



HOUTHULST RUP ANFIBA

DECEMBER 2023

scopingnota

plan.id. RUP_32006_214_00004_00002



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk planner(s)

Jan Waumans

datum

aanpassing | fase



INHOUD

scopingnota 6

VAN STARTNOTA NAAR SCOPINGNOTA 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	11

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 14

1	juridisch kader	14
2	planologisch attest	20
3	vergunningen	24

PLANNINGSKADER 28

1	op vlaams niveau	28
2	op provinciaal niveau	30
3	op gemeentelijk niveau	30
4	toets aan de structuurplannen	31

PLANNINGSOPTIES 33

1	alternatievenonderzoek	33
---	------------------------	----

2	reikwijdte en detaillering	33
3	planopzet	34

EFFECTENONDERZOEK 35

1	afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht	35
2	een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma	35
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	53
4	in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben	53

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN 54

VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES 55

1	startnota	55
---	-----------	----



SCOPINGNOTA

VAN STARTNOTA NAAR SCOPINGNOTA

Voorliggende nota betreft de scopingnota van het RUP Anfiba. Het is de integrale weergave van de startnota, aangevuld met aanpassingen op basis van adviezen en reacties tijdens de eerste advies- en inspraakronde. Deze aanpassingen zijn door middel van deze tekstkleur verduidelijkt doorheen het document, i.f.v. leesbaarheid. De verwerking van de advies- en inspraakronde wordt besproken in het laatste hoofdstuk.

De eerste versie van de scopingnota werd reeds opgestuurd om een ontheffing van opmaak plan-MER te vragen. Het Team Omgevingseffecten had echter nog een aantal opmerkingen. Op basis van deze opmerkingen werd de scopingnota aangepast. De aanpassingen zijn aangebracht in een groene kleur.

LIGGINGSPLAN (SCHAAL 1:10.000)

bron: OpenStreetMap



INLEIDING

1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste op 18/11/2021 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Anfiba.

2 doelstelling

■ reden tot opmaak / doelstelling

Het RUP heeft betrekking op de site van het bedrijf Anfiba. Het bedrijf wenst zijn bebouwing uit te breiden. Er dient geen extra ruimte buiten de site aangesneden te worden (wel onbebouwde ruimte op de site). Op 15 mei 2018 werd een positief attest afgeleverd voor de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie en de behoeften op korte en lange termijn. Het bestuur is daardoor verplicht een RUP-procedure op te starten.

3 in uitvoering van GRS

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Houthulst werd goedgekeurd door de deputatie op 27 september 2012. In het GRS werd geen expliciete uitspraak over het bedrijf en haar directe omgeving opgenomen.

AFBAKENING EN SITUERING

1 situering

Het plangebied situeert zich op de kruising van de lepersteenweg en de Kouterstraat, in een bebouwde uitloper ten zuidoosten van de kern Merkem. Deze kern bevindt zich in het zuidwesten van de gemeente Houthulst.

2 afbakening plangebied

Het plangebied met een oppervlakte van ca. 00ha 57a 13ca en wordt begrensd door:

- drie aaneengesloten ééngesinswoningen en een berging langs de lepersteenweg en de Kouterstraat in de noordoostelijke oksel van het plangebied;
- de Kouterstraat ten noorden van het plangebied;
- de gebouwen van schrijnwerkerij Craeye ten westen van het plangebied;
- een landbouwperceel ten zuiden van het plangebied.

Het plangebied omvat de huidige bedrijfsterreinen, die deels onbebouwd zijn

LUCHTFOTO

bron: Orthofoto Vlaanderen, 2021



FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 historiek

Tot 1983 werd er op de percelen van de aanvrager een maalterij uitgebaat, evenals een handel in mestkuikens. In 1983 werden deze activiteiten stopgezet en werd er overgeschakeld naar een groothandel in meststoffen en diervoeders. Deze activiteiten werden er bedreven tot en met 1991.

Vanaf 1989 werden deze activiteiten uitgebaat door de BVBA Baes. Per 26 april 2000 werd de naam van de vennootschap gewijzigd naar de huidige naam "ANFIBA". Op datzelfde ogenblik werd ook de vennootschapsvorm

LUCHTFOTO 1990

bron: Orthofoto, Vlaanderen (1979-1990)



gewijzigd van Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid (BVBA) naar Naamloze Vennootschap (NV).

De NV Anfiba is de vennootschap achter de handelszaak hobbycenter "Horta Baes". Aanvankelijk (1989 tem 1991) lag het accent op het fabriceren, mengen en verkopen van granen, zaden en voeders via een groothandel. Doorheen de jaren groeide de handelszaak echter uit tot een volwaardig hobbycenter, zoals het op dit ogenblik nog steeds uitgebaat wordt. De eerste tekenen voor de start van de doorgroei naar een hobbycenter weerspiegelen zich in de bouwvergunning van 6 februari 1991. Het College van Burgemeester en Schepenen verleende een bouwvergunning voor "het verbouwen van een gedeelte magazijn naar winkelruimte". Op 13 maart 2000 verleende het College

LUCHTFOTO 2009

bron: Orthofoto Vlaanderen (2009)



van Burgemeester en Schepenen een tweede vergunning in die richting, namelijk voor het "Bouwen van een winkel na slopen van gebouwen". Met deze vergunning kreeg de NV Anfiba (toendertijd nog Baes BVBA) de toestemming om een winkelruimte te bouwen ter vervanging van een te slopen magazijn.

In oktober 2006 trad het bedrijf toe tot de groepering Horta, waardoor het retailgedeelte nog aan belang toenam. Horta is een groepering van onafhankelijke winkels met een productgamma dat opgebouwd is rond tuin en dier. Van een gecertificeerd Horta-leverancier zoals "Horta Baes" wordt verwacht dat deze kwalitatieve producten en diensten levert die een meerwaarde betekenen voor de klanten, en dit tegen de best mogelijke prijs.

Vandaag wordt Hobbycenter "Horta Baes" uitgebaat door Mevrouw Anja Vanoverschelde. Horta Baes kent een specialiteit in verschillende diersoorten (en bijhorende assortimenten), waarbij neerhofdieren en vogels het assortiment domineren. Verder zijn er in het hobbycenter heel wat producten te vinden die in rechtstreekse relatie staan tot het aanleggen en inrichten van de tuin. Bloemen, planten, gereedschappen, sproei- en meststoffen, zaden en knollen kunnen er aangekocht worden. Daarnaast zijn er een aantal aanvullende assortimenten opgenomen in het aanbod van Horta Baes (bv. BBQassortiment en huis- en tuinbelevingsproducten).

Het cliënteel betreft bijna uitsluitend particulieren. De groothandel maakt nog slechts een beperkt gedeelte uit van de activiteiten van Horta Baes. In 2014 realiseerde Horta Baes een totaal omzet van € 882.570. Hiervan werd € 16.091,- gerealiseerd als groothandel, zijnde de verkoop op factuur aan BTW-plichtigen en € 866.479 verkoop aan particulieren.

2 bestaande ruimtelijke structuur

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

Het plangebied bevindt zich momenteel in een transitie. In 2018 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 28 januari 2021 (zie juridisch ruimtelijke structuur - vergunningen).

2.1 bebouwing

Het bedrijf betreft een speciaalzaak voor dier en tuin. De site bevat een complex van aan elkaar gekoppelde gebouwen. De totale site heeft een oppervlakte van zo'n 6.482,87 m², waarvan 1.404,92 m² bebouwd (en nog 224,01 m² onder 'luifels'). De totale netto handelsoppervlakte omvat zo'n 1.805 m², waarvan 217 m² in open lucht en 224 m² onder luifels. De rest van de netto handelsoppervlakte (1.364 m²) betreft overdekte netto handelsoppervlakte. De bruto handelsoppervlakte bedraagt 2.575,79 m². Deze bruto oppervlakte omvat naast de netto verkoopsruimte, onder meer magazijnruimte en sanitaire en technische lokalen. Parkeergelegenheid is voorzien op de site met een oppervlakte van zo'n 1.010,26 m² en een capaciteit voor twintig wagens. Hiervan is 504,99 m² gelegen in een erfdienstbaarheidszone.

Het assortiment 'dieren' bevindt zich in gebouw 2 (bestaande winkel) en 3 (hoge hangaar) en de zone neerhofdieren en perken met neerhofdieren ten zuiden van de winkel. Het assortiment 'tuinaanleg en tuinrichting' bevindt zich in gebouw 4 (oude hangaar) en in de winkel (gebouw 2). Een deel van gebouw 4 en gebouw 5 (magazijn) worden als opslagruimte gebruikt. Ten zuiden van de winkel staan enkele niet vergunde bijgebouwen.

2.2 ontsluiting

Hobbycenter "Horta Baes" is gelegen langs de lepersteenweg – N369 ter hoogte van huisnummer 5. De N369 is één van de twee gewestwegen die Houthulst verticaal doorkruist. De ligging langs de N369, een verbindingsweg tussen Middelkerke en Ieper, garandeert een zeer vlotte bereikbaarheid van hobbycenter "Horta Baes".

De onderneming is gelegen in het westen van de fusiegemeente en kent via de N369 een barrière met de kern van Houthulst. Deel uitmakend van de deelgemeente Merkem is hobbycenter "Horta Baes" gelegen op ongeveer 1 kilometer van de kern van Merkem, die vlot bereikbaar is via de Kouterstraat.

De kern van Houthulst bevindt zich op zo'n 7,5 kilometer. Diksmuide kan ten noorden van het bedrijf bereikt worden via de N369 op een afstand van zo'n 10 kilometer. In zuidelijke richting kan via diezelfde N369 de kern van Ieper bereikt worden op ongeveer 12 kilometer.

Op relatief korte afstand kan vanuit de onderneming ondermeer verbinding gemaakt worden met:

- de N8: Brussel – Veurne
- de N38: Ieper – Poperinge – grens Frankrijk
- de N35: De Panne – Gavere
- de autosnelweg A19
- de autosnelweg E40/A18
- de autosnelweg E403

Naast een vlotte bereikbaarheid met de wagen, is het bedrijf ook vlot met de (brom)fiets en te voet bereikbaar. De N369 werd geselecteerd als bovenlokale fietsroute en de Stationsstraat en de Kouterstraat behoren tot het lokaal fietsroutenetwerk.

Ook via het openbaar vervoer kan de onderneming vlot bereikt worden. Zo zijn er bushaltes van de Lijn "Merkem Hoekske" ter hoogte van de handelszaak (nrs. 504280 en 509280) met bediening van:

- Lijn 20: Diksmuide – Merkem – Ieper
- Lijn 28: Houthulst – Langemark – Poelkapelle (belbus)

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

Naar aanleiding van de wijziging van de vennootschapsvorm op 26 april 2000 werd ook het statutair doel van Anfiba (Horta Baes) gewijzigd.

Het vennootschapsdoel van het bedrijf is als volgt vastgesteld:

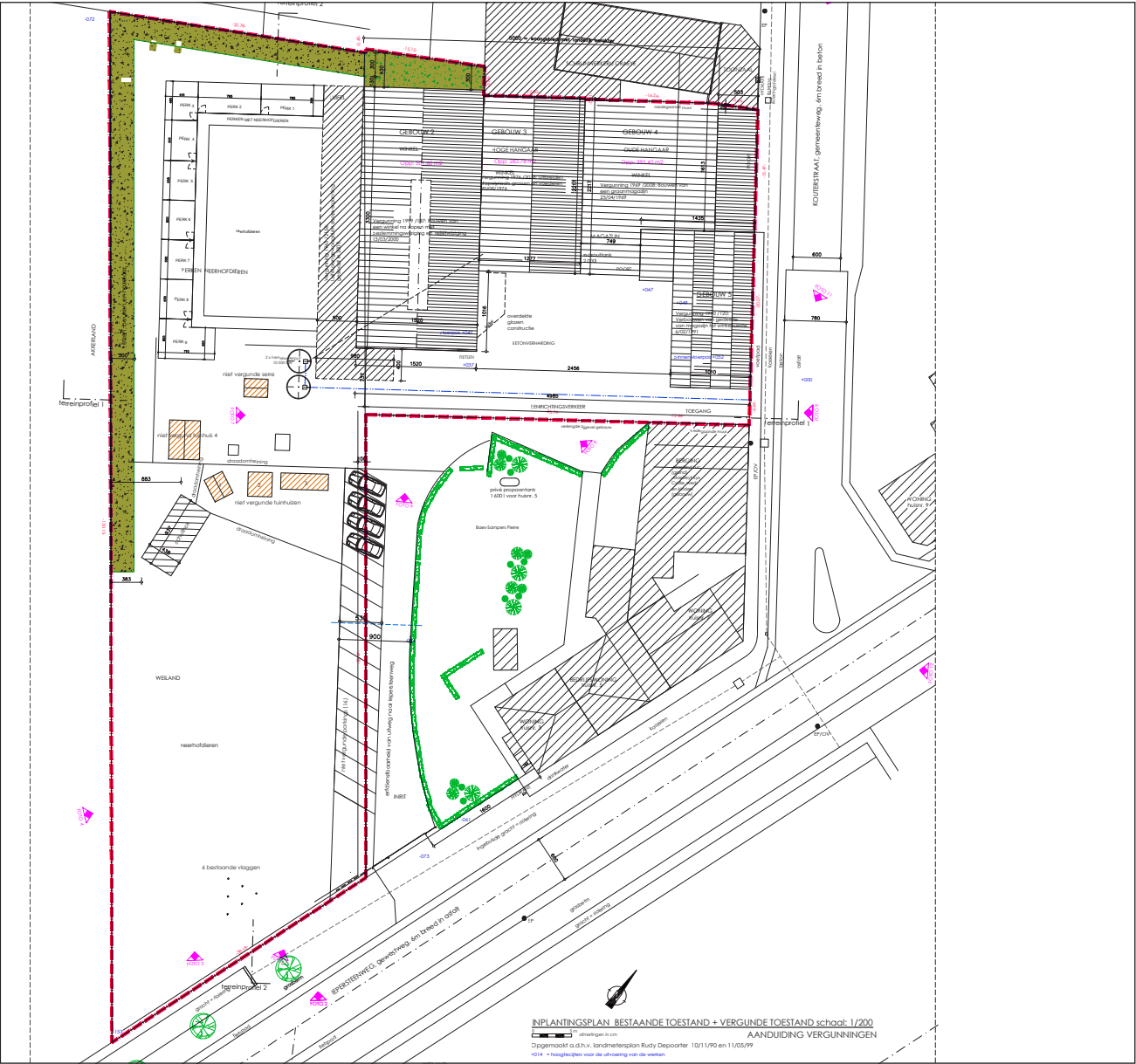
- Kleinhandel in granen en zaden, vaste brandstoffen, meststoffen, veevoeders en tuinbenodigheden
- Mengten en fabriceren van veevoeders en meststoffen
- Kleinhandel in voeding en allerhande toebehoren voor kleine huisdieren
- Aan- en verkoop van allerhande neerhofdieren en troeteldieren, allerlei vogels en gevogelte, allerhande huisdieren (zowel inheems als uitheems) en dit zowel voor hobby als voor industriële handel.
- Import en export van voorgenoemde
- Trimmen van honden
- Kweek van dieren voor hobby en industrie
- Aan- en verkoop van bloemen, planten, groenten en zaden
- Aan- en verkoop van bakproducten, zowel voor hobby als voor industrie

Het personeelsbestand van “Horta Baes” bestaat momenteel uit één voltijds personeelslid, aangestuurd door de uitbaatster. De uitbaatster zelf (Mevr. Anja Vanoverschelde) werkt full-time mee in de zaak.

Schommelingen in de tewerkstelling (zoals de drukkerie zaterdagen) worden opgevangen door de inzet van een jobstudent.

Het gros van de activiteiten van hobbycenter “Horta Baes” betreffen kleinhandelsactiviteiten. In 2014 werd een omzet gerealiseerd van € 882.570,-. Hiervan werd € 16.091,- gerealiseerd als groothandel, zijnde de verkoop op factuur aan BTW-plichtigen. De groothandelactiviteiten maakten in 2014 net iets minder dan 2 % uit van de totale omzet.

BESTAANDE TOESTAND



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 weergegeven. 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)	☑ woongebied met landelijk karakter en landschappelijk waardevol agrarisch gebied
herbevestigde agrarische gebieden	Niet van toepassing
ruimtelijke uitvoeringsplannen	Niet van toepassing.
bijzondere plannen van aanleg	Niet van toepassing
RAMSAR	Niet van toepassing
natura 2000	
vogelrichtlijngebied	☑ Het vogelrichtlijngebied BE2500831 'Ijzervallei' ligt op ongeveer 1 km van het plangebied
habitatrichtlijngebied	Niet van toepassing
VEN- en IVON-gebieden	Het gen-gebied 'Ijzervallei' ligt om ongeveer 1 km van het plangebied
historisch permanente graslanden	Niet van toepassing
beschermde gebieden duinendecreet	Niet van toepassing
UNESCO werelderfgoed	Niet van toepassing
onroerenderfgoeddecreet	Niet van toepassing voor onderhavig plangebied of de nabije omgeving.
geïntariseerd onroerend erfgoed/ wetenschappelijke inventaris	Niet van toepassing
vastgestelde inventarissen	Niet van toepassing
beschermde onroerend erfgoed	Niet van toepassing
plannen onroerend erfgoed	Niet van toepassing
waterwingebieden	Niet van toepassing
atlas der buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen er geen buurtwegen
rooilijnplan	Niet van toepassing
Vlaams hydrografische atlas	Niet van toepassing
verordeningen	☑ Er zijn verschillende verordeningen van toepassing op het plangebied
signaalgebieden	Niet van toepassing
eigendomsstructuur	☑ Het plangebied heeft betrekking op de bedrijfsite van het bedrijf ANFIBA.

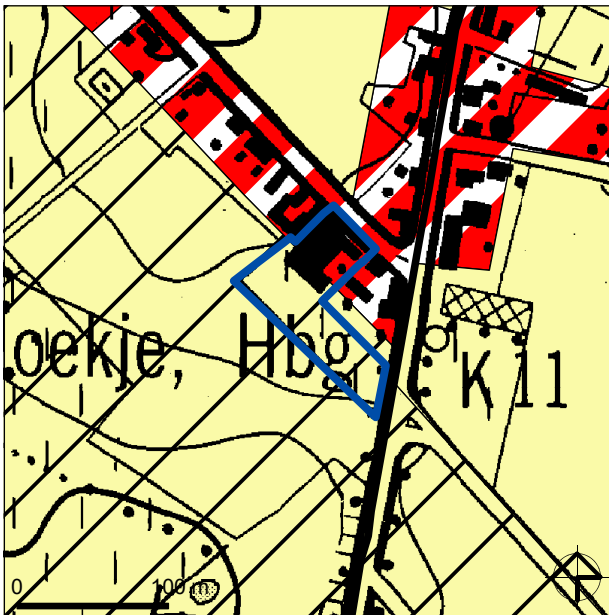
1.1 gewestplan (vectorieel)

Volgende delen van het gewestplan 'Diksmuide-Torhout' (goedgekeurd bij K.B. van 5 februari 1979 en latere wijzigingen) liggen binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP:

- woongebied met landelijk karakter;
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

GEWESTPLAN

bron: Departement Omgeving – VPO, versie 16-07-2020



LEGENDE

- 0100 - woongebieden
- 0102 - woongebieden met landelijk karakter
- 0105 - woonuitbreidingsgebieden
- 0900 - agrarische gebieden
- 0901 - landschappelijk waardevol agrarische gebieden

De strook landschappelijk waardevol agrarisch gebied tussen het lint langs de Kouterstraat en het plangebied is het gevolg van een anomalie in schalen tussen het GRB en het gewestplan. De afstand tussen de rooilijn van de Kouterstraat en de grens van het plangebied bedraagt 50 m. Er kan dus vanuit gegaan worden dat het woongebied met landelijk karakter loopt tot tegen de plangrens.

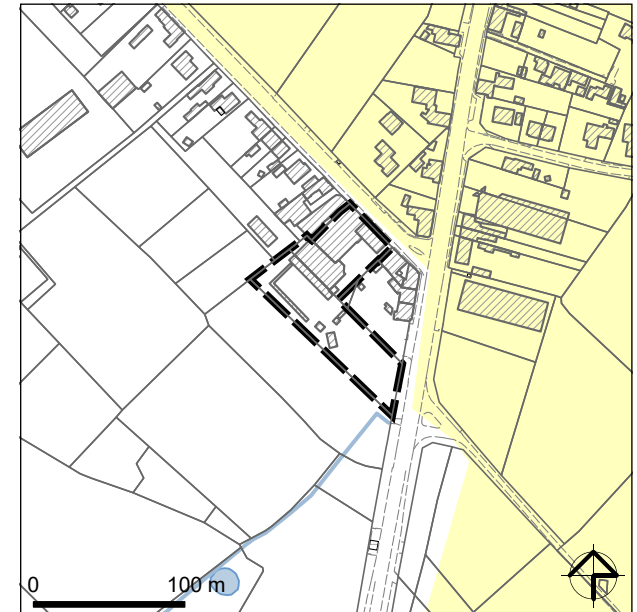
1.2 herbevestigde agrarische gebieden

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 niet gelegen in een door de Vlaamse regering herbevestigd agrarisch gebied.

HERBEVESTIGDE AGRARISCHE GEBIEDEN

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



LEGENDE

- Herbevestigde Agrarische Gebieden

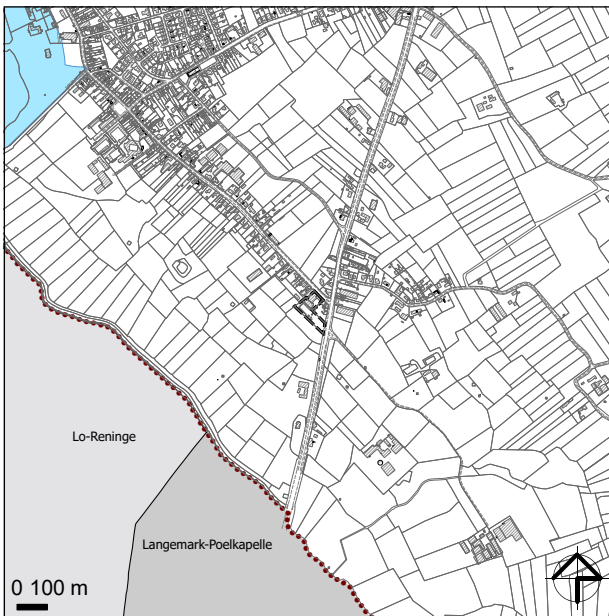
1.3 natura 2000

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 - VOGELRICHTLIJNGEBIEDEN

bron: Agentschap voor Natuur en Bos, (2005)



LEGENDE

 Vogelrichtlijngebieden

1.3.1 vogelrichtlijngebieden

De richtlijn (79/409/EEG) inzake het behoud van de vogelstand heeft als doel om alle in het wild levende vogelsoorten en hun leefgebieden op het Europese grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie te beschermen.

Het vogelrichtlijngebied BE2500831 'Ijzervallei' ligt op ongeveer 1 km van het plangebied

1.3.2 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).

In de nabije omgeving zijn geen habitatrichtlijngebieden gelegen. Het habitatrichtlijngebied "Bos van Houthulst" bevindt zich op ruim 5 km van het plangebied".

1.4 VEN en IVON-gebieden

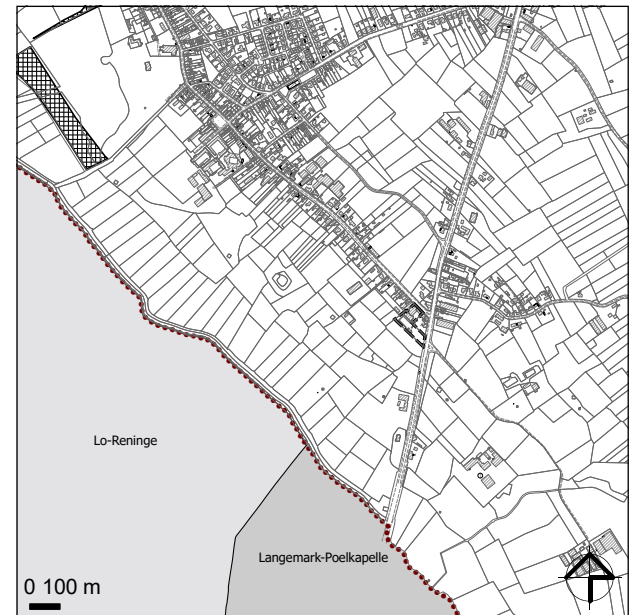
Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de open ruimte in het buitengebied maximaal vrijwaren voor landbouw, natuur en bos.

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

VEN EN IVON-GBIEDEN

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



LEGENDE

 Grote eenheid natuur

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.

In de omgeving, op ongeveer 1 km ten noordwesten van het plangebied, is het gen-gebied 'IJzervallei' gelegen.

1.5 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:

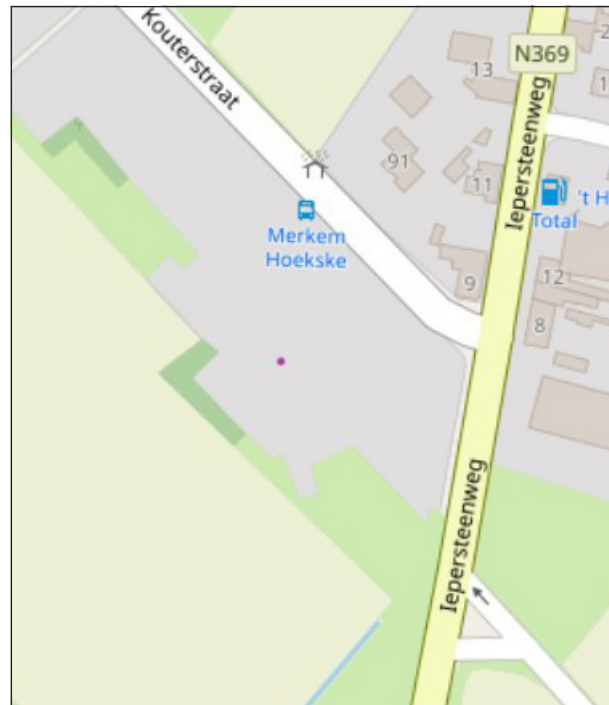
- geïnventariseerd onroerend erfgoed
- vastgesteld onroerend erfgoed
- beschermd onroerend erfgoed

1.5.1 geïnventariseerd onroerend erfgoed

■ bouwkundig erfgoed

Binnen de contour van het plangebied werden geen relicten aangeduid.

WAARNEMING ARCHEOLOGISCHE ELEMENTEN (CAI)



■ landschapsrelicten

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

Het plangebied situeert aan de rand van de relictzone 'De Ieperleer het kanaal Ieper-IJzer en de Martjesvaart'.

■ 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 werden geen vindplaatsen opgenomen in de Centrale Archeologische Inventaris.

- wetenschappelijke inventaris

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

1.5.2 vastgestelde inventarissen

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

■ vastgestelde bouwkundig erfgoed

Ten zuidoosten van het plangebied is volgend vastgesteld bouwkundig erfgoed gelegen:

ID 23300: Twee gekoppelde burgerhuizen: Gekoppelde burgerhuizen in spiegelbeeldschema uit de jaren 1920. Baksteenbouw op arduinen plint van zes traveeën en twee bouwlagen met links en rechts aansluitend twee lagere traveeën onder schilddaken (blauwe mechanische pannen). Rondbogige muuropeningen met bewaard houtwerk. De woningen behoren naar verluidt tot een voormalige maalderij.

■ de vastgestelde landschapsrelicten

Aangrenzend aan het plangebied is volgend vastgestelde landschapsrelict gelegen:

WETENSCHAPPELIJKE INVENTARISSEN

bron: Vlaamse Overheid - Agentschap Onroerend Erfgoed, 20-05-2019



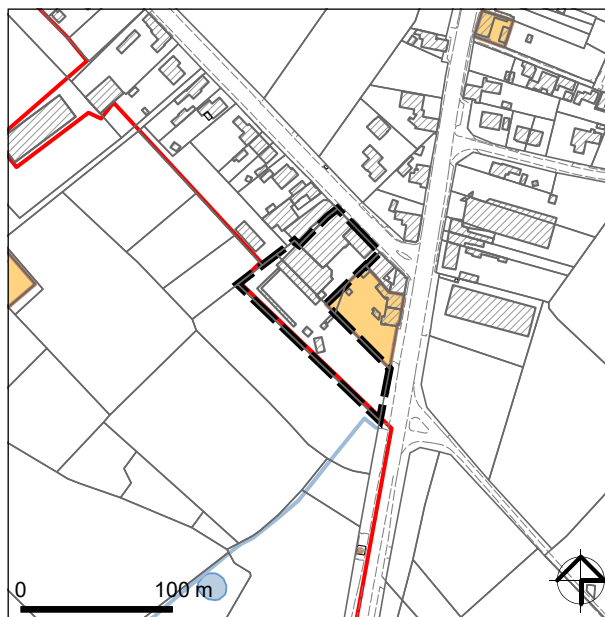
LEGENDE

- bouwkundig erfgoed - elementen
- landschappelijk erfgoed - gehelen

ID 10415: De Ieperlee en het kanaal Ieper-IJzer en de Martjesvaart.

VASTGESTELDE INVENTARISSEN

bron: Vlaamse Overheid - Agentschap Onroerend Erfgoed, 02-02-2018



LEGENDE

- landschapsatlas
- bouwkundig erfgoed

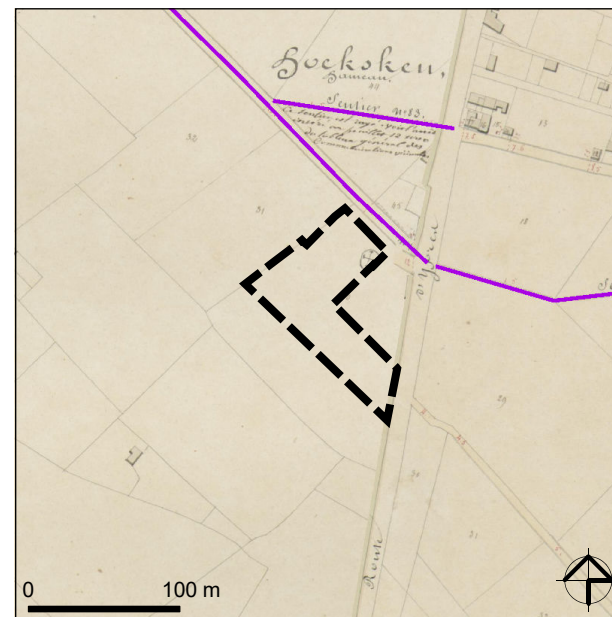
1.6 atlas der buurtwegen

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.

Er lopen geen buurtwegen door het plangebied.

ATLAS DER BUURTWEGEN

bron: Provincie West-Vlaanderen, 1843 - 1845



LEGENDE

- Wijzigingen

1.7 verordeningen

Volgende verordeningen zijn van toepassing op het plangebied:

■ gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen

- besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer;
- besluit van de Vlaamse regering van 05 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- besluit van de Vlaamse regering van 08 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven;
- besluit van de Vlaamse regering van 05 juni 2009 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid;
- besluit van de Vlaamse regering van 06 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.

■ provinciale stedenbouwkundige verordeningen

- provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten, vastgesteld door de minister in zitting van 23 juli 2008.

■ gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. het landschappelijk ecologisch inkaderen van vergunningsplichtige bouwwerken, vastgesteld door de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen in zitting van 19 maart 2009;

- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening tot het vaststellen van een 'Gemeentelijke lijst voor de vrijstelling van de vergunningsplicht', vastgesteld door de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen in zitting van 15 december 2016.

2 planologisch attest

2.1 goedkeuring

In de gemeenteraad van 15 mei 2018 werd het planologisch attest verleend voor het behoud van het bedrijf op de plaats waar het gevestigd is en de ontwikkelingsmogelijkheden op korte en lange termijn:

De gevraagde ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn werden gunstig beoordeeld onder volgende randvoorwaarden:

- de oppervlakte aan verhardingen voor de neerhofdieren moet beperkt worden tot wat strikt noodzakelijk is (namelijk de toegangspaden).
- de verkoopsoppervlakte mag maximaal 1.999 m² bedragen.

2.2 aanvraag

2.2.1 korte termijn ontwikkeling

Op korte termijn wenst hobbycenter “Horta Baes” haar bestaande winkelruimte uit te breiden. De bedoeling is om hiervoor een nieuw gebouw op te trekken met een lengte van 34,30m en een breedte van 22,90m (oppervlakte 785 m²). De voorziene zijhoogte van het gebouw bedraagt 6,20m. Op het inplantingsplan is de nieuw te bouwen winkel aangeduid als gebouw 1. Op het plan met de toekomstige toestand wordt de nieuwe constructie aangeduid als uitbreiding winkel/nieuwe winkel.

Zoals elders al beschreven, bestaat ruw geschetst het productgamma van “Horta Baes” uit twee grote assortimenten. Het betreft enerzijds de dieren en alle assortimenten die daarmee in relatie staan (voerders, accessoires, verzorgingsproducten, etc.). Anderzijds betreft het producten binnen de categorie “tuinaanleg en tuininrichting”. Indien “Horta Baes” het nieuwe gebouw 1 zou mogen realiseren, laat haar dit toe om deze ruimte volledig te kunnen besteden aan het assortiment dieren. Het achterste gedeelte van de ruimte zou volledig gebruikt worden voor het gamma “vogels”. Dit betreft uitsluitend kooien voor levende vogels. Vanuit de zone “vogels” van de nieuwe winkel is er een doorgang naar de nieuwe zone “vissen en aquaria”. Vandaag beslaat de zone aquaria en vissen een zeer beperkte oppervlakte. In de nieuwe situatie wordt dit een volwaardige afdeling waar klanten zowel terecht kunnen voor de aankoop van vissen en toebehoren, als voor toebehoren van de hengelsport en lokaas.

De resterende oppervlakte van het nieuw geplande gebouw gaat gebruikt worden voor het uitstallen van producten die uitsluitend gerelateerd zijn aan dieren. Het betreft producten voor neerhofdieren, duiven, konijnen, paarden, schapen en geiten, kat en hond, ...

Het is de bedoeling om aan de volledige zijde van de nieuwbouw een luifel aan te brengen met een breedte van vijf meter. Hiertoe zou de bestaande luifel van de bestaande winkel hergebruikt worden. Onder deze luifel zullen ondermeer hokken ondergebracht worden voor cavia's en neerhofdieren (pluimvee, konijnen, ...).

De luifel, die langs de volledige zijde loopt van de nieuwbouw, loopt nog vier meter door voorbij de frontgevel van het nieuwe gebouw. Dit impliceert dat deze luifel nog een stukje over de locatie komt waar ook perken met neerhofdieren zullen geplaatst worden. De zone met de perken voor neerhofdieren zal 170 m² groot worden (17m x 10m).

Verder is het de bedoeling om de in- en uitgang van de bestaande winkel te verleggen naar het nieuw te bouwen gebouw (uitbreiding). De reden hiervoor is uiteraard dat de nieuwbouw toelaat om er een aantrekkelijk concept van te maken, dat commercieel een toegevoegde waarde biedt. Daar in- en uitgang in het nieuwe gebouw komen te liggen, worden gebouw 1 en gebouw 2 volledig op elkaar aangesloten, zodat de bestaande winkel en de uitbreiding één groot winkelgeheel kunnen vormen. Gebouw 1 en gebouw 2 lopen in elkaar door. Vanuit commercieel standpunt is het ook aangewezen om een grotere opening te maken in gebouw twee, richting de doorloop naar de hoek met de plantentafels tussen gebouw 2 en gebouw 3. Deze gewenste aanpassing is tevens opgenomen in de korte termijn visie.

Vermits de uitgang in de nieuwbouw komt te liggen, betekent dit logischerwijze ook dat de kassa daar komt te liggen. Ook hier geldt dat er een nieuwe functionele kassa kan voorzien worden, die bijdraagt tot de professionele uitstraling van hobbycenter “Horta Baes”.

De bestaande winkel (gebouw 2) zal uitsluitend gebruikt worden voor producten en goederen die gerelateerd zijn aan tuinbeleving, decoratie en drogisterij. Gebouw 3 (hoge hangaar op de bijgevoegde plannen) zal uitsluitend gebruikt worden voor producten en goederen die gerelateerd zijn aan tuinaanleg, tuinonderhoud en tuinrichting. Op die manier wordt er een logische splitsing gemaakt in de aangeboden productsegmenten. De nieuwe te bouwen winkel (gebouw 1) bevat het aanbod levende dieren en alle producten die dieren gerelateerd zijn; de gebouwen 2 (bestaande winkel) en 3 (hoge hangaar) bevatten alle producten die tuingerelateerd zijn, evenals de drogisterijproducten.

WVI | december '23 | Houthulst | RUP Anfiba | SN

behoefte aan een voldoende groot magazijn. Vandaag ontbreekt dit omdat gebouw 4 moet ingezet worden als winkelruimte, ook al is de betrokken ruimte daarvoor niet optimaal. Wanneer de nieuwe winkel (gebouw 1) kan gerealiseerd worden, biedt gebouw 4 zich aan als noodzakelijke opslagruimte / magazijn.

Na realisatie van de korte termijn uitbreiding zal hobbycenter “Horta Baes” een totale winkeloppervlakte (binnen en buiten) van ongeveer 1.999 m² hebben.

Hobbycenter “Horta Baes” heeft samen met de groep Horta een evaluatie gemaakt van de omzetgroei en tewerkstellingsgroei die op korte termijn (periode 2017 tot en met 2019) kan gerealiseerd worden. Aan de hand van een analyse van het specifiek aanbod van Hobbycenter “Horta Baes” (bv. dierenpeciaalzaak met levende dieren) en een overzicht van concurrerende bedrijven die zich op een afstand van vijftien minuten rijtijd van Hobbycenter “Horta Baes” bevinden, wordt een omzetstijging verwacht van 968.000 euro in 2017 naar 1.293.000 euro in 2020.

Een belangrijke vaststelling is dat door de gewenste veranderingen te kunnen realiseren, niet alleen de omzet stijgt, maar ook de tewerkstelling. Eerder stipten we al aan dat er op dit ogenblik 2 FTE tewerkgesteld zijn bij Hobbycenter “Horta Baes”, in het weekend aangevuld met een jobstudent. Wanneer de korte termijn doelstelling kan gerealiseerd worden, zal de tewerkstelling stijgen naar 4 – 4,5 FTE.

Uiteraard zal dit alles extra cliënteel en bezoekers met zich brengen. Er wordt verwacht dat het bedrijf vanaf 2018 gemiddeld zo'n 125 bezoekers per dag zal ontvangen. Om deze surplus aan bezoekers (gemiddeld per dag 25 meer dan vandaag) op een adequate manier te kunnen opvangen, zal er een nieuwe toegangsweg naar het bedrijf

aangelegd worden. Deze nieuwe toegangsweg zal aan beide zijden 16 parkings tellen. In totaliteit resulteert dit in 32 parkings. Dit zijn er 12 meer dan vandaag ofwel een stijging met 60 %, terwijl het bezoekersaantal stijgt met 25 %. Net zoals vandaag zullen de bijkomende bezoekers niet allemaal met de wagen naar de winkel komen. Een deel (20 %) zal ook in de nieuwe constellatie met de fiets komen. De bestaande fietsstalling wordt dan ook uitgebreid. Door het feit dat de bezoeken gespreid in de tijd verlopen, meestal ook kort in tijd zijn en de infrastructuur aangepast wordt, is er ook in de nieuwe constellatie geen gevaar voor wild parkeren op de openbare weg. De bestaande weginfrastructuur is afdoend om de groei aan cliënteel op te vangen. Wat het aantal leveringen met vrachtwagen of bestelwagens betreft, verzekert Horta dat dit niet zal stijgen. Dit blijft beperkt tot twee leveringen, wat resulteert in vier voertuigbewegingen. Dit is mogelijk door het gecentraliseerd en rationeel leveringsbeleid dat Horta hanteert. De bijkomende tewerkstelling van 2 tot 3 FTE heeft evenmin een relevante impact op de mobiliteit. Bovendien is het de bedoeling om het bijkomend personeel lokaal te rekruteren en het woon-werk-verkeer met de fiets aan te moedigen.

2.2.2 lange termijn ontwikkeling

Samen met de vertegenwoordigers van de Horta-groep heeft “Horta Baes” ook uitgebreid gereflecteerd over de lange termijn-visie en de gewenste wijzigingen op lange termijn.

De korte termijn visie beoogt binnen een periode van circa drie jaar (2017 tot en met 2019) een commercieel aantrekkelijk winkelconcept te realiseren, met de bedoeling om meer klanten te kunnen aantrekken en de omzet snel te laten groeien. Vooral de gebouwen 1 en 2 zijn hierin betrokken. Wat de lange termijn visie betreft, is het de

bedoeling van “Horta Baes” om verder te gaan op het elan van de korte termijn realisatie.

In de lange termijn fase zijn de gebouwen 3 en 4 betrokken. Wat gebouw drie betreft, is het de bedoeling van Hobbycenter “Horta Baes” om deze bestaande winkelruimte volledig te moderniseren. Het vernieuwde gebouw 3 zal een aangenamere en meer functionele winkelruimte worden dan dit nu het geval is. In de nieuwe winkelruimte zullen alle producten en goederen te koop aangeboden worden die betrekking hebben op tuinaanleg, tuinonderhoud en tuinrichting. Wat dit segment betreft heeft de groep Horta onderzocht dat er zeker nog reële groeimogelijkheden zijn voor “Horta Baes”. Tot dusver heeft het bedrijf vooral het accent gelegd op het productsegment levende dieren en alle producten die dierengerelateerd zijn. Mits de geplande renovatie van gebouw 3 wordt ook de mogelijkheid geboden om op een meer professionele manier demo-modellen van tuinhuisen en kleinere serres op te stellen. Deze demo-modellen zullen zowel buiten opgesteld worden binnen een afgebakende zone, die zich bevindt voor het te renoveren gebouw, als in gebouw 3 zelf. Het vernieuwde winkelgedeelte van gebouw 3 zal aan de voorzijde uitgerust worden met een glazen sectionaal poort.

De groei van het bedrijf op korte en lange termijn, benodigt ook meer functionele opslagruimte. Vandaag wordt gebouw 4 al aangewend als opslagmagazijn. In de lange termijn visie zal deze bestaande magazijnruimte gerenoveerd worden. De bedoeling is om een moderne en functionele opslagruimte te creëren via “het systeem Colruyt”. Dit impliceert meer opslag in de lucht via aangepaste rekken. Deze ruimte is noodzakelijk om een economisch goed draaiende zaak als hobbycenter “Horta Baes” logistiek te laten meegroeien.

Hobbycenter “Horta Baes” voorziet dat de lange termijn visie binnen 7 tot 8 jaar zal gerealiseerd worden.

Door de verdere verfraaiing van het winkelgedeelte en de gemakkelijkere manier van werken (functionele opslagruimte) verwacht de Horta-groep dat tegen 2023/2024 een omzet zal gerealiseerd worden van circa € 1.500.000,-.

Door de gewenste veranderingen op lange termijn te kunnen realiseren, zal niet alleen de omzet stijgen, maar zal ook de tewerkstelling stijgen tot 6 FTE.

Wat de omzetgroei op lange termijn betreft wenst “Horta Baes” aan te geven dat deze uiteraard moeilijker in te schatten is dan de omzetgroei op korte termijn, doch dat een omzetcijfer van € 1.500.000,- tegen 2024 een haalbaar en realistisch scenario is.

Ingevolge de korte termijn realisatie, gaan de financiële experts van Horta ervan uit dat tegen 2020 bijna een omzet van € 1.300.000,- zal gerealiseerd worden. Een verdere groei van € 200.000,- op vier jaar (tegen 2024) komt ongeveer overeen met een groei van iets meer dan 15 % tegenover 2020.

Dit ligt in lijn met – zelfs onder – de prognoses van de experts van Horta die uitgaan van een gemiddelde groei van 4 % per jaar, te rekenen vanaf 2020. Na 2024 wordt ook nog verdere groei vooropgesteld, doch daar wordt het moeilijk om meer concrete cijfers te geven. Elke handelsonderneming is immers afhankelijk van de conjunctuur en de markt op dat ogenblik, die vandaag moeilijk te voorspellen is.

Inzake mobiliteit moet de impact van de lange termijn visie als volgt ingeschat worden:

- Bijkomende tewerkstelling van 1,5 FTE tegenover het einde van de korte termijnfase en 4 FTE tegenover de tewerkstelling vandaag. Naar mobiliteit is dit verwaarloosbaar.

- Geen bijkomende leveringen tegenover het einde van de korte termijn fase en de situatie vandaag. Horta-groep maakt zich sterk dat ook in de lange termijn fase het aantal leveringen beperkt kan blijven tot twee per dag ofwel 4 voertuigbewegingen per dag. Het gecentraliseerd en rationeel leveringsbeleid van de Horta-groep ligt daarvan aan de basis.
- Het aantal klanten stijgt uiteraard met de omzetgroei. Er wordt verwacht dat het bedrijf vanaf 2024 ongeveer 160 bezoekers per dag zal ontvangen. Ook hier geldt dat een belangrijk gedeelte met de fiets naar de winkel zal komen, en dat ongeveer 80 % de wagen zal gebruiken. De nieuwe aangelegde infrastructuur in de korte termijnfase (nieuwe toegangsweg, bijkomende parkings en ruimere fietsenstalling) volstaat om deze additionele klanten op te vangen. Ook in de lange termijn fase is er geen gevaar voor wild parkeren op de openbare weg. Door de korte duur van de bezoeken en het gespreid karakter ervan is de bestaande wegeninfrastructuur afdoend om de groei aan cliënteel op te vangen. De mobiliteit komt niet in het gedrang.

3 vergunningen

nr. datum omschrijving		
stedenbouwkundige vergunningen		
1	25/04/1969	Bouwen van een graanmagazijn - deze bouwvergunning heeft betrekking op gebouw 4 / oude hangaar op het bijgevoegd plan
2	20/08/1976	Uitbreiden van een stapelplaats voor granen en voeders - deze vergunning heeft betrekking op gebouw 3 / hoge hangaar op het bijgevoegd plan
3	06/02/1991	Verbouwen van een gedeelte van het magazijn naar winkelruimte - deze vergunning heeft betrekking op gebouw 5 (magazijn / oude maalderij) op het bijgevoegde plan De winkel waarover sprake in deze bouwvergunning, betreft de eerste kleinschalige winkel die op de site werd opgestart. Na verloop van tijd werd de winkelruimte echter te klein en was deze ook niet meer aangepast aan de noden. Vandaag heeft dat gedeelte van de oude maalderij ook weer haar initiële functie, nl. opslagmagazijn.
4	13/03/2000	Bouwen van een winkelruimte ter vervanging van een te slopen magazijn en doorvoeren van een bestemmingswijziging van bestaande winkel tot magazijn. Deze vergunning heeft betrekking op gebouw 2 (winkel) op het bijgevoegde plan Tevens werd de toestemming verleend om rond de nieuwe winkel een beperkte reliëfwijziging door te voeren.
milieuvergunningen		
	09/03/2011	klasse 2 milieuvergunning tot het hernieuwen, uitbreiden en toevoegen van een hobbycenter (loopt tot 09/03/2031).

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

3.1 omgevingsvergunning

OMV_2020026572 ingediend op 22 juli 2020. De vergunning werd verleend op 28 januari 2021.

De aanvraag omvat het wijzigen van de bestemming van een gebouw van winkel naar magazijn, verbouwen, uitbreiden en exploiteren van een winkel en aanleggen van een oprit met parkeerplaatsen.

De aanvraag betreft het invullen van de kortetermijnbehoeften zoals aangegeven in het planologisch attest.

■ beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het uitbreiden van de bestaande winkelruimte, het aanleggen van een oprit met parkeerplaatsen en een bestemmingswijziging van bestaande winkel naar magazijn.

De bestaande winkel wordt uitgebreid met een volume met een grondoppervlakte van 34,30 m op 22,90 m, afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 6,20 m. Van de bestaande winkel wordt de luifel met een breedte van 5 m weggenomen. Aan de langsijde van de nieuwbouw wordt een 5 m brede luifel aangebracht. Deze loopt nog vier meter door voorbij de frontgevel van het nieuwe gebouw. Het nieuwe gebouw zal in dienst staan van het assortiment 'dieren'. Onder de luifel zullen onder meer hokken ondergebracht worden voor cavia's en neerhofdieren (pluimvee, konijnen, ...). Op het einde van de luifel worden ook perken met neerhofdieren geplaatst. De zone met de perken voor neerhofdieren zal 170 m² groot worden. Naast de kassa aan de uitgang wordt een ontvangst en vergader ruimte voorzien met een sas voor toilet (rolstoeltoegankelijk) en een trap naar de verdieping. Op de verdieping komen er twee nieuwe bureaus, een refter, een kleedruimte, een badkamer en een wc voor personeel. De totale netto winkeloppervlakte zal 1.999 m² bedragen, waarvan 1.570 m²

binnenruimte in gebouw 1, 2 en 3 en 429 m² in open lucht en onder luifels.

Een deel van gebouw 4 is vandaag nog winkelruimte. Wanneer de nieuwe winkel (gebouw 1) is gebouwd, wordt gebouw 4 noodzakelijke opslagruimte en/of magazijn.

Een nieuwe toegangsweg wordt aangelegd naast de bestaande toegangsweg met aan beide zijde 16 parkeerplaatsen (totaal van 32, waarvan 2 voor andersvaliden). Het aantal fietsplaatsen verdubbeld van 5 naar 10.

In de weide naast de nieuwe toegangsweg wordt een wadi met een lengte van 40 m en een breedte van 2,40 m voorzien.

Rond het nieuwe gebouw wordt een houtkant met een breedte van 3 m aangeplant.

■ beslissing

De aanvraag wordt voorwaardelijk vergund.

Stedenbouwkundige voorwaarden:

- Er moet een leegloop voorzien worden die voldoet aan de voorwaarden voor vertraagde afvoer (max. 10 l/sec/ha).
- De vrijgekomen bodem moet op een correcte manier afgevoerd worden naar een vergunde stortplaats, of als deze gespreid wordt over andere percelen kan dit enkel als hiervoor een vergunning verkregen is.
- De voorwaarden, opgenomen binnen het advies d.d. 04/12/2020 van de Hulpverleningszone Brandweer Westhoek, dienen strikt nageleefd te worden.
- Op het inplantingsplan is t.h.v. de lepersteenweg sprake van een 'nog te plaatsen lichtzuil'. Het dossier bevat echter geen andere plannen van deze lichtzuil en wordt dus niet als een aanvraagdossier voor deze lichtzuil beschouwd. De aanvrager mag deze zuil niet plaatsen zonder omgevingsvergunning voor deze zuil.
- De bouwheer moet zich tot zekerheid van het aanplanten van het voorziene streekeigen groen voor

aanvang van de werken voor een bedrag van 1.250€ garant stellen. Dit kan b.v. door storting van dit bedrag op de rekening van de gemeente (001-3472960-48).

- De normbepalingen van hoofdstuk III van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid moeten nageleefd worden.

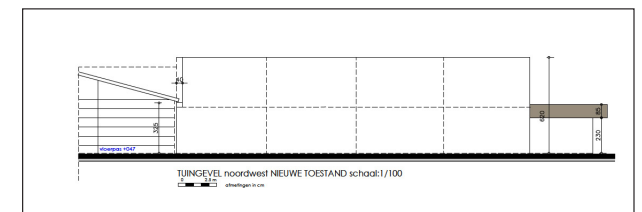
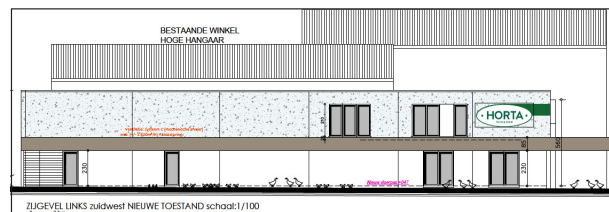
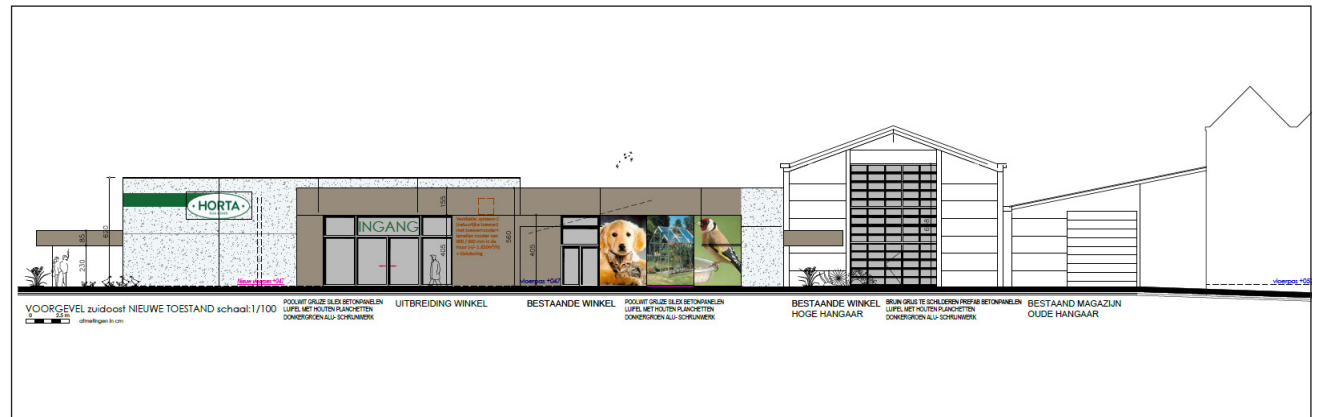
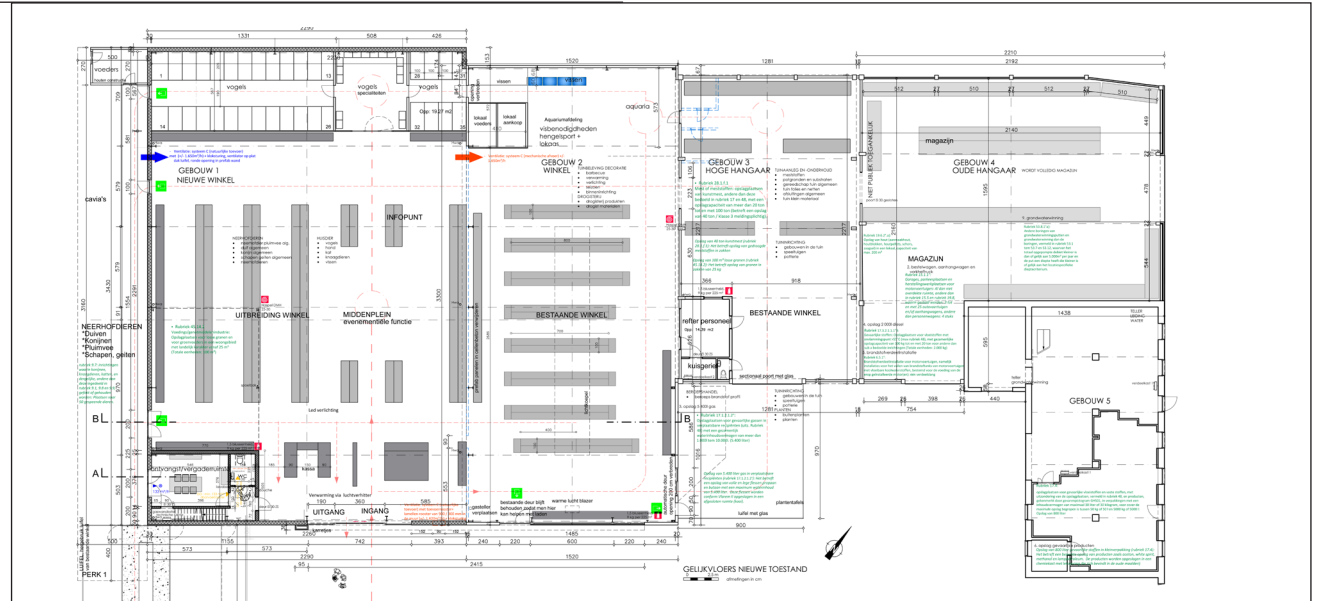
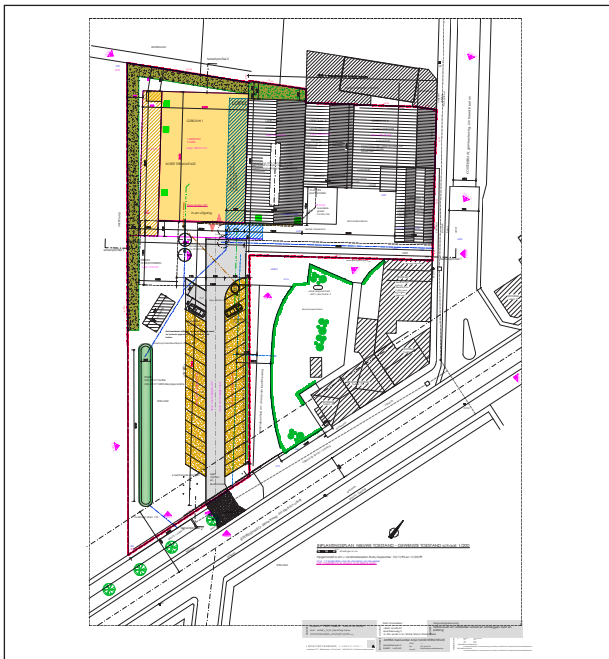
Bijzondere milieuvoorwaarden

- De opslag van gevaarlijke producten moet voldoen aan de algemene en sectorale milieuvergunningsvoorwaarden. De exploitant moet uiterlijk bij de ingebruikname van het nieuwe gebouw een fotoverslag met een korte verantwoording overmaken aan de gemeente.
- De bijzondere voorwaarden vermeld in de basisvergunning van 09/03/2011 worden overgenomen:
 - Betreffende de grondwaterwinning: Elke boorput moet voorzien zijn van een afzonderlijke rechte onvervormbare PVC-peilbuis, die toelaat steeds peilmetingen uit te voeren. Regenwater en recuperwater dient prioritair gebruikt te worden voor laagwaardige toepassingen.
 - Betreffende verkoop van zoogdieren: De exploitant dient over een erkenning te beschikken in overeenstemming met de bepalingen van het KB van 27 april 2007 houdende erkenningsvoorwaarden voor inrichtingen voor dieren en de voorwaarden inzake de verhandeling van dieren. De dieren worden altijd in hygiënische en gezonde omstandigheden gehouden. Alle afval moet op een milieu hygiënische manier verwijderd worden. Er dient een ongedierte bestrijdingsplan opgemaakt te worden. De dieren staan onder regelmatig toezicht van een dierenarts. Dode dieren worden door een erkend bedrijf opgehaald en in afwachting bewaard in een gesloten of gekoeld recipiënt.

OMGEVINGSVERGUNNING

bron: OMV_2020026572

onder: inplantingsplan nieuwe bebouwing
rechts: gronplan en gevelaanzichten



PLANNINGSKADER

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 Houthulst is gelegen in het buitengebied.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definieert het begrip kleinhandel. In het kader van de aanvraag planologisch attest voor Anfiba is dat belangrijk, omdat Anfiba overwegend kleinhandelsactiviteiten uitvoert (cfr. supra bijlage 3, punt 5). In de structuurplanning moet kleinhandel begrepen worden als de economische functie die verwijst naar kleinhandelsbedrijvigheid of kleinhandelsactiviteiten. Het Koninklijk Besluit van 31 augustus 1964 tot vaststelling van de lijst van de in het handelsregister te vermelden handelsbedrijvigheden bepaalt dat als kleinhandelsbedrijvigheid wordt beschouwd "het wederverkopen op gewone wijze in eigen naam en voor eigen rekening, van goederen aan verbruikers en kleine gebruikers, zonder deze goederen behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn." Het Ruimtelijk Structuurplan bepaalt verder dat de kleinhandel zich als functie ruimtelijk kan uitdrukken in verschillende types, zoals

winkels, baanwinkels, grootwarenhuizen, shoppingscentra, discounts,....

Een belangrijk element is ook dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen aangeeft om wonen en werken zoveel als mogelijk te concentreren in en aansluitend bij de kernen. De verweving van de functies staat hierbij voorop. Nieuwe kleinhandel kan gebundeld worden in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied. Hierbij moet een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop staan ter versterking van de centrumfunctie en volgens het desbetreffende niveau.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt m.b.t. het buitengebied verder dat de ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten vooral worden bepaald door:

- aard en karakter van het bedrijf
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving

Het is aan de gemeente om op kwalitatieve wijze de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te bepalen.

Bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen staan ondermeer de volgende principes voorop:

- Alle mogelijkheden en voorzieningen voor ontwikkeling op de bestaande locaties worden uitputtend aangewend
- De ruimtelijke draagkracht mag niet worden overschreden
- Er wordt t.a.v. de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd; de verwachte ontwikkeling

en uitbreiding van het bedrijf moet goed ingeschat worden evenals de bedrijfseconomische implicaties.

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 niet gelegen in een door de Vlaamse regering herbevestigd agrarisch gebied.

Het plangebied situeert zich in de deelruimte Zandleemplateau van Poperinge-leper, het betreft het gemengd akkerbouw- en groententeeltgebied bij Merkem-Houthulst.

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 structuurbepalende 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.

In het Ruimtelijk Structuurplan provincie West-Vlaanderen werd Houthulst geselecteerd als hoofddorp en werden de kernen Klerken en Merkem geselecteerd als woonkern.

Nieuwe kleinhandelszaken kunnen zich enkel vestigen in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied volgens het schaalniveau en de ruimtelijke draagkracht van de desbetreffende nederzetting. Dit komt de kernversterking en de aantrekkingskracht van deze plaatsen te goede.

De bestaande kleinhandel, zoals Horta Baes, moet binnen de kernen van het buitengebied niet alleen behouden blijven, maar zelfs uitgebreid worden. Dit moet gebeuren op maat van de desbetreffende nederzetting en verenigbaar met de omgeving. Hierbij zijn vooral afwegingen omtrent de impact op de ruimte en het verkeer relevant. Volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan komt het aan de gemeente toe (in casu Houthulst) om in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande en de nieuwe kleinhandel in en aansluitend bij de kernen en overige woonconcentraties te bepalen. Deze ontwikkelingsmogelijkheden worden bepaald door het schaalniveau en de ruimtelijke draagkracht van de desbetreffende nederzettingen.

3 op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

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

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Houthulst herhaalt het uitgangspunt van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat in de kernen van het buitengebied de multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop moet staan. Er wordt ook ingepikt op de visie van het provinciaal ruimtelijk structuurplan dat het aan de gemeente toekomt om de ontwikkelingsmogelijkheden voor kleinhandel aan te geven in of aansluitend bij de kernen.

Specifiek voor Merkem bepaalt het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat het dorpscentrum is opgebouwd rond de kerkomgeving en enkele belangrijke centrumstraten. Het is in de kerkomgeving en de hoofdstraten dat er moet ingezet worden op de ontwikkeling van kleinhandel.

Evenzeer belangrijk is de duidelijke beleidsoptie van de gemeente om de bestaande zonevreemd gelegen kleinhandel rechtszekerheid te geven.

Last but not least stelt het gemeentelijk structuurplan dat ook grootschalige lokale voorzieningen, die omwille van de beperkte ruimte of bereikbaarheid niet binnen de centra kunnen voorzien worden, aansluitend kunnen ingeplant worden, indien de schaalgrootte, transportvraag, bezoekersintensiteit e.d. dit toelaat, en dit een minimale impact heeft op de dorpsrand.

4 toets aan de structuurplannen

De aanvraag planologisch attest van Anfiba NV is in overeenstemming met de beleidsvisies verwoord in de drie structuurplannen (Vlaanderen, provincie en gemeente), en wel om de volgende redenen:

- Anfiba behoort met zekerheid tot de kern Merkem. Kern moet gelezen worden als woonkern. De woonkern is het landschapsdeel dat aaneensluitend bebouwd is door huizen met hun hovingen, openbare gebouwen, kleine industriële of handelsuitrustingen met inbegrip van de tussenliggende verkeerswegen, parken, sportterreinen,... Deze definitie van woonkern is terug te vinden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en wordt ook gebruikt door het Nationaal Instituut voor Statistiek. Het is dus niet omdat Anfiba niet pal in het centrum van Merkem ligt, dat het geen deel zou uitmaken van de kern Merkem. Anfiba baat een handelsuitrusting uit die zich via de Kouterstraat situeert in de aaneensluitende bebouwing van Merkem. De Kouterstaat is één van de hoofdstraten van Merkem en komt rechtstreeks uit in het centrum.
- Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Houthulst is Anfiba niet alleen gevestigd in de kern, maar ook in het dorpscentrum van Merkem. Het gemeentelijk plan stelt immers dat het dorpscentrum is opgebouwd rond de kerkomgeving en enkele belangrijke centrumstraten. Zoals hoger al aangegeven is de Kouterstraat één van de hoofdstraten en centrumstraten van Merkem. In feite is het de belangrijkste straat die door Merkem loopt. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt bijgevolg zeer duidelijk dat voor wat betreft de ontwikkeling van de kleinhandel, er ingezet moet worden op de Kouterstraat. Dit is ook de visie van de lokale beleidsmakers (gemeentebestuur Houthulst). Dit is zeer belangrijk omdat volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan het aan de

gemeente toekomt om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande en nieuwe kleinhandel te bepalen in en aansluitend bij de kernen en overige woonconcentraties.

- Bestaande kleinhandel in en aansluitend bij de kernen kan uitgebreid worden. De door Anfiba gewenste uitbreiding is in overeenstemming met de draagkracht van de kern Merkem, zorgt voor verweving met andere functies, en is zowel ruimtelijk als verkeerstechnisch verantwoord.
- Anfiba geeft mee invulling aan de beleidsvisie van de drie structuurplannen dat in de kernen van het buitengebied moet geopteerd worden voor verweving van functies en activiteiten. Een multifunctionele ontwikkeling moet vooropstaan. In concreto zorgt Anfiba er voor dat de functies werken en wonen worden verweven. Alle medewerkers van Anfiba wonen in de kern Merkem en zijn daar dus ook tewerkgesteld. Anfiba voert haar exploitatie uitsluitend met lokale medewerkers. Een betere verweving van de functies wonen en werken is niet denkbaar. Indien Anfiba haar korte termijn- en lange termijn-visie zou kunnen realiseren, zal deze verwevenheid alleen nog maar toenemen. De bijkomende tewerkstelling ter realisatie van de geplande doelstellingen zal eveneens gerecruteerd worden in de onmiddellijke omgeving.
- De definitie van kleinhandel uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen maakt in functie van de ruimte een belangrijk onderscheid tussen bijvoorbeeld winkels, baanwinkels, grootwarenhuizen, shoppingscentra en discounts. Anfiba behoort zeker niet tot de categorie van de grootwarenhuizen, shoppingscentra of discounts. Omwille van de aard van het product heeft Anfiba wel wat ruimte nodig, maar dat impliceert niet dat Anfiba een grootschalig winkelproject zou zijn. Het is nu eenmaal inherent aan het uitstallen van bijvoorbeeld een tuinassortiment, waarbij tuinhuizen,

tuinmeubilair, barbecues, kruiwagens, te koop worden aangeboden, dat daarvoor de nodige showruimte moet aanwezig zijn. Dit betekent evenwel niet dat het bezoekersaantal en de impact van Anfiba vergelijkbaar zijn met deze van grootwarenhuizen, shoppingscentra en discounts (cfr. supra bijlage 3). Het gros van het cliënteel van Anfiba komt ook nog altijd uit de onmiddellijke omgeving, in tegenstelling tot de meeste grootwarenhuizen, shoppingscentra, discounts, ... die recruterende uit een veel groter wingebied dan Anfiba. De situatie van Anfiba kan vergeleken worden met deze van garage Dekeyzer (gelegen in de onmiddellijke omgeving van Anfiba) die ook over voldoende winkeloppervlakte moet beschikken om haar auto's uit te stallen die verkocht moeten worden. Ook voor deze kleinhandelszaak geldt dat deze qua bezoekersaantal en impact niet vergeleken kan worden met een grootwarenhuis, shoppingscentrum of discount, niet-tegenstaande zij een relatief belangrijke oppervlakte inneemt.

- De gewenste uitbreiding is ruimtelijk verantwoord omdat het bedrijf op de bestaande locatie, binnen de bestaande contouren van de onderneming voldoende ruimte heeft om haar gewenste ontwikkelingen (zowel op korte termijn als op lange termijn) te kunnen realiseren. De ruimte in agrarisch gebied die het bedrijf wenst in te nemen voor modernisering en uitbreiding van de bestaande winkel is vandaag al een weide voor neerhofdieren en de facto al onttrokken aan de landbouw. Enkel voor de realisatie van de korte termijn visie is het aansnijden van het agrarisch gebied noodzakelijk. De lange termijn-doelstelling kan volledig gerealiseerd worden binnen de bestaande bestemmingseigen contouren. Op die manier wordt ook invulling gegeven aan de doelstelling van de structuurplannen om alle mogelijkheden en voorzieningen voor ontwikkeling op de bestaande locatie uitputtend aan

te wenden. Anfiba kan in eerste instantie niet anders dan voor de uitbreiding van de winkel te opteren om het agrarisch gebied aan te snijden. Alle bestaande gebouwen die Anfiba vandaag in exploitatie heeft, worden volop benut, hetzij als winkelruimte, hetzij als opslagruimte. Er kan geen opslagruimte opgeofferd worden om bijvoorbeeld ingericht te worden als winkel. Op die manier zou Anfiba logistiek voor een groot probleem geplaatst worden. Vandaag is de bestaande opslagruimte noodzakelijk en kan daarop niet ingeleverd worden. Het stuk agrarisch gebied dat voor de realisatie van de korte termijn visie moet aangesneden worden is een relatief klein perceel, dat zoals we hoger al stelden vandaag reeds onttrokken is aan de landbouw als weide voor neerhofdieren. In de onmiddellijke omtrek zijn nog andere kleinhandelszaken van een zekere omvang aanwezig. Op onderstaande foto is te zien dat garage Dekeyzer (oppervlakte circa 5828 m²) en het herstelbedrijf voor tractoren en landbouwmachines Maelfeyt (oppervlakte circa 3600 m²), gelegen zijn schuin tegenover Anfiba. Onmiddellijk naast Anfiba in de Kouterstraat, bevindt zich schrijnwerkerij Craeye (oppervlakte circa 1360 m²). Al deze bedrijven betreffen grotere kleinhandelszaken die aansluitend bij de kern zijn ingeplant. Dit betekent dat ze zich niet in het centrum van de kern bevinden, maar aan de rand ervan. Omwille van het feit dat hun schaalgrootte, transportvraag en bezoekersintensiteit beperkt is (geen grootwarenhuizen, discounts of shoppingscentra) hebben ze een minimale impact op de dorpsrand en de kern. Uitbreiding binnen de bestaande contouren lijkt Anfiba dan ook ruimtelijk verantwoord, omdat de ruimtelijke draagkracht voor de omgeving niet wordt gehypothekeerd. De aanwezigheid van deze grotere kleinhandelsbedrijven toont ook aan dat er aan de rand van het agrarisch gebied doorheen de jaren bepaalde kleinhandelsactiviteiten zich ontwikkeld

hebben, die ook het gevolg zijn van een veranderende maatschappij en die ook continuïteit en rechtszekerheid verdienen. In het specifieke geval van Anfiba moet ook het zacht en ruraal karakter van de onderneming nog eens beklemtoond worden

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 Houthulst.

Herlocalisatie is niet evident. Het bedrijf is op vandaag grotendeels zone-eigen 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. 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. Er werd reeds een omgevingsvergunning afgeleverd voor de korte termijnbehoefte.

Het bedrijf is niet gelegen in HAG, waardoor compensatie niet aan de orde is.

■ 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 gemeenteraad.

2 reikwijdte en detaillering

■ reikwijdte

De karakteristieken, de ruimtelijke uitgangspunten en de doelstellingen worden vastgelegd in dit RUP.

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 behouden op locatie en het beperkt uitbreiden van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. De bestaande activiteiten worden bestendigd.

De voorwaarden, opgelegd bij het goedkeuren van het planologisch attest, namelijk het beperken van de oppervlakte aan verhardingen voor de neerhofdieren tot wat strikt noodzakelijk is (namelijk de toegangspaden) en het beperken van de verkoopsoppervlakte tot maximaal 1.999 m² zullen voorschriftmatig worden vertaald.

De activiteiten zullen voorschriftmatig worden afgebakend tot wat ze vandaag zijn, met duidelijk beperkende voorschriften naar nabestemming toe.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabariet 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 en de parkeermogelijkheden.

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 en in functie van de algemene landschappelijke integratie van het bedrijf.

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 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, nl. een stadsontwikkelingsproject zoals opgenomen in rubriek 10b van bijlage III, met een bruto handelsoppervlakte van minder dan 5.000 m². Het RUP wordt opgemaakt n.a.v. een positief planologisch attest voor een handelszaak die geen deel uitmaakt van een winkelcentrum.
- Het RUP regelt het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is ca. 5.713 m²).

- Het terrein van het bedrijf bevindt zich op ruim 5 km van een habitatrichtlijngebied (BE2500004 Bos van houthulst). Het meest nabijgelegen Vogelrichtlijngebied (IJzervallei) bevindt zich op ruim 1 km van het plangebied. Het RUP heeft betrekking op een winkel gespecialiseerd in de verkoop van vogels en neerhofdieren en toebehoren en voeders voor het houden van deze dieren en producten voor tuinaanleg en tuinbeleving. Het bedrijf beschikt over een grondwaterwinning (480 m³/j op een diepte van 7 m), maar niet over verguningsplichtige stookinstallaties. Het bedrijf wenst een nieuwe winkelruimte met luifel en nieuwe parking en toegang te realiseren. Er wordt een beperkte toename van het personeelsbestand tot 4 VTE verwacht. Het aantal leveringen zal beperkt blijven tot max. 2 per dag. Het aantal bezoekers zou stijgen van 125 per dag naar 160 per dag, van wie er 20 % met de fiets komen. Er worden zodoende geen aanzienlijke effecten op het nabijgelegen habitatrichtlijngebied 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 grondstofvoorraden
- 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 (m²)	duur												
aanlegfase														
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/uitbrei- ding 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*
exploitatiefase														
Handel in dier- en tuinproducten	5.713 m²	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 deels zone-eigen en deels zone-vreemd.

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.

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

Door het planologisch attest was het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de gewenste uitbreidingen en veranderingen. Deze werden intussen gerealiseerd, waardoor de gewenste toestand en de vergunde toestand gelijk zijn. Zonder het RUP blijven de vergunde en uitgevoerde werken planologisch zonevreemd.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet, rekening houdend met de opgelegde randvoorwaarden uit het planologisch attest. De bestaande activiteiten worden bestendigd.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabariet 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 en in functie van de algemene landschappelijke integratie van het bedrijf.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.

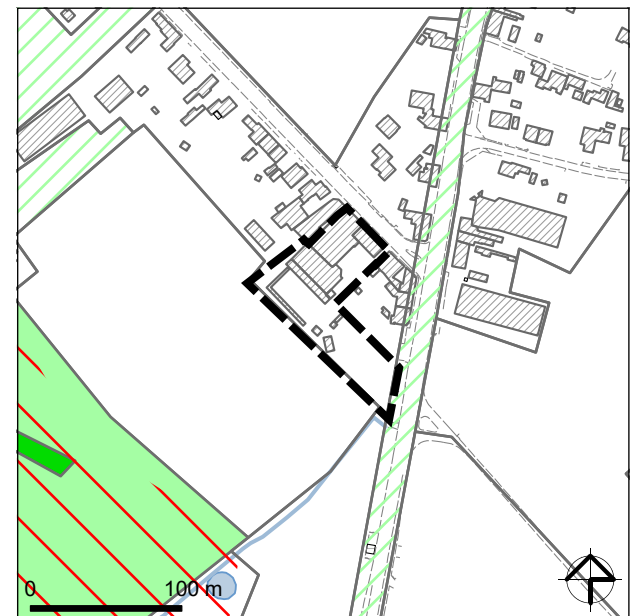
2.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

■ 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:
 - De bomenrij langs de N369 werd aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

bron: Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, toestand 2020



LEGENDE

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

- Zuidelijk is een biologisch waardevol gebied gelegen (op ong. 130m). Het betreft soortenrijk permanent cultuurgrasland (met uitgesproken microreliëf) en een bomenrij met dominantie van wilg.
- Noordwestelijk is een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen gelegen (op ong. 120m), Het betreft soortenarm permanent cultuurgrasland, een bomenrij met dominantie van populier en een bomenrij met dominantie van wilg.
- Beschermde gebieden, zie 'juridische ruimtelijke structuur':
 - Het plangebied situeert zich niet in een habitat- of vogelrichtlijngebieden, in de nabije omgeving (op ongeveer 1 km ten noordwesten van het plangebied) is het vogelrichtlijngebied 'Ijzervallei' gelegen.
 - Het meest nabijgelegen habitatrichtlijngebied, het Bos van Houthulst bevindt zich op ruim 5 km van het plangebied
 - Het plangebied ligt niet in een gebied van het VEN/IVON. In de omgeving, op ongeveer 1 km ten noordwesten van het plangebied, is het gen-gebied 'Ijzervallei' gelegen.
 - 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.

■ beschrijving effect

Het bedrijf is deels zone-eigen en deels zone-vreemd.

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.

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

Het RUP heeft betrekking op de uitbreiding van een handel in vogels en dieren en toebehoren en tuinmateriaal. Het bedrijf beschikt over een beperkte grondwaterwinning (480 m³/j), maar niet over vergunde stookinstallaties. Er wordt in de toekomst een moliteit van 4 werknemers, 2 leveringen per vrachtwagen en 160 bezoekers (van wie 20 % per fiets) per dag verwacht. Gelet op de relatieve kleinschaligheid en de afstand tot de SBZ worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht op de natuurwaarden.

Er zullen geen natuurwaarden verloren gaan.

Door het planologisch attest was het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de gewenste uitbreidingen en veranderingen. Deze werden intussen gerealiseerd, waardoor de gewenste toestand van het RUP en de vergunde toestand gelijk zijn. De gewenste toestand houdt dus niet meer effecten op de natuurwaarden in dan de vergunde toestand.

Zonder het RUP blijven de vergunde en uitgevoerde werken planologisch zonevreemd. De gewenste en vergunde toestand laten het bedrijf toe om uit te breiden waar dit planologisch niet mogelijk is. Deze beperkte uitbreidingen in agrarisch gebied zullen geen aanzienlijke grotere invloed hebben op de natuurwaarden dan de huidige planologische toestand.

■ plangebiedintegreerde maatregelen

Het behoud en beperkt uitbreiden van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet, rekening houdend met de opgelegde randvoorwaarden uit het planologisch attest.. De bestaande activiteiten worden bestendigd.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabariet 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. In het noorden en deels het oosten van het plangebied zal een groenbuffer worden opgelegd.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

■ 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: vochtig zandleem.
- erosiekaarten: amper erosie-gevoelig.
- Er zijn historische Vlarebo-activiteiten gekend in het plangebied. Het huidige bedrijf exploiteert geen vlarebo-activiteiten.
- In het plangebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningsplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.

BODEMKAART: BODEMTYPES

bron: Databank Ondergrond Vlaanderen, 2017



LEGENDE

	Antropogeen		Vochtig zandleem
	Droog zand		Poelgrond polders
	Nat zandleem		Overdekt Pleistoceen

- De gronden gelegen binnen het plangebied zijn opgenomen in het Gronden- en Informatieregister. Er werd nog geen oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd.

■ beschrijving van het effect

Het bedrijf is deels zone-eigen en deels zone-vreemd.

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

POTENTIËLE BODEMEROSIEKAART PER PERCEEL

bron: Databank Ondergrond Vlaanderen, 2021



LEGENDE

- Zeer laag
- Verwaarloosbaar

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.

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

Het huidige bedrijf exploiteert geen vlarebo-activiteiten, maar het RUP sluit de exploitatie van Vlarebo-activiteiten niet uit.

EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN

bron: Vlaamse Milieumaatschappij, 2006



LEGENDE

- Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet, rekening houdend met de opgelegde randvoorwaarden uit het planologisch attest. De bestaande activiteiten worden bestendigd.

Er kunnen geen zeer milieubelastende bedrijven gevestigd worden.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabariet 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 en in functie van de algemene landschappelijke integratie van het bedrijf. Verhardingen en parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden in stof-vrije, kleinschalige en waterdoorlatende materialen.

Door het planologisch attest was het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de gewenste uitbreidingen en veranderingen. Deze werden intussen gerealiseerd, waardoor de gewenste toestand van het RUP en de vergunde toestand gelijk zijn. De gewenste toestand houdt dus niet meer effecten op de bodem in dan de vergunde toestand.

Zonder het RUP blijven de vergunde en uitgevoerde werken planologisch zonevreemd. De gewenste en vergunde toestand laten het bedrijf toe om uit te breiden waar dit planologisch niet mogelijk is. Deze beperkte uitbreidingen in agrarisch gebied zullen geen aanzienlijke grotere

invloed hebben op de infiltratiecapaciteit en de kwaliteit van de bodem dan de huidige planologische toestand.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en filtratievoorzieningen 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.
- Het bedrijf moet voldoen aan de Vlarem-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: zeer hoge waardering, niet-agrarische gebieden.
- landbouwgebruikspercelen: binnen de contouren van het plangebied zijn er geen gronden in gebruik van de landbouw.
- huidig gebruik: het plangebied heeft betrekking op de bestaande bedrijfsspercelen van het bedrijf Anfiba.

LANDBOUWTYPERINGSKAART

bron: AMINAL, Afdeling Land, 2004

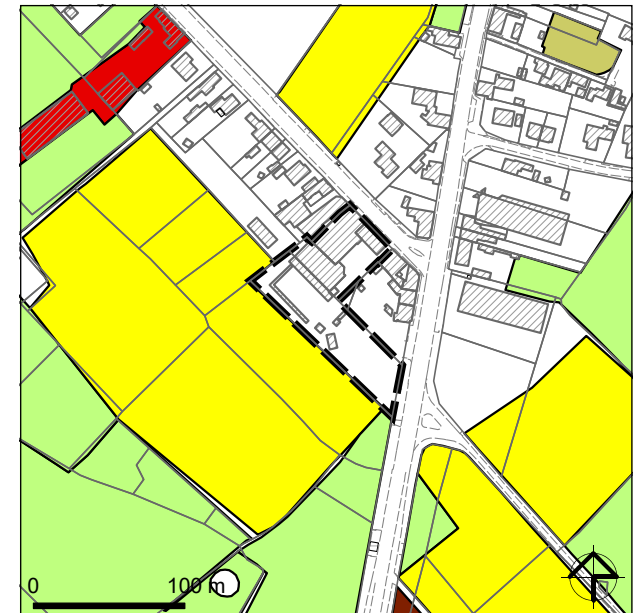


LEGENDE

- ▨ Niet-agrarische gebieden
- zeer lage waardering
- lage waardering
- hoge waardering
- zeer hoge waardering

LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN

bron: Departement Landbouw en Visserij, 21-04-2019



LEGENDE

- Landbouwinfrastructuur
- Grasland
- Aardappelen
- Maïs
- Overige gewassen

■ beschrijving effect

Het bedrijf is deels zone-eigen en deels zone-vreemd.

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.

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

Gelet op de reeds bestaande activiteiten is er geen landbouwareaal dat dreigt verloren te gaan door dit planinitiatief. Eveneens wordt er geen bijkomend terrein aan de landbouw onttrokken.

Door het planologisch attest was het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de gewenste uitbreidingen en veranderingen. Deze werden intussen gerealiseerd, waardoor de gewenste toestand van het RUP en de vergunde toestand gelijk zijn. De gewenste toestand houdt dus niet meer effecten op de landbouw in dan de vergunde toestand.

Zonder het RUP blijven de vergunde en uitgevoerde werken planologisch zonevreemd. De gewenste en vergunde toestand laten het bedrijf toe om uit te breiden waar dit planologisch niet mogelijk is. Deze beperkte uitbreidingen in agrarisch gebied zullen door hun kleinschaligheid geen aanzienlijk grotere invloed hebben op de landbouw dan de huidige planologische toestand.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet, [rekening houdend met de opgelegde randvoorwaarden uit het planologisch attest](#). De bestaande activiteiten worden bestendigd.

Er kunnen geen zeer milieubelastende bedrijven gevestigd worden.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabariet 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 [en in functie van de algemene landschappelijke integratie van het bedrijf](#).

■ 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.

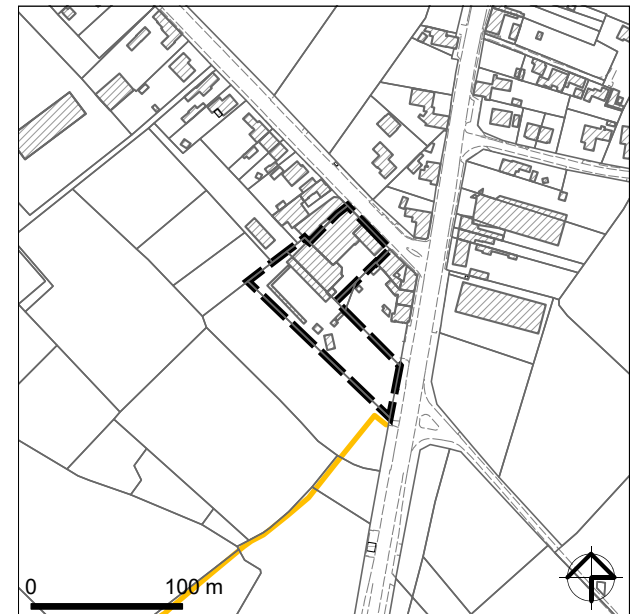
2.6 het water

■ referentie

- VHA: Door het plangebied stroomt geen gecategoriseerde waterloop.
- 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

VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS

bron: VMM - Operationeel Waterbeheer, 07-08-2020



LEGENDE

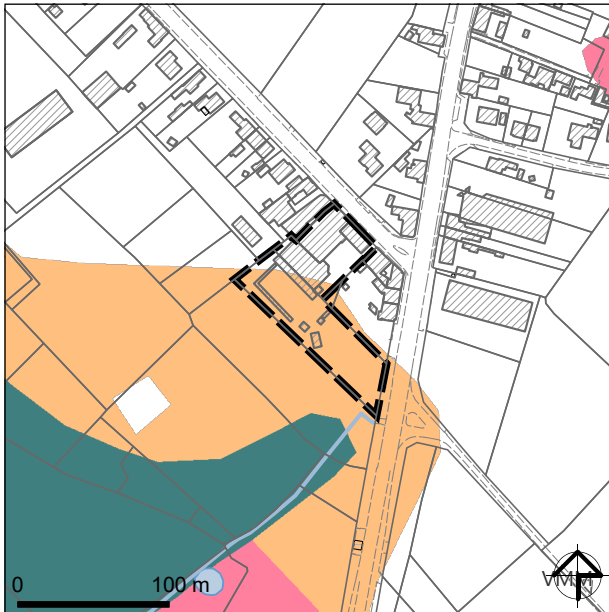
— Niet geklasseerd

voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.

- Het plangebied ligt in zone B van het oppervlaktewaterwingebied van de Blankaart. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor drinkwaterproductie.
- Er zijn geen relevante meetpunten voor de oppervlaktewaterkwaliteit in de onmiddellijke omgeving.

overstromingskaarten:

VAN NATURE OVERSTROOMBARE GEBIEDEN (NOG)
bron: Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer



LEGENDE

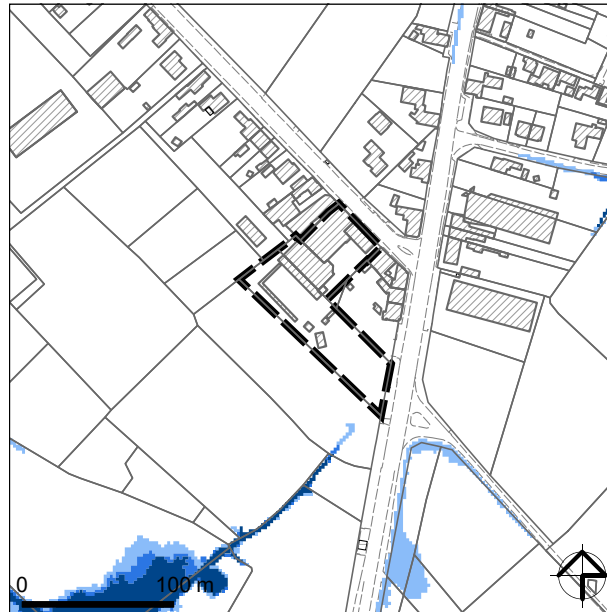
- | | |
|--|--|
| Waterloop | Rivier |
| Waterloop/Modder | Zee |
| Afstromend water | |

- 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 zuidwestelijke zone van het plangebied (overstroombaar vanuit waterloop/modder).

watertoetskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen **fluviaal en pluviaal**.

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN PLUVIAAL
bron: Vlaamse Milieumaatschappij, 2023-2030



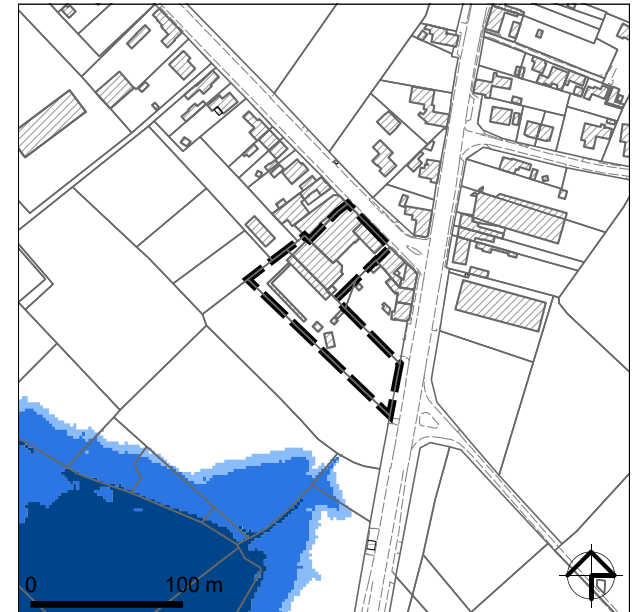
LEGENDE

- | |
|--|
| A - Geen overstroming gemodelleerd |
| B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering |
| C - Kleine kans op overstromingen |

- matig gevoelig voor grondwaterstroming aan de noordoostelijke zijde van het terrein. Het zuidwestelijke deel van het plangebied is gelegen in een zeer gevoelig grondwaterstromingsgebied.
- Het plangebied is gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

overstromingsrichtlijnskaarten:

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN FLUVIAAL
bron: Vlaamse Milieumaatschappij, 2023-2030



LEGENDE

- | |
|--|
| A - Geen overstroming gemodelleerd |
| B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering |
| C - Kleine kans op overstromingen |

Het plangebied is niet ingekleurd als overstroombaar (fluviaal, pluviaal of vanaf de kust) in het huidige klimaat of toekomstige klimaat.

signaalgebieden:

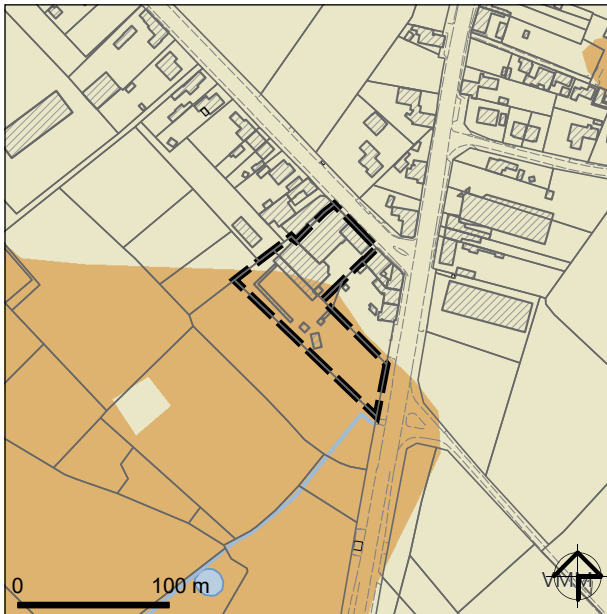
Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

zoneringsplan:

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

GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

bron: Vlaamse Milieumaatschappij, 2006



LEGENDE

- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

verziltingskaart:

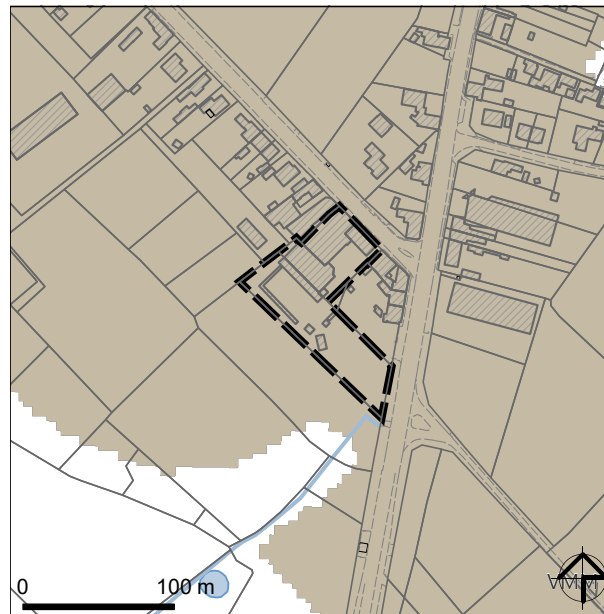
Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied.

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.

INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS

bron: Vlaamse Milieumaatschappij, 2006



LEGENDE

- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

■ beschrijving effect

Het bedrijf is deels zone-eigen en deels zone-vreemd.

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.

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 slechts een beperkte toename van het personeelsbestand of de bedrijfsactiviteiten verwacht. Er wordt dus geen wijziging van de samenstelling of de hoeveelheid afvalwater verwacht.

Door het planologisch attest was het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de gewenste uitbreidingen en veranderingen. Deze werden intussen gerealiseerd, waardoor de gewenste toestand van het RUP en de vergunde toestand gelijk zijn. De gewenste toestand houdt dus niet meer effecten op het watersysteem in dan de vergunde toestand.

Zonder het RUP blijven de vergunde en uitgevoerde werken planologisch zonevreemd. De gewenste en vergunde toestand laten het bedrijf toe om uit te breiden waar dit planologisch niet mogelijk is. Deze beperkte uitbreidingen in agrarisch gebied zullen geen aanzienlijk grotere

invloed hebben op het watersysteem en de waterkwaliteit dan de huidige planologische toestand.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet, rekening houdend met de opgelegde randvoorwaarden uit het planologisch attest. De bestaande activiteiten worden bestendig.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabariet 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 en in functie van de algemene landschappelijke integratie van het bedrijf.

■ 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 geïnfiltreerd 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.

Alle maatregelen m.b.t. de waterhuishouding van dit bedrijf dienen binnen de contouren van de site worden georganiseerd.

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/m³
 - Het PM2,5-jaargemiddelde bedraagt 11-12 µg/m³
 - Het NO2-jaargemiddelde bedraagt 0-10 µg/m³
 - Het Black Carbon (roet) jaargemiddelde bedraagt 0,51-0,75 µg/m³
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.
- Klimaatportaal Vlaanderen:
 - In het plangebied zijn geen kwetsbare instellingen (kinderopvang, onderwijs of ziekenhuis) met kans op hittestress gevestigd.
 - Het aantal hittegolfdagen in de gemeente Houthulst zal stijgen van 2 in het huidige klimaat naar 13 in het hoog impact klimaatscenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 4 naar 19).
 - Het percentage hittegetroffenen (0-4 en 65+) in de gemeente Houthulst zal stijgen van 0% in het huidige klimaat naar 86% in het hoog impact klimaatscenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 0 % naar 99 %).
 - Het aantal droge dagen per jaar (metereologisch) in de gemeente Houthulst zal stijgen van 172 in het huidige klimaat naar 207 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 in de gemeente Houthulst stijgen van 786 mm naar 888 mm in

2050 volgens het hoog impact klimaatscenario (stijging in Vlaanderen van 795 mm naar 899 mm).

- Het aantal droogtedagen (hydrologisch) in de gemeente Houthulst zal toenemen van 18 dagen per jaar in het huidige klimaat naar 28 per jaar in het hoog impact klimaat scenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 18 naar 32 dagen).
- De gemiddelde zomertemperatuur in de gemeente Houthulst zal toenemen van 16,1 °C in het huidige klimaat naar 20,5 °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 Houthulst zal toenemen van 3,6 °C in het huidige klimaat naar 6,5 °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. 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.

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 slechts een beperkte toename van het personeelsbestand of de bedrijfsactiviteiten verwacht. Er wordt dus geen significante 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 het verkeer afkomstig van de zaakvoerder, de geschatte 5 werknemers en 160 voertuigbeweigen van klanten en leveranciers tegen 2024. (voor een raming zie onder 2.13. mobiliteit). Er wordt een beperkte 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.

Door het planologisch attest was het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de gewenste uitbreidingen en veranderingen. Deze werden intussen gerealiseerd, waardoor de gewenste toestand van het RUP en de vergunde toestand gelijk zijn. De gewenste toestand houdt dus niet meer effecten op de lucht in dan de vergunde toestand.

Zonder het RUP blijven de vergunde en uitgevoerde werken planologisch zonevreemd. De gewenste en vergunde toestand laten het bedrijf toe om uit te breiden waar dit planologisch niet mogelijk is. Deze beperkte uitbreidingen in agrarisch gebied zullen geen aanzienlijke invloed hebben op de lucht/klimaat/atmosfeer ten opzichte van de huidige planologische toestand.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet, rekening

houdend met de opgelegde randvoorwaarden uit het planologisch attest. De bestaande activiteiten worden bestendigd.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabariet 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 en in functie van de algemene landschappelijke integratie van het bedrijf.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De EPB-regelgeving beperkt de energiebehoefte en de CO₂ 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 zowel ingekleurd op de geluidsbelastingsskaart Lden20156 als Lnight2016. Beiden hebben een waarde tussen 55 en 75 dB.

Het plangebied bevindt zich naast de N369.

■ 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. 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.

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 slechts een beperkte toename van het personeelsbestand of de bedrijfsactiviteiten verwacht. Er wordt dus geen significante verhoging van de geluidshinder 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 het verkeer afkomstig van de zaakvoerder, de geschatte 5 werknemers en 160 voertuigbeweigen van klanten en leveranciers tegen 2024. (voor een raming zie onder 2.13. mobiliteit). Er wordt een beperkte 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.

Door het planologisch attest was het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de gewenste uitbreidingen en veranderingen. Deze werden intussen gerealiseerd, waardoor de gewenste toestand van het RUP en de vergunde toestand gelijk zijn. De gewenste toestand houdt dus niet meer effecten op het geluid in dan de vergunde toestand.

Zonder het RUP blijven de vergunde en uitgevoerde werken planologisch zonevreemd. De gewenste en vergunde toestand laten het bedrijf toe om uit te breiden waar dit planologisch niet mogelijk is. Deze beperkte uitbreidingen in agrarisch gebied zullen geen aanzienlijke grotere invloed hebben op het geluid in de omgeving ten opzichte van de huidige planologische toestand.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet, rekening houdend met de opgelegde randvoorwaarden uit het planologisch attest. De bestaande activiteiten worden bestendigd.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabriet 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 en in functie van de algemene landschappelijke integratie van het bedrijf.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

Vlarem-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 enige verlichting die eventueel zal geplaatst worden betreft eventuele functionele verlichting in functie van verkeersveiligheid van de circulatie en parkeerplaatsen.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet, [rekening houdend met de opgelegde randvoorwaarden uit het planologisch attest](#). De bestaande activiteiten worden bestendigd.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabariet 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 [en in functie van de algemene landschappelijke integratie van het bedrijf](#).

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.

[Door het planologisch attest was het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de gewenste](#)

[uitbreidingen en veranderingen. Deze werden intussen gerealiseerd, waardoor de gewenste toestand van het RUP en de vergunde toestand gelijk zijn. De gewenste toestand houdt dus niet meer effecten op het licht in de omgeving dan de vergunde toestand.](#)

[Zonder het RUP blijven de vergunde en uitgevoerde werken planologisch zonevreed. De gewenste en vergunde toestand laten het bedrijf toe om uit te breiden waar dit planologisch niet mogelijk is. Deze beperkte uitbreidingen in agrarisch gebied zullen geen aanzienlijk grotere invloed hebben op het licht in de omgeving ten opzichte van de huidige planologische toestand.](#)

■ 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'.

■ 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.

Door het planologisch attest was het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de gewenste uitbreidingen en veranderingen. Deze werden intussen gerealiseerd, waardoor de gewenste toestand van het RUP en de vergunde toestand gelijk zijn. De gewenste toestand houdt dus niet meer effecten op het (archeologisch) erfgoed in dan de vergunde toestand.

Zonder het RUP blijven de vergunde en uitgevoerde werken planologisch zonevremd. De gewenste en vergunde toestand laten het bedrijf toe om uit te breiden waar dit planologisch niet mogelijk is. Deze beperkte uitbreidingen in agrarisch gebied zullen geen aanzienlijke invloed hebben op het (archeologisch) erfgoed ten opzichte van de huidige planologische toestand.

■ plangeïntegreerde maatregelen

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De wetgeving inzake archeologie moet nageleefd worden.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten.

2.12 het landschap

■ referentie

Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van een ankerplaats.

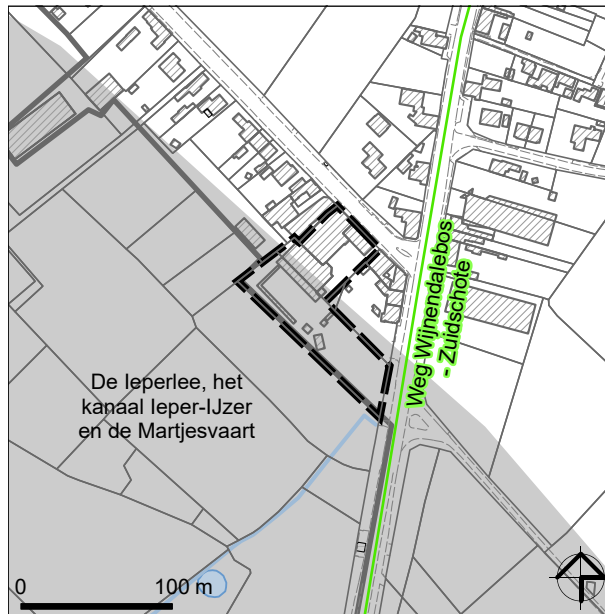
Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de relictzone 'De Ieperlee, het kanaal Ieper-IJzer en de Martjesvaart'.

Het plangebied ligt langs het lijnrelict 'Weg Wijnendalebos-Zuidschote'.

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

LANDSCHAPSATLAS

bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, 2001



LEGENDE

- Lijnrelicten
- ▭ Relict
- Relictzone

■ 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. 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.

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

Door het planologisch attest was het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de gewenste uitbreidingen en veranderingen. Deze werden intussen gerealiseerd, waardoor de gewenste toestand van het RUP en de vergunde toestand gelijk zijn. De gewenste toestand houdt dus niet meer effecten op het landschap in dan de vergunde toestand.

Zonder het RUP blijven de vergunde en uitgevoerde werken planologisch zonevremd. De gewenste en vergunde toestand laten het bedrijf toe om uit te breiden waar dit planologisch niet mogelijk is. Deze beperkte uitbreidingen in agrarisch gebied zullen geen aanzienlijke invloed hebben op het landschap ten opzichte van de huidige planologische toestand.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet, rekening houdend met de opgelegde randvoorwaarden uit het planologisch attest. De bestaande activiteiten worden bestendig.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabariet 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 [en in functie van de algemene landschappelijke integratie van het bedrijf](#). Hierdoor zal het effect op de naast het plangebied gelegen relictzone minimaal zijn.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten.

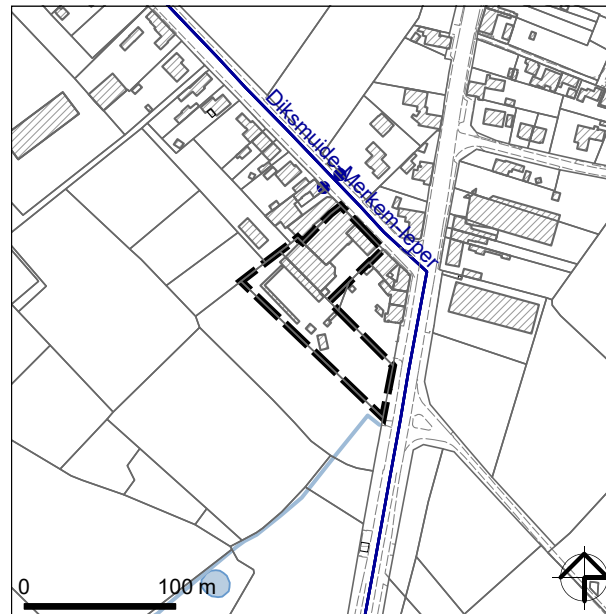
2.13 de mobiliteit

■ referentie

- verkeersstructuur: zie 'Feitelijke ruimtelijke context',
- Atlas der Buurtwegen: zie 'Juridische ruimtelijke structuur'
- De N369 is een secundaire weg cat. I.
- De N369 werd geselecteerd als bovenlokale fietsroute en de Stationsstraat en de Kouterstraat behoren tot het lokaal fietsroutenetwerk.
- Via het openbaar vervoer kan de onderneming vlot bereikt worden. Zo zijn er bushaltes van de Lijn

OPENBAAR VERVOER

bron: Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn, 24/06/2020



LEGENDE

- Halte De Lijn
- Reisweg De Lijn

“Merkem Hoekske” ter hoogte van de handelszaak (nrs. 504280 en 509280) met bediening van:

- Lijn 20: Diksmuide – Merkem – Ieper
- Lijn 28: Houthulst – Langemark – Poelkapelle (belbus)
- bestaande verkeersintensiteiten
 - Er zijn geen tellingen beschikbaar van de N369, er worden op vandaag echter geen problematische verkeersintensiteiten verwacht.
 - Het eigen wagenpark bestaat uit 2 personenwagens (4 vervoersbewegingen / dag).
 - Het personeel (in de toekomst 6 personeelsleden) verplaatst zich eveneens met de wagen naar het werk, wat resulteert in 12 verplaatsingen per werkdag (voornamelijk tijdens de spitsuren).
 - Aanvullend worden volgende verplaatsingen per werkdag ingeschat:
 - 128 klanten met de wagen: 8 (256 vervoersbewegingen)

■ 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. 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. Het RUP zal leiden tot een beperkte stijging van de tewerkstelling en vervoersbewegingen. Het RUP wordt opgemaakt om dit juridisch te verankeren in bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

infrastructurele ingrepen

- Nieuwe oprit, direct ontsloten op de N369.
- 32 nieuwe parkeerplaatsen.

verkeersgeneratie:

- In het planologisch attest werd aangegeven dat de beoogde werkzaamheden zal leiden tot een beperkte toename van het aantal werknemers en verkeersbewegingen. De N369 is echter voldoende geprofileerd om deze extra verkeersbewegingen zonder problemen op te vangen.

Door het planologisch attest was het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de gewenste uitbreidingen en veranderingen. Deze werden intussen gerealiseerd, waardoor de gewenste toestand van het RUP en de vergunde toestand gelijk zijn. De gewenste toestand houdt dus niet meer effecten op de mobiliteit in dan de vergunde toestand.

Zonder het RUP blijven de vergunde en uitgevoerde werken planologisch zonevreed. De gewenste en vergunde toestand laten het bedrijf toe om uit te breiden waar dit planologisch niet mogelijk is. Deze beperkte uitbreidingen in agrarisch gebied zullen geen aanzienlijke invloed hebben op de mobiliteit ten opzichte van de huidige planologische toestand.

■ **plangeïntegreerde maatregelen**

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet, rekening houdend met de opgelegde randvoorwaarden uit het planologisch attest. De bestaande activiteiten worden bestendig.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabariet 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 en in functie van de algemene landschappelijke integratie van het bedrijf.

■ **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 zal een beperkt aantal bijkomende autobewegingen gegeneerd worden. De N369 is echter voldoende geprofileerd om deze extra verkeersbewegingen zonder problemen op te vangen. Er worden dus geen significante effecten op de mobiliteit op de N369 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-1645) 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 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. Het RUP zal leiden tot een beperkte stijging van de tewerkstelling en vervoersbewegingen. Het RUP wordt opgemaakt om dit juridisch te verankeren in bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

Door het planologisch attest was het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de gewenste uitbreidingen en veranderingen. Deze werden intussen gerealiseerd, waardoor de gewenste toestand van het RUP en de vergunde toestand gelijk zijn. De gewenste toestand houdt dus niet meer effecten op de gezondheid en de veiligheid van de mens in dan de vergunde toestand. Zonder het RUP blijven de vergunde en uitgevoerde werken planologisch zonevreed. De gewenste en

vergunde toestand laten het bedrijf toe om uit te breiden waar dit planologisch niet mogelijk is. Deze beperkte uitbreidingen in agrarisch gebied zullen geen aanzienlijke invloed hebben op de gezondheid en veiligheid van de mens ten opzichte van de huidige planologische toestand.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet, rekening houdend met de opgelegde randvoorwaarden uit het planologisch attest. De bestaande activiteiten worden bestendigd.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabariet 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 en in functie van de algemene landschappelijke integratie van het bedrijf.

■ 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 speciaalzaak voor dier en tuin. Voor de gevraagde uitbreidingen op korte termijn werd reeds een omgevingsvergunning verleend. Er zijn geen uitbreidingen op lange termijn, enkel een reorganisatie binnen bestaande gebouwen.

Het bedrijf beoogt in de eerste plaats een optimalisatie en interne herinrichting. Er wordt slechts een beperkte 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 Houthulst, RUP Anfiba. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 00ha 57a 13ca.

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.

VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES

1 startnota

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies op de startnota:

instantie	advies
Departement Omgeving (1)	☑
Deputatie van West-Vlaanderen (2)	☑
Gecoro (3)	☑
Departement Landbouw en Visserij	☑
Agentschap Innoveren en Ondernemen	☑
Vlaamse Milieumaatschappij	☑
Zuidijzerpolder	📄
Agentschap Wegen en Verkeer	-
OVAM	☑
Vlaams Energie- en Klimaatagentschap	📄

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:

- de adviezen worden thematisch besproken per adviesinstantie;
- de inspraakreacties worden thematisch gebundeld waar mogelijk en besproken;
- bij de bespreking in de tweede kolom worden de paragrafen die aanleiding geven tot wijzigingen aan het document in een **blauw** lettertype weergegeven.

1.1.1 adviezen

De adviezen worden verder overlopen.

1.1.2 inspraakreacties

Tijdens de publieke raadpleging van 60 dagen werden geen schriftelijke reacties ontvangen (de publieke raadpleging liep van 01/09/2022 t.e.m. 30/10/2022).

Daarnaast werden er ook geen mondelinge reacties gegeven op het participatiemoment (zie verslag informatievergadering). (het participatiemoment vond plaats op woensdag 21/09/2022 om 19u in zaal Markthuis).

OPMERKINGEN ADVIESINSTANTIES

departement omgeving (1)

Opnemen van strook landschappelijk waardevol agrarisch gebied

- Op te merken valt dat een smalle strook landschappelijk waardevol agrarisch gebied die gelegen is tussen het plangebied en het woongebied met landelijk karakter (t.h.v. Iepersteenweg nr. 3) ongemoeid blijft. Gezien deze strook momenteel geen agrarisch gebruik kent en te smal is om in de toekomst ooit nog een agrarisch gebruik te krijgen lijkt het aangewezen om ook deze strook mee te herbestemmen rekening houdende met het feitelijk gebruik (tuinzone, oprit)

Aandachtspunten

- De randvoorwaarden die gekoppeld zijn aan de aflevering van het planologisch attest dienen worden nageleefd.
- De voorschriften die de ontsluiting langsheen de gewestweg Ieperstraat regelen dienen worden afgestemd op de richtlijnen van de gewestwegbeheerder. Alleszins mag de op- en afrit de verkeersveiligheid op de gewestweg niet in het gedrang brengen.
- Het plangebied is deels mogelijk overstromingsgevoelig. De iets verder (zuid)westelijk gelegen landbouwpercelen zijn evenwel ook effectief overstromingsgevoelig. De verhardings- en bezettingsgraad dient in overeenstemming hiermee maximaal worden beperkt.
- Het plangebied paalt aan de ene zijde aan een vastgesteld landschapsrelict en aan de andere zijde aan percelen vastgesteld bouwkundig erfgoed. Een kwaliteitsvolle afwerking van de bedrijfskavel is essentieel om deze erfgoedwaarden in de omgeving te ondersteunen. De voorschriften dienen garanties te bevatten dat deze kwaliteitsvolle afwerking in praktijk ook gerealiseerd wordt bij de uitvoering van de omgevingsvergunningen.
- Het hobbycenter is een bepaald type van handelsvestiging met beperkt cliënteel. De voorschriften dienen voorkomen dat bij eventuele vervreemding van het bedrijf er vormen van kleinhandel op deze site ontstaan die niet meer verenigbaar zijn met de omgeving. We wijzen o.m. op de mogelijkheden die artikel 10 van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid in dit verband biedt.

VOORSTEL VAN ANTWOORD

De afstand tussen de rooilijn van de Kouterstraat en de grens van het plangebied bedraagt 50 m. Er kan dus vanuit gegaan worden dat het woongebied met landelijk karakter loopt tot tegen de plangrens. De strook landschappelijk waardevol agrarisch gebied is het gevolg van een anomalie in schalen tussen het GRB en het gewestplan. Binnen het plangebied zijn de gebouwen ook over een diepte van 50 m t.o.v. de Kouterstraat zoneëigen vergund. Deze opmerking geeft geen aanleiding tot een aanpassing van plangebied.

Deze randvoorwaarden zullen worden veraald binnen het RUP..

AWV bracht geen advies uit in het kader van deze startnota. Indien wel advies uitgebracht wordt in het kader van het openbaar onderzoek, zal hier rekening mee gehouden worden. AWV gaf wel een voorwaardelijk gunstig advies i.k.v. het planologisch attest

Er zullen specifieke voorschriften i.v.m. de verhardings- en bezettingsgraad worden opgenomen. Volgend de nieuwe watertoetskaarten is het plangebied niet overstromingsgevoelig.

Er zullen gepaste voorschriften opgenomen worden rond kwaliteitsvolle afwerking van de bedrijfskavel.

Dit zal specifiek worden opgenomen in de voorschriften.

OPMERKINGEN ADVIESINSTANTIES

Deputatie van West-Vlaanderen (2)

Beperking verkoopoppervlakte-winkelruimte

- Het is van belang is om de verkoopoppervlakte - winkelruimte te beperken zodat de dynamiek van de activiteit op schaal van de kern blijft
- Binnen het planologisch attest werd de randvoorwaarde opgelegd dat de verkoopsoppervlakte maximaal 1.999 m² mag bedragen. Het is van belang deze randvoorwaarde te vertalen in het plan en de voorschriften. Momenteel wordt er bij de startnota geen melding gemaakt van het beperken van de verkoopoppervlakte.

Beperking verhardingen

- Binnen het planologisch attest werd de randvoorwaarde opgelegd dat de oppervlakte aan verhardingen voor de neerhofdieren moet beperkt worden tot wat strikt noodzakelijk is (namelijk de toegangspaden). Het is van belang deze randvoorwaarde te vertalen in het plan en de voorschriften. Momenteel wordt er bij de startnota geen melding gemaakt van het beperken van de verhardingen.

Landschappelijke inpassing

- Om de verenigbaarheid met de omgeving te garanderen is een goede landschappelijke inpassing van belang
- Wat de groenzone/groenbuffer betreft wordt aangegeven dat deze moet worden bestendigd. Is deze gerealiseerd? In functie van de integratie van de bebouwing en bedrijfssite in de omgeving is er nood aan een landschappelijk groenbuffer. Voldoende garanties dienen ingebouwd te worden voor de realisatie van een landschappelijke inpassing van de bedrijfssite.

GECORO (3)

De GECORO gaf een éénparig gunstig advies zonder verdere opmerkingen.

VOORSTEL VAN ANTWOORD

De beperking van verkoopsoppervlakte zal worden overgenomen en vertaald in het plan en de voorschriften.

Deze randvoorwaarde zal worden overgenomen en vertaald in het plan en de voorschriften.

Er zullen gepaste voorschriften opgenomen worden rond kwaliteitsvolle afwerking van de bedrijfskavel.

Dit advies geeft geen aanleiding tot wijzigingen aan het RUP.

OPMERKINGEN ADVIESINSTANTIES

Departement Landbouw en Visserij (4)

Mogelijks overstromingsgevoelig gebied

- De bedrijfssite is deels gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Het Departement Landbouw en Visserij vraagt dat alle maatregelen m.b.t. de waterhuishouding van dit bedrijf binnen de contouren van de site worden georganiseerd. Geenszins kan omliggend agrarisch gebied hiervoor worden aangewend. Alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf aangelegd worden. Andere mildere maatregelen die uit de uitvoering van het plan zouden voortvloeien, moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden, of buiten het plangebied zonder de agrarische structuren aan te tasten.

Opnemen van strook landschappelijk waardevol agrarisch gebied

- Tussen het plangebied en de site ter hoogte van de lepersteenweg 3 is nog een kleine strook landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan gelegen die reeds lang geen landbouwgebruik meer kent, en in de toekomst waarschijnlijk ook nooit meer een agrarisch gebruik zal kennen omdat ze volledig wordt geïsoleerd. Het Departement Landbouw en Visserij vraagt deze strook mee om te zetten naar een juiste bestemming.

Contour afgeleverd planologisch attest

- Gelet op de lokale ruimtelijke situatie en het afgeleverde planologisch attest, formuleert het Departement Landbouw en Visserij een gunstig advies op voorliggende startnota van het RUP op voorwaarde dat de voorwaarden en contour van het afgeleverde planologisch attest, m.u.v. de strook agrarisch gebied tussen het plangebied en de lepersteenweg 3, worden gerespecteerd..

Agentschap Innoveren en Ondernemen (5)

Voorwaardelijk gunstig

- Agentschap Innoveren & Ondernemen meent dat de ruimtelijke behoeften van dit bedrijf kunnen worden ingewilligd, overwegende de specifieke activiteiten (aan de landbouw verwant, planten en dieren) en de ruimtelijke behoeften binnen de bestaande bedrijfskavel. Dit echter onder volgende voorwaarden:

VOORSTEL VAN ANTWOORD

Deze bepalingen zullen overgenomen worden binnen het RUP.

De afstand tussen de rooilijn van de Kouterstraat en de grens van het plangebied bedraagt 50 m. Er kan dus vanuit gegaan worden dat het woongebied met landelijk karakter loopt tot tegen de plangrens. De strook landschappelijk waardevol agrarisch gebied is het gevolg van een anomalie in schalen tussen het GRB en het gewestplan. Binnen het plangebied zijn de gebouwen ook over een diepte van 50 m t.o.v. de Kouterstraat zoneëigen vergund. Deze opmerking geeft geen aanleiding tot een aanpassing van plangebied.

Aan deze voorwaarden zal worden voldaan.

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE/ BEZWAAR NR.

- De kleinhandel moet beperkt worden/blijven tot verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw en eventueel ondergeschikt tot verkoop van andere producten;
- Bij de opmaak van het RUP:
 - Voorgaande voorwaarde in het RUP verankeren;
 - Bestemming indelen in de gebiedscategorie landbouw (en ook mogelijkheden bieden aan landbouw en aan de landbouw verwante activiteiten);
 - Bedrijfswoning opnemen in het plangebied, dan wel woonmogelijkheden in het RUP verbieden.

Vlaamse Milieumaatschappij (6)

Niet bevoegd

- De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier..

OVAM (7)

Informatiebronnen en algemene aandachtspunten

- Dit advies beperkt zich tot het opsommen van een aantal informatiebronnen en algemene aandachtspunten

VOORSTEL VAN ANTWOORD

De kleinhandel zal worden beperkt qua activiteiten en oppervlakte.

Het plangebied zal weldegelijk ingedeeld worden binnen de gebiedscategorie 'bedrijvigheid'. Indien het hoorde tot de gebiedscategorie 'landbouw', zou er immers geen planologisch attest nodig geweest zijn.

Er is geen bedrijfswoning aanwezig, noch binnen, noch buiten het plangebied. De woonmogelijkheid zal voorschriftmatig worden verboden.

Dit advies geeft geen aanleiding tot wijzigingen aan het RUP.

Dit advies geeft geen aanleiding tot wijzigingen aan het RUP.

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Houthulst

uw bericht van
02/05/2022

uw kenmerk
RUP_32006_2014_00004_00001 RVR-AV-1645

ons kenmerk
RVR-AV-1645

bijlagen
Gegevens RVR-toets

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

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ 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 02/05/2022, met ref. RVR-AV-1645), 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

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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

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

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP_32006_2014_00004_00001
RUP titel	RUP Anfiba
Initiatiefnemer	gemeente Houthulst
Plangebied	



Toets uitgevoerd op	02/05/2022
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
Vraag	Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
Antwoord	Het plan omvat enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid.