

HOUTHULST RUP FINIQ

SEPTEMBER 2023

toelichtingsnota - voorontwerp
plan.id. RUP_32006_214_00005_00001



algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator
ruimtelijke planning en mobiliteit
David Vandecasteele

ruimtelijk planner(s)
Jan Waumans

datum

aanpassing | fase



INHOUD

toelichtingsnota 6

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 13

1	juridisch kader	13
2	planologisch attest	18
3	vergunningen	20

PLANNINGSKADER 24

1	op vlaams niveau	24
2	op provinciaal niveau	25
3	op gemeentelijk niveau	26
4	toets aan de structuurplannen	27

PLANNINGSOPTIES 28

1	alternatievenonderzoek	28
2	reikwijdte en detaillering	28
3	planopzet	29

EFFECTENONDERZOEK 30

1	afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht	30
2	een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma	30
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	46
4	in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben	46

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN 47

UITLEG PLANOPBOUW 48

OP TE HEFFEN BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN 49

RUIMTEBALANS 50

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE 52

1	planschade	52
2	planbaten	53
3	bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie	53
4	beschermingsvoorschriftcompensatie en/of gebruikerscompensatie	53

VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES 55

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

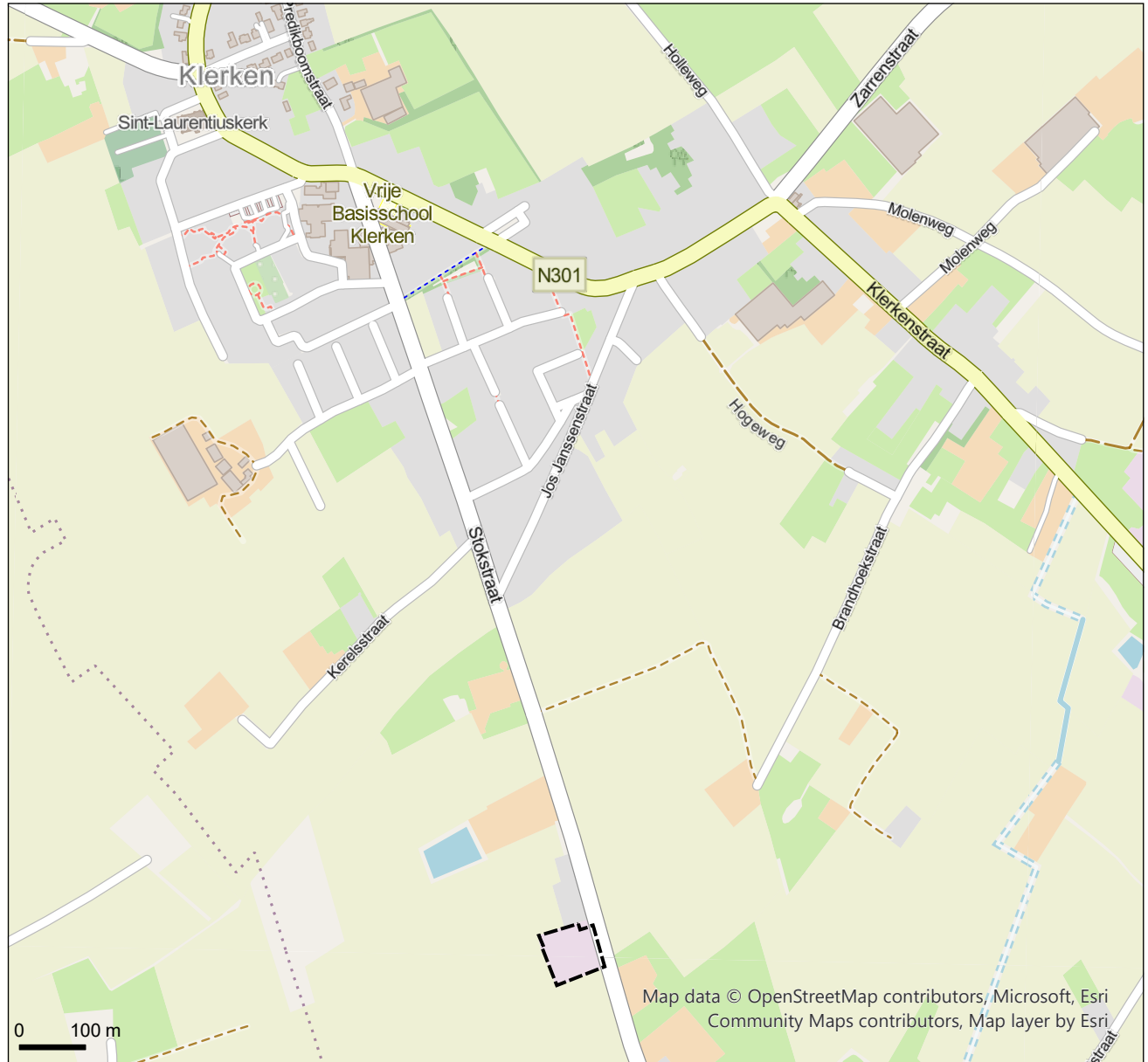
BIJLAGEN 59



TOELICHTINGSNOTA

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) Finiq.

2 doelstelling

■ reden tot opmaak / doelstelling

Het RUP heeft betrekking op de site van het bedrijf Finiq. Het bedrijf wenst zijn huidige ruimtelijke situatie te bestendigen. Er dient geen extra ruimte buiten de site aangesneden te worden. De site is deels gelegen in agrarisch gebied en deels in gebied voor KMO en ambacht. Bijkomend wil de aanvrager één stofzuiginstallatie plaatsen in een zone die op vandaag bestemd is als agrarisch gebied. Het bestendigen, regulariseren van de parking en de uitbreidingswens met een stofafzuigingsinstallatie behoorden tot het onderwerp van de aanvraag tot een planologisch attest. Dit planologisch attest werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 15/04/2021. 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 langs de Stokstraat, in een landbouwgebied ten zuiden van de kern Klerken. Deze kern bevindt zich in het noorden van de gemeente Houthulst.

2 afbakening plangebied

Het plangebied met een oppervlakte van ca. 00ha 60a 36ca en wordt begrensd door:

- een woonlint langs de Stokstraat (met onder meer de bedrijfswoning) ten noorden van het plangebied;
- de Stokstraat ten oosten van het plangebied;
- akkerlandpercelen ten zuiden en ten westen van het plangebied;

Het plangebied omvat de huidige bedrijfsterreinen, die volledig bebouwd of verhard zijn.

LUCHTFOTO

bron: Orthofoto Vlaanderen, 2021



FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 historiek

Sinds 1997 is Finiq de specialist in interieurbouw en renovaties. Finiq, vroeger Hegrybo genaamd, is reeds meer dan 20 jaar thuis in de wereld van interieurbouw. Wat ooit begon met een passie voor fijn timmerwerk en het ontwerpen en vervaardigen van meubels groeide uit tot grotere projecten die zaakvoerder Jan Heethem begeleidde van A tot Z. Op vandaag kunnen zowel particulieren als professionals rekenen op Finiq voor de bouw van keukens, badkamers, dressings en totaalprojecten voor villa's, appartementen, winkels en kantoorruimte.

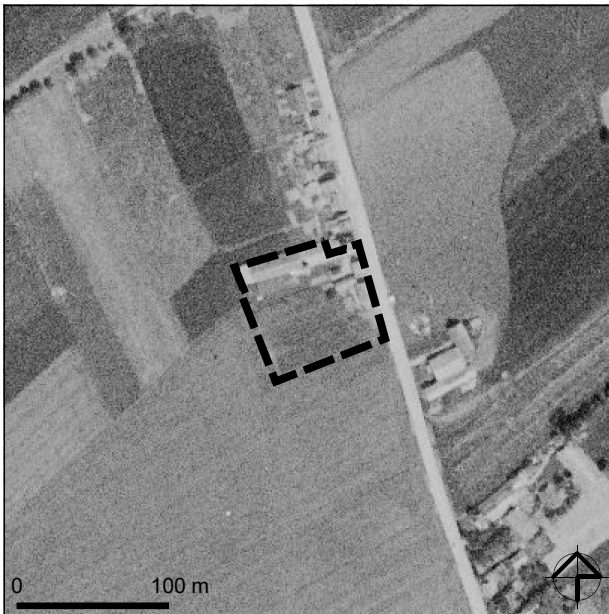
Oorspronkelijk situeerde het bedrijf van Jan Heethem zich in Vladslo, Diksmuide. In 2008 werd de site in de Stokstraat in Klerken aangekocht van Moniro bvba, en verhuisde het bedrijf naar de huidige locatie te Houthulst.

Oorspronkelijk werden de activiteiten er in 1961 opgestart door de familie Couffez.

Uit de vergunningstoestand blijkt dat de bebouwing gestaag is uitgebreid tussen 1961 en eind jaren '80. Op de luchtfoto van 1989 blijkt dat de site op dat moment reeds grotendeels bebouwd is. In de jaren '90 werden de woningen aan de straatkant gesloopt en werd de parking aangelegd.

LUCHTFOTO 1971

bron: Orhofoto, Vlaanderen (1971)



LUCHTFOTO 1989

bron: Orhofoto, Vlaanderen (1979-1990)



LUCHTFOTO 2009

bron: Orthofoto Vlaanderen (2009)



2 bestaande ruimtelijke structuur

2.1 bebouwing

Het bedrijf betreft een schrijnwerkerij. Op de site staan in een U-vorm verschillende gebouwen: een kantoor, een toonzaal, personeelslokalen, magazijnen en een schrijnwerkerij. Aan de straatzijde is het perceel volledig verhard met beton- en asfaltverhardingen..

2.2 ontsluiting

Finiq is gelegen langsheen de Stokstraat, een lokale weg categorie II. Deze heeft als hoofdfunctie verbinden en/of verzamelen op sublokiaal niveau en als aanvullende functie toegang geven.

De kern van Klerken bevindt zich op 500 m van het bedrijf, deze van Houthulst op zo'n 2 kilometer. Diksmuide kan ten noorden van het bedrijf bereikt worden op een afstand van zo'n 7 kilometer.

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

- de N369: Ieper-Diksmuide
- 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 kernen van Klerken en Houthulst zijn op fiets- en wandelafstand gelegen.

Ook via het openbaar vervoer kan de onderneming vlot bereikt worden. Zo is er een bushalte 'Klerken Welkom'

vlak bij het bedrijf gelegen, met bediening van Lijn 30: Diksmuide – Houthulst – Staden – Roeselare.

2.3 groenstructuur

Aangezien de bebouwing tot tegen de perceelsgrenzen en de verharding tot tegen de rooilijn komt, zijn er op de site geen groenstructuren aanwezig.

2.4 economische structuur

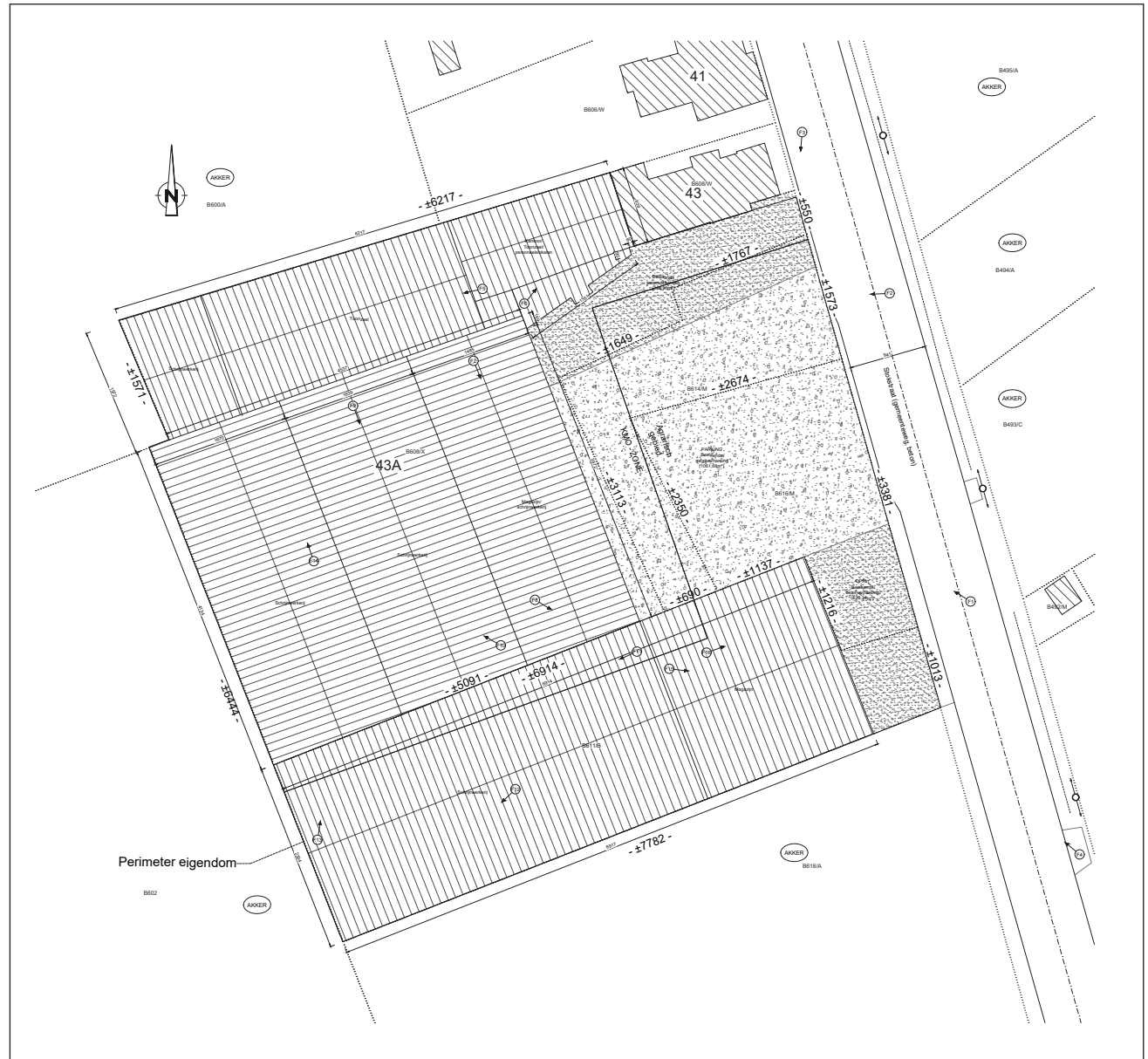
Finiq NV is een schrijnwerkbedrijf die alles qua binneninterieur maakt in het atelier gelegen aan de Stokstraat en alles ter plaatse gaan installeren bij de klant. Het proces begint bij het ontwerpen van wat de klant verlangt, in het atelier wordt er dan via opdeezagen, CNC machines,... alle nodige stukken bekomen. Deze wordt indien mogelijk gemonteerd in het atelier, anders bij de klant ter plaatse. Er zijn 6 mensen in dienst die full-time in het atelier werken en 6 mensen die constant de baan op zijn om de plaatsing te doen.

Het personeelsbestand van Finiq bestaat momenteel uit één zaakvoerder, twaalf arbeiders en twee bedienden.

Finiq heeft een divers klantenbestand. Ze voeren hun activiteiten zowel uit voor particulieren, als voor bedrijven, horecazaken, winkels, etc.

De omzet van het bedrijf Finiq bedroeg in het boekjaar 2018-2019 2.171.087,10 euro.

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)	☑ zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en agrarisch gebied
herbevestigde agrarische gebieden	☑ volledig herbevestigd agrarisch gebied
ruimtelijke uitvoeringsplannen	Niet van toepassing.
bijzondere plannen van aanleg	Niet van toepassing
RAMSAR	Niet van toepassing
natura 2000	
vogelrichtlijngebied	Niet van toepassing
habitatrichtlijngebied	Niet van toepassing
VEN- en IVON-gebieden	Niet van toepassing
historisch permanente graslanden	Niet van toepassing
beschermde gebieden duinendecreet	Niet van toepassing
UNESCO werelderfgoed	Niet van toepassing
onroerendergoeddecreet	Niet van toepassing
geinventariseerd onroerend erfgoed/ wetenschappelijke inventaris	Niet van toepassing
vastgestelde inventarissen	Niet van toepassing
beschermd 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 Finiq

1.1 gewestplan (vectorieel)

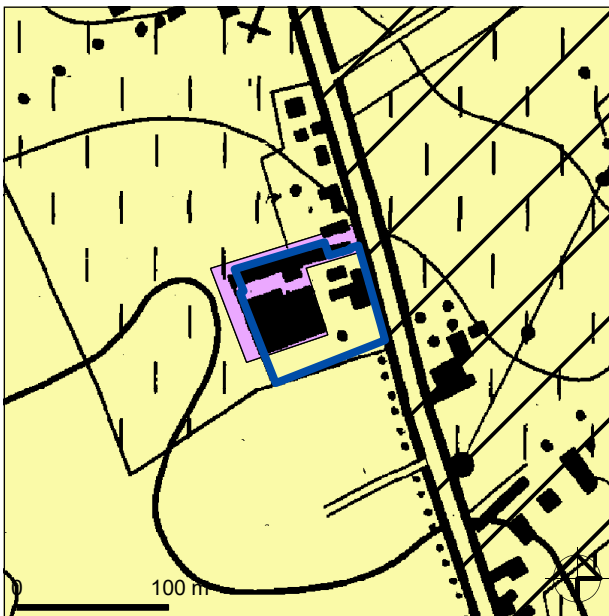
Volgende delen van het gewestplan 'Diksmuide-Torhout' (goedgekeurd bij K.B. van 5 februari 1979 en latere wijzigingen) liggen binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP:

- zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's;
- agrarisch gebied.

De snippers met de bestemming 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's' ten noorden en ten westen van het plangebied zijn het gevolg van een anomalie in

GEWESTPLAN

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



LEGENDE

- 0900 - agrarische gebieden
- 0901 - landschappelijk waardevol agrarische gebieden
- 1100 - ambachtelijke bedrijven en kmo's

schalen tussen het GRB en en het gewestplan. Het is een kwestie van interpretatie waar de grens ligt (het is aan de gemeente om dit te bepalen). Er wordt vanuit gegaan dat de grens tussen de de twee bestemmingszones gelijk loopt met de plangrens.

1.2 herbevestigde agrarische gebieden

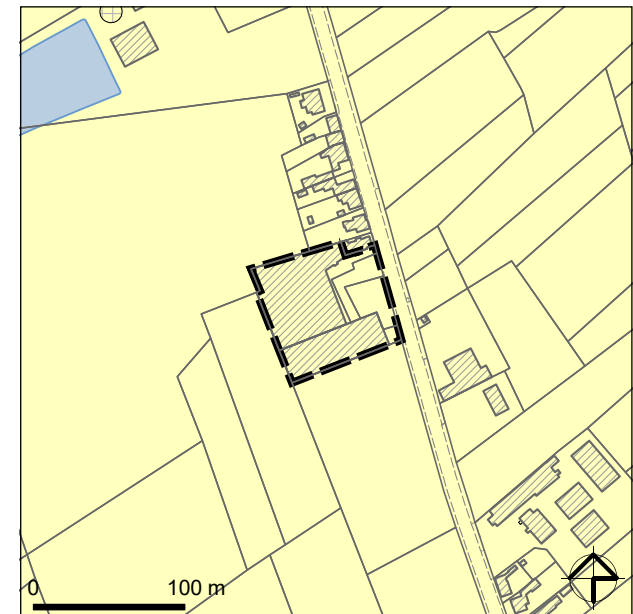
In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de verschillende regio's. De Vlaamse regering nam kennis van deze visie en keurde de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen en het bijhorende 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 gelegen in een door de Vlaamse regering herbevestigd agrarisch gebied.

De site staat echter al meer dan 50 jaar niet meer in functie van landbouw. Bij de opmaak van het gewestplan is de zone grotendeels ingekleurd als gebied voor KMO en ambacht. Het betreft dus een foute inkleuring van HAG. Bovendien is de zuidelijke loods en de verharding in het oosten bijna volledig gelegen in agrarisch gebied. Dit gedeelte van het bedrijf is dus zonevreemd. Echter werd bij de vergunning van de loods in 1988 expliciet gezegd dat deze ook in KMO-zone ligt en dus correct vergund is.

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).

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 2,7 km ten westen 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).

Het habitatrichtlijngebied BE2500004 'Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen: westelijk deel' ligt op ongeveer 2,7 km ten zuidoosten 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 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.

Op ongeveer 2,7 km ten westen 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 of in de ruime omgeving van het plangebied werden geen relictten aangeduid.

■ landschapsrelictten

De landschap atlas geeft een overzicht van historische landschapselementen, structuren en gehelen. Binnen of in de ruime omgeving van het plangebied bevinden zich geen ankerplaatsen, lijnrelictten, puntrelictten of relictzones.

■ archeologie

- Centrale Archeologische Inventaris

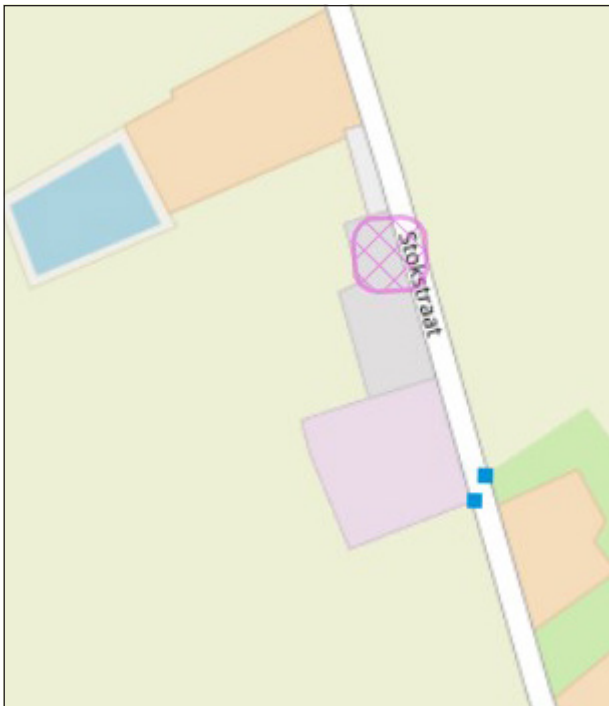
De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken 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 volgende

vindplaatsen opgenomen in de Centrale Archeologische Inventaris:

- ID 72492. toevalsvondsten eerste wereldoorlog (supply dumps) bron: Agentschap Onroerend Erfgoed 2022: WO Houthulst 3 [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/72492> (Geraadpleegd op 22-04-2022)

WAARNEMING ARCHEOLOGISCHE ELEMENTEN (CAI)



- wetenschappelijke inventaris

De inventaris bevat waardevolle archeologische zones, zoals historische stadskernen. Deze zijn niet aanwezig binnen of in de omgeving van het plangebied.

1.5.2 vastgestelde inventarissen

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

■ vastgestelde bouwkundig erfgoed

In de nabije omgeving van het plangebied is geen vastgesteld bouwkundig erfgoed gelegen.

■ de vastgestelde landschapsrelicten

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen vastgestelde landschapsrelicten gelegen.

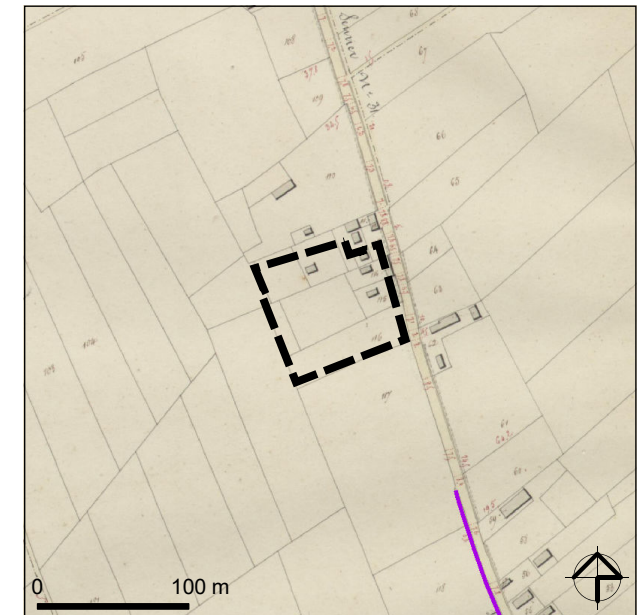
1.6 atlas der buurtwegen

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 overwelfen 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 april 2021 werd het planologisch attest verleend voor het behoud van het bedrijf op de huidige locatie en de ontwikkelingsmogelijkheden op korte en lange termijn:

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

- er een groenbuffer t.h.v. de straatkant gerealiseerd wordt;
- alle nodige bufferzones, infrastructuur en milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan zouden voortvloeien zich binnen de grenzen van het plangebied bevinden.

M.b.t. de lange termijn moet overgegaan worden tot de opmaak van een RUP. Randvoorwaarden hierbij zijn:

- ofwel wordt de voormalige bedrijfswoning opgenomen in het RUP (en wordt de bestemming ervan blijvend gebonden aan de bedrijvigheid) ofwel wordt in het RUP expliciet gesteld dat bedrijfswoningen niet zijn toegelaten.
- in het later op te maken planproces moet nagegaan worden hoe op termijn water-, groen- en haltevoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Alle nodige bufferzones, infrastructuur en milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan zouden voortvloeien, moeten zich binnen de grenzen van het plangebied bevinden

2.2 aanvraag

2.2.1 korte termijn ontwikkeling

Het bestendigen, regulariseren van de parking en de uitbreidingswens met een stofafzuigingsinstallatie behoren tot het onderwerp van de aanvraag tot een planologisch attest en zijn de ruimtelijke behoeften op korte termijn. De stofafzuiginstallatie zal op een efficiëntere manier stof opvangen en zal minder lawaai voor de omgeving veroorzaken. Aangezien de stofafzuiginstallatie in zone terecht zal komen die verkeerdelijk is ingekleurd als HAG is hier voor eerst een bestemming van de ruimtelijke situatie nodig via een planologisch attest..

Vanuit visueel oogpunt zullen de gewenste plannen slechts een beperkte visuele impact hebben. De bestaande stofafzuiginstallatie zal verwijderd worden. De nieuwe stofafzuiginstallatie wordt gewoon op een andere plaats geïnstalleerd. Op die manier blijft de ruimtelijke impact slechts beperkt.

De bouw van de nieuwe stofafzuiginstallatie zal geen extra transportbewegingen met zich meebrengen. De stofafzuiginstallatie betreft enkel een milieuvriendelijke maatregel en zorgt dus niet voor extra transportbewegingen.

2.2.2 lange termijn ontwikkeling

Op lange termijn worden voorlopig nog geen bijkomende ruimtebehoeften voorzien. De plaats waar op heden een parking is voorzien, kan later gebruikt worden om de vraag naar bijkomende bedrijfsruimtes in te willigen.

2.2.3 algemeen besluit

Er kan geconcludeerd worden dat:

- De besproken uitbreiding op korte termijn noodzakelijk is om de stofhinder voor het bedrijf zelf en voor de omgeving miniem te houden.

- Het planologisch attest is nodig om de stofafzuiginstallatie te kunnen installeren op de optimale locatie. Daarnaast moet het planologisch attest de hele site bestendigen en kan het zonevreemd gedeelte bestendigd worden. Dit komt ten goede aan de rechtszekerheid op uitbreidingsmogelijkheden.
- Het voorstel heeft geen invloed op de omgeving gezien de uitbreidingswens van laagdynamische aard is.

Bijgevolg zijn wij dan ook de mening toegedaan dat de voorgestelde uitbreiding te rechtvaardigen is op de voorgestelde locatie. Het gewenste is logisch en haalbaar voor het bedrijf en conform de goede ruimtelijke ordening.

GEWENSTE TOESTAND PLANOLOGISCH ATTEST



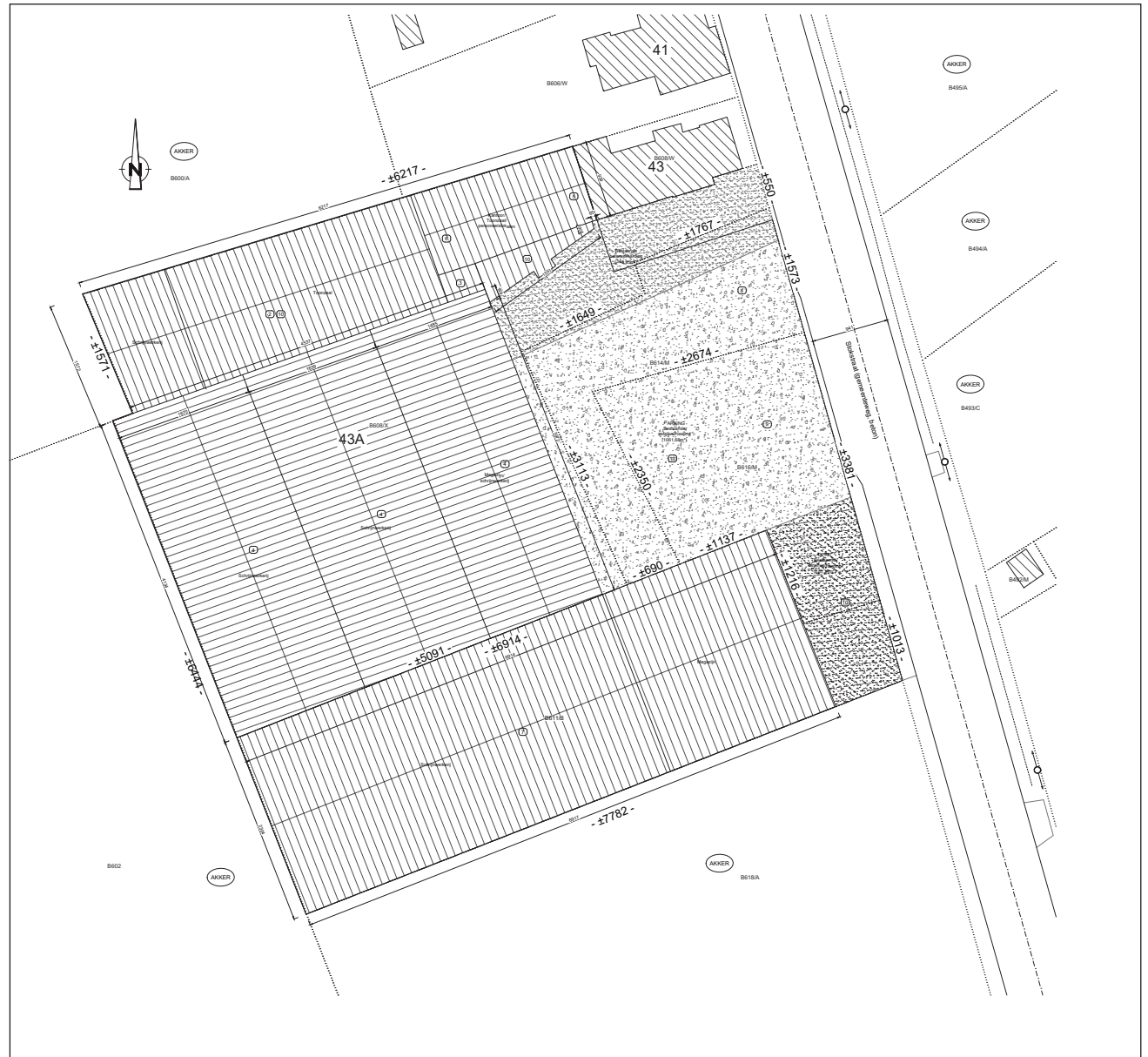
3 vergunningen

nr.	datum	omschrijving
stedenbouwkundige vergunningen		
1	22/03/1955	Bouwen van een woonhuis met staatspremie
2	19/06/1961	Bouwen van een werkplaats
3	01/02/1965	Bouwen van een bergplaats
4	09/08/1978	Uitbreiden van bestaande schrijnwerkerij (werkplaats + houtstapelplaats + verwarmingsinstallatie)
	21/05/1980	Uitbreiden van bureel en overdeken koer bij woning
	07/09/1986	Bouwen van personeelslokalen en burelen
	19/10/1988	Uitbreiden van bestaande schrijnwerkerij met magazijn en werkplaats
	15/03/1993	Slopen van woning + bijgebouw
	09/02/1994	Slopen van een woning (café) + bijgebouw
	21/09/2005	Vervangen van toegang tot bureel en toonzaal bij schrijnwerkerij en plaatsen van sierplijster op straatgevels
milieuvergunningen		
	07/07/1994	exploiteren van een schrijnwerkerij
	04/09/2020	exploiteren van een schrijnwerkerij (klasse 2)

Voor de grond waarop de parking zich bevindt zijn stedenbouwkundige vergunningen gekend voor het bouwen van een woning (vergund op 22/03/1955). Bij het slopen van deze woning werd verharding aangelegd. Het slopen van de woningen gebeurde in de jaren 1993-1994. Op dat moment was het aanleggen van verharding nog niet vergunningsplichtig.

Het betreft dus een bestaand, hoofdzakelijk vergund, niet verkrot bedrijf. Algemeen kan worden gesteld dat het gebouw en de exploitatie van het gebouw als behoorlijk vergund kan worden beschouwd.

AANDUIDING VERGUNDE TOESTAND PLANOLOGISCH ATTEST



3.1 omgevingsvergunning

OMV_2021101496 ingediend op 8 juli 2021. De vergunning werd verleend op 28 oktober 2021.

Het betreft een aanvraag tot regulariseren van een stofafzuiginstallatie, plaatsen van een totem, aanpassen van een parking en exploiteren van een schrijnwerkerij..

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

■ beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het regulariseren van een stofafzuiginstallatie, het plaatsen van een totem en het aanpassen van de parking.

In de oksel van de schrijnwerkerij en het magazijn wordt een nieuwe stofafzuiginstallatie geplaatst. Het buitendeel van de installatie heeft een grondoppervlakte van 7,50 m op 3,50 m en een maximale hoogte van 8 m.

De totem wordt rechts op het perceel, langs de straatkant geplaatst. Deze totem heeft een oppervlakte van 2 m op 0,5 m en een hoogte van 5 m. Deze bestaat uit een stalen kolom, staalplaat en powder coating. Op de totem komt de tekst 'Finiq – unique interior finish'.

De verharde zone vooraan wordt deels onthard. In totaal wordt asfaltverharing voor een oppervlakte van 141,5 m² en betonverharding voor een oppervlakte van 9,91 m² weggehaald. In plaats hiervan wordt een groenaanleg voorzien. De parking wordt ingedeeld in 20 parkeervlakken met een oppervlakte van 5 m op 2,55 m.

■ beslissing

De aanvraag wordt voorwaardelijk vergund.

Stedenbouwkundige voorwaarde:

- Tot zekerheid van het aanplanten van het op het inplantingsplan voorziene groen moet de bouwheer zich

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 (BE11 001-3472960-48). Al het groen dat op het inplantingsplan voorzien is om aan te planten, moet streekeigen groen zijn..

OMGEVINGSVERGUNNING

bron: OMV_2021101496



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 situeert Houthulst in een groot aaneengesloten gebied van het buitengebied. Het buitengebied is, op het niveau van Vlaanderen bekeken, het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. Het buitengebied is aldus een beleidsmatig begrip.

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 gelegen in een door de Vlaamse regering herbevestigd agrarisch gebied. Het plangebied situeert zich in de deelruimte Zandleemplateau van Poperinge-Ieper, het betreft het akkerbouw- en groententeeltgebied bij Klerken.

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.

Volgens het PRS West-Vlaanderen wordt Houthulst gesitueerd in de Heuvel-IJzerruimte. De opgestelde visie voor de Heuvel-IJzerruimte luidt als volgt:

“Het westelijk deel van West-Vlaanderen is één van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaamse niveau (RSV). De dynamische grondgebonden landbouw en de natuurlijke structuur nemen in deze deelruimte een belangrijke plaats in. Deze deelruimte biedt tevens plaats aan gedifferentieerde toeristisch-recreatieve plattelandsontwikkeling. Enkel de compacte stedelijke gebieden bundelen de bovenlokale verzorgende rol. Buiten de invloedssfeer van de stedelijke gebieden wordt het verspreide kernenpatroon benaderd als samenhangend geheel.” (p. 225, PRS WestVlaanderen)

3 op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

“Het GRS van de gemeente Houthulst vertaalt de ruimtelijke principes uit RSV en PRS naar een eigen visie op de ontwikkeling van de gemeente. Hierbij zal ze een gebiedseigen vertaling maken van de structuurbepalende elementen van een hoger schaalniveau, en een ruimtelijk beleid ontwikkelen omtrent structurerende elementen op lokaal schaalniveau.” (Ruimtelijk structuurplan Houthulst, p. 118).

De beleidsdoelstellingen van de gemeente luiden als volgt:

- Streven naar een landschap dat een sterke en aantrekkelijke omgeving vormt voor inwoners, bezoekers en ondernemingen, en bijdraagt aan een biologisch diverse en duurzame leefomgeving.
- Interne samenhang van landschapsdelen [kernzones en tussenzones] verbeteren
 - Door bescherming: het effect van impact van andere activiteiten op het landschap verkleinen. Voorbeelden hiervan kunnen het behoud zijn van bouwkundig erfgoed, of het beschermen van bestaande landschapselementen, zoals poelen en knotwilgen.
 - Door aanpassing: door bij activiteiten met grotere impact een sterkere landschappelijke context te creëren. Voorbeeld hiervan is het creëren van een ruime bufferzone rond nieuwe industriële ontwikkelingen, als een nieuw aangepast landschap.
 - Door toevoeging: kwalitatieve elementen toevoegen, zoals nieuwe kleinschalige elementen, of nieuwe bomenrijen in dreven.
 - Door intensifiëren: verbeteren van binding tussen landschappelijke elementen onderling (dragerelementen en complementaire elementen)

- Vb: Betere keuze van plantensoorten voor groen(schermen) rond hoeves
- Vb: Betere aansluiting van nieuwe woonwijken op waterstructuur
- Onderlinge samenhang tussen kwaliteitsvolle landschappen kernzones verbeteren door ze te verbinden
 - Functioneel (in relatie tot menselijke activiteiten of natuurlijke dynamiek). Het verbinden van natuurlijke elementen is hiervan een voorbeeld.
 - Visueel (zichtrelaties). Het openhouden van belangrijke open ruimtes is hiervan een mogelijke uitwerking.

4 toets aan de structuurplannen

Het bedrijf en gewenste uitbreidingen passen binnen de beleidsdoelstellingen die werden opgesteld in het GRS Houthulst, het PRS en het RSV. Het bedrijf Finiq en de gewenste uitbreiding heeft slechts een beperkte impact op de omgeving. Het behoud van open ruimte wordt door het bedrijf en de gewenste ontwikkelingen niet in gedrang gebracht.

PLANNINGSOPTIES

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 dat bepaalde 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 gedeeltelijk 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.

Het bedrijf beschikt over voldoende ruimte op eigen terrein voor de strikt noodzakelijke uitbreidingen. Het voorgenomen plan betreft een uitwerking van een planologisch attest. Het bestendigen van het bedrijf op de huidige locatie, regulariseren van de parking en de uitbreidingswens met een stofafzuigingsinstallatie werd door de goedkeuring van het planologisch attest mogelijk gemaakt. Er werd reeds een omgevingsvergunning afgeleverd voor de korte termijnbehoefte.

■ 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, regulariseren van de parking en het beperkt uitbreiden met een stofafzuiginstallatie van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. De bestaande activiteiten worden bestendig. Eventuele nieuwe activiteiten mogen niet meer storend zijn dan de bestaande.

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabarriet 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 bestemming van de groenelementen, meer bepaald aan de straatzijde van het bedrijf.

De woning nr. 43 is reeds afgesplitst van het bedrijf en heeft dus een andere eigenaar. De woning wordt niet meegenomen in het plangebied. Wel wordt voorschriftmatig bepaald dat er binnen het plangebied geen bedrijfswoning mag worden gecreëerd.

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

EFFECTENONDERZOEK

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

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

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

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

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

- Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004. Het RUP wordt opgemaakt n.a.v. een positief planologisch attest voor een bedrijfssite die geen deel uitmaakt van een bedrijventerrein.
- Het RUP regelt het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is ca. 6.036 m²) en het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.
- Het terrein van het bedrijf bevindt zich op ongeveer 2,7 km van een habitatrictlijngebied (BE2500004

Bos van Houthulst). Het meest nabijgelegen Vogelrichtlijngebied (IJzervallei) bevindt zich op ruim 2,6 km van het plangebied. Het RUP heeft betrekking op een een bedrijf gespecialiseerd houtbewerking in functie van het interieurinrichting. Het bedrijf beschikt niet over een grondwaterwinning of verguningsplichtige stookinstallaties. Het bedrijf beoogt in de eerste plaats een optimalisatie en interne herinrichting (plaatsen nieuwe stofafzuiging, heraanleg parking en plaatsen totem en voorzien van groen). Er wordt geen toename van het personeelsbestand of het aantal voertuigbewegingen verwacht. Er worden zodoende geen aanzienlijke effecten op het nabijgelegen habitatrictlijngebied of voglrichtlijngebied verwacht. Een passende beoordeling is niet vereist.

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

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

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

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

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

ingrepeffectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd		mens gezond- heid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	landschap	mobiliteit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	opp (m ²)	duur												
aanlegfase														
plaatsing stofaf- zuiging op nieuwe locatie	tijdelijk		N	N*	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	N*	N*	P/N*	P/N*
heraanleg parking en plaatsen totem realisatie	tijdelijk		N	N*	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N*	P/N*	P/N*
groenelementen	tijdelijk		N	N*	N*	N*	N	P/N	P/N	N	P/O	N*	P/N*	P/N*
exploitatiefase														
exploitatie hout- b e w e r k e n d bedrijf voor produc- tie interieurinrichting	permanent		N	N	N*	N*	N*	N*	N*	N	N	N*	N*	N
<p>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</p>														

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 aanvullend enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Dit werd recent bekrachtigd in de verkregen omgevingsvergunning. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben betrekking op het regulariseren van de parking en het uitbreiden van het bedrijf met een stofafzuiginstallatie..

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

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. 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 bestendiging van de groenelementen, meer bepaald aan de straatzijde.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.

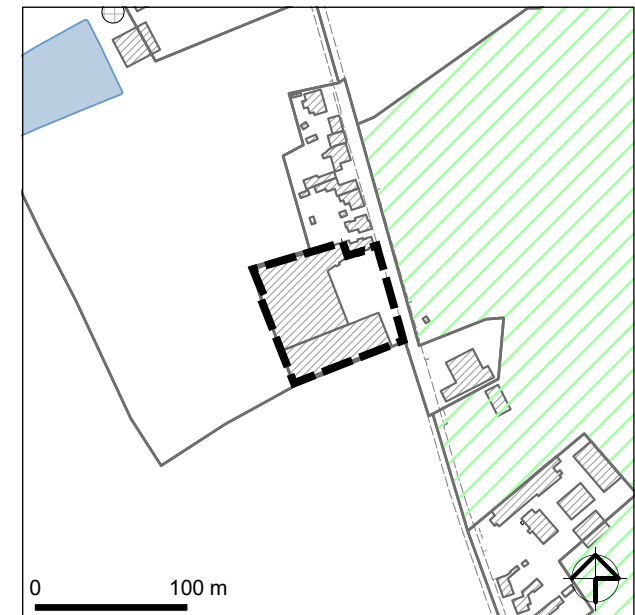
2.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

■ referentie

- Binnen het plangebied van onderhavig RUP zijn geen biologisch waardevolle gebieden gelegen. In de nabijheid van het plangebied werd volgend biologisch waardevol gebied aangeduid:
 - Een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen ten oosten van de Stokstraat. Het gaat om een combinatie van zeer soortenarm, vaak tijdelijk grasland, soortenarm permanent cultuurgrasland en een bomenrij.

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

bron: Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, toestand 2020



LEGENDE

- Biologisch minder waardevol
- ▨ Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen

- Beschermd gebied, zie 'juridische ruimtelijke structuur':
 - Het plangebied situeert zich niet in of in de omgeving van een habitat- of vogelrichtlijngebied.
 - Het plangebied ligt niet in of in de omgeving van een gebied van het VEN/IVON.
 - 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 aanvullend enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Dit werd recent bekrachtigd in de verkregen omgevingsvergunning. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben betrekking op het regulariseren van de parking en het uitbreiden van het bedrijf met een stofafzuiginstallatie..

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

Er zullen geen natuurwaarden verloren gaan.

Het bedrijf beschikt niet over een grondwaterwinning of een verguningsplichtige stookinstallatie. Er zal beperkt onthard worden voor de aanleg van groenelementen. Er worden dus geen effecten verwacht op de vogel- en habitatrictlijn

gebieden op ruim 2,5 km vna het bedrijf (deels overlapend met VEN of IVON-gebied)

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. 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 groenelementen. Concreet zullen er groenelementen aangebracht worden t.h.v. de parking van het bedrijf.

■ 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 aan te planten groenelementen t.h.v. de parking kunnen 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 VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied. Het bedrijf zelf oefent geen Vlarebo-activiteiten uit, maar er zijn wel Vlarebo-activiteiten gekend voor het plangebied.
- In het plangebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningsplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.

- De gronden gelegen binnen het plangebied zijn opgenomen in het Gronden- en Informatieregister. Er werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd in 2008.

■ 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 aanvullend enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

Dit werd recent bekrachtigd in de verkregen omgevingsvergunning. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben betrekking op het regulariseren van de parking en het uitbreiden van het bedrijf met een stofafzuiginstallatie..

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

Het huidige bedrijf Finiq oefent geen Vlarebo-activiteiten uit. Het RUP sluit evenwel niet uit dat er in de toekomst Vlarebo-activiteiten zouden uitgeoefend worden.

BODEMKAART: BODEMTYPES

bron: Databank Ondergrond Vlaanderen, 2017

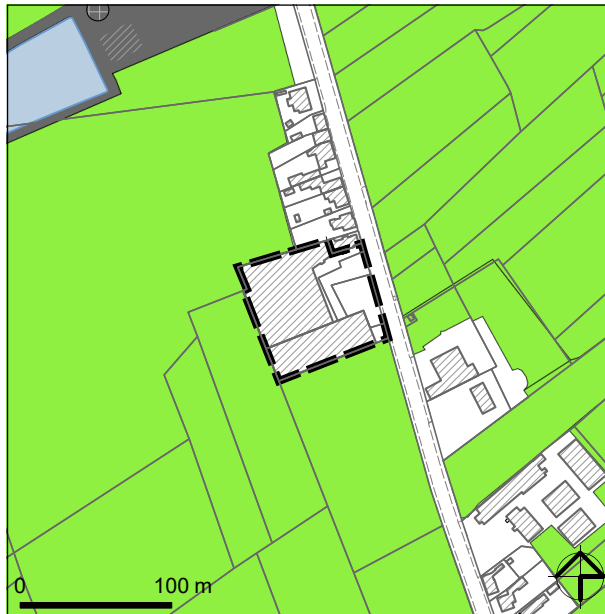


LEGENDE

- Antropogeen
- Vochtig zandleem

POTENTIËLE BODEMEROSIEKAART PER PERCEEL

bron: Databank Ondergrond Vlaanderen, 2021

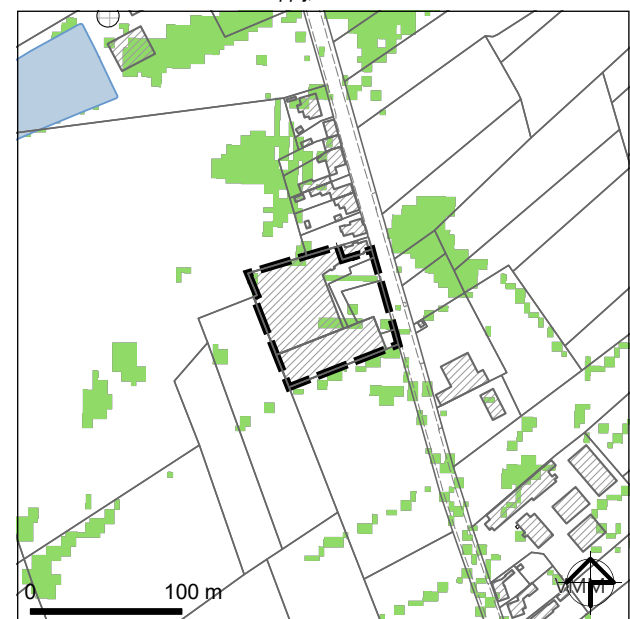


LEGENDE

- Zeer laag
- Verwaarloosbaar

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. 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 groenelementen. De verharde zone vooraan wordt deels onthard en vervangen door groenaanleg.

■ 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 gefiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.
- Het bedrijf moet voldoen aan de Vlarew-wetgeving. Deze wetgeving legt een aantal maatregelen ter voorkoming van bodemverontreiniging op.
- Bedrijven die Vlarebo-activiteiten uitoefenen, zijn verplicht periodiek de toestand van de bodem op te volgen door staalnames en analyses.

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van voorgestelde maatregelen.

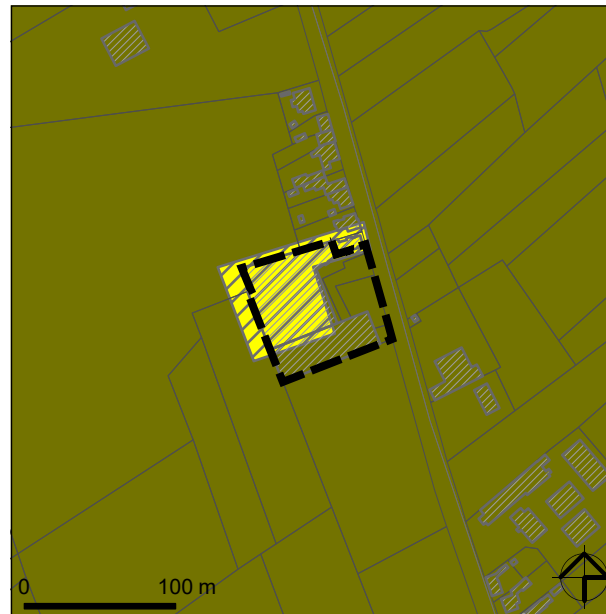
2.5 de landbouw

■ referentie

- landbouwtyperingskaart: deels zeer hoge waardering, deels 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 bedrijfspercelen van het bedrijf Finiq.
- huidige bestemming: deels zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's, deels agrarisch gebied.

LANDBOUWTYPERINGSKAART

bron: AMINAL, Afdeling Land, 2004



LEGENDE

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

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

■ beschrijving effect

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

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

LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN

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



LEGENDE

- ▨ Landbouwinfrastructuur
- ▨ Groenten, kruiden en sierplanten
- ▨ Aardappelen

Het planologisch attest laat het toe dat het bedrijf kan behouden blijven op de plaats waar het gevestigd is met aanvullend enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Dit werd recent bekrachtigd in de verkregen omgevingsvergunning. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben betrekking op het regulariseren van de parking en het uitbreiden van het bedrijf met een stofafzuiginstallatie..

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.

Het plangebied is gelegen in een door de Vlaamse regering herbevestigd agrarisch gebied.

De site staat echter al meer dan 50 jaar niet meer in functie van landbouw. Bij de opmaak van het gewestplan is de zone grotendeels ingekleurd als gebied voor KMO en ambacht. Het betreft dus een foute inkleuring van HAG. Bovendien is de zuidelijke loods en de verharding in het oosten bijna volledig gelegen in agrarisch gebied. Dit gedeelte van het bedrijf is dus zonevreemd. Echter werd bij de vergunning van de loods in 1988 expliciet gezegd dat deze ook in KMO-zone ligt en dus correct vergund is.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. 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 groenelementen, meer bepaald aan de straatzijde.

■ 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.

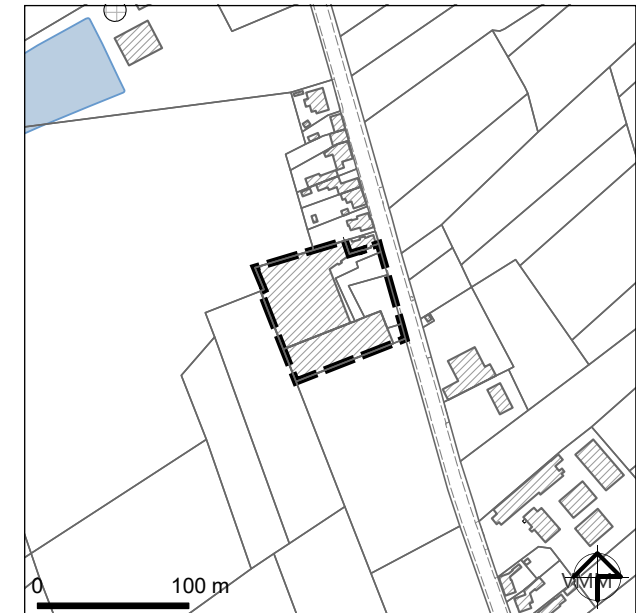
2.6 het water

■ referentie

- VHA: Door het plangebied stroomt geen gecategoriseerde waterloop.
- Het plangebied behoort tot het bekken van de IJzer en het deelbekken Blankaart. 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

VAN NATURE OVERSTROOMBARE GEBIEDEN (NOG)

bron: Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer



LEGENDE

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

voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.

- Het bedrijf is gelegen in het oppervlaktewaterwingebied van de Blankaart.
- Er zijn waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving, nl. meetpunt 937045 Van Dammesbeek (drinkwaterkwaliteit) ter hoogte van Torhoutstraat - zijstraat: BBI = 4 (slecht) in 2002

overstromingskaarten:

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

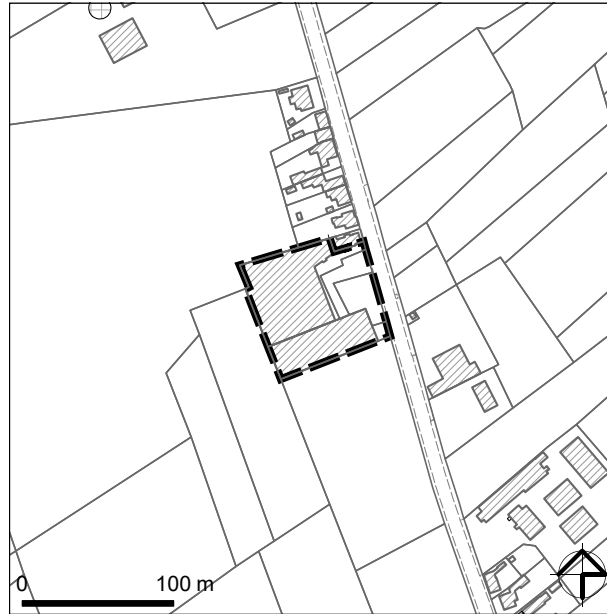
- Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen fluviaal en pluviaal.
- Het RUP is niet gelegen in een een van nature overstroombaar gebied (NOG).

watertoetskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een 'effectief overstromingsgevoelig gebied' of 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied'.
- Het plangebied is gelegen in een gebied dat matig gevoelig is voor grondwaterstroming.

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN FLUVIAAL

bron: Vlaamse Milieumaatschappij, 2023-2030



LEGENDE

- A - Geen overstroming gemodelleerd

- Het plangebied is gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

overstromingsrichtlijnskaarten:

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.

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)

zoneringsplan:

Volgens het zoneringsplan van de gemeente Houthulst ligt het plangebied in het centraal gebied.

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

INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS

bron: Vlaamse Milieumaatschappij, 2006



LEGENDE

- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

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.

■ **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 aanvullend enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Dit werd recent bekrachtigd in de verkregen omgevingsvergunning. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben betrekking op het regulariseren van de parking en het uitbreiden van het bedrijf met een stofafzuiginstallatie..

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

Het bedrijf beoogt in de eerste plaats een bestemming van het het bedrijf ter plaatse. Er wordt geen toename van het personeelsbestand of de bedrijfsactiviteiten verwacht. Er wordt dus geen wijziging van de samenstelling of de hoeveelheid afvalwater verwacht.

■ **plangeïntegreerde maatregelen**

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. 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 bestemming van de groenelementen, [meer bepaald aan de straatkant](#).

■ **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 opvangen 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 centraal gebied.

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 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 aanvullend enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Dit werd recent bekrachtigd in de verkregen omgevingsvergunning. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben betrekking op het regulariseren van de parking en het uitbreiden van het bedrijf met een stofafzuiginstallatie..

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

Het bedrijf beoogt in de eerste plaats een bestemming van het bedrijf ter plaatse. Er wordt geen 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 de bouw/aanleg van de nieuwe stofafzuiginstallatie.

Het bedrijf wenst een de bestaande stofafzuiging te vervangen door een nieuwe stofafzuiging op een andere locatie. Dit moet een positief effect geven op de luchtkwaliteit in en rond het bedrijf.

luchtverontreiniging

- door het bestaande verkeer afkomstig van de eigen zaak, de werknemers, de klanten en de leveranciers (voor een raming zie onder 2.13. mobiliteit). Er wordt geen toename van de mobiliteit verwacht.
- tijdelijk werfverkeer bij de realisatie van de nieuwe stofafzuiginstallatie en de sloop van een deel van de bestaande verhardingen.

■ plangeïntegreerde maatregelen

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

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 groenelementen, meer bepaald aan de straatzijde.

■ **wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken**

De EPB-regelgeving beperkt de energiebehoefte en de CO₂ uitstoot.

De Vlarem-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 strategische geluidsbelastingskaarten voor weg-, spoor- en luchtverkeer.

Het plangebied bevindt zich langs de Stokstraat.

■ **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 toe dat het bedrijf kan behouden blijven op de plaats waar het gevestigd is met aanvullend enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Dit werd recent bekrachtigd in de verkregen omgevingsvergunning. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben betrekking op het regulariseren van de parking en het uitbreiden van het bedrijf met een stofafzuiginstallatie..

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

Het bedrijf beoogt in de eerste plaats een bestendiging van het het bedrijf ter plaatse. Er wordt geen 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 de bouw/aanleg van de nieuwe stofafzuiginstallatie.

Lawaaihinder

- door het verkeer afkomstig van de zaakvoerder, de geschatte 5 werknemers en 160 voertuigbewegingen 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 stofafzuiginstallatie en de sloop van een deel van de bestaande verhardingen.

■ **plangeïntegreerde maatregelen**

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. 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 groenelementen, meer bepaald aan de straatzijde.

■ **wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken**

Vlarem-wetgeving bij bedrijven.

■ **andere randvoorwaarden die de effecten beperken**

■ **conclusie**

Dit effect is eerder kleinschalig. De gevraagde ingrepen 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. 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 groenelementen, meer bepaald aan de straatzijde.

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

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

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

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect

2.10 de stoffelijke goederen

■ referentie

- huidig gebruik: zie 'feitelijke ruimtelijke context'.

■ beschrijving effect

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

■ plangeïntegreerde maatregelen

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

■ conclusie

Geen effect

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

■ referentie

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

■ beschrijving effect

Er zijn geen effecten op gekend erfgoed.

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

■ plangeïntegreerde maatregelen

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De wetgeving inzake archeologie moet na geleefd worden.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten.

2.12 het landschap

■ referentie

Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van een ankerplaats, relictzone, lijnrelict of puntrelict.

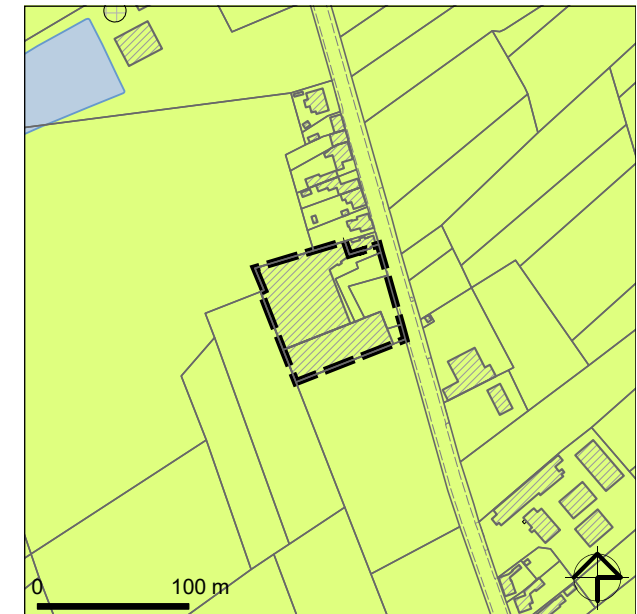
De info met betrekking tot het onroerenderfgoed zijn te vinden onder 'Juridische ruimtelijke structuur'.

■ beschrijving effect

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

LANDSCHAPSATLAS

bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, 2001



LEGENDE

Traditionele landschappen

■ Zandleem- en leemstreek

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

Het planologisch attest laat het toe dat het bedrijf kan behouden blijven op de plaats waar het gevestigd is met aanvullend enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Dit werd recent bekrachtigd in de verkregen omgevingsvergunning. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben betrekking op het regulariseren van de parking en het uitbreiden van het bedrijf met een stofafzuiginstallatie..

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

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. 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 groenelementen, meer bepaald aan de straatzijde.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten.

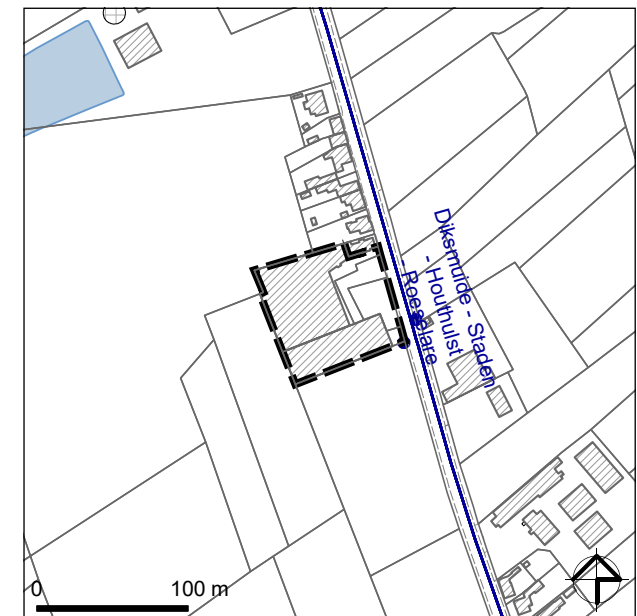
2.13 de mobiliteit

■ referentie

- verkeersstructuur: zie 'Feitelijke ruimtelijke context'
- Atlas der Buurtwegen: zie 'Juridische ruimtelijke structuur'
- De Stokstraat is een lokale weg cat. II.
- Via het openbaar vervoer kan de onderneming vlot bereikt worden. Zo is er een bushalte 'Klerken Welkom' vlak bij het bedrijf gelegen, met bediening van Lijn 30: Diksmuide – Houthulst – Staden – Roeselare
- bestaande verkeersintensiteiten

OPENBAAR VERVOER

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



LEGENDE

- Halte De Lijn
- Reisweg De Lijn

- Er zijn geen tellingen beschikbaar van de Stokstraat, er worden op vandaag echter geen problematische verkeersintensiteiten verwacht.
- Het eigen voertuigenpark bestaat uit een vracht- en bestelwag (8 transportbewegingen / dag).
- Het personeel verplaatst zich grotendeels met de wagen naar het werk, wat resulteert in 10 transportbewegingen per werkdag (voornamelijk tijdens de spitsuren). 3 werknemers komen met de bromfiets, 1 met de fiets.
- Wat betreft klanten worden er zo'n 15 transportbewegingen per week geregistreerd, voornamelijk met personenwagens en camoinettes. Leveranciers zorgen voor 5 transportbewegingen per week, met de vrachtwagen.

■ 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 aanvullend enkele ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Dit werd recent bekrachtigd in de verkregen omgevingsvergunning. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben betrekking op het regulariseren van de parking en het uitbreiden van het bedrijf met een stofafzuiginstallatie..

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

infrastructurele ingrepen

- De parking wordt ingedeeld in 20 parkeervakken.

verkeersgeneratie:

- In het planologisch attest werd aangegeven dat de beoogde werkzaamheden niet zullen leiden tot een toename van het aantal werknemers en verkeersbewegingen.

■ plangeïntegreerde maatregelen

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

Er zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het gabarriet 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 groenelementen, meer bepaald aan de straatzijde.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

Geen relevante stedenbouwkundige verordening van toepassing mbt mobiliteit.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

De aansluiting van de bedrijfssite moet verkeersveilig en overzichtelijk zijn.

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

■ conclusie

Er zullen geen bijkomende autobewegingen gegeneerd worden. De Stokstraat is voldoende geprofileerd om de bestaande verkeersbewegingen zonder problemen op te vangen. Er worden dus geen significante effecten op de mobiliteit 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-1646) 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.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het behoud en beperkte uitbreiding van het gevestigde bedrijf is de doelstelling van het planopzet. 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 bestendiging van de groenzone/groenbuffer.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

■ conclusie

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

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

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

2.15 de samenhang tussen de genoemde factoren

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.

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

De RUP wordt opgemaakt na een gunstig planologisch attest voor een bedrijf dat zich bezig houdt met interieurbouw en renovaties. Voor de gevraagde ingrepen op korte termijn werd reeds een omgevingsvergunning verleend. Er zijn geen ingrepen op lange termijn.

Het bedrijf beoogt het behoud van de activiteiten op locatie, het regulariseren van de parking en het plaatsen van een stofafzuiginstallatie. Er wordt geen toename van het personeelsbestand of de bedrijfsactiviteiten verwacht. Er worden dus geen aanzienlijke wijzigingen van de mogelijke hinder of milieueffecten in de omgeving verwacht.

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

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

Het betreft de opmaak van een RUP in de gemeente Houthulst, RUP Finiq. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 00ha 60a 36ca.

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.

UITLEG PLANOPBOUW

Uitgaande van het planopzet omvat het grafisch plan één bestemmingszone.

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

Het volledige plangebied valt onder de gebiedsaanduiding categorie bedrijvigheid.

Volgende bestemmingszone worden onderscheiden:

■ Artikel 1: Zone voor bedrijvigheid (00ha60a36ca)

- Bestemd voor de bestemming van het gevestigde bedrijf;
- In nevenbestemming zijn alle noodzakelijke uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering toegelaten;
- Er wordt geen bedrijfswoning toegelaten;
- Als mogelijke nabestemming is elke vorm van bedrijvigheid toegelaten, op voorwaarde dat de nieuwe activiteit niet meer storend is dan de bestaande activiteit;
- Inplanting, terreinbezetting en gabarit werden bepaald;
- Er werden voorwaarden opgenomen met betrekking tot de esthetiek van de gebouwen;
- Er werden voorwaarden opgenomen met betrekking tot circulatie en parkeren;
- Er werden voorwaarden opgenomen met betrekking tot de inrichting van de niet-bebouwde delen.

OP TE HEFFEN BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

Bij goedkeuring van onderhavig plan worden de volgende voorschriften opgeheven (voor zover ze binnen de contouren van het RUP liggen):

■ **gewestplan**

- zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's, agrarisch gebied

■ **BPA's - RUP's**

- nihil

■ **verkavelingen (voor die delen gelegen binnen het plangebied):**

- nihil

RUIMTEBALANS

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

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

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

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

Voor het voorliggende RUP gelden de categorieën van gebiedsaanduiding van bronbestemmingen:

- gewestplan 'Diksmuide-Torhout', K.B. van 5 februari 1979 en latere wijzigingen

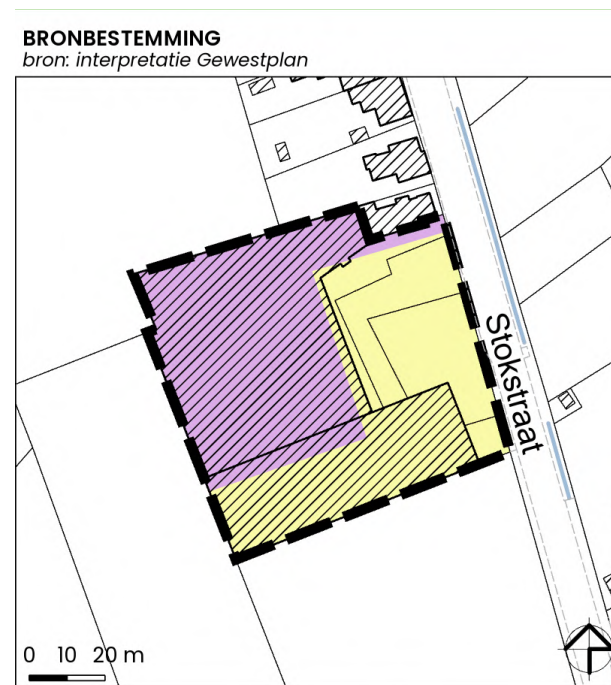
Aangezien de bronbestemmingen wordt bepaald door het gewestplan gelden de categorieën van gebiedsaanduiding, zoals bepaald in VCRO art. 7.4.13.

De afbakening van de bestemmingsgebieden op het gewestplan gebeurde evenwel op een basiskaart (NGI) van de jaren '70, op schaal 1/10.000, waardoor de terrein- en perceelsgegevens van een totaal ander detailleringniveau zijn dan de zeer actuele en gedetailleerde basiskaart, waarop het RUP wordt opgemaakt. Bovendien werden in de gewestplannen een aantal bestemmingsgebieden als het ware schematisch afgebakend, o.m. de linten langs wegenis, maar evenzeer grenzen tussen

bestemmingsgebieden, als gevolg van onvoldoende kennis van terrein- en eigendomsgrensgegevens.

Een voorafgaandelijke interpretatie van de afbakening van de bronbestemmingsgebieden is dan ook een basisvereiste om tot een correcte ruimtebalans te komen.

Voor het plangebied werden dan ook voorafgaand de bestemmingsgebieden, die van toepassing zijn binnen het plangebied geconfronteerd met de feitelijke en eigendomsgrensgegevens op de gedetailleerde en actuele basiskaart, wat leidde tot onderstaande kaart van het plangebied:



Bronbestemming : interpretatie GWP

- landbouw (GWP: agrarische gebieden)
- bedrijvigheid (GWP: ambachtelijke bedrijven en kmo's)

Deze kaart vormt het uitgangspunt bij de opstart van de opmaak van het RUP en dient beschouwd als een interpretatie van het gewestplan, alsof het gewestplan zou zijn opgemaakt op basis van de actuele gedetailleerde basiskaart i.p.v. op een oude NGI-kaart op 1/10.000.

Dit alles leidt tot de ruimtebalans van het RUP.

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen aan van categorie van gebiedsaanduiding van de bestemmingszones van het RUP, waarbij enkel bij wijziging oppervlaktes worden vermeld.

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP	
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	bedrijvigheid	landbouw
Artikel 1: Zone voor bedrijvigheid	0,6036	Bedrijvigheid	0,3003	0,3033

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE

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

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

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

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

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

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

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

1 planschade

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

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

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

2 planbaten

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

Volgende gebieden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen aanleiding geven tot dergelijke planbatenheffing: gebieden met de bestemmingscategorie 'landbouw'

3 bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

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

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

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

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

4 beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie

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

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

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

DISCLAIMER

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

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

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

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

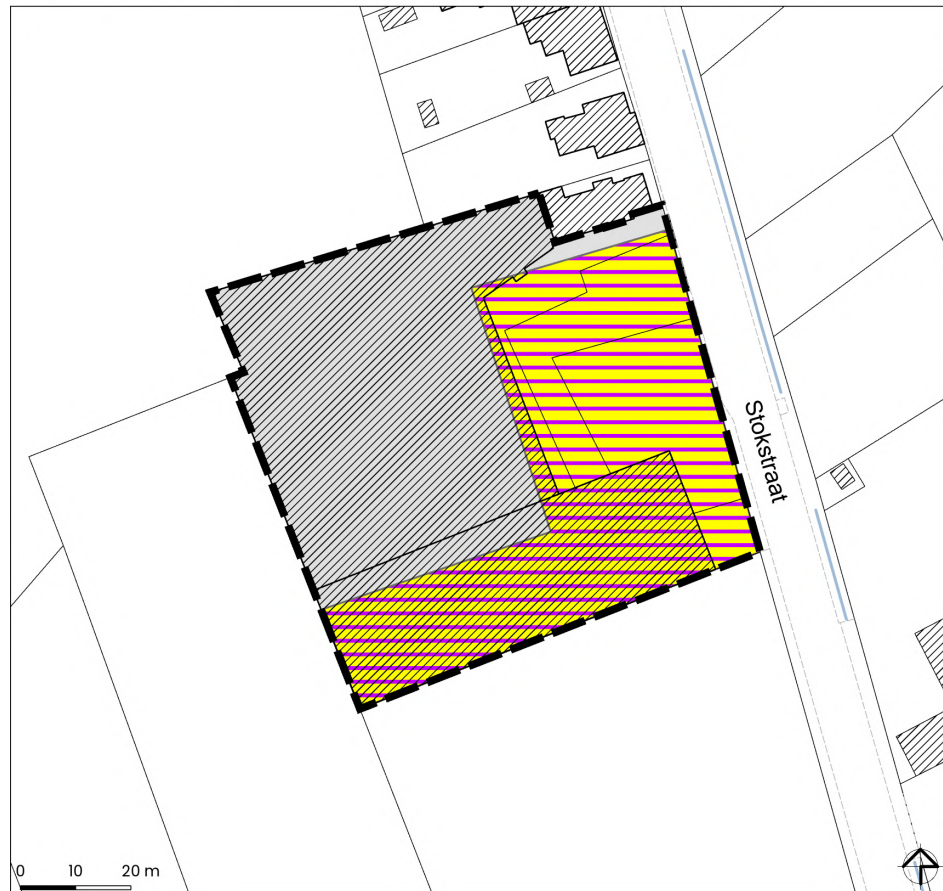
De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

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

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

Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

REGISTER PLANCOMPENSATIES



LEGENDE

planbaten mogelijk

Landbouw -----> Bedrijvigheid

VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES

1 startnota

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies op de startnota:

instantie	advies
Departement Omgeving (1)	<input checked="" type="checkbox"/>
Deputatie van West-Vlaanderen (2)	<input checked="" type="checkbox"/>
Gecoro (3)	<input checked="" type="checkbox"/>
Departement Landbouw en Visserij (4)	<input checked="" type="checkbox"/>
Agentschap Innoveren en Ondernemen	<input type="checkbox"/>
Vlaamse Milieumaatschappij (5)	<input checked="" type="checkbox"/>
OVAM (6)	<input checked="" type="checkbox"/>
Vlaams Energie- en Klimaatagentschap	<input type="checkbox"/>

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,

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

OPMERKINGEN ADVIESINSTANTIES

departement omgeving (1)

Uitbreiden plangebied

- Er wordt gesuggereerd om de snippers van de KMO-zone die momenteel buiten het plangebied liggen en in agrarisch gebruik zijn mee te nemen in het planprogramma om er een agrarische bestemming aan te geven.

Opnemen van de woning binnen het plangebied

- Bij de opmaak van het grafische plan en de stedenbouwkundige voorschriften dient rekening gehouden te worden met de randvoorwaarden van het planologische attest. Gezien de bedrijfswoning nr. 43 bouwfysisch verbonden is aan de loods en het perceel met de huidige woning nr. 43 ongeschikt is om als puur residentiële kavel te fungeren (er is bijvoorbeeld geen mogelijkheid om een normale tuinstrook te voorzien die verbonden is aan de woning) wordt voorgesteld om de woning nr. 43 mee te nemen in het plan en daaraan expliciet de functie bedrijfswoning aan te verbinden.

Groenbuffer

- Aangezien de bedrijfsgebouwen tot tegen de achterste en zijkavelgrenzen staan ingeplant is er op heden geen groenbuffer aanwezig. Het is echter wel wenselijk om een groenbuffer ter hoogte van de straatzijde te voorzien. Dit kan in de vorm van struiken of dergelijke, maar is nodig om het bedrijf te scheiden van de straat. Dit kan in de voorschriften worden verwerkt.

Toegelaten activiteiten

- Bij de uitwerking van de voorschriften zal er een maximum percentage moeten opgelegd worden voor de omvang van de toonzaal. Kleinhandel dient uitgesloten te worden. Bovendien zal strikt moeten opgelegd worden dat deze zone louter voor houtverwerkende bedrijvigheid kan aangewend worden.

Deputatie van West-Vlaanderen (2)

Randvoorwaarden lange termijn

VOORSTEL VAN ANTWOORD

Deze snippers zijn het gevolg van een anomalie in schalen tussen het GRB en en het gewestplan. Het is een kwestie van interpretatie waar de grens ligt (het is aan de gemeente om dit te bepalen). Deze opmerking geeft dus geen aanleiding voor het aanpassen van het plangebied.

De woning is reeds afgesplitst van het bedrijf en heeft dus een andere eigenaar. De woning wordt niet meegenomen in het plangebied. Wel wordt voorschriftmatig bepaald dat er binnen het plangebied geen woning mag worden gecreëerd.

De verplichtingen naar landschappelijke inkleding toe zullen voorschriftmatig worden vermeld, binnen de mogelijkheden binnen het plangebied.

De gemeente gaat niet akkoord met deze opmerking. Vermits de zone grotendeels is bestemd voor bedrijvigheid op het gewestplan, moet de activiteit niet beperkt worden tot strikt houtverwerkende bedrijvigheid. Wel zal opgenomen worden dat een eventueel nieuwe activiteit niet meer storend mag zijn dan de bestaande activiteit.

OPMERKINGEN ADVIESINSTANTIES

- Bij de opmaak van het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften dient er rekening gehouden te worden met de randvoorwaarden voor de lange termijn die vermeld staan in het planologisch attest.

Uitbreiden plangebied

- Delen van de aangrenzende landbouwpercelen zijn op vandaag bestemd als 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's' volgens het gewestplan. Deze slivers, gelegen ten westen en ten noorden van de bedrijfspercelen, worden beter meegenomen in de contour en herbestemd tot agrarisch gebied.
- Daarnaast wordt er aanbevolen om de aanpalende bedrijfswoning (Stokstraat nr.43) mee te nemen en deze expliciet de functie 'bedrijfswoning' toe te kennen (zie ook randvoorwaarde in planologisch attest).

GECORO (3)

De GECORO gaf een éénparig gunstig advies zonder verdere opmerkingen.

Departement Landbouw en Visserij (4)

Waterhuishouding

- 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 milderende 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.

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 planologisch attest worden gerespecteerd.

VOORSTEL VAN ANTWOORD

Het bedrijf voorziet geen lange termijn doelstellingen.

Deze snippers zijn het gevolg van een anomalie in schalen tussen het GRB en en het gewestplan. Het is een kwestie van interpretatie waar de grens ligt (het is aan de gemeente om dit te bepalen). Deze opmerking geeft dus geen aanleiding voor het aanpassen van het plangebied.

De woning is reeds afgesplitst van het bedrijf en heeft dus een andere eigenaar. De woning wordt niet meegenomen in het plangebied. Wel wordt voorschriftmatig bepaald dat er binnen het plangebied geen woning mag worden gecreëerd.

Dit advies geeft geen aanleiding tot wijzigingen aan het RUP.

[Deze bepalingen zullen opgenomen worden binnen het RUP.](#)

Aan deze voorwaarde zal worden voldaan.

OPMERKINGEN ADVIESINSTANTIES

Vlaamse Milieumaatschappij (5)

Niet bevoegd

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

OVAM (6)

Informatiebronnen en algemene aandachtspunten

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

VOORSTEL VAN ANTWOORD

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_214_00005_00001	ons kenmerk RVR-AV-1646	bijlagen Gegevens RVR-toets
-------------------------------------	--	-----------------------------------	---------------------------------------

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

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-1646), 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_214_00005_00001

RUP titel RUP Finiq

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.