



Stadsbestuur Ieper

Ter Waarde 1

8900 IEPER

057/451600

www.ieper.be

STAD IEPER
GRUP FLORAWEST

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

6 november 2017

Planid RUP_33011_214_00028_00001

VREDESSTAD



Stadsbestuur Ieper

Jan Durnez, burgemeester
Stefan Depraetere, secretaris

Ruimtelijk planner

Sandra Debuf

GIS

Luc Mus

Datum	Aanpassing / fase
13 maart 2017	Schetsontwerp
8 mei 2017	Ontwerp
6 november 2017	Definitieve versie na eindadvies Gecoro 12 september 2017 – cbs 18 september 2017

**PUBLICATIONS LEGALES ET AVIS DIVERS
WETTELIJKE BEKENDMAKINGEN EN VERSCHILLENDE BERICHTEN**

Stad Ieper

Bij besluit van 6 november 2017 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "FLORAWEST" definitief vastgesteld. (13094)

Het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 29 mei 2017

de secretaris,
Stefan Depraetere

zegel der gemeente



de burgemeester,
Jan Durnez

Het ontwerp ruimtelijke uitvoeringsplan wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek van 19 juni 2017 tem 19 augustus 2017.

de secretaris,
Stefan Depraetere

zegel der gemeente



de burgemeester,
Jan Durnez

Het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 6 november 2017.

de secretaris,
Stefan Depraetere

zegel der gemeente



de burgemeester,
Jan Durnez

De Deputatie heeft in zitting van 30 november 2017 beslist dat er geen aanleiding is om over te gaan tot schorsing van het gemeenteraadsbesluit van 6 november 2017 tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP Florawest, zoals voorzien in de VCRO art. 2.2.16.

Inhoud

1.	ALGEMENE BEPALINGEN	5
2.	ZONE 9 – ZONE VOOR TUINBOUWVERWANTE ACTIVITEITEN.....	9
3.	ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG	10
4.	ZONE 7 – ZONE VOOR KWEEKRUIMTE	11
5.	ZONE 10 – ZONE VOOR STAPELPLAATS.....	12

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	RELATIE MET HET GRS
<p>1. ALGEMENE BEPALINGEN</p> <p>1.1. Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen</p> <p>Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van de aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden, inclusief het verlenen van een milieuvergunning indien noodzakelijk. Instandhoudingswerken aan deze gebouwen en elementen, inclusief het vervangen van geërodeerde of versleten materialen en onderdelen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van vervangingsbouw, dienen voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.</p> <p>1.2. Waterbeheersing</p> <p>Elke nieuwe verharding binnen dit RUP dient in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden, tenzij dit om bouwfysische of milieutechnische redenen niet mogelijk is.</p> <p>1.3. Publiciteit en logo's</p> <p>Voor de toepassing van de stedenbouwkundige verordening inzake reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen blijven de daarin onderscheiden zones volgens de bestemmingen voorzien in het gewestplan leper Poperinge (K.B.14.09.79) gelden, en worden deze niet gewijzigd door de bestemmingszones van onderhavig RUP.</p>	<p><i>Terminologie en afkortingen:</i> GWP: gewestplan GRS: gemeentelijk ruimtelijk structuurplan RUP: ruimtelijk uitvoeringsplan</p> <p><i>1.2 Deze algemene bepaling is een aanvulling op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Deze gewestelijke verordening bevat minimale voorschriften voor de lozing van nietverontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Deze verordening blijft binnen onderhavig RUP van kracht voor zover zij niet door een nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke verordening vervangen wordt.</i></p> <p><i>1.3 Deze algemene bepaling is opgenomen ter verduidelijking van de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen, aangebracht op vaste constructies, welke goedgekeurd is bij MB van 21 06 1999. De opname van gebouwen in bestemmingszones van onderhavig RUP betekent niet dat zij in een andere zonerings van de gemeentelijke verordening terecht komen. Zo blijft bijvoorbeeld een gebouw dat voor de goedkeuring van onderhavig RUP in agrarisch gebied van het GWP lag, ook na de goedkeuring liggen in zone II van de stedenbouwkundige verordening liggen. Deze verordening blijft binnen onderhavig RUP van kracht voor zover zij niet door een</i></p>	

<p>1.4. Verlichting</p> <p>De bedrijven dienen bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op het inplantingsplan de punten aan te geven waar buitenverlichting geplaatst wordt, en het type. De verlichting van de buitenruimte dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke, en ze kan de verlichtingsintensiteit van de dichtstbijzijnde straatverlichting niet overschrijden.</p> <p>1.5. Inrichting schermgroen</p> <p>Bij het ontbreken van een volwaarde kweekaanplanting op de kweekruimte dient bij het eerstvolgende dossier voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning een gedetailleerd inrichtingsplan van het groenscherm gevoegd over de uiterste grens van zone 7.</p> <p>1.6. Ingebruikname van gebouwen en verhardingen</p> <p>De bouwwerken, zowel gebouwen als verhardingen, waarop de eerstvolgende vergunningsaanvraag betrekking heeft, kunnen pas in gebruik genomen worden nadat de aanleg voltooid is van zone 3, bufferzone, en van het schermgroen.</p> <p>1.7. Visuele kwaliteit bedrijf</p> <p>Bij verbouwing van de voorgevel van het bedrijf en bij herinrichting van de ruimte voor het bedrijf, dient gestreefd naar een kwalitatieve groene aankleding van het bedrijf alsook naar een kwalitatieve gevelmaterialisatie. Elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag aan de voorzijde van het bedrijf dient afgetoetst te worden op deze visuele kwaliteit.</p> <p>1.8. Activiteiten na stopzetting of overlating van het bedrijf</p> <p>Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige activiteiten. Enkel tuinbouw of landbouwactiviteiten kunnen er toegelaten worden waarbij een complementaire functie, bv verkoop, rechtstreeks gelinkt is aan deze hoofdactiviteit.</p>	<p><i>nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke verordening vervangen wordt.</i> <i>Waar nodig zijn in de deelplannen bijkomende voorschriften opgenomen rond publiciteit en logo's.</i></p> <p><i>1.4 Het voorschrift heeft als bedoeling lichtvervuiling tegen te gaan. Door het begrenzen van de verlichtingssterkte tot het niveau van de straatverlichting (de dichtstbijzijnde indien de straat niet met verlichting uitgerust is), vermijdt het bedrijf een lichtbaken in open ruimte (of de dorpsrand) te worden.</i></p> <p><i>1.5 Dit voorschrift heeft betrekking op de inrichting van het groenscherm dat verplicht aangeplant wordt indien er geen volwaardige kweekaanplanting aanwezig is op de zone 7 : zone voor kweekruimte.</i></p> <p><i>1.6 Dit voorschrift heeft betrekking op de het beheer van de zones 1, 2 en 5 voor zover deze in het deelplan voorkomen. Aangezien in meerdere zones gebouwen voorkomen, wordt dit als een algemeen voorschrift geformuleerd.</i></p> <p><i>1.8 Enkel aan de eigen tuinbouw of landbouwactiviteit gelinkte en ondergeschikte kleinhandel kan aanvaard worden. Andere kleinhandelsactiviteiten of ambachtelijke bedrijven zijn niet toegelaten.</i></p>	
--	---	--

<p>Na stopzetting van de huidige activiteiten kan een zuivere agrarische functie toegelaten worden indien sprake is van een volwaardige landbouwfunctie. Bij deze functieinvulling worden de stedenbouwkundige voorschriften van de gewestplanbestemming 'agrarisch gebied' van kracht over het plangebied van het volledige gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De kleinhandelsactiviteit als onderdeel van huidige activiteit die binnen het RUP rechtszekerheid kreeg, kan in dit geval dan ook niet verder gezet worden.</p> <p>1.9 Watertoets</p> <p>Elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient te voldoen aan de principes die de goede waterhuishouding vrijwaren.</p>	<p><i>Bij stopzetting van de huidige activiteit kan teruggegrepen worden naar de stedenbouwkundige voorschriften van de gewestplanbestemming 'agrarisch gebied' (gewestplan Ieper-Poperinge - KB 14 augustus 1979) en dit voor het volledige plangebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.</i></p> <p><i>Binnen het plangebied 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:</i></p> <p><i>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 verblijfgelegenheid 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.</i></p> <p><i>1.9 Elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient te voldoen aan :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>o Bij aanleg van verharde oppervlakten, zoals parkings en inritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering gebruikt. Er worden bij voorkeur voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.</i> <i>o Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige</i> 	
---	--	--

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 het project gelegen is in een gebied met een moeilijk infiltreerbare bodem, 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 dergelijke afwateringsgebieden **een vertraagde afvoer van maximum 10 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 330 m³ (onder de vorm van een open buffer)** opgelegd. Er wordt op gewezen dat bij elke projectontwikkeling, die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen, ophogingen,...) van minstens 1000 m² veroorzaakt, met dit principe rekening dient gehouden te worden.

Grachten en buffer- en infiltratievoorzieningen 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).

<p>2. <u>ZONE 9 – ZONE VOOR TUINBOUWVERWANTE ACTIVITEITEN</u></p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw</i></p> <p>2.1. Bestemming</p> <p>Zone bestemd voor tuinbouwverwante activiteiten, 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. Zijn eveneens als activiteiten in deze zone toegelaten: toonzaal, verkoopsruimte en voorzieningen gerelateerd aan de tuinbouw. Er dient evenwel een duidelijke ruimtelijke relatie met de landbouw te blijven bestaan.</p> <p>Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, gelden de mogelijkheden onder '1.8 Activiteiten na stopzetting of overlating van het bedrijf' bij de 'Algemene bepalingen'.</p> <p>2.2. Inrichting</p> <p>Bedrijfsgebouwen</p> <p>De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inplanting: binnen de zonegrenzen - Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden. - Maximale hoogte: - Nokhoogte: 7,00 m - Kroonlijsthoogte: 4,00 m - Dakvorm: vrij <p>Verhardingen</p> <p>Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.</p>	<p>2.1. Bestemming</p> <p><i>De huidige activiteit betreft een tuinbouwbedrijf met aanverwante handel. 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.</i></p> <p>2.2 Inrichting</p> <p><i>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.</i></p>	<p>Omtrent zonevreemde bedrijven</p> <p>Algemene principes: RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven</p> <p>Afwegingskader BD p. 10</p>
--	---	---

3. ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN. PARKEERRUIMTE EN OPSLAG

Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw

3.1. Bestemming

Bestemd voor private toeritten, opslag parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen.

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 (*) zijn geen opslag, keerwanden en ondergrondse constructies toegelaten.

3.2. Inrichting

Verhardingen

Maximaal verhardingspercentage: 100%, binnen de zone met asterisk(*) dient het maximale verhardingsaspect beperkt te worden tot 90% van de oppervlakte van deze deelzone, minstens 10% dient aangeplant met groenaanleg bestaande uit lage en hoge groenelementen die de voorzijde van het bedrijf een kwalitatievere visuele uitstraling geven.

Zie ook algemene bepaling 1.2 en 1.7.

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 1.3

Opslag

Opslag van goederen is in deze zone toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone zonder asterisk, en tot maximaal 3 m hoogte.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

Parkeren

Het parkeren in de zone 2 met asterisk(*) wordt beperkt tot de strook tussen zone 9 en de Zonnebeekseweg.

3.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

<p>4. <u>ZONE 7 – ZONE VOOR KWEEKRUIMTE</u></p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw</i></p> <p>4.1. Bestemming</p> <p>Open ruimte horende bij het bedrijf, die hoofdzakelijk als een zone voor de tuinbouwactiviteiten van het bedrijf wordt ingezet. De zone dient vrij te blijven van gebouwen. Ze dient tevens overwegend onverhard te blijven. Kleine constructies in functie van de tuinbouwactiviteiten, zoals watertanks, tijdelijke serres, edm zijn toegelaten, op voorwaarde dat zij geïntegreerd zijn in de globale aanleg.</p> <p>4.2. Inrichting</p> <p>Beplanting en verharding De integrale zone dient een open en groen karakter te krijgen. Maximaal verhardingspercentage: 25 % Maximale bezetting door voor kleine constructies: 25 %</p> <p>Afsluitingen Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>4.2 Inrichting kweekruimte</i> <i>In dit plan wordt geen buffer opgelegd, maar fungeert de kweekruimte als omsluiting van het bedrijf.</i></p> <p><i>Indien er geen volwaardige kweekruimte aanwezig is (plantgoed), dient een gesloten streekeigen groenscherm te worden aangeplant over de volledige contour (uiterste grenzen) van de zone 7. Zie punt 1.7.</i></p>	
--	--	--

<p>5. <u>ZONE 10: ZONE VOOR STAPELPLAATS</u></p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw</i></p> <p>5.1. Bestemming en inrichting</p> <p>In deze zone is geen kleinhandel toegelaten. Voor het overige volgt deze zone de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van zone 9.</p> <p>Specifieke maatregel Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke maatregel' kunnen de gebouwen enkel gebruikt worden als kweekruimte of opslagruimte. De verkoopsruimte kan niet in deze gebouwen uitgebreid worden. Enkel de bestaande kassaopstelling achter de inkomdeur kan behouden worden.</p>		
--	--	--