



Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement IEPER
Stad IEPER

ADVIES GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR
AANVRAAG IN TOEPASSING VAN ART. 7.4.4/1 VCRO

Dossiernummer stad Ieper: Art. 7.4.4/1 - PHGRUP 2020-01

20 mei 2020

Sandra Debuf,
Gemeentelijke Omgevingsambtenaar

De aanvraag werd ingediend op naam van Lemahieu Jan, Rijselseweg 164, 8902 Ieper en heeft betrekking op volgend terrein :

IEPER 14 AFD (Voormezele)	B	0327	E	
IEPER 14 AFD (Voormezele)	B	0328	H	
IEPER 14 AFD (Voormezele)	B	0329	D	

De aanvrager wenst de voorschriften van het RUP 'zonevreedde bedrijven' deelplan 12/1- Lemahieu Jan te laten herzien zodat aansluitend aan de bestaande loods en winkelruimte een loods geplaatst kan worden voor het herstellen van landbouwmachines.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen:

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Solitaire Vakantiewoningen - Westhoek overdruk solitaire vakantiewoningen	Goedgekeurd	18 oktober 2013
---	-------------	-----------------

Gemeentelijk RUP Zonevreedde bedrijven - deelplan 12 Lemahieu Jan	Goedgekeurd	16 oktober 2008
Volgende zoneringen zijn van toepassing: <i>Grondvlak:</i> Zone 2: Zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag <i>Grondvlak:</i> Zone 3: Bufferzone <i>Grondvlak:</i> Zone 8: Landbouwzone <i>Grondvlak:</i> Zone 1: Zone voor ambachtelijke bedrijvenheid gelinkt aan landbouw <i>Grondvlak:</i> Zone 4: Tuinzone <i>Grondvlak:</i> Zone 5: Zone voor bedrijfswoning <i>Grondvlak:</i> Zone 2: Zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag <i>Overdrukvlak:</i> overdruk voor hoogspanningslijn <i>Lijnen Indicatief:</i> hoogspanning <i>Punten:</i> deelzone met specifieke voorschriften <i>Punten Indicatief:</i> inrit RUP: Link naar de Plannen - Stedenbouwkundige Voorschriften - ToelichtingsNota's - Rup Zonevreedde bedrijven Plan SV TN		

Gewestplan (buiten de contour van het Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven) Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge	Goedgekeurd	14 augustus 1979
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt: De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.		

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven is van toepassing.

Milieu

- Het perceel ligt niet in een vogelrichtlijngebied of een habitatrictlijngebied.
- Het onroerend goed bevindt zich volgens het zoneringsplan van 18 december 2015 (Belgisch Staatsblad 2 maart 2016) in een zuiveringszone van het type individueel te optimaliseren buitengebied – IBA gepland met prioriteit 2.

Natuur

Het onroerend goed is gelegen binnen een gebied dat op de biologische waarderingskaart (BWK) benoemd wordt als biologisch minder waardevol.

Waterlopen

Het perceel grenst niet aan een ingeschreven waterloop.

Stedenbouwkundige verordeningen

Bouwverordening op reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen, aangebracht op vaste constructies.	Goedgekeurd	21/06/1999
Bouwverordening betreffende lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen.	Goedgekeurd	05/07/1999
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed	Goedgekeurd	09/11/2006
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de aanplant en het rooien van houtige beplantingen	Goedgekeurd	26/03/2009
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende een financiële waarborg bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden,	Goedgekeurd	25/06/2009
Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelfen van baangrachten	Goedgekeurd	24/04/2008
Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer	Goedgekeurd	29/04/1997
Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven	Goedgekeurd	08/07/2005
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid	Goedgekeurd	10/06/2011
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater	Goedgekeurd	05/07/2013
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening Breedband	Goedgekeurd	09/06/2017

Rooilijnplannen

De aanvraag paalt aan de Rijselseweg waar een rooilijnplan bestaat:

Rooilijn RIJSELSEWEG

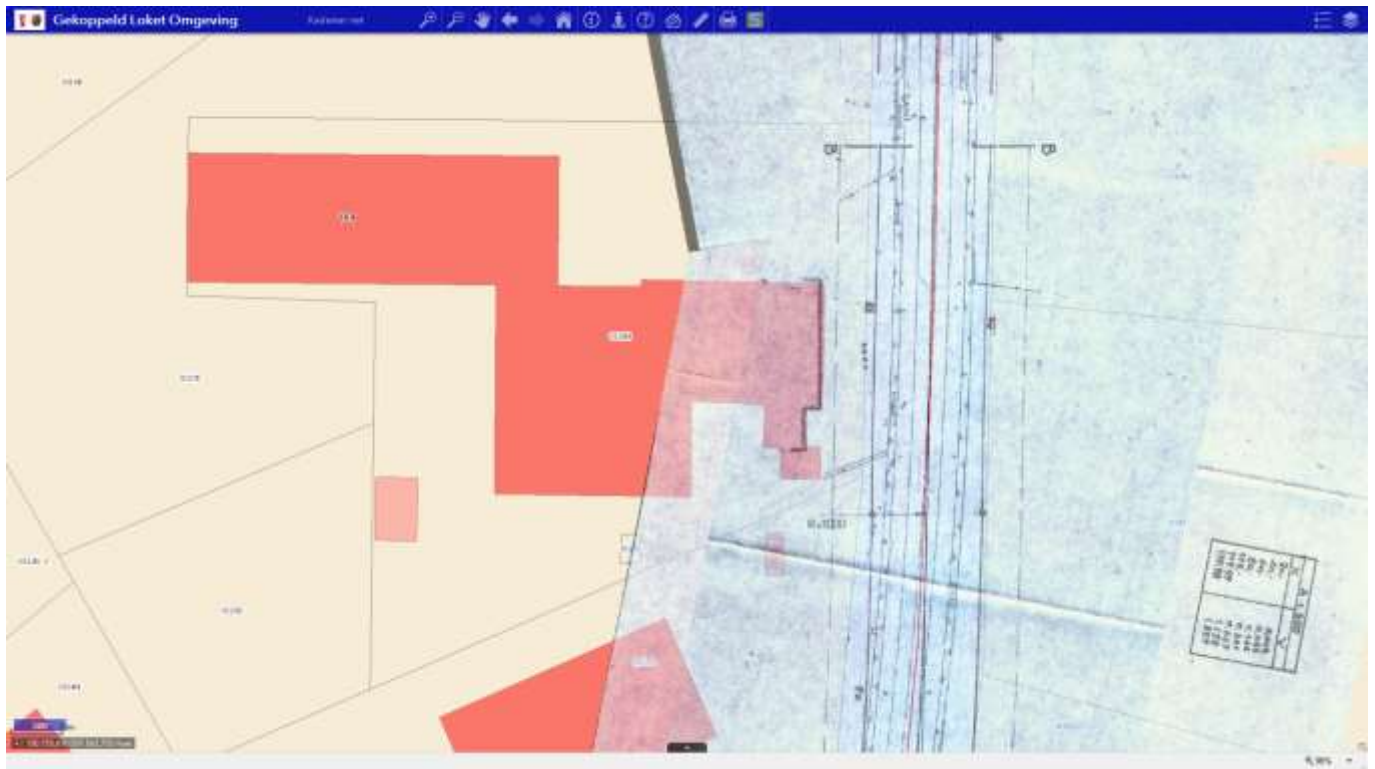
Beslissing: definitieve vaststelling door Koning op 11/03/1985

Plan 1: Y:\GisData\ArcGis\04_02_01_RO\DigitaleRooilijnplannen\RP28_04_01.jpg

Plan 2: Y:\GisData\ArcGis\04_02_01_RO\DigitaleRooilijnplannen\RP28_04_02.jpg

Plan 3: Y:\GisData\ArcGis\04_02_01_RO\DigitaleRooilijnplannen\RP28_04_03.jpg.

De goedgekeurde rooilijn komt overeen met huidige rooilijn.



Wegen

De aanvraag ligt grenzend aan een gewestweg.

Buurtwegen

Ten zuiden van de eigendom loopt een sentier: Sentier 27.



Erfgoed

De aanvraag gaat niet over een beschermd monument of ligt niet in een beschermd landschap, stadsgezicht of dorpsgezicht.

Archeologie

De aanvraag is niet gelegen binnen een archeologische zone.

Leegstand en verwaarlozing.

Op het perceel bevinden zich geen gebouwen die opgenomen zijn op de registers van leegstaande of verwaarloosde gebouwen.

Erfdienstbaarheden

Er zijn bij het stadsbestuur geen bijzondere erfdienstbaarheden gekend.

Overige regelgeving

Zonale Politieverordening PZ Arro Ieper.

2. Historiek

Aanvragen stedenbouwkundige vergunning

- 1972/9038 – uitbreiden van werkplaats en winkel – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 16 oktober 1972
- 1981/118 – bouwen werkplaats – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 13 augustus 1981
- 1982/157 – bouwen loods – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 19 augustus 1982
- 1986/297 – bouwen loods – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 15 januari 1987
- 1994/150 – uitbreiding loods en bergplaats + bouwen autobergplaats – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 13 juni 1994
- 1996/1028 – aanbrengen van een publiciteitsbord in het vlak van de gevel – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 10 juni 1996
- 2003/72 – aanleggen van een watertoevoerleiding – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 11 augustus 2003
- 2004/685 – uitbreiden vane en para-agrarisch bedrijf met een loods, aanleg waterput – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 29 maart 2005
- 2009/400 – plaatsen alleenstaande publiciteitsconstructie – geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 29 juni 2009
- 2009/402 – plaatsen van een voorzetgevel met publiciteit en herinrichten van de burelen – geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 6 augustus 2009
- 2009/519 - plaatsen van een voorzetgevel met publiciteit en herinrichten van de burelen – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 22 oktober 2009.

Aanvragen milieuvergunning

- 33011/35574/2/A/1: ARAB vergunning – metaalbewerkingsatelier – Beslissing: gunstig op 20 november 1986, vergund tot 20 november 2016
- 33011/35574/1/A/1: ARAB vergunning – werkplaats voor metaalbewerking – Beslissing: gunstig op 2 augustus 1962, vergund tot 2 augustus 1992
- 33011/35574/1/A/2: ARAB vergunning – wijzigen werkplaats voor metaalbewerking – Beslissing: gunstig op 22 oktober 1964, vergund tot 2 augustus 1992.
- 33011/35574/2/E/1: Vergunning klasse 2 - landbouwmachines : handel en herstel – Beslissing: gunstig op 20 juni 1994, vergund tot 1 september 2011
- 33011/35574/2/E/2: Vergunning klasse 2 – verder exploiteren, wijzigen, uitbreiden, toevoegen aan een herstelwerkplaats voor landbouwvoertuigen – Beslissing: gunstig op 5 juli 2011, vergund tot 5 juli 2031.

Aanvragen omgevingsvergunning

Geen vermeldingen in het vergunningenregister gevonden.

Bouwmisdrijven

- 2001/4 - plaatsen van een alleenstaande publiciteitsconstructie d.d. 28 juli 2003.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag kadert binnen de toepassing van art. 7.4.4/1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de eigendom Lemahieu Jan, Rijselseweg 164 te Ieper. Voor dit bedrijf wordt voorgesteld om een uitbreiding te voorzien op de percelen 14^{de} afdeling, sectie B, nr 328H, 329D en 327E.

De aanvrager wenst daarbij het sectoraal GRUP 'zonevreemde bedrijven' deelplan 12/1- Lemahieu Jan te laten herzien zodat aansluitend aan de bestaande loods en winkelruimte een loods gebouwd kan worden voor het herstellen van landbouwmachines.

Het bestaande bedrijf bestaat momenteel uit een winkelruimte voor landbouwvoertuigen met achtergelegen een loods voor de herstellingen van landbouwmachines.

Volgens gewestplansituatie (voorafgaand aan de opmaak van het SectoraalGRUP zonevreemde bedrijven) lag het bedrijf deels binnen een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen en deels binnen een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het bedrijf is momenteel gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Volgens het RUP is de bestemming van het bedrijf vastgelegd als een lokale aan de landbouw toeleverende en dienstverlenende activiteit, met de beperking dat bij stopzetting van de activiteit, de daarop volgende activiteit niet hinderlijker mag zijn dan de huidige activiteiten.

De aanvraag gaat uit van een volwaardig landbouw toeleverend en dienstverlenend bedrijf dat gericht wil investeren in 'het bouwen van een nieuwbouwoods' binnen het RUP.

De aanvragers achten deze uitbreiding nodig omdat er een plaatstekort is om efficiënt en veilig te werken. Bijkomend wil het bedrijf graag uitbreiden qua werknemersaantal, maar botst het steeds op hetzelfde probleem van ruimtetekort.

De functie van de nieuw te bouwen loods is: het herstellen van landbouwmachines, wat een para-agrarische activiteit is. Zo worden de activiteiten van Agro Lemahieu nog meer landbouw toeleverend en dienstverlenend. Het bedrijf is qua functie in overeenstemming met het afgeleverde RUP. De loods staat puur in functie van para-agrarische activiteiten, specifiek het herstellen van landbouwmachines.

Gezien dit een para-agrarische activiteit is hoort deze thuis in agrarisch gebied. Een alternatief anders dan het toepassen van art. 7.4.4/1 is om de nieuwe loods te plaatsen naast de afbakening van het ruimtelijk uitvoeringsplan Lemahieu Jan in agrarisch gebied.

De inplanting van de nieuwe loods voor de herstelling van landbouwvoertuigen naast de huidige loods en in de zone 2 'zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag' zorgt voor een betere ruimtelijke kwaliteit en verhoging van het ruimtelijk rendement. Dit in tegenstelling tot het inplanten van een nieuwe loods buiten het RUP in agrarisch gebied met een inname van het open agrarisch gebied tot gevolg.

De inplanting van de nieuwe loods voor de herstelling van landbouwvoertuigen naast de huidige loods en in de zone 2 'zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag' zorgt voor een betere ruimtelijke kwaliteit en verhoging van het ruimtelijk rendement. Dit in tegenstelling tot het inplanten van een nieuwe loods buiten het RUP in agrarisch gebied.

Aan de hand van artikel 7.4.4/1 in de VCRO dat in voege is sinds 7 maart 2019, kunnen de stedenbouwkundige voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen, op initiatief van het college van burgemeester en schepenen, herzien of opgeheven worden.

Art. 7.4.4/1

Op initiatief van het college van burgemeester en schepenen en na advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of de gemeentelijke omgevingsambtenaar kunnen de stedenbouwkundige voorschriften van algemeen en bijzondere plannen van aanleg worden herzien of opgeheven wat betreft;

1° de perceelsafmetingen;

2° de afmetingen en de inplanting van de constructies;

3° de dakvorm de gebruikte materialen;

4° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

5° het aantal bouwlagen;

6° de voortuinstroken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwrijpe stroken en de bufferstroken;

7° het aantal toegelaten woongelegenheden of bedrijfseenheden per kavel;

8° de toegelaten functies in bebouwbare zones of bebouwde onroerende goederen;

9° de parkeergelegenheden

De procedure, vermeld in dit artikel, is ook van toepassing op de herziening of opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met uitsluiting van voorschriften over de toegelaten functies.

De uitbreiding van de loods voor het herstellen van landbouwmachines is essentieel om het bedrijf toe te laten verder te groeien. Hedendaags zit Agro Lemahieu op zijn limiet qua ruimtegebruik. Door de uitbreiding van de herstelplaats zou ook de veiligheid op de werkvloer sterk vooruit gaan.

Voor een maximale inpasbaarheid in het landschap worden de zijdes van de beide bestaande loodsen doorgetrokken, zo wordt er vermeden dat het landschap verder wordt ingesneden. Op die wijze bedraagt de breedte van de nieuwe te plaatsen loods 40,5 m en de lengte 60 m. De oppervlakte van de beoogde nieuwe loods bedraagt in totaliteit 2.403 m². De uitbreiding van de loods zal in twee fasen gebeuren.

De bijkomende verharding sluit aan op de bestaande verharding en op de nieuwe loods, deze zal in totaal ongeveer 450m² beslaan. Deze verharding is noodzakelijk om de twee toegangspoorten van de nieuwe loods te bereiken.

Functionele inpasbaarheid

De percelen in de omgeving worden voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. De bouwaanvraag stemt hiermee overeen. De bouwaanvraag is verenigbaar met de bepaling van een RUP en vraagt daarom een afwijking van de afmeting van bepaalde ingekleurde zones aan.

Integratie

De stijl van de nieuw te bouwen loods voor de herstelling van landbouwmachines zal opgetrokken worden in dezelfde stijl als de reeds bestaande loods. De zijgevels zullen worden afgewerkt deels in effen betonpanelen en deels in silex betonpanelen.

De hoogte van deze loods samen met de dakbedekking zal dezelfde zijn als de bestaand loods.

De voorziene poorten worden uitgevoerd in aluminium.

Groenscherm

In het zuiden van de site is er tussen het bedrijf Agro Lemahieu en de groothandel van Marc Bauden een groenscherm van een 3-tal meter. Voor de rest is er geen groenscherm rondom de site aanwezig. De eigenaar van Agro Lemahieu staat open om aan de eisen van stad Ieper te voldoen inzake groenscherm.

Mobiliteitsaspect

In onderstaande tabel is het huidige mobiliteitsprofiel opgenomen van het bedrijf Agri Lemahieu. Het betreft het aantal transportbeweging, dat wil zeggen dat er bv. per werknemer die met de personenwagen naar het bedrijf komt, er per dag 2 transportbewegingen in rekening worden gebracht: 1 voor het toekomen op het bedrijf en 1 voor het vertrekken van het bedrijf. Het personeel komt voornamelijk toe met de auto, dit altijd tussen 7u en 19u. Ook de transporten ten gevolge van klanten en leveranciers vinden enkel overdag plaats tussen 7u en 19u.

Type transport	Aantal transportbewegingen per dag	Transportmiddel
Eigen voertuigen	10x wekelijks	Bestelwagen
Werknemers	12x dagelijks	Personenwagen
Klanten	50x dagelijks	Personenwagen of camionette
Leveranciers	10x dagelijks	Vrachtwagen of camionette
Afval	1x maand restafval (renewi)	Ophaalwagen
	2x maand ijzer	Vrachtwagen

Indien de wijziging van het RUP 'zonevreedende bedrijven' zal worden goedgekeurd, zouden er maximaal twee werknemers bijkomen en het klantenbestand slechts in kleine mate stijgen. De gevolgen van deze stijging op vlak van impact op de mobiliteit van het bedrijf is dan ook verwaarloosbaar. Het klantenbestand zou na het bouwen van de nieuwbouwoods met een 15% stijgen, gezien het bedrijf gelegen is langs een goed uitgeruste gewestweg met een goede ontsluiting is dit verwaarloosbaar.

Ruimtegebruik

Door de geconcentreerde bebouwing wordt de ruimte zo zuinig mogelijk gebruikt. Het aangevraagde project wordt zodanig ingepland dat het ruimtebeslag zoveel mogelijk beperkt blijft. De nieuwe loods wordt ingepland volgens de reeds bestaande loodsen en ligt in het verlengde van beide hoekpunten. Dit zodat de nieuwbouw niet extra insnijdt in het landschap.

De onvergunde en onvergunbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient afgebroken te worden. Dit vooraleer de herziening van het RUP kan doorgevoerd worden.

De uitbreiding zal niet leiden tot het verschuiven van de nood aan verharde buitenruimte.

De onvergunde container in het zuiden van het plangebied zal worden weggenomen.

Bouwdichtheid

De perceelsbezetting is conform de bouwdensiteit in de dichte omgeving.

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag niet overschreden.

Schaal

Uit het voorgaande blijkt dat het ontwerp niet afwijkt van de schaal van de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het

gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd stads- of dorpsgezicht, een beschermd archeologische zone of een beschermd cultuurhistorisch landschap.

Het betreft geen item dat is opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, noch items opgenomen in de vastgestelde inventarissen archeologische zones, landschapsatlas, tuinen en parken, of houtig erfgoed.

Gezien de aanvraag een bodemingreep omvat van minder dan 5.000 m² is er geen archeologienota nodig voor deze aanvraag.

Bodemreliëf

Het reliëf wordt niet gewijzigd, net zomin als de bodemsamenstelling. De aanvraag voorziet enkel een beperkte, plaatselijke uitvlakking ter hoogte van de werken.

Hinderaspecten en gebruiksgenot

Door de afstand tot de perceelsgrens, en de inplanting van de raam- en deuropeningen, behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inblik (privacy). Ook voor het overige is er geen noemenswaardige hinder te verwachten.

Gezondheid

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de gezondheid kunnen hebben.

Veiligheid

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de algemene veiligheid kunnen hebben.

Toegankelijkheid

De loods is niet vrij toegankelijk voor derden en valt daarom niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

4. Plan-MER-screening - ontheffing planMERplicht

Met de plan-MER-screening wordt de gewenste toestand 'bouw van de loods (in afwijking op het RUP)' afgetoetst op de verschillende milieu-effecten.

De mogelijke effecten van het plan op de omgeving wordt beschreven op de disciplines:

- biodiversiteit
- bodem en water
- geluid en trillingen
- landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
- licht, warmte en elektromagnetische golven
- lucht
- mens
 - mobiliteit
 - overige aspecten discipline mens

De plan-MER-screening focust op de uitbreiding met de loods binnen de zone 2 : zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag, ook het herstel naar de in het ruimtelijk uitvoeringsplan toegelaten situatie dient benoemd.

De noodzakelijke aanleg van het verplichte groenscherm en de opbraak van onvergunde en niet vergunbare verharding diende meegenomen in de gewenste toestand.

Daarnaast werd opgemerkt dat de motivatie dient te steunen op efficiënt ruimtegebruik. Er kan hier bijkomend gemotiveerd worden door beschrijving van een alternatief: een inplanting van de loods rechts van de huidige site (binnen de eigendom) welke leidt tot een bijkomende ruimte-inname waardoor de optie die voorligt gunstiger is. Daarop werd de plan-MER-screening aangevuld.

De aangevulde planMERscreening werd overgemaakt aan de dienst MER.

Het advies van Departement Landbouw en Visserij, ABCO-Omgeving-West-Vlaanderen reikte ten aanzien van de planMERscreening reeds een aantal aandachtspunten aan die relevant zijn voor het plan:

- De inname HAG moet voldoende gemotiveerd en gecompenseerd worden → een inname van HAG is hier niet aan de orde.
- Er moeten milderende maatregelen voorzien worden voor de inname van professioneel uitgebate landbouwpercelen → er werden geen professioneel uitgebate landbouwpercelen ingenomen.
- De opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt. →

hiervoor kan verwezen worden naar de watertoets, de aanvraag dient te voorzien in de eigen buffering en infiltratie van hemelwater op eigen terrein.

- Alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf aangelegd worden.
- Andere milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien, moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties. → dit aspect komt aan bod onder de natuurtoets, met de aanvraag wordt geen afbreuk gedaan aan de natuurwaarden. Wel dient het groenscherm volwaardig gerealiseerd en in stand gehouden te worden.

Op 21 januari 2020 werd door de dienst MER de beslissing genomen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

5. Adviesvraag

In toepassing van het Besluit van de Vlaamse regering inzake de herziening of de opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van algemene of bijzondere plannen van aanleg en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met toepassing van art. 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd op 16 maart 2020 advies gevraagd aan volgende instanties:

- De deputatie van de provincie West-Vlaanderen
- Departement omgeving
- Gecoro
- Agentschap Innoveren en Ondernemen
- Agentschap Wegen en Verkeer
- Vlaams Energie Agentschap
- Departement Landbouw en Visserij, ABCO-Omgeving-West-Vlaanderen
- Elia (HS-lijn)
- De Vlaamse Waterweg

Volgende adviezen werden ontvangen:

Adviesinstantie	Datum	Advies (samengevat)
A01_Departement Landbouw en Visserij, ABCO-Omgeving-West-Vlaanderen	30 maart 2020	<p>Gunstig advies.</p> <p>Het Departement Landbouw en Visserij kan akkoord gaan met de gevraagde aanpassingen van het RUP die zich binnen de grenzen van de contouren van het goedgekeurde RUP bevinden.</p> <p>De onvergunde en onvergunbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient afgebroken te worden.</p>
A02_Elia	6 april 2020	<p>Gunstig advies mits de hoogspanningsinstallatie opgenomen wordt in de beperkte herziening van het SGRUP. Enerzijds door aanduiding op het grafisch plan (wat reeds gebeurde) en anderzijds in de stedenbouwkundige voorschriften aan de hand van de standaardtekst in het advies:</p> <p><i>Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspannings-leidingen en aanhorigheden.</i></p> <p><i>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.</i></p> <p><i>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.</i></p> <p>De geleiders van een bovengrondse hoogspanningslijn kunnen zowel horizontaal als verticaal bewegen. Voor vaste constructies en bij de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen gelden veiligheidsafstanden zoals onder meer bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De hoogtebeperking die hieruit volgt wordt door meerdere factoren bepaald (o.a. het type van de verbinding en de kabel, de afstand tussen 2 pylonen, omgevingsvariabelen wind en temperatuur, de belasting op de hoogspanningslijn), hieronder vindt u de van toepassing zijnde hoogtebepalingen:</p>

		<table border="1"> <tr> <td>HS-lijn overspanning</td> <td>Maximum veilige werkhoogte</td> <td>Uitzwaai</td> </tr> <tr> <td>IW210 70.548 Span 119-120</td> <td>9,00 meter t.o.v. het niveau van het maaiveld naast mast 120 =TAW 36.05</td> <td>7,55 meter</td> </tr> </table>	HS-lijn overspanning	Maximum veilige werkhoogte	Uitzwaai	IW210 70.548 Span 119-120	9,00 meter t.o.v. het niveau van het maaiveld naast mast 120 =TAW 36.05	7,55 meter
HS-lijn overspanning	Maximum veilige werkhoogte	Uitzwaai						
IW210 70.548 Span 119-120	9,00 meter t.o.v. het niveau van het maaiveld naast mast 120 =TAW 36.05	7,55 meter						
		<p>De bovenvermelde uitzwaaizone is de zone langs weerszijden vanuit de buitenste geleider van de hoogspanningslijn waarin de maximum veilige werkhoogte niet mag overschreden worden.</p> <p>Bij de vaste constructies horen ook de constructies bovenop daken zoals liften, airco, zonnepanelen en schoorstenen. Ook voor verlichtingspalen, reclameborden, tijdelijke constructies zoals tenten en wegneembare serres zijn de veiligheidsafstanden voor constructies van toepassing.</p> <p>Bij werken vragen wij bijzondere aandacht voor de opstelling van een bouwkraan, uitvoering van kraanwerken, hoogtewerkers, betonpompen, stellingen, ladders, vrachtwagens met kيبak, heftrucks, ...).</p> <p>Als algemene regel wordt gevraagd om in een strook van 25 meter langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningslijn geen hoge groenaanplantingen te willen voorzien.</p> <p>Naast de in acht te nemen veiligheidsafstanden t.o.v. de geleiders van een luchtlijn, is het eveneens belangrijk om rekening te houden met de aanwezige pylonen. Er zijn ook hier veiligheidsafstanden van toepassing naargelang de activiteit die errond uitgevoerd zal worden. Graafwerken, grondwaterbemaling, wijzigingen aan het niveau van het maaiveld, ... kunnen de stabiliteit van de pylonen in gevaar brengen en de funderingen en aardingslussen beschadigen. De pylonen dienen bovendien steeds toegankelijk te zijn voor onze medewerkers, voor controle en onderhoudswerkzaamheden, zodat bij eventuele problemen de elektriciteitsbevoorrading verder gegarandeerd kan worden.</p>						
A03_Agentschap Innoveren en Ondernemen	20 april 2020	<p>Het Agentschap Innoveren & Ondernemen kan zich vinden in de visie en de globale concepten die de opzet vormen van dit planproces.</p> <p>Het Agentschap meent dat het voorschrift i.v.m. nabestemming kan geschrapt worden. De hoofdbestemming betreft al ambachtelijke bedrijvigheid gelinkt aan landbouw. Eventuele hinderlijkheid van een toekomstig bedrijf kan worden beoordeeld in de vergunningsprocedure aan de hand van de beoordeling goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Conclusie Het Agentschap Innoveren & Ondernemen geeft een gunstig advies op de voorgestelde herziening van het RUP Zonevreemde bedrijven deelplan 1/12, maar vraagt het voorschrift inzake</p>						
A04_Gecoro	14 april 2020	<p>Gelet op deze overwegingen wenst de GECORO een voorwaardelijk gunstig advies uit te brengen. In het bijzonder dienen de bijzondere voorwaarden uit het advies van de GOA strikt nageleefd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De onvergunde en onvergunbare verharding deels gelegen in zone 3 'bufferzone' en deels gelegen buiten de contouren van het RUP en dus in agrarisch gebied dient onmiddellijk afgebroken te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1_12 Lemahieu. - De noodzakelijke aanleg van het verplichte groenscherm dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1_12 – Lemahieu . - De sloop van de onvergunde constructie dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het deelplan 1_12 Lemahieu. 						
A05_Provincie West-Vlaanderen	9 april 2020	<p><u>Overeenstemming met het PRS-WV en GRS</u></p> <p>Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014. Op 26 september 2019 werd de tweede partiële herziening definitief vastgesteld door de provincieraad en definitief goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 20/01/2020.</p> <p>Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS leper is goedgekeurd op 02/10/2000. De partiële herziening werd goedgekeurd op 08/03/2018.</p>						

leper valt volgens het PRS-WV in de Heuvel-IJzerruimte. Binnen de Heuvel-IJzerruimte bundelen enkel de compacte stedelijke gebieden de bovenlokale verzorgende rol. Het plangebied situeert zich in de woonkern Voormezele en werd opgenomen in het sectorale RUP Zonevreemde bedrijven uit 2008.

In het GRS lezen we op p. 37-38 van het richtinggevend deel het volgende:

“De problematiek van zonevreemde bedrijven te leper is door een consequent beleid in het verleden zeer beperkt gebleven.

Niettegenstaande diende voor de enkele zonevreemde bedrijven die leper telde een structurele oplossing te worden gevonden. Via de opmaak van een sectoraal RUP werd de situatie van de zonevreemde bedrijven juridisch vastgelegd.“

“Het is niet de bedoeling om nieuwe activiteiten toe te staan, wel om de huidige gevestigde activiteiten al dan niet verder te laten ontwikkelen, daar waar dit aanvaardbaar is. Er kunnen in principe, sinds de opmaak van het sectoraal RUP zonevreemde bedrijven, geen bijkomende zonevreemde bedrijven zijn ontwikkeld.”

In de toelichtingsnota van het goedgekeurde RUP zonevreemde bedrijven (2008) werd bij de afweging van de ruimtelijke draagkracht op p. 88 gesteld dat voor de deelruimte een maximale categorie 2 opgelegd was, maar dat gezien de vergunningstoestand en het aansluiten bij Sint-Elooi, een hogere categorie aanvaardbaar was. In het RUP werd dus categorie 3 toegekend aan het deelplan 12/1 Lemahieu, wat betekent dat het bedrijf beperkte uitbreidingsmogelijkheden kreeg. De deputatie ging destijds akkoord met het RUP onder meer omwille van de voorschriften die opleggen dat er een landschappelijke inkleding (groenbuffer) moet aangelegd worden en dat een deel van de niet vergunde opslag in open lucht verwijderd zou worden.

Via de verkorte procedure die nu wordt gevoerd (VCRO art. 7.4.4/1) worden nu opnieuw uitbreidingsmogelijkheden geboden, niettegenstaande er reeds mogelijkheden werden geboden via het RUP uit 2008. De toegestane uitbreidingsmogelijkheden in het RUP zijn bovendien niet zo beperkt te noemen: de bebouwde oppervlakte neemt met maar liefst 60% toe. Op zich valt de uitbreiding ruimtelijk te verantwoorden gezien deze binnen de contouren van het RUP uit 2008 blijft. De deputatie heeft hier evenwel enkele bedenkingen:

- In de nota ontbreekt het aan een degelijke onderbouwing voor de ruimtevraag voor een nieuwe loods, waardoor de deputatie geen oordeel kan vellen of de gevraagde ruimte al dan niet noodzakelijk is. Het is noodzakelijk een onderbouwing in detail toe te voegen van de gevraagde ruimte en de interne organisatie van het bedrijfsperceel. Het gaat tenslotte over een loods van 2400m².
- Bovendien is het onduidelijk of de dynamiek van het bedrijf niet zal toenemen. Het is noodzakelijk hierover garanties te bieden opdat de afweging die gemaakt werd in het ruimtelijk uitvoeringsplan uit 2008 nog steeds van tel is en dat de dynamiek bijgevolg niet zal toenemen. In het bijzonder wordt erop gewezen dat ook de vergunde winkeloppervlakte niet kan toenemen.
- Opdat er geen sprake zou zijn van functiewijziging (en de verkorte procedure kan toegepast worden), dienen er garanties geboden worden dat het bedrijf para-agrarisch blijft en dat er bv. geen herstellingen zullen gebeuren van grondwerkers en dergelijke en dat het winkelaanbod uitsluitend para-agrarisch is.
- De groenbuffers binnen het eigen plangebied werden niet uitgevoerd conform het ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven (2008), terwijl dit een duidelijke voorwaarde was om voor het bedrijf categorie 3 te bepalen. Zie ook de vermelding in het goedkeuringsbesluit van de deputatie op p.5 (landschappelijke inkleding aan de hand van groenbuffer). Bovendien werd een deel van de zuidelijke groenbuffer ingenomen door tuin. Het is noodzakelijk dat er garanties gegeven worden dat alle groenbuffers aangelegd worden en niet zonder meer worden ingenomen als tuin.

		<ul style="list-style-type: none"> • De ruimte vooraan en aan de noordzijde wordt eigenlijk gebruikt als verkoopruimte in open lucht, terwijl in de voorschriften van zone 2 geen opslag toegelaten is (* en ** op grafisch plan). Zie ook de vermelding in het goedkeuringsbesluit van de deputatie op p. 5 (deel van niet vergunde opslag in open lucht verwijderen). <p>Het is bovendien noodzakelijk om een langetermijnvisie op te nemen in de nota, opdat duidelijk wordt wat de doelstellingen zijn van het bedrijf. Indien de vraag is om bestaande verharde ruimte in te nemen met bebouwing, dan moet aangetoond worden dat er op het perceel nog voldoende ruimte voorhanden is voor de nodige parking, opslag, etc. Eventueel kan in het kader van zuinig ruimtegebruik gedacht worden aan stapelen. De deputatie is immers van mening dat het uiteraard niet de bedoeling is dat artikel 7.4.4/1 van de VCRO aangewend wordt om een vergunningsbasis voor bijkomende bebouwing te bekomen zodat nadien gemotiveerd kan worden in een planologisch attest dat er nood is aan bijkomende manoeuvreerruimte/parkeer/stapelruimte om het bedrijf efficiënt en veilig te laten functioneren.</p> <p>Het is positief dat de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven binnen de contouren van het sectoraal RUP uit 2008 blijven. Gelet op bovenstaande onduidelijkheden stelt de deputatie evenwel voor om de aanvraag te hernemen, waarbij tegemoet gekomen wordt aan bovenstaande bedenkingen.</p> <p><u>Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP</u></p> <p>In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in hoofdstuk 8 van de verantwoordingsnota van DLV is op enkele punten tegenstrijdig met de afweging in de toelichtingsnota van het RUP op p. 85-90. Bij de ruimtelijke inpassing (TN p. 88) wordt letterlijk gesteld dat het bedrijf wel ruimtelijk aansluit bij de woningen in Sint-Elooi, maar dat het van een ander schaalniveau is dan het gehucht zelf, terwijl in de verantwoordingsnota op p. 15 sprake is dat het niet afwijkt van de schaal van de omgeving. De ruimtelijke structuur is niet gewijzigd sinds 2008 opdat een andere afweging aan de orde zou zijn. <p><u>Besluit</u></p> <p>Het voorstel van herziening van herzieningherziening GRUP Zonevreemde Bedrijven – deelrup 12.1 Lemahieu Jan door middel van art. 7.4.4., wordt ongunstig geadviseerd.</p> <p>Het is positief dat de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven binnen de contouren van het sectoraal RUP uit 2008 blijven.</p> <p>Er rijzen evenwel nog een aantal cruciale bedenkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De onderbouwing van de ruimtevraag ontbreekt; • Garanties dat de dynamiek en winkeloppervlakte niet zullen toenemen, ontbreken; • Er zijn geen garanties dat nu wel zal voldaan worden aan de door de deputatie gestelde randvoorwaarden bij de goedkeuring van het sectoraal RUP, zoals realisatie van de groenbuffer; • Niettegenstaande het sectoraal RUP uit 2008 reeds uitbreidingsmogelijkheden voorzag voor het bedrijf, wordt met deze procedure opnieuw uitbreiding voorzien die ruimer gaat dan de in het GRS bevestigde categorisering. Dit wijst op een duidelijke dynamiek binnen het bedrijf. Een lange termijnvisie is dan ook noodzakelijk. Deze ontbreekt in het dossier. <p>Gelet op bovenstaande onduidelijkheden vraagt de deputatie om de aanvraag te hernemen, waarbij tegemoet gekomen wordt aan bovenstaande bedenkingen.</p>
A06_AWV	29 april 2020	De mobiliteitsimpact ten gevolge van de geplande bedrijfsuitbreiding is zeer beperkt. Gezien het hier niet om sterk verkeersgenererende activiteiten gaat. Gezien de geringe toename in combinatie met een gunstige ligging, kan hier positief op geadviseerd worden.

6. Aanvulling van de aanvraag op basis van de adviezen

Specifiek op basis van het advies van de deputatie werd de aanvraag aangevuld op basis van volgende informatie:

Overleg Departement Landbouw en Visserij

Op 27 november 2018 is er een overleg gebeurd tussen de aanvrager Jan Lemahieu en het Departement Landbouw en Visserij. Gezien het een historisch gegroeid para-agrarische bedrijf betreft die zijn zone-eigen activiteiten (herstellen van landbouwmachines) wil uitbreiden beoordeelde het

Departement Landbouw en Visserij de aanvraag gunstig en spraken ze expliciet hun steun uit.

Ruimtevrage

De uitbreidingsvraag van Lemahieu Agri kan opgedeeld worden in een korte termijnvisie en lange termijnvisie (zie plan).

Korte termijn

Op korte termijn (lees: meteen na herziening van het RUP) zal er een omgevingsvergunningsaanvraag worden ingediend voor het oprichten van een loods met afmetingen 20,25m op 60m en dus een oppervlakte van 1.215m². Deze loods is noodzakelijk om de huidige bedrijfsvoering te kunnen verder zetten, zowel op economisch vlak als garantie voor de veiligheid op de werkplaats. De invulling van de loods op korte termijn toont aan dat de nieuwbouwoods enkel en alleen zal gebruikt worden voor het herstellen van grote landbouwmachines en het stallen van bedrijfsvoertuigen. Gezien er hedendaags een groot ruimtetekort is, zal er bij het oprichten van de nieuwe loods geen werkplaatsen worden verplaatst, maar een werkplaats worden bij gecreëerd. Ook de voertuigen die op dit moment buiten worden gestald, zullen worden ondergebracht in de nieuwe loods. De nieuw beoogde loods op korte termijn zal de helft innemen van de zone die zal worden omgezet naar zone 1: zone voor bedrijfsvoering. De andere helft zal op korte termijn nog steeds worden gebruikt als buitenopslagplaats. Wanneer de ruimte in zone 1 niet bebouwd wordt, wordt de zone 1 zoals beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP gelijkgesteld aan zone 2.

Lange termijn

Het bedrijf wenst op lange termijn, wanneer de zaken goed blijven draaien een mogelijkheid te hebben om de bestaande loodsen nog een tweede maal uit te breiden. Op dit moment is het voor de aanvragers moeilijk te bepalen of dit over 5, 10, 15 jaar of nooit aan de orde zal zijn. Zolang er voor de zaakvoerders hieromtrent geen duidelijk is, zal dit deel van zone 1 gebruikt worden zoals ze nu beschreven is in zone 2. Op lange termijn en dus na het bouwen van een tweede loods zal de mogelijkheid tot buitenopslagplaats verdwenen zijn. De zaakvoerders zijn zich hier van bewust en zullen de loods op lange termijn zo inrichten (stapelen) dat het mogelijk is om alle hedendaagse buitenopslag in de loodsen te voorzien. Het is immers niet de bedoeling dat de herziening van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnen 10 jaar aanleiding geeft tot het aanvragen van een planologisch attest omdat er een tekort aan buitenopslag op de site zou zijn.

Economische balans Agri Lemahieu

In bijlage zijn drie balansen (2011-2016-2020) opgenomen van Agri Lemahieu deze balansen tonen aan dat het bedrijf een gestage economisch groei kent. De balansen zijn enkel van toepassing op de para-agrarische activiteiten (herstellen van landbouwmachines) en dus de vennootschap Agri Lemahieu bvba. De kleinhandelsactiviteiten behoren toe tot een eenmanszaak, namelijk Jan Lemahieu, en zijn hierin niet opgenomen:

Jaartal	2011	2016	2020
Bedrijfswinst (euro)	42.807	67.373	97.002

Als men kijkt naar bovenstaande cijfers is het duidelijk dat de para-agrarische activiteiten, op economisch vlak, in iets minder dan 10 jaar tijd meer dan verdubbeld zijn.

Ook het aantal werknemers blijft stijgen:

Jaartal	2011	2016	2020
Aantal werknemers	2	5	7

In iets minder dan 10 jaar tijd is het aantal werknemers zelfs meer dan verdrievoudigd.

Het bedrijf heeft aldus extra nood om de economische para-agrarische activiteiten te blijven ontwikkelen en de veiligheid op de werkplaats te kunnen garanderen voor alle werknemers op het bedrijf. De plaats voor het herstellen van de landbouwmachines is sinds 2011 niet meer uitgebreid, echter zijn er inmiddels wel vijf nieuwe werkkrachten aangeworven en is de bedrijfswinst meer dan verdubbeld.

Verkoopruimte in open lucht

Met de herziening van het RUP worden ook de stedenbouwkundige voorschriften van zone 2 aangeduid op het plan met * en ** herzien naar:

“de zones met asterisk (*) en dubbel asterisk (**) zijn bestemd voor het plaatsen van grote landbouwmachines in open lucht die qua omvang niet in een verkoopsruimte geplaatst kunnen worden.”

Para-agrarisch

Het staat buiten kijf dat de gewenste loods die onderwerp is van de aanvraag enkel en alleen zal gebruikt worden voor de para-agrarische activiteiten van het bedrijf, namelijk het herstellen van grote landbouwmachines. Het Departement Landbouw en Visserij adviseert de aanvraag gunstig na

onderzoekingen van de aanvraag vanuit het landbouwkundig standpunt. Uit de voorbespreking tussen het Departement en de zaakvoerders van Lemahieu Agri werd duidelijk gesteld dat de uitbreiding enkel en alleen mogelijk is voor het herstellen van landbouwmachines.

De oppervlakte aan winkelruimte voor de verkoop van landbouwmachines blijft na uitbreiding aldus identiek aan de huidige situatie.

Groenbuffer

Voor de aanplant van de groenbuffer wordt verwezen naar de engagementsverklaring ondertekend door Lemahieu Jan, zaakvoerder van Agri Lemahieu. De aanplant zal gebeuren meteen na de goedkeuring van de herziening van het RUP.

7. Beoordeling van de vraag tot beperkte herziening van het Sectoraal GRUP Zonevremde bedrijven – deelplan 1/12.

Toepassing art. 7.4.4/1 VCRO

Met de aanvraag wordt de toepassing van art. 7.4.4/1 VCRO gevraagd.

Artikel 7.4.4/1. (07/03/2019- ...)

§ 1. Op initiatief van het college van burgemeester en schepenen en na advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of de gemeentelijke omgevingsambtenaar kunnen de stedenbouwkundige voorschriften van algemene en bijzondere plannen van aanleg worden herzien of opgeheven wat betreft:

1° de perceelsafmetingen;

2° de afmetingen en de inplanting van constructies;

3° de dakvorm en de gebruikte materialen;

4° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

5° het aantal bouwlagen;

6° de voortuinstroken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwvrije stroken en de bufferstroken;

7° het aantal toegelaten woongelegenheden of bedrijfseenheden per kavel;

8° de toegelaten functies in bebouwbare zones of van bebouwde onroerende goederen;

9° de parkeergelegenheden.

De herziening of opheffing kan, voor het gebied waarop ze betrekking heeft, niet tot gevolg hebben dat de oppervlakte aan openbare groen- of recreatievoorzieningen kleiner wordt.

De herziening of opheffing kan geen afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan voor het gebied in kwestie tot gevolg hebben.

De herziening of opheffing kan niet worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan voor het gebied in kwestie.

De herziening of opheffing strookt met de opties van, al naargelang het geval, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk beleidsplan ruimte.

Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of de gemeentelijke omgevingsambtenaar geeft aan welke projecten, soorten projecten, functies of activiteiten in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening voor het plangebied, maar verhinderd worden door de bestaande stedenbouwkundige voorschriften van het plan. Het advies staft de conformiteit van de voorgenomen herziening of opheffing met de opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk beleidsplan ruimte, en toont aan hoe de voorgenomen herziening of opheffing van stedenbouwkundige voorschriften bijdraagt aan een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement op plaatsen waar die rendementsverhoging verantwoord is, of aan ingrepen gericht op energiebesparing.

De herziening of opheffing neemt de vorm aan van tekstuele wijzigingen en, zo nodig, een grafisch plan.

§ 2. De procedure, vermeld in dit artikel, is ook van toepassing voor de herziening of opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met uitsluiting van voorschriften over de toegelaten functies.

Planologische context

Het gewestplan bepaalde voor dit bedrijf een bestemming als landschappelijk waardevol agrarisch gebied met een deel in zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.

Het sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevremde bedrijven – deelplan 1/12 - goedgekeurd door de deputatie op 16 oktober 2019 - heeft de bepalingen van het gewestplan opgeheven en is van toepassing:

- Grafisch plan: https://www.ieper.be/rup_33011_214_00009_00001_gppdf
- Stedenbouwkundige voorschriften: https://www.ieper.be/rup_33011_214_00009_00001_sv_1pd
- Memorie van toelichting: https://www.ieper.be/rup_33011_214_00009_00001_tn_1pdf

Art. 7.4.4/1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Pré-advies departement

Op basis van een préadvies van Departement omgeving werd aangegeven dat gebruik kan worden gemaakt van art. 7.4.4/1. Binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan spreekt zone 1 en zone 2 van de bedrijfsbestemming, het wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften van zone 2 naar zone 1 behelst een inrichtingsaspect en geen kwestie van toegelaten functie.

Aftoetsing aanvraag tot uitbreiding op het SGRUP - deelplan 1/12

Met de voorgestelde uitbreiding wordt een loods voor herstel van landbouwmachines gevraagd.

Feitelijke situatie ten aanzien van het SGRUP

In de aftoetsing van de feitelijke situatie ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt vastgesteld:

- Binnen zone 2 – zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag: met * of ** worden gereedschappen opgesteld waar de stedenbouwkundige voorschriften dit expliciet verbieden. Aanwezigheid van een onvergunde constructie van ca 100 m², niet conform de stedenbouwkundige voorschriften. Binnen deze zone met * en ** staan landbouwmachines opgesteld in functie van verkoop.
- Binnen zone 3 – bufferzone: het groenscherm werd niet aangeplant, de aangelegde verharding is niet toegelaten. Aanwezigheid van een onvergunde constructie van ca 100 m², niet conform de stedenbouwkundige voorschriften.
- Binnen zone 8 – landbouwzone: er wordt enkel grondgebonden landbouw beschreven die vrij blijft van gebouwen. Het voorzien van verharding binnen deze zone is strijdig met deze functie.

In aanvraag wordt geduid:

- De onvergunde verharding binnen zone 3 en 8 wordt opgebroken.
- De onvergunde constructie (ca 100 m²) ter hoogte van de zuidzijde binnen zone 2 en 3 wordt afgebroken.
- De ontbrekende groenaanplanting wordt binnen zone 3 wordt aangeplant.
- De opstelling van landbouwgereedschappen in functie van verkoop is eigen aan de activiteit van het bedrijf en wordt meegenomen in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Memorie van toelichting

In de toelichtingsnota van het RUP zonevremde bedrijven werd bij de afweging van de ruimtelijke draagkracht op p. 88 gesteld dat voor de deelruimte een maximale categorie 2 opgelegd was, maar dat gezien de vergunningstoestand en het aansluiten bij Sint-Elooi, een hogere categorie aanvaardbaar was. In het RUP werd dus categorie 3 toegekend aan het deelplan 12/1 Lemahieu, wat betekent dat het bedrijf beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgt.

Gelet op de functie, de vergunningstoestand (historisch gegroeid), de aansluiting bij Sint-Elooi en de ligging aan de secundaire weg, kan een categorie 3 aanvaard worden, wat betekent dat het bedrijf beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgt, maar dat de activiteit voor het opvolgende bedrijf beperkt blijft tot de huidige dynamiek. De ruimtelijke randvoorwaarden zullen verder onderzocht worden.

Categorie 3, beperkt uitbreiden met beperking qua aard van de activiteiten Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen binnen duidelijke randvoorwaarden (compactheid, ruimtelijk voorkomen...) zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd gesteld :

Het bedrijf grenst aan de open-ruimte, en dringt vrij diep in de open-ruimtecorridor: gezien de gebouwen vergund zijn dient men dit als een verworvenheid te beschouwen. Als enige maatregel kan men de verdere indringing tegengaan, en een ingroening aan de achterzijde voorzien die de overgang aanvaardbaarder maakt.

De aanplant en het beheer van de groenbuffer zoals voorzien in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dient strikt nageleefd te worden.

Met voorliggende aanvraag wordt een, in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zone-eigen activiteit gevraagd. In die zin wordt de zonevremde bedrijvigheid niet verder uitgebreid.

Grafisch plan

Het grafisch plan wordt aangepast zodat de zone voor uitbreiding 'loods voor herstel landbouwmachines' van zone 2 aangepast wordt naar zone 1, dit over de oppervlakte van 40 m bij 60 m, in lijn met de linkerzijgevel en de achtergevel van de bestaande bedrijfsloodsen.

Stedenbouwkundige voorschriften

Ten aanzien van de bestemmingsvoorschriften:

12.1.1 Bestemming

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. De ambachtelijke bedrijvigheid en de handelsactiviteit worden beperkt tot lokale toeleverende en verwerkende en dienstverlenende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw.

Maximaal 25 % van de zone kan ingenomen worden voor verkoopsruimte, kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering. Kleinhandel naar particulieren is niet toegelaten.

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

beantwoordt het bedrijf qua functie in zijn totaliteit aan de beschreven bestemming.

De uitbreiding wordt ingeplant in zone 2 – zone voor toeritten, parkeerruimte en opslag. De stedenbouwkundige voorschriften van zone 1 – zone voor ambtelijke bedrijvigheid gelinkt aan de landbouw dient voor de oppervlakte van de uitbreiding overgenomen te worden met een bijsturing van de stedenbouwkundige voorschriften.

Bestemming:

De extra bouwmogelijkheden bij de vraag tot beperkte herziening van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan - deelplan 1/12 staat in kader van een zuivere aan het agrarisch gebied zone-eigen activiteit.

De nabestemming wordt daarom ook strikter omschreven te worden, nu is de mogelijkheid voor een nabestemming ruimer omschreven. Om te verhinderen dat de uitbreiding, momenteel verenigbaar met de bestemming agrarisch gebied, na stopzetting zou evolueren naar een activiteit die geen functionele relatie meer heeft met de landbouwbestemming, wordt de nabestemming verengd naar activiteiten met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouwbestemming en die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige verkoop en herstel van landbouwmachines.

Inrichting:

De toegelaten hoogte wordt overschreden door het voorzien van een plat dak, de uitbreiding voorziet een kroonlijsthoogte van 7,35 m met plat dak terwijl het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een maximale hoogte beschrijft van: nokhoogte 9 m - kroonlijsthoogte 5,5 m. In die zin worden de stedenbouwkundige voorschriften op dit punt aangevuld voor een plat dak waarbij de kroonlijsthoogte 7,5 m bedraagt.

De stedenbouwkundige voorschriften van zone 2, deelzone met * en ** worden aangevuld met de mogelijk tot opstelling van de landbouwmachines die te koop worden aangeboden voor zover deze niet intern opgesteld kunnen worden. Het opstellen van te koop aangeboden landbouwmachines onderscheidt zich van opslag eigen aan de bedrijfsactiviteit, de visuele kwaliteit van het bedrijf dient immers binnen deze zone gegarandeerd te worden. Dit wordt in de feiten zo georganiseerd door een ordentelijke opstelling van de landbouwmachines.

Voorstel tot beperkte herziening van het SGRUP – deelplan 1/12

De algemene stedenbouwkundige voorschriften dienen behouden te worden.

De stedenbouwkundige voorschriften deelplan 1/12 worden als volgt aangepast:

(enkel de aan te passen stedenbouwkundige voorschriften worden vermeld, de overige blijven behouden)

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de voorschriften
12. Deelplan 1/12 – Lemahieu Jan ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID GELINKT AAN DE LANDBOUW	
12.1.1 Bestemming Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. De ambachtelijke bedrijvigheid en de handelsactiviteit worden beperkt tot lokale toeleverende en verwerkende en dienstverlenende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw. Maximaal 25% van de zone kan ingenomen worden voor verkoopsruimte, kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering. Kleinhandel naar particulieren is niet toegestaan. Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige verkoop en herstel van landbouwmachines.	12.1.1 Bestemming De huidige activiteit betreft voor het bedrijf Lemahieu verkoop en herstel van tractoren. Gezien de huidige relatie met de landbouw, en gezien het niet wenselijk zou zijn het bedrijf van de landbouw te ontkoppelen, wordt dit vastgelegd in het bestemmingsvoorschrift. Het bestemmingsplan geeft ruimte voor een uitbreiding van het voorgebouw tot ca 1170 m ² ; wat ca 25% is van de totale oppervlakte van de zone 1. Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie. Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site. Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan. Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit die niet of minder aan de landbouw gelinkt is, wordt niet toegelaten.

<p>Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die een ruimtelijk-functionele relatie hebben met de landbouwbestemming en even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige verkoop en herstel van landbouwmachine</p>	
<p>12.1.2 Inrichting</p> <p>Bedrijfsgebouwen De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen. Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inplanting: binnen de zonegrenzen - Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden. - Maximale hoogte hellend dak: <ul style="list-style-type: none"> o Nokhoogte 9m o Kroonlijsthoogte 5,5 m - Maximale hoogte plat dak: <ul style="list-style-type: none"> o Kroonlijsthoogte 7,5m - Dakvorm: vrij - De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn. <p>Verhardingen Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.</p>	<p>12.1.2 Inrichting</p> <p>De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving. Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of –grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.</p>
<p>ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG</p>	
<p>12.2.1 Bestemming</p> <p>Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen. Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, en keerwanden met een maximale hoogte van 1,50 m. In de deelzone met asterisk (*) is geen opslag toegelaten, maar wel tentoonstelling van goederen met optie op verkoop. In de deelzone met dubbele asterisk (**) zijn geen opslag en geen ondergrondse constructies toegelaten, maar wel tentoonstelling van goederen met optie op verkoop.</p>	<p>12.2.1 Bestemming</p> <p>De zones met asterisk(*) en dubbele asterisk(**) zijn bestemd voor het plaatsen van grote landbouwmachines in open lucht die qua omvang niet binnen een verkoopsruimte geplaatst kunnen worden.</p>

Planologische toets en beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde uitbreiding is strijdig met het SGRUP zonevremde bedrijven – deelplan 1/12 (zie hoger).

De voorgestelde uitbreiding beoogt een herstelplaats voor landbouwmachines. Deze functie kan binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied als zone-eigen activiteit vergund worden. Er is maw geen sprake van een verdere uitbreiding van de zonevremde bedrijvigheid.

In de planMERScreening werd een alternatief scenario buiten de contour van het ruimtelijk uitvoeringsplan in het naastliggend agrarisch gebied opgenomen. De inplanting van de loods rechts van de huidige site (binnen de eigendom) naast de contour van het plangebied van het deelplan 1/12, leidt tot een bijkomende ruimte-inname van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dit staat voor inefficiënt ruimtegebruik.

De partiële herziening van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, goedgekeurd op 8 maart 2018, stelt efficiënt ruimtegebruik voorop:

Richtinggevend deel p 12-13

2.1.2 Zuinig ruimtegebruik en het verhogen van het ruimtelijk rendement

Een zeer belangrijke hoofddoelstelling bij elke ruimtelijke ingreep is het zuinig ruimtegebruik. Het verhogen van het ruimtelijk rendement staat daarbij centraal: meer doen met minder ruimte wordt het uitgangspunt.

...

2.1.3. Behoud - versterking van de open ruimte.

Huisvesting, industrie, diensten en infrastructuur zullen verder aanspraak maken op de open ruimte terwijl de druk verder zal toenemen om deze te beschermen onder andere in functie van recreatief medegebruik. Als algemene beleidsvisie kan het maximaal behoud van de open ruimte gelden, met waar mogelijk herstel en aandacht voor landschappelijke inkleding. Het soms vervagend onderscheid tussen landelijkheid en de kernen zal zich zo terug duidelijker aftekenen. Dit moet gerealiseerd worden door optimaal gebruik van bestaande voorzieningen, versterken van de leefbare kernen, en het geconcentreerd ruimtegebruik. Er moet vermeden worden dat kernen naar elkaar toegroeien door:

1. het in stand houden van gave landelijk enclaves;
2. een kritische evaluatie te maken van zonevreemde activiteiten;
3. het bundelen van infrastructuren;
4. het optimaliseren van het ruimtebeslag in de woongebieden en industriezones.

In voorliggende aanvraag is sprake van een in het agrarisch gebied zone-eigen uitbreiding. Het inschuiven van de uitbreiding binnen de bedrijfssite op de zone waar momenteel opslag ingetekend staat, leidt tot zuiniger ruimtegebruik en strookt met de visie uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Deze uitbreiding sluit qua gebouwwolume ruimtelijk aan op de bestaande bedrijfsgebouwen op een centrale inplanting binnen de eigendomsstructuur. Functioneel en bedrijfsorganisatorisch wordt hiermee ook een optimale situatie gecreëerd waar compactheid over de bedrijfssite nagestreefd wordt.

Deze rendementsverhoging is ruimtelijk aanvaardbaar binnen de feitelijke context van de bedrijfscontour in het openruimtegebied. De ruimte-efficiëntie wordt sterk verhoogd en vermijdt onnodige inname van het openruimtegebied waar een landbouwgebruik op heden geldt.

Wegenis en mobiliteit

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de straat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

In de aanvraag wordt aangegeven dat de uitbreiding niet leidt tot een verhoging van de mobiliteit. De functie van de uitbreiding steunt op het herstel van landbouwmachines. Daarnaast ontsluit het bedrijf op de Rijselseweg, een gewestweg – een secundaire weg II.

SECUNDAIRE WEG | VERBINDEN en/of VERZAMELEN op lokaal en bovenlokaal niveau | toegang geven | Weg (2x1 of 2x2) niet noodzakelijk met gescheiden verkeersafwikkeling | Doortochten in bebouwde kom

In de aanvraag wordt het mobiliteitsprofiel opgenomen. Met de uitbreiding wordt voorzien in de aanwerving van 2 bijkomend werknemers. Ook wordt verwacht dat de mobiliteit door klanten beperkt zal toenemen. Er wordt verwacht dat de Rijselseweg de dynamiek qua verkeer voldoende kan opvangen.

Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag ligt volgens het zoneringsplan (goedgekeurd 18 december 2015) in een rode cluster (individueel te optimaliseren buitengebied), dit betekent dat er een IBA geplaatst dient te worden als individuele zuivering van het dwa.

Het perceel ligt niet binnen een effectief noch binnen een mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag leidt tot bijkomende dakoppervlakte of verharde oppervlakte van meer dan 40 m². De aanvraag valt dan ook onder de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Bij de omgevingsvergunningsaanvraag zal de aftoetsing op de verordening gebeuren.

Mits naleving van de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende de vaststelling van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater wordt het project gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Natuurtoets

Niet van toepassing, de aanvraag behelst oprichting van een loods op een perceel, binnen een bedrijfssite. De aanleg en het beheer van het groenscherm zoals voorzien binnen het SGRUP dient strikt nageleefd te worden.

Erfgoed-/archeologietoets

Archeologie

Niet van toepassing, de aanvraag is niet gelegen in een archeologische zone en de aanvraag is niet gelegen binnen een woongebied of recreatiegebied, de bodemingreep is kleiner dan 5.000 m².

Erfgoed

De aanvraag heeft geen betrekking op waardevolle gebouwen of gebouwonderdelen.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Er wordt voorgesteld volgende voorwaarden en/of lasten op te leggen:

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot stedenbouwkundige handelingen

- a) De opbraak van onvergunde en niet vergunbare verharding dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het Sectoraal GRUP.
 - b) De noodzakelijke aanleg van het verplichte groenscherm dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het Sectoraal GRUP.
 - c) De sloop van de onvergunde constructie dient onmiddellijk uitgevoerd te worden na goedkeuring van de herziening van het Sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
-