



ZONNEBEKE  
RUP MALENGIER

MAART 2023

---

ontwerp

plan.id. RUP\_33037\_214\_00024\_00001



**algemeen directeur**  
Geert Sanders

**coördinator**  
**ruimtelijke planning en mobiliteit**  
David Vandecasteele

**ruimtelijk planner(s)**  
Nele Vanderstraeten

datum

aanpassing | fase

oktober 2021

opmaak startnota

januari 2022

afwerken startnota (effectenbeoordeling)

april 2022

startnota - publieke raadpleging

oktober 2022

opmaak scopingnota

oktober 2022

opmaak voorontwerp

maart 2023

opmaak ontwerp



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 15 mei 2023  
de algemeen directeur, de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente



INHOUD

# toelichtingsnota 7

## INLEIDING 8

1	beslissing tot opmaak	8
2	doelstelling	8
3	in uitvoering van GRS	8

## AFBAKENING EN SITUERING 9

1	situering	9
2	afbakening plangebied	9

## FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT 10

1	historiek	10
2	bestaande ruimtelijke structuur	10
2.1	bebouwing	11
2.2	ontsluiting	11
2.3	groenstructuur	11
2.4	economische structuur	12

## JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 13

1	juridisch kader	13
1.1	gewestplan (vectorieel)	14
1.2	herbevestigde agrarische gebieden	14
1.3	bijzondere plannen van aanleg	15
1.4	natura 2000	16
1.5	VEN en IVON-gebieden	16
1.6	onroerendergoeddecreet	17
1.7	atlas der buurtwegen	18
1.8	gemeentelijke verordeningen betreffende de aanleg van houtige beplantingen bij bedrijfsgebouwen	18
2	planologisch attest	19
2.1	goedkeuring	19
2.2	aanvraag	20

3	vergunningen	21
3.1	omgevingsvergunning	23

## PLANNINGSKADER 25

1	op vlaams niveau	25
1.1	RSV	25
1.2	visie op landbouw en natuur/afbakeningen	26
2	op provinciaal niveau	26
2.1	PRS	26
2.2	beleidskader	27
3	op gemeentelijk niveau	29
3.1	GRS	29
3.2	toets GRS	30
3.3	mobiliteitsplannen	31

## PLANNINGSOPTIES 32

1	alternatievenonderzoek	32
2	reikwijdte en detaillering	32
3	planopzet	33

## EFFECTENONDERZOEK 34

1	afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht	34
2	een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma	34
2.1	de ruimtelijke ordening	36
2.2	de biodiversiteit, de fauna en de flora	36
2.3	de energie- en grondstoffenvoorraden	38
2.4	de bodem	38
2.5	de landbouw	40
2.6	het water	42
2.7	de atmosfeer en de klimatologische factoren	45
2.8	het geluid	46
2.9	het licht	47
2.10	de stoffelijke goederen	48

2.11	het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed	48
2.12	het landschap	48
2.13	de mobiliteit	49
2.14	de gezondheid en de veiligheid van de mens	50
2.15	de samenhang tussen de genoemde factoren	51
<b>3</b>	<b>relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM</b>	<b>51</b>
<b>4</b>	<b>in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben</b>	<b>52</b>

## **MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN**

### **53**

## **UITLEG PLANOPBOUW**

### **54**

<b>1</b>	<b>Zonering</b>	<b>54</b>
1.1	Artikel 1: Zone voor bedrijvigheid	54
1.2	Artikel 2: Groenbuffer	54

## **OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN**

### **55**

<b>1</b>	<b>limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.</b>	<b>55</b>
----------	---	-----------

## **RUIMTEBALANS**

### **56**

## **REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE**

### **57**

1.1	planschade	58
1.2	planbaten	58
1.3	bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie	58
1.4	beschermingsvoorschriftcompensatie en/of gebruikerscompensatie	59

## **VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES**

### **60**

<b>1</b>	<b>startnota</b>	<b>60</b>
1.1	overzicht van adviezen en inspraakreacties	60
<b>2</b>	<b>scopingnota</b>	<b>63</b>
<b>3</b>	<b>voorontwerp RUP</b>	<b>63</b>
3.1	overzicht van adviezen	63

## **bijlagen**

### **68**



TOELICHTINGSNOTA

## INLEIDING

### 1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste op 28 juni 2021 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Malengier.

### 2 doelstelling

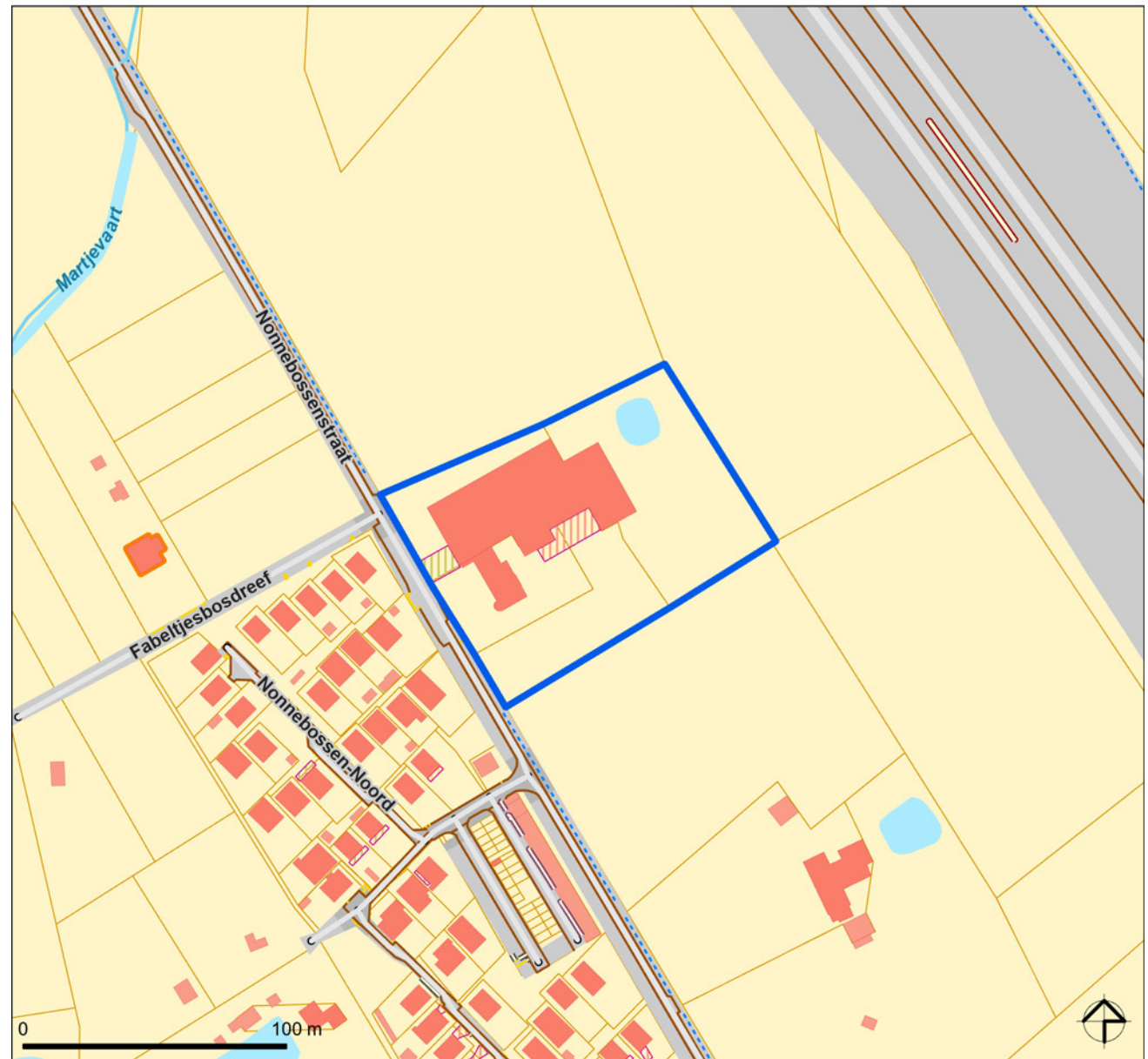
#### ■ reden tot opmaak / doelstelling

Het RUP heeft betrekking op de site van het bedrijf Malengier. Het bedrijf wenst hun bebouwing uit te breiden. Er dient geen extra ruimte buiten de site aangesneden te worden. Op 6 juli 2020 werd een positief attest afgeleverd voor de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie en de behoeften op korte termijn. Het bestuur is hiertoe verplicht een RUP- procedure op te starten.

### 3 in uitvoering van GRS

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zonnebeke werd goedgekeurd door de deputatie op 4 november 2004. In het GRS werd geen expliciete uitspraak over het bedrijf en haar directe omgeving opgenomen.

#### GRB ZONNEBEKE bron: AIV, 18-10-2021





## AFBAKENING EN SITUERING

### 1 situering

Het plangebied situeert zich langsheen de Nonnebossenstraat in het westen van de gemeente Zonnebeke. Het plangebied wordt in het oosten fysiek gescheiden van de woonkern van de gemeente Zonnebeke door de A19. In het westen grenst het bedrijf aan de Nonnebossen (verblijfsrecreatie) een dichtbebouwde cluster van permanente bewoning en tweede verblijven.

### 2 afbakening plangebied

Het plangebied met een oppervlakte van ca. 1 ha 04 a wordt begrensd door:

- de Nonnebossenstraat ten (zuid)westen
- landbouwgronden

Het plangebied omvat de huidige bedrijfsterreinen. Er worden geen extra gronden aangesneden.

### LUCHTFOTO

bron: AIV, versie 18/10/2021



## FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

### 1 historiek

Het kleinschalige familiebedrijf werd opgericht in 1986. Naast de oorspronkelijke woning werd een loods gebouwd (noordelijke zijde). In een latere fase, in 1994, werden achterliggend aan de eerste loods extra loodsen gebouwd. De loodsen werden gebouwd voor loonwerkersbedrijf, verhuur van machines voor loonwerk en landbouwers. Eveneens werd in noordoostelijke hoek een waterput aangelegd. In 2001 werd de site opgenomen in het sectoraal BPA zonevremde bedrijven. In het BPA werd de mogelijkheid geboden om de bebouwing uit te breiden.

**LUCHTFOTO**  
bron: AIV, versie 1979-1990



In 2003-2004 volgde de bouw van de achterste loods. Sindsdien zijn er geen grote veranderingen zichtbaar op het terrein.

### 2 bestaande ruimtelijke structuur

De omschrijving van de ruimtelijke structuur heeft betrekking op de feitelijke toestand en zijn ruimtelijke context.

Het plangebied situeert zich aan de rand van de heuvelrug ter hoogte van verspreide historische boscomplexen. Het plangebied bevindt zich momenteel in een transitie. In 2020 verkreeg het bedrijf een positief planologisch attest waardoor het bedrijf een vergunning kon aanvragen om een uitbreiding van de bebouwing te realiseren. Het bedrijf verkreeg de vergunning op 15 maart 2021 (zie juridisch ruimtelijke structuur - vergunningen). De werkzaamheden voor de uitbreiding zijn onlangs opgestart. Hierdoor zijn de basiskaarten niet altijd actueel. De foto's verduidelijken de werkzaamheden (januari 2022).

**LUCHTFOTO**  
bron: AIV, versie 2000-2003



## 2.1 bebouwing

Aan de rechter zijde van het perceel is de bedrijfswoning gelegen. De woning betreft een gelijkvloerse bouwlaag afgewerkt met een zadeldak met nok evenwijdig aan de voorgevel.

De achter en naastliggende bedrijfsbebouwing kenmerkt zich door een industriële bouwstijl afgewerkt met hellende daken.

Aan de linkerzijde werd een keermuur en een verhoging van het terrein gerealiseerd.

In de bedrijfsgebouwen naast de woning werd een toonzaal ingericht.

De vergunde werkzaamheden werden opgestart. Voor omschrijving bebouwing zie onderdeel juridisch ruimtelijke structuur - vergunningen



## 2.2 ontsluiting

Het plangebied situeert zich langsheen de Nonnebossenstraat te Zonnebeke. Er zijn op heden verschillende toeritten tot het terrein. De woning is centraal bereikbaar via een oprit. De achterliggende bebouwing is eveneens (beperkt) bereikbaar langsheen deze ontsluiting. Rechts en links is er een toegang naar de bedrijfsgebouwen.

In het zuiden geeft de Nonnebossenstraat uit op de Oude Kortrijkstraat die een onmiddellijke aansluiting vindt op de N8. De N8 vormt de verbinding tussen Ieper en Menen (en met de N37 en de N303). Zowel via de N37 en de N303 is er een onmiddellijke aansluiting op het hoger verkeersnetwerk van de A19.



## 2.3 groenstructuur

De groenstructuur op de site is vrij beperkt.

Aan de noordelijke zijde van het terrein is er ter hoogte van de bebouwing een lage groenzone. De hoogte is vrij beperkt. Aan de rechterzijde is er een ter hoogte van de bebouwing een streekeigen haag met een hoogte van ongeveer 2m.

Ter hoogte van de rooilijn werd er ter hoogte van een woning een taxus haag aangeplant. Voor de woning is er een voortuin ingericht. Deze werd met de haag afgebakend.



## 2.4 economische structuur

Actuele bedrijfsactiviteiten:

- verkoop en verhuur: Het bedrijf betreft een landbouwmecanische bedrijf dat gespecialiseerd is in de verkoop en/of herstelling van (tweedehands)machines en materiaal voor landbouwdoeleinden.
- onderhoud en herstelling: Het bedrijf levert ter zake ook advies en herstelservice. Er wordt geen onderhoud voor derden verricht; de herstelservice betreft enkel de eigen geleverde of ter beschikking gestelde machines en materialen. Met andere woorden enkel dienst na verkoop.

De personeelsformatie bestaat naast de zaakvoerders uit 7 medewerkers.

De bedrijfsactiviteiten zijn (vermoedelijk deels) gerelateerd aan de landbouw. Het herstellen van tractoren wordt beschouwd als een para-agrarische functie. De verkoop en het verhuren van landbouwmachines zijn zonevreemd in agrarisch gebied.



## BESTAANDE TOESTAND

bron: GRB Zonnebeke (toestand 25-05-2021, AIV) + aanvullingen: plaatsbezoek (d.d. 27-01-2022)



## JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

### 1 juridisch kader

Onderstaande tabel verduidelijkt de ligging van het plangebied in de juridische ruimtelijke structuur.

De verschillende juridische plannen worden hieronder weer-gegeven. Indien het plangebied in de nabijheid van of in het vermelde plan gelegen is, wordt dit aangeduid (☑) in de tweede kolom, een verduidelijking kan vermeld worden in de derde kolom.

type plan		referentie
gewestplan (vectorieel)	☑	landschappelijk waardevol agrarisch gebied
herbevestigde agrarische gebieden	☑	gelegen in HAG
ruimtelijke uitvoeringsplannen		PRUP Solitaire vakantiewoningen Westhoek. Niet van toepassing op het plan.
bijzondere plannen van aanleg	☑	gelegen in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven fase I – deelplan 1/11 MALENGIER Willy & zn Landbouwmachines en tractoren (MB 10 mei 2001).
RAMSAR		Niet van toepassing
natura 2000 vogelrichtlijngebied habitatrichtlijngebied		Niet van toepassing Ten oosten van het plangebied (overzijde autosnelweg) is het habitatrichtlijn-gebied West-Vlaams Heuvelland gelegen.
VEN- en IVON-gebieden		Ten oosten van het plangebied (overzijde autosnelweg) is het gen-gebied 'De leperboog' gelegen.
historisch permanente graslanden		Niet van toepassing voor het plangebied.
beschermd gebieden duinendecreet		Niet van toepassing
UNESCO werelderfgoed		Niet van toepassing
onroerenderfgoeddecreet geïntariseerd onroerend erf- goed/ wetenschappelijke inventaris	☑	Niet van toepassing voor onderhavig plangebied of de nabije omgeving. Binnen de contouren en in de nabije omgeving van het plangebied is geen vastgesteld bouwkundig erfgoed gelegen. Binnen de contouren van het plan-gebied zijn er geen archeologische elementen opgenomen in de CAI. In de nabije omgeving zijn enkele restanten aangetroffen en opgenomen in de CAI.
vastgestelde inventarissen		Ten oosten van het plangebied (overzijde autosnelweg) is het vastgesteld landschapsrelict landschapsatlasrelict gelegen.
beschermd onroerend erfgoed		Geen beschermd onroerend erfgoed, ten oosten van het plangebied (1km), zijn enkele beschermde monumenten gelegen (o.m.: Drie bunkers Polygoonbos, Buttes New British Cemetery, Polygon Wood Cemetery).
plannen onroerend erfgoed		Niet van toepassing
waterwingebieden		Het plangebied is gelegen in het drinkwater beschermingsgebied (stroomge- bied van de IJzer, Blankaart en Ieper). Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of een beschermingszone waterwingebied.
atlas der buurtwegen	☑	Het plangebied wordt begrensd door de Nonnebossenstraat, chemin 26 bis.
rooilijnplan		Niet van toepassing
Vlaams hydrografische atlas		Niet van toepassing voor het plangebied. De dichtsbijzijnde waterloop is de Martjevaart (2 <sup>de</sup> categorie) gelegen op 140m van het plangebied.
gemeentelijke verordeningen	☑	
signaalgebieden		Niet van toepassing
eigendomsstructuur		Het plangebied heeft betrekking op de bedrijfsite van het bedrijf Malengier.

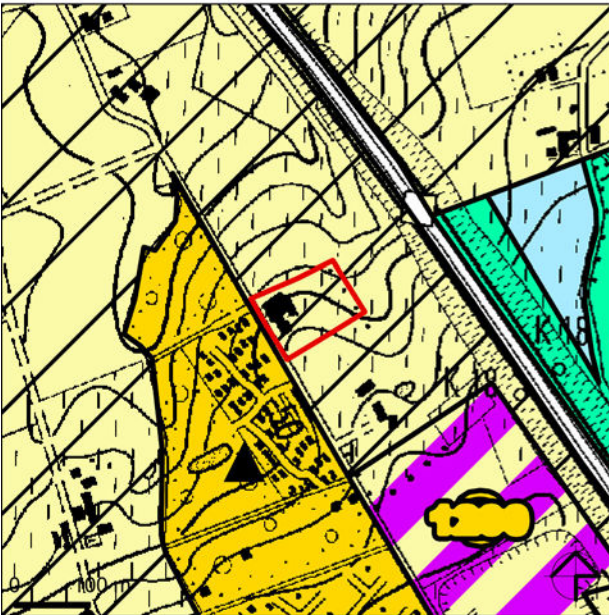
## 1.1 gewestplan (vectorieel)

Volgende delen van het gewestplan 'Ieper- Poperinge' (goedgekeurd bij K.B. van 14 augustus 1979 en latere wijzigingen) liggen binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP:

- landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

### GEWESTPLAN

bron: Departement Omgeving – VPO, versie 01-12-2020



#### LEGENDE

- contour
- 1200 - ontginningsgebieden
- 0200 - gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- 0402 - gebieden voor verblijfrecreatie
- 0800 - bosgebieden
- 0900 - agrarische gebieden
- 0901 - landschappelijk waardevol agrarische gebieden
- 1500 - bestaande autosnelwegen

## 1.2 herbevestigde agrarische gebieden

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de verschillende regio's. De Vlaamse regering nam kennis van deze visie en keurde de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen en het bijhorende operationeel uitvoeringsprogramma goed. In de operationele uitvoeringsprogramma's werd aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Het plangebied is gesitueerd in de regio Kust-Polders-Westhoek. Het plangebied is gelegen in een door de Vlaamse regering herbevestigd agrarisch gebied. Het plangebied situeert zich in de deelruimte West-Vlaamse Heuvels, het betreft het gemengd landbouwgebied van Zonnebeke.

### HERBEVESTIGDE AGRARISCHE GEBIEDEN

bron: Departement Ruimte Vlaanderen, versie 28-01-2013



#### LEGENDE

- contour
- Herbevestigde Agrarische Gebieden

### 1.3 bijzondere plannen van aanleg

De site werd geordend door het sectoraal BPA zonevremde bedrijven fase I – deelplan 1/11 MALENGIER Willy & zn Landbouwmachines en tractoren (MB 10 mei 2001).

Het doel van het BPA was het creëren van een juridisch kader in functie van de bestemming van de gevestigde activiteiten.

De zones voor bebouwing werden op heden zo goed als volledig benut.

Bestemmingzones:

- zone 1: Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen
- zone 2: Private parkeerplaatsen, koeren, laad- en losplaatsen, weegbrug.
- zone 3: Bufferzone
- zone 5: Achteruitbouwzone
- zone 6: Koeren en hovingen
- zone 9: Bedrijfswoning.

In zone 1 werden de gebouwen bestemd voor bedrijfsdoeleinden van het aldaar gevestigde bedrijf.

#### BPA ZONEVREMDE BEDRIJVEN

bron: wvi



#### LEGENDE

1	Zone 1: Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen
2	Zone 2: Private parkeerplaatsen, toeritten, laad -en losplaatsen, weegbrug
3	Zone 3: Bufferzone
5	Zone 5: Achteruitbouwzone
6	Zone 6: Koeren en hovingen
9	Zone 9: Bedrijfswoning

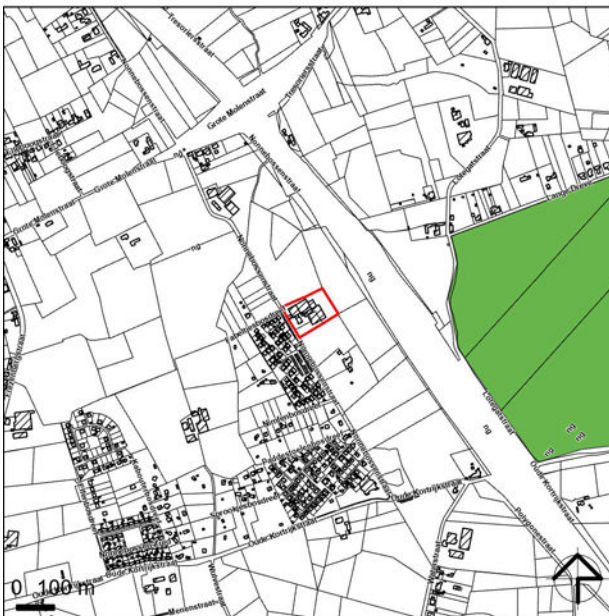
## 1.4 natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Het netwerk omvat alle gebieden die beschermd zijn op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992).

### NATURA 2000 VOGEL- EN HABITATRICHTIJNGEBIEDEN

bron: Agentschap voor Natuur en Bos, SBZ-V (2005), SBZ-H (2013)



#### LEGENDE

- contour
- Habitatrichtlijngebieden

### 1.4.1 vogelrichtlijngebieden

In de nabije omgeving zijn geen vogelrichtlijngebieden gelegen.

### 1.4.2 habitatrichtlijngebied

De richtlijn (92/43/EEG) inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. Hiertoe worden Speciale Beschermingszones afgebakend (de habitatrichtlijngebieden).

Het plangebied is gelegen nabij het habitatrichtlijngebied Westvlaams Heuvelland. Het habitatrichtlijngebied Westvlaams Heuvelland bestaat uit verschillende gebieden. Het dichtste habitatrichtlijngebied is oostelijk gelegen van het plangebied. Beiden worden van elkaar gescheiden door de autosnelweg. Het plangebied is gelegen op ongeveer 300m.

## 1.5 VEN en IVON-gebieden

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de open ruimte in het buitengebied maximaal vrijwaren voor landbouw, natuur en bos.

De regering besliste de afbakening van deze landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken. In een eerste fase werd bestaand natuurgebied aangeduid als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). In de tweede fase worden sinds 2004 de landbouwgebieden en de resterende natuur- en bosgebieden afgebakend.

Het VEN betreft een samenhangend en georganiseerd geheel van gebieden van de open ruimte waarin een specifiek beleid inzake het natuurbehoud, gebaseerd op de kenmerken en elementen van het natuurlijk milieu, de onderlinge samenhang tussen de gebieden van de open ruimte en de aanwezige en potentiële natuurwaarden wordt gevoerd.

In het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu werd bepaald dat geen toestemming of vergunning kan verleend worden voor een activiteit die onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken met uitzondering bij afwezigheid van een alternatief, om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard. In dat geval dienen alle schadebeperkende en compenserende maatregelen genomen te worden.

In het VCRO behoren de VEN- gebieden tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Het plangebied is gelegen nabij De Ieperboog. Beide gebieden zijn gelegen op ong. 1 km van het plangebied. Dit ten oosten en ten zuiden.





## VEN EN IVON

bron: Agenschap voor Natuur en Bos, 05-12-2015



### LEGENDE

-  contour
-  Grote eenheid natuur

## 1.6 onroerenderfgoeddecreet

Dit decreet heeft als doel om het behoud en het beheer van de waarden van onze landschappen, monumenten en archeologie te verzekeren.

Er zijn op Vlaams niveau drie verschillende statuten:

- geïnventariseerd onroerend erfgoed
- vastgesteld onroerend erfgoed
- beschermd onroerend erfgoed

### 1.6.1 geïnventariseerd onroerend erfgoed

#### ■ bouwkundig erfgoed

Binnen de contour van het plangebied werden geen relicten aangeduid.

#### ■ landschapsrelicten

De landschapsatlas geeft een overzicht van historische landschapselementen, structuren en gehelen.

Het plangebied situeert zich in de niet vastgestelde relictzone 'Rug van Westrozebeke'.

#### ■ archeologie

- Centrale Archeologische Inventaris

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.

Binnen het plangebied zijn geen geregistreerde vindplaatsen. In de nabijheid van het plangebied (ten noorden)

werden volgende vindplaatsen opgenomen in de Centrale Archeologische Inventaris:

- ID 159704 Nonnebossenstraat II: Deep dugout 'Dead mule jargon' WO I (Bron > GIS-laag).
- ID 160147 Nonnebossenstraat III: Britse dugout WO I. In het midden van de jaren '80 zouden twee gaten ingevallen en weer aangevuld zijn. Sindsdien is er niets meer gezien.
- ID 220746 Nonnebossenstraat IV: Metaaldetectievondst
- ID 221047 Nonnebossenstraat IV: Metaaldetectievondst

## CENTRALE ARCHEOLOGISCHE INVENTARIS

bron: CAI



- wetenschappelijke inventaris

De inventaris bevat waardevolle archeologische zones, zoals historische stadskernen. De zones nabij het plangebied werden reeds vastgesteld of beschermd.

### 1.6.2 vastgestelde inventarissen

Het onroerendergoeddecreet voorziet in het opmaken en vaststellen van de inventarissen op vlak van erfgoed.

#### ■ de vastgestelde landschapsrelicten

In de nabijheid van het plangebied zijn twee vastgestelde landschapsrelicten gelegen:

- ID 10452 Polygoonbos en Reutelbeekvallei (ten oosten van het plangebied op ong. 300m).
- ID 10453 Ieperse vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en heuvelrug Wijtschate-Mesen (ten zuiden van het plangebied op ong. 1,2 km).

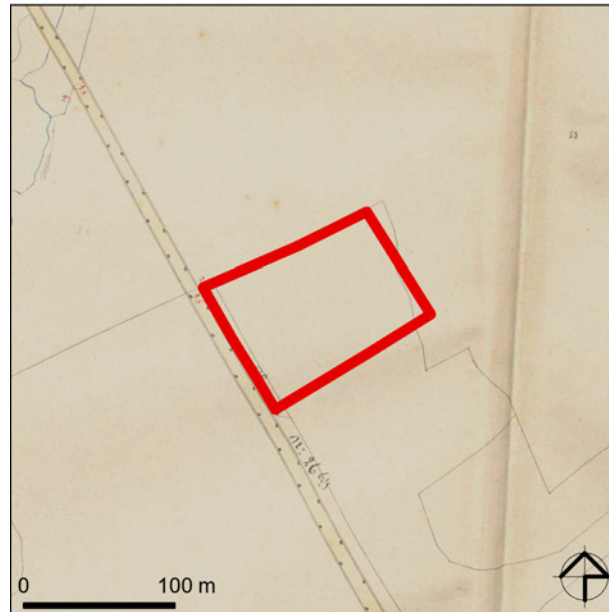
### 1.7 atlas der buurtwegen

Een buurtweg, voetweg / chemin, sentier is een openbare weg ingeschreven in de atlas der buurtwegen. Onder buurtwegen in algemene zin worden zowel de chemins als de sentiers begrepen. Ze kunnen in het openbaar domein liggen (aangeduid met volle lijn) of op private grond, maar met een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang (aangeduid met stippellijn). Ook de breedte wordt in de atlas aangegeven.

De chemins 26 bis, grenzend aan de contour van het plangebied valt, ter hoogte van het plangebied samen met gemeenteweg Nonnebossenstraat

#### ATLAS DER BUURTWEGEN

bron: Provincie West-Vlaanderen, 1843 - 1845



### 1.8 gemeentelijke verordeningen betreffende de aanleg van houtige beplantingen bij bedrijfsgebouwen

De verordening is van toepassing op het bouwen, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van bedrijfsgebouwen en -constructies (excl. verhardingen van grondoppervlakte), welke vergunningsplichtig zijn gesteld krachtens het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen, die gelegen op het grondgebied van de gemeente Zonnebeke, buiten volgende bestemmingen

- (alle vormen van) woongebied / wonen
- (alle vormen van) industriegebied die uitgerust/voorzien zijn met een gemeenschappelijk groenbuffer die verder onderhouden wordt door de beheerder van de groenzone'

Bij de aanleg van houtige beplantingen dient uitsluitend gebruik gemaakt te worden van streekeigen en traditioneel gebruikte boom- en struiksoorten.

Er dient een analyse opgemaakt te worden waarbij dient aangetoond te worden welke landschappelijke integratie het gewenste resultaat kan geven.

De houtige beplantingen dienen finaal gerealiseerd te zijn ten laatste het eerste plantseizoen na de voltooiing of ingebruikname van het vergunningsplichtige bedrijfsgebouw of-constructie.

De bouwheer draagt zorg voor een vakkundige aanleg van de houtige beplantingen in kwestie. Hij draagt eveneens zorg voor een vakkundig beheer en onderhoud van de houtige beplantingen. Hij voert hiertoe alle onderhoudshandelingen uit die vereist zijn voor het bereiken en in stand houden van het vooropgestelde eind beeld.

## 2 planologisch attest

### 2.1 goedkeuring

In de gemeenteraad van 6 juli 2020 werd het planologisch attest verleend voor de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie en de behoeften op korte termijn zijnde:

- de nood aan afdoende ruimte om de machines en materialen te presenteren. De nood aan een afdoende “uitstalruimte” (overdekt en buiten) vloeit effectief voort uit:
  - de eisen die gebruikelijk worden gesteld door de firma's waarvan het bedrijf officieel verdeler is;
  - vraagstellingen vanuit het bestaande cliënteel naar een professionele showroom;
  - de noodzaak aan aantrekkelijke uitstalruimten om te kunnen mee evolueren in een concurrentiële sector.
- de wens om naar buiten te treden als een professioneel bedrijf binnen een visueel aantrekkelijk kader.
- Daarnaast blijkt uit de dagelijkse praktijk dat er een groeiende nood bestaat aan een onderhoudscentrum voor landbouwmachines. De uitbreiding van de bestaande werkplaats is noodzakelijk wil het bedrijf een optimale dienstverlening aan de bestaande en de nieuwe klanten garanderen. De nood aan een uitbreiding van de bestaande werkplaats vloeit voort uit:
  - de behoefte aan een performant eigen atelier voor herstellingen en onderhoud, zodanig dat geval van nood snel kan worden geïntervenieerd;
  - het toenemend belang van het beschikken over een eigen hersteldienst (service na verkoop);
  - het groeiend aanbod van de te koop aangeboden machines, met elk hun eigen specificiteiten vereisen dat de onderhoudszone functioneel kan heringericht worden.

Op korte termijn beoogt het bedrijf derhalve een optimalisering en uitbreiding van de beschikbare ruimte, zodat het bedrijf ook in de toekomst haar marktpositie kan bestendigen.

De navolgende voorwaarden dienen nageleefd te worden:

- aanleg van de noordelijke groen buffer, zoals reeds voorzien in het geldende bijzonder plan van aanleg, het eerste plantseizoen na de afgifte van het positief planologisch attest. De groenzone (bufferzone 3 in de aanvraag) aan de oostzijde (kant A19) moet zowel in de hoogte als in de breedte voldoende worden ingevuld;
- de uitbreiding van de toonzaal aan de noordzijde moet beperkt blijven;
- in het later op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan dienen er voldoende waarborgen opgenomen te worden voor maximaal behoud en herbruik waterbergend vermogen.
- de voorliggende aanvraag betreft het maximaal haalbare voor het bedrijf op de huidige locatie. Indien er zich in de toekomst nog uitbreidingsvragen zouden voordoen, dan dient gekeken te worden naar een herlokalisatie.
- de nevenactiviteiten van het bedrijf dienen beperkt te blijven. In het later op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan dienen hiervoor de nodige stedenbouwkundige voorschriften opgenomen te worden.

Er zijn geen behoeften op lange termijn.

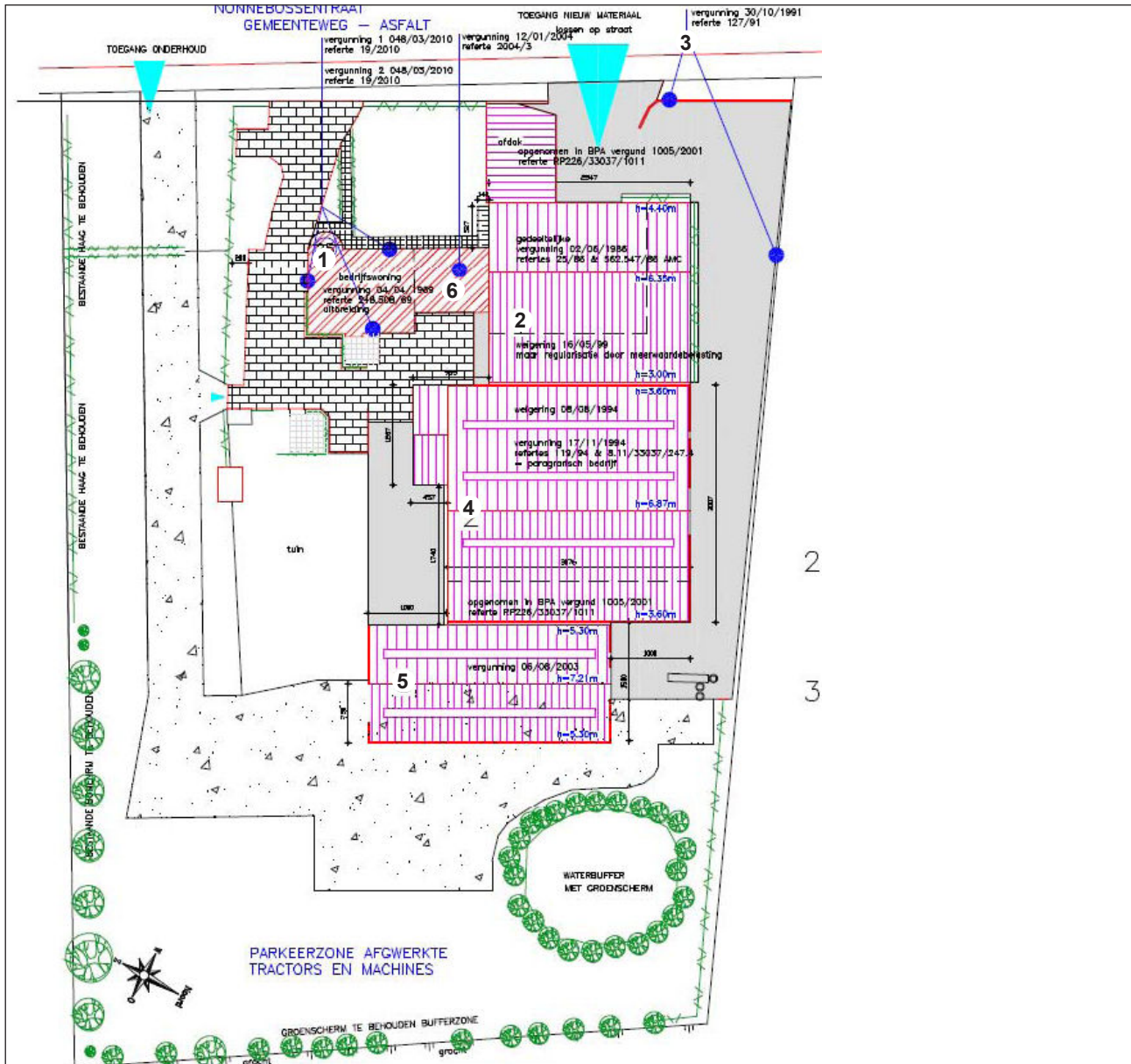


### 3 vergunningen

nr.	datum	omschrijving
<b>stedenbouwkundige vergunningen</b>		
1	14/04/ 1969	verbouwen van een woning
2	02/06/1986	bouwen van een bergplaats voor landbouwmateriaal en voedselopslag
		Op 29 november 1988 werd een bouwovertreiding vastgesteld inzake het bouwen van een bergplaats voor landbouwmateriaal en voedselopslag. De bergplaats werd groter uitgevoerd dan hetgeen op het goedgekeurd plan werd opgenomen en de bestemming van de bergplaats werd gewijzigd naar herstelplaats van landbouwmachines.
		Op 16 mei 1990 werd de regularisatie voor het bouwen van een loods van landbouwmateriaal en herstelling geweigerd. Bijgevolg werd een meerwaardesom gevorderd van 270.538 Belgische frank. Deze som werd betaald op 18 december 1990. Door het betalen van de meerwaardesom wordt de bouwovertreiding gedoogd.
3	30/10/1991	bouwen van een grondkeringsmuur
4	17/10/1994	uitbreiden van een loods voor loonwerkersbedrijf, verhuur van machines voor loonwerk en landbouwers
1	04/03/1997	het wijzigen van voor-, zij- en achtergevel van de woning
5	05/08/2003	bouwen van een loods
6	12/01/2004	verbouwen van oude stallingen in een bergruimte
1	08/03/2010	bouwen van een veranda en het plaatsen van nieuwe ramen in de voorgevel van een woning
<b>milieuvergunningen</b>		
	22/08/1994	wijziging van een bestaande exploitatie van een inrichting klasse 2. Vervallen op 1 september 2011.
	26/08/2019	aktename milieumelding voor het exploiteren van verkoop en/of herstellingen van landbouwmachines.

In het goedgekeurde planologisch attest werd de vergunningstoestand gemotiveerd. Hierbij werd beoordeeld dat de gebouwen en de functies hoofdzakelijk vergund geacht zijn.

# AANDUIDING VERGUNDE TOESTAND PLANOLOGISCH ATTEST



### 3.1 omgevingsvergunning

OMV\_2020154390 ingediend op 17 november 2020. De vergunning werd verleend op 15 maart 2021.

De aanvraag omvat het bouwen van een nieuwe werkplaats met burelen en garage, het aanleggen van bijkomende verharding/parking met reliëfwijziging en het aanleggen van keermuren. De oostelijk gelegen loods en het zuidelijke gedeelte wordt gesloopt.

De aanvraag wijkt beperkt af van de stedenbouwkundige en planologische voorschriften van de behoeften op korte termijn vernoemd in het afgeleverde positief planologisch attest.

De aanvraag voorziet namelijk in een verharding (grasdallen) in zone 3 (bufferzone). Volgens het planologisch attest moet de groenzone aan de oostzijde zowel in de hoogte als in de breedte voldoende worden ingevuld. Dergelijke afwijkingen kunnen dan ook niet worden toegestaan, de aanleg van grasdallen dient beperkt te blijven tot zone 2 : private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen en weegbrug.

Naar aanleiding van deze afwijking werd de aanleg van verharding (grasdallen) in de bufferstrook geweigerd.

#### ■ beschrijving van de aanvraag

- slopen van een gedeelte bestaande loods: Oostelijke loods en het zuidelijk gedeelte wordt gesloopt.
- bouwen van een werkplaats met bureel:
  - de bebouwing heeft een maximale hoogte van 11m
  - de bebouwing heeft een voetafdruk van 38m x 40,5m
  - de bebouwing wordt aangebouwd tegen de rechter gevel van de bestaande (te behouden) bebouwing (werkplaats)
  - de bebouwing wordt ingeplant op ongeveer 48,8m van de voorperceelsgrens, op min. 10,76m van

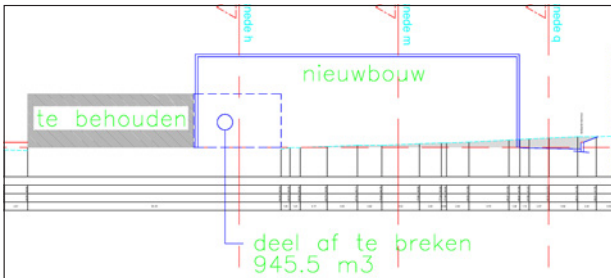
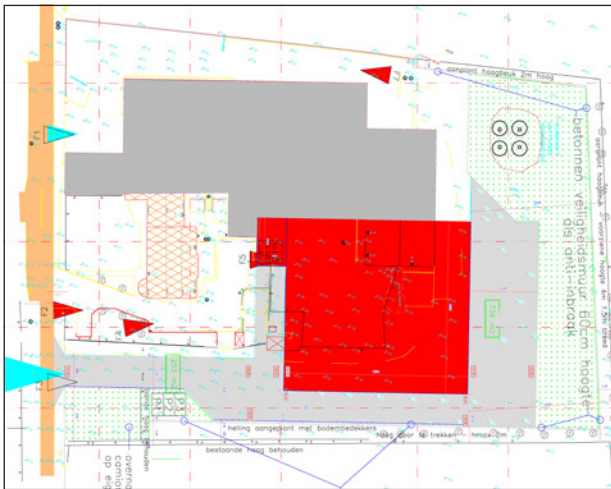
de zijperceelsgrens en op min. 29,68 m van de achterperceelsgrens

- in het voorste deel van het gebouw (de eerste 8m) wordt een bureel voorzien met gelijkvloers onthaal, bureau's, sanitair en opslagruimte. Op de eerste verdieping een kantoor, refter en opslagruimte en op de tweede verdieping een opslagruimte, keuken, WC, leslokaal, en een terras.
- bouwen van een garage:
  - bouwhoogte 4m
  - voetafdruk 6,5m x 10,83m
  - het gebouw wordt aangebouwd tegen de rechter gevel van de bestaande (te behouden) bebouwing (werkplaats) en raakt met de achterzijde aan de nieuw te bouwen werkplaats met bureel
- aanleggen van betonverharding: het betreft een oprit en een ontsluitingsweg voor, rechts en achter de nieuwe bebouwing. Ong. 1600m<sup>2</sup>
- aanleggen van grasdallen
  - er werden twee zones aangevraagd, dit met een oppervlakte van 275,85 m<sup>2</sup> en 202,32 m<sup>2</sup>.
  - de eerste zone situeert zich rechts van de oprit (dienstig als parkeerplaats en overnachtingsplaats vrachtwagens leveranciers), de tweede zone situeert zich achteraan het perceel (aansluitend bij bestaande en toekomstige verharding en de keermuren).
- reliëfwijziging: beperkte aanpassing voor de aanleg van de toegangsweg (afgraven).
- aanleggen van keermuren en veiligheidsmuur: langsheen de rechterperceelsgrens op min. 3m, langsheen de linkerperceelsgrens op min. 2m (over een beperkte lengte), langsheen de achterperceelsgrens op min. 3m.
- aanplanten groenbuffer

# OMGEVINGSVERGUNNING

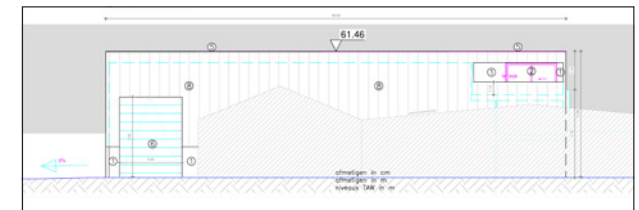
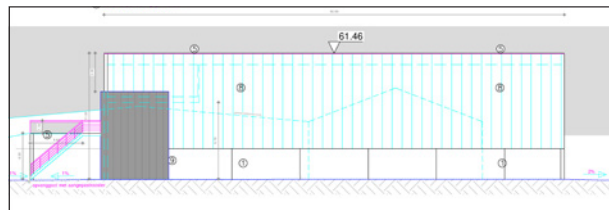
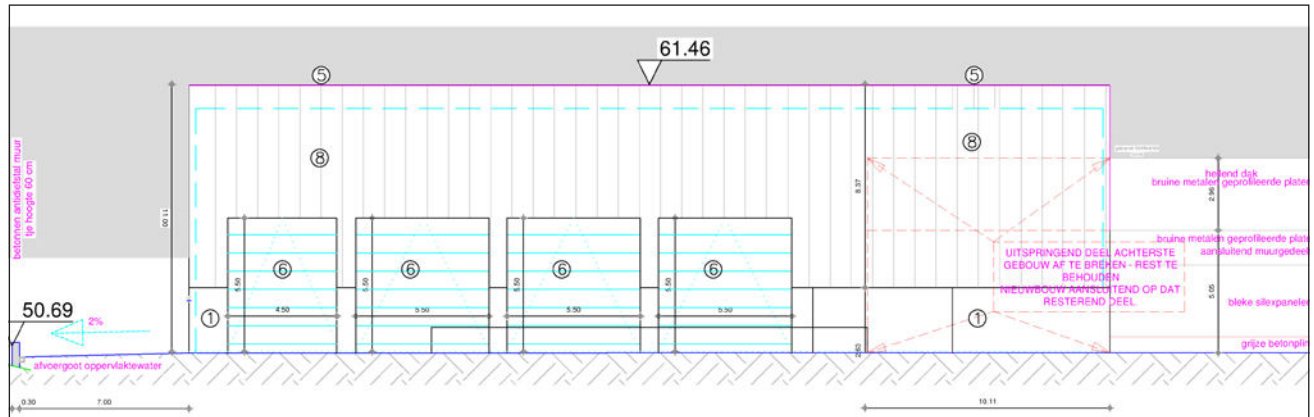
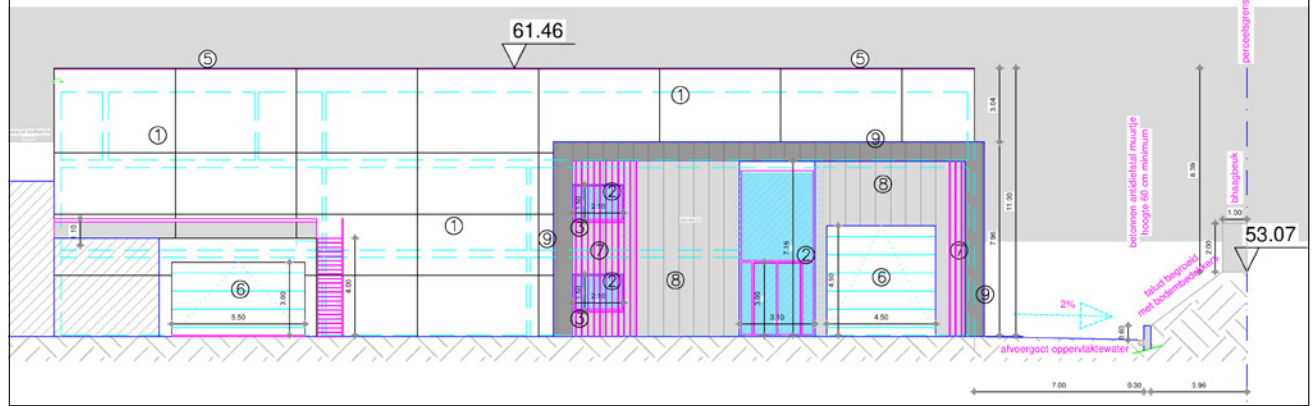
bron: OMV\_2020154390

onder: inplantingsplan nieuwe bebouwing + terreinprofiel  
 rechts: gevelaanzichten (voorzijde, achterzijde, rechts en links)



## GEVELMATERIALEN

- ① geïsoleerd betonpaneel grijs
- ② Aluminium schrijnwerk zwart
- ③ aluminium dorpels zwart
- ④ blauwe hardsteen dorpels verzoet
- ⑤ dakrand in aluminium zwart
- ⑥ geïsoleerde sectionale poort aluminium zwart
- ⑦ aluminium lamellen zwart
- ⑧ sandwichpanelen zwart metaal
- ⑨ sandwichpanelen grijs metaal





In de ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk) worden uitspraken gedaan die een richtinggevend of bindend kader vormen voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

### 1 op vlaams niveau

#### 1.1 RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau:

- stedelijke gebieden en stedelijke netwerken;
- elementen van het buitengebied;
- economische knooppunten;
- lijninfrastructuren.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door bundelen van functies en activiteiten;
- het behoud en de versterking van het buitengebied door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse regering de gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. In deze herziening komen er twee belangrijke aspecten aan bod:

- ruimte voor wonen enerzijds
- en ruimte voor bedrijvigheid anderzijds.

Op 17 december 2010 heeft de Vlaamse regering de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De tweede herziening gaat hoofdzakelijk over het actualiseren van het cijfermateriaal rond wonen, werken, open ruimte, recreatie en infrastructuur. Er is tevens een afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid.

Binnen het RSV wordt een onderscheid gemaakt tussen gemeenten gelegen in het stedelijk gebied en gemeenten gelegen in het buitengebied. De gemeente Zonnebeke is gelegen in het buitengebied.

Binnen het RSV wordt geopteerd voor een optimalisering van het bestaande wegennet op basis van een functionele categorisering. Functioneel heeft men drie hoofdfuncties: de verbindingfunctie, de verzamelfunctie en de functie van toegang geven. Op basis hiervan wordt enerzijds een onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen, primaire wegen, secundaire wegen en lokale wegen. Hoofdwegen en primaire wegen worden op Vlaams niveau afgebakend. Ter hoogte van het plangebied werd de primaire weg II A19 Kortrijk- leper geselecteerd.

Secundaire wegen worden geselecteerd binnen het Provinciaal structuurplan.

## 1.2 visie op landbouw en natuur/afbakeningen

Het RSV wenst het buitengebied te vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos.

De Vlaamse overheid bakent op die manier agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebieden en andere gebieden af in ruimtelijke uitvoeringsplannen, in uitvoering van het RSV.

De Vlaamse overheid stelde een ruimtelijke visie op die weergeeft welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Deze visie vormt de basis voor de gewestelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. Hieraan wordt een operationeel uitvoeringsprogramma gekoppeld waarin de prioriteiten en fasering zijn vastgesteld.

Het plangebied is gesitueerd in de regio Kust-Polders-Westhoek. Het plangebied is gelegen in een door de Vlaamse regering herbevestigd agrarisch gebied. Het plangebied situeert zich in de deelruimte West-Vlaamse Heuvels, het betreft het gemengd landbouwgebied van Zonnebeke.

Volgende ruimtelijke concepten opgenomen onder de gewenste ruimtelijke structuur hebben betrekking op de nabije omgeving van onderhavig plangebied:

- Ten noorden van het plangebied is het gemengd landbouwgebied van Zonnebeke gelegen.
- Het plangebied situeert zich in tussen enkele historische bosrelicten. Het concept versterken bos- en natuurlijke structuur op heuveltoppen heeft hierdoor betrekking op de nabije omgeving.

## 2 op provinciaal niveau

### 2.1 PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2002. Naast het RSV vormt het PRS een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie West-Vlaanderen sluit aan bij het RSV en geeft verdere invulling aan elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbehalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin deze elementen gelegen zijn.

De visie op provinciaal niveau over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. Per deelruimte worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd.

De herziening van het PRS West-Vlaanderen bestaande uit een informatief, richtinggevend, bindend deel en een kaartenbundel in addendum werd goedgekeurd op 11 februari 2014 met uitsluiting van de bepalingen inzake de normen voor sociale woningen op vergunningenniveau en op planniveau bij de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur.

### ■ gewenste nederzettingsstructuur

De deelgemeente Zonnebeke werd geselecteerd als hoofddorp, de deelgemeente Geluvelde als woonkern.

### ■ gewenste natuurlijke structuur

Het plangebied situeert zich ter hoogte van het stimulansgebied kleine landschapselementen 'Het gebied rond de bosgordel ten oosten, zuiden en zuidwesten van Ieper'. Dit zijn zones waar KLE op een wenselijke manier kunnen bijdragen tot het opkrikken van de landschapsecologische kwaliteit. Deze KLE kunnen zowel een bufferende (dichtbij natuurkerngebieden) als verbindende (tussen natuurkernen onderling) rol spelen.

Al naar gelang de natuurkernen die gebufferd en/of verbonden horen te worden, kan de focus ofwel liggen op:

- houtige kleine landschapselementen (houtkanten, hagen, dreven, boomgaarden, ...) tussen en rond de droge natuurkerngebieden, of
- natte kleine landschapselementen (poelen, laantjes, grachten, ...) tussen en rond de natte natuurkerngebieden.

### ■ gewenste structuur van verkeer en vervoer

Binnen het 'autowegennet' is de selectie van secundaire wegen van belang. Binnen de secundaire wegen worden drie subcategorieën onderscheiden: secundaire weg I, II en III. Ze hebben respectievelijk voornamelijk een verbindende functie, een verzamelende functie en een verbindende functie specifiek voor het openbaar vervoer en het fietsverkeer.

In de omgeving van het plangebied zijn volgende wegen geselecteerd als secundaire wegen cat II: N37 (van de N336 (Ieper) tot de N332 (Zonnebeke)), N332 (van de N37 tot de N303) en N303 (van de N313 (Westrozebeke-Staden) tot de A19 oprit 3 (Beselare-Zonnebeke)).

### ■ **gewenste structuur landschap**

Bij de selectie van structurerende elementen en componenten wordt de rug van Westrozebeke als structurerende reliëfcomponent weerhouden.

### ■ **gewenste structuur van de deelruimten**

Het plangebied situeert zich ter hoogte van de Middenruimte en de Heuvel-IJzerruimte.

Een beleidspunt met betrekking tot Zonnebeke is het vrijwaren van de structurerende heuvelruggen, de openruimteverbindingen, beekvalleien en bosgebieden.

Een belangrijk streefdoel is de kwalitatieve (her)inrichting van het nieuwe landschap met een integratie van de overgebleven relicten.

Op de structurerende heuvelruggen (de rug van Westrozebeke, de zuidelijke flank van het Plateau van Tielt (Poelberg, waterscheidingskam Tielt-Kanegem-Aarsele, Pittemberg), de Ketelberg, de rug van Hoogledede, het plateau van Wijnendale) dienen versnippering, terreinnivellering en bebouwing te worden vermeden. Het afbakenen van bouwvrije zones staat hiervoor garant.

Het aantrekkelijke landschap met relatief geringe bebouwing, golvend karakter en kleine landschapselementen wordt in de deelruimte Heuvel-IJzerruimte benadrukt. De aanduiding van bouwvrije zones ondersteunt optimaal de grondgebonden landbouw. Omwille van de visuele zichten is een kwalitatieve inpassing van nieuwe (landbouw)infrastructuur vereist.

## 2.2 **beleidskader**

Het plangebied wordt getoetst aan het provinciale beleidskader inzake ontwikkelingsmogelijkheden bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen.

### 2.2.1 **ruimtelijke impact**

#### ■ **schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving**

De schaal van het bedrijf is in overeenstemming met de schaal van de omgeving:

- de morfologie van de gebouwen staan niet in schril contrast met de omgevende bebouwing (in het bijzonder de meer zuidelijk gelegen bebouwing);
- de benutte perceelsoppervlakte van het bedrijf (voor o.a. gebouwen, opslag, oprit, parkeerruimte) is kleiner dan 5000 m<sup>2</sup>. De bedrijfsbebouwing omvat: Bedrijfswoning, toonzaal, herstellwerkplaats en een open stalplaats voor te koop aangeboden voertuigen.

Op korte termijn beoogt het bedrijf een optimalisering en uitbreiding van de beschikbare ruimte, zodat het bedrijf ook in de toekomst haar marktpositie kan bestendigen. Concreet betreft het een herinrichting en interne reorganisatie van de bestaande gebouwen, alsook een uitbreiding met een bijkomende loods, verhardingen en afdaken. De uitbreidingen worden voorzien binnen de contouren van de huidige site en het vigerende BPA. Het betreft een compacte uitbreiding die aansluit bij de bestaande constructies op de bedrijfssite.

Gelet op de eigenheid van elk type landbouwvoertuig dat wordt aangeboden dient het bedrijf over te gaan tot een interne organisatie zodat de herstellwerkzaamheden op een efficiënte wijze kunnen worden uitgevoerd. Voor bepaalde types van landbouwvoertuigen is er, gelet op de omvang van deze voertuigen, voldoende ruimte noodzakelijk om de nodige herstellwerken te kunnen doorvoeren.

### ■ **situering in het landschap**

- In de nabije omgeving is het agrarisch karakter nog duidelijk aanwezig maar het gebied is tevens gekenmerkt door de aanwezigheid van diverse woonlinten, woonclusters en lijninfrastructuren (autosnelweg).
- Het bedrijf situeert zich binnen een niet ongeschonden agrarisch gebied waarin diverse bedrijfsclusters aanwijsbaar zijn.
- Het bedrijf werkt, gelet op zijn ligging en het bestendigen van de huidige bedrijfssite (zonder uitbreiding van deze site), geen verdere versnippering van het agrarisch gebied in de hand.
- Het bedrijf komt niet voor in natuuraandachtszones of natuurverbingsgebieden.
- Het planopzet wordt voorzien binnen de contouren van het vigerende BPA. Er wordt bijgevolg geen bijkomende ruimte aangesneden. De uitbreiding wordt compact en aansluitend bij de bestaande constructies voorzien, hetgeen getuigt van een zuinig en functioneel ruimtegebruik.

### ■ **situering tov beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten, of bakens in het landschap**

Het bedrijf doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht, of bakens in het landschap (geen visuele hinder).

Het bedrijf is niet opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Er zijn geen zichtrelaties met cultureel erfgoed. Het bedrijf is niet gelegen in de nabijheid van een beschermd monument, landschaps-, dorps- of stadsgezicht.

### ■ **historiek van het ruimtegebruik**

Het bedrijf ligt niet in de juiste bestemmingszone van het gewestplan, namelijk landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De bedrijfssite werd nader geordend door het

sectoraal BPA zonevremde bedrijven fase I (MB 10 mei 2001). De huidige bedrijfsgebouwen zijn vergund geacht en in overeenstemming met het BPA.

De bebouwingmogelijkheden zijn echter bijna volledig benut. De voorziene uitbreiding van de bebouwing wordt voorzien in een zone die overeenkomstig het BPA bestemd is voor koeren en hovingen.

### 2.2.2 milieu-impact

#### ■ milieuhinder

De activiteiten van het bedrijf zijn gericht op het verkopen en herstellen (service na verkoop) van (tweedehands) machines en materiaal voor landbouwdoeleinden. Er wordt geen onderhoud voor derden verricht. De service betreft enkel de eigen geleverde of ter beschikking gestelde machines en materialen. Met andere woorden enkel dienst na verkoop.

De activiteiten van het bedrijf zijn niet van die aard dat er (onaanvaardbare) milieuhinder door straling, trillingen, gassen, vloeistoffen of vaste materie (geurhinder, lawaaihinder, stofhinder, of hinder door trillingen, straling, afval) naar de omgeving toe gegenereerd wordt.

#### ■ openbare nutsvoorzieningen

Alle openbare nutsvoorzieningen noodzakelijk voor het bedrijf, zijn aanwezig.

### 2.2.3 verkeersimpact

#### ■ verkeershinder

Het bedrijf wenst een optimalisering en interne herinrichting van de bestaande activiteiten om zo de bestaande activiteiten ook in de toekomst verder te kunnen bestendigen. De bestaande bedrijfssite is gelegen langsheen de Nonnebossenstraat, een gemeentelijke weg van lokaal belang.

De mobiliteit is ter hoogte van de bedrijfssite eerder beperkt van aard (louter inrijden en uitrijden van de eigen voertuigen) en de occasionele leveringen.

#### ■ bereikbaarheid

In het zuiden geeft de Nonnenbosstraat uit op de Oude Kortrijkstraat die een onmiddellijke aansluiting vindt op de N8. De N8 vormt de verbinding tussen Ieper en Menen. De N8 sluit aan op de N37 en de N303. Zowel via de N37 en de N303 is er een onmiddellijke aansluiting op het hoger verkeersnetwerk van de A19.

Gelet op deze locatie is het bedrijf zowel lokaal als bovenlokaal bijzonder goed ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer.

#### ■ clustergebonden karakter, afzetmarkt

Het klantenbestand van het bedrijf bevindt zich voornamelijk in de directe omgeving van het bedrijf.

### 2.2.4 sociaal- en bedrijfseconomische criteria

#### ■ investeringen

Het bedrijf werd opgericht in 1986. Naast de twee zaakvoerders zijn nog 3 andere familieleden actief in het bedrijf, alsook 4 werknemers in vast dienstverband.

De huidige bedrijfsgebouwen zijn vergund geacht en in overeenstemming met het BPA.

De afgelopen jaren werd verder geïnvesteerd in het opbouwen van een degelijk klantenbestand, alsook in het verder uitwerken van het netwerk van verdelers.

#### ■ productieproces

Het bedrijf beschikt over een ruim aanbod van machines dat de koop wordt aangeboden, alsook voor herstel worden aangeboden. Het bedrijf kan zich met trots de verdeler noemen van diverse merken van landbouwvoertuigen die tot de top behoren in het marktsegment.

Elk van de diverse merken kent zijn eigen specificiteiten, zodat het zaak is om de herstellingsplaats zodoende in te richten dat er voor elk type van voertuig voldoende ruimte is voor het uitvoeren van de nodige onderhouds- en herstellingswerken.

#### ■ beschikbaarheid gebouwen

Er zijn geen leegstaande gebouwen in de nabije omgeving die voldoen aan de vereisten van het bedrijf.

#### ■ beschikbaarheid ruimte

Binnen de bedrijfssite is er ruimte voor verhoging van de bebouwde oppervlakte. De mogelijkheden voorzien in het sectoraal BPA werden, voor wat betreft bebouwing, reeds hoofdzakelijk benut. Het bedrijf wenst de ruimte die in het BPA bestemd was voor de aanleg van verharding te kunnen bebouwen.

#### ■ tewerkstelling

Het bedrijf biedt thans tewerkstelling aan 7 medewerkers, die naast de twee zaakvoerders actief zijn in het bedrijf.

### 2.2.5 besluit

Het planopzet werd getoetst aan het provinciaal afwegingskader. Het planopzet omvat extra bouw mogelijkheden binnen de huidige site in functie van een herorganisatie en optimalisatie ten behoeve van een historisch gegroeid bedrijf dat in het sectoraal BPA bestendig werd.

De extra bouw mogelijkheden worden volledig voorzien binnen de contouren van het vigerende sectoraal BPA en de huidige site. Het betreft een compacte uitbreiding van de bebouwing aansluitend op de bestaande constructies op de bedrijfssite.

Op basis van deze afweging komen geen elementen naar voor waaruit zou blijken dat het gewenste planopzet negatieve effecten ten aanzien van de omgeving zou veroorzaken.

### 3 op gemeentelijk niveau

#### 3.1 GRS

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zonnebeke werd bij besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen goedgekeurd op 4 november 2004.

Binnen het richtinggevend gedeelte van het GRS worden volgende globale concepten vooropgesteld:

- een gemeente als een kwintet.
- uitbouwen van woon- en activiteitszones in aansluiting op de bestaande structuren.
- enten van nieuwe economische ruimte in aansluiting op de bestaande economische ruimte
- optimaliseren van het bestaande wegennet
- ontwerpen van aangename dorpskernen en verkeersleefbare doortochten
- openhouden van de open ruimte
- versterken van het toeristisch recreatief netwerk.

Eén van de globale doelstellingen is 'ruimte voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid'

De gemeente Zonnebeke wenst de bestaande bedrijvigheid (zowel de ambachtelijke, de industriële als de agrarische bedrijvigheid) kansen te geven. Dit veronderstelt dat er ruimte wordt voorzien aan de ene kant voor de herlocalisatie van de zonevreemde bedrijven, aan de andere kant voor de uitbreiding van de niet te herlocaliseren bedrijven. Daarnaast wenst de gemeente tevens bijkomende ruimte te voorzien om nieuwe lokale bedrijven te kunnen ontvangen teneinde de economische bloei van de laatste jaren niet te moeten afremmen. Ook de landbouwbedrijvigheid moet, als hoofdrolspeler in de open ruimte, de nodige kansen krijgen.

#### 3.1.1 gewenste ruimtelijke structuur in functie van onderhavig RUP

Volgende passages zijn van belang op onderhavig plangebied.

Onder de gewenste economische structuur "**Zonnebeke Werkt**" werden volgende visies omschreven:

Structuurbepalend voor de economische structuur van de gemeente Zonnebeke is enerzijds haar ligging binnen de driehoek gevormd door de steden Ieper-Roeselare-Kortrijk en anderzijds haar dubbele aansluiting op de autosnelweg A19 Kortrijk-Ieper, een primaire weg categorie II met een belangrijke verzamel- en verbindingfunctie op Vlaams niveau. De gemeente wenst deze economisch interessante regionale verankering ten volle te benutten om de positieve evoluties van de laatste jaren binnen de lokale economie te ondersteunen en verder uit te bouwen. De gemeente wenst een bedrijfsvriendelijk klimaat te creëren waarbij gezonde bedrijven zich, binnen ruimtelijke randvoorwaarden, kunnen ontwikkelen. De delokatie-tendens moet worden tegengegaan.

De gemeente wenst bijkomende ruimte te creëren voor de herlocalisatie van zonevreemde bedrijven en voor de ontwikkeling van nieuwe lokale bedrijvigheid enerzijds en verdere ontwikkelingskansen te geven aan de niet meer te herlocaliseren zonevreemde bedrijven anderzijds. Belangrijk bij het uitzetten van de ontwikkelingsperspectieven zowel voor bestaande als voor nieuwe bedrijvigheid is de aandacht voor de kwaliteit van het leven te Zonnebeke (wonen, natuur, milieu, ...).

Het bedrijf werd er aangeduid als bestaand bedrijf met beperkte ontwikkelingskansen.

Onder de ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde bedrijven werden enkele ruimtelijke randvoorwaarden aangegeven:

- Algemene ruimtelijke randvoorwaarden

De ontwikkelingsperspectieven van de bestaande zonevreemde bedrijvigheid worden ruimtelijk gedifferentieerd via een gebiedsgerichte afweging. Uitspraken omtrent de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande zonevreemde bedrijvigheid zijn gebaseerd op de ligging ten opzichte van de onderscheiden ruimtelijke structuren en hun structuurbepalende elementen. Aspecten als kwetsbaarheid, ruimtelijke concentratie, verkeersleefbaarheid en bereikbaarheid zijn doorslaggevend.

Wat betreft de natuurlijke en landschappelijke structuur is de ligging ten opzichte van belangrijke natuurwaarden bepalend. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn:

- Vrijwaren van de valleigebieden van verdere aantasting;
- Vermijden van verdere versnippering van de bosstructuren;
- Openhouden van de open ruimte corridors.

Wat betreft de nederzettingsstructuur is de ligging ten opzichte van het wonen en de aansluiting op bestaande activiteiten en structuren bepalend. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn:

- Verbeteren van de verkeersleefbaarheid van de dorpskernen;
- Aansluiten van nieuwe activiteiten op bestaande structuren;
- Vermijden van verdere verlating van het landschap.

Wat betreft de verkeers- en vervoersstructuur is de ligging ten opzichte van de structuurbepalende lijninfrastructuren bepalend. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn:

- De nabijheid van hoofdontsluitingswegen in het gebied;
  - Het voorhanden zijn van alternatieve ontsluitingsmogelijkheden.
- Ontwikkelingsmogelijkheden naar aard en omvang van de bedrijvigheid
    - Aard van de bedrijvigheid: De toegelaten activiteiten worden overal beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving (afhankelijk van de kwetsbaarheid van de omliggende functies als landbouw, natuur, ...). Nieuwe activiteiten moeten in principe minder storend zijn dan de bestaande activiteiten.
    - Omvang van de bedrijvigheid:
      - De uitbreidingsmogelijkheden worden zoveel mogelijk beperkt en indien mogelijk afgebouwd wanneer het bedrijf gelegen is: nabij belangrijke natuurwaarden (waardevolle beekvalleien, bossen, ...); binnen een open ruimte corridor en bij een beperktere bereikbaarheid.
      - De uitbreidingsmogelijkheden worden ruimer gesteld wanneer het bedrijf gelegen is: nabij andere bebouwde structuren/activiteiten; langsheen een hoofdontsluitingsweg(en) binnen de entiteit.

Het ruimtelijk afwegingskader werd o.m. per entiteit toegepast. Het plangebied is gelegen in de deelruimte 'boscomplex'.

- Kenmerken en ruimtelijke randvoorwaarden van de entiteit
  - Natuur en landschap: Het boscomplex wordt afgebakend door de aanwezigheid van een aantal bos-

park- en boomstructuren. Deze concentratie van bossen vormt een belangrijk ruimtelijk gegeven op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau. Het boscomplex heeft een belangrijke natuurwaarde. De versnippering is helaas groot.

- **Bebouwing:** Binnen de entiteit liggen een aantal verblijfsrecreatiegebieden, een aantal concentraties van verspreide bebouwing en het bedrijventerrein Polderhoek. De historische verbindingsweg N8 wordt gekenmerkt door lintbebouwing. De dorpskern van Geluveld vormt een lint langsheen N8.
- **Bereikbaarheid:** De bereikbaarheid van het boscomplex is goed enerzijds door de infrastructuur (A19 en N8), die de entiteit doorkruist, en anderzijds vanuit de drie omliggende dorpskernen, die elk een goede bereikbaarheid kennen. De dorpskern van Geluveld is geënt op N8 en kent tevens een goede bereikbaarheid.
- **Toepassing van de ruimtelijke randvoorwaarden binnen de entiteit**
  - **Algemeen:** De 'zonevreemde' bedrijvigheid binnen het boscomplex wordt zoveel mogelijk beperkt zowel naar de uitbreidingen als naar de aard van de activiteiten en indien mogelijk wordt ze afgebouwd. (Polderhoek valt niet onder de zonevreemde bedrijvigheid, zie 2.3.3. Werkbeleid, Selectie en evaluatie van potentiële en bestaande zones)
  - **Natuur en landschap:** Volgende belangrijke natuurlijke en/of landschappelijke waarden hebben een beperkende invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijvigheid :
    - De bedrijven binnen de valleigebieden (Hanebeek en Reutelbeek) worden het meest beperkt en indien mogelijk afgebouwd. Binnen de vallei van de Reutelbeek wordt een uitdovend beleid vooropgesteld. Bestaande bedrijven

mogen niet door een ander bedrijf met een andere activiteit worden vervangen.

- De meest waardevolle bossen: het Polygoonbos en het Reutelbos, moeten worden gevrijwaard van verdere aantasting. De omliggende bedrijven worden zoveel mogelijk beperkt en indien mogelijk afgebouwd.
- **Bebouwing en bereikbaarheid:** Aspecten als ruimtelijke concentratie en een betere bereikbaarheid geven een ander perspectief aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijvigheid :
  - De bedrijven in aansluiting op de dorpskern van Geluveld en het bestaande bedrijventerrein Polderhoek en de bedrijven langsheen de hoofdontsluitingswegen (Oude Kortrijkstraat en Menenstraat of N8) krijgen beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

### 3.2 toets GRS

De gemeente wenst verdere ontwikkelingskansen te geven aan de niet meer te herlocaliseren zonevreemde bedrijven. Belangrijk bij het uitzetten van de ontwikkelingsperspectieven is de aandacht voor de kwaliteit van het leven te Zonnebeke (wonen, natuur, milieu, ...)."

Het planopzet wordt getoetst aan het ruimtelijke afwegingskader opgenomen in het GRS:

- Het plangebied is compact van vorm. De mogelijkheden die in het RUP zullen geboden worden hebben enkel betrekking op de inrichting en bestemming van de bestaande bedrijfssite. Er is geen uitbreiding van de bedrijfssite waardoor er geen verdere ruimtelijke aantasting ontstaat van de natuurlijke en landschappelijke structuur.
- In het zuiden geeft de Nonnenbosstraat uit op de Oude Kortrijkstraat die een onmiddellijke aansluiting vindt op de N8. De N8 vormt de verbinding tussen

leper en Menen. De N8 sluit aan op de N37 en de N303. Zowel via de N37 en de N303 is er een onmiddellijke aansluiting op het hoger verkeersnetwerk van de A19. Gelet op deze locatie is het bedrijf zowel lokaal als bovenlokaal bijzonder goed ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer. De mobiliteit van de bedrijfssite is eerder beperkt van aard en de occasionele leveringen.

- De activiteiten van het bedrijf zijn niet van die aard dat er (onaanvaardbare) milieuhinder naar de omgeving toe gegenereerd wordt.
- De omvang van de site is beperkt. De extra bouw mogelijkheden die zullen voorzien worden veroorzaken geen aantasting ten aanzien van de omliggende functies of waardevolle structuren. Er is geen extra inname van gronden. De bestaande activiteiten worden bestendig. Rondom de site is een groenbuffer voorzien.

Het bedrijf werd in het richtinggevende deel aangeduid als bestaand bedrijf met beperkte ontwikkelingskansen. De gevraagde ontwikkelingsmogelijkheden worden beoordeeld als beperkt, ze veroorzaken geen negatieve effecten waardoor de kwaliteit van het leven te Zonnebeke (wonen, natuur, milieu, ...) zou worden beïnvloed.

### **3.3 mobiliteitsplannen**

Het eerste mobiliteitsplan van de gemeente Zonnebeke werd door de provinciale auditcommissie conform verklaard op 8 december 2003.

Het mobiliteitsplan van Zonnebeke werd ondertussen 1 maal herzien. Het laatste beleidsplan werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 11 april 2011.

De Nonnebossenstraat werd in het mobiliteitsplan geselecteerd als lokale weg type III.

### 1 alternatievenonderzoek

#### ■ nulalternatief

Het nulalternatief geeft de situatie weer wanneer het voorgenomen plan niet doorgaat. Ingeval geen planinitiatief genomen wordt, betekent dit dat de vergunde werken kunnen uitgevoerd worden maar deze constructies en functies zonevreemd zullen zijn.

Het niet opstarten van een RUP is strijdig met artikel 4.4.26 van de VCRO.

#### ■ locatiealternatieven

Voor dit voorgenomen plan zijn er geen relevante alternatieven. Het bedrijf is historisch op deze locatie gegroeid en verankerd met de gemeente Zonnebeke.

Herlocalisatie is niet evident. Het bedrijf is op vandaag niet zonevreemd gelegen en volledig vergund geacht. Het bedrijf beschikt niet over terreinen op andere locaties die dienstig zouden kunnen zijn voor haar activiteiten. In de nabije en ruimere omgeving zijn geen alternatieve locaties te vinden. Een herlocalisatie zou het bedrijf bovendien te ver wegleiden van het huidig opgebouwde klantenbestand die voornamelijk in de eigen regio gesitueerd is.

Het bedrijf beschikt over voldoende ruimte op eigen terrein voor de strikt noodzakelijke uitbreidingen. Vanwege het conflict met bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het huidige BPA is de recent vergunde bebouwing op vandaag echter wel zonevreemd. Het voorgenomen plan betreft een uitwerking van een planologisch attest. De bestemming van het bedrijf en de uitbreiding van de bebouwing op deze locatie werd door de goedkeuring van het planologisch attest mogelijk gemaakt.

Ingeval het project betrekking heeft op een site gelegen in HAG dient een onderzoek gevoerd te worden naar alternatieve locaties buiten HAG. Er dient gemotiveerd te worden waarom deze gebieden wel/niet worden weerhouden.

Het plangebied is volledig gelegen in HAG. Het is niet aangewezen om het perceel te compenseren, dit voornamelijk gezien:

- zijn geringe omvang
- de gronden in het verleden niet benut en niet bestemd werd als agrarisch gebied
- de gronden niet in eigendom zijn van een landbouwer

Het bedrijf werd reeds eerder bestendigd op deze locatie door het sectoraal BPA. Gelet op deze historische bestemming wordt er geen planningsinitiatief genomen om het HAG te compenseren. Er worden bijgevolg in onderhavig document geen locatiealternatieven hieromtrent onderzocht.

#### ■ inrichtingsalternatieven

Er zijn geen inrichtingsalternatieven. Gelet op het feit dat de inrichting voor het plangebied werd uitgewerkt in het planologisch attest en reeds werd vergund.

De voorschriften worden opgemaakt in overeenstemming met de omgevingsvergunning, de voorgestelde inrichting en de voorwaarden opgenomen in de beslissing van de gemeenteraden.

### 2 reikwijdte en detaillering

#### ■ reikwijdte

De karakteristieken, de ruimtelijke uitgangspunten en de doelstellingen worden vastgelegd in dit RUP. Het RUP voorziet in het beperkt wijzigen van het bestaand juridisch-planologisch kader binnen het plangebied.

De opmaak van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied, het GRB wordt als ondergrond gebruikt voor de opmaak van het grafisch plan.

De contour van het plangebied beperkt zich tot de contour van het planologisch attest.

#### ■ detailleringsniveau

Het RUP zal voorschriften hebben met betrekking tot de bestemming en de inrichting van de bebouwing, de verharding, de ontsluiting, de inrichting van de groenbuffers, etc...



### **3 planopzet**

Het behoud van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. De bestaande activiteiten worden bestendigd.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabarit van de gebouwen en de inplantingsafstanden aanzien van de contour van het plan. Eveneens zullen er voorschriften opgenomen worden met betrekking tot de toegang tot het terrein.

Bijzondere aandacht gaat naar de integratie van de bebouwing met de omgeving. Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het materiaalgebruik van de gebouwen. Aanvullend zullen er voorschriften opgenomen worden in functie van de bestendiging van de groenzone/groenbuffer.

De voorschriften worden opgemaakt in overeenstemming met de omgevingsvergunning en het planologisch attest.

## EFFECTENONDERZOEK

### 1 afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan valt onder het toepassingsgebied van de milieu-effectrapportage. Het plan vormt het kader op basis waarvan vergunningen worden toegekend (artikel 4.2.1 D.A.B.M.).

Indien dit plan het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.).

Dit gemotiveerd onderzoek (screening) dient voorgelegd te worden aan de administratie. De administratie kan een plan dat van rechtswege plan-MER-plichtig is na een gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer het voorgenomen plan of programma ontheffen van deze verplichting.

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004. Het RUP wordt opgemaakt n.a.v. een positief planologisch attest voor een bedrijfssite die geen deel uitmaakt van een bedrijventerrein.
- Het RUP regelt het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is ca. 1 ha 04 a), het houdt een kleine wijziging in (toename van de bouwmogelijkheden op delen van het terrein die op vandaag al mogen verhard worden van een site die reeds in een sectoraal RUP opgenomen is

met een beperkte inname van de huidige bufferzone), het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.

- Het terrein van het bedrijf bevindt zich op ongeveer 300 m van een habitatrictlijngebied (BE2500003 West-Vlaams Heuvelland). Het meest nabijgelegen Vogelrichtlijngebied (IJzervallei) bevindt zich op ruim 13 km van het plangebied. Het RUP heeft betrekking op een een bedrijf gespecialiseerd in de aan- en verkoop en herstelling en onderhoud van tuin- en landbouwvoertuigen/machines. Het bedrijf beschikt niet over een grondwaterwinning of vergunningsplichtige stookinstallaties. Het bedrijf beoogt in de eerste plaats een optimalisatie en interne herinrichting. Er wordt geen toename van het personeelsbestand of het aantal voertuigbewegingen verwacht. Er worden zodoende geen aanzienlijke effecten op het nabijgelegen habitatrictlijngebied verwacht. Een passende beoordeling is niet vereist.

Het RUP valt onder de screeningsplicht. Deze effectenbeoordeling wordt geïntegreerd in de RUP-procedure in onderhavig hoofdstuk. Hierbij wordt onderzocht of het plan aanleiding kan geven tot het optreden van aanzienlijke milieueffecten.

### 2 een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit
- de fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- de landbouw
- het water
- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de samenhang tussen de genoemde factoren

Er wordt gebruik gemaakt van een ingreepeffectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn wordt minder diep ingegaan.

ingreep effectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd		mens gezond- heid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	landschap	mobiliteit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	opp (m <sup>2</sup> )	duur												
<b>aanlegfase</b>														
gedeeltelijke sloop bestaande constructies en verhardingen		tijdelijk	N	N*	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N*	P/N*	P/N*
oprichting/uitbreiding met nieuwe constructies en verhardingen		tijdelijk	N	N*	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N*	P/N*	P/N*
realisatie groenbuffer		tijdelijk	N	N*	N*	N*	N	P/N	P/N	N	P/O	N*	P/O	P/N*
<b>exploitatiefase</b>														
Aan- en verkoop en onderhoud en herstellen van land- en tuinbouwmachines en voertuigen	1ha 04a	permanent	N	N	N*	N*	N*	N*	N*	N	N	N*	N*	N
N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: (waarschijnlijk) significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag														

## 2.1 de ruimtelijke ordening

### ■ referentie

- Situering plangebieden: zie 'afbakening en situering plangebied'.
- BPA's - RUP's: zie 'juridische ruimtelijke structuur'.
- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan: zie 'juridische ruimtelijke structuur'.
- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

### ■ beschrijving effect

Het bedrijf is momenteel zone-eigen en gelegen in het sectoraal BPA zonevremde bedrijven. In het BPA werden de inrichtings- en bouw mogelijkheden op de site beperkt. De bebouwing mogelijkheden werden reeds hoofdzakelijk benut. In het BPA werd een ruime zone voor verharding afgebakend (zone 2 'private parkeerplaatsen, toeritten, laad - en losplaatsen, weegbrug' en zone 6 'Koeren en hovingen'), eveneens werd de bufferzone in noordelijke hoek ruim ingetekend.

Het RUP wordt opgemaakt in overeenstemming met de verkregen omgevingsvergunning en het planologisch attest.

Het planologisch attest laat het toe dat het bedrijf kan behouden blijven op de plaats waar het gevestigd is met aanvullen enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Dit werd recent bekrachtigd in de verkregen omgevingsvergunning. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben hoofdzakelijk betrekking in een verruiming van de bouw mogelijkheden aansluitend bij de bestaande constructies op de bedrijfssite. Er is geen uitbreiding van het plangebied.

Het RUP wordt opgemaakt om dit juridisch te verankeren in bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

### ■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. De bestaande activiteiten worden bestendigd.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabarit van de gebouwen en de inplantingsafstand ten aanzien van de contour van het plan. Eveneens zullen er voorschriften opgenomen worden met betrekking tot de toegang tot het terrein.

Bijzondere aandacht gaat naar de integratie van de bebouwing met de omgeving. Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het materiaalgebruik van de gebouwen. Aanvullend zullen er voorschriften opgenomen worden in functie van de bestendiging van de groenzone/groenbuffer.

### ■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

### ■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

### ■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.

## 2.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

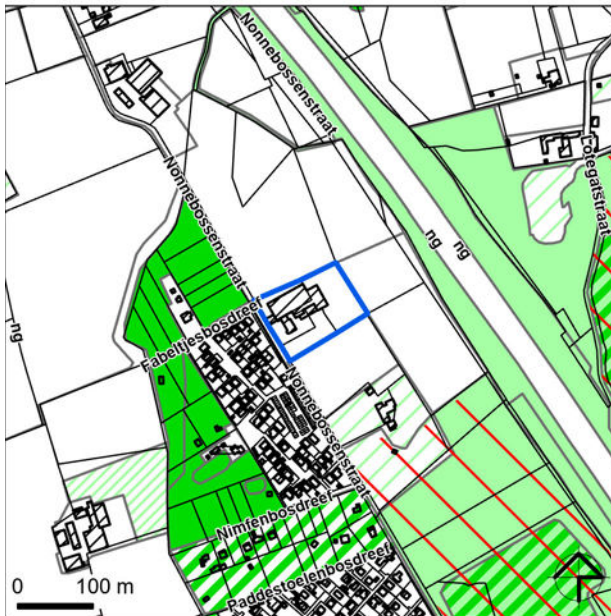
### ■ referentie

- Binnen het plangebied van onderhavig RUP zijn geen biologisch waardevolle gebieden gelegen. In de nabijheid van het plangebied werden volgende biologisch waardevolle gebieden aangeduid:
  - ten westen van het plangebied werd een biologisch zeer waardevol gebied aangeduid. Het betreft een eikenbos. De BWK- zone grenst aan het plangebied en loopt westelijk iets verder weg van het plangebied.
  - Oostelijk is een biologisch waardevol gebied gelegen (op ong. 100m). Het betreft de wegbermen van de autosnelweg die werden gekarteerd als soortenrijk permanent cultuurgrasland. Aan de overzijde van de autosnelweg, oostelijk van het plangebied, liggen meerdere biologisch zeer waardevolle bossen (met fauna-arcering) (vanaf ong. 300m).
  - Zuidelijk is een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen gelegen (op ong. 100m), eveneens aangeduid als gebieden met fauna-arcering (op ong. 150m)
  - Noordelijk, op ongeveer 150m, is een biologisch waardevolle strook gelegen, gekarteerd als berm of perceelsgrens met verruigd grasland.
- Beschermde gebieden, zie 'juridische ruimtelijke structuur':
  - Het plangebied situeert zich niet in een habitat- of vogelrichtlijngebieden, in de nabije omgeving (op ongeveer 300 m ten oosten van het plangebied) is het habitatrichtlijngebied West-Vlaams Heuvelland gelegen. Beiden worden van elkaar gescheiden door de autosnelweg.
  - Het plangebied ligt niet in een gebied van het VEN/IVON. In de nabije omgeving, op ongeveer 1 km ten oosten van het plangebied, is het gen-gebied 'De Ieperboog' gelegen. Beiden worden van elkaar

gescheiden door de autosnelweg. Op ongeveer 1,2 km ten zuiden van het plangebied bevindt zich ook een deel van het GEN Ieperboog.

- Het plangebied ligt niet in de omgeving van een Ramsar-gebied.
- Er bevinden zich geen gebieden in de onmiddellijke omgeving beschermd door het duinendecreet.
- Het plangebied ligt niet in de onmiddellijke omgeving van een permanent grasland.

**BWK V2020 + BWK 2 - FAUNISTISCH BELANGRIJK GEBIED**  
bron: Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, toestand 2020



**LEGENDE**

- contour
- belangrijke faunistische waarde
- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen

**■ beschrijving effect**

Het bedrijf is momenteel zone-eigen en gelegen in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. In het BPA werden de inrichtingsmogelijkheden op de site beperkt. De bebouwingmogelijkheden werden reeds hoofdzakelijk benut. In het BPA werd een ruime zone voor verharding afgebakend (zone 2 'private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug' en zone 6 'Koeren en hovingen'), eveneens werd de bufferzone in noordelijke hoek ruim ingetekend.

Het RUP wordt opgemaakt in overeenstemming met de verkregen omgevingsvergunning en het planologisch attest.

Het planologisch attest laat het toe dat het bedrijf kan behouden blijven op de plaats waar het gevestigd is met aanvullen enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben hoofdzakelijk betrekking in een verruiming van de bouw mogelijkheden aansluitend bij de bestaande constructies op de bedrijfs-site. Er is geen uitbreiding van het plangebied.

Door de uitbreiding van de bebouwing zal de bufferzone zoals ingetekend in het BPA beperkt gereduceerd worden.

Het RUP wordt opgemaakt om dit juridisch te verankeren in bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

**■ plangeïntegreerde maatregelen**

Het behoud van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. De bestaande activiteiten worden bestendig.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabarit van de gebouwen en de inplantingsafstand ten aanzien van de contour van het plan. Eveneens zullen er voorschriften opgenomen worden met betrekking tot de toegang tot het terrein.

Bijzondere aandacht gaat naar de integratie van de bebouwing met de omgeving. Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het materiaalgebruik van de gebouwen. Aanvullend zullen er voorschriften opgenomen worden in functie van de bestemming van de groenzone/groenbuffer.

**■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken**

**■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken**

Het bedrijf is een bedrijf gespecialiseerd in de aan- en verkoop en het onderhoud en herstel van land- en tuinbouwmachines en voertuigen. De activiteiten gebeuren binnen in de gebouwen, zodat er geen verstoring moet verwacht worden.

Het bedrijf omvat geen grondwaterwinning, zodat er geen verdroging moet verwacht worden.

Er zijn geen ingedeelde stookinstallaties en er wordt ook geen toename van de mobiliteit verwacht. In het bedrijf werken behalve de 2 zaakvoerders 7 personen. Verder worden per dag ongeveer 37 voertuigbeweging verwacht van klanten en leveranciers (zie ook onder 2.13. mobiliteit). Er dus bijgevolg ook geen betekenisvolle bijdrage aan of stijging van de NOx-deposities in de waardevolle natuurgebieden verwacht.

Het bedrijf is gelegen in het collectief te optimaliseren buitengebied (groene cluster). Huishoudelijk afvalwater en eventueel bedrijfsafvalwater zullen op termijn naar een RWZI afgevoerd worden.

**■ conclusie**

In het plangebied en bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan.

De groenbuffer kan een (beperkte) meerwaarde betekenen voor de flora en fauna in het gebied.

Er worden ook geen aanzienlijke effecten op de waardevolle natuur in de omgeving verwacht.

### 2.3 de energie- en grondstoffenvoorraden

#### ■ referentie

In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

#### ■ beschrijving effect

Er worden geen effecten op ontginningsgebieden verwacht.

#### ■ conclusie

De ontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden. Geen aanzienlijk effect.

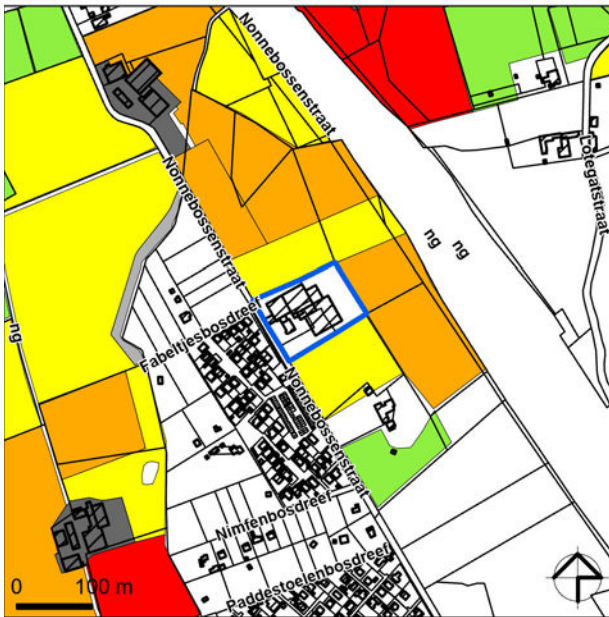
### 2.4 de bodem

#### ■ referentie

- bodemkaart: zandleem bodem.
- erosiekaarten: op de watertoetskaart (2017) aangeduid als erosiegevoelig gebied.
- VLAREBO-activiteiten: volgende VLAREBO-activiteiten zijn gekend in het plangebied = rubriek 2.2.2.c.1 (opslag schroot) en 15.5 (standaardgarage)
- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningsplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.
- De gronden gelegen binnen het plangebied zijn opgenomen in het Gronden- en Informatieregister. Er werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd in 2002 en 2010. Op basis van dit onderzoek moet er volgens het Bodemdecreet geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden.

### POTENTIËLE BODEMEROSIEKAART PER PERCEEL

bron: Databank Ondergrond Vlaanderen, 2021



#### LEGENDE

- ▭ contour
- ▭ Zeer hoog
- ▭ Hoog
- ▭ Medium
- ▭ Laag
- ▭ Zeer laag

### BODEMKAART: BODEMTYPES

bron: Databank Ondergrond Vlaanderen, 2017

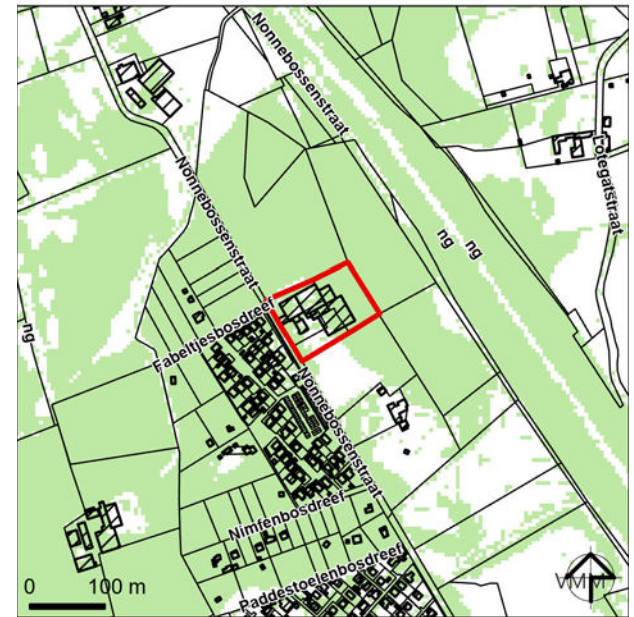


#### LEGENDE

- ▭ contour
- ▭ Nat zandleem
- ▭ Vochtig zandleem
- ▭ Zandleem-complex
- ▭ Natte klei
- ▭ Klei-complexen

### EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN

bron: Vlaamse Milieumaatschappij, 2006



#### LEGENDE

- ▭ contour
- ▭ Erosiegevoelig

### ■ beschrijving van het effect

Het bedrijf is momenteel zone-eigen en gelegen in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. In het BPA werden de inrichtingsmogelijkheden op de site beperkt. De bebouwingmogelijkheden werden reeds hoofdzakelijk benut. In het BPA werd een ruime zone voor verharding afgebakend (zone 2 'private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug' en zone 6 'Koeren en hovingen'), eveneens werd de bufferzone in noordelijke hoek ruim ingetekend.

Het RUP wordt opgemaakt in overeenstemming met de verkregen omgevingsvergunning en het planologisch attest.

Het planologisch attest laat het toe dat het bedrijf kan behouden blijven op de plaatst waar het gevestigd is met aanvullen enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben hoofdzakelijk betrekking in een verruiming van de bouwmogelijkheden aansluitend bij de bestaande constructies op de bedrijfs-site. Er is geen uitbreiding van het plangebied.

Door de uitbreiding van de bebouwing zal de bufferzone zoals ingetekend in het BPA beperkt gereduceerd worden.

Het RUP wordt opgemaakt om dit juridisch te verankeren in bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

### ■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. De bestaande activiteiten worden bestendig.

Er kunnen geen zeer milieubelastende bedrijven gevestigd worden.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabarit van de gebouwen en de inplantingsafstand ten aanzien van de contour van het plan. Eveneens zullen

er voorschriften opgenomen worden met betrekking tot de toegang tot het terrein.

Bijzondere aandacht gaat naar de integratie van de bebouwing met de omgeving. Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het materiaalgebruik van de gebouwen. Aanvullend zullen er voorschriften opgenomen worden in functie van de bestendigheid van de groenzone/groenbuffer.

### ■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De bedrijven moeten voldoen aan de Vlarew-wetgeving. Deze wetgeving legt een aantal maatregelen ter voorkoming van bodemverontreiniging op.

Bedrijven die Vlarebo-activiteiten uitoefenen, zijn verplicht periodiek de toestand van de bodem op te volgen door staalnames en analyses.

### ■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van voorgestelde maatregelen.

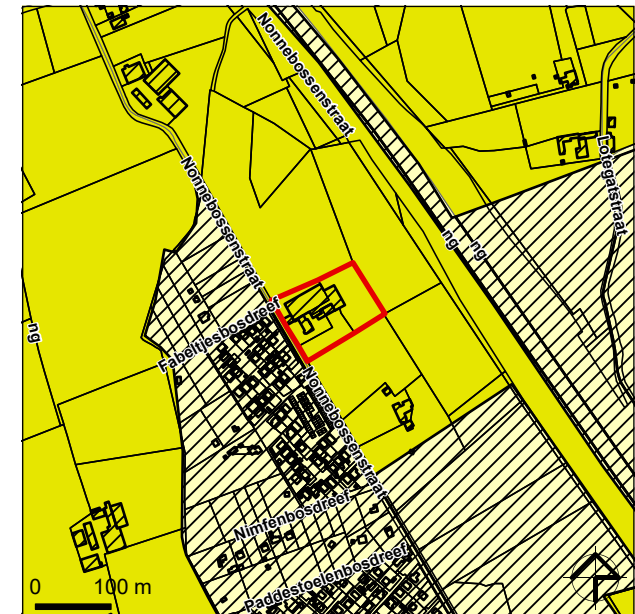
## 2.5 de landbouw

### ■ referentie

- landbouwtyperingskaart: matige waardering.
- landbouwgebruikspercelen: binnen de contouren van het plangebied zijn er geen gronden in gebruik van de landbouw.

### LANDBOUWTYPERINGSKAART

bron: Landbouwtyperingskaart (AMINAL, 2004)



### LEGENDE

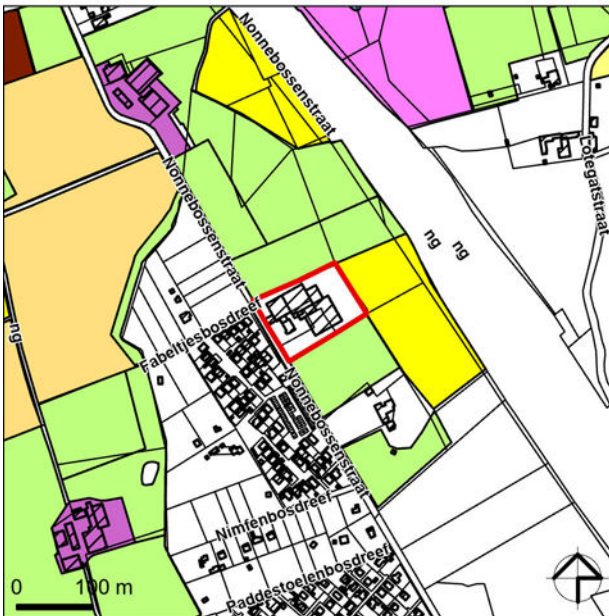
- contour
- ▨ Niet-agrarische gebieden
- zeer lage waardering
- matige waardering



- huidig gebruik: het plangebied heeft betrekking op de bestaande bedrijfspercelen van het bedrijf Malengier.
- huidige bestemming: Het plangebied werd in het sectoraal BPA zonevrije bedrijven fase I (deelplan 1/11 Malengier Willy en zn) bestand in functie van de aanwezige bedrijvigheid.

#### LANDBOUWGEBRUIKSPERCEEL

bron: Departement Landbouw en Visserij, 20-03-2020



#### LEGENDE

- contour
- Landbouwinfrastructuur
- Groenten, kruiden en sierplanten
- Grasland
- Voedergewassen
- Aardappelen
- Granen, zaden en peulvruchten
- Maïs

- HAG: Er werd door de Vlaamse Overheid een ruimtelijke visie op natuur, landbouw en bos opgesteld voor de regio Kust-Polders-Westhoek. Het plangebied van het voorliggend RUP ligt in herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

#### ■ beschrijving effect

Het bedrijf is momenteel zone-eigen en gelegen in het sectoraal BPA zonevrije bedrijven. In het BPA werden de inrichtingsmogelijkheden op de site beperkt. De bebouwingmogelijkheden werden reeds hoofdzakelijk benut. In het BPA werd een ruime zone voor verharding afgebakend (zone 2 'private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug' en zone 6 'Koeren en hovingen'), eveneens werd de bufferzone in noordelijke hoek ruim ingetekend.

Gelet op de reeds bestaande activiteiten en de bestemming opgenomen in het sectoraal BPA is geen landbouwareaal die dreigt verloren te gaan door dit planinitiatief. Eveneens wordt er geen bijkomend terrein aan de landbouw onttrokken.

Het RUP wordt opgemaakt in overeenstemming met de verkregen omgevingsvergunning en het planologisch attest.

Het planologisch attest laat het toe dat het bedrijf kan behouden blijven op de plaatst waar het gevestigd is met aanvullen enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben hoofdzakelijk betrekking in een verruiming van de bouwmogelijkheden aansluitend bij de bestaande constructies op de bedrijfs-site. Er is geen uitbreiding van het plangebied.

Het RUP wordt opgemaakt om dit juridisch te verankeren in bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

#### ■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

Conform de omzendbrief RO/2010/01 betreffende het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn, kunnen bestemmingswijzigingen op gemeentelijk niveau, na grondige afweging, in beperkte mate toegelaten worden. Dit is niet van toepassing op onderhavig plangebied.

#### verantwoording

- onderzoek naar alternatieve locaties: zie 'alternatievenonderzoek'.
- onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.

Het bedrijf is sinds 1986 gevestigd op deze site. Het bedrijf wordt gedeeltelijk als para-agrarisch beschouwd waardoor de bedrijfsactiviteiten zich beperkt kunnen inpassen in de nabije omgeving. Onderhavig planinitiatief wordt genomen omwille van een wijziging van de inrichtingsvoorschriften. Er is geen uitbreiding van de site waardoor er geen inname is van landbouwgronden.

- Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw.

/

#### ■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. De bestaande activiteiten worden bestendig.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabarit van de gebouwen en de inplantingsafstand ten aanzien van de contour van het plan. Eveneens zullen er voorschriften opgenomen worden met betrekking tot de toegang tot het terrein.

Bijzondere aandacht gaat naar de integratie van de bebouwing met de omgeving. Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het materiaalgebruik van de gebouwen. Aanvullend zullen er voorschriften opgenomen worden in functie van de bestemming van de groenzone/groenbuffer.

#### ■ **andere randvoorwaarden die de effecten beperken**

De gronden zijn reeds lange tijd in eigendom en in gebruik door het bedrijf.

#### ■ **conclusie**

De effecten op de globale landbouwstructuur zijn zeer beperkt.

## 2.6 het water

### ■ **referentie**

- Door het plangebied stroomt geen gecategoriseerde waterloop. Zie 'juridische ruimtelijke structuur'.
- Het plangebied behoort tot het bekken van de IJzer en het deelbekken van Ieper-Ambacht. Binnen /in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen lokaliseerbare acties van het bekkenbeheerplan.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het plangebied ligt in het oppervlaktewaterwingebied van de Blankaart. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor drinkwaterproductie.
- Er zijn waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving, nl. de Matjevaart, ten noordwesten van het bedrijf: meetpunt nr. 960540 Martjevaart ter hoogte van Nonnebossen Zonnebeke. In dit meetput bedroeg de prati-index in 2014 3,62 (matig verontreinigd). In 2016 bedroeg de BBI-index 2 (zeer slechte kwaliteit).

### overstromingskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen (afbakening 2017) en niet in een recent overstroomd gebied (ROG 2017).
- Het RUP ligt gedeeltelijk in een van nature overstroombaar gebied (NOG). Het betreft de achterste zone van het plangebied (overstroombaar vanuit waterloop).

### watertoetskaarten (kaarten 2017):

- Het RUP is niet gelegen in een 'effectief overstromingsgevoelig gebied'. Het achterliggende deel van het plangebied is gelegen in een 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied'.
- matig gevoelig voor grondwaterstroming aan de voorzijde van het terrein. Het achterliggende deel van het plangebied is gelegen in een zeer gevoelig grondwaterstromingsgebied.
- Het plangebied is gecategoriseerd als niet infiltratiegevoelig gebied
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

### watertoetskaarten (kaarten 2023):

- Het plangebied is niet ingekleurd op de watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden vanuit zee (2023) (als gevolg van stormopzet).
- Het plangebied is niet ingekleurd op de watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (2023) als gevolg van rivieroverstromingen.
- De achterzijde van het plangebied grenst aan een strook dat aangeduid werd op de watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (2023). Het betreft een aanduiding met een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering. Het betreft pulviale overstromingen als gevolg van intense neerslag.

Bron omzendbrief (OMG/2022/1): De overstromingskansen worden als volgt gedefinieerd in overeenstemming met de Europese overstromingsrichtlijn:

- Middelgrote overstromingskansen zijn de zones die een herhalingsperiode van 100 jaar of minder hebben en komen naar terugkeerperiode overeen met de afbakening van de vroegere effectief overstromingsgevoelige gebieden.

- Kleine overstromingskans zijn overstromingsgebeurtenissen die een kleinere kans hebben dan een middelgrote overstromingskans en worden in de overstromingsrichtlijn als een buitengewone gebeurtenis omschreven. Rekening houdend met de waterbom in juli 2021, moet er echter rekening mee gehouden worden dat het in uitzonderlijke gevallen over zeer ingrijpende overstromingsevents kan gaan.
- Kleine overstromingskans onder klimaatverandering: deze overstromingsgebeurtenis projecteert de impact van de overstromingen voor een buitengewone gebeurtenis naar de omvang in de toekomst onder impact van de klimaatverandering. Voor de opstelling van de kaarten is hierbij de klimaathorizon 2050 gebruikt en niet deze van 2100 die nog uitgebreider is.

signaalgebieden:

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

zoneringsplan:

Volgens het zoneringsplan van de gemeente Zonnebeke ligt het plangebied in collectief te optimaliseren buitengebied (groene cluster).

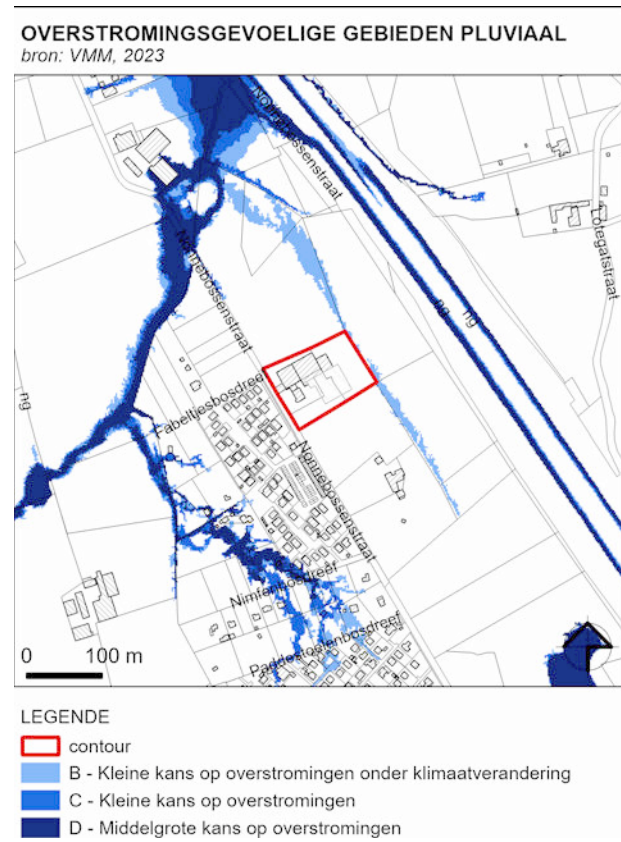
verziltingskaart:

Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied.

Klimaatportaal Vlaanderen:

- In het plangebied zijn op heden geen kwetsbare instellingen (kinderopvang, onderwijs of ziekenhuis) met kans op overstromingen gevestigd Volgens het hoog impact klimaatscenario 2050 blijft dit zo.
- Aangroei overstroombaar gebied In het hoog impact klimaatscenario 2050: het overstromingsmodel heeft onvoldoende dekking in het plangebied en omgeving.

- Ter hoogte van noordoostelijke perceelsgrens is er een beperkte aangroei van het gebied met wateroverlast (tegen 2050).



### ■ beschrijving effect

Het bedrijf is momenteel zone-eigen en gelegen in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. In het BPA werden de inrichtingsmogelijkheden op de site beperkt. De bebouwingmogelijkheden werden reeds hoofdzakelijk benut. In het BPA werd een ruime zone voor verharding afgebakend (zone 2 'private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug' en zone 6 'Koeren en hovingen'), eveneens werd de bufferzone in noordelijke hoek ruim ingetekend.

Het RUP wordt opgemaakt in overeenstemming met de verkregen omgevingsvergunning en het planologisch attest.

Het planologisch attest laat het toe dat het bedrijf kan behouden blijven op de plaatst waar het gevestigd is met aanvullen enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben hoofdzakelijk betrekking in een verruiming van de bouwmogelijkheden aansluitend bij de bestaande constructies op de bedrijfs-site. Er is geen uitbreiding van het plangebied.

Door de uitbreiding van de bebouwing zal de bufferzone zoals ingetekend in het BPA beperkt gereduceerd worden. De overige uitbreiding van de bebouwing gebeurt op locaties die volgens het huidige sectorale BPA mogen bebouwd of verhard worden. De toename van de verharde/ bebouwde oppervlakte en de hoeveelheid afstromend hemelwater blijft dus beperkt.

Het RUP wordt opgemaakt om dit juridisch te verankeren in bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

Het bedrijf beoogt in de eerste plaats een optimalisatie en interne herinrichting. Er wordt geen toename van het personeelsbestand of de bedrijfsactiviteiten verwacht. Er wordt dus geen wijziging van de samenstelling of de hoeveelheid afvalwater verwacht.

### ■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. De bestaande activiteiten worden bestendigd.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabarit van de gebouwen en de inplantingsafstand ten aanzien van de contour van het plan. Eveneens zullen er voorschriften opgenomen worden met betrekking tot de toegang tot het terrein.

Bijzondere aandacht gaat naar de integratie van de bebouwing met de omgeving. Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het materiaalgebruik van de gebouwen. Aanvullend zullen er voorschriften opgenomen worden in functie van de bestendiging van de groenzone/groenbuffer.

### ■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfilteerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

De Vlarew-wetgeving legt lozingsnormen op aan het te lozen huishoudelijk en/of bedrijfsafvalwater.

### ■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren.

Het bedrijf is gesitueerd in het collectief te optimaliseren buitengebied. Het afvalwater zal op termijn naar een RWZI afgevoerd worden.

### conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van de voorgestelde maatregelen.

## 2.7 de atmosfeer en de klimatologische factoren

### ■ referentie

- Het geoloket “Hoe evolueert de luchtkwaliteit in Vlaanderen” van VMM (<https://www.vmm.be/lucht/evolutie-luchtkwaliteit>) geeft volgende waarden voor het plangebied (jaargemiddelde 2020):
  - Het PM10-jaargemiddelde bedraagt 16-20 µg/m<sup>3</sup>
  - Het PM2,5-jaargemiddelde bedraagt 11-12 µg/m<sup>3</sup>
  - Het NO2-jaargemiddelde bedraagt 11-15 µg/m<sup>3</sup>
  - Het Black Carbon (roet) jaargemiddelde bedraagt 0,51-0,75 µg/m<sup>3</sup>
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.
- Klimaatportaal Vlaanderen:
  - In het plangebied zijn op heden geen kwetsbare instellingen (kinderopvang, onderwijs of ziekenhuis) met kans op hittestress gevestigd.
  - Het aantal hittegolfdagen in de gemeente Zonnebeke zal stijgen van 3 in het huidige klimaat naar 15 in het hoog impact klimaatscenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 4 naar 19).
  - Het percentage hittegetroffenen (0-4 en 65+) in de gemeente Zonnebeke zal stijgen van 0 in het huidige klimaat naar 100 in het hoog impact klimaatscenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 0 % naar 99 %).
  - Het aantal droge dagen per jaar (meteorologisch) in de gemeente Zonnebeke zal stijgen van 174 in het huidige klimaat naar 209 in het hoog impact klimaatscenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 172 naar 207).
  - Er zal ten opzichte van het huidige klimaat meer neerslag vallen in de wintermaanden en minder in de zomermaanden (juni t.e.m. september). De totale neerslaghoeveelheid zal stijgen van 787 mm naar 889 mm in 2050 volgens het hoog impact

klimaatscenario (stijging in Vlaanderen van 795 mm naar 899 mm).

- Het aantal droogteperioden (hydrologisch) in de gemeente Zonnebeke zal toenemen van 18 dagen per jaar in het huidige klimaat naar 33 per jaar in het hoog impact klimaat scenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 18 naar 32 dagen).
- De gemiddelde zomertemperatuur in de gemeente Zonnebeke zal toenemen van 16,3 °C in het huidige klimaat naar 20,7 °C in het hoog impact klimaat scenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 16,9 °C naar 21,3 °C).
- De gemiddelde wintertemperatuur in de gemeente Zonnebeke zal toenemen van 3,5 °C in het huidige klimaat naar 6,4 °C in het hoog impact klimaat scenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 3,2 °C naar 6,1 °C).

### ■ beschrijving effect

Het RUP wordt opgemaakt in overeenstemming met de verkregen omgevingsvergunning en het planologisch attest.

Het planologisch attest laat het toe dat het bedrijf kan behouden blijven op de plaats waar het gevestigd is met aanvullen enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben hoofdzakelijk betrekking in een verruiming van de bouwmogelijkheden aansluitend bij de bestaande constructies op de bedrijfs-site. Er is geen uitbreiding van het plangebied.

Het RUP wordt opgemaakt om dit juridisch te verankeren in bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

Het bedrijf beoogt in de eerste plaats een optimalisatie en interne herinrichting. Er wordt geen toename van het personeelsbestand of de bedrijfsactiviteiten verwacht. Er wordt dus geen wijziging van de luchtverontreiniging door de bedrijfsactiviteiten of de mobiliteit verwacht.

### stofhinder

Tijdelijke stofhinder bij de gedeeltelijke sloop van de bestaande verhardingen en gebouwen en de bouw/aanleg van nieuwe gebouwen en verhardingen en de realisatie van de groenbuffer.

### luchtverontreiniging

- door de bedrijfsactiviteiten (onderhoud en herstel van land- en tuinbouwmachine en voertuigen)
- door het verkeer afkomstig van de 2 zaakvoerders, 7 werknemers en 37 voertuigbewegingen van klanten en leveranciers. (voor een raming zie onder 2.13. mobiliteit). Er wordt geen toename van de mobiliteit verwacht.
- tijdelijk werfverkeer bij de realisatie van de nieuwe gebouwen en verhardingen en de sloop van een deel van de bestaande gebouwen en verhardingen.

### ■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. De bestaande activiteiten worden bestendig.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabarit van de gebouwen en de inplantingsafstand ten aanzien van de contour van het plan. Eveneens zullen er voorschriften opgenomen worden met betrekking tot de toegang tot het terrein.

Bijzondere aandacht gaat naar de integratie van de bebouwing met de omgeving. Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het materiaalgebruik van de gebouwen. Aanvullend zullen er voorschriften opgenomen worden in functie van de bestemming van de groenzone/groenbuffer.

### ■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De EPB-regelgeving beperkt de energiebehoefte en de CO<sub>2</sub> uitstoot.

De Vlarew-wetgeving legt een sommige bedrijfsactiviteiten maatregelen op om luchtverontreiniging te voorkomen.

### ■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

#### ■ conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

## 2.8 het geluid

### ■ referentie

Huidige gebruik: Zie 'Feitelijke ruimtelijke context'.

Het plangebied is niet ingekleurd op de geluidsbelastingsskaarten voor spoorverkeer en luchtverkeer.

Op de geluidsbelastingsskaarten voor wegverkeer is het plangebied niet ingekleurd op de geluidsbelastingsskaart Lnight2016. Op de geluidsbelastingsskaart Lden2016 valt het oostelijke deel van het plangebied in de zone 55-65 dB langs de autosnelweg A19.

Het plangebied bevindt zich op ongeveer 100 m van de autosnelweg A19.

### ■ beschrijving effect

Het RUP wordt opgemaakt in overeenstemming met de verkregen omgevingsvergunning en het planologisch attest.

Het planologisch attest laat het toe dat het bedrijf kan behouden blijven op de plaatst waar het gevestigd is met aanvullen enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben hoofdzakelijk betrekking in een verruiming van de bouwmogelijkheden aansluitend bij de bestaande constructies op de bedrijfs-site. Er is geen uitbreiding van het plangebied.

Het RUP wordt opgemaakt om dit juridisch te verankeren in bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

Het bedrijf beoogt in de eerste plaats een optimalisatie en interne herinrichting. Er wordt geen toename van het personeelsbestand of de bedrijfsactiviteiten verwacht. Er wordt dus geen wijziging van de lawaaihinder door de bedrijfsactiviteiten of de mobiliteit verwacht.

Tijdelijke geluidshinder bij de gedeeltelijke sloop van de bestaande verhardingen en gebouwen en de bouw/aanleg

van nieuwe gebouwen en verhardingen en de realisatie van de groenbuffer.

Lawaaihinder door aan te vullen

- door de bedrijfsactiviteiten (onderhoud en herstel van land- en tuinbouwmachine en voertuigen)
- door het verkeer afkomstig van de 2 zaakvoerders, 7 werknemers en 37 voertuigbewegingen van klanten en leveranciers (voor een raming zie onder 2.13. mobiliteit). Er wordt geen toename van de mobiliteit verwacht.
- tijdelijk werfverkeer bij de realisatie van de nieuwe gebouwen en verhardingen en de sloop van een deel van de bestaande gebouwen en verhardingen.

### ■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. De bestaande activiteiten worden bestendigd.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabarit van de gebouwen en de inplantingsafstanden aanzien van de contour van het plan. Eveneens zullen er voorschriften opgenomen worden met betrekking tot de toegang tot het terrein.

Bijzondere aandacht gaat naar de integratie van de bebouwing met de omgeving. Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het materiaalgebruik van de gebouwen. Aanvullend zullen er voorschriften opgenomen worden in functie van de bestemming van de groenzone/groenbuffer.

### ■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

Vlarew-wetgeving bij bedrijven.

■ **andere randvoorwaarden die de effecten beperken**

■ **conclusie**

Dit effect is eerder kleinschalig. De gevraagde uitbreiding van de bedrijfsgebouwen en verhardingen hebben vooral als doel om de bedrijfsvoering efficiënter te maken. De activiteiten zullen uitgevoerd worden in de gebouwen. Het planopzet zal geen aanleiding geven tot bijkomende lawaaihinder.

**2.9 het licht**

■ **referentie**

huidig gebruik: zie 'feitelijke ruimtelijke context'.

■ **beschrijving effect**

Slechts zeer beperkte bijkomende lichthinder mogelijk. De uitbreiding betreft een magazijn met gesloten wanden. De enige verlichting die eventueel zal geplaatst worden betreft eventuele functionele verlichting in functie van verkeersveiligheid van de circulatie en parkeerplaatsen.

■ **plangeïntegreerde maatregelen**

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabarit van de gebouwen en de inplantingsafstand ten aanzien van de contour van het plan. Eveneens zullen er voorschriften opgenomen worden met betrekking tot de toegang tot het terrein.

Bijzondere aandacht gaat naar de integratie van de bebouwing met de omgeving. Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het materiaalgebruik van de gebouwen. Aanvullend zullen er voorschriften opgenomen worden in functie van de bestendiging van de groenzone/groenbuffer.

In het RUP worden voorschriften opgenomen m.b.t. logo's en publiciteit. Ter hoogte van de overige zijden van het plangebied (m.u.v. de toegang tot de site) zal geen verlichting in functie van publiciteit toegelaten worden.

■ **wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken**

■ **andere randvoorwaarden die de effecten beperken**

Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen.

■ **conclusie**

Geen aanzienlijk effect

## 2.10 de stoffelijke goederen

### ■ referentie

- huidig gebruik: zie 'feitelijke ruimtelijke context'.
- eigendomsstructuur: zie 'juridische ruimtelijke structuur'

### ■ beschrijving effect

De gronden gelegen in het plangebied zijn volledig in eigendom van het bedrijf. Er zijn geen onteigeningen nodig.

### ■ plangeïntegreerde maatregelen

### ■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

### ■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

### ■ conclusie

Geen effect

## 2.11 het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

### ■ referentie

De info met betrekking tot het onroerenderfgoed zijn te vinden onder 'Juridische ruimtelijke structuur'.

### ■ beschrijving effect

Er zijn geen effecten op gekend erfgoed.

Er kan mogelijk nog niet gekend archeologisch erfgoed beschadigd of vernietigd worden.

### ■ plangeïntegreerde maatregelen

### ■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De wetgeving inzake archeologie moet na geleefd worden.

### ■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

### ■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten.

## 2.12 het landschap

### ■ referentie

In het plangebied zijn geen ankerplaatsen en geen relictzones.

De info met betrekking tot het onroerenderfgoed zijn te vinden onder 'Juridische ruimtelijke structuur'.

### ■ beschrijving effect

Het RUP wordt opgemaakt in overeenstemming met de verkregen omgevingsvergunning en het planologisch attest.

Het planologisch attest laat het toe dat het bedrijf kan behouden blijven op de plaatst waar het gevestigd is met aanvullen enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben hoofdzakelijk betrekking in een verruiming van de bouwmogelijkheden aansluitend bij de bestaande constructies op de bedrijfs-site. Er is geen uitbreiding van het plangebied.

Het RUP wordt opgemaakt om dit juridisch te verankeren in bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

### ■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. De bestaande activiteiten worden bestendig.

In de voorschriften zullen de mogelijkheden met betrekking tot de nevenbestemming en aanverwante voorzieningen verrijnd worden.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabarit van de gebouwen, de inplantingsafstand en de materialisatie. Eveneens zullen er voorschriften opgenomen worden met betrekking tot de toegang tot het terrein.



Bijzondere aandacht gaat naar de integratie van de bebouwing met de omgeving. Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het materiaalgebruik van de gebouwen. Aanvullend zullen er voorschriften opgenomen worden in functie van de bestemming en inrichting van de groenzone.

■ **wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken**

■ **andere randvoorwaarden die de effecten beperken**

■ **conclusie**

Geen aanzienlijke effecten.

## 2.13 de mobiliteit

■ **referentie**

- verkeersstructuur: zie 'Feitelijke ruimtelijke context',
- Atlas der Buurtwegen: zie 'Juridische ruimtelijke structuur'
- De Nonnebossenstraat is gelegen buiten de bebouwde kom en maakt deel uit van een zone 50.
- Ter hoogte van het kruispunt Oude Kortrijkstraat x Nonnebossenstraat komt op termijn een buurtmobipunt (onder meer halteplaats voor flexvervoer).
- Er zijn geen fietsnetwerken gesitueerd in de Nonnebossenstraat.
- De Nonnebossenstraat betreft een smalle asfaltweg (landbouwweg) waar tegelijk slechts een voertuig in 1 richting kan passeren. Aan de zijde van het bedrijf is een uitwijkstrook in asfalt aanwezig, aan de overzijde is een langspaarkeerstrook in asfalt aanwezig. De Nonnebossenstraat heeft een totale capaciteit van 250 personenautoequivalenten / uur in functie van leefbaarheid.
- bestaande verkeersintensiteiten
  - Er zijn geen tellingen beschikbaar van de Nonnebossenstraat, er worden op vandaag echter geen problematische verkeersintensiteiten verwacht.
  - Het eigen wagenpark bestaat uit 2 personenwagens (4 vervoersbewegingen / dag).
  - Het personeel (7 personeelsleden) verplaatst zich eveneens met de wagen naar het werk, wat resulteert in 14 verplaatsingen per werkdag (voornamelijk tijdens de spitsuren) .
  - Aanvullend worden volgende verplaatsingen per werkdag ingeschat (gegevens PA op basis van een telling die door het bedrijf werd uitgevoerd tijdens de periode van 28/01/2019-19/02/2019):
    - klanten met de wagen: 8 (16 vervoersbewegingen)

- klanten met de tractor: 7 (14 vervoersbewegingen)
- leveringen kleine vracht: 3 (6 vervoersbewegingen)
- leveringen grote vracht: 0,5 (1 vervoersbeweging)

■ **beschrijving effect**

Het RUP wordt opgemaakt in overeenstemming met de verkregen omgevingsvergunning en het planologisch attest.

Het planologisch attest laat het toe dat het bedrijf kan behouden blijven op de plaats waar het gevestigd is met aanvullend enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben hoofdzakelijk betrekking in een verruiming van de bouwmogelijkheden aansluitend bij de bestaande constructies op de bedrijfs-site. Er is geen uitbreiding van het plangebied. De verdere ontwikkeling van de bedrijfssite zal volgens het planologisch attest niet resulteren in een toename van het personeelsbestand of de vervoersbewegingen. Er is tevens geen directe aanleiding tot het uitbreiden van het huidige wagenpark (2 personenwagens).

Het RUP wordt opgemaakt om dit juridisch te verankeren in bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

infrastructurele ingrepen

Interne wegenis, geen extra opritten.

verkeersgeneratie:

- In het planologisch attest werd aangegeven dat de beoogde werkzaamheden enkel een interne herinrichting van het bedrijf beogen zonder dat hierbij sprake zal zijn van een uitbreiding van de activiteiten of een vermeerdering van het aantal verplaatsingen.

- Eveneens zal de huidige personeelsformatie van het bedrijf ongewijzigd blijven.

We kunnen dus besluiten dat de interne herinrichting van het bedrijf geen stijging van de capaciteitsbenutting zal veroorzaken van de Nonnebossenstraat.

#### ■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. De bestaande activiteiten worden bestendigd.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabarit van de gebouwen en de inplantingsafstand ten aanzien van de contour van het plan. Eveneens zullen er voorschriften opgenomen worden met betrekking tot de toegang tot het terrein.

Bijzondere aandacht gaat naar de integratie van de bebouwing met de omgeving. Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het materiaalgebruik van de gebouwen. Aanvullend zullen er voorschriften opgenomen worden in functie van de bestemming van de groenzone/groenbuffer.

#### ■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

Geen relevante stedenbouwkundige verordening van toepassing mbt mobiliteit.

#### ■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

De aansluiting van de bedrijfssite moet verkeersveilig en overzichtelijk zijn.

Het voorzien van een kwalitatieve fietsstalling voor de werknemers kan mogelijks het aantal gemotoriseerde vervoersbewegingen (woon-werkverplaatsingen) doen dalen en een modal shift teweeg brengen.

#### ■ conclusie

Er zullen geen bijkomende autobewegingen gegeneerd worden, er worden dus geen effecten op de mobiliteit in de Nonnebossenstraat verwacht.

## 2.14 de gezondheid en de veiligheid van de mens

#### ■ referentie

- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig. Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig.
- **RVR-toets:** Er werd een online RVR-toets (ref. RVR-AV-1525) uitgevoerd. Er moet geen ruimtelijk veiligheidsrapport worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering.

#### ■ beschrijving effect

Het bedrijf is momenteel zone-eigen en gelegen in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. In het BPA werden de inrichtingsmogelijkheden op de site beperkt. De bebouwingmogelijkheden werden reeds hoofdzakelijk benut. In het BPA werd een ruime zone voor verharding afgebakend (zone 2 'private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug' en zone 6 'Koeren en hovingen'), eveneens werd de bufferzone in noordelijke hoek ruim ingetekend.

Het RUP wordt opgemaakt in overeenstemming met de verkregen omgevingsvergunning en het planologisch attest.

Het planologisch attest laat het toe dat het bedrijf kan behouden blijven op de plaatst waar het gevestigd is met aanvullen enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben hoofdzakelijk betrekking in een verruiming van de bouwmogelijkheden aansluitend bij de bestaande constructies op de bedrijfs-site. Er is geen uitbreiding van het plangebied.

Het RUP wordt opgemaakt om dit juridisch te verankeren in bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

#### ■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. De bestaande activiteiten worden bestendigd.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabarit van de gebouwen en de inplantingsafstanden aanzien van de contour van het plan. Eveneens zullen er voorschriften opgenomen worden met betrekking tot de toegang tot het terrein.

Bijzondere aandacht gaat naar de integratie van de bebouwing met de omgeving. Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het materiaalgebruik van de gebouwen. Aanvullend zullen er voorschriften opgenomen worden in functie van de bestendiging van de groenzone/groenbuffer.

#### ■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

#### ■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

#### ■ conclusie

In de omgeving van het RUP liggen geen Seveso-bedrijven, zodat bewoners en/of bedrijven in het plangebied geen risico's lopen verbonden aan dergelijke bedrijven.

Het RUP vormt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet blootgesteld worden aan de risico's die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.

De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren.

### 2.15 de samenhang tussen de genoemde factoren

#### ■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.

### 3 relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM

De RUP wordt opgemaakt na een gunstig planologisch attest voor een bedrijf dat zich toelegt op de aan- en verkoop en het onderhoud en herstel van voertuigen en machines voor de land- en tuinbouw. Voor de gevraagde uitbreidingen op korte termijn werd reeds een omgevingsvergunning verleend. Er zijn geen uitbreidingen op lange termijn. Het plangebied van het sectoraal BPA waarbinnen het bedrijf gelegen is wordt niet uitgebreid.

Het bedrijf beoogt in de eerste plaats een optimalisatie en interne herinrichting. Er wordt geen toename van het personeelsbestand of de bedrijfsactiviteiten verwacht. Er worden dus geen aanzienlijke wijzigingen van de mogelijke hinder of milieueffecten in de omgeving verwacht.

Er kan dus gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten verwacht worden.

**4 in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben**

Het betreft de opmaak van een RUP in de gemeente Zonnebeke, RUP Malengier. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 1 ha 04 a

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

## MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN

### ■ inrichtingsplan

Om concrete garanties te krijgen voor een kwalitatieve ontwikkeling van het plangebied kan het aangewezen zijn om een inrichtingsplan op te maken voorafgaand aan eventuele vergunningsaanvragen.

Op vandaag is een positief planologisch attest afgegeven waarbij de gewenste uitbreidingen zijn aangegeven. (zie juridische ruimtelijke structuur punt 2 planologisch attest)

## UITLEG PLANOPBOUW

Uitgaande van het planopzet omvat het grafisch plan diverse bestemmingsgebieden.

De categorie van gebiedsaanduiding wordt bepaald, alsook de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

### 1 Zonering

Het volledige plangebied valt onder de gebiedsaanduiding categorie bedrijvigheid.

#### 1.1 Artikel 1: Zone voor bedrijvigheid

- De zone wordt bestemd voor de bestemming van het gevestigde bedrijf.
- In nevenbestemming zijn alle noodzakelijke uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering toegelaten. Beperkte toonzaal is toegelaten.
- Er is 1 bedrijfswoning toegelaten.
- Het gabarit, de inplantingsafstanden werden bepaald.
- Er werden voorwaarden opgenomen met betrekking tot de esthetiek van de gebouwen.
- Er werden voorwaarden opgenomen met betrekking tot circulatie en parkeren.
- Er werden voorwaarden opgenomen met betrekking tot de niet bebouwde delen.

#### 1.2 Artikel 2: Groenbuffer

De zone wordt bestemd als groenzone ter inkleding van het bedrijf naar het landschap en omgeving. De groenbuffer dient integraal aangeplant te worden met streekeigen groen.

## OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

### 1 limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven binnen de begrenzing van het plangebied:

#### ■ gewestplan

De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan 'Ieper- Poperinge' (goedgekeurd bij K.B. van 14 augustus 1979 en latere wijzigingen), namelijk landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

#### ■ BPA

De voorschriften en het bestemmingsplan van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven fase I – deelplan 1/11 MALENGIER Willy & zn Landbouwmachines en tractoren (MB 10 mei 2001).

## RUIMTEBALANS

Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden voor het van kracht worden van het RUP (de bronbestemming) enerzijds en bij het van kracht worden van het RUP (de doelbestemming) anderzijds.

De gebiedscategorie van de doelbestemming dient cf. VRCO art. 2.2.3 § 2 aangegeven bij de opmaak van het RUP.

Voor wat betreft de bronbestemming dient een onderscheid te worden gemaakt naargelang de aard van het aanlegplan, dat van toepassing is bij de opmaak van het RUP:

- een RUP;
- het gewestplan;
- een BPA (of APA).

Aangezien de bronbestemmingen worden bepaald door een BPA, waar geen categorieën van gebiedsaanduidingen werden aangegeven, werden aan de bestemmingsgebieden van het BPA voorafgaandelijk categorieën toegekend, rekening houdend met het verschil in detailleringsniveau tussen het BPA enerzijds en een gewestplan of een gewestelijk RUP, waarnaar de gebiedscategorieën cf. VCRO art. 2.2.3 § 2 en art. 7.4.13 refereren, anderzijds.

Rekening houdend met het detailleringsniveau van het BPA worden voor het ganse plangebied alle bestemmingsgebieden als behorend tot de categorie van gebiedsaanduiding bedrijvigheid beschouwd.

Dit alles leidt tot de ruimtebalans van het RUP.

Er ontstaan door de opmaak van het RUP geen wijzigingen aan de categorie van gebiedsaanduiding van de bestemmingszones van het RUP.



## REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE

In artikel 2.2.2., §1, 1<sup>ste</sup> lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), is de verplichting opgenomen om percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade- of gebruikerscompensatie, op te nemen in een register, al dan niet grafisch, binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor planbaten en/of bestemmingswijzigingscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP (de bronbestemming), te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien (de doelbestemming).

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens inzake planschade, planbaten en compensaties, houdt ook het in aanmerking komen voor planschade verband met een vergelijking van bestemmingen.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigenomsstructuur van de betreffende percelen, noch naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

De bestemmingsvoorschriften worden omgezet naar de aldaar gehanteerde categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding cf. resp. VCRO art. 2.2.3 § 2 voor RUP's en art. 7.4.13 voor gewestplannen.

Op basis van de vergelijking tussen de toegekende categorie van gebiedsaanduiding van het gewestplan, het

bestaande BPA of RUP enerzijds en van de bestemmingen in het voorliggende RUP anderzijds wordt nagegaan of delen van het plangebied in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten of bestemmingswijzigingscompensatie. Deze toelichting en het bijhorende grafisch register wijzen enkel de kadastrale percelen aan en visualiseren de bestemmingswijzigingen die mogelijk aanleiding kunnen geven tot een bepaalde vergoedingsregeling of heffing.

### DISCLAIMER

*Dit overzicht (tekstueel en grafisch) is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschade- of een gebruikerscompensatie.*

*Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus 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.*

*De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.*

*De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.*

*Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden.*

*Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.*

### **1.1 planschade**

In toepassing van art. 2.6.1 van de VCRO kan onder bepaalde voorwaarden een planschadevergoeding worden toegekend indien op basis van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning tot bouwen of verkavelen of andere cf. art. 4.2.1. vergunningplichtige handelingen, waar dat de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel het geval was.

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens, o.m. inzake planschade, houdt het al dan niet in aanmerking komen voor planschade verband met een wijziging van bestemmingscategorie, zoals aangegeven in een bij de richtlijn gevoegde legende.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding.

### **1.2 planbaten**

In toepassing van art. 2.6.4 van de VCRO is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning, althans voor zover geen vrijstelling cf. de bepalingen van art. 2.6.5 van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing.

### **1.3 bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie**

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingscategorie 'landbouw' valt, omzet naar een zone, die onder de categorie 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt.

Ingevolge art. 6.2.4 van het bovenvermelde decreet wordt de compensatie slechts toegekend indien het perceel in het jaar voor het van kracht worden van het RUP, werd geregistreerd in het 'Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem', m.a.w. werd opgenomen in het bestand van de 'landbouwgebruikspercelen'.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een bestemmingswijzigings- of gebruikerscompensatie.

#### **1.4 beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie**

In toepassing van art. 6.3.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan op een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, via een overdruk betreffende 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', 'reservaat', 'valleigebied' of een (door de Vlaamse overheid aangewezen) vergelijkbare overdruk, meer beperkingen op het vlak van economische aanwending oplegt dan redelijker wijze moeten geduld worden.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een beschermingsvoorschriften- of gebruikerscompensatie.

## VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES

### 1 startnota

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies op de startnota:

instantie	advies
Departement Omgeving	<input checked="" type="checkbox"/>
Deputatie van West-Vlaanderen	
Gecoro	<input checked="" type="checkbox"/>
Vlaams Energieagentschap	
Agentschap Innoveren en Ondernemen	
Departement Landbouw & Visserij	<input checked="" type="checkbox"/>
Agentschap Natuur en Bos	<input checked="" type="checkbox"/>
De Vlaamse Waterweg	
Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust	
Departement Mobiliteit en Openbare Werken Afdeling Maritieme Toegang	
VMM	<input checked="" type="checkbox"/>
Provincie West-Vlaanderen , dienst Waterlopen	
OVAM	<input checked="" type="checkbox"/>
Riopact	
Fluxys	
Elia	

### 1.1 overzicht van adviezen en inspraakreacties

Binnen de tabellen op volgende pagina's wordt geduid hoe met deze adviezen en inspraakreacties zal worden omgegaan:

#### 1.1.1 adviezen

Beknopt overzicht advies met reactie hoe met ermee zal worden omgegaan.

#### 1.1.2 inspraakreacties

Tijdens de publieke raadpleging van 60 dagen werden geen reacties ontvangen.

Daarnaast werden er ook geen mondelinge reacties gegeven op het participatiemoment (zie verslag informatievergadering).

## OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE.

### Departement Omgeving

Het RUP volgt het eerder afgeleverd planologisch attest.  
De bedrijfssite is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Er dient voldaan te worden aan de modaliteiten van de omzendbrief RO 2010/010. Men vraagt dan ook om in het vervolgtrajact compenserende maatregelen te voorzien en verwijst hiervoor ook naar het advies van het departement Landbouw en Visserij.

### GECORO

De GECORO geeft een gunstig advies zonder verdere opmerkingen.

### Departement landbouw & visserij

Het departement Landbouw & Visserij geeft een gunstig advies. De beoogde uitbreiding wordt integraal binnen de grenzen van het geldende sectorale BPA voorzien en er wordt geen extra ruimte aangesneden.

Wel merkt het departement op dat het gebied in mogelijks overstromingsgevoelig gebied ligt en dat de nodige maatregelen moeten getroffen worden om het overtollige regenwater te bufferen of te laten infiltreren binnen eigen grenzen. Het mag geenszins afstromen op het omliggende agrarisch gebied.

### Agentschap Natuur & Bos

Het Agentschap Natuur & Bos geeft een gunstig advies mits in de voorschriften wordt opgenomen dat de groenbuffer uitgevoerd moet worden met inheemse soorten.

De vergunningsplichtige activiteit zal geen betekenisvolle aantasting van de instandhoudingsdoelstelling van speciale beschermingszones betekenen. Er dient bijgevolg geen passende beoordeling opgemaakt te worden.

## VOORSTEL VAN ANTWOORD

Gezien geen bijkomende gronden worden aangesneden maar de uitbreiding zich binnen de contouren van het geldende SBPA zonevreemde bedrijven valt, zal geen compensatie worden voorzien. Het gunstig advies van Landbouw en Visserij stuurt ook niet aan op compensatie om dezelfde redenen.

In de voorschriften zal rekening gehouden worden met de opvang, buffering en infiltratie van afstromend regenwater. De nodige voorschriften worden hiervoor opgenomen. Er wordt eveneens opgenomen dat dit op eigen terrein dient te gebeuren.

In de voorschriften zal opgenomen worden dat de buffer dient uitgevoerd en in stand gehouden te worden met streekeigen groen (inheemse soorten).

## OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE

### VMM

De VMM, operationeel waterbeheer heeft het dossier behandeld en geeft aan niet bevoegd te zijn in kader van de watertoets advies te over onderhavig dossier.

### OVAM

Ovam geeft in hun advies enkel algemene aandachtspunten mee die over het algemeen betrekking hebben op het vergunningniveau.

## VOORSTEL VAN ANTWOORD

## 2 scopingnota

- De startnota werd conform de geldende wetgeving overgemaakt aan het team MER op 03/08/2022
- Op 03/08/2022 werd door het Team Mer een ontvangstbevestiging verzonden. Het dossier werd geregistreerd onder het nummer SCRI22083
- Op 14/10/2022 werd de scopingnota voorgelegd aan de dienst MER met vraag tot ontheffing.
- Op 25 oktober 2022 werd de beslissing ontvangen. Er dient geen plan-MER opgemaakt te worden

## 3 voorontwerp RUP

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies ontwerp:

instantie	advies
Departement Omgeving	<input checked="" type="checkbox"/>
Deputatie van West-Vlaanderen	<input checked="" type="checkbox"/>
Gecoro	<input checked="" type="checkbox"/>
Vlaams Energieagentschap	<input type="checkbox"/>
Agentschap Innoveren en Ondernemen	<input type="checkbox"/>
Agentschap Natuur en Bos	<input checked="" type="checkbox"/>
De Vlaamse Waterweg	<input type="checkbox"/>
Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust	<input type="checkbox"/>
Departement Mobiliteit en Openbare Werken	<input checked="" type="checkbox"/>
VMM	<input type="checkbox"/>
Provincie West-Vlaanderen , dienst Waterlopen	<input checked="" type="checkbox"/>
OVAM	<input type="checkbox"/>
Riopact / Aquafin	<input type="checkbox"/>
Fluxys	<input type="checkbox"/>
Elia	<input type="checkbox"/>

### 3.1 overzicht van adviezen

Binnen de tabellen op volgende pagina's wordt geduid hoe met deze adviezen zal worden omgegaan:

- de adviezen worden besproken per adviesinstantie;
- bij de bespreking in de tweede kolom worden de paragrafen die aanleiding geven tot wijzigingen aan het document in een blauwlettertype weergegeven.

#### 3.1.1 adviezen

Beknopt overzicht advies.

Zie overzicht op de volgende pagina.

OVAM bracht geen advies uit.

De VMM, Beheer en Investerings Waterlopen wordt bijgevolg niet geacht om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier.

## ADVIESINSTANTIE

### Agentschap voor Natuur en Bos

Gunstig mits in de voorschriften wordt opgenomen dat de groenbuffer uitgevoerd moet worden met inheemse soorten.

### Departement Omgeving

Gunstig.

Artikel 1: zone voor bedrijvigheid: Achteruitbouwstrook: er wordt nergens vermeld hoeveel deze achteruitbouwstrook bedraagt. Meer bepaald welke afstand er moet bewaarde blijven t.o.v. de Nonnenbossenstraat. Zou dit niet beter met een overdruk op het grafisch plan worden aangeduid? Of mee opgenomen worden in de groenbuffer, gelet op de stedenbouwkundige mogelijkheden?

### Gecoro

Er zijn geen bemerkingen of aanvullingen bij het dossier, het ontwerp GRUP "Malengier" wordt dan ook gunstig geadviseerd.

### Ruimtelijke Planning

Voorwaardelijk gunstig:

- Maximale oppervlakte voor toonzaal (500 m<sup>2</sup>) onderbouwen
- Mogelijke locaties voor het stapelen van materialen in open lucht onderzoeken en waar nodig beperken in functie van de visuele impact
- Bepalen en opnemen van een maximale verhardingsgraad van de niet-bebouwde ruimte

Conform het planologisch attest dient de uitbreiding van de toonzaal aan de noordelijke zijde beperkt te blijven. In de stedenbouwkundige voorschriften (Artikel 1: zone voor bedrijvigheid, punt 1.1 hoofdbestemming) wordt een maximale vloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup> voor de toonzaal vastgelegd. In de toelichtende nota kan een weergave van de oppervlakte van de huidige toonzaal en een afweging van de nodige uitbreiding van de toonzaal qua oppervlakte, het mogelijk maken om te staven of het hierbij ook werkelijk gaat om een be-

## VOORSTEL VAN ANTWOORD

Het voorschrift werd hierop aangepast.

In de toelichtende kolom werd verduidelijkt wat de achteruitbouwstrook is.

De huidige oppervlakte van de toonzaal is (17m x 16m) 272m<sup>2</sup>. Op het planologisch attest werd een uitbreiding aangeduid van (6m x 16m) 96m<sup>2</sup>. De gewenste totale oppervlakte is 368m<sup>2</sup>. De gewenste uitbreiding is beperkt. Het RUP zal aangepast worden van 500m<sup>2</sup> naar 400m<sup>2</sup>.



## ADVIESINSTANTIE

perkte uitbreiding. Daarnaast kan zo ook vermeden worden dat het maximum van 500 m<sup>2</sup> een grote overschatting van de nodige oppervlakte voor toonzaalruimte is.

In de stedenbouwkundige voorschriften, onder artikel 1: zone voor bedrijvigheid – 2.4 circulatie en parkeren, wordt gesteld dat de verharding dient aangelegd te worden in stofvrije materialen. Hierbij wordt echter best nog eens verduidelijkt dat dit waar mogelijk ook waterdoorlatende verharding dient te zijn. Ook onder artikel 1: zone voor bedrijvigheid – 2.5 inrichting van de niet-bebouwde ruimte, dient dit opgenomen te worden.

In de stedenbouwkundige voorschriften, onder artikel 1: zone voor bedrijvigheid – 2.4 circulatie en parkeren, wordt gesteld dat er voldoende parkeeraanbod op eigen terrein dient ingericht te worden. Dit is echter moeilijk te staven. Een vork waarbij een minimum en maximum aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van het aantal werknemers en bezoekers kan hier duidelijkheid in scheppen. Het is daarbij aangewezen om in het kader van zuinig ruimtegebruik dat er geen aparte, maar een gezamenlijke parking voor werknemers en bezoekers op de bedrijfssite wordt voorzien.

In de stedenbouwkundige voorschriften, onder artikel 1: zone voor bedrijvigheid – 2.5 inrichting van de niet-bebouwde delen, worden bepalingen rond de omgevingsaanleg opgenomen. Er wordt hierbij echter geen uitspraak gedaan over de verhardingsgraad binnen deze niet bebouwde delen. Het opnemen van een maximum percentage verharding binnen de niet-bebouwde percelen kan voorkomen dat deze ruimtes onnodig verhard worden.

In de stedenbouwkundige voorschriften, onder artikel 1: zone voor bedrijvigheid – 2.5 inrichting van de niet-bebouwde delen, worden bepalingen rond het stapelen van materialen in open lucht opgenomen. Het stapelen van materialen is momenteel overal in artikel 1, buiten in de achteruitbouwstrook, mogelijk. Het is wenselijk te onderzoeken welke locaties binnen artikel 1 het meest aangewezen zijn om materialen te stapelen in open lucht, in relatie tot de bedrijfsactiviteiten maar ook gezien de ligging van de site in de open ruimte en de mogelijke visuele impact het stapelen van materialen kan hebben.

In de toelichtende nota wordt op p 36 - 37 onder punt 2.6 het water verwezen naar de watertoetskaarten. Het gaat hierbij echter nog om de kaarten uit 2017, sinds januari 2023 zijn de nieuwe watertoetskaarten van kracht, zonder overgangsmaatregelen voor lopende pro-

## VOORSTEL VAN ANTWOORD

Het voorschrift werd hierop aangepast. Het voorschrift werd geschrapt. Toelichtend werd er vermeld dat er dient voldaan te worden aan de algemene bepalingen. In de algemene bepalingen werden de voorwaarden mbt waterdoorlatende materialen voor het volledige plangebied opgenomen.

Het voorschrift werd hierop aangepast.

In het planologisch attest werd aangegeven dat er 7 werknemers zijn. De werknemers komen met de wagen naar het werk. Er zijn twee bedrijfsleiders, bij de bedrijfswoning is er een garage. In de voorschriften werd opgenomen dat er minimaal 7 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden, dit voor werknemers en/of bezoekers. De parkeerplaatsen dienen gebundeld voorzien te worden.

---

De ruimte is reeds grotendeels verhard. Enige uitzondering is de voortuin in de achteruitbouwstrook. De voorschriften werden zo opgemaakt dat de verhardingsmogelijkheden in deze zone beperkt zijn. De voorschriften worden hierop niet aangepast.

Het voorschrift werd aangevuld.

---

De nota werd hierop aangepast.

## ADVIESINSTANTIE

cessen. Deze nieuwe kaarten dienen dan ook in het vervolg van het planproces gehanteerd te worden.

### Dienst Waterlopen

Voorwaardelijk gunstig.

- Bij herinrichting van het projectgebied dient maximaal op ontharding te worden ingezet.
- Bij aanleg van verharde oppervlakten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende fundering gebruikt. Er worden bij voorkeur voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.
- Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn volgende voorwaarden van toepassing:
  - Aangezien de onmiddellijke omgeving van de projectzone en ook verder stroomafwaarts gekenmerkt wordt door een effectieve overstromingsgevoeligheid, wordt op basis van art. 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater een buffervolume opgelegd met vertraagde afvoer.
  - Sinds 1 januari 2011 wordt in normale afwateringsgebieden een vertraagde afvoer van maximum 10 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 330 m<sup>3</sup> (onder de vorm van een open collectieve infiltratie-/buffervoorziening, bovengronds, B.O.K. maximaal 50 cm onder huidig maaiveldpeil,...) opgelegd. Er wordt op gewezen dat bij elke projectontwikkeling, die een gewijzigde terreintoestand (verhardingen, ophogingen,...) van minstens 1.000 m<sup>2</sup> veroorzaakt, met dit principe rekening dient gehouden te worden.

## VOORSTEL VAN ANTWOORD

Het betreft een terrein ten behoeve van bedrijvigheid. De ruimte is beperkt en dient optimaal benut te worden. Een minimale groenvoorziening en ontharding is verwerkt in de voorschriften door middel van de groenbuffer en de achteruitbouwzone. De voorschriften zullen hierop niet aangepast worden.

In de algemene bepalingen werd een voorschrift (0.2 Waterbeheersing) opgenomen ten behoeve van de waterbeheersing. [In de voorschriften werd verduidelijkt dat de fundering eveneens dient waterdoorlatend te zijn.](#) Aan de randen van het plan werd een groenbuffer bestemd. Dit vormt de randzone, het voorschrift zal hierop niet aangepast worden.

---

Bij het beoordelen van de omgevingsaanvraag zal de aanvraag getoetst worden aan de gewestelijke verordening.

Deze voorwaarden zijn van toepassing op vergunningenniveau. [De voorschriften en de toelichting werden beperkt aangevuld.](#)

## ADVIESINSTANTIE

- Indien blijkt uit de analyse van de ondergrond dat de bodem alsnog aanzienlijk infiltratiegevoelig is, dan kunnen bij een effectieve ontwikkeling van het gebied (omgevingsvergunning) deze compenserende maatregelen worden vervangen of gecombineerd met ingrepen 100% gebaseerd op infiltratie.
- In deze fase van het project wijst de provinciale dienst Waterlopen er ook op dat in de voorwaarden voor alle bestemmingszones dient opgenomen te worden dat het toegelaten is waterbufferende maatregelen te nemen.
- Voorzieningen voor buffering en vertraagde afvoer worden in open profiel aangelegd (omwille van de betere mogelijkheden tot controle werking en onderhoud ervan).
- Bij het aanleggen van buffervoorzieningen moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).
- De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeit van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel op de eigen terreinen plaats vinden. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen wateroverlast te bezorgen.
- Alle beschikbare ruimte voor water dient zoveel als mogelijk behouden te blijven.
- Ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden dienen te worden gecompenseerd. Ophogingen betekenen immers een verlies in waterbergingsruimte en om dit verlies effectief te verhelpen, dienen alle ophogingen in mogelijks overstroombaar respectievelijk effectief overstroombaar gebied te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient op de eigen terreinen te gebeuren.
- Waterlopen, grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd. Bij het aanleggen van buffervoorzieningen moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars-)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).

## Departement Mobiliteit en Openbare Werken

Geen opmerkingen.

## VOORSTEL VAN ANTWOORD

[Het voorschrift werd hierop aangepast.](#)

In een volgende punt werd verwoord dat dit bij voorkeur in open profiel dient te worden aangelegd. Het voorschrift zal op deze manier aangepast worden. Dit rekening houdende dat bij de vergunning van de gebouwen een gesloten systeem werd vergund.

[Dit werd in de toelichtende kolom van het voorschrift verduidelijkt.](#)

[Dit werd in de toelichtende kolom van het voorschrift verduidelijkt.](#) In de voorschriften werd reeds opgenomen dat de infiltratie op eigen terrein dient te gebeuren.

---

Bij de vergunning van de gebouwen werd een aanpassing van het terrein (dmv ophoging en keermuren) vergund. Bij de vergunning werd de watertoets toegepast.

[Dit werd in de toelichtende kolom van het voorschrift verduidelijkt.](#)



BIJLAGEN

**uw bericht van**  
28/10/2021

**uw kenmerk**  
RUP Malengier

**ons kenmerk**  
RVR-AV-1525

**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Malengier"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 28/10/2021, met ref. RVR-AV-1525), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er binnen het plangebied enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid wordt voorzien.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

<sup>2</sup> Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

<sup>3</sup> Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage



**Vlaanderen**  
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten  
Milieueffectrapportage  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02/553 80 79  
mer@vlaanderen.be  
www.omgevingvlaanderen.be

## Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Malengier Zonnebeke

Dossiënummer: SCRI22083

### 1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>

De gemeente Zonnebeke stelt een RUP op met het oog op bestendiging van het bedrijf Malengier, en mogelijkheden tot uitbreiding op korte termijn, binnen hun site. Team Mer ontving op 14/10/2022 de scopingnota (versie oktober 2022). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

### 2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 30/5/2022 t.e.m. 28/7/2022 en een participatiemoment vond plaats op 1/6/2022.

Alle opmerkingen worden beschreven in het hoofdstuk 'verwerking adviezen, opmerkingen en reacties', op pp. 45-50 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de adviezen verwerkt zijn. Er kwamen behalve enkele beperkte of positieve adviezen van overheidsinstanties en Gecoro geen verdere opmerkingen of inspraakreacties. Geen van de adviezen bevatten opmerkingen over de beschrijving of de aanzienlijkheid van de milieueffecten, maar wel over deelaspecten in relatie tot het plan zelf. Alle opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in de scopingnota.

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### 3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)  
Getekend op: 2022-10-25 18:01:26 +02:0  
Reden: Ik keur dit document goed

*Isabel Jacobs*

Isabel Jacobs  
Afdelingshoofd  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)