogte:</i> maximum twee bouwlagen, waaronder 1 eventueel in het dak) met een maximaal volume van 1000m³, een maximale kroonlijsthoogte van 3m en een maximale nokhoogte van 8m. Er wordt 1 ondergronds verdiep toegelaten.</p> <p><u>Dakvorm en materialen:</u> Het gebruik van een zadeldak (of lichte variant) is verplicht waarbij de gekozen materialen voor daken en gevels en de kleur van de materialen in harmonie en verenigbaar moeten zijn met de omgeving. Het verwerken van zonnepanelen en dakvlakramen is toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 1/5 van het dakoppervlak waarin deze zijn verwerkt.</p> | <p>De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst.</p> |

8.3.5 Artikel 5: tuinzone (gebiedscategorie 2: bedrijvigheid)

| VOORSCHRIFTEN VERORDENEND | TOELICHTING |
|--|--|
| <p>I. Bestemming Deze zone is bestemd voor groenvoorzieningen horende bij de bedrijfswoning. Binnen deze zone is het verboden te stapelen, te parkeren of te bouwen.</p> <p>II. Inrichting en beheer <u>Beplanting en verharding</u> De zone dient integraal te worden aangelegd en in stand gehouden als private tuin. Verhardingen moeten worden beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van tuinpaden, terrassen en een oprit naar de garage. De zaken die behoren tot de normale tuininfrastructuur zijn toegelaten op minimaal 1 m van de perceelsgrens.</p> <p><u>Afsluitingen</u> Als afsluiting zijn enkel levende hagen, al dan niet in combinatie met palen en draad toegelaten.</p> | <p>Onder normale tuininfrastructuur wordt o.a. verstaan tuinhuisje, serre, siervijver, zwembad, etc.</p> |

8.3.6 Artikel 6: bouwvrij agrarisch gebied (gebiedscategorie 4: landbouw)

| VOORSCHRIFTEN VERORDENEND | TOELICHTING |
|--|--|
| <p>I. Bestemming Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, • de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. <p>II. Inrichting en beheer Alle in de bestemming aangegeven werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig en/of nuttig zijn voor het agrarisch gebruik zijn toegelaten in de zone.</p> <p>Ter hoogte van de indicatieve aanduiding 'hoogstammige bomen' is het is toegelaten op de perceelgrenzen lineair groen in te planten onder de vorm van een landschapseigen bomenrij.</p> | <p>Volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven. Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> <p>De lineaire begrenzing van perceelsranden en beekvalleien is kenmerkend voor dit landschap (Hoge Netelaar-Groenenburgh). Het toelaten van lineair groen herstelt en versterkt de herkenbaarheid, de eigenheid en de esthetische waarde van de streek. Door deze landschapseigen bomenrij wordt naast versterking van het landschappelijk beeld van de omgeving, ook de landschappelijke integratie van het bedrijf versterkt door de eventuele realisatie van een tweede groenscherm, zij het dat dit groenscherm een visueel diffuus karakter heeft.</p> |

9 REGISTER PLANSCHADE, PLANBATEN OF EEN COMPENSATIE

Overeenkomstig artikel 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt een **register – al dan niet grafisch –** van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd **die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie** cfr. het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

9.1 Planschade

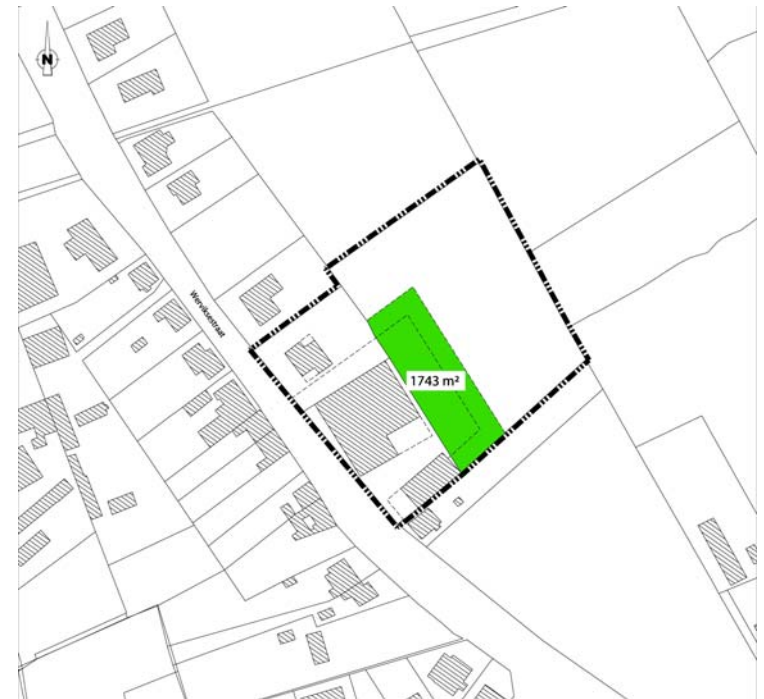
Er zijn geen percelen binnen het plangebied die in aanmerking komen voor planschadevergoeding.

9.2 Planbaten

De herbestemming van gronden gelegen in een bestemming 'landbouwgebied' volgens het vigerende gewestplan naar een bestemming 'bedrijvigheid' volgens het RUP 'Forrez' kan aanleiding geven tot een planbatenheffing. Het betreft concreet volgend perceel in het plangebied, kadastraal gekend Afdeling 16, sectie C: 309R2 Forrez Julien Lucien, Werviksestraat 112, 9802 Ieper

9.3 Compensatie

Er zijn geen percelen waarop de compensatieregeling van toepassing is.



Planbaten

10 BIJLAGEN

10.1 **Bijlage 1: planologisch attest**

290337

| |
|------------------------------|
| INGEKOMEN GRONTMIJ BRUGGE |
| 25 JAN 2010 |
| Nr.01.24..... |

Bijlage II

Model II

POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag, ingediend door Forrez Jean-Marie voor Forrez Julien NV, met als adres Werviksestraat 124 – 8902 Ieper, van de gedelegeerd planologisch ambtenaar ontvangen op 13 maart 2009.

De aanvraag werd bij de gedelegeerd planologisch ambtenaar ingediend op 19 februari 2009.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Werviksestraat 117 – 8902 Ieper en met als kadastrale omschrijving afdeling 16 sectie C . nummer(s) 309M2 / 309L2 / 309N2.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Voor het terrein gelden momenteel de volgende planologische voorschriften zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies ingewonnen van de onderstaande instellingen en administraties. De adviezen worden als bijlage bij het attest gevoegd.

| instelling of administratie | datum adviesaanvraag | datum advies |
|--|----------------------|---------------|
| ROHM-West-Vlaanderen | 25 maart 2009 | 19 juni 2009 |
| PROVINCIEHUIS Boeverbos | 25 maart 2009 | 18 mei 2009 |
| GECORO | 25 maart 2009 | 9 juni 2009 |
| AROHM Afdeling Milieuvergunningen West-Vlaanderen | 25 maart 2009 | 30 maart 2009 |
| Departement Landbouw en Visserij | 25 maart 2009 | 23 april 2009 |
| Agentschap Economie | 25 maart 2009 | geen |
| het Departement Leefmilieu, Natuur en energie I; | 25 maart 2009 | 24 april 2009 |

De bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening is de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO).

Het college van burgemeester en schepenen heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden van 1 april 2009 tot 1 mei 2009.

Bij de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening werden géén bezwaren ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening, uitgebracht op 9 juni 2009.
Het advies luidt als volgt :

Advies GECORO

In tegenstelling tot de vorige aanvraag situeert de ontworpen verharding zich binnen de ambachtelijke zone van het gewestplan. Gelet op de schaal van het gewestplan is het discutabel of een kleine sple (enkele tot max 10 m²) van de van de verharding in het ZO niet is gelegen in het aansluitende landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De bufferzone van 15 m breed ligt grotendeels in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied (Oostelijke en zuidelijk gedeelte).

De bedoelde afgrenzing t.h.v. de site Forrez valt samen met de zonegrens op het gewestplan en bevestigt in het kader van de afbakening van het agrarisch gebied (zie plannetje als bijlage).

De afgrenzing tussen landbouwzone en woonzone aldaar is evenwel onbestaande gezien op het gewestplan ter hoogte van de site sprake is van een ambachtelijke zone – geen woonzone - langs de Werviksestraat van ± 62,5 uitwijkend tot 50 m breed en ± 125 m lang. De voorziene uitbreiding door verharding van 795 m² valt (quasi) volledig binnen de ambachtelijke zone aldaar. De te voorziene en te beplanten bufferzone situeert zich grotendeels binnen het agrarisch gebied)

Momenteel is er een duidelijk afgeleide grens tussen de landbouwpercelen en de bebouwing langs de Werviksestraat en deze grens moet behouden blijven teneinde geen precedenten te scheppen

De visueel afgeleide grens tussen bebouwing en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt uitermate sterk geaccentueerd door de in zijn voorkomen storende hangaar van de garagewerkplaats omdat er onvoldoende plaats is voor een degelijk groenscherm. De overgang tussen de bebouwde ambachtelijke zone wordt best kwalitatief ingericht. De vraag van de bedrijfsvoering kan hiertoe een oplossing bieden, dit blijkt uit het aanvraagdosier).

*Vanuit ruimtelijk oogpunt worden met de alternatieve aanvraag ten gevolge van het eerste negatieve planologische attest duidelijke kansen geboden om tot visuele sanering van de bredere omgeving over te gaan. Ten eerste wordt een perceel (C 310 Z) verderop en gelegen in woongebied met landelijk karakter ontdaan van gestalde vrachtwagens, opliggers en schroot. Ten tweede kan planologisch worden overgegaan tot herbestemming van de bedrijfswoning en aanpalende woning tot woongebied met landelijk karakter waarbij de totale oppervlakte van de ambachtelijke zone sterk wordt verminderd (saldo± -2.000m²). Ten derde kan aan de hand van een substantiële buffer waarvoor een beplantingsplan werd opgemaakt een werk worden gemaakt van landschappelijke integratie van het bedrijf Forrez in de zgn. leperboog.
Er wordt gewezen op het feit dat de twee bedrijven waarvan sprake in de feiten, zowel juridisch als functioneel, aparte exploitaties zijn.)*

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 16 juni 2009
Het advies luidt als volgt :

De aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest van het bedrijf Forrez Julien N.V. is ontvankelijk en volledig. De doelstelling van de planologisch attest de uitbreiding van een behoorlijk vergund bedrijf met een bijkomende verharding op korte termijn; er is geen lange termijn behoefte.
Gelet op de bestaande vergunde toestand en het zone-eigen karakter kan het bedrijf op deze plaats behouden blijven. Gelet op de beperkte uitbreiding ten opzichte van de ambachtelijke bestemmingszone op het gewestplan, kan akkoord gegaan worden met de ingeperkte uitbreiding op deze plaats mits bijkomend de inname aan effectief agrarisch gebied wordt beoogd door een even effectieve bufferzone aan te leggen op een mindere diepte.

Conclusie:

De aanvraag van het bedrijf Forrez Julien N.V. voor het bekomen van een planologisch attest wordt gunstig geadviseerd voor wat betreft het behoud op deze plaats, en voorwaardelijk gunstig geadviseerd voor de behoefte op korte termijn.

Als voorwaarde geldt dat de beoogde bufferzone wordt gerealiseerd met een beduidend kleinere inname van effectief agrarisch gebied (weliswaar even effectief bufferend). Er werd geen lange termijnbehoefte aangevraagd.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt

Algemeen standpunt:

Departement Landbouw en Visserij, dd. 23 april 2009

Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van het negatief advies van het Departement Landbouw en Visserij. De Afdeling kan niet akkoord met de aanvraag omdat het perceel deel uit maakt van het noordelijk gelegen structureel landbouwgebied en dat de inname van landbouwgebied op deze plaats niet verantwoord is. De Afdeling stelt dat het achterliggende landschap grondig verstoord zal worden.
Verder wordt gesteld dat er momenteel een duidelijk afgeleide grens bestaat tussen de landbouwpercelen en de bebouwing langs de Werviksestraat en dat deze grens moet behouden blijven teneinde geen precedenten te scheppen.

Afdeling Milieuvergunningen West-Vlaanderen.

Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van het gunstig advies van de Afdeling waarbij wordt gesteld dat ze geen bezwaar hebben tegen het afgeven van een positief planologisch attest.

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van het gunstig advies van het departement waarin is gesteld dat ze geen opmerkingen heeft op de aanvraag tot planologisch attest. Wel wenst het departement er op te wijzen dat bij de eventuele opmaak van een RUP, een screeningsnota dient toegevoegd te worden die op voldoende wijze aantoont dat de geplande ontwikkeling geen aanzienlijke milieu-effecten heeft.

Dienst Veiligheidsrapportering

Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van het gunstig advies van de Dienst waarbij wordt gesteld dat voor dit dossier geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

Deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van het advies van de Deputatie waarin is gesteld dat zij akkoord gaan met een besteding van de activiteiten op deze locatie gezien de redelijke ontsluiting en de ligging nabij Zillebeke (herlocalisatiehoofddorp).

De geplande uitbreiding wordt door de Deputatie voorwaardelijk geadviseerd.

Voorwaarden zijn het motiveren dat het uitbreidingsvoorstel de beste oplossing is vanuit ruimtelijk en bedrijfseconomisch oogpunt (voor de twee sites samen) en de realisatie van de buffer opleggen als voorwaarde bij de vergunning.

Agentschap R-O Vlaanderen – Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van het advies van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar waarin is gesteld dat de aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest voor het bedrijf Forrez Julien N.V. ontvankelijk en volledig is.

Dat getet op de bestaande vergunde toestand en het zone-eigen karakter van het bedrijf, het op deze plaats behouden mag blijven.

Dat getet op de beperkte uitbreiding ten opzichte van de ambachtelijke bestemmingszone op het gewestplan, akkoord kan gegaan worden met de ingeperkte uitbreiding op deze plaats mits bijkomend de inname aan effectief agrarisch gebied wordt beoogd door een even effectieve bufferzone aan te leggen op een minder diepte.

De Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar concludeert met een gunstig advies voor wat betreft het behoud op deze plaats en voorwaardelijk gunstig voor wat betreft de behoefte op korte termijn. Als voorwaarde wordt opgelegd dat de beoogde bufferzone moet gerealiseerd worden met een beduidend kleinere inname van effectief agrarisch gebied, weliswaar even bufferend.

GECORO

Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van het gunstig eindadvies van de GECORO waarin is gesteld dat de bedoelde afgrenzing ter hoogte van de site samenvalt met de begrenzing van het gewestplan. Er is een plannetie als bijlage gevoegd bij het advies van de GECORO. De GECORO stelt dat de voorziene uitbreiding van 795m² quasi volledig gelegen is in de ambachtelijke zone.

Ten aanzien van de voorwaarde van de Deputatie waarin is gesteld dat er moet gemotiveerd worden dat het uitbreidingsvoorstel de beste oplossing is vanuit ruimtelijk en bedrijfseconomisch oogpunt voor de twee sites samen, antwoordt de GECORO dat de twee bedrijven zowel juridisch als functioneel twee aparte exploitaties zijn.

Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de huidige locatie.

Het college van burgemeester en schepenen stelt dat het van oudsher bestaande én volledig vergunde bedrijf kan behouden worden op de huidige locatie.

Bij de inkleuring én de goedkeuring van de gewestplannen op 14 augustus 1979 was het bedrijf reeds op die site aanwezig. Het bedrijf is volledig zone-eigen gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Bovendien is het bedrijf volledig stedenbouwkundig vergund.

Vanuit de omgeving zijn er ook geen klachten. Tijdens de periode van het openbaar onderzoek werden geen bezwaren en of opmerkingen ingediend door de bevolking.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn.

De gewenste uitbreiding op korte termijn bestaat erin om het achterliggend oostelijke gedeelte (perceel 309^a) – volledig in eigendom van de aanvrager – uit te breiden met een verharde strook van 795m² ter vervanging van de huidige parking op perceel 310z met daarrond een afhellend terrein voorzien met een 15 m breed groenscherm. De nieuw geplande betonverharding ligt deels (een strook van 5 tot 8m diep) in agrarisch landschappelijk waardevol gebied. De bufferzone ten noordoosten van de nieuwe betonverharding ligt volledig in agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

Ten aanzien van de eerder én geweigerde aanvraag is de voorliggende aanvraag een zéér ingekrompen versie. De eerste aanvraag beoogde een uitbreiding met een bijkomende verharding van 2.145m² (afmetingen 65m x 32m). Rondom werd een groenscherm voorzien met een breedte van 5m. Het terrein werd een 4-tal meter opgehoogd.

Het bedrijf heeft geen enkele relatie met het dossier "RUP zonevreemde bedrijven, deelplan 16 Forrez Jean-Marie".

Beide bedrijven zijn zowel juridisch als functioneel, twee aparte exploitaties.

Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt met voorliggende aanvraag de kans aangeboden om tot een visuele sanering over te gaan van de bredere omgeving. Het perceel 310z (op vandaag gebruikt als parking) gelegen in woongebied met landelijk karakter wordt ontiaan van gestalde vrachtwagens, opliggers en schroot. Planologisch kan overgegaan worden tot herbestemming van de bedrijfswoning en aanpalende woning tot woongebied met landelijk karakter waarbij de totale oppervlakte van de ambachtelijke zone sterk wordt verminderd (saldo \pm 2.000m²) en kan van een substantiële buffer waarvoor een beplantingsplan werd opgemaakt, werk gemaakt worden van de landschappelijke integratie van het bedrijf Forrez Julien in de leperboog.

Gelet op de ontvangen schriftelijke adviezen stelt het college van burgemeester en schepenen dat de gevraagde uitbreiding op korte termijn enerzijds vanuit economisch standpunt én in kader van de verkeersveiligheid, gunstig te adviseren is.

Wel dient de voorziene bufferstrook van 15m diepte ingeperkt. Deze inperking is ten voordele van de agrarische structuur. In navolging van het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, is een 7m brede bufferstrook meer dan voldoende. Hierbij kan gedacht worden aan een getrapte overbrugging van het niveauverschil.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn

Het college van burgemeester en schepenen neemt er akte van de aanvrager geen uitbreidingsbehoefte heeft op lange termijn.

BIJGEVOLG LEVERT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 22 JULI 2009 HET POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AF.

DIT POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST WORDT AFGEGEVEN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

De beoogde bufferzone dient gerealiseerd te worden met een beduidend kleinere inname van effectief agrarisch gebied (weliswaar even bufferen).

Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of het voorontwerp of ontwerp van bijzonder plan van aanleg wordt binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de instanties in kwestie.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van dit positief planologisch attest aan de aanvrager, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de gedelegeerd planologisch ambtenaar, de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening en de adviserende instellingen en administraties.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de gedelegeerd planologisch ambtenaar kunnen, binnen 30 dagen na ontvangst van een afschrift van een attest, bij de Vlaamse regering beroep aantekenen tegen de afgifte van een positief planologisch attest door het college van burgemeester en schepenen.

Er kan alleen beroep worden aangetekend tegen het planologisch attest als het onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan of met de goede ruimtelijke ordening.

Tegelijk met het instellen van het beroep stuurt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar of de gedelegeerd planologisch ambtenaar een afschrift van zijn beroepschrift aan de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen. Het beroep werkt schorsend.

De Vlaamse regering beslist over het beroep binnen 60 dagen na het instellen ervan. Ze brengt de aanvrager en het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

Indien de Vlaamse regering geen beslissing verstuurd heeft binnen 60 dagen na het instellen van het beroep, wordt het beroep geacht te zijn verworpen.

Dit positief planologisch attest houdt niet in dat de aanvrager wordt vrijgesteld van het verkrijgen van welke vergunning ook.

Privacywaarborg

De gegevens die u meedeelt, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Ze kunnen bewaard worden bij de gemeente waar u de aanvraag indient, bij de provincie waarin de grond gelegen is en bij de administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening.

De bestanden zijn nodig voor de behandeling van uw dossier en kunnen ook gebruikt worden voor statistieken of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.


De Secretaris wd,
S. DEPRAEÏERE




De Burgemeester
L. DEHAENE

10.2 Bijlage 2: op te heffen strijdige bepalingen (gewestplanbestemmingen (KB 28/12/1972))

- Landelijk gebied

ART. 11.

4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

ART. 15.

4.6. Voor de landelijke gebieden kunnen volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

4.6.1. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsonwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

- industriegebied

ART. 7.

2. De industriegebieden:

2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

ART. 8.

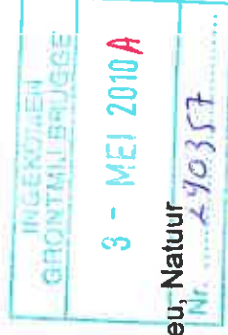
2.1. Voor de industriegebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

2.1.3. de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard.

10.3 Bijlage 3: MER-ontheffing



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie



Afdeling Milieu-, Natuur- en
Energiebeleid

Dienst Mer

Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL

AANGETEKEND

Grontmij Vlaanderen
Ruimtelijke Planning en Ontwerp
T.a.v. mevrouw Ilse Demeulenaere
Oostendse Steenweg 146
8000 Brugge

uw bericht van
19 april 2010

uw kenmerk
290357/BF004/rupmer/IDE/tdm/

ons kenmerk **bijlag**
LNE/MER/OHPL0676/10/ /

vragen naar / e-mail
Natalie De Camps

telefoonnummer
02-553 03 48

datum

natalie.decamps@ine.vlaanderen.be

30 APR. 2010

Betreff: Onderzoek tot milieueffectrapportage: gemRUP Julien Forrez te Ieper

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoë
aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("plan-m.e.r.-decreet") en besluit van de Vlaam
Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma
("plan-m.e.r.-besluit")

Beslissing

Geachte mevrouw Demeulenaere,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het plan-m.e.r.-
decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te
nemen over de opmaak van een plan-MER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0676 bij
de administratie behandeld.

Zoals in uw dossier aangegeven, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de
milieueffectrapportage.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de
relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken. In de aangepaste versie van de
screeningsnota heeft u de ingediende adviezen van diverse administraties (i.k.v. het verzoek
tot raadpleging) bovendien voldoende verwerkt.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen
dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of
onjuist zou zijn. Wel bevatten de adviezen diverse voorstellen hoe het plan te verbeteren is.
Zo wordt vanuit landbouwkundig oogpunt gevraagd de uitbreiding van agrarisch gebied in te
perken, terwijl een landschappelijke invalshoek bebossing met streekeigen, inheemse
boomsoorten (in plaats van een bedrijfsuitbreiding) voorstelt.

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

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan. Gelieve te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de betrokken gemeente(s) en via publicatie in het gemeentelijk infoblad dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer, <http://www.mervlaanderen.be> en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

Hoogachtend,



Geert Pillu
Diensthoofd dienst Mer

Cc: Stadsbestuur Ieper, Dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, Grote Markt 34, 8900 Ieper

10.4 Bijlage 4: verslag plenaire vergadering 2/04/2010

Plaats
Brugge, 2 april 2010

Referentienummer
290357

Kenmerk
BV_01

Plaats bespreking
Stadhuis Ieper

Aanwezig

Tom De Visschere, provincie West-Vlaanderen – tom.devisschere@west-vlaanderen.be
Dries Vanbellegem, provincie West-Vlaanderen – dries.vanbellegem@west-vlaanderen.be
Sandra Debuf, stad Ieper – Sandra.debuf@ieper.be
Annelies Devaere, RWO vlaanderen – annelies.devaere@rwo.vlaanderen.be
Eric Derdaele, Gecoro – eric.derdaele@skynet.be
Rik Rousseau, studiebureau Grontmij – rik.rousseau@grontmij.be
Ilse Demeulenaere, studiebureau Grontmij – ilse.demeulenaere@grontmij.be

Afwezig en/of Verontschuldigd

Schepen Herman Baron - Schepen.Baron@ieper.be
Agentschap Natuur en Bos West-Vlaanderen – lieven.dekoninck@lne.vlaanderen.be
Dep. Landbouw en Visserij, duurzame landbouwontwikkeling – Ruth.huybrechts@lv.vlaanderen.be
VMM, afdeling operationeel waterbeheer – b.vogels@vmm.be
Agentschap Economie, entiteit ruimtelijke economie – lut.slabbinck@agentschapondernemen.be
Agentschap Ruimte en Erfgoed, onroerend erfgoed West-Vl. – marika.strobbe@rwo.vlaanderen.be

Betreft

RUP Forrez - Plenaire vergadering op 02 april 2010

Volgende instanties werden aangeschreven:

- Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen
- RO West-Vlaanderen, agentschap ruimte en erfgoed
- Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling
- Agentschap Natuur en Bos West-Vlaanderen
- VMM, Afdeling Operationeel Waterbeheer
- Agentschap Economie, entiteit Ruimtelijke economie
- Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen.

Volgende schriftelijke adviezen werden voorafgaand of ten laatste op de plenaire vergadering overhandigd (zie bijlage):

- Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen – 30/03/2010
- RO West-Vlaanderen, agentschap ruimte en erfgoed – 31/03/2010
- Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling – 25/03/2010
- Agentschap Natuur en Bos West-Vlaanderen – 29/03/2010
- VMM, Afdeling Operationeel Waterbeheer – 22/03/2010
- Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen – 29/03/2010
- Agentschap Economie, entiteit Ruimtelijke economie – 9/03/2010

BESPREKING

Studiebureau Grontmij geeft een korte toelichting bij het uitgewerkte RUP 'Forrez'.

De adviezen van de aanwezige instanties worden overlopen (de relevante elementen van de bespreking die de adviezen verduidelijken en/of nuanceren worden in het verslag vermeld; de volledige adviezen worden als bijlage toegevoegd).

Provincie West-Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig advies
Globaal genomen voldoet het GRUP aan de juridische vereisten en geeft het invulling aan de principes van het PRS-West-Vlaanderen en het GRS.

Volgende opmerkingen/aanvullingen worden tijdens de bespreking nog meegegeven:

- Het RUP situeert zich in een gaaf landschap. Er dient daarom voldoende aandacht te gaan naar het bewaren van de ruimtelijke kwaliteit van dit landschap en naar een kwalitatieve landschappelijke inpassing van het RUP in haar omgeving. De Provincie stelt voor de voorziene bufferstrook uit te breiden tot tegenaan het zuidelijk aanpalend perceel, opdat de bedrijfsite op deze manier helemaal visueel wordt afgeschermd van het open landschap. De provincie meent daarenboven dat in het huidige ontwerp het deel landbouwgebied tussen de groenbuffer en de perceelgrens zijn gebruikswaarde groen-deels zal verliezen. Rik Rousseau ondersteunt deze visie, maar geeft aan dat de ruimtelijke structuur van het plangebied en haar omgeving goed moet kunnen blijven functioneren. Het al dan niet uitbreiden van de bufferstrook zal in het groter geheel moeten worden bekeken.
- Voldoende aandacht dient te gaan naar de ontsluiting van het bedrijventerrein, met een goede organisatie van op- en afrit.
- Daar waar in het bestemmingsplan zone 3 wordt aangeduid als landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wordt dit in de toelichtingnota aangeduid als bouwvrij agrarisch gebied. De terminologie van plan en nota moeten op elkaar worden afgestemd. De voorkeur gaat naar de omschrijving als bouwvrij agrarisch gebied. De stedenbouwkundige voorschriften moeten dit ook meer verduidelijken.

Gecoro: gunstig advies

Eric Dersdaele wijst erop dat zone 3 in huidige toestand als paardenweide wordt gebruikt. De Gecoro stelt voor om op de perceelgrens hoogstammig groen in te planten. Hierdoor wordt de landschappelijke integratie van het bedrijf in de waardevolle open ruimte versterkt. Dit voorstel werd tijdens de vergadering algemeen als een goed idee onthaald. De keuze van beplanting dient echter landschapseigen te zijn.

Departement RO West-Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig advies

Het RUP wordt gunstig geadviseerd op voorwaarde dat rekening gehouden wordt met de opmerkingen. Er dienen nog een aantal zaken aangevuld en/of uitgeklaard:

- de categorieën van gebiedsaanduidingen ontbreken in het GRUP
- er is een niet vervallen verkaveling van toepassing op het plangebied; niet duidelijk of deze opgeheven wordt. Dit dient te worden aangevuld.
- de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geeft in zijn advies mee dat het landschap zoveel mogelijk gevrijwaard dient te worden. Het is belangrijk het bedrijf goed landschappelijk te laten integreren in haar omgeving en de groenbuffer op een correcte manier in te vullen. Er wordt gevraagd in de nota op te nemen hoe deze buffer zal worden ingericht (inrichtingsplan met profielbeeld) om hier meer duidelijkheid over te krijgen.

- Tijdens de bespreking wordt nog opgemerkt dat het huidige inrichtingsplan voor de groenbuffer niet meer strookt met de afmetingen voorzien in het RUP (minder breed). Aanpassing van het inrichtingsvoorstel is noodzakelijk. Daarnaast dienen ook de breedtes van de groenbuffer op het plan te worden aangeduid.
- Door de in het RUP voorziene uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen wordt aan de zuidoostkant zeer dicht gebouwd nabij de naburige woning. De voorschriften zullen hier de nodige randvoorwaarden moeten opleggen om een gepaste ruimtelijke overgang naar deze woning toe.
- Er wordt voorgesteld het stapelen binnen het plangebied slechts beperkt toe laten en te concentreren op 1 plaats of zelfs helemaal niet toe te laten. Stapelen aan de straatzijde moet worden vermeden om tot een meer kwalitatief straatbeeld te komen. De voorschriften moeten dit concreter omschrijven.
- Er wordt voorgesteld een specifieke zone aan te duiden om de goede waterhuishouding te bewaren in het plangebied. Rik Rousseau stelt voor om dit niet te doen, maar binnen het gehele plangebied - met uitzondering van het landbouwgebied - toe te laten eventuele infrastructuur i.f.v het integraal waterbeheer te voorzien.
- Er wordt voorgesteld de kleurenkeuze van de zones 2 en 5 aan te passen i.f.v. meer contrast.

Rik Rousseau overloopt de schriftelijke adviezen van de instanties die zich hebben laten verontschuldigen:

Agentschap Ondernemen, entiteit ruimtelijke economie: gunstig advies
Geen opmerkingen en/of aanvullingen.

Agentschap Ruimte en erfgoed: ongunstig advies

Gaat niet akkoord met de vooropgestelde bestemmingswijziging omwille van de landschappelijke en historisch-archeologische waarden. Het gebied ligt temidden van WO I-erfgoed.

Met de goedkeuring van het planologisch attest ter uitbreiding van het bedrijventerrein werd reeds een ruimtelijke optie genomen in deze tegenstelling. De aanleg van een kwalitatieve groenbuffer met landschapseigen beplanting zal de integratie van het bedrijf in dit waardevol archeologisch gebied daarenboven versterken.

Natuur en bos: gunstig advies

De voorschriften dienen een aantal zaken nog te verduidelijken.

Bij de globale inrichtingsstudie moet duidelijk worden meegegeven hoe wordt omgegaan met de ophoging van de gronden ter hoogte van de uitbreiding en welke gronden hiervoor worden gebruikt. Rik Rousseau geeft aan dat het toevoegen van een inrichtingsplan van de groenbuffer reeds meer duidelijkheid zal brengen.

Natuur en bos haalt aan geen bodemvreemde materialen te gebruiken voor de ophoging van de gronden, en dit duidelijk aan te geven in de voorschriften. Rik Rousseau geeft aan dat het vigerend decreet inzake grondverzet reeds de nodige duidelijkheid brengt. Een verwijzing in de stedenbouwkundige voorschriften naar de vigerende sectorale wetgeving is voldoende.

VMM: gunstig advies

Departement Landbouw en Visserij: voorwaardelijk gunstig advies

Het GRUP zal leiden tot een aantasting van het groter structureel landbouwgebied en zal mogelijk de waterhuishouding verstoren door de voorziene ophoging. Mogelijke wateroverlast mag niet worden afgewenteld op het agrarisch gebied.

Tijdens bespreking werd aangegeven dat het GRUP in haar voorschriften voldoende maatregelen zal treffen in functie van een goede waterhuishouding. Zoals reeds hierboven werd aangehaald wordt voorgesteld binnen elke zone – met uitzondering van het agrarisch gebied – infrastructuren i.f.v integraal waterbeheer toe te laten. De bruikbaarheid van het landbouwgebied ter hoogte van de bedrijfsuitbreiding wordt in vraag gesteld. Ten slotte wordt aangehaald dat de zone voor agrarisch gebied nog niet herbevestigd is als agrarisch gebied.

Opgemaakt door Grontmij Brugge
2 april 2010

Verslaggever,
Ilse Demeulenaere

10.5 Bijlage 5: adviezen aangeschreven instanties voor plenaire vergadering

- Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen
- RO West-Vlaanderen, agentschap ruimte en erfgoed
- Departement Landbouw en Visserij, afdeling duurzame landbouwontwikkeling
- Agentschap natuur en bos West-Vlaanderen
- VMM, afdeling operationeel waterbeheer
- Agentschap economie, entiteit ruimtelijke economie
- Agentschap ruimte en erfgoed, onroerend erfgoed West-Vlaanderen

| | |
|--------|------------|
| Nr. | 3312 |
| | 30.03.2010 |
| Dienst | ROL |

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

Ieper
Grote Markt 34
8900 Ieper

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Sint-Andries, 25/03/2010 | Betref: Voorontwerp gemeentelijk RUP Forrez (Ieper) | Contactpersoon: Dries Vanbelleghem |
| Onze ref.: DVB/10/176 - 10/15/4513 | | Telefoon 050 40 35 38 Fax 050 40 33 76 |
| Uw ref.: A.RO.SD. 10-015 | Bijlagen: - | e-mail: dries.vanbelleghem@west-vlaanderen.be |

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Forrez. Dit advies wordt toegelicht op de *plenaire vergadering dd. 02/04/2010*.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Ieper - gemeentelijk RUP 'Forrez', voorontwerp dd. 04/03/2010, opgemaakt door Grontmij Vlaanderen NV - Brugge, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften, en toelichtingsnota.

De aanleiding voor het dossier komt voort uit het positief planologisch attest dat werd afgeleverd aan het autobedrijf Forrez. Deze autowerkplaats kent op vandaag een groot probleem voor wat betreft het stallen van wagens. Naar de toekomst toe wordt een stuk van het terrein - dat bouwgrond is en gebruikt wordt als parking - afgestoten waardoor de parkeerproblematiek zich nog scherper zal stellen. Dit GRUP voorziet in een aanpak van de gehele site waarbij alle ruimtelijke aspecten afkomstig van het bedrijf (nijverheidszone, parking, buffer, bedrijfswooning) een plaats krijgen.

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

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten. Globaal genomen voldoet het GRUP aan deze vereisten.

Verder vragen volgende juridische aandachtspunten bijzondere aandacht:

- Een stedenbouwkundig voorschrift in een ruimtelijk uitvoeringsplan sorteert te allen tijde onder een categorie van gebiedsaanduiding (VCRO art. 2.2.3 §2). Deze aanduiding is aanwezig op het grafisch plan doch ontbreekt bij de voorschriften.
- Het betreft hier een voorontwerp van een GRUP. Het titelblad vna het grafisch plan spreekt echter zowel over "planologisch attest" en "GRUP Forrez Julien". De eerste benaming wordt het beste geschrapt.

Overeenstemming met het PRS-WV

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

Het plangebied maakt deel uit van het gaaf landschap Rug van Westrozebeke (RD p. 233). De projectzone is bovendien onderdeel van de deelruimte Heuvel-Ijzerruimte (RD p. 206) waar de focus ligt op het ondersteunen van de landschappelijke kwaliteit. Omwille van de visuele zichten is een kwalitatieve inpassing van nieuwe (landbouw)infrastructuur vereist. Daarenboven is het beleid voor gave landschappen ook gericht op het behouden en het versterken van de traditionele kenmerken en de karakteristieke relicten. Dit impliceert niet dat nieuwe ingrepen worden uitgesloten. Wel dient een verhoogde aandacht uit te gaan naar de wijze waarop de ingreep rekening houdt met de landschappelijke draagkracht van het gebied en dit in samenhang met de structurerende elementen en componenten (RD p.195).

Tot slot is Zillebeke – gelegen in het buitengebied en geen onderdeel van de afbakening kleinstedelijk gebied Ieper – geselecteerd als herlokalisatiehoofddorp. Hierbij moet het beleid gericht zijn op de ondersteuning van wonen en werken (RD p. 150-151, 217).

Globaal genomen heeft het GRUP invulling aan de principes van het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Ieper

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

Het GRS duidt de kern van Zillebeke als hoofddorp aan. Voor dit specifieke hoofddorp wordt geopteerd voor een functionele specialisatie naar wonen toe. Voor de gewenste ruimtelijke structuur van Zillebeke wordt de nadruk gelegd op het behoud en de versterking van de kwalitatieve woon- en leefomgeving en de gefaseerde ontwikkeling van nieuwe kwaliteitsvolle woonzones. Voor de bestaande deels zonevremde ambachtelijke bedrijven dienen de groeikansen evenwel te worden gevrijwaard (RD p. 41). Gezien de ruimtelijke mogelijkheden voor de locatie van een ambachtelijke zone te Zillebeke beperkt zijn, opteert de gemeente dan ook voor een behoud en het ondersteunen van de groeikansen van de bestaande bedrijven langsheen de Maaldestedestraat en de Werviksestraat (RD p. 71).

In kader van de landschappelijke kwaliteiten wordt er ook gestreefd naar een behoud en versterking van de open ruimte. Huisvesting, industrie, diensten en infrastructuur zullen immers verder aanspraak maken op de open ruimte terwijl de druk verder zal toenemen. Als algemene beleidsvisie kan het maximaal behoud van de open ruimte gelden, met waar mogelijk herstel en aandacht voor landschappelijke inkleeding (RD, p. 11).

Verder geeft het GRS aan dat de kwaliteit van het openbaar domein, meer bepaald van de weginfrastructuur, moet verhoogd worden. Dit moet ten goede komen enerzijds aan de verkeersveiligheid en anderzijds aan de attractiviteit van de woonomgeving. Hierbij moet onderzocht worden hoe de leefbaarheidsaspecten van de Werviksestraat en de Blauwepoortstraat kunnen worden verbeterd (RD p. 70).

Het plan voorziet in een grotere bundeling van de activiteiten van het bedrijf alsook een visueel aantrekkelijkere uitwerking en inpassing in de omgeving. Bovendien komt de functionele clustering ook de verkeersveiligheid in de Werviksestraat ten goede. Er kan dan ook geoordeeld worden dat het GRUP invulling geeft aan het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Dit GRUP is in overeenstemming met het afgeleverde positieve planologisch attest en bijhorende opmerkingen. Het GRUP heeft een duidelijke opbouw en een bijhorende visie aangaande de specifieke bedrijfsproblematiek. De bedrijfsmogelijkheden kunnen in de toekomst beperkt uitgebreid worden naar analogie van het planologisch attest, dit samen met een meer kwaliteitsvolle terreinaanleg. Er kan dan ook geoordeeld worden dat de samenhang tussen het bedrijf enerzijds en de bewoning en het agrarisch gebied anderzijds op een meer kwalitatieve manier zal gebeuren (betere visuele integratie, lagere mobiliteitsimpact). Wel wordt opgemerkt dat de kwalitatieve invulling van de straatzijde bijkomend kan ondersteund worden door bijvoorbeeld stapel in open lucht aan de straatzijde uit te sluiten. Verder wordt nog de vraag gesteld of de zonegrens van de bufferzone niet beter doorgetrokken kan worden tot tegenaan het zuidelijk aanpalende perceel. Op deze manier wordt de gehele bedrijfssite visueel afgeschermd van het open landschap hetgeen in het voorontwerp niet het geval is.

In het verdere verloop van het planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

- Gezien de aanleiding van het GRUP een positief planologisch attest is, is het aangewezen dit planologisch attest als bijlage op te nemen in de toelichtingsnota.
 - Verder wordt opgemerkt dat Zone 6 op het grafisch plan aangegeven wordt als "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied", de voorschriften spreken echter over Artikel 6 "bouwvrij agrarisch gebied". Het is niet mogelijk twee verschillende bestemmingen te geven aan een zelfde gebied tegelijkertijd.
- Gezien de ligging van deze site binnen de landschappelijk en historisch waardevolle Ieperboog is het wenselijk om de laatste bestemming te behouden zoals uitgewerkt in de voorschriften. Omwille van eenduidigheid moet het grafisch plan hieraan worden aangepast. Bovendien is het aangewezen om de arcering zoals aangereikt in de typevoorschriften van de Vlaamse Overheid over te nemen.
- In de voorschriften m.b.t. zone 1 moet ingeschreven worden dat hier geen bedrijfswoning is toegelaten. De bedrijfswoning is enkel mogelijk in de aangegeven zone 4.
 - Het is wenselijk om bij de algemene bepalingen hetgebruik van waterdoorlatende materialen in functie van verhardingen als de regel te beschouwen. Momenteel wordt er eerder impliciet ingespeeld op het gebruik van waterdoorlatende materialen door aan te geven dat kan afgeweken worden van deze materialen in bepaalde gevallen.
 - Tot slot is het aangewezen om extra te specificeren met welke functie alles is vergurd. Vergunning als loods is bijvoorbeeld vaag.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 mei 2008 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten ruimtelijke RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat deze richtlijn niet werd toegepast, meer informatie vindt u op volgende linken:

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

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

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

Besluit

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

En de voorwaarden zijn:

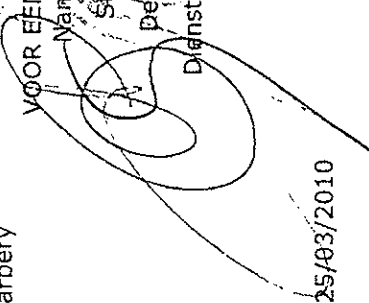
- De gebiedscategorieën moeten correct worden aangegeven op het grafisch plan alsook bij de voorschriften;
- Voor zone 6 moet de bestemmingscategorie van de voorschriften overgenomen worden op het grafisch plan.
- In de voorschriften van zone 1 moet worden opgenomen dat hier geen mogelijkheid bestaat om een bedrijfswoning in te richten binnen het bedrijfsgebouw of nieuw op te richten op de site.
- Het planologisch attest moet als bijlage worden opgenomen in de toelichtingsnota.

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

Met oprechte hoogachting,

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

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Patrick Van Gheluwe


VOOR EENSLUITEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adjunct-adviseur
Dienst Ruimtelijke Planning

Zitting deputatie, 25/03/2010



Ruimte en Erfgoed
 afdeling West-Vlaanderen
 Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge
 Tel. 050 44 28 11 - Fax 050 44 28 13
 ruimte.erfgoed.wvl@rwo.vlaanderen.be

**College van burgemeester
 en schepenen**

**Grote Markt 34
 8900 IEPER**

uw kenmerk
 290357/BF001/KVA/tdm/0284

ons kenmerk
 2.14/33011/122.1

bijlagen

vragen naar/e-mail
 Annelies Devaere
 annelies.devaere@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
 050 44 28 43

datum
 31/03/2010

Betreeft: Voorontwerp RUP: Julien Forrez
 IEPER
 plenaire vergadering van 02/04/2010

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 02.04.2010 bezorg ik u hierbij mijn advies. Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. *Samenvatting van het dossier*

Het ontwerp RUP " Julien Forrez" beoogt een uitbreiding van het bestaande bedrijf in antwoord op de huidige parkeerproblematiek. Na een voorwaardelijk positief planologisch attest afgeleverd op 22.06.2009 wordt dit RUP opgesteld om aan de kortetermijnbehoeften van dit bedrijf te voldoen.
 De beoogde uitbreiding bestaat uit een parkeerzone en groenbuffer in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

2. *Vormvereisten RUP*

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP. Het is aangewezen er over te waken dat in het dossier de in artikel 2.2.2. opgesomde inhoud duidelijk terug te vinden is.

- Het betrokken dossier bevat een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is alsook de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften.
- Voor elk stedenbouwkundig voorschrift van een ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden aangegeven onder welke categorie van de in artikel 2.2.3.§2 van de codex vermelde gebiedsaanduidingen het valt. Ze bevatten desgevallend de normen vermeld in art. 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.
- → De **categorieën** waaronder de verschillende gebiedsaanduidingen vallen, ontbreken in het RUP.
 - Het dossier bevat een weergave van de bestaande en juridische toestand.

- De relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan dit plan een uitvoering is, is weergegeven.
- Het dossier vermeldt de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.
 - Er is een **niet-vervallen verkaveling** van toepassing op het plangebied en het is niet duidelijk of deze opgeheven wordt.
- Het dossier bevat een overzicht van de conclusies van de verplicht voorgeschreven effectenrapporten en de ontheffingsbeslissing van de dienst MER.
 - Het dossier heeft nog **geen ontheffingsbeslissing** kunnen ontvangen van de dienst MER, gezien de procedure hiervan nog lopende is.
- Het dossier bevat een register, al dan niet grafisch van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerschade. Toelichting hierbij is te vinden in de brief van 23 juli 2009 van het Departement RWO naar de verschillende gemeentebesturen in verband met de "Inwerkingtreding van het aanpassingsdecreet Ruimtelijke Ordening en het decreet Grond- en Pandenbeleid" en in de richtlijn van oktober 2009 over de digitale uitwisseling van deze gegevens.
- Artikel 4.6.5. §1 van de Vlaamse Codex RO voorziet dat bij **herziening of opheffing van een niet-vervallen verkavelingsvergunning** deze intentie uitdrukkelijk is aangegeven bij de voorlopige en definitieve vaststelling van het plan, ten minste op het grafisch plan.
 - Er is een **niet-vervallen verkaveling** aanwezig op het plangebied van het RUP. De intentie hiervoor is nergens aangegeven, noch op het grafische plan, noch in de toelichting, noch in de voorschriften.

Artikel 2.2.13. §1, tweede lid bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering advies gevraagd dient te worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, aan de deputatie en aan de adviserende instellingen en administraties. De Vlaamse Regering heeft deze instellingen en administraties nader bepaald in het besluit van 11 mei 2001 en latere wijzigingen. Het is aangewezen in het verslag van de plenaire vergadering expliciet te verwijzen naar de instellingen en administraties welke advies werden gevraagd, en hun reactie/advies.

3. Advies gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar conform artikel 2.2.13

3.1. verenigbaarheid met het RSV

Het RUP situeert zich in Zillebeke, een deelgemeente van Ieper. Het plangebied ligt in buitengebied.

De doelstellingen voor het **buitengebied** vanuit het RSV zijn:

- het vrijwaren van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de structuurbepalende functies en activiteiten van buitengebied (landbouw, bos, natuur, wonen en werken op het niveau van het buitengebied)
- het tegengaan van versnippering van het buitengebied
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied (wonen, verzorgende activiteiten)
- het streven naar goed gestructureerde gehelen voor landbouw-, natuur- en bosfunctie
- het nastreven van gebiedsgerichte kwaliteit door middel van ruimtelijke kwaliteitsobjectieven
- het afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid met het fysisch systeem als uitgangspunt
- het bufferen van natuurfunctie in het buitengebied ten opzichte van eraan grenzende functies

De principes voor de beoordeling van de **ontwikkelingsperspectieven en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen** zijn:

- Een maximale verweving van de economische activiteiten met de activiteiten in haar omgeving wordt nagestreefd. Goed nabuurschap wordt tevens nagestreefd en dit is afhankelijk van de ruimtelijke structuur, het ruimtelijk functioneren van het gebied, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, en van de aard en het karakter van het bedrijf.
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden.

Belangrijk in het RUP hierbij is de doelstelling om een kleine uitbreiding te voorzien in functie van een betere organisatie van het bestaande zone-eigen bedrijf, namelijk efficiënter parkeren op het perceel. Een uitbreiding van de activiteiten op zonevreed terrein zou niet opportuun zijn. Schaalvergroting op deze plaats is immers niet gewenst op deze plaats.

Het RUP beoogt dus een beperkte (zonevreedde) uitbreiding van een zone-eigen bedrijf in het buitengebied. De uitbreiding van het bedrijf ligt gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De uitbreiding ligt tevens gedeeltelijk in de **ankerplaats** Hoge Netelaer-Groenenburgh en de relictzone Rug van Westrozebeke.

Deze landschappen dienen vanuit de visie van het RSV zoveel mogelijk gevrijwaard te worden.

Hierbij is het dus cruciaal dat het bedrijf een goede landschappelijke inpassing heeft.

De voorziene uitbreiding in het landschappelijk waardevol gebied wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Door de (beperkte) geplande uitbreiding worden de activiteiten van ambacht bovendien tot één compacte zone herleid en wordt het naburige perceel niet meer belast met de parkeerzone.

Een deel van de zone voor ambacht wordt tevens opgeheven voor woonzone, namelijk de bestaande bedrijfswoning.

3.2. verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Er zijn geen provinciale of gewestelijke RUP's van toepassing op dit RUP.

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1. Mer-screening

De screeningsnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening.

4.2. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er dient bijgevolg nagegaan te worden welke opties uit het GRS, goedgekeurd op 02.10.2000, hier worden gerealiseerd.

In het richtinggevend gedeelte van het grs wordt aandacht gevraagd voor **zonevreedde bedrijven**:

- Er wordt gesteld dat zonevreedde uitbreidingen aansluiting vinden met de bestaande (zonevreedde) bebouwing. De in open-ruimtecorridors gelegen zonevreedde bedrijven worden geacht uitdovend te zijn.
- Zonevreedde bedrijvigheid en/of uitbreiding moet steeds voorwaardelijk ingepast worden in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven.
- Zonevreedde bedrijvigheid en/of uitbreiding kan slechts worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg om het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersveiligheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeerveroorzieningen...) zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld. In principe worden zonevreedde bedrijven niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij wordt aangetoond dat het bedrijf geen functionele relatie heeft tot de verkeersdrager.
- Specifiek voor het hoofddorp **Zillebeke** wordt gesteld dat voor de bestaande deels zonevreedde ambachtelijke bedrijven de groeikansen dienen gevrijwaard te worden, maar bijkomende oppervlakte voor het aantrekken van ambachtelijke activiteiten wordt niet voorzien.

In Zillebeke wordt voor wat betreft het behoud en de versterking van de woon- en leefomgeving bepaald dat de beperkte ruimtelijke scheiding die tussen de kernen van Zillebeke en Zwarte Leen nog bestaat dient gevrijwaard te worden. Zoniet zou de bestaande openruimte-corridor dichtslibben en zou er een zeer langgerekt woonlint van ca. 2 km ontstaan waarbij de bebouwing van de Werviksestraat zich als visuele

buffer in het landschap zou manifesteren. Verder dient onderzocht te worden hoe de leefbaarheidsaspecten van de Werviksestraat kan verbeterd worden.

Gezien de ruimtelijke mogelijkheden voor de locatie van een ambachtelijke zone te Zillebeke beperkt zijn, opteert de gemeente voor een **behoud en groeikansen van de bestaande bedrijven langsheen de Werviksestraat**, deels zonevreedde bedrijven of zonevreedde uitbreidingen.

Het RUP richt zich naar de visie vanuit het grs:

Het geeft immers (beperkte) groeimogelijkheden aan een bestaand zone-eigen bedrijf langsheen de Werviksestraat, opdat het bedrijf een betere organisatie kan krijgen op het perceel voor het parkeren. Bovendien wordt een naburig perceel op deze manier gespaard van parkeren, waardoor deze zone aan de Werviksestraat opnieuw kan gevrijwaard worden van bebouwing. Dit komt de openruimte-corridor tussen de kern van Zillebeke en Zwarte Leen een beetje ten goede.

De bijkomende uitbreiding in landschappelijk waardevol gebied is beperkt gebleven tot het strikt noodzakelijke.

De landschappelijke integratie van het bedrijf is echter wel cruciaal, de groenbuffer moet op een correcte manier uitgevoerd worden.

4.3. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

► Voor het bedrijf Forrez werd er op 22.06.2009 een **positief planologisch attest** geleverd:

- Het bedrijf heeft de nodige vergunningen: voor de loods, de werkplaats, de tweede loods en de aanleg van de parking voor vrachtwagen (naar aanleiding van het positief planologisch attest).
- De bijkomende verharding voor parking is tot het strikt noodzakelijke beperkt, namelijk 795 m².
- Er is wel een voorwaarde opgelegd om de groenbuffer van 15m tot 7m beter te beperken, opdat er minder landschappelijk waardevol agrarisch gebied zou worden ingepalmd. Doch dient te groenbuffer even effectief te zijn als de groenbuffer van 15m.

Het RUP speelt in op de noden van het planologisch attest en houdt rekening met de voorwaarde van de groenbuffer.

- De vraag die kan gesteld worden, is hoe deze **groenbuffer** zal ingevuld worden, gezien het op een helling wordt ingepland. Er moet immers een hoogteverschil van 2m overbrugd worden met de groenbuffer. De vraag is dan of deze groenbuffer voldoende efficiënt zal zijn. Een profielbeeld zou bovendien meer duidelijkheid kunnen verschaffen hieromtrent.
- Er wordt een **uitbreiding** voorzien met dit RUP van de bestaande bedrijfsgebouwen. Door de uitbreiding wordt aan de **zuidoostkant** zeer dicht gebouwd bij de naburige woning. Hiervoor wordt zeker aandacht gevraagd: dit dient ofwel vermeden te worden, ofwel dient op die plaats een gepaste buffer voorzien te worden naar de woning toe. Bijkomende hinder moet immers zoveel mogelijk vermeden worden.

► verkaveling

Op het RUP is een niet-ervallen verkaveling van toepassing. De vraag is of deze voorschriften behouden blijven of deze voorschriften worden opgeheven met dit RUP.

► mobiliteit

A. Situering en onderwerp van het RUP in functie van mobiliteit

Het RUP betreft een uitwerking van een planologisch attest. Het hoofddoel is een parking aan te leggen aansluitend bij het bedrijf.

Het bedrijf is gelegen langs de Werviksestraat, een lokale ontsluitingsweg (type II). In de directe omgeving zorgen de N8 en N37 voor de verdere ontsluiting. De N37 geeft tevens aansluiting op de A19.

B. Impact van het RUP op mobiliteit

Het bedrijf vraagt de mogelijkheid om haar terreinen uit te breiden met een parking. In de bestaande toestand wordt hiervoor een perceel in de omgeving gehuurd en worden er voertuigen op de weg geparkeerd. Het gehuurde perceel zal binnen korte termijn niet meer ter beschikking zijn. Door de verplaatsing van de parking bij het bedrijf zal het aantal vervoersbewegingen afnemen. De ritten van en naar de bedrijfssite -parkeeruitme vallen immers weg. Dit is positief voor de verkeersveiligheid daar er minder mogelijke conflicten ten opzichte van de openbare weg kunnen optreden.

C. Suggesties en/of opmerkingen

Binnen zone 2 dient erover gewaakt te worden dat het stapelen van goederen de doorgang en parkeermogelijkheden niet in het gedrang brengt.

► **water**

A. Algemene beschrijving van het plangebied

Het plangebied is in het zuiden gelegen in infiltratiegevoelig gebied en in het noorden in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag stroomt af naar de Vijverbeek en Zillebeek (3de categorie).

B. De impact van het RUP met het aspect water

Het betreft de opmaak van een Rup volgend uit een goedgekeurd planologisch attest waarbij de bijkomende verhardingen en ophoging beperkt blijven. Volgens het planologisch attest zou de mogelijke vervuiling van het hemelwater opgevangen worden door een olie-waterafscheider en het afstromend hemelwater opgevangen worden in een waterbuffer en afwateringssysteem, waardoor het water kan infiltreren in de bodem.

C. Voorstel van bijkomende verbeteringen in het RUP

- Noodzakelijke verbeteringen

Op p. 28 worden de overstromingsgebieden verkeerdelijk geïnterpreteerd en is het plangebied niet gelegen in een risicozone voor overstroming, maar grotendeels in een zone die niet overstroombaar is, enkel in het noordelijk deel overstroombaar vanuit de waterloop. Dit wordt gebruikt als input voor de wateroetskaarten die de overstromingsgevoelige gebieden aanduidt. De figuur op p. 28 dient aangepast te worden volgens de overstromingskaarten op www.agiv.be, waarbij het plangebied gelegen is in het noorden in overstroombaar vanuit de waterloop en in het zuiden in gebied dat niet van natuure overstroombaar is. De legende van dit plan op p.28 dient hierbij aangepast te worden

- Suggesties ter verbetering

Een specifieke zone in het op te maken Rup om de goede waterhuishouding te bewaren binnen het plangebied kan aangeduid worden.

► **Stedenbouwkundige voorschriften**

In zone 1 (Nijverheidszone en aanverwante voorzieningen) wordt stapelen van materiaal tot maximaal 3m toegestaan. De vraag is of dit gewenst is gezien het reeds dens bebouwde perceel. Bovendien maakt dit een slordige indruk op het terrein, dit zorgt niet voor een goede landschappelijke inkledding. Daar er een uitbreiding van de bebouwing wordt voorzien met dit RUP, kan het stapelen van materiaal hierin opgenomen worden.

In zone 2 (Private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen) wordt maximaal 30% stapelen van goederen voorzien. Dit is veel gezien deze zone zo beperkt mogelijk gehouden is ten opzichte van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en gezien deze zone specifiek werd voorzien om het parkeerprobleem op te lossen. Naar het landschap toe kan dit immers een slordige indruk geven. Het stapelen van goederen in open lucht dient dus zoveel mogelijk vermeden te worden.

In zone 3 (groenbuffer) zou de breedte van de groenbuffer kunnen opgenomen worden in de voorschriften.

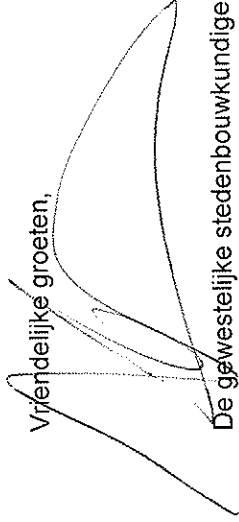
5. Algemene conclusie

Het RUP wordt gunstig geadviseerd. Het RUP is niet strijdig met de visie vanuit het RSV en volgt de richtlijnen vanuit het grs.

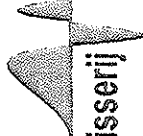
Er dient wel rekening gehouden te worden met bovenstaande opmerkingen.

Voornamelijk het aspect water, de groenbuffer en de manier waarop de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen wordt aangebracht, verdienen bijzondere aandacht.

Vriendelijke groeten,



De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar,
Ir. J. J. Vanderstraeten



Departement Landbouw en Visserij

Duurzame Landbouwontwikkeling

 Ellips, 6e verdieping
 Koning Albert II-laan, 35, bus 40
 1030 Brussel
 Tel. 02 552 78 70 -- Fax 02 552 78 71
 elke.boeykens@fv.vlaanderen.be

 College van burgemeester en schepenen
 Grote Markt 34
 8900 Ieper

| | |
|--------|------------|
| Nr. | 3133 |
| | 25.03.2010 |
| Dienst | ROL |

 uw bericht van
 03/03/2010

 uw kenmerk
 A.RO.SD. 10-015

 ons kenmerk
 LLS/3077/2010137/RUPG

bijlagen

 vragen naar / e-mail
 Ruth.huybrechts@fv.vlaanderen.be

 telefoonnummer
 (02) 552 78 88

 datum
 22/03/2010

 Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt over het RUP "Forrez" te Ieper.
 plenaire vergadering 02/04/2010

Geachte,

Uw adviesvraag werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling wenst een voorwaardelijk gunstig advies te formuleren onder de strikte voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 1,05 ha en is gelegen ten zuidoosten van Ieper in de deelgemeente Zillebeke. Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern van Zillebeke en wordt begrensd door de Werviksestraat (ZW), de percelen van de aanpalende bebouwing langs de Werviksestraat (NW en ZO) en de aanpalende landbouwpercelen (NO). Het plangebied is volgens het gewestplan deels gelegen in gebied voor ambachtelijk bedrijven en kmo's en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het RUP wordt opgemaakt naar aanleiding van een gunstig planologisch attest voor de firma Forrez Julien NV. Het is de bedoeling de zone voor ambachtelijke bedrijven uit te breiden binnen het agrarisch gebied om tegemoet te komen aan de vraag tot uitbreiding van de parking. Rond de parking wordt een groenbuffer voorzien. Het bedrijf zelf is gespecialiseerd in transport voor derden, herstel van vrachtwagens en aannemersmateriaal, verkoop en herstel van tweedehands metaalbewerkingsmachines, aan- en verkoop van goederen uit faling en opslag en verkoop van recuperatiemateriaal. Het bedrijf bestaat sinds 1949 op deze locatie.

Voorafgaand aan dit screeningdossier, werd door de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling reeds een aantal maal een advies geformuleerd m.b.t. deze bouwplaats. Volgende adviezen zijn relevant voor deze aanvraag:

- ongunstig advies d.d. 17 juli 2008 over een aanvraag tot planologisch attest omwille van de aantasting van het groter structureel landbouwgebied en het verstoren van de waterhuishou-

ding van de naastliggende percelen ten gevolge van de voorziene ophoging. Er werd door de gemeente op 21 oktober 2008 een ongunstig planologisch attest afgeleverd.

- ongunstig advies d.d. 23 april 2009 over een gewijzigde aanvraag tot planologisch attest. Hoewel de in te nemen oppervlakte agrarisch gebied duidelijk verminderd was, nam de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling geen gewijzigd standpunt in aangaande de voorziene uitbreiding. De gemeente volgde dit advies niet en er werd dit keer wel een gunstig planologisch attest afgeleverd.
- ongunstig advies d.d. 10 november 2009 over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het ongunstig advies was gebaseerd op de inplanting van de nieuw aan te leggen gracht op een afstand van ca. 8 m achter de groenzone. Daarenboven waren de plannen in het dossier niet in overeenstemming met elkaar. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling is niet op de hoogte van een eventuele aflevering of weigering van de stedenbouwkundige vergunning.

Naast het voorliggend dossier is eveneens het 'verzoek tot raadpleging' in procedure. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert dit dossier voorwaardelijk gunstig. De opmaak van een plan-MER is vanuit landbouwkundig standpunt niet noodzakelijk.

De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling wenst volgende opmerkingen te formuleren aangaande het voorontwerp RUP:

Op p.25 van de toelichtingsnota is aangegeven dat binnen het plangebied 3723 m² agrarisch gebied en 6802 m² zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's gelegen is. Dit is vermoedelijk niet correct, gezien de oppervlakte agrarisch gebied beduidend groter is dan deze van de zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.

Het is onduidelijk waarom achteraan de zone voor private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen een groenzone van 8 m voorzien wordt, terwijl deze groenzone zijdelings slechts een breedte van 5 m heeft.

Rekening houdend met de opmerkingen die geformuleerd werden naar aanleiding van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, stelt de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling voor om de zone voor aan te leggen gracht aan te duiden op het plan en dit wel onmiddellijk achter de voorziene groenzone. De breedte van beide zones samen kan dan 8 m bedragen. Het is niet aanvaardbaar dat de voorziene gracht midden in het landbouwgebied gesitueerd wordt gezien dit deel van het perceel dan onbruikbaar is voor landbouwdoeleinden.

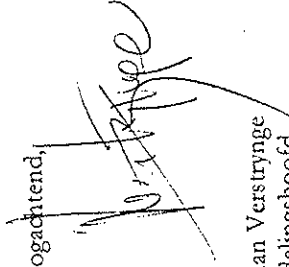
Gelet op de voorziene ophoging van het terrein, wenst de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling erop te wijzen dat mogelijke wateroverlast moet niet mag afgewenteld worden op het agrarisch gebied. Indien er naast de voorziene gracht nog nood is aan een bufferbekken, moet dit worden voorzien op het industrieterrein of in de groenzone.

Op pag. 36 wordt onder de voorschriften van het agrarisch gebied het volgende aangegeven: 'Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig en/of nuttig zijn voor het agrarisch gebruik, voor de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden zijn toegelaten voor zover zij het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren niet schaden.' De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling stelt vast dat dit een zeer natuurgerichte visie op het landbouwgebied is. Het moet duidelijk zijn dat het hier om agrarisch gebied gaat en niet om natuurgebied of om gebied dat te ontwikkelen is naar natuurgebied. Het perceel maakt immers deel uit van een grotere agrarische structuur en dient dan ook op deze wijze behandeld te worden. Er wordt voorgesteld de verwijzingen naar de natuurwaarden uit de voorschriften te halen en duidelijk te stellen dat alle handelingen en werken gericht op landbouw hier mogelijk moeten zijn, mits het perceel bouwvrij wordt gehouden.

Rekening houdend met deze elementen, wenst de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling een voorwaardelijk gunstig advies te formuleren voor dit voorontwerp RUP onder de strikte voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen.

Gelieve de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling te verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Johan Verstrynghe
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling

College van burgemeester en Schepenen
Grote markt 34
8900 Ieper



Agentschap voor
Natuur en Bos

uw kenmerk

A.RO.SD.10-015

ons kenmerk

AVES/10/1415

bijlagen

vragen naar / e-mail

Lieven Dekoninck
lieven.dekoninck@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

050 45 41 53

datum

25 MAART 2010

Betref: Voorontwerp van GRUP 'Julien Forrez'

Geachte,

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft het RUP met belangstelling doorgenomen.

Het Agentschap merkt op dat er zich in de dichte buurt (< 1 km) van het plangebied geen habitatrictlijngebieden noch vogelrichtlijngebieden, geen ramsargebieden, geen VEN gebieden en geen natuurreservaten bevinden. Binnen het plangebied zijn er geen biologisch waardevolle elementen.

Het Agentschap meent dat in de stedenbouwkundige verordeningen van het RUP nog enkele elementen verduidelijkt en aangevuld dienen te worden.

Gezien de geplande zone 2 (artikel 2.) gedeeltelijk in een bestaand weiland wordt voorzien zal een aanzienlijke ophoging dienen te gebeuren. Het hoogteverschil van het huidige bedrijf ten opzichte van het weiland bedraagt ongeveer 2 meter. Het Agentschap wenst dat bij de globale inrichtingsstudie duidelijk wordt weergegeven hoe hier mee omgegaan wordt en welke gronden aangewend worden. We verwijzen hiervoor onder meer naar de code van goede praktijk van OVAM. Het ophogen door het aanwenden van rest- 'gronden' en allerhande bodemvreemde materialen dient uitgesloten te worden. Voorts wensen we dat de paragraaf over waterbeheer uit hoofdstuk 6 (het beletten van bodemverontreiniging door het plaatsen van een olie-waterafscheider) ook opgenomen wordt in de verordenende voorschriften van zone artikel 2.

Mogen wij u verzoeken ons verder op de hoogte te houden van de stand van zaken in dit dossier?

Met vriendelijke groeten

ir. Brenda Bussche,
Provinciaal directeur

Agentschap voor Natuur en Bos
Provinciale Dienst
Lievekeleiweg 1
3600 Genk
Tel. 050 45 41 75
Fax 050 45 41 75
E-mail: wnl@lne.vlaanderen.be
Web: www.natuurbos.be

| | |
|--------|------------|
| Nr. | 3240 |
| | 29.03.2010 |
| Dienst | Rol |



College van Burgemeester en Schepenen
Grote markt 34
8900 Ieper

| | |
|--------|------------|
| Nr. | 2971 |
| | 22.03.2010 |
| Dienst | Rol |

19 MARCH 2010

| | | | |
|-----------------|----------------|------------------------|--|
| uw kenmerk | ons kenmerk | dossier behandeld door | contact via |
| A.R.O.SD.10-015 | WT 2010 R 0040 | Bram Vogels | b.vogels@vmm.be |

Advies aanvraag voor de plenaire vergadering voor het RUP Forrez te Ieper.
Aanvrager: stad Ieper

Geachte

Op uw verzoek en onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep.

De percelen die deel uitmaken van het RUP zijn volgens de watertoetskaarten deels mogelijk overstromingsgevoelig, grotendeels infiltratiegevoelig en matig tot zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijke schadelijke effecten op het watersysteem zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Het RUP voorziet bijkomende parkeer ruimte voor het bedrijf Forrez Julie. Voor het advies op de screeningsnota verwijzen we naar het advies met kenmerk WT 2010 M 0083.

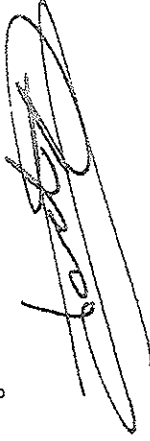
Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De toelichtingsnota geeft aan dat de vergunningen getoetst zullen worden aan de GSV. Er worden bijgevolg geen significant negatieve effecten op het infiltratieregime verwacht.

Er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien zodat er geen significant negatieve effecten op het grondwaterstromingspatroon worden verwacht.

Het plangebied is volgens het zoneringsplan gelegen in centraal gebied. Bijgevolg gaan we ervanuit dat het gebouw, zoals verplicht in Vlarem, aangesloten is op de riolering in de Werviksestraat. Er worden dan ook geen significant negatieve effecten op de (grond)waterkwaliteit verwacht.

Het RUP wordt **gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Hoogachtend

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kris Van den Belt', written over a horizontal line.

Kris Van den Belt
Verantwoordelijke Dienst Lokaal Waterbeheer

Van: Slabbinck, Lut [lut.slabbinck@agentschapondernemen.be]
Verzonden: dinsdag 9 maart 2010 14:49
Aan: Debuf Sandra
Onderwerp: Grup Forrez-plenaire vergadering 2 april

Geachte mevrouw Debuf,

Gelieve mij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering over het voorontwerp van grup 'Forrez'

Het Agentschap Ondernemen adviseert positief over het voorontwerp van grup:

- De opmaak van het grup vloeit voort uit het afleveren van een positief planologisch attest.
- De goedkeuring van het grup zal een verhoging van de verkeersveiligheid en -leefbaarheid met zich meebrengen en een oplossing bieden voor de bestaande parkeerproblematiek.
- Bovendien zal de landschappelijke integratie van het bedrijf verbeteren.

Beleefde groeten

Lut Slabbinck
Adjunct van de directeur

Agentschap Ondernemen
Entiteit Ruimtelijke Economie
Koning Albert II-laan 35 bus 12 1030 Brussel
T 02 553 37 49 F 02 553 34 76
lut.slabbinck@agentschapondernemen.be **opgelet mijn e-mailadres is gewijzigd**
www.agentschapondernemen.be

Disclaimer: Dit elektronische bericht heeft een informeel karakter. Het kan op geen enkele wijze een invloed hebben op de contractuele relaties tussen het Agentschap Ondernemen en de betrokken partij. Alle officiële communicatie moet gebeuren per gewone briefwisseling



Vlaamse overheid

Ruimte en Erfgoed

afdeling West-Vlaanderen
Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge
Tel. 050 44 28 11 - Fax 050 44 28 13
ruimte.erfgoed.wvl@rwo.vlaanderen.be
www.ruimte-erfgoed.be

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen
Grote Markt 34
8900 IEPER

uw bericht van 03.03.2010 **uw kenmerk** A.R.O.SD.10-015 **ons kenmerk** 839/10/MS/AV **bijlagen** dossier

vragen naar / e-mail Marika Strobbe
marika.strobbe@rwo.vlaanderen.be **telefoonnummer** 050 44 29 53 **datum** 25 MAART 2010

Betreeft: IEPER (Zillebeke) : voorontwerp RUP Forrez: plenaire vergadering 02.04.2010.

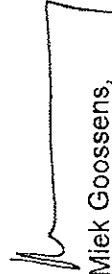
Geachte

In antwoord op uw verzoek om advies van 03.03.2010, ontvangen op 04.03.2010, aangaande de in hoofde vermelde aangelegenheid, kunnen we u mede delen dat het voorontwerp RUP Forrez een verruiming van de bedrijfsoppervlakte voorziet en een wijziging van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar private parkeerplaats en stapelplaats en naar groenbuffer.

De voorziene uitbreiding van het bedrijf is gelegen in de ankerplaats 'Hoge Netelaar -- Groenenburgh' zoals opgenomen in de Landschapsatlas Vlaams Gewest.
Bijkomend wijzen we op het historisch-archeologisch belang van deze locatie gelegen middenin de frontzone van de WO I.

Omwille van deze landschappelijke en historisch-archeologische waarden, kunnen we niet akkoord gaan met de voorgestelde bestemmingswijziging van dit RUP.

Hoogachtend,


Miek Goossens,
Gewestelijk Erfgoedambtenaar

| | |
|-----|------------|
| Nr. | 3395 |
| | 31.03.2010 |
| | Dienst Rol |

