

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# Historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere te Langemark-Poelkapelle



Bijlage IIIa. Toelichtingsnota - tekst



## 1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave.....	1
2	Inleiding.....	2
3	Situering en aanleiding voor de opmaak van het plan.....	3
4	Planningscontext.....	4
4.1	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	4
4.2	Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen.....	7
4.3	Positief planologisch attest.....	10
5	Bestaande feitelijke en juridische toestand.....	13
5.1	Bestaande feitelijke toestand.....	13
5.2	Bestaande juridische toestand.....	13
6	Bestaande ruimtelijke structuur en bijkomende ruimtevraag.....	15
6.1	Ruimtelijke kenmerken van de omgeving.....	15
6.2	Kenmerken van het bedrijf.....	18
7	Verantwoording van het planvoorstel.....	24
7.1	Verantwoording voor opname van de gebieden in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.....	24
7.2	Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	24
8	Specifieke beoordelingen en toetsen.....	26
8.1	Milieueffectrapportage - milieuverklaring.....	26
8.2	Veiligheidsrapportering en passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden.....	28
8.3	Ruimtebalans.....	29
8.4	Planbaten.....	29
9	Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften.....	30
9.1	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften.....	30
9.2	Op te heffen voorschriften.....	33

## 2 Inleiding

Voorliggend document is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat conform art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer, en, desgevallend de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo limitatief mogelijke opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van (a) het planmilieueffectenrapport, (b) de passende beoordeling, (c) het ruimtelijk veiligheidsrapport, (d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een gebruikersschadecompensatie vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Het grafisch plan (Bijlage I) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage II) hebben verordenende kracht. De teksten en kaarten van de toelichtingsnota (Bijlage IIIa en IIIb) hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De registers met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie hebben slechts een informatief karakter (Bijlage IV).

### 3 Situering en aanleiding voor de opmaak van het plan

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het bestaand bedrijf Dejaeghere beoogt de uitbreiding mogelijk te maken van de bestaande bedrijfssite en –activiteiten. Op deze manier moet het bedrijf in de toekomst zo goed mogelijk blijven functioneren.

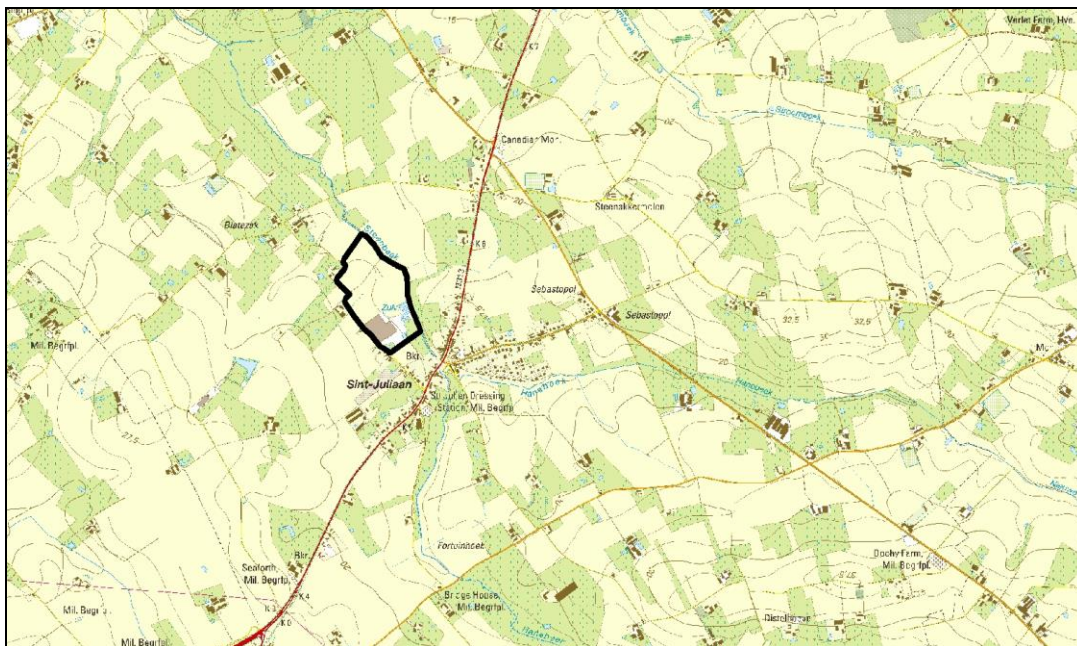
Het bedrijf Dejaeghere is een diepvriesbedrijf dat werd opgericht in 1983, nabij de Brugseweg (N313) in de kern van Sint-Juliaan te Langemark-Poelkapelle. Op deze locatie is het bedrijf gradueel uitgegroeid tot de huidige omvang. De productie vindt plaats in de gebouwen gelegen tussen de Peperstraat en de Steekbeek (waterloop 2<sup>e</sup> categorie). Het bedrijf huurt momenteel nog bijkomende diepvriesopslagruimte op externe locaties.

Het bedrijf is een agro-industrieel bedrijf van bovenlokaal niveau waar een uitgebreid assortiment aan groenten wordt verwerkt (wassen, sorteren, snijden, invriezen, verpakken). De toelevering van groenten gebeurt door landbouwers uit de streek, waardoor er een sterke verankering is met het economisch weefsel van de regio.

Het bedrijf wordt momenteel reeds gevat door het BPA 'specifieke bedrijfseenheid Peperstraat' (M.B. 10/09/2002). Omwille van enkele wijzigingen in de wetgeving van de HACCP (verplichte gescheiden aan- en afvoer van rauwe en verwerkte groenten) alsook in functie van een gewijzigde inplanting van de stapelplaats voor houten groentebakken omwille van de brandveiligheid en de nood aan bijkomende stockageruimte, wenst het bedrijf op korte termijn af te wijken van dit goedgekeurde BPA.

Hiertoe heeft het bedrijf op 16 september 2013 een planologisch attest ingediend bij de bevoegde overheid, waarbij ook een lange termijnbehoefte werd aangevraagd. Ter verwezenlijking van deze langetermijnplannen heeft het bedrijf nood aan 3 ha bijkomende oppervlakte.

Door het afleveren van een gunstig planologisch attest op 18 juni 2014 heeft de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening de Vlaamse Overheid ertoe verbonden binnen het jaar een planinitiatief op te starten in functie van de lange termijnbehoeften van het bedrijf.



Figuur 1: Situering plangebied op mesoniveau

## 4 Planningscontext

### 4.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

#### 4.1.1 De bindende bepalingen

De oppervlakte aan bestemde bedrijventerreinen in plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen kan tot 66.000 ha stijgen. De beleidsmatige marge van 1.400 ha is hierin niet ingerekend.

#### 4.1.2 Het richtinggevend gedeelte

Om op lange termijn op vlak van economische activiteiten concurrentieel te blijven, moet Vlaanderen ruimte en economie beter op elkaar afstemmen. De troeven voor het versterken van de economische potenties liggen in de concentratiegebieden voor economische activiteiten, namelijk de poorten en de economische knooppunten. Daarnaast maken ook bedrijven met hoge toegevoegde waarde, een aanzienlijke tewerkstelling, internationale uitstraling en imago in gemeenten buiten de economische knooppunten deel uit van de Vlaamse economische structuur. Uiteraard moet de ontwikkeling van deze bedrijven worden gegarandeerd.

Een 'historisch gegroeid bedrijf' (RSV p. 333) is gelegen in een gemeente buiten de economische knooppunten en heeft een ruimtelijk vraagstuk dat best op bovenlokaal niveau wordt afgewogen. is Daarnaast is dergelijk bedrijf vaak morfologisch en ruimtelijk verweven met de omgeving of heeft het een specifieke sociaal-economische relatie met die omgeving. Omwille van de verantwoordelijkheid van de gemeente inzake de verlening en/of de advisering van de milieuvergunning, de kennis en inschatting van de plaatselijke toestand en met name de bepaling van de draagkracht van de ruimte, is het aan de gemeente deze problematiek te signaleren en een principieel standpunt in te nemen. De afweging en bestemming in een ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt door het Vlaams gewest, in overleg met de gemeente en de provincie.

Wat betreft de bestemmingen in het gewestplan, kan een historisch gegroeid bedrijf ofwel gelegen zijn in industrie- of KMO-gebied, en een uitbreiding vragen in een aangrenzend open ruimtegebied, ofwel volledig zonevreemd gelegen zijn. De beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden gebeurt in beide gevallen aan de hand van volgende principes uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (p.335):

- een maximale verweving van de economische activiteit met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd, waarbij goed nabuurschap het uitgangspunt moet vormen;
- alle mogelijkheden en voorzieningen voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; historisch gegroeide situaties en hinder zijn medebepalend voor de draagkracht;

- er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden, evenals bedrijfseconomische implicaties, volgens het batneec-principe (Best Available Technique Not Entailing Excessive Cost - de best beschikbare techniek die geen overmatig hoge kosten met zich meebrengt);

Deze principes mogen niet los gezien worden van de vooropgestelde multifunctionele ontwikkelingen, en worden gekaderd binnen de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling met aandacht voor kwaliteit en gebaseerd op ruimtelijke draagkracht.

De vestiging van Dejaeghere te Langemark-Poelkapelle is historisch gegroeid van landbouwbedrijf tot haar huidige vorm. De gebouwen liggen op de grens van de open ruimte en de buitengebiedkern St-Juliaan en sluiten ruimtelijk en functioneel aan op de kern van Sint-Juliaan. Het betreft een bedrijfsactiviteit met een beperkte dynamiek, namelijk het stapelen en verwerken van groenten tot diepvriesproducten. De hinder beperkt zich op heden tot de mobiliteitsafwikkeling van aan en afvoer via de Peperstraat. Dit probleem kan meteen aangepakt worden via het bestaande vergunningenkader, los van dit RUP. De gemeente voert momenteel een procedure voor het inrichten van enkele uitwijkstroken in de Peperstraat, zodat vrachtverkeer makkelijker kan kruisen. Gezien de beperkte hinder wordt ruimtelijke draagkracht aldus niet overschreden.

De uitbreiding van de gebouwen staat in teken van extra opslagmogelijkheden ter plaatse. Dit zou intern transport naar externe koelloodsen doen afnemen, wat het mobiliteitsvraagstuk ten goede komt. Een herlokalisatie van de bestaande activiteit is niet nuttig. De huidige gebouwen zijn zone-eigen en zullen in hun huidige vorm blijven bestaan, waarbij deze mogelijks het onderkomen kunnen bieden aan een meer hinderlijke activiteit. De voorgestelde inplanting van nieuwe gebouwen aan de noordzijde van de bedrijfssite is ruimtelijk de meest logische optie, en werd ook als dusdanig goedgekeurd met het afgeleverde planologisch attest. De motivatie wordt verder in deze nota verduidelijkt.

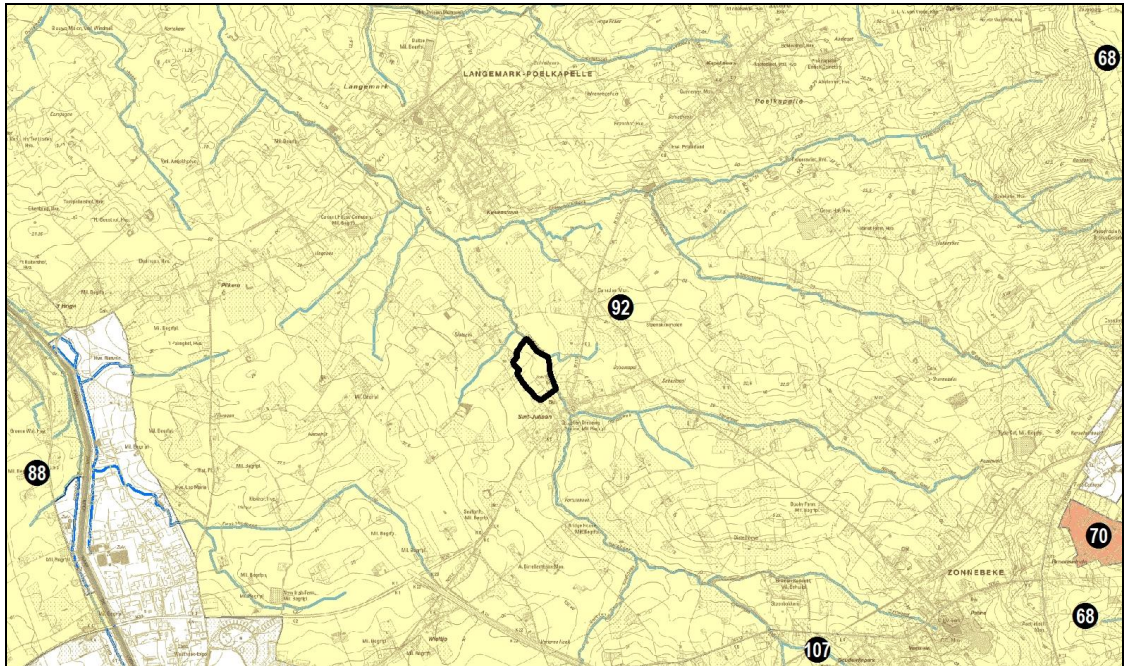
De vestiging van Dejaeghere te Langemark-Poelkapelle is omwille van haar grootschalige en zonevreemde uitbreidingswensen in het buitengebied een bevoegdheid van het Vlaams Gewest. De bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden met kwalitatieve vereisten worden vastgelegd in huidig nieuw gewestelijk uitvoeringsplan voor historisch gegroeide bedrijven, kaderend binnen de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

#### **4.1.3 Het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in de regio 'Leiestreek'**

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2005 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Kust, Polders en Westhoek. Op 31 maart 2006 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 95.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In onderstaande afbeelding is duidelijk dat de uitbreidingswensen van het huidige bedrijf Dejaeghere gelegen zijn in het herbevestigd agrarisch gebied. De percelen zijn in professioneel landbouwgebruik. De uitbreiding staat in teken van een bedrijf dat ondersteunend is aan de landbouw, door de verwerking van verse groenten. De inname van herbevestigd agrarisch gebied schaadt de landbouweconomische structuur niet,

maar beïnvloedt deze zelfs op positieve wijze. Zodoende valt de inname van het herbevestigd agrarisch gebied te verantwoorden.



Figuur 2: herbevestigd gewestplan (geel)



#### 4.1.4 Het BPA 'specifieke bedrijfseenheid Peperstraat' (M.B. 10/09/2002)



Figuur 3: bestemmingsplan BPA 'Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat'

In het gemeentelijk BPA kreeg het bedrijf bijkomende uitbreidingsmogelijkheden voor haar bedrijfsgebouwen. Dit juridisch aanbod is momenteel volledig ingevuld, en zal worden herzien met huidig RUP.

In het BPA werd een specifieke zone voorzien (groene zone aangeduid met \*) waarbinnen het natuurlijke openruimte-landschap van de Steenbeekvallei maximaal diende te worden gevrijwaard. Deze zone wordt in huidig RUP overgenomen om een voldoende ruimtelijke buffering ten opzichte van de overstromingsgevoelige Steenbeek te voorzien. Hierbij worden ook mogelijkheden voorzien in functie van waterbeheersingswerken en stapelruimte voorzien, met een maximale bezetting van 50% van de zone.

## 4.2 Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen

#### 4.2.1 Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen

Het PRS West-Vlaanderen werd goedgekeurd door de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening op 6/03/2002. De herziening van het PRS werd door de minister goedgekeurd op 11/02/2014.

De ruimtelijke visie voor de provincie West-Vlaanderen gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid. Om deze verscheidenheid te realiseren hanteert de provincie een aantal ruimtelijke principes. Deze principes vormen de basis voor het verder uitwerken van de deelstructuren en de deelruimten:

- Fysisch systeem als drager voor de verscheidenheid;
- Selectieve ontwikkeling van hoogdynamische activiteiten in gedifferentieerd kernenpatroon;
- Gebiedsgericht netwerk van lijninfrastructuur;
- Deelruimten als bevestiging van de diversiteit.

In het PRS-WV zijn de volgende beleidsdoelstellingen voor de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid opgenomen:

- De bestaande ruimtelijk-economische structuur versterken en optimaliseren;
- De eigenheid van de streek versterken door endogene ontwikkelingen en clustervorming te ondersteunen;
- Geen nieuwe zonevreemde bedrijven creëren.

Het plangebied ligt in Sint-Juliaan (deelgemeente van Langemark-Poelkapelle), en bevindt zich op de grens van in de deelruimte 'Middenruimte' en 'IJzer-heuvel-ruimte'.

In de Middenruimte wordt de bedrijvigheid verder ondersteund (dit betekent o.a. de verwevenheid van diverse soorten land- en tuinbouwactiviteiten en de aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid). Dit heeft in het verleden reeds geleid tot een specifiek landschap met verspreide – al dan niet grootschalige – bebouwing. De evolutie van deze activiteiten moet dan ook passen in dit 'nieuwe landschap'.

De Heuvel-IJzerruimte wordt gekenmerkt door een open, heuvelachtig landbouwlandschap met een toename van niet-grondgebonden intensieve landbouwbedrijven. De sporen van de Eerste Wereldoorlog zijn nog zeer manifest aanwezig in het landschap. Omwille van de visuele zichten in het golvende landschap, is een kwalitatieve inpassing nieuwe infrastructuur vereist.

De N313 is geselecteerd als secundaire weg I.

De oude spoorwegbedding Langemark-Poelkapelle-Menen is geselecteerd als recreatieve as.

In het PRS-WV is er een beleidskader met evaluatiecriteria voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen uitgewerkt. Dit beleidskader is aanvullend aan de bestaande richtlijnen: de bepalingen in het RSV m.b.t. de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen en de desbetreffende omzendbrieven.

#### 4.2.2 Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Langemark-Poelkapelle

Het GRS van Langemark-Poelkapelle werd goedgekeurd door de deputatie van West-Vlaanderen op 17/10/2013.

Het bedrijf Dejaeghere wordt geselecteerd als historisch gegroeid bedrijf van (para)agrarische oorsprong. De gemeente geeft als suggestie aan de hogere overheid dat de grootste agro-industriële bedrijven, waaronder Dejaeghere, hun mogelijkheden tot uitbreiding behouden binnen de ruimtelijke randvoorwaarden zoals opgenomen in de visie op de deelruimten.

Het bedrijf Dejaeghere is volgens het GRS gelegen binnen de deelruimte 1 (ruit), met minder landschappelijke waarde. Ze grenst hierbij aan de deelruimte 2 (rug van Pilkem). De bedrijven gelegen binnen de 'ruit', niet in essentiële openruimteverbindingen, kunnen blijven uitbreiden. Bedrijven in de (onder meer) deelruimte 2 kunnen blijven uitbreiden, mits inpasbaarheid van de hoogte en kleur in het landschap.

Voor het landschap streeft het GRS naar de vrijwaring van de open ruimte door middel van een gedifferentieerde aanpak en een focus op de rijkdom aan WO I erfgoed (GRS, p. 224-225). Hierbij wenst de gemeente een beleid te voeren om de beeldkwaliteit van gebouwen en sites uit WO I te verhogen. Door het glooiende landschap zonder sterk uitgesproken reliëf is de ontwikkeling van grootschalige bebouwing (zoals o.m. loodsen) vaak nefast op bestaande vergezichten. De vaak onbebouwde beekvalleien zijn hierbij interessante componenten om er de zichtrelaties maximaal te gaan open houden.

Voor de solitaire oorlogsrelicten zal de gemeente nagaan wat de wijze van behoud dient te zijn, indien zij gevat worden door een ruimtelijk uitvoeringsplan.

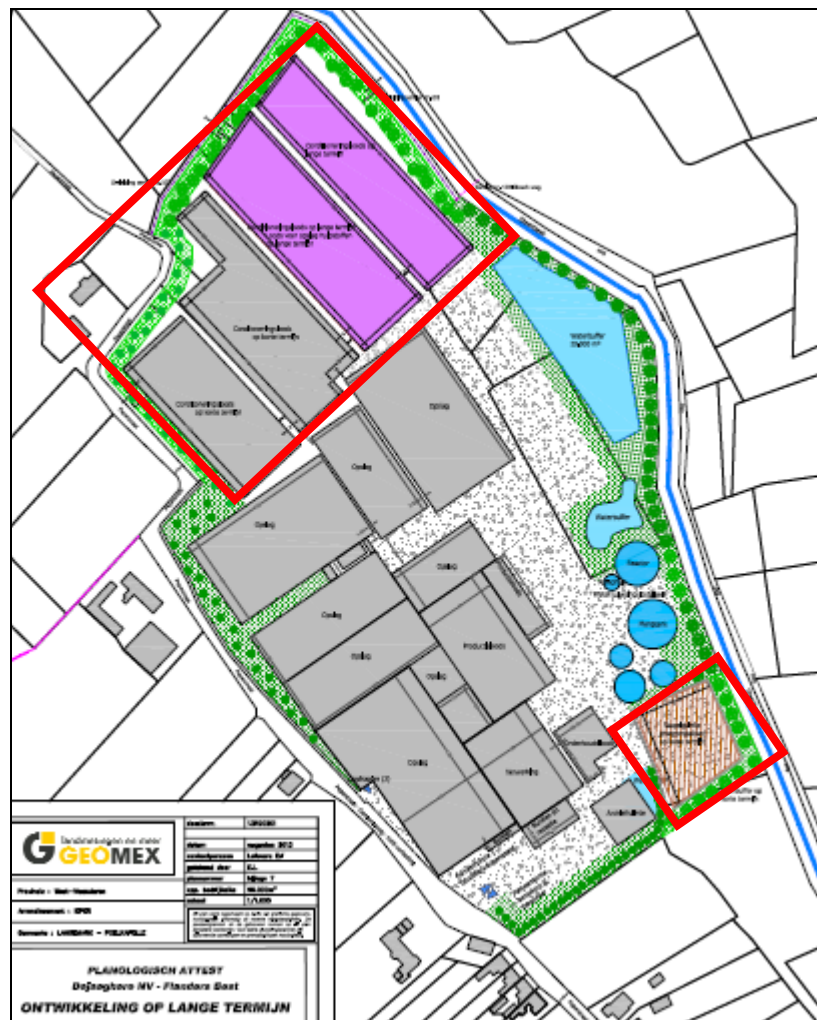
### 4.3 Positief planologisch attest

Op 16 september 2013 heeft het bedrijf Dejaeghere een aanvraag tot planologisch attest ingediend bij de bevoegde ambtenaar, ter herziening en uitbreiding van de huidige stedenbouwkundige mogelijkheden voor het bedrijf.

De aanvraag kenmerkt zich voornamelijk door een substantiële noordelijke uitbreiding met loodsen. Deze uitbreiding is ingegeven vanuit de Europese HACCP-regelgeving en de uitbreiding van de stapelruimte op eigen terrein. In de zuidoostelijke hoek gebeurt een ruimte-inname in functie van bijkomende stapelruimte voor houten groentenbakken, omwille van de brandveiligheid.

Beide aangevraagde ruimtelijke uitbreidingen zijn in onderstaande afbeelding rood omrand.

Deze uitbreidingen vormen ruimtelijk een logisch geheel: zowel de ruime noordelijke als de kleine zuidelijke uitbreiding sluiten meteen aan op de bestaande bedrijfssite. Bovendien overschrijden deze uitbreidingen geen harde grenzen, de bedrijfssite is en blijft ruimtelijk ingepast tussen de Steenbeek en de Peperstraat. Hiermee wordt het aansnijden van de aanpalende open ruimte tot een minimum beperkt.



Figuur 4: uittreksel uit de aanvraag tot planologisch attest. De rood omrande delen zijn de gevraagde ruimtelijke uitbreidingen(paars: behoefte op lange termijn)

Op 18 juni 2014 leverde de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening een positief planologisch attest af, waarbij de voorgestelde noordelijke en zuidelijke uitbreiding werd aanvaard onder voorwaarden. Dit attest zit in bijlage VI. De voorwaarden worden hieronder opgesomd, met de respectievelijke verwerking in voorliggend RUP.

#### **Korte termijn:**

- Gelijktijdig met bedrijfsuitbreiding, of er aan voorafgaand, moet de bedrijfsinrit heringericht worden om de leefbaarheid en verkeersveiligheid van de Peperstraat en de Brugseweg te garanderen;

*Deze voorwaarde wordt niet in het plan vertaald, gezien geen bestemmingswijziging vereist is voor het verkeersveiliger maken van de straat. De gemeente heeft deze actie reeds opgenomen voor een uitvoering op korte termijn (zie §7.2).*

- Er moet voorzien worden in een volledig beplante groenbuffer van minimaal 10 meter breed en daarnaast een vrije ruimte van 5 meter. De openbare baangrachten en de erfdienstbaarheidszone ten opzichte van de Steenbeek moeten behouden blijven. Dit vereist een aanpassing van de voorgestelde inplanting;

*In de vergunningsaanvraag voor de korte termijn is een bouwvrije bufferzone van 15m gegarandeerd. De inplanting van de gebouwen is hiertoe enige meters opgeschoven, waarbij de voorgestelde twee aparte conditioneringsloodsen zijn samengevoegd tot een geheel, binnen dezelfde footprint volgens het aangevraagde planologisch attest.*

- Het gebruikte materiaal en de kleur van de conditioneringsloodsen dient een landschappelijke integratie te bevorderen;

*Deze voorwaarden zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.*

- Het maximale lozingsdebiet naar de waterloop mag slechts 10l/s/ha bedragen en er moet een nuttige buffercapaciteit van minstens 330m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte (onder de vorm van een open buffer) worden voorzien;

*Deze voorwaarde is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.*

- De stapelhoogte van de groentebakken en de hoogte van de gebouwen mag globaal de hoogte van 15 meter niet overschrijden;

*Deze voorwaarde is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.*

#### **Lange termijn:**

- Naast de voor de korte termijn geformuleerde voorwaarden moet, in functie van de lange termijnontwikkeling de globale terreininrichting in overeenstemming met de principes van het zuinig ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en buffering, in het bijzonder rekening houdend met de Steenbeek, de ontsluiting en de waterbeheersing onderzocht worden;

*De in het planologisch attest voorgestelde inplanting van de gebouwen is de meest compacte oplossing. Hierbij wordt tevens geen logische grens (Peperstraat, Steenbeek) overschreden, en wordt verder weg van het woonlint aan de Peperstraat gebouwd. Bovendien wordt de zone langs de Steenbeek van massieve bebouwing gevrijwaard, door in het RUP een specifieke overdruk voor een ruimtelijke buffering tov de Steenbeek te voorzien. Deze is in principe bouwvrij,*

*maar kan maximaal voor de helft aangewend worden voor maatregelen in functie van waterbeheersing en stapelruimte. Er kunnen geen bijkomende gebouwen of constructies worden opgetrokken, maar de bestaande waterzuiveringsinstallatie kan er verder blijven functioneren.*

*De landschappelijke inkleding wordt verzekerd dmv. de overdruk voor groenbuffer en de mobiliteit wordt op korte termijn door de gemeente herzien (zie eerder).*

- de inplanting van de conditioneringsloodsen en de impact van de bijkomende verhardingen op het watersysteem moet verder onderzocht worden bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan, onder meer rekening houdend met de Steenbeekvallei en de infiltratiecapaciteit van de gronden;

*Deze voorwaarde werd verder bekeken bij de opmaak van het huidige ruimtelijk uitvoeringsplan en de redactie van de stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt een specifieke overdruk voorzien langs de Steenbeek, die in functie staat van een ruimtelijke buffer ten opzichte van de Steenbeek en het voorzien van watergerelateerde functies en stapelruimte. De gronden zijn niet infiltratiegevoelig, waarbij al het hemelwater zal worden opgevangen in een open bufferbekken. De bijkomende conditioneringsloodsen kunnen rekening hiermeer rekening houdend ingeplant worden op het resterende bedrijfsperceel.*

## 5 Bestaande feitelijke en juridische toestand

### 5.1 Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten.

Kaart 0                      Situering plangebied

Kaart 1                      Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

### 5.2 Bestaande juridische toestand

Kaart 2                      Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3                      Bestaande juridische toestand: andere plannen

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 1.      Bestaande juridische toestand: "Dejaeghere" (Langemark-Poelkapelle)

Plan	Naam
Adres	Peperstraat 16b te 8920 Langemark-Poelkapelle
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 14/08/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP Solitaire vakantiewoningen Westhoek (M.B. 18/10/2013)
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	BPA 'specifieke bedrijfseenheid Peperstraat' (M.B. 10/09/2002)
Beschermde monumenten	Duitse militaire post (Eerste Wereldoorlog) 'Kaserne 2 Herzog Albrecht' (M.B. 05/02/2015)
Onbevaarbare waterlopen	2 <sup>e</sup> categorie: Steenbeek
Gewestwegen	N 313 (200m ten zuiden van het plangebied)

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén beschermde landschappen, ankerplaatsen, beschermde stads- of dorpsgezichten, vogelrichtlijngebieden, ramsgebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN),, Speciale Beschermingszones (SBZ), grondwaterbeschermingsgebieden,

erkende of Vlaamse natuurrezervaten, bosreservaten, bevaarbare waterlopen of actieve spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Volgens de atlas der buurtwegen loopt ten noorden van de huidige site een publiek toegankelijke voetweg (voetweg nr. 107). Gezien deze weg na de uitbreiding het bedrijf doormidden zou splijten, zal deze om veiligheidsredenen worden omgeleid. Voor de uitbreiding op korte termijn heeft de deputatie op 19/02/2015 beslist de voetweg gedeeltelijk om te leiden.

Het PRUP 'Solitaire vakantiewoningen Westhoek' is een gebiedsdekkend Provinciaal RUP waarbij bepaalde mogelijkheden worden gecreëerd voor het vestigen van toeristisch-recreatieve verblijven in alleenstaande woningen. Dit RUP is aldus niet relevant voor de huidige bedrijfsactiviteiten, maar dient niet te worden opgeheven ter hoogte van het plangebied.



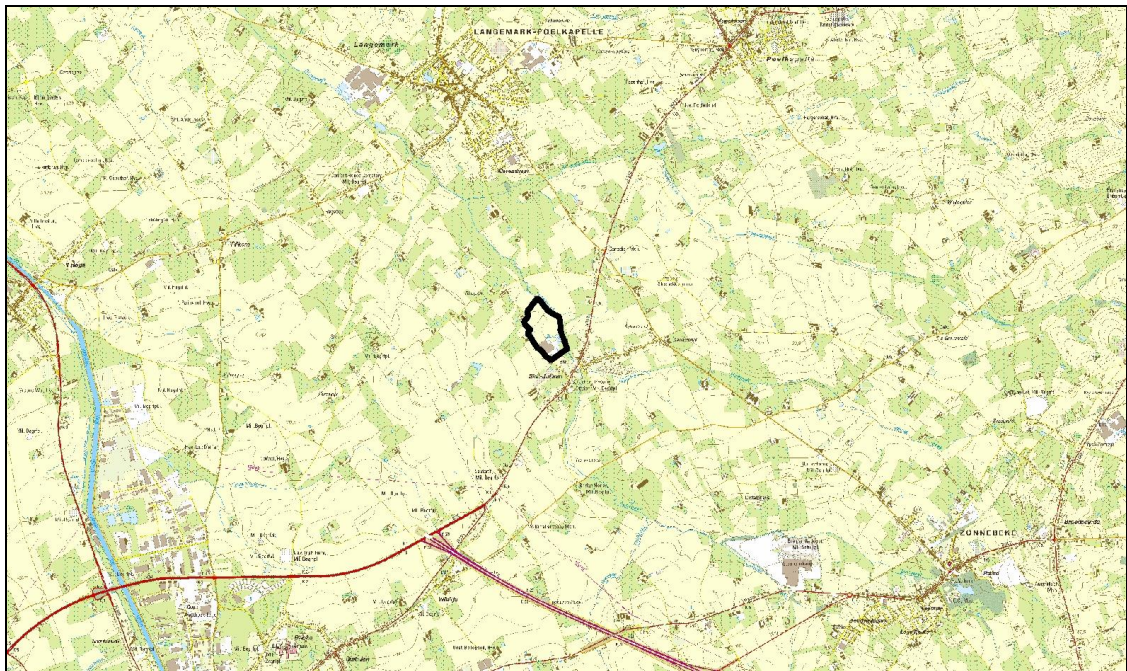
## 6 Bestaande ruimtelijke structuur en bijkomende ruimtevraag

In de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur wordt eerst ingezoomd op de ruimere omgeving van het bedrijf. Daarna worden de kenmerken van het bedrijf en de vraag tot ruimtelijke uitbreiding bekeken.

### 6.1 Ruimtelijke kenmerken van de omgeving

#### 6.1.1 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Sint-Juliaan te Langemark-Poelkapelle, in het buitengebied. Deze site ligt geprangd tussen de Peperstraat en de Steenbeek. De ontsluiting verloopt via de Peperstraat naar de Brugseweg (N313), waarlangs het bedrijf ontsluit naar de A19.



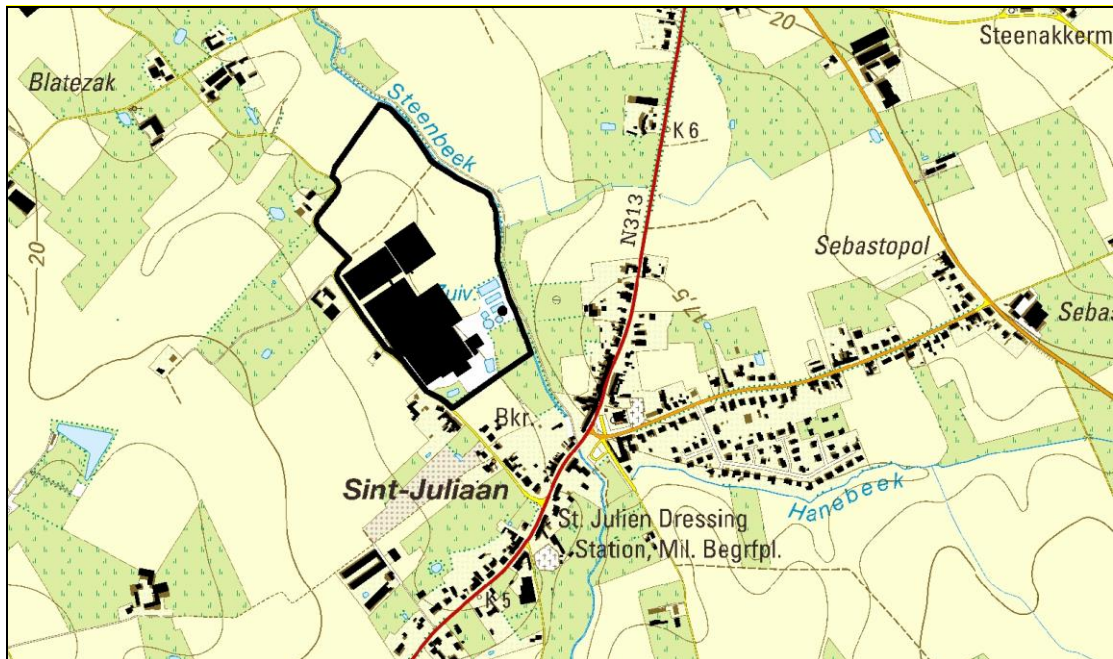
Figuur 5: situering plangebied op macroniveau

St-Juliaan is een kleine kern in het buitengebied gevestigd aan de samenvloeiing van de Steenbeek en de Nieuwebeek, beide onbevaarbare waterlopen van 2<sup>e</sup> categorie. De bebouwing van het dorp manifesteert zich voornamelijk als lint langsheen de Brugseweg en de Sint-Juliaanstraat. Het dorp bevindt zich temidden het open landbouwgebied (herbevestigd agrarisch gebied). In de omgeving bevinden zich talrijke oorlogsmonumenten, waaronder de zogenaamde *'Canadier'*, het kenmerkende 'St-Julien Canadien Memorial' op de hoek van de Zonnebekestraat en de Brugseweg.

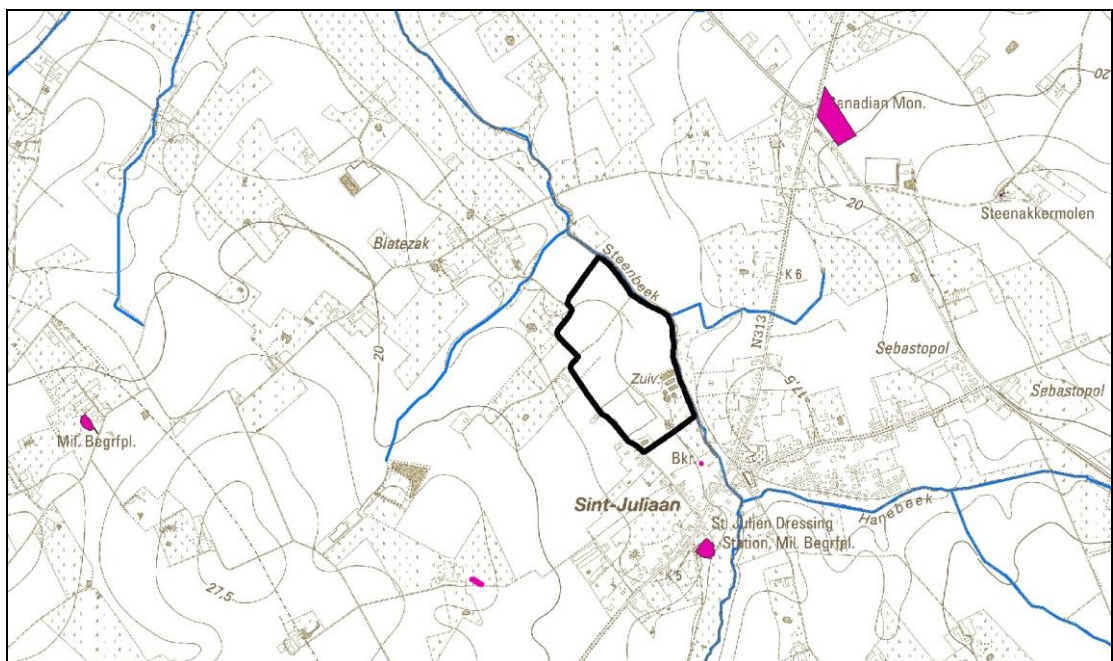
De Peperstraat kenmerkt zich als een woonstraat met beperkte breedte. Het vrachtwagenverkeer heeft een grote impact op de woonfunctie en de verkeersveiligheid.

## 6.12 Ruimtelijke omgeving plangebied

Deze Steenbeek vormt tevens de oostelijke grens van het bedrijfsperceel van Dejaeghere. Ten zuiden bevindt zich weide (agrarisch gebied), dewelke een kleine openruimtelijk vormt tussen het bedrijf en de woonhuizen ten zuiden van het bedrijf. Op deze weide bevindt zich tevens de voorlopig als monument beschermde Duitse militaire post (W.O. I) 'Kaserne 2 Herzog Albrecht'. Ten westen van het bedrijf bevindt zich de Peperstraat en ten noorden een trage landbouwweg, die de verbinding maakt tussen de Peperstraat met een bestaand fietspad/landbouwweg langs de Steenbeek.

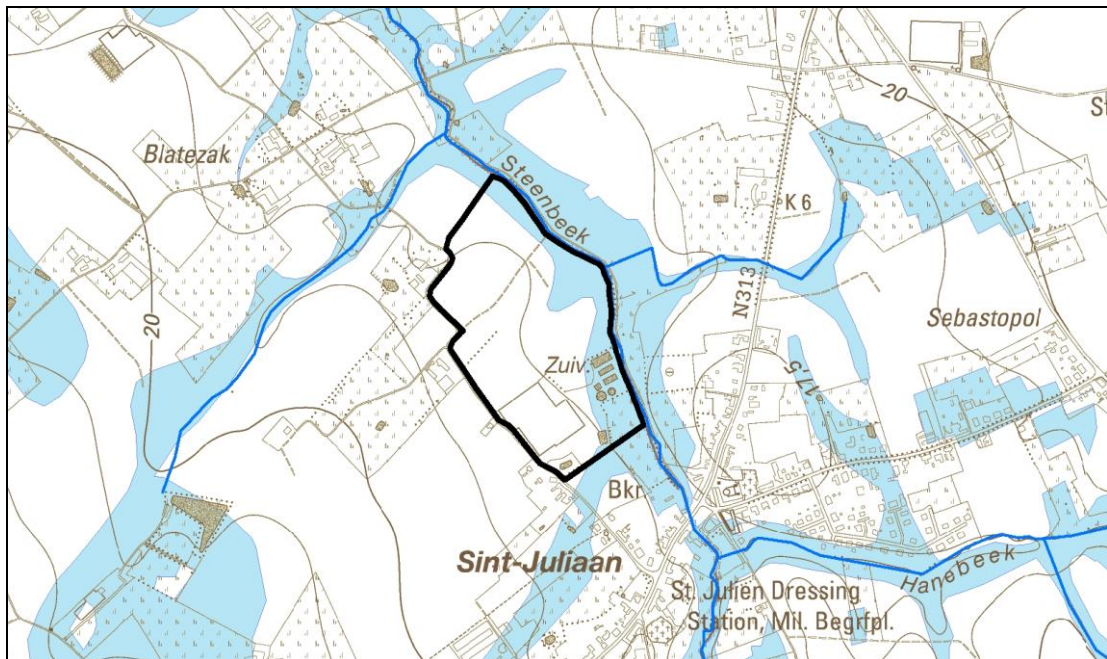


Figuur 6: Situering plangebied op microniveau (2011)



Figuur 7: definitief beschermde monumenten in de omgeving van het plangebied

### 6.13 Water



Figuur 8: overstromingsgevoeligheid

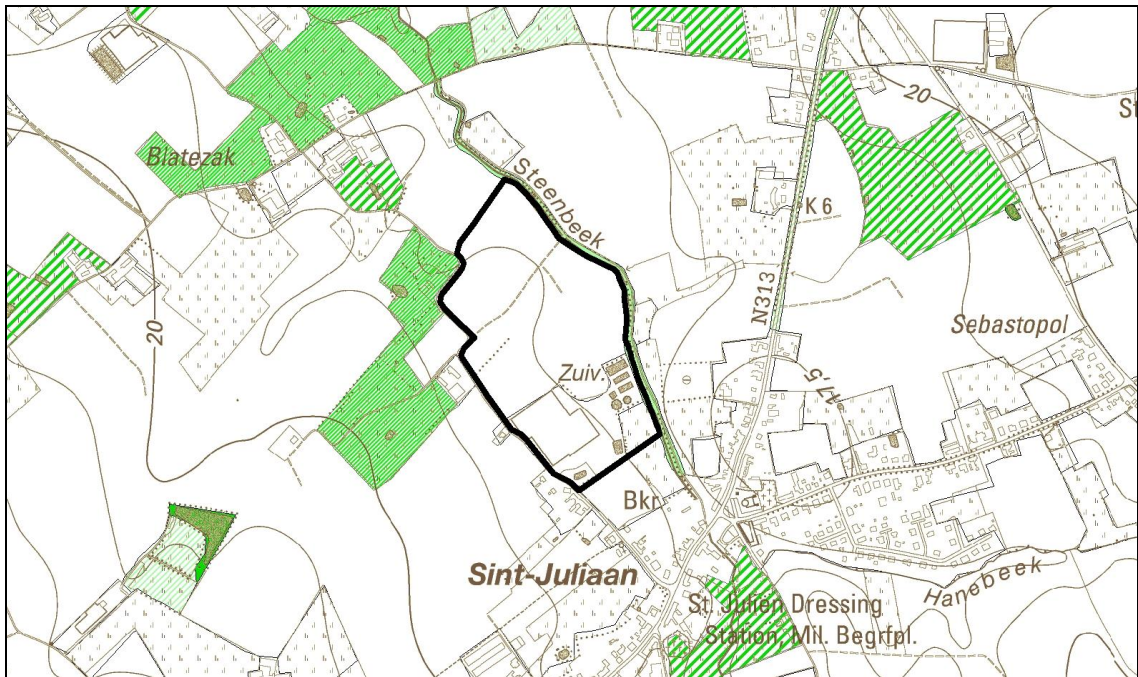
Het plangebied grenst aan de Steenbeek, onbevaarbare waterloop van 2<sup>e</sup> categorie. Deze beekvallei staat ingekleurd als mogelijk overstromingsgevoelig. Er zijn geen percelen effectief of recent overstroomd in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Gezien aan de rechterzijde van de beek de percelen lager gelegen zijn dan aan de linkerkzijde, waar het bedrijf Dejaeghere is gelegen, valt te verwachten dat de kans dat het bedrijfsperceel met wateroverlast zal te kampen hebben eerder beperkt is.

### 6.14 Natuur en Landbouw

In of nabij het plangebied is geen VEN, SBZ of natuurgebied gelegen. Het plangebied zelf bevat geen biologisch waardevolle elementen. De aanpalende Steenbeek is gekarteerd als 'biologisch waardevol' volgens de Biologische Waarderingskaart.

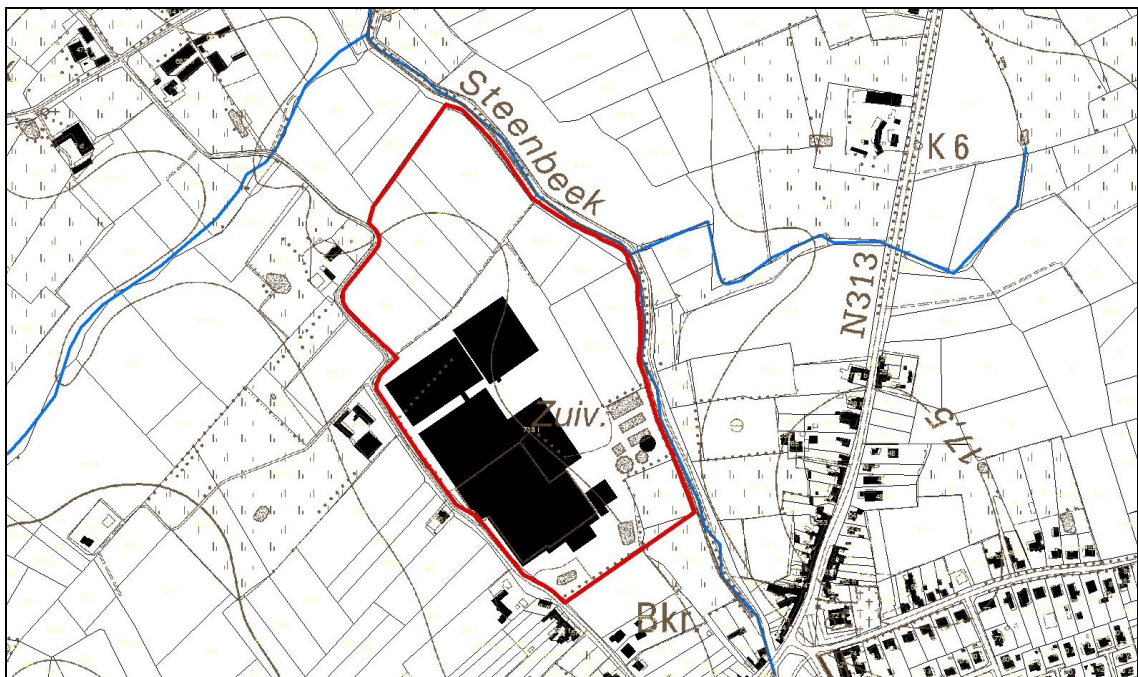
Op de huidige bedrijfssite komt geen landbouw voor. De percelen die in aanmerking komen voor de uitbreiding van het bedrijf zijn op dit moment in gebruik door een professionele landbouwer, en zijn herbevestigd als agrarisch gebied (zie §4.1.3).



Figuur 9: biologisch waardevolle percelen (bron: BWK, versie 2). De Steenbeek is gecategoriseerd als biologisch waardevol, de omliggende graslanden (volgroe en groen gearceerd) zijn complexen van biologisch waardevolle en minder waardevolle elementen

## 6.2 Kenmerken van het bedrijf

### 6.2.1 Ruimtelijke kenmerken huidige bedrijfssite



Figuur 10: bebouwing anno 2011 (bron: cadmap 2011)

De huidige bedrijfssite is beslaat ca. 4 hectare en is gelegen tussen de Steenbeek in het oosten en de Peperstraat in het westen, de voetweg nummer 107 in het noorden en een weiland in het zuiden en zuidoosten. De ontsluiting verloopt via de Peperstraat, waar ook de loskade en parking op uitgeven.

De site is quasi integraal verhard. De bedrijfsgebouwen situeren zich in het westen van de site, terwijl de waterzuiveringsinstallatie en de (tijdelijke) opslag van rauwe groenten zich aan de oostzijde van de site bevinden.

De bestaande juridische mogelijkheden binnen het BPA om verder uit te breiden op de huidige site zijn momenteel volledig ingevuld.

### **6.2.2 Economische kenmerken:**

Het familiebedrijf Dejaeghere NV werd opgericht in 1983 en stelt rechtstreeks 80 mensen te werk. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit het verwerking van verse groenten tot diepvriesgroenten (wassen, snijden, sorteren, invriezen en verpakken). Het bedrijf is voornamelijk gericht op de exportmarkt, die de 90 % van de omzet genereert. De verse seizoensgroenten, 75.000 ton op jaarbasis, worden geleverd door landbouwers uit de buurt. Het bedrijf is aldus gebonden aan haar agrarische omgeving.

De bedrijfsactiviteiten vinden plaats op de bedrijfssite in de Peperstraat. Enkel in functie van de diepvriesopslag worden momenteel nog bijkomende externe loods en gehuurd omwille van plaatsgebrek.

### **6.2.3 Mobiliteitsprofiel:**

Alle afgewerkte producten worden afgevoerd per vrachtwagen. De site is ontsloten via de Peperstraat en de Brugseweg (gewestweg N313) met de A19 in functie van verdere Europese distributie.

De aanvoer van verse groenten vertoont grote piekmomenten tijdens de oogstmaanden, terwijl de afvoer van afgewerkte producten een gelijke spreiding kent gedurende het jaar. Het bedrijf genereert zodoende ca. 6000 vervoersbeweging op jaarbasis, exclusief het woon-werkverkeer van de werknemers.

Het mobiliteitsprofiel zal niet wezenlijk wijzigen door realisatie van huidig RUP, gezien de uitbreiding in functie staat van de voedselveiligheid, brandveiligheid en meer stockage op eigen terrein. Door het schrappen van externe opslag zal intern transport overbodig worden, wat een gunstig effect heeft op het aantal vrachtwagenbewegingen tussen de bedrijfssite en de externe diepvriesloodsen.

### **6.2.4 Ruimtegebruik en bijkomende ruimte vraag**

Het huidige terrein van Dejaeghere bevindt zich tussen de Peperstraat en de Steenbeek. Het bedrijf Dejaeghere vormt met haar grootschalig karakter een grote breuk met de kleinschaligheid van het dorp. Het bedrijf paalt niet onmiddellijk aan de kern van St-Juliaan, er ligt namelijk nog een weide als beperkte ruimtewig tussen de huizen aan de Peperstraat en het bedrijf zelf. De productie en stockage bevinden zich op de noordelijke percelen, waarbij de hinderlijke functies zich aldus niet in de nabijheid van de woonhuizen in de Peperstraat bevinden.

Het bestaande bedrijf neemt een grondoppervlakte van ca. 10 ha (9,62) in. Hiermee zijn de bestaande juridische uitbreidingsmogelijkheden volgens het bestaande BPA 'Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat' volledig uitgeput. De oppervlakte voor de door het bedrijf gevraagde uitbreiding bedraagt ca. 4 ha. De totale oppervlakte van de bedrijfssite na uitbreiding wordt dan ca. 14 ha.

Op **korte termijn** wenst het bedrijf bijkomend 16.500 m<sup>2</sup> uit te breiden (eventuele verhardingen rond de nieuwe conditioneringsloodsen niet inbegrepen):

- Twee nieuwe conditioneringsloodsen met een respectievelijke oppervlakte van 5.600 m<sup>2</sup> en 7.625 m<sup>2</sup>;
- Bijkomende stapelplaats van ca. 3300 m<sup>2</sup> voor houten diepvries groentencontainers in functie van brandveilig stapelen;
- Bijkomende groenbuffering.

Op **lange termijn** wenst het bedrijf bijkomend 14.300 m<sup>2</sup> uit te breiden:

- Twee nieuwe conditioneringsloodsen met een respectievelijke oppervlakte van 7.760 m<sup>2</sup> en 6.530 m<sup>2</sup>;
- Bijkomende groenbuffering.
- Bijkomende verharding.

Deze ruimtevragen werden onderzocht bij de aanvraag tot planologisch attest, en naar aanleiding van huidig RUP.

De korte termijn staat enerzijds in functie van de brandveiligheid. Zo is nood aan bijkomende stapelruimte voor de houten groentenbakken, gezien deze niet langer naast de bedrijfsgebouwen mogen worden gestapeld omwille van brandgevaar.

Anderzijds werd een nieuwe diepvriesloods gevraagd, omwille van bijkomende stockagecapaciteit op de site. Deze loods sluit onmiddellijk aan op de bestaande gebouwen. Deze voorgestelde inplanting van de gebouwen is de meest compacte oplossing gezien er geen harde grens (Peperstraat, Steenbeek) wordt overschreden. Bovendien wordt de loods voor de korte termijn verder weg van het woonlint aan de Peperstraat gebouwd.

De lange termijn bevat 2 bijkomende loodsen. De inplanting wordt voorzien in de – ruimtelijk logische – uitsparing tussen het bedrijventerrein en de Steenbeek. In het planologisch attest worden deze loodsen nogal dicht aan de Steenbeek voorzien. Daarom wordt in het RUP een specifieke overdruk voorzien voor een ruimtelijke buffering tov de Steenbeek, waar ook watergerelateerde functies zijn toegelaten. Deze ruimtelijke buffer gaat over in de zone voor landschappelijke inkleding, zodat een voldoende afstand tussen de nieuwe te voorzien gebouwen en de Steenbeek is verplicht.

## 6.2.5 Fotoreportage



Figuur 11: zicht op de Peperstraat ten zuiden van Dejaeghere



Figuur 12: parking en hoofdtoegang van het bedrijf



Figuur 13: de loskade, palend aan de hoofdtoegang en links de Peperstraat



Figuur 14: Open ruimte ten westen van het bedrijf



Figuur 15: zicht op het zuidelijke deel van de bedrijfssite (onder meer de ontsluiting, parking en burelen) en een deel van de Peperstraat





**Figuur 16: zicht de bedrijfssite vanuit het noorden (2008). Rechts is de voetweg nr. 107 zichtbaar, linksonder de regenwaterbuffer**

## 7 Verantwoording van het planvoorstel

### 7.1 Verantwoording voor opname van de gebieden in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Omwille van uitbreidingsplannen en vereisten omwille van de HACCP en brandveiligheid wenst het bedrijf Dejaeghere bijkomende ruimte aan te snijden. Het bedrijf heeft hiertoe in 2013 een planologisch attest ingediend bij de gewestelijk planologisch ambtenaar. Gezien de ligging als grootschalig bedrijf in het buitengebied, wordt deze vraag op Vlaams niveau behandeld.

Met het afleveren van een gunstig planologisch attest met voorwaarden op 18 juni 2014 heeft de Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening de Vlaamse Overheid ertoe verbonden een nieuw gewestelijk RUP op te starten voor de betrokken bedrijfssite.

### 7.2 Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling

In het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het bestaand historische gegroeid bedrijf Dejaeghere, wordt de uitbreiding van de bestaande bedrijfssite en –activiteiten mogelijk gemaakt. Op die manier moet het bedrijf in de toekomst zo goed mogelijk blijven functioneren.

Bij de inrichting van het bedrijventerrein van Dejaeghere moet gestreefd worden naar een zuinig ruimtegebruik, een maximale ruimtelijke kwaliteit, een optimale functionele organisatie en een goede landschappelijke integratie ten opzichte van de omgeving.

#### Ruimtelijke concepten

##### 1. Zuinig ruimtegebruik

De bedrijfssite van het bedrijf Dejaeghere is momenteel compact en efficiënt ingericht. Gezien de stringente oost- en westgrenzen, respectievelijk gevormd door de Steenbeek en Peperstraat, is een noordelijke uitbreiding vanuit ruimtelijk standpunt de meest logische uitbreiding die daadwerkelijk aansluit op de huidige bedrijfssite. De rechthoekige vorm van deze percelen laat bovendien een efficiënte inrichting toe, wat tevens de meest ruimtezuinige oplossing is.

##### 2. Herziening mobiliteit

#### Trage weg nr. 107

Ten noorden van de huidige bedrijfssite bevindt zich de voetweg nr. 107. Deze verbindt de Peperstraat met achterliggende percelen in agrarisch gebruik, palend aan de Steenbeek. Via een brug wordt de verbinding gemaakt met het fietspad ten oosten van de Steenbeek.

Door de noordelijke uitbreiding van het bedrijf Dejaeghere dient deze voetweg te worden verlegd. Omwille van de verkeersveiligheid en een efficiënte bedrijfsvoering is het niet wenselijk dat de bedrijfssite doormidden zou gesneden worden door een publieke trage weg. De omlegging van de voetweg werd als voorwaarde meegenomen bij

de goedkeuring van het planologisch attest door de Minister bevoegd voor ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van de uitbreiding van het bedrijf ter realisatie van de korte termijnbehoefte werd de omlegging van een deel van deze trage weg door de deputatie goedgekeurd op 19/02/2015. De omlegging van het tweede deel van de voetweg zal pas geschieden bij realisatie van de lange termijnbehoefte van Dejaeghere..

Deze omlegging wordt niet meegenomen in de stedenbouwkundige voorschriften of op het grafisch plan van huidig RUP, gezien deze kwestie enkel speelt op het vergunningenniveau.

### Peperstraat

Dejaeghere ontsluit via de Peperstraat (lokale weg) naar de Brugseweg (gewestweg). De Peperstraat is een smalle woonstraat waar kruisend verkeer van zwaar vervoer niet mogelijk is. Deze problematiek leidt op heden vaak tot verkeersconflicten en (beperkte) filevorming, maar brengt ook de leefbaarheid van de woonstraat in het gedrang.

Een herinrichting van de bedrijfsinrit werd in de tussentijds reeds vergund door de gemeente. Hierdoor zal het vrachtverkeer dat de bedrijfssite binnenkomt of verlaat makkelijker kunnen kruisen.

Het is voor de gemeente mogelijk om binnen de bestaande vergunningsmogelijkheden om de straat te nog bijkomend te herinrichten en dus verkeersveiliger te maken, bijvoorbeeld via een bijkomende verbreding, wacht- of passeerstroken. Een bestemmingswijziging is hier niet voor vereist, en de Peperstraat werd zodoende niet in het plangebied opgenomen.

### **3. Maximaal bufferen ten opzichte van de open ruimte**

De bedrijfssite van Dejaeghere grenst aan de open ruimte (in agrarisch gebruik). Gezien de omgeving licht gloeit en omwille van de gebruikte materialen van de koelloodsen, zijn de huidige bedrijfsgebouwen reeds van ver zichtbaar.

Deze impact op de open ruimte dient te worden gemilderd door de aanleg van een effectieve groenbuffer en het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen die een landschappelijke integratie bevorderen. Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft hiertoe een zone aangeduid voor de aanplant van autochtone planten.

Deze groenbuffer en het esthetische materiaalgebruik wordt verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan van voorliggend RUP.

### **4. Uitbreidingskansen op de lange termijn**

Het bedrijf dient ook in de toekomst over voldoende uitbreidingsmogelijkheden te beschikken om optimaal te blijven functioneren. Over deze ruimtelijke uitbreidingen werd in het planologisch attest een toekomstvisie opgemaakt. Gezien deze visie overeenstemt met de principes van het RSV (zie §4.1) werd deze ruimtebehoefte goedgekeurd in het planologisch attest.

Met huidig RUP wordt de ruimtelijk vertaling van deze visie opgemaakt. De gewenste uitbreidingszone voor de lange termijn behoefte ten noordoosten van het huidige bedrijfssite, momenteel nog in agrarisch gebruik, krijgt zodoende de bestemming *'bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf'*, dezelfde bestemming als de rest van de bedrijfssite (inclusief de uitbreidingszone voor de korte termijnbehoefte ). Wanneer de

gronden kunnen aangekocht worden door het bedrijf, is het mogelijk om deze in te richten als industriegrond voor het huidige groenten verwerkende bedrijf.

## 5. Ruimtelijke buffering ten opzichte van de Steenbeek.

De aanvraag voor de lange termijn behoefte van het bedrijf bevat 2 bijkomende loodsen. De inplanting wordt voorzien in de – ruimtelijk logische – uitsparing aansluitend ten noorden van het bedrijventerrein, tussen de korte termijn loodsen en de Steenbeek.

In het planologisch attest worden deze loodsen nogal dicht aan de Steenbeek voorzien. Daarom wordt in het RUP een specifieke overdruk voorzien voor een ruimtelijke buffering tov de Steenbeek, artikel 1.3, waar ook watergerelateerde functies zijn toegelaten. Een dergelijke zone was reeds in het bestaande BPA voorzien. Deze ruimtelijke buffer van artikel 1.3 sluit aan op de zone voor landschappelijke inkleding, zodat een voldoende afstand tussen de nieuwe te voorzien gebouwen en de Steenbeek is verplicht. Deze zone komt tevens deels overeen met de gronden langs de Steenbeekvallei die als *mogelijks overstromingsgevoelig* werden gekarteerd.

# 8 Specifieke beoordelingen en toetsen

## 8.1 Milieueffectrapportage - milieuverklaring

De kennisgeving en het ontwerp planMER werden ter inzage gelegd van 19/02/2015 tot 20/03/2015. De richtlijnvergadering en ontwerp tekstbespreking vond plaats op 30/03/2015. Op 26/06/2015 heeft de dienst MER het planMER goedgekeurd.

Uit het milieueffectenonderzoek komen de volgende conclusies met betrekking tot de impact van het RUP:

- **Bodem:** Er kan geconcludeerd worden dat de uitvoering van het RUP extra verharding en bebouwing met zich kan meebrengen. Echter, gezien de huidige situatie op het terrein en de beperkte mogelijke beïnvloeding zal de uitvoering van het GRUP slechts verwaarloosbare tot beperkt negatieve effecten veroorzaken ten aanzien van de discipline bodem. In de huidige situatie is het plangebied namelijk reeds grotendeels verhard, met uitzondering van de noordelijke zone. Indien er vergraving zal plaatsvinden, zal deze zich beperken tot de voorkomende quartaire lagen. Grootschalige ondergrondse constructies worden immers niet voorzien. Vanuit de discipline bodem worden geen significant negatieve effecten verwacht door uitvoering van het plan.
- **Water:** Er kan geconcludeerd worden dat de uitvoering van het GRUP extra verharding en bebouwing met zich kan meebrengen. Echter, gezien de huidige situatie op het terrein en de reeds door het bedrijf genomen maatregelen (zuiveringsinstallatie, waterbuffering) zal de uitvoering van het GRUP geen significante effecten veroorzaken ten aanzien van de discipline water. Naast de principes van de stedenbouwkundige voorschriften in het GRUP dienen de bepalingen de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' en de gemaakte afspraken met de bevoegde overheden gerespecteerd te worden. Vanuit de discipline water worden geen significant negatieve effecten verwacht door uitvoering van het GRUP

- Fauna en Flora: Het innemen van de niet-bebouwde percelen zal een verwaarloosbaar tot beperkt negatief effect hebben wat betreft biotoopverlies. Ook inzake versnippering, barrièrewerking, verstoring en verdroging en de impact op fauna worden slechts verwaarloosbare tot beperkt negatieve effecten verwacht. Het plangebied is immers gelegen in een open landbouwgebied waarbij biologisch en ecologisch waardevolle elementen grotendeels ontbreken. Om de biologische waarden binnen het plangebied te verhogen kunnen volgende milderende maatregelen opgenomen worden in het RUP:
  - In de voorschriften opnemen dat er bij voorkeur gebruik wordt gemaakt van autochtone, streekeigen en inheemse soorten voor de aanplant van de groenschermen, buffers.
  - Voorzien van een degelijke bufferzone, in het bijzonder in de uitbreidingszone.
- Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie: Algemeen blijven de effecten op landschapsstructuur lokaal, aansluitend aan de bestaande bebouwing. Er treedt geen versnippering van het landschap op. Er is geen impact op de globale landschapsstructuur in de ruime omgeving. Globaal wordt de rechtstreekse invloed op de landschappelijke structuur beperkt negatief ingeschat. Door uitvoering van het plan kan plaatselijk het bodemprofiel vergraven/vernietigd worden. Daarbij bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische relictten indien deze aanwezig zouden zijn. De wettelijke handelingen bij het aantreffen van archeologische relictten zoals voorgeschreven door het Decreet op het Archeologisch Patrimonium (nog steeds van kracht) en het toekomstige Onroerend Erfgoeddecreet (van kracht wanneer er voldoende archeologen zijn erkend in de loop van 2015) dienen opgevolgd te worden. Gezien de voorwaarden in het nieuwe onroerend erfgoeddecreet voor het verplicht opmaken van een archeologisch vooronderzoek, dient hier terdege rekening mee gehouden te worden bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de uitbreiding op lange termijn.
- Mens-mobiliteit: Gezien de beperkte verhoging van het aantal bijkomende verkeersbewegingen is de invloed op de verkeersdoorstroming en verkeersleefbaarheid verwaarloosbaar. Gezien de beperkte stijging van het aantal personeelsleden is er geen significant effect op de parkeer capaciteit te verwachten. De uitvoering van de heraanleg van de bedrijfsontsluiting (inrit) wordt wel als voorwaarde beschouwd voor een goede verkeersdoorstroming en verkeersleefbaarheid, maar dit geldt zowel voor de toekomstige als voor de huidige situatie.
- Geluid: Het aantal bijkomende verkeersbewegingen zal niet voor een significante verhoging van het huidige geluidsniveau zorgen. Aangezien de nieuwe gebouwen vooral als opslagruimte en niet als productieruimte zullen worden gebruikt, worden bijgevolg ook geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht afkomstig van de bedrijfsactiviteiten zelf.
- Lucht: Gezien de huidige emissiewaarden eerder beperkt zijn, gezien de uitbreiding vooral bijkomende opslagloodsen omvat en gezien het aantal bijkomende verkeersbewegingen beperkt is, worden geen significante effecten inzake luchtverontreiniging verwacht.
- Mens – ruimtelijke aspecten, hinderaspecten: Door uitvoering van het plan krijgt het volledige plangebied de bestemming “historisch gegroeid bedrijf”, waarbij een deel van het plangebied de bestemming agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied verliest. Het verlies aan landbouwareaal wordt beperkt negatief beoordeeld. Door uitvoering van het RUP kan het historisch gegroeid bedrijf zijn

doelstellingen op korte en lange termijn realiseren op de huidige locatie, wat positief beoordeeld wordt. Door uitvoering van het plan worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht wat betreft geluidshinder en luchtemissies voor de omwonenden.

## **8.2 Veiligheidsrapportering en passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden**

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn basis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden 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.

Er wordt uitgegaan dat geen ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is, gelet op het feit dat:

- het bedrijf “Dejaeghere” gelegen in het plangebied geen Seveso-inrichting is;
- volgens de gegevens verstrekt in de stedenbouwkundige voorschriften in het plangebied geen aandachtsgebieden gepland zijn;
- binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn.

De dienst Veiligheidsrapportage oordeelde op 27 mei 2015 dat een ruimtelijk veiligheidsrapport niet is vereist.

### **8.2.1 Passende beoordeling/ verscherpte natuurtoets**

Gezien er volgens de plan-MER geen effecten op fauna en flora optreden als gevolg van het plan, dient geen passende beoordeling te worden opgemaakt.

### **8.2.2 Watertoets**

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

De watertoets is geïntegreerd in de MER in bijlage, waaruit blijkt dat geen aanzienlijke effecten te verwachten vallen op het watersysteem.

### 8.3 Ruimtebalans

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in volgende ruimtebalans.

Tabel 2. Ruimtebalans

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen in het plangebied	Bestemmingen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	Vershil
Landbouw	4 ha	0 ha	- 4 ha
Industrie	10 ha	14 ha	+ 4 ha

### 8.4 Planbaten

In de bijlage IV is het decretaal voorgeschreven register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn, opgenomen.

In principe geeft de herbestemming van landbouwgebied naar gebied voor historisch gegroeid bedrijf aanleiding tot een planbatenheffing. In bijlage IV wordt hier verder op ingegaan.




## 9 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften

### 9.1 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Dit gewestelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in functie van het historisch gegroeid bedrijf 'Dejaeghere' te Langemark-Poelkapelle.</p> <p>De bestaande bedrijfsactiviteiten omvatten de verwerking en opslag van verse groenten tot diepvriesproducten..</p>	<div data-bbox="715 891 979 1032" style="background-color: #ff00ff; color: black; text-align: center; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <b>HGB</b> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid.</i></p> <p><b>Artikel 1. bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf</b></p> <p>1 Bestemming</p> <p>Het bedrijventerrein is bestemd voor de huidige historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten (groentenverwerking) in de Peperstraat te Langemark-Poelkapelle.</p> <p>Nevenactiviteiten zijn toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het historisch gegroeide bedrijf. Autonome kleinhandel en autonome kantoren zijn niet toegelaten. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de toegelaten activiteiten, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.</p> <p>In de zone voor bedrijfsactiviteiten is de productie van energie voor eigen gebruik in het bedrijf toegelaten, met uitzondering van windmolens.</p> <p>2 Inrichting</p> <p>In het plangebied zijn alle werken in functie van waterhuishouding toegelaten. De zone voor bedrijfsactiviteiten mag, met uitzondering van het gebied dat is aangeduid als buffer, volledig verhard worden. Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet verminderd worden. Verhardingen van de parkeeroppervlaktes voor bezoekers en werknemers moeten waterdoorlatend zijn. Het maximale lozingsdebiet naar de waterloop mag slechts 10l/s/ha bedragen en er moet een nuttige buffercapaciteit van minstens 330m<sup>3</sup>/ha</p>



Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>afwaterende oppervlakte worden voorzien. Hiervan mag een dag waterverbruik worden afgetrokken. Stapelen in open lucht is beperkt tot 15 meter hoogte.</p> <p>Verlichting is toegelaten. Bij het plaatsen van verlichting moeten maatregelen genomen worden om verstrooiing van licht naar de aanpalende open ruimte zoveel mogelijk te beperken.</p> <p>Losstaande publicitaire infrastructuur is toegelaten onder de vorm van maximaal 3 tekstpanelen dwars op de openbare weg. Enkel statische verlichting en niet-dynamische publiciteitsinfrastructuur is toegelaten.</p> <p>Voor de gebouwen geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter, gemeten vanaf het vloerpeil van de bestaande productiegebouwen.</li> <li>- Een afwijking van de bouwhoogte is mogelijk in functie van schouwen en andere technische installaties, over een oppervlakte van maximaal 2% van de bedrijfssite.</li> </ul> <p>Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zuinig en compact ruimtegebruik;</li> <li>- Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;</li> <li>- De opmaak van een integrale visie op de mobiliteitsafwikkeling van de totale bedrijfssite, zowel voor het interne en ontsluitende vrachtverkeer als het woon-werkverkeer en voldoende fiets- en autoparkeergelegenheid.</li> </ul>
	 <p><i>Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 1.1 Buffer</b></p>
	<p>Tussen het bedrijf en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien van 15 meter breed. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing. De bufferstrook garandeert het bufferen van de bedrijfsactiviteiten naar de omliggende open ruimte en aanpalende bewoning in de Peperstraat.</p> <p>Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. De buffer mag beperkt worden</p>

Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>doorbroken in waterdoorlatende verharding indien vereist voor de aanleg van een extra toerit voor de hulpdiensten.</p> <p>Volgende ingrepen en maatregelen zijn toegelaten voor zover het bufferend karakter niet in het gedrang wordt gebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het voorzien van een trage weg (fiets- of voetpad);</li> <li>- Aanbrengen van niet-levende perceelsafsluitingen;</li> <li>- Waterbeheersingswerken.</li> </ul> <p>De inrichting bestaat uit effectieve beplanting met streekeigen plantgoed, een gelaagde mix van struiken, heggen en bomen, en de bufferzone moet integraal worden beplant. Maximaal twee onbeplante stroken zijn toegestaan indien dit vereist is vanuit andere wetgeving of een van bovenstaande ingrepen, met een gecumuleerde maximale breedte van 5 meter. De effectief beplante buffer moet dus steeds minimaal 10 meter breed zijn.</p> <p>De buffer dient ten laatste worden aangeplant in het eerste plantseizoen dat volgt na de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning in functie van het historische gegroeid bedrijf.</p>
	<div style="text-align: center;">  </div> <p><i>Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 1.2 Ontsluiting</b></p>
	<p>Het bedrijventerrein kan op maximum een locatie worden ontsloten, ter hoogte van de symbolische pijl in overdruk. Ter plaatse kan de groenbuffer doorbroken worden over een breedte van 60 meter.</p> <p>Een bijkomende ontsluiting in functie van de hulpdiensten is mogelijk indien vereist.</p>
	<div style="text-align: center;">  </div> <p><i>Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 1.3 Zone voor waterbeheersing en waterzuivering</b></p>

Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Deze zone staat in functie van het bewaren van een ruimtelijke buffer ten opzichte van de overstromingsgevoelige Steenbeek. Maatregelen voor waterbeheersing zijn er toegelaten.</p> <p>De bestaand vergunde gebouwen en constructies van de waterzuiveringsinstallatie kunnen behouden blijven.</p> <p>De zone heeft een bouwvrij karakter. Gebouwen en constructies zijn niet toegelaten, uitgezonderd constructies en verharding in functie van waterbeheersing, en stapelruimte met een maximale bezetting van 50%.</p>

## 9.2 Op te heffen voorschriften

Huidig gewestelijk RUP heft van rechtswege het gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 14/08/1979) op.

Huidig gewestelijk RUP heft het BPA 'specifieke bedrijfseenheid Peperstraat' (M.B. 10/09/2002) en bijbehorende bepalingen integraal op.