




**Gemeente Wingene
SBPA inzake Zone-
vreemde Economische
Activiteiten Fase 5
ontwerp**

oktober 2006

datum	aanpassing fase
juli 2006	opmaak schetsontwerp
augustus 2006	opmaak voorontwerp na bespreking met gemeente Wingene op 06 07 2006
augustus 2006	aanpassen voorontwerp na aanvullingen gemeente Wingene op 14 08 2006
22 september 2006	bespreking voorontwerp op plenaire vergadering
oktober 2006	aanpassen voorontwerp na plenaire vergadering dd. 22 09 2006
09 10 2006	adviesaanvraag Gecoro op voorontwerp
oktober 2006	opmaak ontwerp

		
algemeen directeur Geert Sanders	coördinator cel ruimtelijke planning David Vandecasteele	ruimtelijk planners Lynn Staelens
		Ilse Verstraeten

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig BPA voor eenieder ter inzage heeft
gelegen

van tot

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

woord vooraf	11
samenstelling document	13
algemene toelichting	15
1. doelstellingen van het sectoraal BPA	15
2. randvoorwaarden voor opname in een sectoraal BPA	15
3. opbouw van de memorie van toelichting	15
4. aanpak	15
5. geselecteerde bedrijven	16
6. ruimtebalans	16
globale gemeentelijke benadering	17
1. de bestaande ruimtelijke structuur op mesoniveau	17
1.1. globale bestaande ruimtelijke structuur op mesoniveau	17
1.1.1. hoofdcomponenten en structurerende elementen op mesoniveau	17
1.2. bestaande ruimtelijke structuur op mesoniveau van de diverse deelstructuren	18
1.3. de bestaande ruimtelijk – economische structuur op mesoniveau	22
1.3.1. globale schets inzake industriële en ambachtelijke bedrijvigheid	22
1.3.2. situering van de industriële en ambachtelijke bedrijvigheid	22
1.3.3. BPA-strategie inzake economische bedrijvigheid	27
1.3.4. kwantitatieve-kwalitatieve analyse qua economische structuur: tewerkstelling	28
1.3.5. potenties en knelpunten inzake ruimtelijk – economische structuur	29
1.4. economische behoefte in Wingene	30
1.4.1. raming behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen	30
2. de gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau	34
2.1. de gewenste ruimtelijk – economische structuur op mesoniveau	38
2.1.1. uitgangspunten op basis van de terugkoppeling naar elementen van de bestaande ruimtelijke structuur	38
2.1.2. visie op de gewenste ruimtelijk – economische structuur	38
2.1.3. ruimtelijke beleidselementen binnen de contouren van de bestaande economische ruimtelijke structuur	39
2.1.4. specifieke beleidsopties qua bedrijven buiten de bestaande economische structuur	41

inhoud

1.	afwegingskader voor bebouwing in landelijk gebied	45
1.1.	gebiedsgericht afwegingscriterium: vaststellen van hoofdruimten.....	45
1.2.	gebiedsgericht afwegingscriterium: opdeling landelijk gebied.....	46
2.	gebruik of herbruik van gebouwen via bestemmings- of functiewijziging	46
2.1.	toestaan verder gebruik of nieuw gebruik van locatie of gebouwen via bestemmingswijziging.....	46
2.2.	ligging t.o.v. de gewenste nederzettingsstructuur.....	48
2.3.	ligging t.o.v. de gewenste natuurlijke structuur.....	49
2.5.	ligging t.o.v. de gewenste agrarische structuur.....	50
2.6.	ligging t.o.v. de gewenste verkeers- en vervoersstructuur; bereikbaarheid.....	51
2.6.	aard van de activiteit.....	51
2.7.	besluit: categorisering.....	52

1.	BPA nr 5/1: BVBA De Witte - Vandecaveye, Tielsteenweg 19, 8750 Wingene	53
1.1.	situering binnen de ruimtelijke entiteiten.....	53
1.2.	historiek - huidige situatie.....	53
1.3.	probleemstelling.....	53
1.4.	functionele verenigbaarheid met de omgeving.....	54
1.5.	mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie.....	56
1.6.	bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel.....	56
1.7.	economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten.....	55
1.8.	ruimtelijke implicaties herlokalisatie.....	57
1.9.	ruimtelijke draagkracht van de omgeving.....	57
1.10.	beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties.....	58
1.11.	besluit.....	58
1.12.	opzet van het plan.....	59
1.13.	ruimtebalans.....	59
2.	BPA nr 5/2: Kerckaert, Morellestraat 1, 8750 Wingene	61
2.1.	situering binnen de ruimtelijke entiteiten.....	61
2.2.	historiek - huidige situatie.....	61
2.3.	probleemstelling.....	61
2.4.	functionele verenigbaarheid met de omgeving.....	61
2.5.	mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie.....	62
2.6.	bestaande en toekomstig mobiliteit- en bereikbaarheidsprofiel.....	62
2.7.	economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten.....	63
2.8.	ruimtelijke implicaties herlokalisatie.....	63
2.9.	ruimtelijke draagkracht van de omgeving.....	63
2.10.	beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties.....	64
2.11.	besluit.....	64
2.12.	Opzet van het plan.....	65
2.13.	ruimtebalans.....	65
3.	BPA nr 5/3: Vandecaveye, Beernemsteenweg 14, 8750 Wingene	67
3.1.	situering binnen de ruimtelijke entiteit.....	67
3.2.	historiek - huidige situatie.....	67
3.3.	probleemstelling.....	67
3.4.	Functionele verenigbaarheid met de omgeving.....	68
3.5.	Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige lokatie.....	69
3.6.	Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel.....	69
3.7.	Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten.....	69
3.8.	ruimtelijke implicaties bij herlokalisatie.....	70
3.9.	ruimtelijke draagkracht van de omgeving.....	70
3.10.	beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties.....	71
3.11.	besluit.....	71
3.12.	opzet van het plan.....	71
3.13.	ruimtebalans.....	72

procedure en adviezen	79
1. procedure.....	79
1.1. voorontwerp	79
1.2. ontwerp	79
2. bespreking van de adviezen	80
2.1. deelplan 5/1 Dewitte - Vandecaveye.....	80
2.2. deelplan 5/2 Kerckaert	81
2.3. deelplan 5/3 Jan Vandecaveye	82

bijlage **85**

gemeenteraadsbeslissingen tot opmaak	89
verslag van de plenaire vergadering dd. 22 09 2006	95
ingekomen adviezen	97

voorschriften **111**

algemeen	113
1. algemene voorschriften.....	1113
1.1. realiseren van de bufferzone en het schermgroen.....	113
1.2. bufferen van regenwater	113
1.3. afvalwater.....	113
1.4. bestaande constructies	113
1.5. deelzones.....	113
BPA nr. 5/1: BVBA DE WITTE - VANDECAVEYE	115
BPA nr. 5/2: KERCKAERT	119
BPA nr. 5/3: VANDECAVEYE	125

memorie

In uitvoering van de “Sectorale visie zonevrije bedrijven” van de gemeente Wingene en in navolging van het sectoraal bpa fase 1, 2, 3, 4 en de respectievelijke herzieningen, wordt een vijfde fase van het sectoraal bpa ingeleid.

In een eerste fase werden 29 zonevrije bedrijven opgenomen in een sectoraal BPA inzake zonevrije activiteiten. Dit BPA werd bij ministerieel besluit van 24.07.1998 goedgekeurd; de onderdelen 1/2 Trans-Beton/De-lintex, 1/6 Goethals, 1/9 Vandecaveye, 1/14 Deblaere, 1/18 De Groot Trucks, 1/20 Fraeyman, 1/21 Electro-Tech, 1/25 Ide-Plastimetal, 1/26 Devos en 1/28 Caerels werd goedkeuring onthouden. Voor 1/21 Electro-Tech was deze onthouding slechts gedeeltelijk.

Een tweede sectoraal BPA zonevrije bedrijven met 8 bedrijven werd, bij goedkeuring door de gemeenteraad van Wingene op 28.12.1998, in procedure gebracht. Dit BPA werd bij ministerieel besluit van 19 september 2000 goedgekeurd; 3 deelplannen werden volledig van goedkeuring onthouden, met name bvba Trans-beton/bvba P. Devooght, Vandecaveye en nv Philippe Vienne.

Op 27 maart 2000 werd door de gemeenteraad van Wingene beslist een derde sectoraal BPA op te maken voor drie bedrijven. Eén bedrijf dat bij de voorgaande fase II van goedkeuring werd onthouden, zijnde nv Philippe Vienne, werd in deze derde fase terug opgenomen, maar werd opnieuw van goedkeuring onthouden. Dit BPA werd bij ministerieel besluit van 10.04.2002 goedgekeurd.

Door de gemeenteraad van Wingene werd op 26 november 2001 de beslissing genomen om het sectoraal BPA zonevrije bedrijven fase 1 in herziening te stellen voor het deelBPA nr. 1/29 Wallecan Erwin en Wallecan L., en het deel BPA nr. 1/11 Verhenne. Deze deelBPA's werden bij ministerieel besluit van 16.12.2002 goedgekeurd.

In zitting van 22 april 2002 werd door de gemeenteraad van Wingene beslist om het sectoraal BPA zonevrije bedrijven fase 2 in herziening te stellen voor het deelBPA nr. 2/2 NV Joris Ide. Deze in herzieningstelling werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 16.12.2002.

Op 23 juni 2003 werd door de gemeenteraad de beslissing genomen om het sectoraal BPA zonevrije bedrijven fase 1 in herziening te stellen voor het deelBPA nr. 1/24 NV Verbeke (M.B. 24.07.1998). Deze herziening werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 20.06.2004.

In een vierde fase werden 2 bedrijven opgenomen met een dringende uitbreidingsbehoefte. Verder werden ook twee deelBPA's in herziening gesteld. Namelijk het bedrijf Joris Ide (M.B. 16.12.2002) en het bedrijf Caerels (M.B. 19.09.2000). Dit vierde sectoraal BPA werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 28.08.2006.

In deze vijfde fase worden drie bedrijven opgenomen, namelijk één herziening van het deelplan 1/10 bedrijf Kerckaert, de opmaak van een deelplan voor het bedrijf Dewitte – Vandecaveye, gelegen aan de Tieltsteenweg, en een verderzetting van het in 2003 opgestarte plan voor het bedrijf Vandecaveye Jan (oorspronkelijk BPA Wyngeakker genaamd).

Tijdens de gemeenteraadszitting van 24.02.2003 werd beslist voor het bedrijf Vandecaveye Jan een bpa op te maken. Op 27 maart 2006 werd door de gemeenteraad van Wingene beslist om het sectoraal BPA- zonevrije economische activiteiten fase I, bedrijf 1/10 bedrijf Kerckaert in herziening te stellen. In de zitting van 29 mei 2006 werd door de gemeenteraad de beslissing genomen tot opmaak van een sectoraal BPA zonevrije economische activiteiten voor de elektriciteitswerken Dewitte-Vandecaveye, gelegen op de Tieltsteenweg.

Ondertussen wordt door de gemeente nog steeds verder gewerkt aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS), dat zich momenteel in de fase van het voorontwerp bevindt en waarover op 13 januari 2005 reeds een structureel overleg plaats vond.

De sectorale visie bedrijvigheid, die deel uitmaakt van het sectoraal bpa, werd ten opzichte van de sectorale visie uit de voorgaande fases van het SBPA, geactualiseerd en afgestemd op de meest recente stand van zaken van het GRS. Het specifieke beleids- en afwegingskader dat binnen het GRS werd uitgewerkt, wordt in onderhavig SBPA gehanteerd.

samenstelling document

Het dossier sectoraal bpa zonevrije bedrijven, fase 5 is als volgt samengesteld:

- Gebundeld sectoraal bpa, inhoudende:
 - titelblad
 - verklaring bij de grafische voorstelling
 - ruimtebalans
 - overzichtsplan ligging van de 3 bedrijven
 - per bedrijf, op schaal 1/2.000, een plandocument “bestaande toestand” van het bedrijf met volgnummer van 5/1 tot 5/3, met de ruimtebalans van het bedrijf.
 - situeringsplan op schaal 1/10.000 met aanduiding van de afwijking ten aanzien van het gewestplan
 - per bedrijf, op schaal 1/2.000, een plandocument “bestemmingsplan” met volgnummer van 5/1 tot 5/3.

- Een bundel “Stedenbouwkundige voorschriften”

- Een bundel “Memorie van Toelichting”, inhoudende:
 - algemene toelichting
 - globale gemeentelijke benadering
 - toelichting per bedrijf:
 - situering binnen de ruimtelijke entiteit
 - historiek - huidige situatie
 - probleemstelling
 - functionele verenigbaarheid met de omgeving
 - mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie
 - ruimtelijke afweging ten opzichte van herlokalisatie
 - ruimtelijke draagkracht van de omgeving
 - beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische aspecten
 - besluit
 - opzet van het plan
 - ruimtebalans
 - overzicht van de besturen en openbare instellingen aan wie advies is gevraagd betreffende onderhavig sectoraal bpa
 - bijlagen

1. doelstellingen van het sectoraal BPA

Het sectoraal BPA is bedoeld als voorafname op het gemeentelijk structuurplanningsproces ten behoeve van dringende, ruimtelijke problematieken, welke niet kunnen wachten op de afronding van het gemeentelijke structuurplanningsproces.

Het sectoraal BPA verzamelt alle geselecteerde bedrijven in één document, alhoewel verspreid over het ganse gemeentelijke grondgebied.

De selectie gebeurt op basis van twee criteria :

- een gunstige evaluatie als gevolg van een toetsing aan de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven, geschetst in het voorontwerp van het GRS (RD p. 101 ev).
- het hoogdringend karakter van de uitbreidingsnood

Het sectoraal BPA laat toe de zonevreemde activiteit ruimtelijk in te kaderen en de uitbreiding te onderwerpen aan stedenbouwkundige randvoorwaarden. Dit moet leiden tot een betere ruimtelijke ordening en kwaliteitsverbetering.

De gemeente wil bovengenoemde inkadering afdwingbaar stellen door nieuwe stedenbouwkundige vergunningen te koppelen aan voorwaarden m.b.t. de aanleg van groenschermen.

2. randvoorwaarden voor opname in een sectoraal BPA

De gemeente kan enkel bedrijven opnemen in een sectoraal BPA indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

De bedrijven zijn zonevreemd of worden door uitbreiding zonevreemd in een bestemming van de open ruimte;

Het betreft ambachtelijke, industriële, agrarisch toeleverende of agrarisch verwerkende bedrijven;

De vergunningstoestand per bedrijf is duidelijk aangetoond;

Het betreft lokale bedrijven, die aansluiten op de omgeving naar schaal en naar aard van de activiteiten.

3. opbouw van de memorie van toelichting

De memorie van toelichting moet volgens de omzendbrief RO 2000/01 volgende items bevatten: de inventaris van de zonevreemde bedrijven, deze inventaris beperkt zich tot de bestaande bedrijven; de globale gemeentelijke benadering, een ruimtelijk onderzoek op het niveau van de gemeente; de ruimtelijke afweging per bedrijf dat in het BPA opgenomen wordt.

Punten 1 en 2 waren reeds gebeurd in het kader van de voorbereidende studie "sectorale studie zonevreemde bedrijven", opgemaakt in 1997, hernomen in 1998.

Tijdens de plenaire vergadering van 18 oktober 2001 werd in het kader van het SBPA fase 3 voor de sectorale studie zonevreemde bedrijven door ARP en ROHM West-Vlaanderen gesteld dat:

Er een actualisatie moet gebeuren bij het volgend sectoraal bijzonder Plan van aanleg (nvdr zal wellicht ook nodig zijn in het kader van het structuurplan).

Bijgevolg wordt in onderhavig document de globale gemeentelijke benadering geschetst, puttend uit het voorliggend voorontwerp van GRS. Deze actualisatie gebeurde reeds bij het SBPA fase 4.

4. aanpak

De bedrijven Dewitte – Vandecaveye, Kerckaert en Vandecaveye Jan, gaven te kennen dat ze een dringende uitbreidingsbehoefte hebben en/of een planologische probleemstelling kennen. Het bedrijf Kerckaert is een bedrijf dat reeds werd opgenomen in fase 1 en goedgekeurd werd bij M.B. dd. 24.07.1998.

5. geselecteerde bedrijven

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de 3 bedrijven, met hun respectievelijke ligging, die uiteindelijk geselecteerd zijn voor opname in deze vijfde fase.

nr.	bedrijf	adres
5/1	Bvba De Witte-Vandecaveye	Tieltsesteenweg 19, Wingene
5/2	Kerckaert	Morellestraat 1, Wingene
5/3	Vandecaveye	Beernemsteenweg 14, Wingene

6. ruimtebalans

Bruto oppervlakte bestaande toestand:	01ha 85a 47ca
Bruto oppervlakte uitbreiding:	00ha 65a 45ca
Netto oppervlakte bestaande toestand:	00ha 44a 38ca
Netto oppervlakte uitbreiding:	00ha 66a 10ca
Totale oppervlakte van de bpa's:	02ha 51a 02ca

1. de bestaande ruimtelijke structuur op mesoniveau

De gemeente Wingene op mesoniveau doorlichten betekent dat binnen de gemeentegrens van Wingene de ruimtelijk structurerende elementen worden gelokaliseerd en onderzocht. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste structurerende elementen in de gemeente en wordt daarna overgegaan tot een uitgebreidere analyse van alle structurerende elementen van Wingene. Deze bestaat uit de nederzettingsstructuur, de socio – culturele en recreatieve structuur, de ruimtelijk – economische structuur, de verkeers- en vervoersstructuur en de open ruimte structuur (natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur).

1.1. globale bestaande ruimtelijke structuur op mesoniveau

1.1.1. hoofdcomponenten en structurerende elementen op mesoniveau

■ hoofdcomponenten bestaande ruimtelijke structuur

Bij de beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur, kunnen vier hoofdcomponenten onderscheiden worden, namelijk:

- de nederzettingsstructuur, bestaande uit twee hoofdcomponenten, namelijk de kern van Wingene en de bipool Zwevezele-Hille. Daarnaast zijn nog een aantal kleinere woonconcentraties, hetzij historisch gegroeid (Wildenburg, Sint-Jan, Sint-Elooi,...), hetzij eerder gepland (Sint-Pietersveld, Sprookjesdreef en Vorsevijvers). Tot slot wordt Wingene gekenmerkt door sterk verspreide bebouwing.
- de open ruimte, bestaande uit landbouwgebied en boscomplexen; de boscomplexen zijn veelal restanten van voormalig veldgebieden en situeren zich voornamelijk in het zuidoosten van de gemeente.
- de concentraties van economische activiteiten, waarvan de grootste zich langs de N50 ter hoogte van Hille bevindt; daar is ruimte voor zowel lokale als regionale bedrijvigheid. Nabij Wildenburg situeert zich nog een regionaal bedrijventerrein; ten noorden van de kern van Wingene bevindt zich het lokaal bedrijventerrein “Verrekijker”
- de lijninfrastructuren, met als voornaamste element de N50 tussen Kortrijk en Brugge die dwars doorheen de gemeente snijdt en waarlangs onder meer het bedrijventerrein “Hille” t.h.v. de kern van Hille gelegen is. Voorts wordt de gemeente van noord – oost (Beernem) naar west (Lichtervelde) doorsneden door de N370 die door de centra van Wingene en Zwevezele loopt. Op de grens met Lichtervelde loopt de E403, de snelweg tussen Kortrijk en Brugge. De gemeente heeft geen station en er lopen geen spoorlijnen door de gemeente

■ de structuurbepalende elementen op mesoniveau

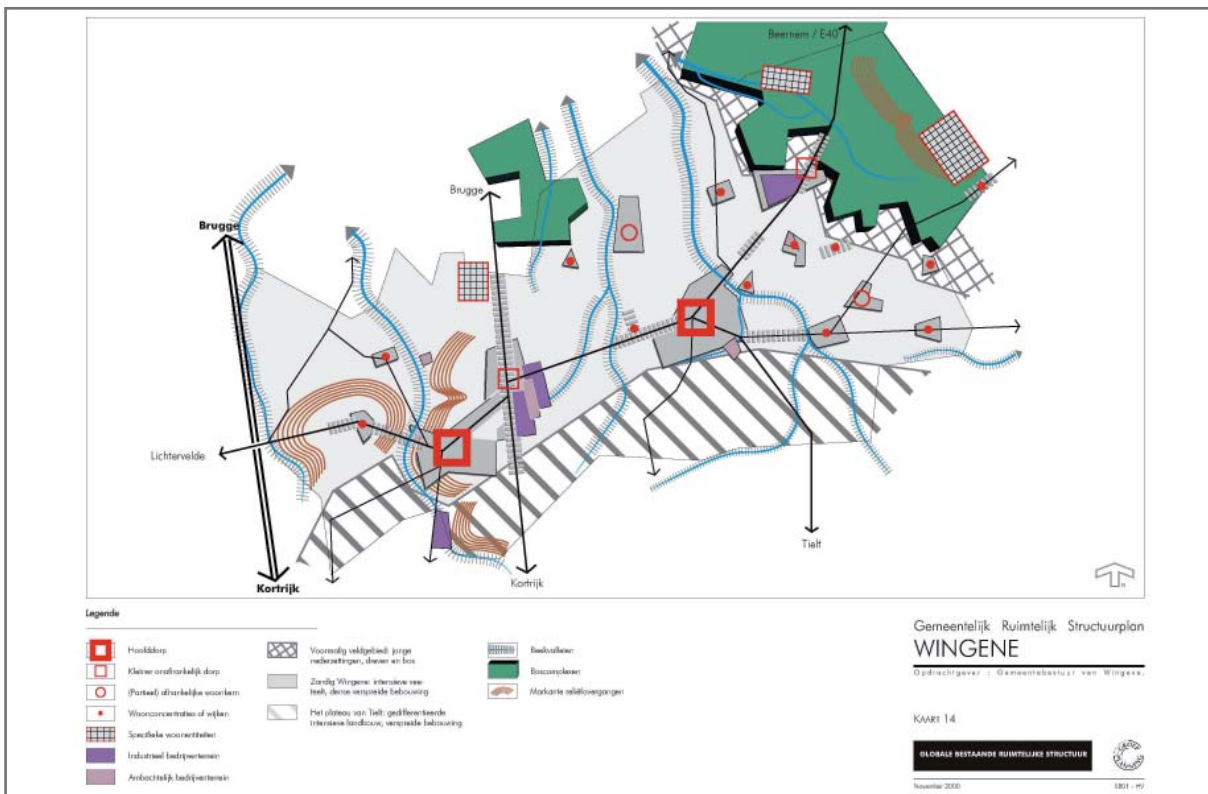
De ruimtelijke structuur van Wingene bestaat globaal beschouwd uit de volgende elementen:

- een sterk gedifferentieerde nederzettingstructuur
- de sterk ruimtelijk structurerende boscomplexen en beekvalleien
- drie open-ruimte gebieden

Wingene heeft diverse types van nederzettingen. Enerzijds zijn er de kernen die op lokaal niveau onafhankelijk functioneren. Zij zijn de kapstok van de Wingense nederzettingsstructuur. Daarin zijn Wingene en Zwevezele de twee hoofddorpen en Hille, en Wildenburg de twee kleinere onafhankelijke dorpen. Om en rond deze onafhankelijke dorpen bevinden zich de grotere concentraties bedrijven. Anderzijds zijn er in Wingene, naast deze op lokaal niveau zelf voorzienende dorpen, ook een groot aantal nederzettingen die volledig (of gedeeltelijk) afhankelijk zijn in het voorzien van de dagelijkse behoeften. Zij bestaan onder de vorm van (partieel) afhankelijke dorpen, woonconcentraties of wijken, speciale woonwijken en de verspreide bebouwing. De boscomplexen en beekvalleien spelen ruimtelijk en ecologisch een niet te onderschatten rol in Wingene. Binnen de gemeentegrenzen komen er twee grote eenheden bos voor, nl. de uitlopers van de Munkbossen en de eenheid om en rond de Blauwhuisbossen - Sint-Pietersveld. Beide maken zij deel uit van grotere gehelen die boven de grenzen van Wingene uitstijgen.

Hun ruimtelijke invloed blijkt uit hun omvang, ruimtelijke spreiding, samenstelling, tewerkstelling en de functies die ze vervullen. Voornamelijk op ecologisch vlak zijn de boscomplexen samen met de beekvalleien de hoofdelementen. De beken vormen een belangrijk net van corridors voor fauna en flora binnen een agrarisch intensief landschap. De open ruimte van Wingene bestaat uit drie deelgebieden, nl. het ‘zandig Wingene’, ‘het plateau van Tielt’ en het ‘Voormalig Veldgebied’. Het ‘zandig Wingene’ wordt gerelateerd aan het houtland. Het is een landbouwgebied met voornamelijk intense veeteelt en een dens verspreide bebouwing. Op het ‘plateau van Tielt’ is de landbouw dan

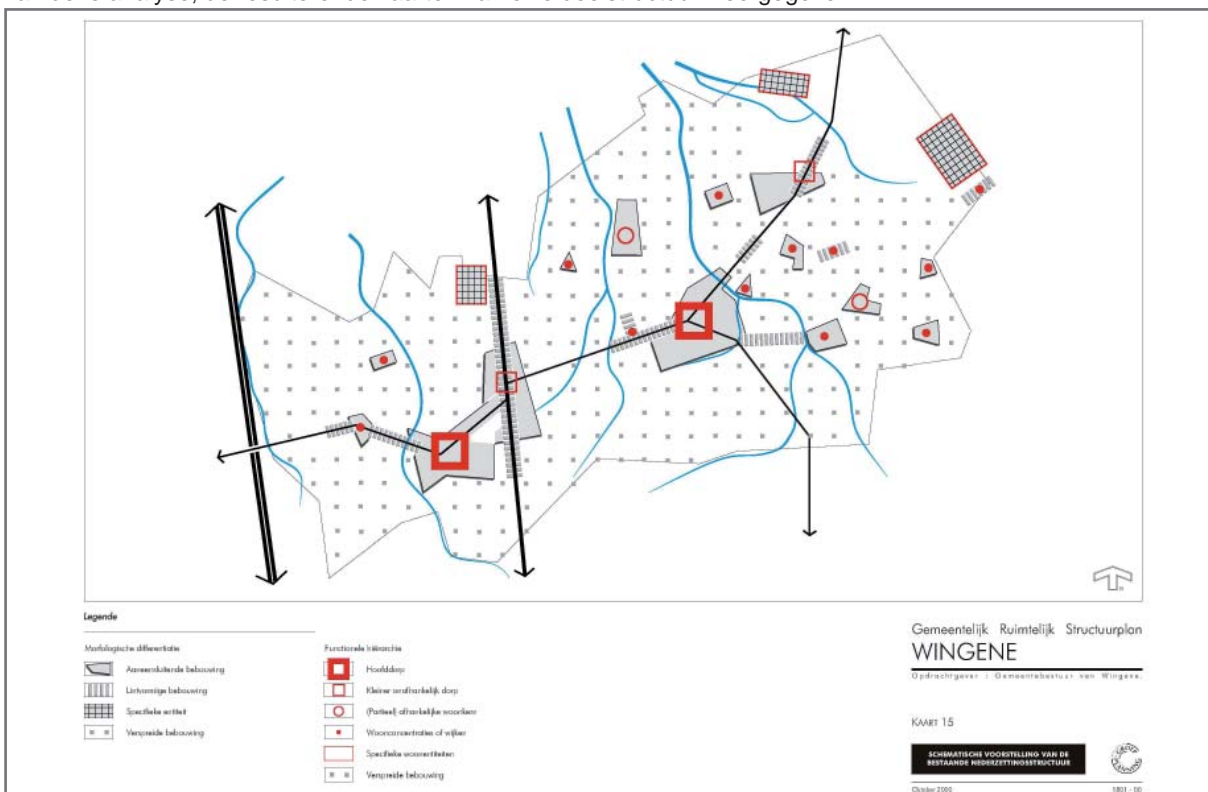
weer gedifferentieerder en is de verspreide bebouwing minder dens. Men kan hier spreken van een eerder open akkerlandgebied met een beperk aantal veeteeltbedrijven.



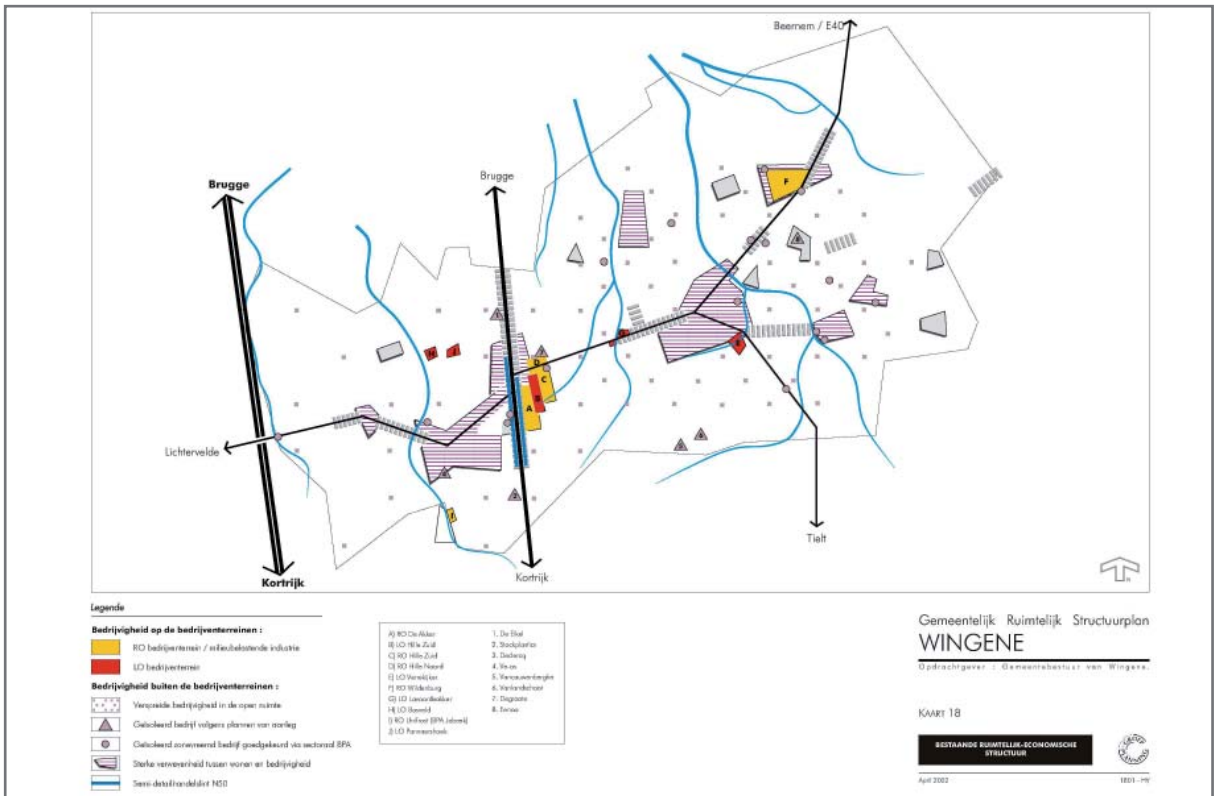
Kaart 1: Globale bestaande ruimtelijke structuur - bron: Groep Planning

1.2. bestaande ruimtelijke structuur op mesoniveau van de diverse deelstructuren

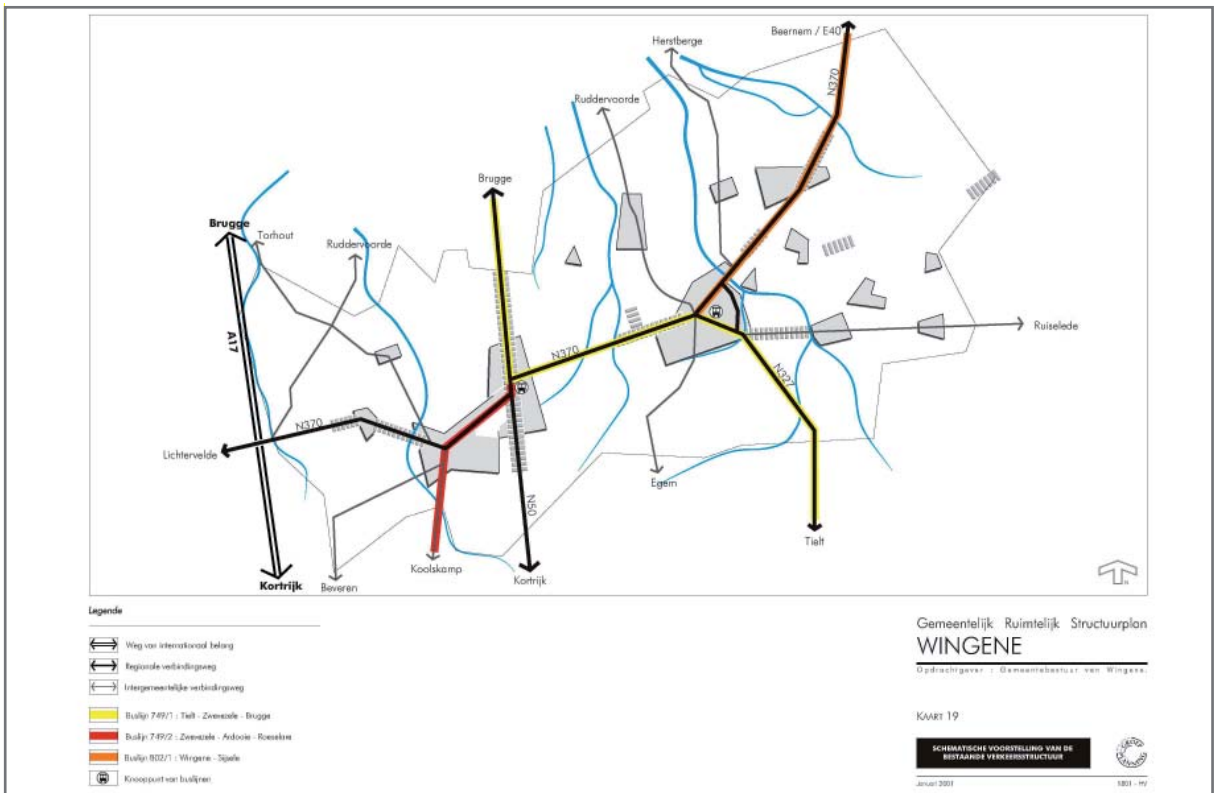
In het voorontwerp van het GRS is op de bestaande ruimtelijke structuur op mesoniveau van Wingene verder ingezoomd op basis van een diepgaande analyse van de diverse ruimtelijke structuren. Hieronder worden, als synthese van deze analyse, de resulterende kaarten van elke deelstructuur weergegeven.



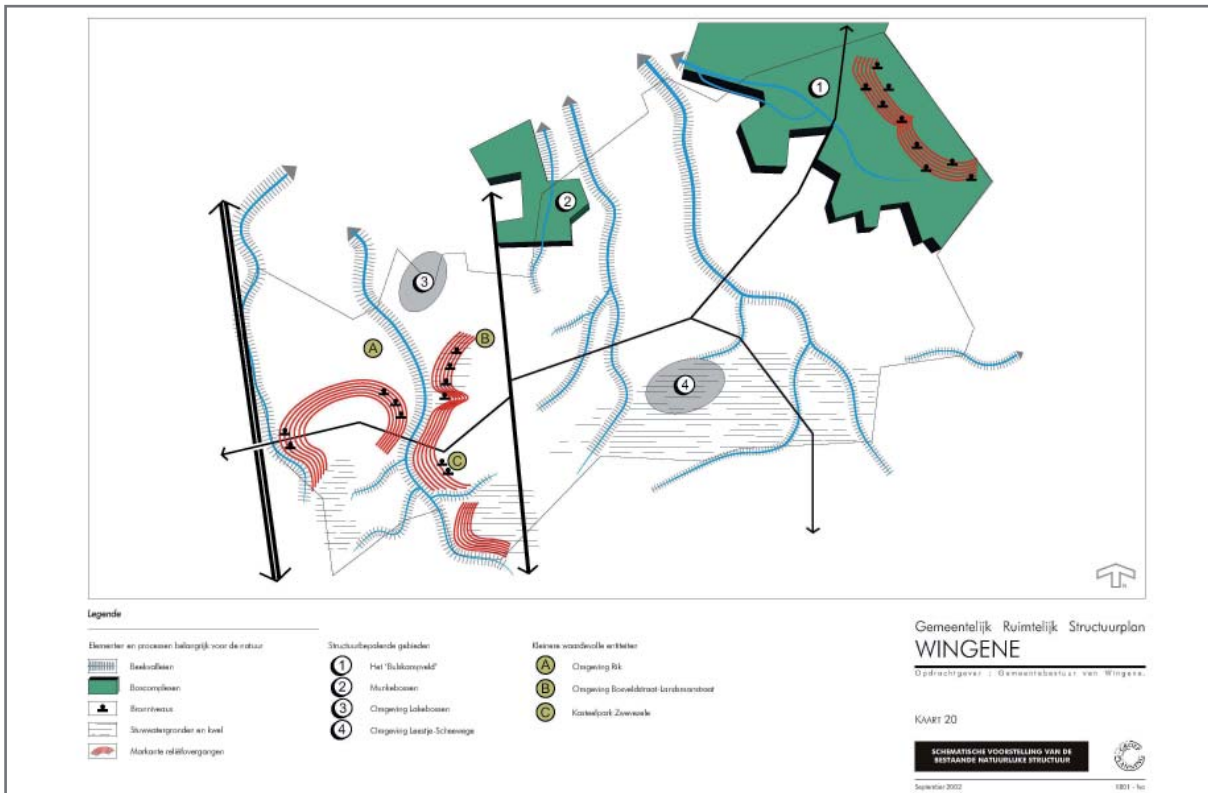
Kaart 2: Bestaande nederzettingsstructuur op mesoniveau - bron: Groep Planning



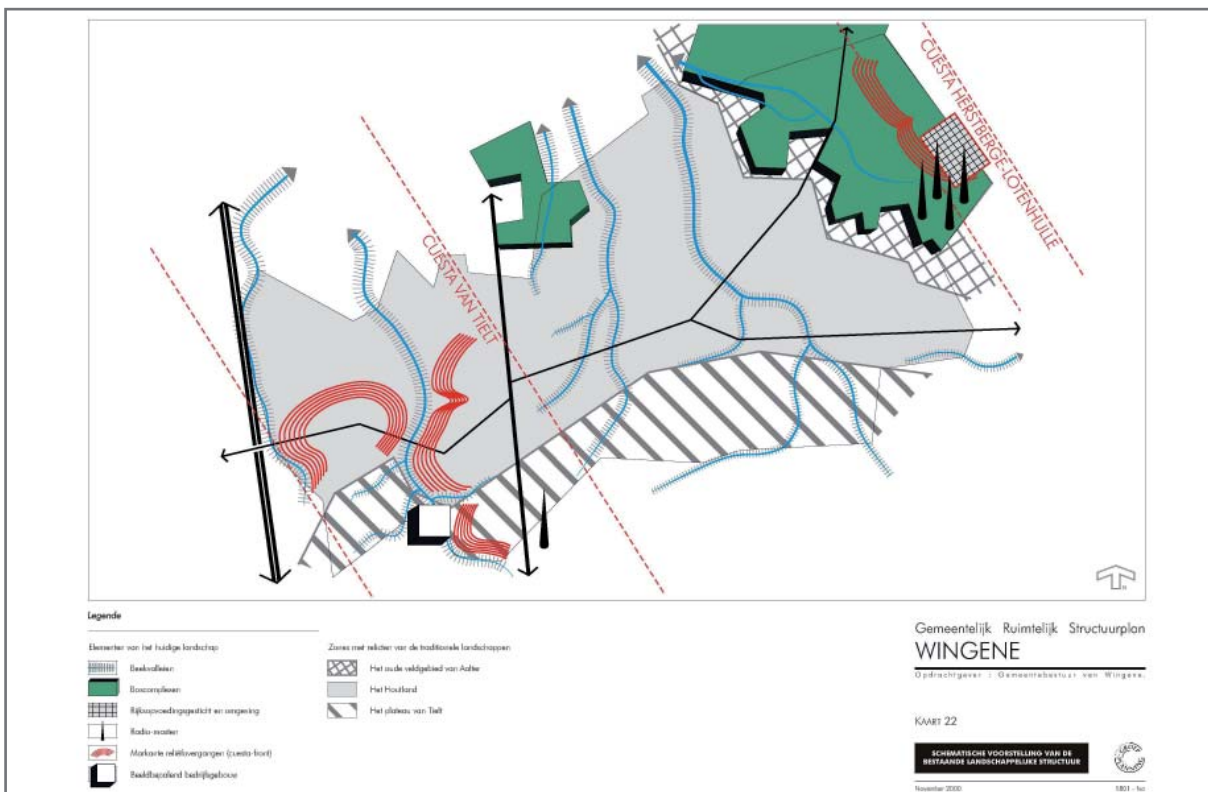
Kaart 3: Bestaande ruimtelijk-economische structuur op mesoniveau - bron: Groep Planning



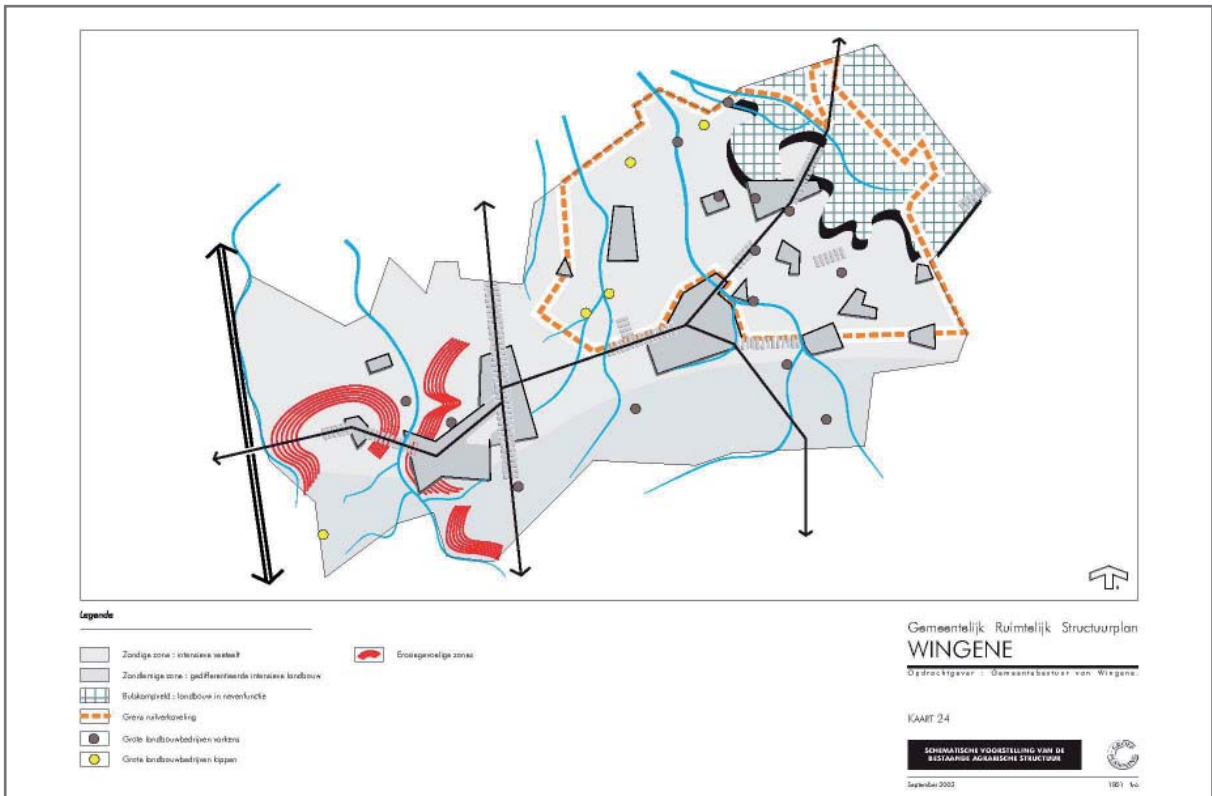
Kaart 4: Bestaande verkeersstructuur op mesoniveau - bron: Groep Planning



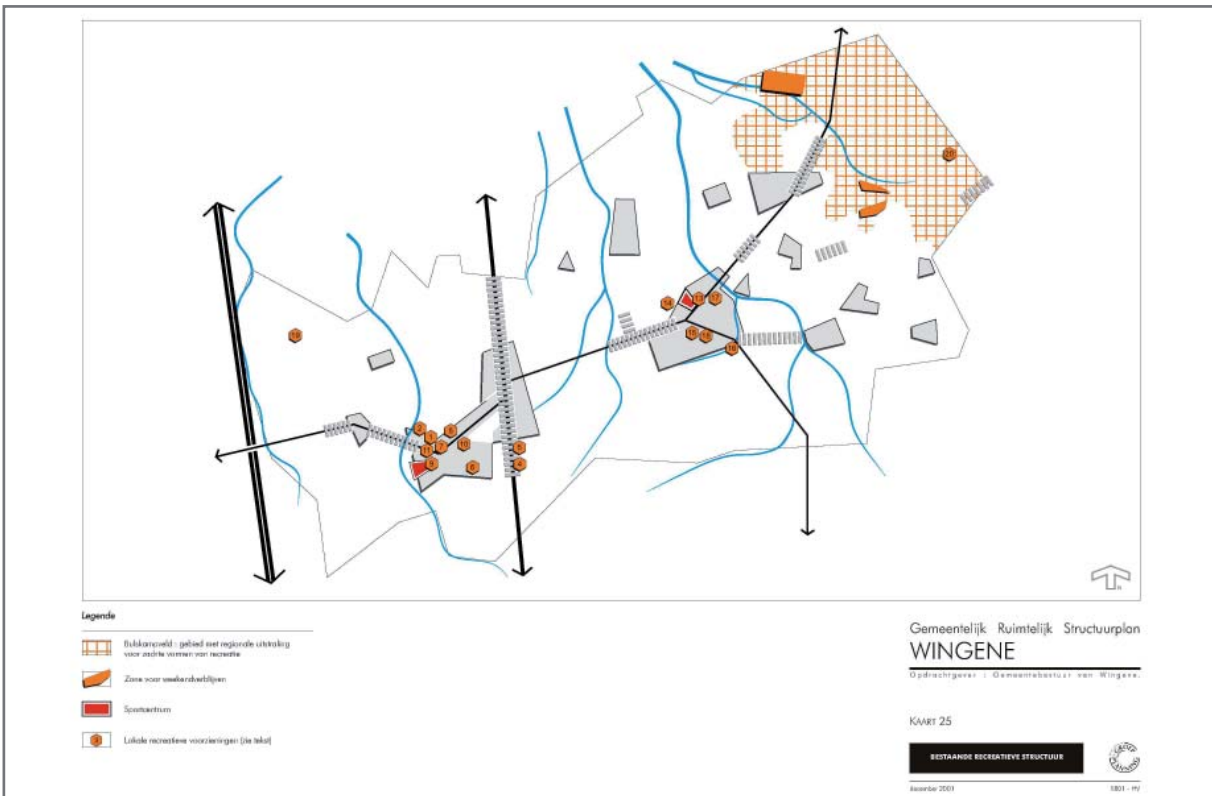
Kaart 5: Bestaande natuurlijke structuur op mesoniveau - bron: Groep Planning



Kaart 6: Bestaande landschappelijke structuur op mesoniveau - bron: Groep Planning



Kaart 7: Bestaande agrarische structuur op mesoniveau - bron: Groep Planning



Kaart 8: Bestaande recreatieve structuur op mesoniveau - bron: Groep Planning

1.3. de bestaande ruimtelijk – economische structuur op mesoniveau

1.3.1. globale schets inzake industriële en ambachtelijke bedrijvigheid

■ algemene evolutie

Het zuidoostelijk deel van West-Vlaanderen is een sterk geïndustrialiseerd gebied. Er komen zowel een sterke spreiding als enkele concentraties van economische activiteiten voor. Dit blijkt ook uit de benadering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, waarbij naast de stedelijke gebieden Roeselare, Kortrijk, Tielt en Waregem ook Ardooe, Meulebeke, Wielsbeke, Staden, Hooglede en Wingene in de arrondissementen Roeselare en Tielt als specifieke economische knooppunten worden weerhouden. Binnen de regio zijn er echter sterke verschillen tussen de arrondissementen en tussen de gemeenten onderling en dit zowel naar aard als ontwikkeling van de bedrijvigheid. In Wingene is vooral de bouwsector en de metaalsector aanwezig.

Handel en diensten maken deel uit van een goed functionerende leefstructuur. Ze zijn dan ook onlosmakelijk verbonden met de woonfunctie en behoren tot het wonen in ruime zin. De zuivere detailhandel en diensten naar de bevolking zijn in Wingene op zich weinig structurerend, maar veelal louter een aanvulling op het wonen.

■ ruimtelijke context

Onder de ruimtelijk economische structuur worden zowel de industriële en ambachtelijke bedrijvigheid als de handel, horeca en diensten gegroepeerd.

In 2004 bedroeg het aandeel van de totale bebouwde oppervlakte ingenomen door **industrie, ambacht en opslag** in Wingene met 87,9ha, 1,3% van de totale gemeentelijke oppervlakte of 9,8% van de bebouwde oppervlakte.

De ambachts-, industriegebouwen en opslagruimten zijn op 20 jaar tijd (1983-2004) met 170% toegenomen. De toename van de opslagruimtes is enorm, en houdt praktisch een verdrievoudiging in.

De toename **handel, horeca en kantoren** is beperkter en bedraagt 40% over een periode van 20 jaar. Het aandeel handel, horeca en kantoren bedraagt met 24,9ha slechts 0,36% van de totale oppervlakte of 2,7% van de bebouwde oppervlakte.

	1983	1993	2004
Industrie en ambacht	25,0 ha	37,9 ha	59,8 ha
Opslag	7,5 ha	15,6 ha	28,1 ha
Kantoren	0,4 ha	0,5 ha	1,0 ha
Handel en horeca	17,2 ha	21,8 ha	23,9 ha
Totale opp. Gebouwen voor economische activiteiten	50,1 ha	77,0 ha	112,8 ha

■ analyse bestaande bedrijven met bezoldigde tewerkstellingen

In 1993 waren er 315 inrichtingen gevestigd binnen Wingene, in 1998 waren er dit 337. Op 30 juni 2002 waren er in totaal 363 inrichtingen gevestigd binnen Wingene, meer specifiek 41 bedrijven in de primaire sector, 141 bedrijven in de secundaire sector (waarvan 74 industrie en 67 in de bouw) en 180 inrichtingen in de tak handel en diensten.

1.3.2. situering van de industriële en ambachtelijke bedrijvigheid

■ analyse van het aanbod aan bedrijventerreinen op 01-07-2006

Evaluatie van de bestaande bedrijventerreinen

De bestaande industriële en ambachtelijke zones zijn nagenoeg volledig bezet, ofwel is er een optie op de resterende kavels. Onderstaande tabel geeft voor elk bedrijventerrein een benaderende oppervlakte en bezettingsgraad:

naam	oppervlakte volgens GP / BPA	bezettingsgraad
Hille Zuid LO	11ha 47a 07ca	Praktisch uitverkocht, op 1 terrein na: 4.964m ²
Verrekijker LO	09ha 50a 00ca	Uitverkocht
Wildenburg RO / LO	28ha 30a 00ca	Volzet
Hille / Akkerstraat RO	28ha 34a 96ca	Volzet
Hille Noord RO	07ha 80a 00ca	Volzet
Hille Zuid RO	09ha 80a 00ca	Nog 1 lot in optie

Tabel 1: Evaluatie van de bestaande bedrijventerreinen

De belangrijkste bedrijventone situeert zich te "**Hille**" en heeft een totale oppervlakte van 57ha42a 03ca. Op het oorspronkelijke gewestplan van 1979 was hier enkel een zone van 26ha 70a 00ca voor milieubelastende industrieën (" Akkerstraat"). Akkerstraat RO is gelegen ten oosten van de N50 en ten westen van Hille Zuid LO.

Dit terrein is volledig volzet en huisvest 30 bedrijven. "Akkerstraat" betreft dus het oudste gedeelte van de Hille. Het gedeelte ten noorden van de Industrieweg omvat 3 lokale bedrijven en wordt meegerekend met Hille Zuid LO. Een gedeelte is via BPA Hille bestemd als zone voor tuinbouwbedrijf, maar heeft welliswaar als nabestemming een ambachtelijk karakter. Op dit terrein is het bedrijf Plastimetal Joris Ide dominant aanwezig, nl. met een oppervlakte van 11ha 20a 53ca ten noorden van de Akkerstraat en 01ha 84a 44ca recent aangekochte uitbreidingsoppervlakte ten zuiden van de Akkerstraat. Het bedrijf plant aansluitend nog een verdere uitbreiding in oostelijke richting, en dit via de opmaak van een PRUP. Deze procedure is lopende. In 1994 en 1995 waren er twee gedeeltelijke wijzigingen van het gewestplan, in functie van de uitbreiding van de bedrijventone. Hierdoor werd respectievelijk 3ha ("Akkers- traat / Industrieweg") industriegebied bijgecreëerd, en 10ha voor lokale bedrijvigheid met openbaar karakter ("Hille Zuid LO"). Dit lokaal bedrijventerrein was noodzakelijk voor de herlocalisatie van een aantal bedrijven gelegen in het landbouwgebied. Er zijn 27 bedrijven gevestigd op Hille Zuid LO. Verder heeft wvi een projectzone van 5.640m² gereserveerd voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw. De plannen zijn in opmaak. Er zullen huurmodules met koopoptie aangeboden worden.

In 1998 volgde een gewestplanwijziging waarbij nog eens 18ha agrarisch gebied omgezet werd naar regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter ("Hille Noord en Zuid RO "). Hille Noord RO omvat 7ha 80a en sluit westelijk aan bij de kern Hille en is gelegen ten noorden van de N371. Dit terrein is op heden volledig ingenomen, groten- deels door NV Degroote (ca. 6ha 50a). Het bedrijf plant nog een verdere uitbreiding westelijk, via de opmaak van een PRUP. Deze procedure is lopende.

Hille Zuid RO omvat een oppervlakte van 9ha 80a en is westelijk gelegen ten opzichte van Hille Zuid LO. Van de 7 percelen is op één na (1ha), alles reeds verkocht en bebouwd.

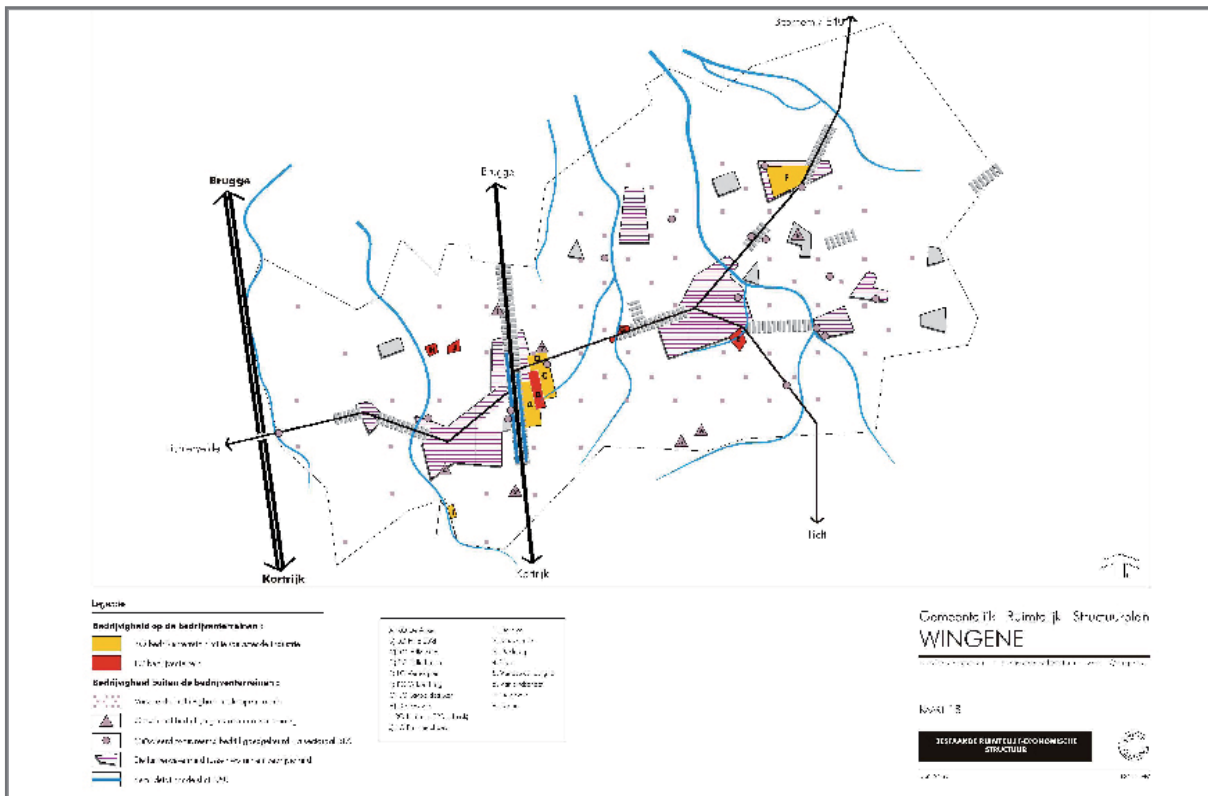
"**Wildenburg**" is een zone voor milieubelastende industrieën (28ha), gelegen aan de rand van de bosgebieden in het noordoosten van de gemeente, aansluitend op de kern Wildenburg en op korte afstand van de E40. Dit terrein is volledig in particuliere eigendom en is volledig ingenomen; er zijn 34 bedrijven gevestigd op dit terrein. Een deel van deze bedrijven houdt zich bezig met handelsactiviteiten (o.a. drankenhandel, vleeshandel,...)

"**Verrekijker**" is een ambachtelijke zone die ten zuiden aansluit bij de kern van Wingene en een totale oppervlakte heeft van 9,5ha. Via het BPA "Ambachtelijke zone Verrekijker" van 1993 is het terrein uitgebreid met ca 2ha (oor- spronkelijk 6,5 ha binnen het gewestplan). Er zijn 18 bedrijven gevestigd op dit terrein dat vooral geschikt is voor centrumgebonden en kleinere bedrijven. Daarnaast verhuurt de nv Bedrijvenpark Wingene nog 7 ambachtelijke doorganggebouwen met een totale bebouwde oppervlakte van 1.740m² aan 6 bedrijven. Alle uitrustingswerken werden voltooid in 2000. Een uitbreiding met 4,5ha werd recentelijk goedgekeurd bij MB dd. 23-11-2005.

Hiernaast zijn er in de gemeente nog een aantal verspreid gelegen kleinere zones voor bedrijvigheid die overeen stemmen met individuele bedrijven: meubelfabriek De Eikel en Stockplastics langs de N50, papierfabrikant Decler- cq langs de Hillesteenweg, bloedver-werkend bedrijf Ve-os in de Koolskampstraat, houthandels Vancauwenberghe en Van-landschoot in de Ratelingstraat, en Degroote Trucks en Trailers in de Boterstraat (aansluitend op Hille Noord). Deze zeven kleinere ambachtelijke en industriezones zijn samen goed voor ca. 6ha.

naam	Oppervlakte volgens GP	Datum
De Eikel / Bruggesteeweg	01ha 44a 65ca volzet	MB 17-12-1979
Van Landschoot, Ratelingestraat	00ha 80a 48ca volzet	MB 17-12-1979
Vancauwenberge, Ratelingestraat	00ha 42a 40ca volzet	MB 17-12-1979
Degroote, Boterstraat	00ha 78a 00ca volzet	MB 17-12-1979
Veos - Meiboomstraat	00ha 77a 14ca volzet	MB 17-12-1979

Tabel 2: Evaluatie van de bestaande individuele bedrijventerreinen



Kaart 9: Bestaande ruimtelijk economische structuur - bron: Groep Planning

Evolutie bestemde oppervlakte aan bedrijventerreinen

Specifiek is de laatste jaren volgende oppervlakte bestemd aan bedrijventerreinen via gewestplanwijzigingen of BPA's:

Naam BPA / gewestplan	Oppervlakte	Datum
Akkerstraat / Industrieweg	03ha 00a 00ca	08-09-1993
Hille Zuid LO	10ha 10a 00ca	19-04-1994
Hille Zuid RO	09ha 80a 00ca	15-12-1998
Hille Noord RO	07ha 50a 00ca	15-12-1998
Papier Declercq, Hillesteenweg	01ha 23a 65ca	15-12-1998
Stockplasticks, Bruggesteenweg	01ha 18a 66ca	15-12-1998
BPA Verrekijker	02ha 92a 28ca	10-09-2002
BPA 't Raakske	02ha 22a 15ca	09-02-2002
BPA Pannaershoek	03ha 60a 00ca	25-02-2002
BPA Verrekijker uitbreiding	04ha 50a 00ca	23-11-2005
Totaal	+ 46ha 06a 74ca	

Tabel 3: Evolutie bestemde oppervlakte aan bedrijventerrein volgens bpa's en gewestplanwijzigingen

Bedrijvigheid in de woonkern van Wingene

Uit de bedrijveninventaris van de gemeente blijkt dat er in Wingene 233 geïsoleerde bedrijven voorkomen (situatie 1997). Daarvan zijn er 137 of 59% gelegen in een woonzone en 9% of 22 bedrijven zijn gelegen in een daarvoor bestemde zone, nl. voor ambachtelijke en/of lokale bedrijvigheid. Het hoge percentage geïsoleerde bedrijven in de woonzones wijst op een sterke verwevenheid tussen de ambachtelijke bedrijvigheid en het wonen. Daarbij gaat het voornamelijk over bouwondernemingen en aanverwante bedrijven (28%), houtbewerkingsbedrijven (21%), garage- en autowerkplaatsen (13%), vleesverwerkende en voedingsbedrijven (9%) en metaalbewerkende bedrijven (8%). Meestal zijn dit niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven.

Leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en terreinen

Volgende bedrijfsgebouwen waren / zijn leegstaand:

- De melkerij en kaasmakerij Aldis op de Verrekijker sloot zijn deuren in 1994. De gebouwen langs de Tielstraat werden afgebroken en de gronden werden via BPA Oude Melkerij (MB 10.1.2002) omgevormd tot dienstzone.

- Twee andere gebouwen werden in 1999-2000 door NV Bedrijvenpark Wingene die gevormd wordt door GOM en Belgomilk omgebouwd tot doorgangsgebouwen voor ambachtelijke starters. Het betreft 7 modules met een totale oppervlakte van 1.700 m².
- Een derde gebouw werd op basis van BPA Oude Melkerij bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Een deel wordt reeds gebruikt als jeugdhuis en een ander deel werd omgevormd tot polyvalente feest- en fuifzaal (405 m² netto oppervlakte).
- De oude Seyntexweverij gelegen begin van de Egemstraat die verlaten werd midden de jaren 80 werd omstreeks 1998 aangekocht door de WVI en afgebroken. De zone gelegen midden de woonzone werd herbestemd als projectzone voor huisvesting. Een project voor de bouw van een 12-tal koop- en huurwoningen is lopende in samenwerking met de WVI en sociale huisvestingsmaatschappij De Mandelbeek.
- De oude hemdenfabriek Bouckaerts-shirtmakers, gelegen in het begin van de Rozendalestraat sloot in 1998 zijn deuren. Het gebouw werd aangekocht door de sociale bouwmaatschappij De Mandelbeek die een bouwvergunning heeft bekomen voor de verbouwing tot 16 sociale appartementen.

Op dit ogenblik zijn er geen andere relevante gebouwen opgenomen op de leegstandlijst.

Andere leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen of terreinen zijn niet aanwezig in de woonzones en op de bedrijventerreinen. In de landbouwzones is er wel sprake van een onderbenutting van gebouwen op een aantal voormalige landbouwbedrijfszetels

■ zonevreemde bedrijven (Toestand 1997)

De verspreide bedrijvigheid werd in 1997 onderzocht door WITAB. De studie had als doelstelling de zonevreemde bedrijvigheid te onderzoeken, na te gaan hoe groot de problematiek in Wingene is en oplossingen te formuleren zodat de economische activiteiten levensvatbaar blijven, versterkt kunnen worden en op lange termijn kunnen groeien.

In eerste instantie werd een inventaris van de geïsoleerde bedrijven opgemaakt. Geïsoleerde bedrijven zijn bedrijven die verspreid – ruimtelijk geïsoleerd – in de gemeente voorkomen. Er worden daarin drie types onderscheiden:

geïsoleerde bedrijven gelegen in de woonzones

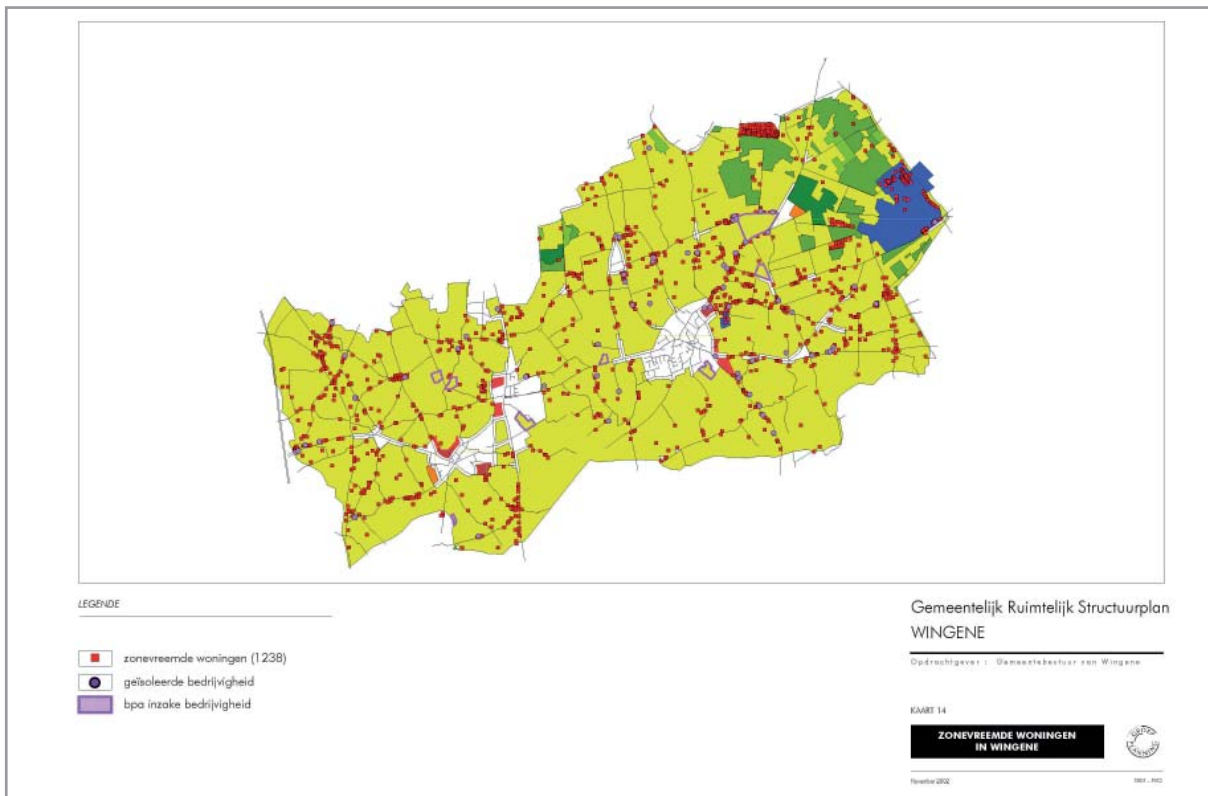
geïsoleerde bedrijven gelegen in agrarische- en groengebieden

geïsoleerde bedrijven gelegen in een zone voor bedrijvigheid (paarse vlekjes)

Op basis daarvan werd een beleidsstrategie t.o.v. deze problematiek voorgesteld. De gemeente Wingene opteerde voor een gefaseerde aanpak van de zonevreemde activiteiten. Er werd een sectoraal BPA opgemaakt in meerdere fases nl. MB 24/07/1998, MB 19/09/2000, MB 10/04/2002, en een vierde fase is momenteel in procedure. Eén regionaal bedrijf werd doorgedragen voor opname in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor de resterende kleinschalige zonevreemde bedrijven of activiteiten waarvoor een bestemmingswijziging niet aangewezen is, dringt zich de noodzaak op om binnen het GRS een aangepast referentiekader uit te werken.

Uit de bedrijveninventaris van de gemeente blijkt dat er in Wingene 233 geïsoleerde bedrijven voorkomen (situatie 1997). Daarvan zijn er 137 of 59% gelegen in een woonzone. 72 bedrijven of 32% liggen in agrarisch- of groengebied en 9% (22 bedrijven) ligt in een daarvoor bestemde zone, nl. voor ambachtelijke en/of lokale bedrijvigheid. Het hoge percentage geïsoleerde bedrijven in de woonzones wijst op een sterke verwevenheid tussen de ambachtelijke bedrijvigheid en het wonen. Daarbij gaat het voornamelijk over bouwondernemingen en aanverwante bedrijven (28%), houtbewerkingsbedrijven (21%), garage- en autowerkplaatsen (13%), vleesverwerkende en voedingsbedrijven (9%) en metaalbewerkende bedrijven (8%). Meestal zijn dit niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven. Buiten de woonzones komen de geïsoleerde bedrijven sterk verspreid voor. De densiteit is het hoogst in de deelgemeente Wingene.

74 van het totaal aantal geïsoleerde bedrijven in de gemeente waren dus zonevreemd op het moment van de studie (1997). De meeste van deze bedrijven zijn geheel of gedeeltelijk gelegen in agrarisch gebied.



Kaart 10: Zonevreemde woningen en bedrijven in Wingene - bron: Groep Planning

■ kleinhandel en commerciële diensten

De locatie, de omvang en het aangeboden assortiment bepalen het ruimtelijk voorkomen van de kleinhandel. Dit uit zich o.a. in het voorkomen van verschillende types handelzaken, zoals detailhandelzaken, grootschalige detailhandelzaken, grootwarenhuizen, shoppingcentra en discounts. De detailhandel van Wingene is over het algemeen kleinschalig van aard en komt in min of meer geconcentreerde gebieden voor:

Kernwinkelgebied van Wingene: dit zijn de straten waar de winkels een belangrijk aandeel uitmaken van het straatbeeld – zij het sterk verweven met wonen, horeca en openbare en zakelijke dienstverlening –. Dit speelt zich af langs de Tielstraat, het Kerkplein, de Markt, de Oude Bruggestraat en de Beernemstraat. De aard van het handelsgebeuren is gericht op het lokaal verzorgende karakter van de kern van Wingene en de onmiddellijke omgeving.

Kernwinkelgebied van Zwevezele: ook in de kern van Zwevezele bestaat het kernwinkelgebied uit een aantal straten waar de winkels een belangrijk aandeel uitmaken van het straatbeeld. Dit speelt zich af langs de Bruggestraat, de Lichterveldestraat, het Marktplein en de Tramstraat. Ook hier is het handelsgebeuren gericht op het lokaal verzorgende karakter van de kern en de onmiddellijke omgeving.

Detailhandelslint N50-Hille: langs de N50 ter hoogte van Hille bevindt zich een lintvormige detailhandelsconcentratie. Hier zijn de detailhandelszaken grootschaliger dan in de beide kernwinkelgebieden. Hun verzorgend karakter overschrijdt dan ook het lokaal niveau.

De meer geïsoleerde handelszaken komen voor als:

Verspreide kleinhandel: dit is kleinhandel die meestal verzorgt op buurniveau en die verspreid voorkomt in kernen, gehuchten en andere woonconcentraties. De aard van hun handelsgebeuren is strikt lokaal.

Geïsoleerde grootschalige detailhandelszaken: dit zijn vrij grote vestigingen met lokale reikwijdte die alleenstaand ontstaan zijn langs bv. intergemeentelijke en regionale verbindingswegen. Zoals het tuin- en platiekcentrum langs de Beernemsteenweg (N370).

1.3.3. BPA-strategie inzake economische bedrijvigheid

■ BPA's van het klassieke type

Voor een aantal bedrijven gelegen in agrarisch gebied, is in het verleden reeds een BPA opgesteld om de juridische toestand te regulariseren:

BPA Pannaershoek voor bedrijf Devos (momenteel in herziening).

BPA Lavoordeakker voor het papierbedrijf Declercq langs de Hillesteenweg.

BPA Yoobeek en uitbreiding voor een klein gedeelte van het bedrijf Unifrost op grondgebied van Wingene. Het grootste deel van Unifrost ligt in Ardoois.

BPA 't Raakske voor het bouwbedrijf Van Eeno in de Rakestraat.

■ sectoraal BPA Zonevreemde bedrijven

In 1998 werd een eerste sectoraal BPA goedgekeurd waarbij oorspronkelijk 29 zonevreemde bedrijven werden opgenomen. Dit BPA werd bij ministerieel besluit van 24.07.1998 goedgekeurd; de onderdelen 1/2 Trans-Beton/De-lintex, 1/6 Goethals, 1/9 Vandecaveye, 1/14 Deblaere, 1/18 De Groote Trucks, 1/20 Fraeyman, 1/21 Electro-Tech, 1/25 Ide-Plastimetal, 1/26 Devos en 1/28 Caerels werd goedkeuring onthouden. Voor 1/21 Electro-Tech was deze onthouding slechts gedeeltelijk.

DeelBPA nr. 1/29 Wallecan Erwin en Wallecan L., en het deelBPA nr. 1/11 Verhenne werden in herziening gesteld en werden goedgekeurd bij ministerieel besluit van 16-12-2002. Het deelBPA nr. 1/24 NV Verbeke werd eveneens in herziening gesteld en werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 20-06-2004.

Een tweede sectoraal BPA zonevreemde bedrijven werd bij ministerieel besluit van 19 september 2000 goedgekeurd; 3 deelplannen werden volledig van goedkeuring onthouden, met name bvba Trans-beton/bvba P. Devooght, Vandecaveye en nv Philippe Vienne.

Voorgaande fase 2 werd in herziening gesteld voor het deelBPA nr. 2/2 NV Joris Ide. Deze in herzieningstelling werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 16.12.2002.

Een derde fase werd bij ministerieel besluit van 10-04-2002 goedgekeurd. Eén bedrijf dat bij de voorgaande fase II van goedkeuring werd onthouden, zijnde nv Philippe Vienne, werd in deze derde fase terug opgenomen, maar werd opnieuw van goedkeuring onthouden.

Een vierde fase is momenteel definitief aanvaard door de gemeenteraad 29-05-2006, en ligt ter goedkeuring bij de minister.

De totale oppervlakte van deze opgenomen bedrijven bedraagt:

Fase	Goedgekeurde bruto bedrijfsoppervlakte	Netto bedrijfsoppervlakte
Fase 1	16ha 63a 91ca	09ha 90a 08ca
Fase 2	05ha 11a 82ca	02ha 89a 33ca
Fase 3	01ha 53a 24ca	01ha 18a 29ca
Totaal	23ha 28a 97ca	13ha 97a 70ca

■ uitzuivering overlappende oppervlaktes tussen gewestplan en sectorale bpa's

	Gewestplan	Sectoraal BPA
Nv Papier De Clercq	12.365m ²	34.804m ²
Bvba Stockplastics	11.866m ²	10.295m ²
Van Landschoot	8.048m ²	12.957m ²
Totaal	32.279m ²	58.056m ²

De sectorale BPA's overlappen het Gewestplan dus voor 32.279m². Dit betekent dus dat de samentelling van het algemeen totaal bestemde bruto-oppervlakte bedrijventerreinen van 107ha 37a 41ca met het totaal van de sectorale BPA Fase 1, 2 en 3 van 23ha 28a 97ca moet verminderd worden met 3ha 22a 79ca.

Het algemeen totaal van de bruto bestemde oppervlakte bedrijventerreinen bedraagt aldus 127ha 43a 59ca.

■ BPA in opmaak i.f.v. economische bedrijvigheid

BPA Ambachtelijke zone Hille West

Het lokaal bedrijventerrein Hille-zuid – gericht op de behoeften van structuurondersteunend hoofddorp Zwevezele – is op zeer korte termijn bijna volledig uitverkocht. Vermits Hille in oostelijke en zuidelijke richting gereserveerd wordt voor de regionale bedrijven diende er een nieuwe zone voor lokale bedrijven gezocht. Om aan de behoeften op korte en middellange termijn tegemoet te komen wordt een nieuw lokaal bedrijventerrein voorgesteld langsheen de N50, tussen de Pastorijstraat en de Zonnebekerstraat.

De ligging van het nieuw lokaal bedrijventerrein sluit nauw aan bij het bedrijventerrein Hille en versterkt eveneens de bipool Zwevezele-Hille. De gebieden ten noorden worden immers voorzien als woonreservegebied.

Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven fase 4

In deze vierde fase werden 2 bedrijven aangegeven dat ze een dringende uitbreidingsbehoefte hebben, opgenomen. Verder werden ook twee deelBPA's in herziening gesteld. Namelijk het bedrijf Joris Ide (M.B. 16.12.2002) en het bedrijf Caerels (M.B. 19.09.2000).

Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven fase 5

In de vijfde fase die momenteel lopende is, worden 3 bedrijven opgenomen die aangegeven hebben dat ze een dringende uitbreidingsbehoefte hebben. Eén van deze drie bedrijven betreft een bedrijf dat zich nieuw gevestigd heeft op een bestaande, stedenbouwkundig vergunde site en tevens de behoefte heeft te optimaliseren. Een ander bedrijf betreft een reeds in het SBPA fase 1 opgenomen bedrijf. Het derde bedrijf combineert een para-agrarische activiteit met een kleinhandelsactiviteit en wenst de para-agrarische activiteit uit te breiden. Het wordt tevens geconfronteerd met onteigeningen voor de aanleg van een fietspad. De aanleg van dit fietspad zal ingrijpende gevolgen hebben op de bedrijfsorganisatie.

■ provinciaal RUP

De provincie heeft het initiatief genomen om 4 provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor bedrijven op te maken. De opmaak van de PRUP's beoogt vooral het bieden van rechtszekerheid aan de bestaande activiteiten, verder wordt voorzien in uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven. Alle 4 de PRUP's werden op 01-06-2006 definitief aanvaard in de Bestendige Deputatie.

Voor volgende bedrijven werd een PRUP opgemaakt;

Terra Plant International, kwekerij en groothandel in solitairplanten, Wingenesteenweg 28. Het bedrijf werd opgericht in 1997. Het bedrijf heeft uitbreidingsbehoeften in functie van een uitbreiding van de opslagloodsen, een cash & carry-hal en serres.

NV Joris Ide, productie van metalen profielen, Hille 174. Het bedrijf werd opgericht in 1982 aan de Bosveldstraat. Het bedrijf stelt momenteel ca. 100 mensen te werk. Het bedrijf heeft nood aan uitbreiding in bedrijfsgebouwen van ca. 12.400m², deze uitbreiding zal zoveel als mogelijk gericht zijn op de Akkerstraat.

NV Bedrijfswagens Degroote, aankoop, assemblage, revisie en onderhoud, opslag en verkoop van opliggers, vrachtwagens, koelwagens ed., Hille Noord 1. Het bedrijf werd begin de jaren '60 opgericht. Op korte termijn wordt er een uitbreiding langs de Boterstraat voorzien, voor opslag en parking van bedrijfsvoertuigen. Verder zullen ook een wasstraat en een stoomstraat gebouwd worden. Op middellange termijn wordt een fotohall gepland, aansluitend op de stoomstraten en wasstraat. Op lange termijn wordt een eventuele uitbreiding richting Boterstraat en Wingenesteenweg in ogenschouw gehouden.

Trans Beton en Devooght, Trans Beton; opvolging, planning en dispatching van centrale Lokeren en Roeselare, Devooght; vlasverwerkend bedrijf, Tieltsensteinweg 3a. Trans Beton heeft nood aan een uitbreiding van ca. 2000m² inzake uitbreiding stapelplaats betonelementen, de vlasactiviteit Devooght, heeft geen nood aan uitbreiding.

1.3.4. kwantitatieve-kwalitatieve analyse qua economische structuur: tewerkstelling

In 1998 waren er in Wingene in het totaal 3.660 arbeidsplaatsen, waarvan 1.700 of 47% zelfstandigen. De verdeling over de verschillende sectoren, ziet er als volgt uit:

Productietak	Aantal werknemers				Aantal zelfstandigen				Totaal arbeidsplaatsen 1998	
	1988		1998		1988		1998		abs	%
	abs	%	abs	%	Abs	%	abs	%	abs	%
Totaal primaire sector	55	3,0	111	5,7	674	42,7	579	33,8	690	18,8
Chemie	56	3,0	48	2,5						
Metaal	94	5,1	160	8,2						
Productie & verwerking vlees	84	4,5	48	2,5						
Rest voedingssector	140	7,5	66	3,4						
Textiel / leder / confectie	242	13,0	75	3,9						
Hout / papier / plastic	259	14,0	194	10,0						
Bouw	294	15,8	355	18,2						
Totaal secundaire sector	1169	63,0	946	48,6	312	19,8	374	21,8	1320	36,1
Handel	203	10,9	221	11,3						
Horeca	34	1,8	56	2,9						
Verkeer / Vervoer	82	4,4	132	6,8						
Financiële instellingen	59	3,2	96	4,9						
Overheidsadministratie	54	2,9	102	5,2						
Onderwijs	93	5,0	106	5,4						
Socio-medische verzorging	85	4,6	157	8,1						
Cultuur en overige diensten	22	1,2	21	1,1						
Totaal tertiaire sector	632	34,1	891	45,7	591	37,5	760	44,4	1651	45,1
Totaal	1856	100	1948	100	1577	100,0	1713	100,0	3661	100,0

Tabel 4: Evolutie van het aantal werknemers in Wingene tussen 1988 en 1998

Volgende conclusies t.a.v. Wingene kunnen uit de tabel getrokken worden:

In 1998 waren er in Wingene in het totaal 3.660 arbeidsplaatsen, waarvan 1.700 of 47% zelfstandigen. Ten opzichte van 1988 betekent dat een stijging met ca. 230 eenheden.

Er zijn opmerkelijke verschillen per sector: In de secundaire sector is het aantal werknemers gedaald van ca. 1.160 in 1988 tot ca. 950 in 1998. Het aantal zelfstandigen in de secundaire sector is wel toegenomen.

De tertiaire sector is nog steeds expansief, zowel wat zelfstandigen als werknemers betreft. Gemiddeld komen er te Wingene 25 werknemers per jaar bij in de tertiaire sector, vooral in de overheidsadministratie en de socio-medische sector.

De primaire sector kende globaal gezien slechts een lichte daling van het aantal arbeidsplaatsen: de daling van het aantal zelfstandigen wordt grotendeels gecompenseerd door de verdubbeling van het aantal werknemers. Ondanks deze (lichte) daling is het aandeel van de primaire sector in de totale tewerkstelling in Wingene nog steeds zeer hoog.

Op 31 december 2003 bedraagt de bezoldigde tewerkstelling 2.095 arbeidsplaatsen, en de zelfstandige tewerkstelling 1.750, zodat het totaal aantal arbeidsplaatsen 3.845 bedraagt. Ten opzichte van 1998 betekent dit een stijging met 185 eenheden.

1.3.5. potenties en knelpunten inzake ruimtelijk – economische structuur

■ potenties

Wingene is in het RSV geselecteerd als specifiek economisch knooppunt omwille van haar impact op de tewerkstelling.

Groei van de tewerkstelling

Voor het eerst komt er een aanbod van uitgeruste bedrijventerreinen, die evenwel gepaard gaat met een grote vraag en een snelle verkoop.

Uitbreidingsmogelijkheden bij de ambachtelijke zone "Verrekijker" en het regionaal bedrijventerrein "Hille".

Nagenoeg alle solitaire grootschalige zonevrije bedrijven zijn opgenomen in een sectoraal BPA zonevrije economische activiteiten.

De goede ligging en ontsluitingsmogelijkheden van bedrijventerrein Hille

■ knelpunten

Jarenlang ontbreken van aanbod aan uitgeruste bedrijventerreinen, en lange ontwikkelingstermijn van bedrijventerreinen.

Hoog aantal geïsoleerde zonevrije bedrijven met grote behoefte aan bedrijfszekerheid.

Slechte integratie in het landschap van het bedrijventerrein Wildenburg.

Visuele verstoring van het landschap in de Jobeekvallei, en verkeersproblemen ter hoogte van het bedrijf Unifrost. Het aanbod uitgeruste bedrijventerreinen op Hille en Verrekijker is op een paar jaar bijna volledig uitverkocht.

1.4. economische behoefte in Wingene

De analyse van de behoeften aan bijkomende economische ruimte op korte en middellange termijn is gebaseerd op drie belangrijke deelaspecten. **Enerzijds** zijn er de elementen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen die een kwantitatieve behoeftenraming aanreiken die een impact zal hebben op de aanbodzijde. **Anderzijds** worden de behoeften op een zowel kwantitatieve als kwalitatieve wijze bepaald door de economische actoren zelf waarbij strategieën van ondernemers en beleidsmensen naast algemene economische en ruimtelijke ontwikkelingen een rol gaan spelen. **Tenslotte** bepalen een aantal algemene principes uit de gemeentelijke strategie (gewenste ruimtelijke structuur) de randvoorwaarden voor het aanreiken van bijkomende mogelijkheden voor bestaande en nieuwe bedrijven en bedrijventerreinen.

1.4.1. raming behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen

■ Elementen die een rol spelen bij het voorbereiden en ontwikkelen van het aanbod aan bedrijventerreinen

■ Traject van publieke projectontwikkeling

Het traject van publieke projectontwikkeling omvat mogelijks vier fasen, nl.

realiseren van bestemmingswijziging

grondverwerving

infrastructuuraanleg

verkoop bouwrijpe gronden

- Procedure bestemmingswijziging: 1 jaar

- voorbereiding en opmaak Plannen van Aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan met onteigeningsplan

- Grondverwerving: 1 jaar

- Onderhandelingen via Aankoopcomité en eventueel gerechtelijke procedure van inbezitneming

- Infrastructurele aanleg: minimum 2 jaar

- aanstelling ontwerper en opmaak infrastructuurbundels en bouwdoosier 6 maand
 - procedure subsidiedossier 6 maand
 - organisatie openbare aanbesteding 4 maand
 - aanleg wegenis en riolering 6 tot 12 maand
 - aanleg nutsleidingen 2 maand

- Verkoop bouwrijpe gronden: 6 maanden

- Screening kandidaat – kopers
 - Opmeting individuele percelen
 - Verlijden koopakte

Wanneer alle stappen van het traject van publieke projectontwikkeling nog dienen doorlopen te worden, is een ontwikkelingstermijn van 4 jaar een absoluut minimum en 5 of 6 jaar eerder realistisch.

■ Ijzeren voorraad

In de "Bijdrage Vlaamse Administratie aan het regeerprogramma van de aantredende Vlaamse Regering" juni 2004 lezen we op pagina 35 "Voeren van een aanbodbeleid voor bedrijventerreinen en een regelmatige monitoring. Het Vlaams Gewest dient tegen 2007 volgens de taakstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 4.100 ha bijkomende bedrijventerreinen te bestemmen met als doel een kwalitatief en gedifferentieerd aanbod te realiseren voor niet-verweefbare bedrijfsactiviteiten."

In het Vlaams Regeerakkoord 2004-2009 van juli 2004 staat op pagina 15 onder punt 5 "Ruimte om te ondernemen" : "We zorgen voor het snel en makkelijk aansnijden van nieuwe en het saneren van de bestaande bedrijfsterreinen. Tegen 2007 realiseren we de 7.000ha bedrijfsterreinen zoals opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997-2007).

Bij de opmaak van het nieuwe RSV voorzien we in een strategische voorraad aan bedrijfsterreinen... We scheppen vlote procedures, zodat bedrijven deze extra terreinen ook vlug in gebruik kunnen nemen. Na de planologische afbakening versnellen we het bouwrijp maken en in gebruik nemen van bedrijventerreinen. We blijven het principe van de ijzeren voorraad aan bedrijventerreinen onderschrijven. Op die wijze zullen de vaak noodzakelijk lange termijnen voor het afbakenen en bouwrijp maken van de terreinen minder hinderlijk zijn. Bij de bestemming van bedrijventerreinen streven we maximaal naar een multimodale ontsluiting. Bedrijventerreinen plannen we bij voorkeur in de buurt van spoor- en/of waterwegverbindingen."

Uit de samenlezing van de Bijdrage Vlaamse Administratie en Vlaams Regeerakkoord blijkt dat er in de periode 1994-2003 slechts 2.900 ha werd bestemd van de voorziene 7.000ha. Om de doelstellingen te halen dient er in de periode 2004-2007 nog 4.100 ha bestemd te worden.

Voorts is het principe van de ijzeren voorraad aan diverse invullingen en evoluties onderhevig.

- o de tot in 2004 gangbare Vlaamse definitie stelde "dat minstens drie verkoopsjaren bouwrijpe terreinen moeten ter beschikking zijn".
- o Het Nederlands Ministerie van Economische Zaken vermeld in zijn "Actieplan Bedrijventerreinen 2004 - 2008. Samenwerken aan uitvoering" op pagina 9 "Tot en met het jaar 2020 is nog ruim 23.000ha bruto nieuwe bedrijventerreinen nodig. Het is belangrijk om over de conjunctuurgolven heen te kijken: nu achterover leunen betekent onherroepelijk een tekort bij aantrekkende conjunctuur. Dat ingewikkelde proces rond bedrijventerreinen betekent dat vaak meer dan acht jaar zit tussen start en realisatie van een project. Tijdig starten met de voorbereiding van nieuwe werklocaties is dus van groot belang. Een vuistregel hiervoor is dat twee maal de gemiddelde jaarlijkse vraag direct voor uitgifte beschikbaar moet zijn. Zes maal de gemiddelde jaarlijkse behoefte moet in bestemmingsplannen beschikbaar zijn om het direct uitgeefbare aanbod snel te kunnen aanvullen. Om deze gewenste voorraad te kunnen garanderen, moet er zoveel zachte plancapaciteit aanwezig zijn, dat zeer ruim in de behoefte tot aan het eind van de gehanteerde planperiode kan worden voorzien. Veel van deze zachte plannen halen de eindstreep namelijk niet."
- o Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan spreekt op pagina 252 voor regionale terreinen over: 3 x de gemiddelde jaarlijkse grondverkoop en voor lokale bedrijventerreinen over: 2 x de gemiddelde jaarlijkse grondverkoop.
- o In de beleidsnota Ruimtelijke Ordening 2004-2009 en de Beleidsbrief 2005-2006 wordt uitgegaan van een strategische of ijzeren voorraad van drie jaar verwachte vraag aan bouwrijpe terreinen en een gelijkaardige reserve van bestemde maar nog niet bouwrijpe terreinen van eveneens drie jaar verwachte vraag.
- o Gezien er onder punt 3.1. Traject van publieke projectontwikkeling is aangetoond dat het doorlopen van de vier fasen van trajectontwikkeling minimum 4 jaar en vlug 6 jaar bedraagt, betekent dit dat de projectontwikkeling best 6 jaar start vooraleer het aanbod noodzakelijk is. Anders blijft er een vraagmarkt bestaan waarbij het aanbod voortdurend achter de vraag aanholt.

■ verdere ontweving van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in woonzone en landbouwzone

Het beleid is er op gericht om geen nieuwe bedrijven toe te laten in de landbouwzone en bestaande bedrijven bij behoefte aan belangrijke schaalvergroting te herlocaliseren op bedrijventerreinen.

Binnen de landbouwzones bevinden zich een aantal bedrijven in de sfeer van afbraak, recuperatie en grondwerken die daar de facto zonevreemd zijn, maar er gedoogd worden. Nieuwe dergelijke bedrijven zijn zeer ruimtebehoevend, alsook de herlokalisatie van de bestaande. Strenger beleid zal bijkomende ruimte vragen genereren op bedrijventerreinen.

Productiebedrijven staan onder een continue maatschappelijke druk om de woonzones te verlaten. Ook bij minder hinderende bedrijfsactiviteiten wordt bij nieuwe investeringen of uitbreidingsbehoefte steeds meer de afweging gemaakt of een herlokalisatie op een bedrijventerrein geen grotere bedrijfszekerheid biedt. De hoogoplopende bouwgrondprijzen in de woonzones en de milieureglementering zijn factoren die stimulerend werken bij deze bedrijfseconomische afwegingen.

De economische evolutie en marktwerking zorgt er ook voor dat een aantal bedrijfsactiviteiten verschuiven van de stedelijke naar de meer landelijke bedrijventerreinen of geen kans krijgen zich op stedelijke bedrijventerreinen te vestigen omwille van te groot ruimtebeslag of kwalitatieve verdringing.

■ lokaal ondernemersschap en reconversie landbouw

De gemeente wordt gekenmerkt door een sterke drang tot zelfstandig ondernemen. Deze vindt zijn voedingsbodemp in de oudsher sterk aanwezige landbouw. Het aantal landbouwbedrijven is gedaald van 841 in 1980 naar 684 in 1990, 446 in 2000 en 390 in 2004.

Dit heeft geleid tot een halvering van het aantal arbeidskrachten in de landbouw. De uitstoot uit de landbouw gaat gepaard met een opstoot aan ruraal ondernemerschap. Landbouwerszones en –dochters zoeken het hierbij slechts beperkt in de verbreding van de landbouwactiviteiten (hoevetoerisme, zelfvermarketing van producten,) maar vooral in het opstarten van andersoortige zelfstandige activiteiten.

Een deel van de kern heeft een nieuwe toekomst gezocht in de bouwsector, de metaalsector of landbouwaanverwante of landbouwondersteunende bedrijvigheid. Het aandeel zelfstandigen in de secundaire sector is dan ook relatief hoog.

Het nieuwe Europese landbouwbeleid laat vermoeden dat zowel schaalvergroting en uitstoot van agrarische productiekrachten zal verdergaan. De gemeente en de regio worden bijgevolg verder geconfronteerd met de noodzaak tot reconversie en dient daartoe een aanbodbeleid inzake bedrijventerreinen te kunnen voeren.

■ **behoefteraming**

Enkel de behoefte aan lokale bedrijventerreinen wordt hier behandeld.

Bijkomende behoefte naar bedrijventerreinen kan berekend worden op basis van kennis van de actuele vraag naar bedrijfsgrond (bv. op basis van enquêtering) of op basis van extrapolatie van de verkoop van bedrijfsgrond voor nieuwe, uitbreidende en herlokalisierende bedrijven.

Deze behoefteraming geschiedt via extrapolatie van de verkoop van bedrijfsgrond. De raming van de behoefte wordt opgebouwd via de verkoops cijfers tussen 01-01-1994 en 31-05-2006, een relevante 10-jarenperiode aangezien vóór 1994 er op de gemeente geen aanbod van uitgeruste bedrijventerreinen en bouwrijpe terreinen voorradig was.

Tot begin van de jaren '90, had geen enkel bestemd bedrijventerrein (Verrekijker, Hille en Wildenburg) een aangepast wegenisnet met riolering. Voor geen enkel bedrijventerrein waren er vóór 1989 onteigeningen gebeurd. De WVI werd pas vanaf 1990 ingeschakeld voor de aankoop van de resterende 7ha op Hille die vanaf 1994 bouwrijp waren.

De wegenis en riolering werd vernieuwd op de diverse terreinen: Hille (Molenaarsstraat / Industrieweg 1993 en Akkerstraat 1995), Wildenburg (Gravestraat, 1994 en Schaapsdreef, 1998), Verrekijker (Klokhof, 1998 en Verrekijker, 2000). De uitbreiding van Verrekijker (2ha, 92a 28ca in 1993) en de ontsluiting van de resterende gronden kwam op de markt vanaf 2000.

De uitbreiding van Hille Zuid LO met 10ha 10a kwam op de markt vanaf 2003.

Tijdens de periode 1994 tot mei 2006 werd er in totaal voor 421.525 m² als ambachtelijke zonebestemde terreinen verkocht aan lokale en regionale bedrijven.

Hiervan werd er 333.065m² verkocht via de WVI. Daarnaast werden er 88.460m² verkocht tussen particulieren en bedrijven of tussen bedrijven onderling via 15 transacties. Het aandeel van de lokale ambachtelijke zone, Verrekijker LO (60.282 m² in 25 verkopen) en Hille Zuid LO (84.724 m² in 29 verkopen) is samen 145.006m² in 54 verkopen.

Wanneer Wildenburg RO/LO (15.156 m² en 3 verkopen) wordt bijgeteld bedraagt de totale netto verkochte oppervlakte voor lokale bedrijven 160.162m² in 57 verkopen over een periode van 12 jaar of 13.347m² per jaar of een gemiddelde oppervlakte van 2.810m² per lot.

Over die periode bedraagt het gemiddeld aantal verkopen op lokale bedrijventerreinen per jaar : 57 : 12 = 4,75

De voorbije 12 jaar gebeurden er dus gemiddeld per jaar 4,75 verkopen aan lokale bedrijven en dit voor een gemiddelde netto-oppervlakte van 13.347m² per jaar.

Momenteel is op Hille Zuid LO nog één perceel beschikbaar met een oppervlakte van 4.964m².

Op Verrekijker LO zijn alle percelen verkocht.

Er wordt gerekend dat de netto-oppervlakte slechts 80% bedraagt van de benodigde bruto-oppervlakte voor wegen en openbare groenzones.

De 13.347m² netto verkochte oppervlakte per jaar vertegenwoordigt dus een bruto behoefte van 1ha 66a 83ca.

Bij deze behoefteberekening werden de uitbreidingsoppervlaktes van de geïsoleerde bedrijven die gerealiseerd werden via bedrijfsbpa's en andere bpa's niet meegerekend.

■ **confrontatie tussen aanbod en behoefte aan lokale bedrijventerreinen**

De nettobehoeftte aan lokale bedrijventerreinen op basis van de verkoopscijfers over een periode van 12 jaar is aldus 13.347 m² per jaar. Bruto is dit 16.683 m² per jaar.

De actuele (01 juli 2006) ijzeren voorraad bouwrijpe terreinen, bedraagt 4.964m² (Hille Zuid LO), dus minder dan één jaar. De actuele voorraad bestemde terreinen bedraagt 4.5ha of voldoende voor de verwachte vraag van bijna drie jaar.

Bij realisatie van bouwrijpe percelen op 1.1.2009 betekent dit:

uitgestelde behoefte 2007-2008: 2 jaar of 33.366m² wegens geen aanbod

bovenop de uitgestelde vraag is er op 01-01-2009 een tekort aan 3 jaar bestemde voorraad en 2 jaar bouwrijpe voorraad en een discontinuïteit inzake aanbod.

Zowel het lange tijdstraject voor het ontwikkelen van nieuwe lokale bedrijventerreinen, de behoefte om over te stappen van een continue vraagsituatie naar een continue aanbodbeleid, de uitstoting van ambachtelijke activiteiten uit woon- en landbouwzones en de druk en potenties inzake het lokaal ondernemerschap door de snel krimpende landbouwtewerkstelling versterken de behoefte aan het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.

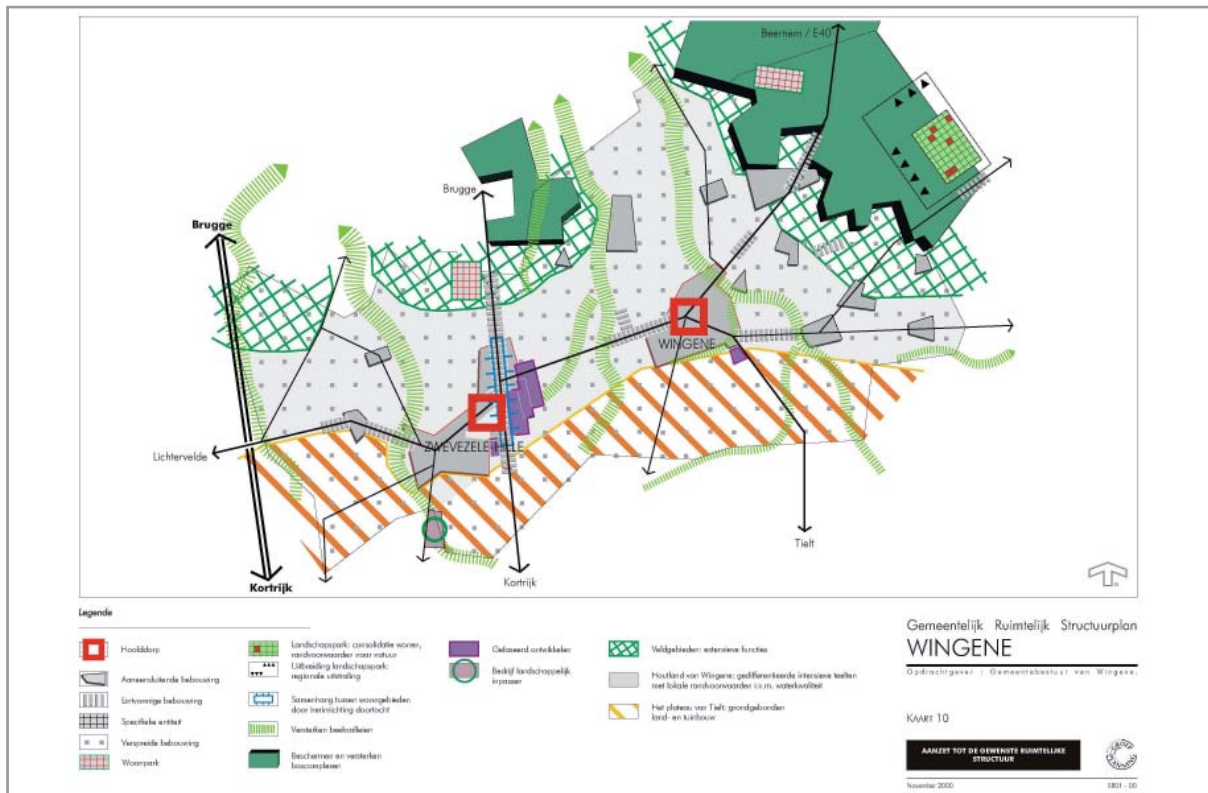
2. de gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau

■ de globale gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau

Bij de beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur, kunnen vier hoofdcomponenten onderscheiden worden, namelijk:

- De nederzettingsstructuur, bestaande uit de structuurondersteunende hoofddorpen Wingene en Zwevezele – dat morfologisch vergroeid is met Hille, de plattelandsdorpen Wildenburg, Sint-Jan en Sint-Elooi en verschillende kleinere (zonevreemde) woonconcentraties en geïsoleerde woningen. Deze elementen krijgen een gedifferentieerd beleidskader. Het woon- en leefklimaat wordt opgewarderd en er wordt aan kernversterking gedaan. Er is specifieke aandacht voor sociale huisvesting, karakteristieke gebouwen, een gecontroleerde woonuitbreiding en de aanwezigheid van de andere deelstructuren (natuur, bedrijvigheid,...) binnen de kernen.
- De open ruimte, vervuld in de eerste plaats een landbouw- en natuurfunctie. Er wordt een gebiedsgericht kader uitgewerkt waarbij de basis gevormd wordt door de drie verschillende deelruimten: het 'houtland van Wingene', het 'plateau van Tielt' en de 'veldgebieden Bulskampveld en omgeving Munkebossen'.
- de concentraties van economische activiteiten, er is een grote vraag naar bijkomende lokale en regionale bedrijventerreinen. Deze vraag wordt opgevangen door uitbreiding van de Verrekijker (lokaal) en bedrijventerrein Hille (lokaal en regionaal). Er wordt een oplossing geboden voor verspreide (zonevreemde) bedrijvigheid.
- de lijninfrastructuren, de gemeente wordt goed ontsloten richting de hoofdwegen E403 en E40 via de secundaire wegen. Het vrachtverkeer moet echter beter georiënteerd worden. Daarnaast moet de aandacht ook uitgaan naar het openbaar vervoer en het fietsers- en voetgangersverkeer.

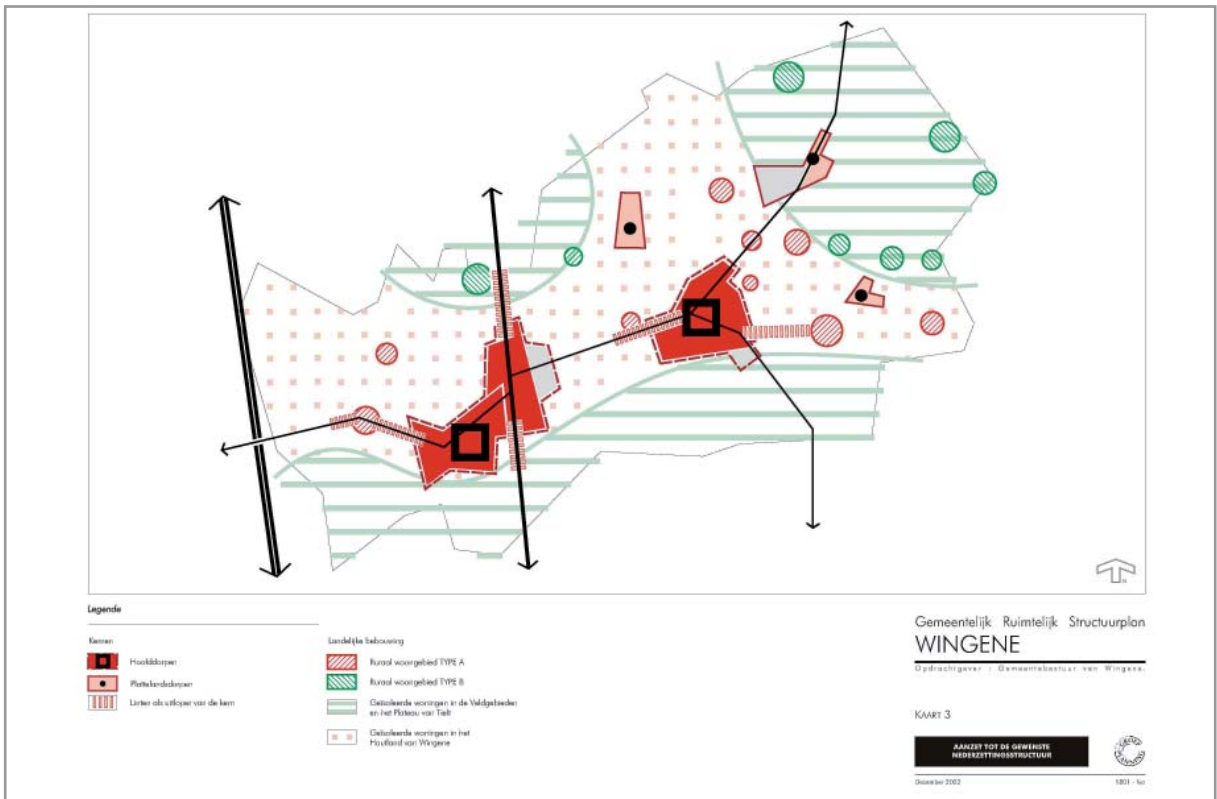
Hierna wordt een synthesekaart weergegeven van de gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau.



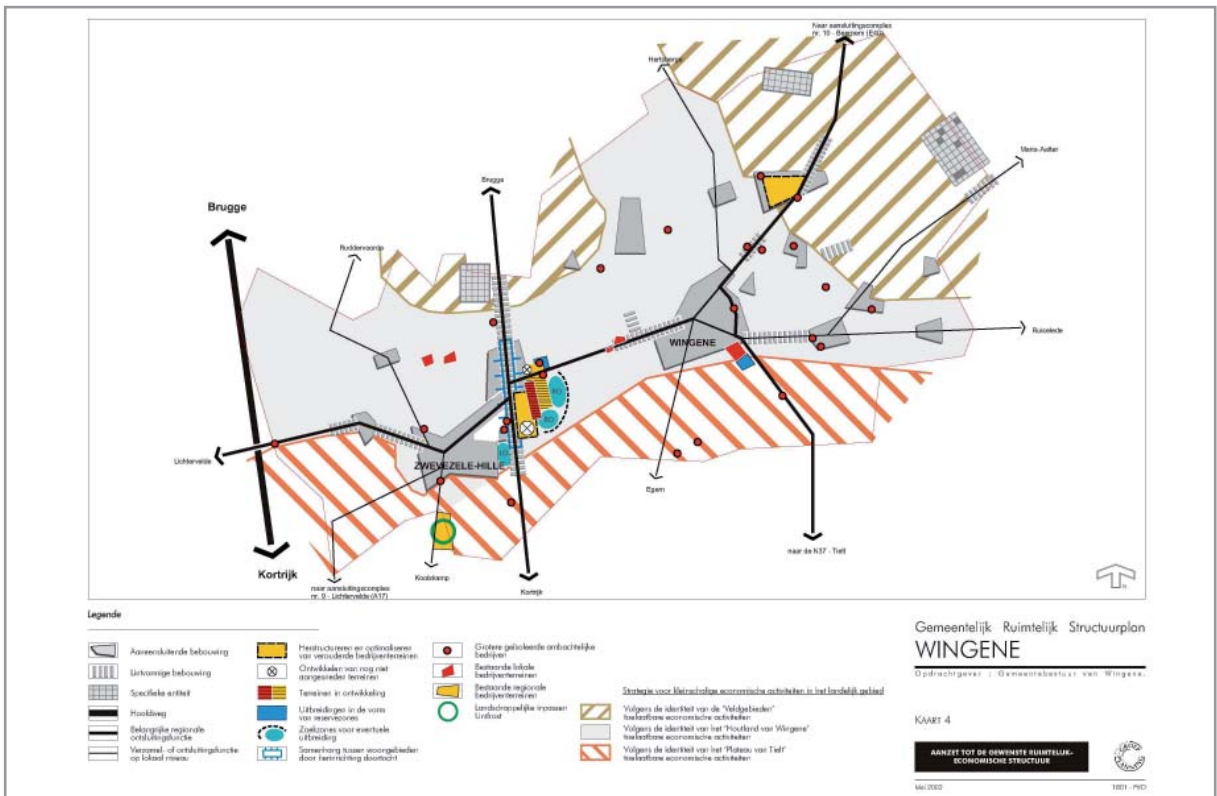
Kaart 11: De gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau - bron: Groep Planning

■ gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau van de diverse deelstructuren

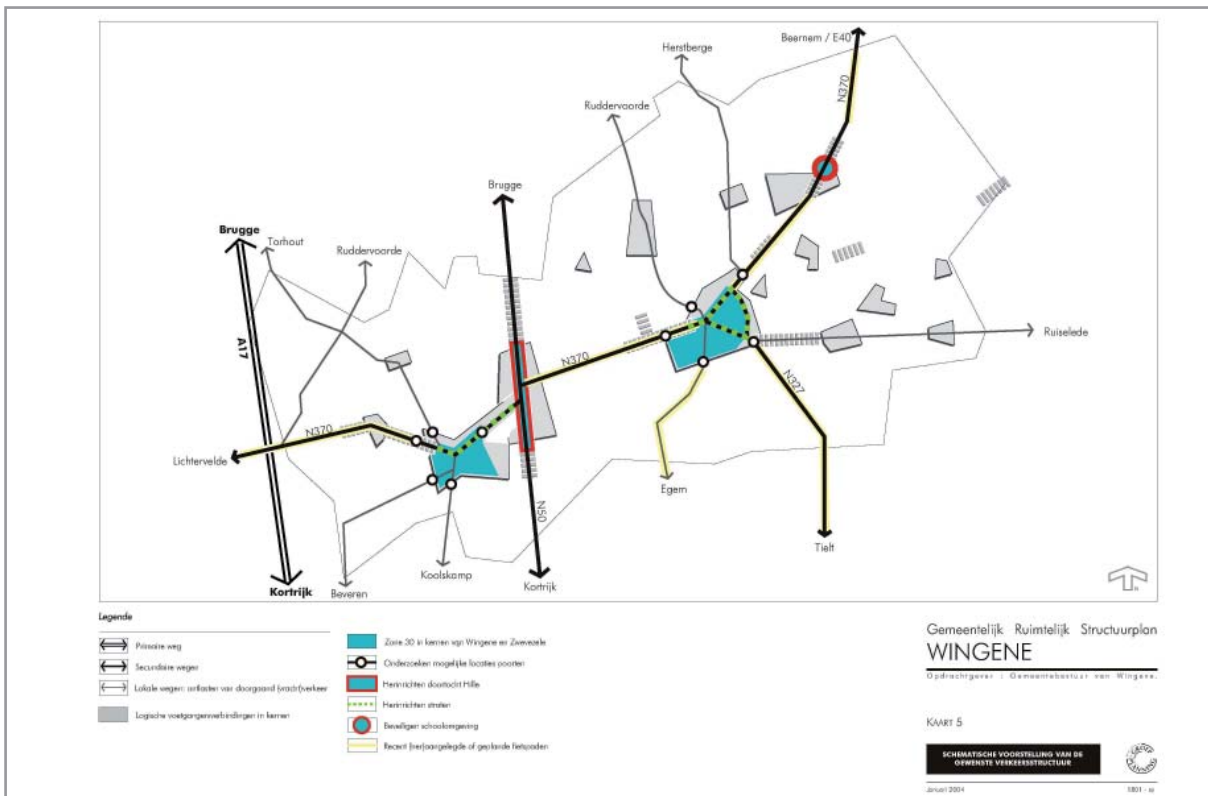
Hieronder worden, als synthese van de gewenste ruimtelijke structuur, de resulterende voor onderhavig bpa relevante kaarten van elke deelstructuur weergegeven.



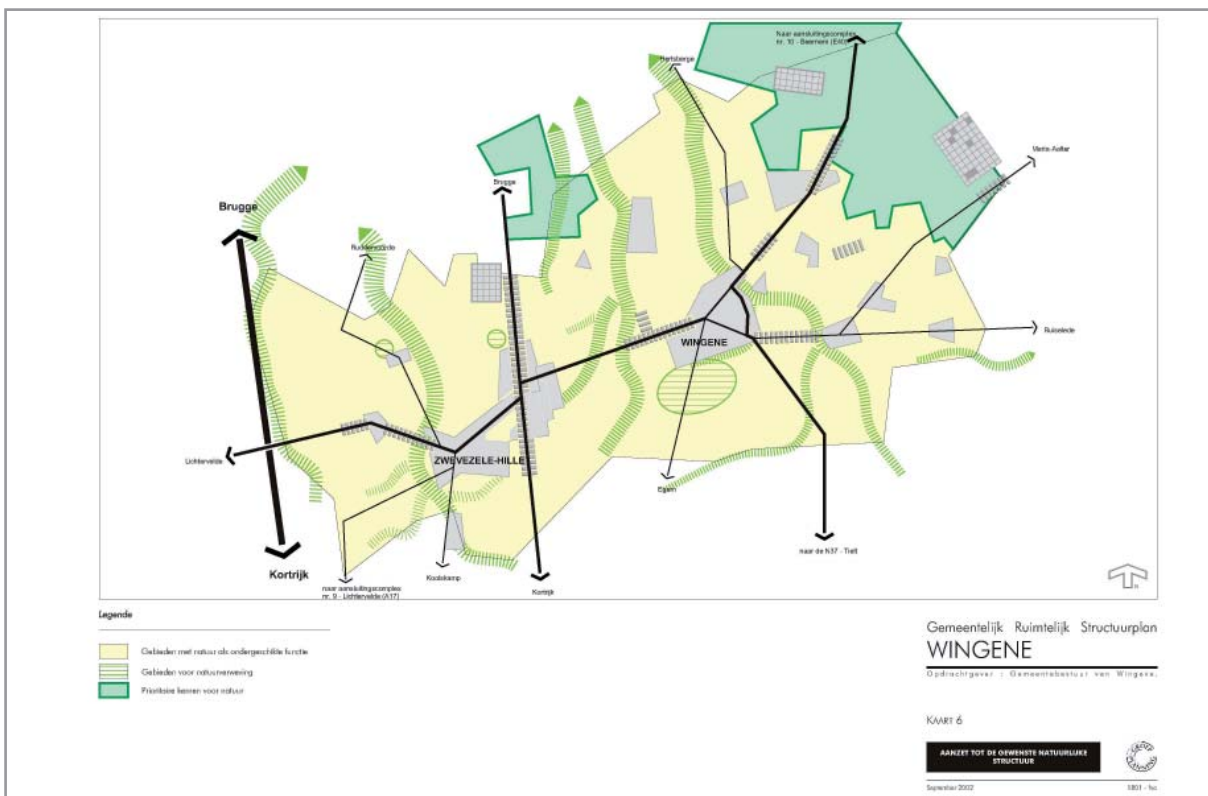
Kaart 12: Aanzet tot de gewenste nederzettingsstructuur - bron: Groep Planning



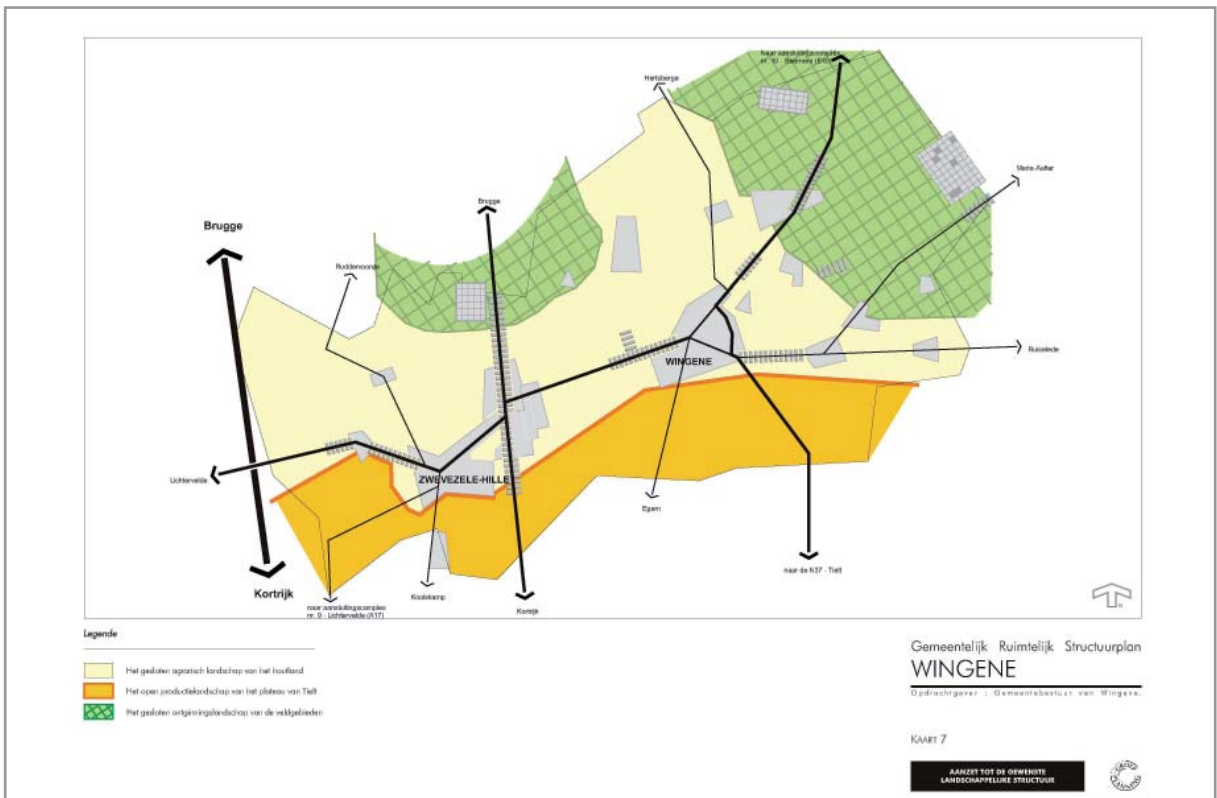
Kaart 13: Aanzet tot de gewenste ruimtelijk-economische structuur - bron: Groep Planning



Kaart 14: Gewenste verkeersstructuur - bron: Groep Planning



Kaart 15: Aanzet tot de gewenste natuurlijke structuur - bron: Groep Planning



Kaart 16: Aanzet tot de gewenste landschappelijke structuur - bron: Groep Planning



Kaart 17: Aanzet tot de gewenste ruimtelijke agrarische structuur - bron: Groep Planning

2.1. de gewenste ruimtelijk – economische structuur op mesoniveau

2.1.1. uitgangspunten op basis van de terugkoppeling naar elementen van de bestaande ruimtelijke structuur

Het globaal ruimtelijk-economisch systeem en ieder structurerend onderdeel ervan wordt gedragen door enerzijds (de nabijheid van) belangrijke verkeersinfrastructuren (zoals de N50, de A17 en de E40) en anderzijds door het zeer karakteristieke lokale nederzettingspatroon.

De bedrijvigheid op de min of meer georganiseerde bedrijventerreinen is direct gekoppeld aan hoofdverkeerswegen. In de deelgemeente Zwevezele bevinden de belangrijkste concentraties zich op de Hille nabij de N50-N370. De geconcentreerde bedrijvigheid in de deelgemeente Wingene komt hoofdzakelijk op twee bedrijventerreinen voor, nl. langs de Beernemsteenweg (N370) te Wildenburg (RO Wildenburg - vlotte afwikkeling naar de E40) en aansluitend op de kern van Wingene langs de Tielsteenweg (N327) (LO Verrekijker - vlotte afwikkeling naar Tiel-N37). De overige bedrijventerreinen (zones groter dan 3 ha) komen sterk verspreid voor over het grondgebied van Wingene, bestaan uit één of twee grotere bedrijven en zijn soms minder goed bereikbaar.

Belangrijk in Wingene is zeker de bedrijvigheid buiten de bedrijventerreinen. Deze komen sterk verspreid voor onder de vorm van geïsoleerde agrarische, ambachtelijke en aan landbouw verwante bedrijven. Hun belang ligt niet enkel op economisch vlak maar ook op sociaal-ruimtelijk vlak, dit omwille van de sterke verwevenheid met het lokale nederzettingspatroon. Wat de detailhandel betreft komt er, naast de twee kernwinkelgebieden, een lintvormige concentratie van detailhandelszaken voor langs de N50, tussen de Bruggestraat en de Lostraat. Daarnaast bevindt er zich langs de Beernemsteenweg een alleenstaand tuin- en hobbycenter.

Provinciale bevoegdheid

Wingene is in het RSV geselecteerd als economisch knooppunt; het is de bevoegdheid van de provincie om het regionaal bedrijventerrein verder te ontwikkelen en de uitbreidingsbehoeften van regionale bedrijven te behandelen.

Gemeentelijke bevoegdheid

De gemeente heeft de bevoegdheid om lokale bedrijventerreinen voor herlokalisatie en voor nieuwe bedrijvigheid vast te leggen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, en dit op basis van de specifieke economisch beleidscategorieën van de gewenste nederzettingsstructuur. De gemeente speelt ook een belangrijke rol in het uittekenen van de ontwikkelingsperspectieven voor de beleidscategorie "bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen"

2.1.2. visie op de gewenste ruimtelijk – economische structuur

De grote verscheidenheid van de bestaande ruimtelijk-economische structuur bepaald in grote mate de visie over de toekomstige ontwikkelingen van de bedrijvigheid in Wingene.

De ligging halfweg de as Kortrijk-Brugge (N50) en de bestaande economische verscheidenheid dwingen Wingene ertoe zich op een breed economisch vlak te profileren. Wingene moet mogelijkheden en kansen bieden aan zowel regionaal gerichte als lokaal gerichte bedrijven, aan traditionele productiebedrijven, maar ook aan allerlei nieuwe lokale bedrijven in de sfeer van softwareontwikkeling, sociaal-medische sector, kleine multimedia-kantoren, distributiesector, enz.

Op het vlak van de bedrijventerreinen is het belangrijk kwaliteitsvolle locaties met veel mogelijkheden aan te bieden, zodanig dat een breed gamma aan type bedrijven aangetrokken kan worden. Zij het wel dat ieder (deel van een) terrein een zeker ambitieniveau moet nastreven.

Ook nieuwe economische dragers voor het platteland dragen bij tot een breed economisch draagvlak en verzekeren de vitaliteit van het Wingense landelijk gebied. Een identiteitsstrategie rond lokale identiteit moet het afwegingskader vormen voor deze nieuwe economische dragers, alsook voor de bestaande economische activiteiten in het landelijk gebied.

2.1.3. ruimtelijke beleidselementen binnen de contouren van de bestaande economische ruimtelijke structuur

■ beleid voor bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijfterreinen

(Delen van) bedrijventerreinen een ambitieniveau toekennen

Omwille van milieureglementering, specialisering, internationale concurrentie, bereikbaarheid, presentatie en uitstraling, nieuwe ontwikkelingen (die het foot-loose karakter van specifieke bedrijven vergroot) wordt het steeds belangrijker om bedrijven een zo passend mogelijke vestigingslocatie te bieden. Kwaliteitsvolle locaties onderscheiden zich door o.a. een optimale bereikbaarheid, een functionele infrastructuur, duurzame watersystemen, een visuele uitstraling van gebouwen, groen en water, optimale inpassing in de omgeving, enz.

Aan (delen van) bestaande en nieuwe bedrijventerreinen moeten dus specifieke vestigings- en ontwikkelingsperspectieven (ambitieniveaus) worden toegekend. Dit uit zich in een gedifferentieerd aanbod waardoor het mogelijk wordt om:

- voor bedrijven de best mogelijke locatie aan te bieden met een adequate infrastructuur;
- de locaties optimaal te benutten;
- het profiel van het terrein en het bedrijf te verbeteren;
- het mobiliteitsprofiel van bedrijven en het bereikbaarheidsprofiel van terreinen op elkaar af te stemmen.

Deze differentiatie moet voor Wingene vertrekken vanuit een ruimtelijke indeling van bedrijventerreinen.

▪ herstructureren en optimaliseren van bestaande bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen Hille RO Akkerstraat en RO/LO Wildenburg zijn de oudste (regionale) bedrijventerreinen van Wingene. Ze zijn dan ook naar de hedendaagse normen verouderd en weinig representatief. Een positief imago voor de bedrijvigheid is zowel van belang op het niveau van de gemeente Wingene (een dynamisch en hedendaagse gemeente) als op het niveau van de bedrijven ('goed nabuurschap', uitstraling en profilering). Daartoe is het van groot belang dat de bestaande bedrijventerreinen voortdurend worden aangepast aan de heersende normen en verwachtingen, zodoende een volgend en zelfs sturend terreinenaanbod te kunnen creëren.

Met betrekking hiertoe kunnen een aantal principes naar voor geschoven worden:

- een zuiniger ruimtegebruik (bouwen in meerdere lagen indien mogelijk, gezamenlijke gemeenschappelijke voorzieningen, verhoogde dichtheid,...);
- het beperken van reserve in eigendom van bedrijven (de reserve wordt afgestemd op de bestaande omvang en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf);
- verlaten bedrijfsgebouwen gelegen op bedrijventerreinen opnieuw als bedrijfsruimte ter beschikking stellen;
- het ambitieniveau van de bedrijfterreinen op alle vlakken tot uitdrukking laten komen: in de private en publieke ruimte, in de architectuur van de gebouwen en het landschap, in de naamgeving van de terreinen, in de bewegwijzering,...;
- vastleggen van inrichtingsprincipes zoals perceelsinrichting, integratie van natuurlijke en landschappelijke elementen, eenheid in aanleg, bufferzone, ...
- aandacht voor de toegankelijkheid;
- zonevreemde toestanden weg werken.

Onder herstructurering wordt ook het ontwikkelen van overmatig reserveterrein van bestaande bedrijven verstaan. Het is wenselijk om na te gaan of dergelijke reserves verantwoord zijn. Deze doorlichting moet onder meer gebeuren op basis van principes inzake zuinig ruimtegebruik en de mate van de efficiënte inname door de bestaande bedrijven. Daarbij wordt de reserve in eigendom van het bedrijf afgestemd op de bestaande omvang, op de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf en op de veiligheidsvoorschriften.

Indien niet kan aangetoond worden dat de hectares aan reserveterrein verantwoord zijn dan moet het overmatig reserveterrein op de markt worden gebracht. Het ontwikkelen van overtollig reserveterrein moet ruim geïnterpreteerd worden. Het vrij gekomen reserveterrein kan naast invulling door nieuwe bedrijven ook ingeschakeld worden voor het herstructureren en optimaliseren van het desbetreffende bedrijventerrein.

Het wegwerken van zonevreemde elementen (o.a. woningen) is een ander voorbeeld van optimalisering van een bestaand bedrijventerrein. Indien gekozen wordt voor het behoud van deze elementen, wordt dit mee opgenomen in de taakstelling bedrijvigheid.

Uit de inventaris van de bestaande bedrijventerreinen zijn twee terreinen naar voor gekomen voor welke een herprofilering nodig is, nl. Hille RO Akkerstraat en RO/LO Wildenburg. Hieronder worden voor deze bedrijventerreinen een ambitieniveau en maatregelen uitgeschreven.

Naam van het terrein	Huidige situatie	Ambitieniveau	Maatregelen
Hille RO Akkerstraat	Functioneel terrein met milieubelastende bedrijven; lage beeldkwaliteit en middelmatige ruimtelijk-functionele inrichting	Regionaal bedrijventerrein voor milieubelastende bedrijven	De niet benutte terreinen zijn recent verkocht aan nieuwe bedrijven die spoedig een bouwproject wensen te realiseren
RO Wildenburg	Functioneel terrein met milieubelastende bedrijven; lage beeldkwaliteit en middelmatige ruimtelijk-functionele inrichting	Gemengd terrein van lokale en regionale bedrijven	Realiseren van groene inbuffering en aanleg van gescheiden stelsel voor afval en regenwater zowel op openbaar terrein als op de bedrijfssites

Tabel 5: Voorstel voor de ambitieniveaus van RO de Akker en RO Wildenburg

▪ tijdig en gefaseerd ontwikkelen van nieuwe terreinen en reserveterreinen

De economische toekomst in Vlaanderen heeft omwille van o.a. internationale ontwikkelingen onvoorspelbare aspecten in zich. Deze onvoorspelbaarheid wordt voor Wingene nog versterkt door een sterke aanwezigheid van de secundaire sector en door de onzekerheid over de toekomst van de intensieve veehouderij. Daarom is het belangrijk dat de gemeente een gecontroleerde flexibiliteit inbouwt door o.a. het afbakenen van direct te ontwikkelen gebieden enerzijds en het afbakenen van reservegebieden anderzijds, zodanig dat onvoorziene ontwikkelingen kunnen worden opgevangen. Op de bestaande bedrijventerreinen is nog maar zeer weinig realiseerbare oppervlakte aanwezig. Deze beperkte voorraad is verspreid over 4 bedrijventerreinen: RO Hille Akkerstraat, LO Hille Zuid, RO Hille Zuid, RO en LO Verrekijker:

RO Hille Akkerstraat: Dit bestaande bedrijventerrein had tot voor kort 4,7ha nog niet aangesneden terreinen, of 18% van de totale oppervlakte. Door recente bedrijfsuitbreiding en verkopen is er enkel nog 0,7ha reserve en 1,3ha niet realiseerbare oppervlakte. Momenteel loopt via de Provincie een RUP-procedure in het kader van de verdere uitbreiding met 2ha in de aangrenzende landbouwzone i.f.v. van het reeds bestaand grootschalig bedrijf (Ide).

LO Hille Zuid: Dit lokale terrein is nagenoeg uitverkocht in een periode van 2 jaar. Van de 22 percelen is er nog 1 beschikbaar. Een tweede perceel is gereserveerd voor het lokaliseren van een bedrijfsverzamelgebouw en/of ambachtelijk doorganggebouw voor niet hinderlijke bedrijven.

RO Hille Zuid: Het betreft hier een terrein voor 9,8ha regionale bedrijvigheid. Sinds 2002 zijn er reeds 6 percelen verkocht. Voor het resterende perceel is er een wachtlijst.

RO Hille Noord: Dit terrein van 7,5ha is volledig uitverkocht. Voor de werkings- en uitbreidingsbehoeften van twee bestaande bedrijven loopt er via de Provincie een RUP-procedure voor een oppervlakte van ca. 4,5ha.

LO Verrekijker: Van dit terrein van 8,6ha zijn reeds alle 22 percelen verkocht. De uitbreiding met 4,5ha bij MB van 23-11-2005 wordt ontwikkeld volgens de principes van duurzame bedrijventerreinen.

Deze evoluties en stand van zaken noodzaken om op korte termijn een nieuw aanbod te realiseren in Zwevezele om niet te hervallen in de vroegere toestand waarbij er geen (tijdig) aanbod was om aan de vraag naar bedrijventerrein te voldoen.

▪ voorbereiden aanbod vanaf 2007

De grote vraag gedurende de voorbije jaren, het nog beperkte aanbod en de lange ontwikkelingsduur (3-5 jaar) van nieuwe bedrijventerreinen noodzaken het nu reeds de nodige initiatieven voor nieuwe of reservezones te ontwikkelen. De intenties van de gemeente worden beschreven in "5.2.4 Specifiek afwegingskader voor beleidsopties qua bedrijven buiten de bestaande economische structuur".

■ **herstructureren van het lint langs de N50 met elementen van detailhandel**

Ongebreidelde commerciële verlinting gaat gepaard met een negatieve impact op waardevolle openruimtecorridors, met ongestructureerde verkeersstromen, met het aantasten van de woonfunctie (de leefbaarheid) in dergelijke linten en het verlies aan 'leesbaarheid' van de bebouwde omgeving. Het druipt in tegen de wens naar een kwalitatieve

identiteit van de ruimte. Hoewel nog niet sterk aanwezig in Wingene, moet er over gewaakt worden dat dergelijke linten niet verder uitlopen of dichtslippen. Concreet gaat het over de linten langs de N50 ter hoogte van Hille.

Het structureren van deze commerciële verlinting heeft tot doel het vastleggen van de bestaande concentraties, en de gewenste uitbouw van bedrijven en kleinhandelszaken en het nemen van infrastructurele en omgevingsverfraaiende ingrepen. Deze maatregelen zijn alle ten behoeve van het leefbaar houden van de linten, het inperken en onder controle houden van de verkeersstromen, het behouden van open-ruimtecorridors en het bereiken van een herkenbare bebouwde omgeving. In Wingene dienen deze ingrepen steeds getoetst te worden op de kwaliteit van de woonfunctie.

De mogelijkheden voor detailhandel, wonen en andere bedrijvigheid langs de N50 ter hoogte van Hille werden vastgelegd in het BPA Hille (M.B. 15/09/2000). Dit was de resultante van een jarenlange voorbereiding waarbij o.m. de lokale middenstand werd betrokken via het vormingsprogramma "Ruimte voor Handel en Wandel". Om de kwalitatieve opwaardering te verhogen ontbreekt nog als sluitstuk de herinrichting van de publieke ruimte in het kader van een doortochtprogramma. De herinrichting van de N50 ter hoogte van Hille (bovenlokale bevoegdheid) staat op het doortochtenprogramma van AWW.

■ kiezen voor verweving

Het op een optimale manier verweven van functies (lees: het in elkaars nabijheid brengen van functies) doet ruimtelijke meerwaarden, vormen van synergie en complementariteiten ontstaan in zowel het weefsel van de kernen als in het landelijk gebied. De aard en de schaal van bedrijf of bedrijventerrein bepaald de manier waarop verweving dient te worden toegepast.

■ strategie voor zonevreemde/hinderlijke economische activiteiten

Vanuit het eerder geschetste nieuw (economische) perspectief van het landelijk gebied wordt voor de economische activiteiten in dat landelijke gebied een structurele en werkbare strategie gecreëerd. Voor een gebiedsgericht beleidskader wordt verwezen naar hoofdstuk 7 "Specifiek beleid voor zonevreemde locaties".

■ opmaak van een ruimtebalans

De ruimtebalans is de confrontatie tussen vraag en aanbod. Voor het voeren van een dynamisch ruimtelijk-economisch beleid is het noodzakelijk dat de gemeente een strikte inventaris bijhoudt van het aanbod. Dit houdt in dat een jaarlijkse aangepaste inventaris zal moeten opgemaakt worden van o.a onbebouwde percelen voor lokale bedrijvigheid, leegstaande of uit gebruik genomen gebouwen, nog niet ingenomen delen industrie- of ambachtelijk terrein, ...

2.1.4. specifieke beleidsopties qua bedrijven buiten de bestaande economische structuur

Uit de visie op de gewenste ruimtelijk-economische structuur is gebleken dat een groot deel van de bestaande bedrijven binnen de bestaande nederzittingsstructuur kunnen worden gehandhaafd en geoptimaliseerd. Tengevolge van de economische dynamiek die in Wingene vastgesteld wordt en op basis van bepaalde herlokalisatie-opties (o.a. op basis van het onderzoek inzake zonevreemde bedrijven) worden hiernavolgende nieuwe zoekzones voor diverse bedrijvenactiviteiten vooropgesteld.

■ zoekzone voor een regionaal bedrijventerrein: provinciale bevoegdheid

De uitbreidingsbehoeften worden bepaald door de Provincie. De gemeente stelt voor om toekomstige uitbreiding van regionale bedrijvigheid te laten aansluiten bij de bestaande zones t.h.v. Hille. Hille Noord kan worden uitgebreid in oostelijke richting, Hille Zuid in oostelijke of zuidelijke richting. Dit wordt bevestigd in de studie "Ruimtelijk economische visie specifiek economisch-knooppunt Wingene" die door het Provinciebestuur werd opgemaakt in het najaar van 2003 en goedgekeurd werd door de Bestendige Deputatie van 14 oktober 2004.

Uitbreiding RO Hille Noord

Het bedrijventerrein Hille Noord RO wordt gedomineerd door het logistieke karakter van het bedrijf Degroote Trucks en Trailers dat vrachtwagens inkoop, herstelt en verkoopt. Anderzijds is er het bedrijf Fraeyman dat functioneert als groothandel in planten.

In functie van de verdere uitbreidings- en ontwikkelingsbehoeften van beide bedrijven heeft de Provincie een Provinciaal RUP opgemaakt.

Uitbreidingszones van RO Hille Zuid

Toekomstige uitbreidingen van de RO Hille Zuid kunnen zich maar realiseren in zuidelijke of oostelijke richting. Deze optie wordt bevestigd in de Provinciale ruimtelijke-economische visie. Om landbouw-economische redenen wordt de prioriteit gegeven aan uitbreiding in oostelijke richting. Een zuidelijke uitbreiding sluit aan bij de Akkersstraat die reeds is aangelegd als ontsluitingsweg voor het huidige bedrijventerrein. Voor een oostelijke uitbreiding zal nieuwe wegeninfrastructuur moeten aangelegd worden en dient een voormalig huishoudelijk stort gesaneerd te worden.

■ zoekzone voor een lokaal bedrijventerrein: gemeentelijke bevoegdheid

Wingene heeft nood aan bijkomende oppervlakte voor lokale bedrijvigheid die aansluiten bij de twee structuurondersteunende hoofddorpen. Deze behoefte ontstaat enerzijds doordat er ruimte nodig is om de 'potentieel' hinderlijke bedrijven eventueel op middellange termijn te kunnen herlocaliseren. Anderzijds om aan nieuwe lokale bedrijven de mogelijkheid te bieden zich te op een geordende manier te kunnen vestigen en de expansie van reeds gevestigde bedrijvigheid op te vangen.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt een lokaal bedrijventerrein omschreven als: *"Het lokale bedrijventerrein is in principe bestemd voor lokaal verzorgende bedrijven met uitsluiting van zuivere kleinhandelsbedrijven. Lokale verzorgende bedrijven zijn beperkt in omvang, hebben een functionele relatie met de kern en hebben een beperkte (= lokale) reikwijdte. Het lokale bedrijventerrein heeft een beperking in oppervlakte tot 5 ha. en de kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven.*

De locatie dient aan te sluiten bij een hoofddorp of bij een bestaand bedrijventerrein. De ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen die aansluiten op primaire of secundaire wegen".

Volgende zoekzones werden in overweging genomen:

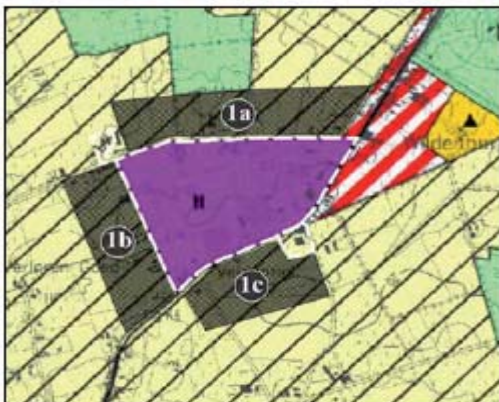
Zoekzones Wingene

1. Uitbreiding bij bedrijventerrein Wildenburg

- Het bedrijventerrein Wildenburg sluit niet aan bij één van de structuurondersteunende hoofddorpen Wingene of Zwevezele
- Het bedrijventerrein wordt volledig omringd door gave landschappelijk waardevolle landbouwzones. Ten noorden van de bestaande bedrijvenzone (overzijde van de Gravestraat) ligt zelf een relatief groot groengebied, waardoor uitbreiding in die richting helemaal uitgesloten is. Ten zuidwesten van het bedrijventerrein Wildenburg (overzijde Schaastraat) zijn nog een aantal landbouwbedrijven gesitueerd
- + De bedrijvenzone ligt langs de secundaire weg N370 die voor een goede ontsluiting zorgt naar de A10 (E40)

2. Uitbreiding bij bedrijventerrein Verrekijker

- + Deze bedrijvenzone sluit aan bij het structuurondersteunend hoofddorp Wingene
- + De uitbreidingszone kan via de bestaande zone ontsloten worden naar de N327 Tielt – Wingene. Deze weg is in het PRS als secundaire weg geselecteerd. De N327 zorgt voor een ontsluiting naar het hogere wegennet: in eerste instantie de primaire weg N37 en vervolgens de A10 of A17
- + Bijkomend pluspunt is de eigendomsstructuur: de gemeente is reeds eigenaar van een gebied van 13ha aansluitend bij de bestaande bedrijvenzone



bedrijventerrein Wildenburg



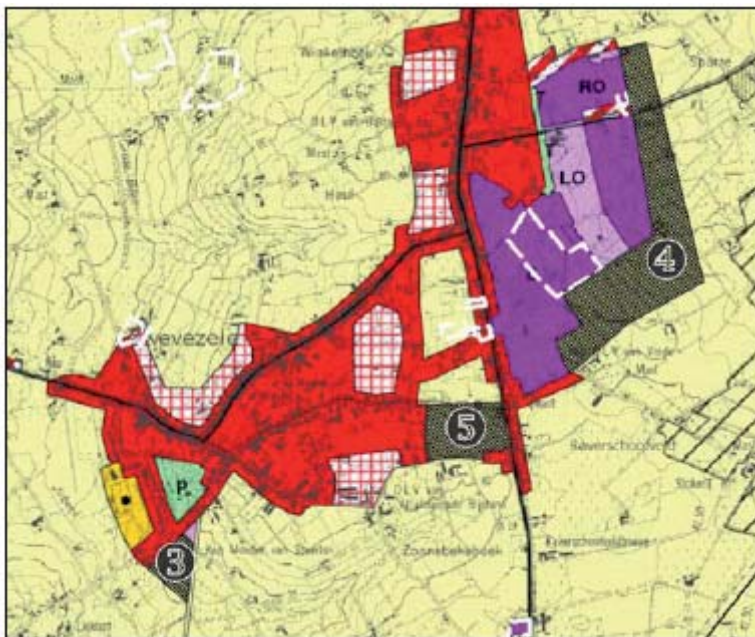
bedrijventerrein Verrekijker

Zoekzones Zwevezele

3. Uitbreiding nabij splising Meiboomstraat / Koolskampstraat
 - + Deze zoekzone sluit aan bij de kern van het structuurondersteunend hoofddorp Zwevezele
 - De zoekzone sluit niet aan bij een bestaande bedrijventone, maar wel bij een bestaand geïsoleerd bedrijf
 - Naar ontsluiting toe is dit geen ideale locatie; het (vracht)verkeer moet immers doorheen de kern van Zwevezele naar de N50

4. Uitbreiding Hille
 - + Deze zoekzone sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein Hille (zowel lokaal als regionaal)
 - + Via de bestaande bedrijventones worden de eventueel nieuw te ontwikkelen gebieden onmiddellijk ontsloten naar de secundaire weg N50
 - De gemeente wenst oost- en zuidwaartse uitbreiding van Hille voor te behouden voor uitbreiding van regionaal bedrijventerrein (zoekzones op middellange termijn). Deze optie wordt bevestigd door de ruimtelijk-economische visie van de Provincie. Dit lijkt een logische keuze aangezien de grootschalige bedrijvigheid in Wingene zich in hoofdzaak reeds in Hille bevindt. Bovendien ligt de huidige LO-zone gekneld tussen woonzone / zone milieubelastende industrie en regionaal bedrijventerrein zodat er geen aansluitende uitbreiding mogelijk is

5. Uitbreiding Hille West, nl. zone tussen de Pastorijstraat en de Zonnebekastraat
 - + Deze zoekzone sluit enerzijds aan bij de kern van het structuurondersteunend hoofddorp Zwevezele en anderzijds bij het bestaande bedrijventerrein Hille. De gebieden ten noorden van de zoekzone zijn aangeduid als woonreservegebied en zullen op termijn ontwikkeld worden waardoor morfologisch een aaneengesloten geheel ontstaat en de bipool Zwevezele – Hille wordt versterkt
 - + Het gebied grenst aan de Kortrijksesteenweg (N50) waardoor het – net als de rest van de bedrijventone Hille – goed ontsloten wordt
 - + Langs de overzijde van de N50 zijn er reeds een 5-tal bedrijven gelegen (tegenover de zoekzone Hille West)



Op basis van de voorgaande afweging werden twee zones geselecteerd, namelijk het gebied aansluitend bij het bestaande lokaal bedrijventerrein Verrekijker te Wingene en de zone tussen de Pastorijstraat en de Zonnebekastraat ("Hille-West") te Zwevezele. Beide zullen op korte termijn ontwikkeld worden gezien er geen aanbod meer is voor de komende jaren en de ontwikkelingstermijn op minstens drie jaar mag geschat worden. Het nieuw bouwrijp aanbod zal slechts beschikbaar zijn na 1 januari 2007.

Uitbreiding van LO Verrekijker

Om de lokale (herlocalisatie-)behoefte voor het structuurondersteunend hoofddorp Wingene op korte en middellange termijn te kunnen opvangen dienen er bijkomende hectaren te worden afgebakend. Dit dient te gebeuren aansluitend bij een hoofddorp of een bestaand bedrijventerrein. Hiervoor wordt een uitbreiding van het terrein LO Verrekijker voorgesteld. Aangrenzend aan het bestaande terrein beschikt de gemeente over een oude hoeve met

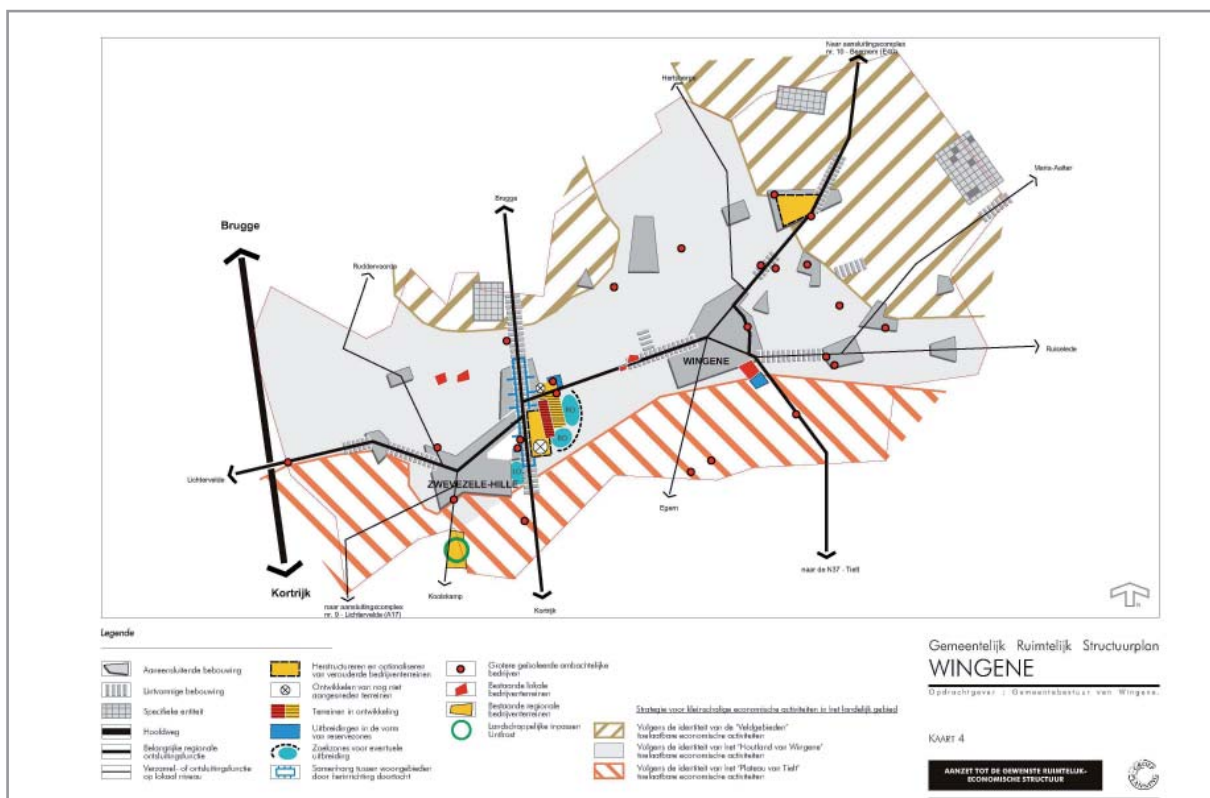
13 ha grond. Dit terrein grenst in de zuidoosten aan de hoofdkern Wingene is eveneens goed bereikbaarheid via de Tieltsteenweg.

Er werd een masterplan opgemaakt voor de ontwikkeling van de volledige zone. Voorkeur gaat naar het aanplanten van de groenzones in één fase. En eerste uitbreidingsfase van 4,5ha werd goedgekeurd bij MB van 23-11-2005.

Uitbreiding van LO Hille-West

Het lokaal bedrijventerrein Hille-zuid – gericht op de behoeften van structuurondersteunend hoofddorp Zwevezele – is op zeer korte termijn bijna volledig uitverkocht. Vermits Hille in oostelijke en zuidelijke richting gereserveerd wordt voor de regionale bedrijven diende er een nieuwe zone voor lokale bedrijven gezocht. Om aan de behoeften op korte en middellange termijn tegemoet te komen wordt een nieuw lokaal bedrijventerrein voorgesteld langsheen de N50, tussen de Pastorijstraat en de Zonnebekerstraat.

De ligging van het nieuw lokaal bedrijventerrein sluit nauw aan bij het bedrijventerrein Hille en versterkt eveneens de bipool Zwevezele-Hille. De gebieden ten noorden worden immers voorzien als woonreservegebied.



Kaart 18: Aanzet tot de gewenste ruimtelijk-economische structuur - bron: Groep Planning

toetsing geselecteerde bedrijven aan afwegingskader zonevremde bedrijven

In het voorontwerp van het GRS is in het richtinggevend gedeelte, een specifiek beleidskader voor zonevremde locaties uitgewerkt (RD p. 101).

1. afwegingskader voor bebouwing in landelijk gebied

1.1. gebiedsgericht afwegingscriterium: vaststellen van hoofdruimten

Volgende hoofdruimten worden onderscheiden:

■ het Houtland van Wingene

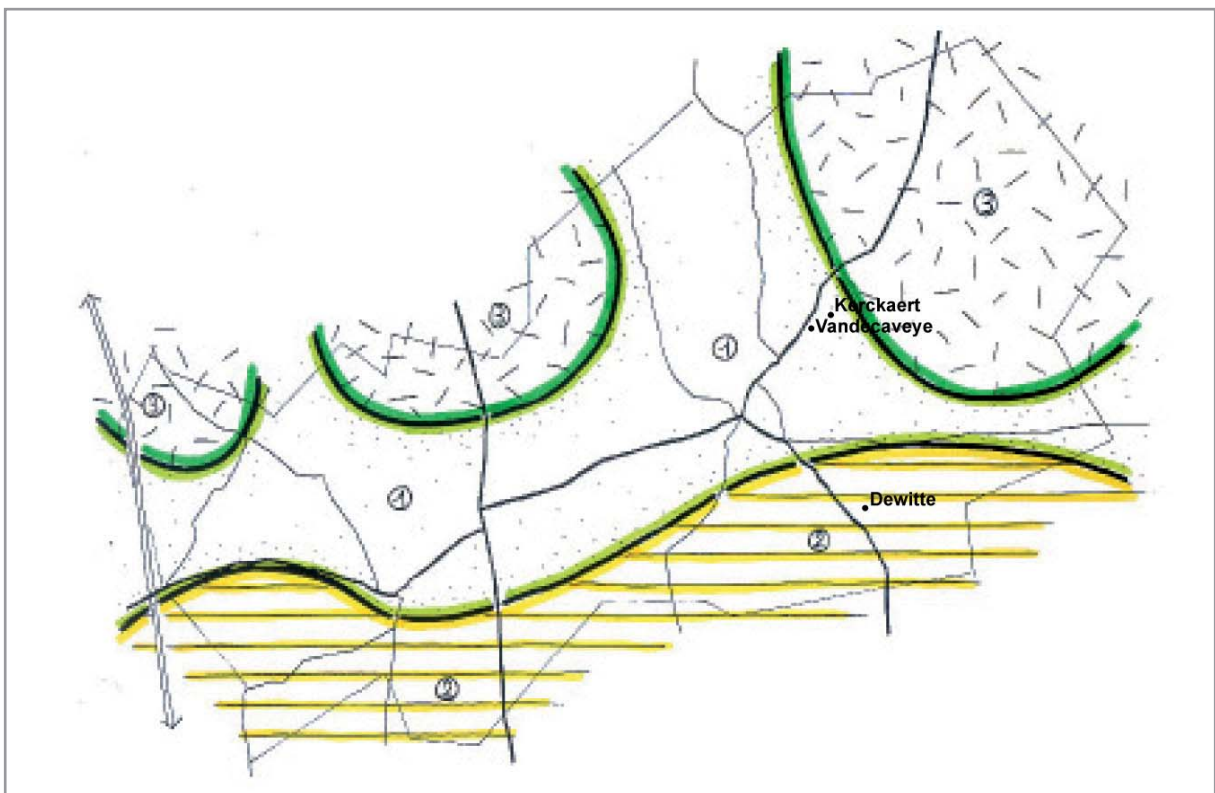
Geïsoleerde of zonevremde woningen krijgen alle kansen om volwaardige woongelegenheden te blijven. De hoofddorpen blijven een centrumfunctie vervullen en dienen daarin versterkt te worden. Bestaande geïsoleerde of zonevremde bedrijven krijgen eveneens alle kansen om hun activiteiten op een volwaardige manier te kunnen verderzetten, zolang zij een schaal en activiteit behouden die geen grote hinder veroorzaakt. Land- en tuinbouw komt in deze zone voor in de vorm van intensieve teelten en intensieve veehouderij, die zich dienen in te passen in de opgelegde randvoorwaarden i.v.m. het leefmilieu.

■ het Plateau van Tielt

Het wonen en werken krijgt er beperkte mogelijkheden tot uitbreiding, voldoende voor de aanpassing van hun activiteiten aan de evoluerende noden.

■ de Veldgebieden (Bulskampveld en omgeving Munkebossen)

Deze deelruimte richt zich op land- en tuinbouw in harmonie met natuur en landschap. Deze drie functies zijn er evenwaardig. Land- en tuinbouw komt er voor onder vorm van grondgebonden extensieve teelten. Landschappelijk wordt het bosrijke landschap bestaande uit bossen en dreven hersteld en versterkt. De natuur zal hier een aantal zeer prioritaire gebieden innemen. Zachte recreatie wordt er gestimuleerd. Wonen en werken krijgen er beperkte mogelijkheden tot uitbreiding, voldoende voor de instandhouding van hun activiteiten i.f.v. de eigentijdse noden.



2 van de bedrijven zijn gelegen binnen het "Houtland van Wingene", namelijk de bedrijven *Vandecaveye en Kerckaert*. *Bvba De Witte* is gelegen binnen het "plateau van Tielt".

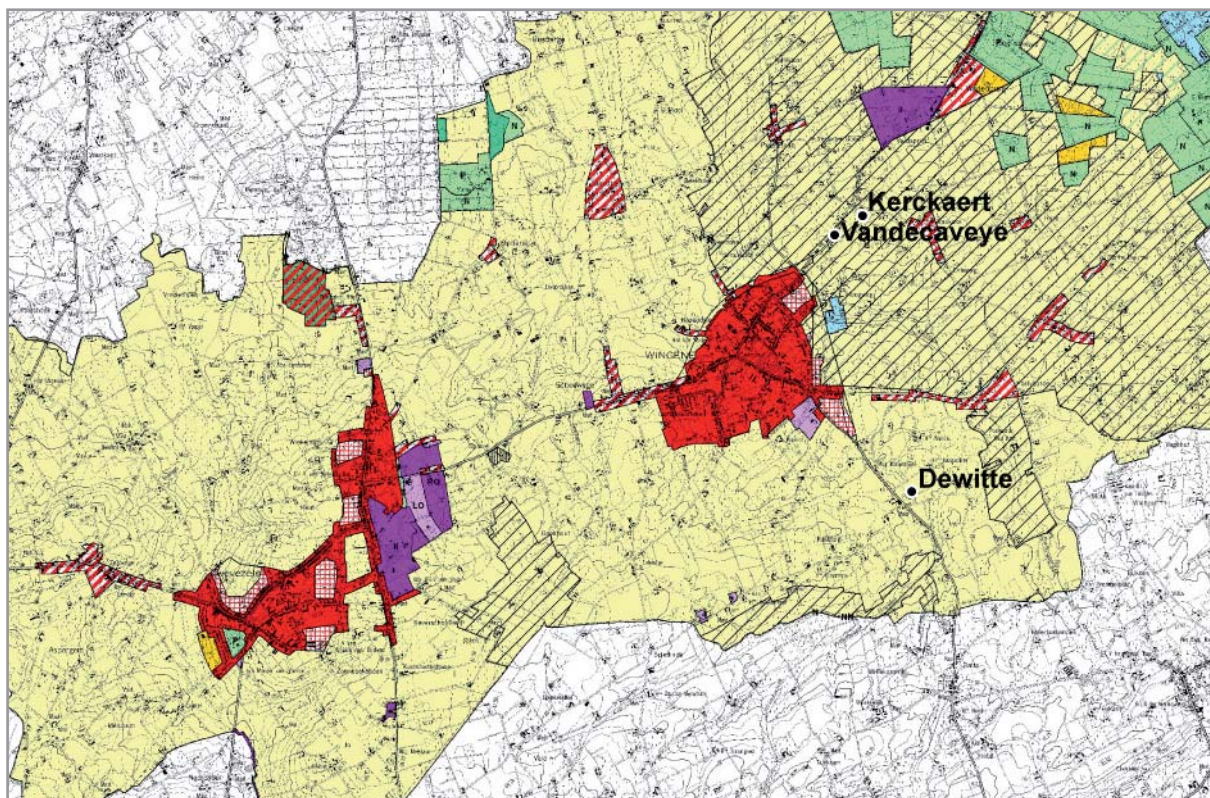
1.2. gebiedsgericht afwegingscriterium: opdeling landelijk gebied

■ gebieden met beperkte ruimtelijke draagkracht tegenover economische activiteiten

Onder de gebieden met een beperkte ruimtelijke draagkracht worden volgende gewestplanzones bedoeld: groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, en de ermee vergelijkbare gebieden aangeduid op de gemeentelijke plannen van aanleg en/of de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

■ gebieden met voldoende ruimtelijke draagkracht tegenover economische activiteiten

Onder de gebieden met een voldoende ruimtelijke draagkracht worden volgende gewestplanzones bedoeld: alle andere gebieden in het landelijk gebied (o.a. agrarisch gebieden, landschappelijk waardevolle agrarische gebieden, ...). Zowel de woningen in de kwetsbare als de niet kwetsbare gebieden krijgen het beleid zoals voorgeschreven in het decreet m.b.t. de zonevreemde woningen.



Bvba De Witte is volledig binnen het agrarisch gebied gesitueerd en de bedrijven *Kerckaert en Vandecaveye* zijn gesitueerd binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dus alle 3 de bedrijven zijn gesitueerd binnen gebieden met een voldoende ruimtelijke draagkracht tegenover economische bedrijven.

2. gebruik of herbruik van gebouwen via bestemmings- of functie-wijziging

2.1. toestaan verder gebruik of nieuw gebruik van locatie of gebouwen via bestemmingswijziging

Zoals uit de bestaande structuur van Wingene is gebleken wordt de gemeente gekenmerkt door een sterk verspreid karakter van de bedrijvigheid. Er dient specifieke aandacht besteed te worden aan de integratie van de bedrijfheden in het open ruimte – gebied. Het is belangrijk dat het open ruimte – karakter blijft behouden, dat het landschap niet verder wordt gecompartmenteerd en vooral dat de valleigebieden gevrijwaard blijven van een verdere aantasting.

Voor zonevreemde bedrijven en de zone – eigen bedrijven die wensen uit te breiden in een niet – geëigende bestemming, is het belangrijk dat er een afwegingskader (selectiecriteria) opgemaakt wordt. Deze worden verder

uitgewerkt in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het doel van dit beleidselement is een gerichte oplossing te bieden voor de zonevreemde bedrijven bij wijze van een globaal GRUP of gebiedsgerichte GRUP's terzake (voorzover de gemeente in een vroegere fase geen sectoraal BPA of BPA's op grond van het decreetsartikel 145ter inzake het planologisch attest heeft opgemaakt).

Wanneer de aard en het karakter van het bedrijf en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving het toelaten moeten de bedrijven voldoende ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden geboden worden.

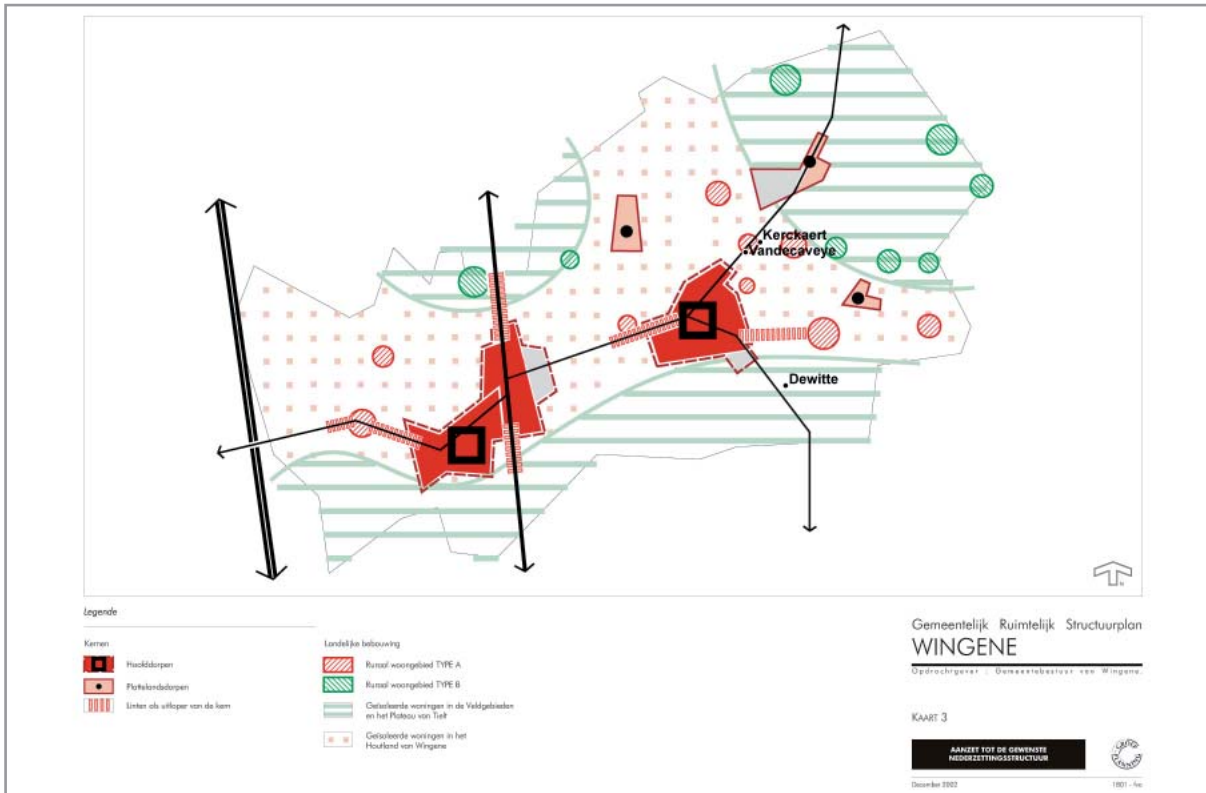
De problematiek van de geïsoleerde bedrijven dient gebiedsgericht aangepakt te worden. Globaal wordt ervan uitgegaan dat de bestaande vestigingen kunnen worden gehandhaafd en dat deze beperkt kunnen uitbreiden zonder dat er nieuwe inplantingen mogelijk zijn. Op grond van gebiedsgericht onderzoek en met inschatting van de beleidskrachtlijnen van de hoofdruimten in Wingene wordt een gedifferentieerd beleid uitgewerkt. Selectiecriteria zijn:

- De ligging van het zonevreemd bedrijf ten opzichte van de gewenste nederzettingsstructuur: ligging ten opzichte van bestaande woonconcentraties; In of aansluitend op woonkernen en –korrels mogen bedrijven wel uitbreiden zolang zij verweefbaar blijven met de woonfunctie. Ook langs de N370, de N327 en de N50 mogen de bestaande bedrijven buiten de kernen verder ontwikkelen binnen bepaalde randvoorwaarden.
- De ligging van het zonevreemd bedrijf ten opzichte van de gewenste natuurlijke structuur: ligging ten opzichte van de beekvalleien en de veldgebieden. Voor bedrijven gelegen in ecologisch waardevolle gebieden dient afgewogen of er een meer beperkend beleid dient vooropgesteld in de vorm van een herlocalisatiebeleid of uitdovingsbeleid (bedrijven op de rand ervan worden getolereerd). Uitdoven betekent hier dat de huidige bedrijfsleider(s) de laatste generatie zal zijn die het bedrijf mag runnen. Er zullen nog slechts beperkte uitbreidingen toegelaten worden. Daarna zal elke vorm van bedrijvigheid geweigerd worden.
- De ligging van het zonevreemd bedrijf ten opzichte van de gewenste agrarische structuur: ligging in waardevolle gebieden voor de landbouw moet zoveel als mogelijk vermeden worden
- De bereikbaarheid van het zonevreemd bedrijf: een goede ligging ten opzichte van ontsluitingswegen is gewenst;

De bedrijven die een dringende uitbreidingsbehoefte hebben, worden hieronder afgewogen tegen dit kader. In onderstaande overwegingen krijgen de bedrijven op de kaarten volgende volgnummers, identiek aan de volgnummers gebruikt in de plandocumenten van het SBPA fase 5;

- 5/1: Bvba De Witte - Vandecaveye
- 5/2: Kerckaert
- 5/3: Vandecaveye

2.2. ligging t.o.v. de gewenste nederzettingsstructuur



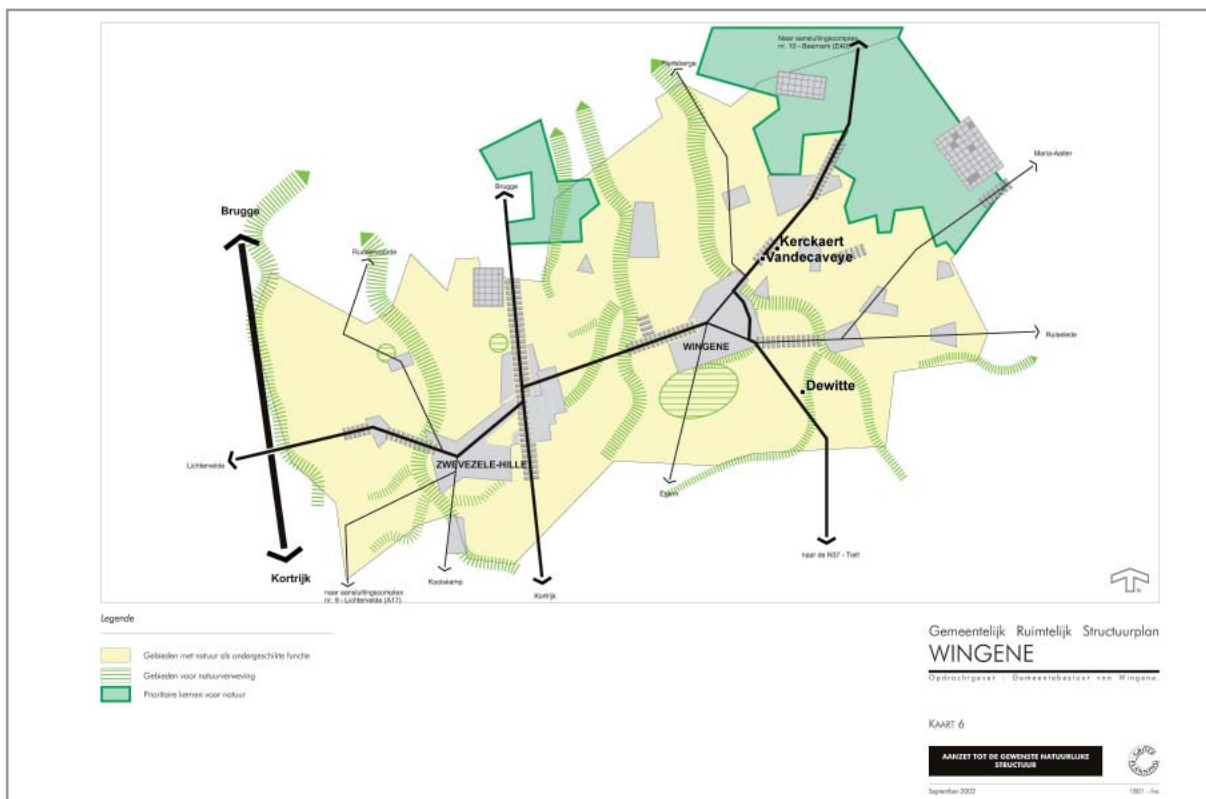
Bvba De Witte is gelegen binnen de zuidoostelijke uitloper van het hoofddorp Wingene.

Vandecaveye Jan is gelegen binnen de westelijke uitloper van het hoofddorp Wingene en situeert zich binnen het bebouwingslint langsheen de Beernemsteenweg (N370), dat aangeduid is als een ruraal woongebied type A. Dit lint vormt een uitloper van de kernbebouwing van Wingene. Het bedrijf Kerckaert ligt in het verlengde van dit ruraal woongebied type A.

Rurale woongebieden zijn alle bebouwde concentraties (met uitzondering van de linten als uitloper van een kern of concentratie), die gelegen zijn buiten de woonkernen en die zich onderscheiden t.o.v. de rest van de (open) omgeving; de nadruk ligt minimum op de consolidatie en de kwalitatieve opwaardering van de bestaande woonfunctie.

Rurale woongebieden Type A zijn woongebieden die behoren tot het "Houtland van Wingene". Het ruimtelijk beleid voor deze gebieden is gericht op het structureren van het landelijk woongebied en het verbeteren van de kwaliteit van de woonfunctie. Het volledige woongebied kan evolueren naar een volwaardig woongebied mits behoud en/of versterking van de landschapsgebonden eigenschappen. Functiewijzigingen en uitbreiding van het woningvolume zijn mogelijk, binnen de daartoe uitgetekende beleidskaders. Een beperkte groeimogelijkheid is eventueel mogelijk in de vorm van inbreiding. Het stelselmatig voortschrijden van rurale woongebieden ten nadele van de continuïteit van de open ruimte, is niet conform het RSV.

2.3. ligging t.o.v. de gewenste natuurlijke structuur



Zowel De Witte, Kerckaert als Vandecaveye zijn niet gelegen in een gebied dat aangeduid is als een gebied voor natuurverbinding of een prioritaire kern voor natuur. Beiden zijn gelegen binnen een gebied met natuur als ondergeschikte functie.

De Ringbeek en de concentratie van groenelementen zijn wel als een gebied voor natuurverbinding aangeduid in de omgeving van het bedrijf De Witte. Deze natuurverbindinggebieden zijn gebieden die ofwel grensoverschrijdend ofwel op gemeentelijk niveau belangrijk geacht worden voor het realiseren van (ecologische) verbindingen tussen twee of meerdere natuurlijke gebieden. Deze zones kunnen de prioritaire kernen voor natuur omringen waardoor zij fungeren als een soort buffer. Ze garanderen min of meer het aaneensluiten van de (gemeentelijke) kwetsbare zones. Door deze gebieden met elkaar te verbinden ontstaat een ecologisch netwerk. Het zijn gebieden die hoofdzakelijk een landbouwfunctie hebben, maar met de aanwezigheid van ecologische kwaliteiten, onder de vorm van natte terreinen, bosjes. Natuur is er ondergeschikt aan andere functies in het buitengebied (hoofdzakelijk landbouw).

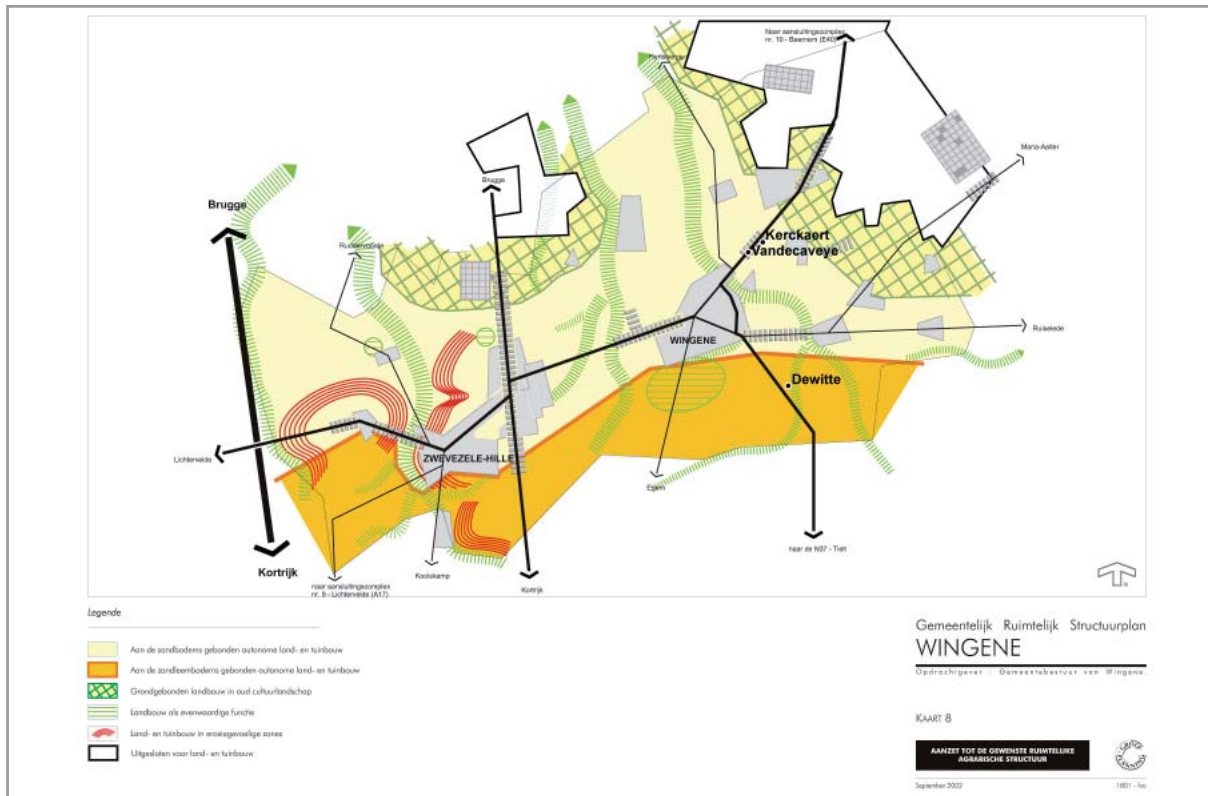
Het ruimtelijk beleid dat gewenst is in de verbindinggebieden is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen, waterkwaliteit en de ecologische inrichting van het geheel. Dit moet evenwel gebeuren in evenwicht met de andere functies van het gebied. Het bouwvrij houden van de verbindinggebieden staat voorop. Concreet betekent dit het weren van elke vorm van niet-agrarische bebouwing. Er kunnen ook geen nieuwe agrarische gebouwen komen, tenzij bij bestaande bedrijfszetzels waarvoor een uitbreiding noodzakelijk is voor de leefbaarheid van een volwaardig bedrijf.

Voor het overige grondgebied van de gemeente Wingene, dat aangeduid is als gebied met natuur als ondergeschikte functie, wordt de ontwikkelingsrichting geformuleerd als een gebied waar de natuurfunctie ondergeschikt is aan de andere functies (vnl. landbouw). Enkel de basiskwaliteit en natuurverbinding-zones en kleine landschapselementen worden er in stand gehouden en versterkt. Volgende gebiedsgerichte opties worden hiervoor geformuleerd:

Beschermen van bestaande waardevolle beplantingen, volgens het desbetreffende landschapsbeleid.

Alle belangrijkste vaarten, beken met oevers en lijnvormige aanplantingen opnemen in het raamwerk; dit houdt in waar nodig een natuurtechnische herprofilering, aanplantingen en een natuurgericht beheer.

2.5. ligging t.o.v. de gewenste agrarische structuur

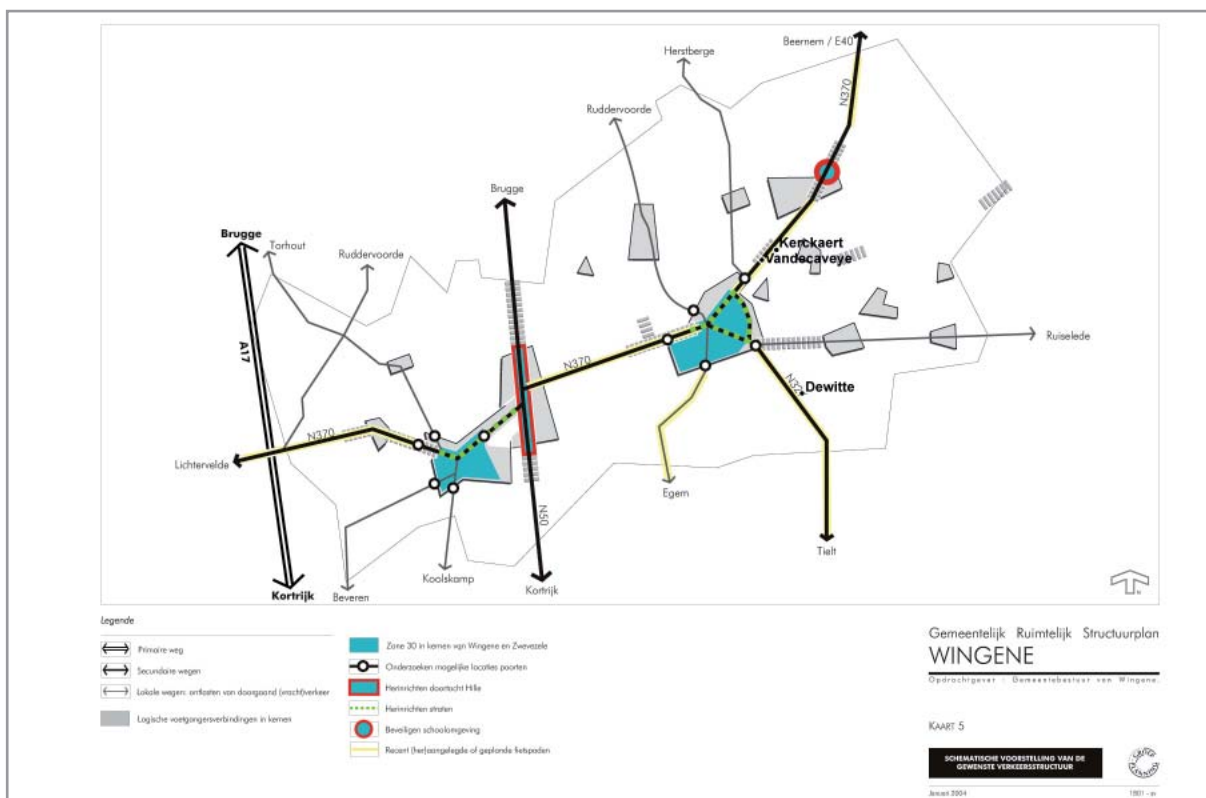


Bvba De witte en Kerckaert en Vandecaveye zijn gelegen binnen het gebied dat aangeduid wordt als een aan de zandleembodems gebonden autonoom land- en tuinbouwgebied. Binnen dit gebied wordt de meeste flexibiliteit geboden voor de ontwikkeling van de land- en tuinbouw. Dit gebied wordt aangeduid als het gebied met de meeste draagkracht voor landbouwvestigingen, zelfs glastuinbouwvestigingen.

Gebiedsgerichte opties voor het aan de zandleembodems gebonden autonoom land- en tuinbouwgebied, zijn:

- Bestaande landbouwzetels mogen uitbreiden; nieuwe bedrijven en gebouwen worden enkel toegelaten op bestaande en/of verlaten sites.
- Nieuwe inplantingen van glastuinbouwbedrijven worden niet toegelaten; bestaande glastuinbouwbedrijven worden in hun uitbreidingsbehoeften niet beknot.
- Bestaande gebouwen en vrijkomende bedrijfsgebouwen kunnen ingenomen worden door de voor het “plateau van tielt” toelaatbare activiteiten (cfr. Ruimtelijk kader plattelandstoerisme en “positieve lijst” en beleidskader provincie).
- Het gebied kan zodanig ingericht worden dat de ruimtelijke condities van de landbouw voor een flexibel gebruik in de tijd werkelijk gestalte krijgen.
- Ontwikkelen van flexibele bedrijfsstijlen (bv. landbouwfunctie in combinatie met aan landbouw verwante functie).
- Landbouwzetels moeten in het landschap ingepast worden: opstellen van een erfbeplantingsprogramma.
-

2.6. ligging t.o.v. de gewenste verkeers- en vervoerstructuur; bereikbaarheid



Alle bedrijven zijn zeer goed gelegen ten aanzien van de gewenste verkeersstructuur.

Vandecaveye is gelegen aan de N370, een secundaire weg. Kerckaert ontsluit via de Morellestraat die geselecteerd is als een lokale weg op de N370 (secundaire weg). De Witte ontsluit via de Tieltsteenweg (N327) naar de N370 (secundaire weg) en de N37.

2.6. aard van de activiteit

Bvba De Witte is een bedrijf binnen de electriciteits-sector. Er is geen productieactiviteit op de site aan de Tieltsteenweg. Er is stockage van electriciteitsmaterialen in combinatie met een werkplaats voor het vervaardigen van elektrische borden. Tevens is ze dienstig als uitvalbasis voor de technici, waardoor burelen en personeelslokalen met sanitaire voorzieningen aanwezig is. Er wordt eveneens een parking voorzien voor het parkeren van de werfvoertuigen (spoorcransen, rupskransen en vrachtwagen. Deze activiteit is niet in die zin belastend voor de omgeving dat ze zou moeten afgezonderd worden op een daartoe bestemd terrein.

Het bedrijf Kerckaert is een metaalconstructiebedrijf voor het vervaardigen van stallen- en loodsgebouwen en een klein percentage grondwerken. In de werkplaats worden metaalconstructies gelast, gezaagd en geboord. Er gebeurt eveneens stockage van bouwmaterialen en er is reeds een machinepark voor wagens voorzien.

Het bedrijf Vandecaveye kent een tweeledige activiteit. De hoofdactiviteit betreft de para-agrarische activiteit die in hoofdzaak een agrarisch-toeleverende functie betreft (stro, lico en voeders) en waarbij stockageruimte noodzakelijk is. Daarnaast wordt een beperkte oppervlakte ingenomen voor de kleinhandelsactiviteit van het tuincentrum.

2.7. besluit: categorisering

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de beoordeling van de diverse bedrijven ten overstaan van de gestelde criteria.

+ = positieve, gunstige ligging

0 = neutrale ligging

- = negatieve, slechte ligging

	Gewenste nederz. structuur	Gewenste natuurlijke structuur	Gewenste agrarische structuur	Gewenste verkeersstructuur	activiteit	totaal
5/1 BVBA De Witte - Vandecaveye	0	-	0	+	+	++
5/2 Kerckaert	0	+	+	+	+	++++
5/3 Vandecaveye	+	+	+	+	+	++++

Vertrekkende van bovenstaande tabel, komen we tot volgende categorisering:

De categorieën voorgesteld in de omzendbrief RO/97/01 wordt gevolgd.

Gelet op de positieve beoordeling over de volledige lijn van de diverse criteria, kan het bedrijf Vandecaveye aanzien worden als een categorie 4.

Categorie 4: Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt. De nieuwe activiteit moet qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Gelet op de positieve beoordeling over vier structuren en een neutrale beoordeling wat betreft de gewenste nederzittingsstructuur kan het bedrijf Kerckaert eveneens aanzien worden als een categorie 4.

Aangezien het bedrijf bvba De Witte-Vandecaveye enkel een positieve beoordeling heeft wat betreft de activiteit en de gewenste verkeersstructuur en de nieuwe activiteit minder milieuhinder veroorzaakt als het voorgaande bedrijf kan dit bedrijf aanzien worden als een categorie 2.

Categorie 2: Verbouwingen en beperkte uitbreidingen, in het kader van een efficiëntere werking van de activiteiten, zijn mogelijk. De randvoorwaarden voor de uitbreiding moeten vastgelegd worden per bedrijf in functie van de omgeving. Een echte schaalvergroting is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. De nieuwe activiteit moet qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

1. BPA nr 5/1: BVBA De Witte - Vandecaveye, Tieltsteenweg 19, 8750 Wingene

Algemene electriciteitswerken

Categorie 2

1.1. situering binnen de ruimtelijke entiteiten



In het voorontwerp van het GRS van Wingene is de gemeente opgedeeld in 3 deelgebieden. BVBA De Witte is gelegen in het "Plateau van Tielt". Deze deelruimte uit zich globaal gezien als een multifunctionele, hoogdynamische zone. Deze zone is volledig gericht op intensieve land- en tuinbouw. De Witte is gevestigd langsheen de Tieltsteenweg, geselecteerd als gewestweg, die een goede verbinding vormt met de N370, die een regionale verbindingsweg is en het verkeer afleidt naar het hogere wegennet. Bvba De Witte is gelegen ten zuidoosten van het hoofddorp Wingene. Het gebied bestaat uit geïsoleerde woningen maar heeft via de Tieltsteenweg een goede verbinding met de woonkern van Wingene.

1.2. historiek - huidige situatie

Het bouwbedrijf BVBA De Witte is een familiaal bedrijf dat werd opgericht in 1948, met als activiteit het leggen van elektriciteit. In 1964 werd het verder gezet door Marie-Louise Vandecaveye. De dagelijkse bedrijfsleiding werd in 1974 overgenomen door de Witte Paul, het bedrijf specialiseerde zich in algemene elektriciteitswerken, hoogspanning tot 15kV, spoorwegtechniek, appartementen en elektrische verwarming. In 1983 werd bvba De Witte-Vandecaveye opgericht waarbij het bedrijf kon opgesplitst worden in 2 grote takken, binnen- en buiteninstallaties.

In 1998 werd de vennootschap bvba DWN met als zaakvoerder De Witte Paul opgericht. Deze vennootschap had enkel tot doel een VCA-certificatie te behalen. Dit om te voldoen aan de specifieke eisen van de klant.

In 2003 behaalde de firma een erkenning klasse 3, ondercategorie P1. Hierdoor mag men projecten aanvaarden tot 500.000 €. Men specialiseert zich vooral in spoorwegtechniek en buiteninstallaties.

Sinds 2004 wordt het bedrijf geleid door De Witte Paul en Jan. Men behaalde dat jaar een erkenning klasse 4, ondercategorie P2, voor het realiseren van projecten tot 900.000 €.

In 2005 werd een tweede bvba, Jan & Paul Projects opgericht.

De in 1983 gemaakte structuur werd door de jaren heen verder uitgebouwd tot 2 afzonderlijke bedrijfstakingen. Het bedrijf groeide tot een gemiddelde van 6 werknemers. Dit bleef zo tot 2003. In 2003 werd de Witte Jan verantwoordelijk voor de 'buitentak'. Het behalen van een klasse 4 erkenning in P1 en P2 zorgde ervoor dat grotere projecten gerealiseerd werden. Dat resulteerde in een verdere groei tot gemiddeld 8 werknemers en aanschaf van diverse machines en hulpmiddelen.

Momenteel beschikt het bedrijf over 11 arbeiders, 1 bediende en twee meewerkende zaakvoerders. Door de sterke groei van de laatste jaren is een groot bedrijfsterrein met de nodige faciliteiten noodzakelijk geworden. Hiervoor werd het terrein aangekocht. Men wil in augustus 2006 een erkenning klasse 5, ondercategorie 2 behalen, voor de realisatie van projecten tot 1.810.000€.

1.3. probleemstelling

In 2006 tracht men een erkenning klasse 5 te behalen, om te kunnen deelnemen aan nog grotere projecten en zo de continuïteit in onze bedrijfsactiviteit te verzekeren. Door de expansie sinds 2003 is de bedrijvigheid sterk toegenomen. Dit resulteert in een sterke uitbreiding van personeel, bedrijfswagens en machines. Hiervoor is een aangepast bedrijventerrein nodig, voorzien van de nodige faciliteiten.

Het terrein aan de Tieltsteenweg voldeed aan deze eisen en werd hiervoor aangekocht. Het is de bedoeling de volledige bedrijfsactiviteit te plaatsen op de Tieltsteenweg. Deze activiteiten kan men opdelen in opslag, burelen en diverse lokalen, onderhoud en bordenbouw. Op korte termijn kunnen twee scenario's gevolgd worden:

In het eerste scenario wordt gestreefd naar de aanpassing van het bestaand gebouw door het plaatsen van burelen, personeellokaal en sanitaire inrichting. Hiervoor wordt de bestaande werkplaats opgesplitst in verschillende lokalen. Een tweede deel wordt aangebracht in een nieuw aan te bouwen stuk. In plaats van twee afzonderlijke gebouwen ontstaat één bedrijfsgebouw.

In het tweede scenario kan men opteren om de oude gebouwen te vervangen door nieuwbouw. De burelen, de werkplaats en de bedrijfswoning worden aan elkaar gekoppeld.

In beide scenario's wordt de oude smisse afgebroken aangezien deze geen nut meer heeft voor de huidige activiteit. Rondom het terrein wordt een groenscherm aangeplant met eventueel een omheining rond. Ter hoogte van de Tielsteenweg wordt een toegang voorzien via een geautomatiseerde schuifpoort, ter hoogte van de Lijkstraat wordt eveneens een toegang tot de parking voorzien van maximum 12m.

1.4. functionele verenigbaarheid met de omgeving

Ligging in een geëigende zone:

De aanvraag situeert zich volgens het gewestplan in een agrarisch gebied gekenmerkt als een open ruimte gebied. De site is niet gelegen in een geëigende bestemmingszone.

De Witte is niet gelegen in een gebied dat aangeduid is als een gebied voor natuurverbinding of een prioritaire kern voor natuur. Het bedrijf is gelegen in een gebied met natuur als ondergeschikte functie. De Ringbeek is wel als een gebied voor natuurverbinding aangeduid, gelegen in het valleigebied en gelegen in de omgeving van het bedrijf De Witte. Deze verbinding is geselecteerd in het PRS en is van bovenlokaal belang. Het is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen, waterkwaliteit en de ecologische inrichting van het geheel. Het bedrijf veroorzaakt geen hinder voor de Ringbeek, daar het bedrijf geen milieuhinder veroorzaakt, op een aanneembare afstand van de beek gelegen is. en niet gelegen is in het valleigebied van de beek.

De projectsite zelf is een hoekperceel gelegen op de kruising van de Tielsteenweg en de Lijkstraat.

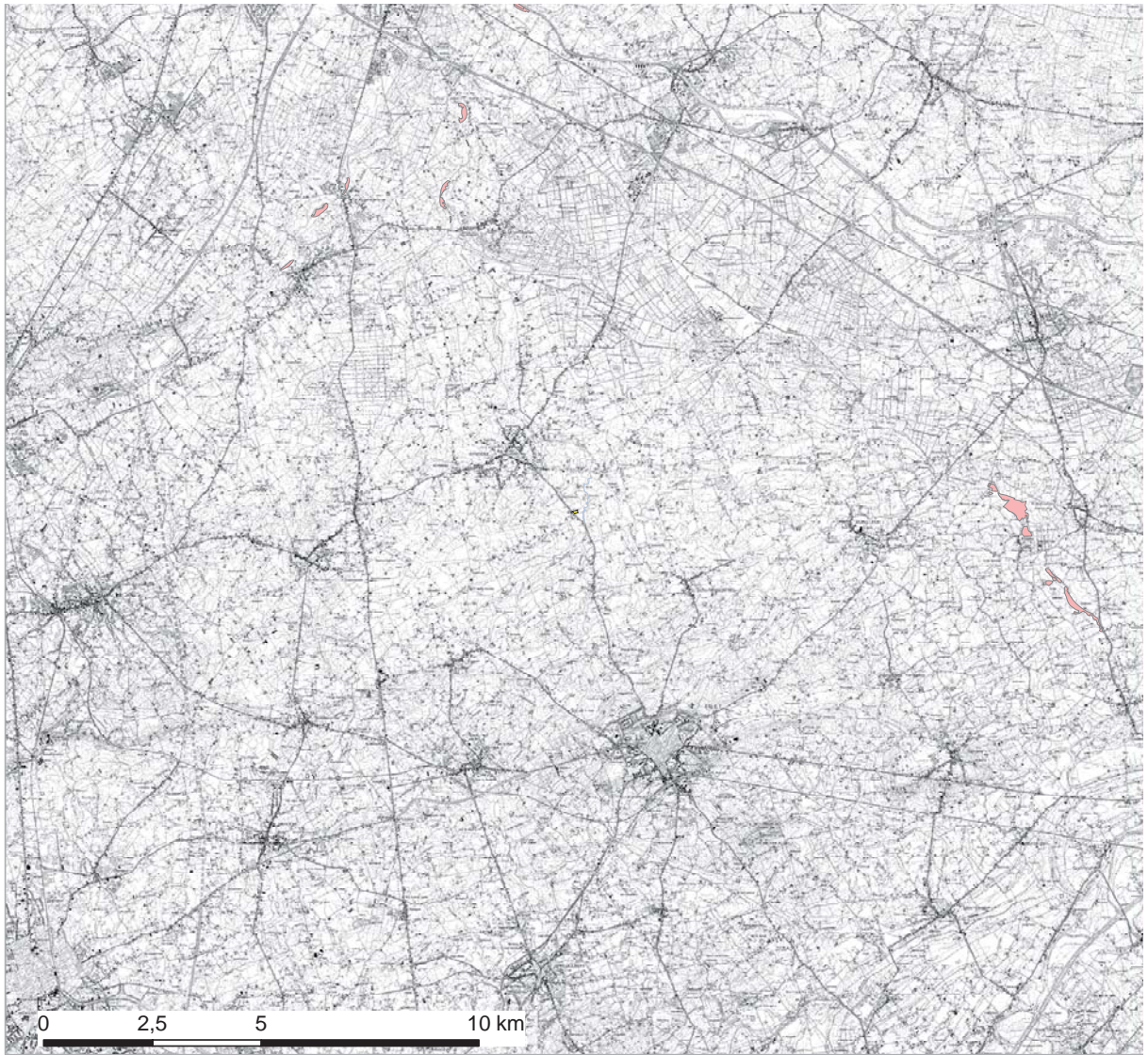
Aan de straatzijde staat een bedrijfswoning en achterliggend bevindt zich een oude smisse van het industriële type (1 verhoogde bouwlaag, prefabwanden in beton, lichthellend dak in golfplaten). De zone tussen de openbare weg en de loods is verhard.

Watertoets

Onderstaande kaart situeert de site t.o.v. de Recent Overstroomde Gebieden en de Risicozones van Overstroming.

De site is niet gelegen in een natuurlijk overstromingsgebied. Het deelplan is niet gelegen binnen een ROG of risicozone.





Goed nabuurschap met de omgeving:

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden. Langs de Tieltsteenweg is bebouwing aanwezig en zijn er ook een paar bedrijven gevestigd. Aan de overkant van het terrein, op de Tieltsteenweg is 'voeders De Brabandere' gevestigd, dat opgenomen werd in het SBPA fase 1. Er wordt verondersteld dat het bedrijf geen hinder zal veroorzaken voor de omgeving, noch wat de activiteit betreft, noch naar verkeershinder toe en dit gezien de aard van de bedrijvigheid. De activiteit van het bedrijf gebeurt voor het grootste deel op verplaatsing, dus op de werven. Op de plaats waar het bedrijf is gevestigd is er dus niet echt een activiteit waar veel werknemers worden tewerkgesteld. Dit beperkt zicht tot de bedienden en soms enkele werknemers die verantwoordelijk zijn voor de bordenbouw en voor het laden en lossen.

Binding met de omgeving:

Het bedrijf is gericht op het plaatsen van hoogspanning, uitrusting van nieuwe bedrijfsgebouwen zoals industrie en warenhuizen, het trekken van kabels, het maken van kabelgrachten, het plaatsen van verlichtingsinstallaties en spoorwegtechniek. Het is overwegend werkzaam in de omgeving Roeselare-Tielt en in West-Vlaanderen, soms worden ook projecten in andere steden gerealiseerd.

1.5. mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

Ligging aan een uitgeruste weg:

Het bedrijf is gelegen op de Tieltsteenweg een gewestweg die uitgerust is met alle nodige rioleringen en nutsvoorzieningen. Er is een goeie verbinding met de N370, een nabijgelegen gewestweg.

Bedrijfsafvalwater en ander afval:

Het bedrijf produceert geen bedrijfsafvalwater. Andere afvalstoffen worden op regelmatige tijdstippen afgevoerd door gespecialiseerde firma's, het gaat hier voornamelijk over verpakkingen van aangekochte goederen. Regelmatig wordt een container geleid door SITA-Beerse.

Beschikbaarheid van vrije grond in geëigende zone, of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen:

Er is geen leegstand in de bestaande bedrijfsgebouwen, het gebouw, gelegen op de Tieltsteenweg werd verkocht omwille van de toekomstige stopzetting van de huidige garage.

Verder beschikt het bedrijf niet over beschikbare, vrije gronden in een geëigende zone.

Er werd een stedenbouwkundig attest nr.2 afgeleverd voor de functiewijziging van een garagewerkplaats naar een uitbating voor algemene elektriciteitswerken hoog- en laagspanning en aanverwante technieken. Door de opmaak van onderhavig bpa, wordt een correct juridisch-planologisch kader gecreëerd voor de aflevering van stedenbouwkundige- en milieuvergunningen.

1.6. bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

Bereikbaarheid:

Door de ligging langs de Tieltsteenweg (N327, gewestweg) en de nabijheid van de N370 (gewestweg) is het bedrijf zeer goed bereikbaar. De N370 (Beernem – Wingene – Lichtervelde) is geselecteerd als secundaire weg categorie 2, waarbij de verzamelfunctie op bovenlokaal en lokaal niveau primeert.

Mobiliteit:

Het vertrekken en transporteren naar de werf vertrekt op verschillende tijdstippen, de uren van vertrek van de teams zijn afhankelijk van de plaats waar er gewerkt moet worden. De meest drukke momenten op het terrein zijn 's morgens rond 7 uur en 's avonds rond 17u. Het zijn vooral bestelwagens, personenwagens en de vrachtwagens die het bedrijf 's morgens verlaten en 's avonds terugkomen.

De aanvoer van materialen door toeleveringsbedrijven gebeurt tijdens de dag. De frequentie is afhankelijk van periode tot periode. Gemiddeld komen 5 wagens per dag leveren, dit kan een personenwagen, bestel- of vrachtwagen zijn. Het laden en lossen speelt zich volledig af op het terrein, zodat er geen hinder ontstaat voor het doorgaand verkeer op de Tieltsteenweg.

1.7. economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten

Tewerkstelling:

Naast de 2 bedrijfsleiders, stelt De Witte momenteel 12 personen te werk, namelijk 11 arbeiders en 1 bediende. Het bedrijf vermoedt dat in de toekomst de tewerkstelling zal blijven.

Omzet:

Tussen 1998 en 2003 schommelde de omzet van het bedrijf tussen de €610.000 en €830.000.

Door het behalen van een erkenning klasse 3, ondercategorie klasse P1 in 2003 kon men projecten realiseren tot 500.000€. In 2004 werd de erkenning klasse 4, ondercategorie P2 gehaald, waardoor projecten tot 900.000€ gere-

aliseerd worden. Hierdoor kende de omzet bijna een verdubbeling naar 1.437.681€ en 1.516.229€ respectievelijk in 2004 en 2005. In augustus 2006 wil men een erkenning klasse 5, ondercategorie P2 behalen waarbij men projecten tot 1.810.000€ kan realiseren. De volgende jaren wordt dus een blijvende stijging van de omzet verwacht.

Geïnvesteed kapitaal:

Terrein + bedrijfsgebouw: 402.000€

1.8. ruimtelijke implicaties herlokalisatie

Nieuwe potentie van de bestaande locatie bij herlokalisatie:

Het huidige bedrijf is vergund als garage voor vrachtwagens, personenwagens, allerhande machines en diverse rijtuigen. Doordat de activiteit de laatste jaren sterk is geminderd en zelfs gestopt was het mogelijk deze te kopen.

Er werd gekozen voor herlokalisatie van het huidige elektriciteitsbedrijf omdat de site op de Tieltsteenweg diverse voordelen biedt. Op de nieuwe vestiging is de bedrijfsoppervlakte veel hoger. Momenteel beschikt men over 1200m² bedrijfsoppervlakte, op deze site kan men een bedrijfsoppervlakte van 4500m² realiseren. Door de sterke evolutie van het bedrijf is herlokalisatie omwille van ruimtegebrek, een noodzaak geworden.

Er werd gekozen voor een terrein met een goede bereikbaarheid dat beschikt over een grote opslagcapaciteit. Wanneer de huidige garage vervangen wordt door een nieuw groeiend bedrijf, zal door de structurering van het terrein de site een architecturale en ruimtelijke meerwaarde krijgen ten op zichte van de aanpalende bedrijven.

1.9. ruimtelijke draagkracht van de omgeving

Milieuhinder:

De gemeente heeft geen kennis van klachten aangaande geluids-, stof-, geur-, licht-, trillings- of andere hinder.

Landschappelijke inkleding:

Het bedrijf is vanuit de achterliggende open ruimte niet opvallend merkbaar of aanwezig, mede door het aangebrachte groenscherm rondom het achterste gedeelte van de site, het huidige verhard autopark. Zowel naar de aanpalende tuin van de bebouwing langsheen de Tieltsteenweg als naar het openruimte gebied is een schermgroen voorzien, dit is aangeplant langsheen de noordelijke oostelijke en westelijke zijde van het terrein. Door dit schermgroen is niet alleen het wagenpark, maar ook de noordzijde van het bedrijfsgebouw niet merkbaar. Het schermgroen langs de zuid- en westzijde zou in de toekomst verder uitgebreid worden.

Situering t.o.v. een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictzone:

Het bedrijf is niet gelegen in de omgeving van een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictzone.

Schaal van het bedrijf:

In de onmiddellijke omgeving, aan de overkant van de Tielsteenweg komt landbouwbedrijvigheid, 'voeders De Brabandere' voor, dit bedrijf heeft een grotere omvang dan bvba De Witte.

Ligging t.o.v. waterwinningsgebied:

Niet van toepassing.

Ligging in een waardevol open ruimtegebied:

Het bedrijf is niet gelegen in een waardevol open ruimtegebied. Het bedrijf is niet gelegen in of in de nabijheid van een ecologisch relevante entiteit aangeduid binnen het GNOP.

Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving:

Het bedrijf doet geen afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving.

1.10. beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties

Beleidscontinuïteit:

Volgende stedenbouwkundige vergunningen werden verkregen:

19.11.1976: bouwen van een autoherstellingswerkplaats

Het betreft hier een gebouwencomplex dat op een rechtmatige manier stedenbouwkundig is vergund zowel qua constructies als qua bestemming en dit binnen een agrarisch gebied, vastgelegd volgens het gewestplan.

De verhardingen zijn niet vergund

Aangezien het bouwen van de autoherstellingswerkplaats dateert van 1976 en op een latere datum geen vergunningen meer zijn aangevraagd wordt verondersteld dat de verhardingen zijn aangelegd ongeveer gelijktijdig met de autoherstellingswerkplaats. Er wordt verondersteld dat deze verhardingen dateren van voor '83. Deze zijn reeds terug te vinden op luchtfoto's van '90, luchtfoto's van voor deze periode hebben we niet kunnen terug vinden.

Milieuvergunningen:

De voormalige garage heeft een milieuvergunning voor het exploiteren van de inrichting, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen, 08-06-1993, geldig voor een termijn van 20 jaar.

Het nieuw gevestigde elektriciteitsbedrijf beschikt over een vergunning inzake de exploitatie van een inrichting klasse 3.

Stedenbouwkundig attest nr.2

Het bedrijf beschikt over een stedenbouwkundig attest nr.2 inzake uitbating van algemene electriciteitswerken hoog- en laagspanning en al hetgeen daarbij hoort.

Dynamiek van het bedrijf:

Er worden momenteel 14 personen tewerkgesteld door het bedrijf. Het behalen van een klasse 4 erkenning in P1 en P2 zorgde ervoor dat er grotere projecten konden worden uitgevoerd. Dat resulteerde in een verdere groei qua werknemers, aanschaf van diverse machines en hulpmiddelen. Er wordt naar gestreefd om in de nabije toekomst een klasse 5 te behalen, ondercategorie P2 voor de realisatie van projecten met een nog groter budget waardoor de omzet in stijgende lijn blijft.

Technologie en organisatie:

De structuur van het bedrijf werd de laatste jaren sterk uitgebouwd. Door het behalen van een steeds hogere klasse, klasse 3 en 4 konden grotere werken aangenomen worden en steeg de omzet van het bedrijf. Tussen 1998 en 2006 verdubbelde het aantal werknemers van 6 naar 12 werknemers. Deze evolutie bracht een schaalvergroting van het bedrijf met zich mee. Op de huidige site kan men niet meer uitbreiden, de opslagcapaciteit is hierdoor te klein geworden. Om het bedrijf beter te structureren is herlokalisatie van het bedrijf noodzakelijk om te komen tot een betere organisatie

Kostprijs herlokalisatie:

Voor de herlokalisatie heeft men het terrein en de gebouwen aangekocht voor de som van 402.000€.

1.11. besluit

De activiteit (geen productie) is functioneel verenigbaar met de omgeving en overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet. Het bedrijf is gelegen in de nabijheid van de N370 een goede bereikbaarheid en ontsluiting. De mogelijkheden en de voorzieningen (aangelegde groenvoorzieningen) van de nieuwe locatie zijn positief.

Men kan ervan uitgaan dat de site op een rechtmatige manier stedenbouwkundig is vergund. De bestaande situatie bestaat uit een ambachtelijk bedrijf, de huidige 'garagewerkplaats' met bijhorend kantoor en bedrijfswoning. De

nieuwe bestemming wordt terug een ambachtelijke zone met kantoor en bedrijfswoning namelijk een uitbating van 'algemene elektriciteitswerken en laagspanning'. Hiervoor werd een stedenbouwkundig attest nr.2 afgeleverd. Het elektriciteitsbedrijf is minder belastend voor het milieu dan de huidige garagewerkplaats.

Gelet op de beleidscontinuïteit en de bedrijfseconomische aspecten, is het de wens van het gemeentebestuur de mogelijkheid te bieden aan het bedrijf op de onderhavige locatie de bedrijvigheid uit te voeren en beperkt uit te breiden. De uitbreiding zoals ingetekend binnen onderhavig plan betreft een uitbreiding en/of het herbouwen van het bedrijfsgebouw en de woning.

1.12. opzet van het plan

Het nieuwe bedrijf krijgt binnen (een beperkt gedeelte van) de bestaande eigendomsstructuur de mogelijkheid om zijn activiteiten te bestendigen en de noodzakelijke uitbreiding om een efficiënte werking te verzekeren, door te voeren. De zone voor nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen werd op het bestemmingsplan ingetekend rondom het bestaande bedrijfsgebouw, zodat de beperkte uitbreiding in bedrijfsgebouwen onmiddellijk aansluitend op het bestaande bedrijfsgebouw dient te gebeuren. Deze zone kan voor 85% bebouwd worden als nijverheidsgebouw of kantoor. In deze zone is eveneens een bedrijfswoning toegelaten met een maximale oppervlakte van 220m² en een volume van maximum 1000m³. Grenzend aan de zone voor nijverheidsgebouwen, zowel aan de voor- als achterzijde is een zone voor private parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelruimte voorzien, die over een voldoende diepte beschikt om zo ook de draairuimte voor vrachtwagens te kunnen organiseren. De achterliggende zone voor verharding kan geheel of gedeeltelijk aangelegd worden als tuinzone. Rondom de site wordt een groenzone voorzien, die een visuele inkleding van het bedrijf garandeert, naast het reeds bestaande groenscherm aan de noord- en oostzijde van het perceel. Binnen de stedenbouwkundige voorschriften werd voor wat betreft de zone voor het buffergroen opgelegd dat deze beplanting onder de vorm van een gemengd groenscherm, bestaand uit loofhout en bladhoudende beplanting ingericht dient te worden, met een minimum hoogte van 3 meter, om de buffering naar de open ruimte te verzekeren.

1.13. ruimtebalans

bruto oppervlakte bestaande toestand:	00ha 57a 21ca
bruto oppervlakte uitbreiding:	00ha 00a 00ca
netto oppervlakte bestaande toestand:	00ha 09a 78ca
netto oppervlakte uitbreiding:	00ha 01a 40ca
totale oppervlakte van het deelbpa:	00ha 57a 21ca

2. BPA nr 5/2: Kerckaert, Morellestraat 1, 8750 Wingene

Metaalconstructiebedrijf

Categorie 4

2.1. situering binnen de ruimtelijke entiteiten



In het voorontwerp van het GRS van Wingene is de gemeente opgedeeld in 3 deelgebieden. Kerckaert is gelegen in het “Houtland van Wingene”. Deze deelruimte uit zich globaal gezien als een multifunctionele, hoogdynamische zone. Ambachtelijke activiteit van diverse aard komt er sterk verweven voor met wonen, landbouwactiviteiten en handel. Kerckaert is gevestigd langs de Morellestraat, deze vormt een rechtstreekse aansluiting met de N370, die een regionale verbindingsweg is en het verkeer afleidt naar het hogere wegennet. Het bebouwingslint langs de N370 vormt een uitloper van de kernbebouwing van Wingene. De Morellestraat is een versnipperd gebied waar geïsoleerde woningen gelegen in het Houtland van Wingene gevestigd zijn.

2.2. historiek - huidige situatie

Het bouwbedrijf Kerckaert is een eenmanszaak die werd opgericht in 1984 als kleine werkplaats voor het vervaardigen van diverse landbouwgereedschappen. Door de jaren heen is een omschakeling gebeurd naar het vervaardigen van ijzeren spanten voor het bouwen van stallen en loodsen.

De in 1984 gemaakte structuur werd door de jaren heen verder uitgebouwd, het bedrijf startte zonder personeelsleden, enkel de eigenaar was werknemer. Momenteel heeft het bedrijf 4 personeelsleden. In de toekomst, na uitbreiding denkt men aan een vijfde personeelslid.

Aan de aard van de activiteit is weinig gewijzigd. 95% metaalconstructies voor stallen- en loodsenbouw, 5% van de activiteit bestaat uit grondwerken.

2.3. probleemstelling

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er op datum van 24.07.1998 bij ministerieel besluit een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg “sectoraal BPA inzake economische activiteiten” namelijk het SBPA zonevrije activiteiten fase I, bedrijf 1/10 bedrijf Kerckaert. Voor dit sectoraal BPA wordt een wijziging gevraagd om een later uitbreiding van het bestaande nijverheidsgebouw door te voeren. De eigenaar is er zich van bewust dat deze uitbreiding het uiterste maximum is op deze plek en als laatste uitbreiding wordt beschouwd.

Hierbij wordt gevraagd een wijziging door te voeren waarbij de uitbreidingszone voor het bestaande gebouw (ten zuiden) van 21m en een diepte van 45m. Aangezien al een uitbreidingszone van 11m breed voorzien is, betekent dit dat de toekomstige uitbreidingszone 32 m breed zou worden, op een diepte van 45m. De zone voor het bestaande gebouw en voor de nieuw te bepalen uitbreidingszone zou dan kunnen ingekleurd worden als zone voor toeritten, laad- en loszones. Rondom de verschillende zones wordt een bufferzone voorzien om het bedrijf te verenigen met zijn omgeving.

Het vervaardigen en maken van spanten vraagt een grote werkruimte. Het bedrijfsgebouw is te klein geworden voor de activiteiten in functie van de metaalconstructies (klasseren, verhandelen, voorraad bergen). Voor het plaatsen van spanten zijn er eveneens machines, kranen en opleggers nodig. Uitbreiding zou de werkmethode efficiënter maken en de snelheid van de werken vergemakkelijken. Het nieuw aan te bouwen stuk zal gebruikt worden voor het zagen, lassen en boren van metaalconstructies, voor het stockeren van bouwmaterialen en als wagenpark.

2.4. functionele verenigbaarheid met de omgeving

Ligging in een geëigende zone:

De aanvraag situeert zich volgens het gewestplan in een agrarisch landschappelijk waardevol gebied gekenmerkt als een open ruimte gebied. De projectzone is gelegen binnen een geëigende bestemmingszone. Volgens de identiteit van de ‘Veldgebieden’ is de projectzone gelegen in een gebied met toelaatbare economische activiteiten. Het bedrijf is gegroeid uit de landbouwactiviteit.

De projectsite zelf is gelegen in de Morellestraat, die , aansluitend op de noordoostelijke uitloper van het hoofddorp Wingene, de N370. Het gebied is aangeduid als een gebied met geïsoleerde woningen. Dit zijn vrijstaande woningen die verspreid in het landelijk gebied voorkomen. Het ruimtelijk beleid voor de geïsoleerde woningen is gericht op het vastleggen van de woonfunctie. Het sluit aan bij de identiteitsstrategie van het landelijk gebied. Afhankelijk van de desbetreffende hoofdruimte worden specifieke ontwikkelingsrichtingen vooropgesteld.

Kerckaert is niet gelegen in een gebied dat aangeduid is als een gebied voor natuurverbinding of een prioritaire kern voor natuur. Het bedrijf is gelegen in een gebied met natuur als ondergeschikte functie.

Aan de straatzijde, de Morellestraat staat een bedrijfswoning met privé-tuin en achterliggend bevindt zich de private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen met aansluitend het nijverheidsgebouw. Het nijverheidsgebouw is van het industriële type (1 bouwlaag, prefabwanden in beton, hellend dak tussen 35 en 55°, rood-paarse dakpannen). De zone tussen de openbare weg en het tweede nijverheidsgebouw is verhard. Het nijverheidsgebouw is van het industriële type (1 bouwlaag, oranje paramentsteen, hellend dak tussen 35 en 55°, rood-paarse dakpannen).

Goed nabuurschap met de omgeving:

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden. Langs de Morellestraat is weinig bebouwing aanwezig. In de omgeving zijn er ook een paar bedrijven gevestigd. Aan de overkant van het terrein, in de Morellestraat en op het achterliggend perceel aan de Bedelfstraat is een landbouwbedrijf gevestigd. Het bedrijf veroorzaakt geen hinder voor de omgeving, noch wat de activiteit betreft, noch naar verkeershinder toe en dit gezien de aard van de bedrijvigheid. De activiteit van het bedrijf gebeurt voor het grootste deel op verplaatsing, dus op de werven. Op de plaats waar het bedrijf is gevestigd is er dus niet echt een activiteit waar veel werknemers worden tewerkgesteld. Dit beperkt zicht tot de bedienden en soms enkele werknemers die verantwoordelijk zijn voor de constructie van de metaalconstructies en voor het laden en lossen.

Binding met de omgeving:

Het bedrijf is gericht op het plaatsen metaalconstructies voor stallen- en loodsgebouwen en is overwegend werkzaam in de omgeving Roeselare-Tielt .

2.5. mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

Ligging aan een uitgeruste weg:

Het bedrijf is gelegen op de Morellestraat deze weg is uitgerust met alle nodige rioleringen en nutsvoorzieningen. Er is een rechtstreekse verbinding met de N370, deze weg is in het PRS geselecteerd als een secundaire weg categorie 2 en vormt de verbinding tussen Lichtervelde en Beernem. Zo is het op- en afrittencomplex op de E40 in Beernem ook vlot te bereiken.

Bedrijfsafvalwater en ander afval:

Het bedrijf produceert geen bedrijfsafvalwater. Andere afvalstoffen worden op regelmatige tijdstippen afgevoerd door gespecialiseerde firma's.

Beschikbaarheid van vrije grond in geëigende zone, of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen:

Er is geen leegstand in de bestaande bedrijfsgebouwen, verder beschikt het bedrijf niet over beschikbare, vrije gronden in een geëigende zone.

2.6. bestaande en toekomstig mobiliteit- en bereikbaarheidsprofiel

Bereikbaarheid:

Het bedrijf is gelegen langs de Morellestraat en aansluitend op de Beernemsteenweg (gewestweg N370) waardoor het bedrijf zeer goed bereikbaar is. De N370 (Beernem – Wingene – Lichtervelde) is geselecteerd als secundaire weg categorie 2, waarbij de verzamelfunctie op bovenlokaal en lokaal niveau primeert. Hieruit kan men besluiten dat het bedrijf goed bereikbaar is.

Mobiliteit:

Het vertrekken en transporteren naar de werf vertrekt op verschillende tijdstippen, de uren van vertrek zijn afhankelijk van de plaats waar er gewerkt wordt. De aanvoer van materialen door toeleveringsbedrijven gebeurt tijdens de dag. Gemiddeld komen 3 vrachtwagens per dag laden of lossen. Het laden en lossen gebeurt volledig op het terrein, zodat er geen hinder ontstaat voor het doorgaand verkeer op de Morellestraat en de Beernemsteenweg. Er komen bijna nooit particuliere voertuigen naar het bedrijfsterrein.

2.7. economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten

Tewerkstelling:

Kerckaert is een eenmanszaak, er is een zaakvoerder die meehelpt bij de diverse activiteiten en er zijn 4 personen te werk gesteld, namelijk 4 arbeiders. Er is geen enkele bediende. Het bedrijf vermoed dat in de toekomst, na uitbreiding, de tewerkstelling zal stijgen met 1 arbeider.

Omzet:

428.000€
502.000€
650.000€
837.000€
951.000€
1.090.000€
1.236.000€

Geïnvesteed kapitaal:

Investering in:

Bedrijfsgebouwen:

Loods 10 x 15m	22.000€
Loods 45 x 28m	160.000€

Verhardingen:

Gieten van betonverharding (1700m ²)	40.000€
Gieten van betonverharding (500m ²)	12.500€
Groenvoorzieningen:	5.000€
Investeringen t.b.v. milieu: Waterbuffer:	5.500€
TOTAAL:	245.000€

2.8. ruimtelijke implicaties herlokalisatie

Deel van de gewenste ruimtelijke structuur:

De N370 is geselecteerd als secundaire weg categorie 2, waarbij het verzamelen op bovenlokaal niveau en lokaal niveau primeert. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de deelruimte het Houtland van Wingene baseert zich op het inrichten van een multifunctionele, hoogdynamische zone, waarbij wonen en werken in een kleinschalig landschap en landbouw de belangrijkste thema's vormen. Het landschap wordt hier versterkt op basis van bestaande bebouwing en het bestaande wegenpatroon. De nederzettingsstructuur moet openstaan voor een kwaliteitsvolle dynamiek en wordt doorspekt door een kleinschalig net van allerhande groenelementen. Bestaande geïsoleerde of zonevreemde bedrijven krijgen alle kansen om hun activiteiten op een volwaardige manier verder te zetten, zolang zij een schaal en activiteit behouden die geen grote hinder veroorzaakt.

Onderhavig BPA moet toelaten een ruimtelijke meerwaarde te bieden aan de site. De huidige activiteit en kleinschaligheid van het metaalconstructiebedrijf moet blijvend tot uiting komen. Door verscheidene groenvoorzieningen op te leggen, dient de site zich beter te integreren in de omgeving. Zodoende wordt ook een bepaalde beeldkwaliteit bewerkstelligd en wordt de belevingswaarde van het landschap versterkt.

Verlies van open ruimte bij herlokalisatie:

Bij herlokalisatie wordt elders minstens evenveel open ruimte ingenomen.

2.9. ruimtelijke draagkracht van de omgeving

Milieuhinder:

De gemeente heeft geen kennis van klachten aangaande geluids-, stof-, geur-, licht-, trillings- of andere hinder.

Landschappelijke inkleding:

Het bedrijf is vanuit de naast, achter- en voorliggende open ruimte niet opvallend merkbaar of aanwezig, mede door het aangebrachte groenscherm rondom de bedrijfszone. Rondom het bedrijfsgebouw, is een omheining en een buffer voorzien, zowel naar het aanpalende open-ruimtegebied en de bebouwing langsheen de Morellestraat als naar het openruimte gebied en de bebouwing langsheen de Beernemsesteenweg is een schermgroen voorzien, dit is aangeplant langsheen de noordelijke, oostelijke, zuidelijke en westelijke zijde van het terrein. Door dit schermgroen zijn zowel de bedrijfsgebouwen als het woonhuis gebufferd.

Situering t.o.v. een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictzone:

Het bedrijf is niet gelegen in de omgeving van een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictzone.

Schaal van het bedrijf:

In de onmiddellijke omgeving, aan de overkant van de Morellestraat, in de achterliggende Bedelfstraat en op de Beernemsteenweg komt landbouwbedrijvigheid voor, deze bedrijven hebben een even grote omvang dan Kerc-kaert.

Ligging t.o.v. waterwinningsgebied:

Voor de aanleg van de betonverharding werd een buffervolume aangelegd van 100.000 liter. Daardoor voldoet het terrein aan de watertoets.

Ligging in een waardevol open ruimtegebied:

Het bedrijf is volgens het GRS niet gelegen in een waardevol open ruimtegebied.

Het bedrijf is niet gelegen in of in de nabijheid van een ecologisch relevante entiteit aangeduid binnen het GNOP.

In het achterliggend gebied situeren zich eveneens (landbouw)bedrijven en andere vormen van bebouwing.

De open ruimte is vrij homogeen, er zijn geen natuur noch landschappelijke kwaliteiten in het geding.

Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving:

Het bedrijf doet geen afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving. De groothandelsactiviteit is perfect te vereenzelvigen met de omgeving.

De voorziene uitbreiding is relatief beperkt en kan mits randvoorwaarden de bestaande site kwalitatief afwerken zonder de ruimtelijke draagkracht in het geding te brengen.

2.10. beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties

Beleidscontinuïteit:

Woning en aanhorigheden van voor 1950

Volgende stedenbouwkundige vergunningen werden verkregen:

- 12.03.1957: bouwen van een schuur
- 24.11.1988: bouwen van een loods na slopen van een kippenstal
- 15.12.1998: aanplanten van groenscherm volgens sectoraal bpa
- 12.01.1999: bouwen van loods na slopen
- 22.06.2004: Het uitbreiden van betonverharding
- 01.12.2005: het uitbreiden van betonverharding

Het betreft hier een complex dat op een rechtmatige manier stedenbouwkundig is vergund zowel qua constructies als qua bestemming en dit binnen een agrarisch landschappelijk waardevol gebied, vastgelegd volgens het gewestplan.

Milieuvergunningen:

Het bedrijf beschikt over een vergunning klasse 3 voor het exploiteren van een metaalconstructiebedrijf goedgekeurd in het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 08/06/1993.

Dynamiek van het bedrijf:

Er worden momenteel 4 personen tewerkgesteld door het bedrijf. Door de uitbreiding van het bedrijf zal de tewerkstelling stijgen naar 5 personen. De omzet verloopt in stijgende lijn.

Technologie en organisatie:

Het bedrijf is uitgerust met een moderne technologie. Om sneller te kunnen werken, moet men de werkplaats structureren, wat de nodige ruimte vraagt. Door nijpend plaatsgebrek kan het kostbare materiaal momenteel niet gehuisvest worden.

Kostprijs herlokalisatie:

Het bedrijf beschikt over de mogelijkheden om ter plaatse uit te breiden.

Bij een eventuele herlokalisatie zouden de ter plaatse gedane investeringen verloren gaan.

2.11. besluit

De activiteit (geen productie) is functioneel verenigbaar met de omgeving en overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet. Volgens de afwegingsprincipes is een ruime uitbreiding aanvaardbaar. Er worden geen activiteiten toegelaten die meer hinder genereren. De Morellestraat is een versnipperd gebied waar geïsoleerde woningen gelegen in het Houtland van Wingene gevestigd zijn volgens het GRS. De Morellestraat, aansluitend op de N370 zorgt voor een goede bereikbaarheid en ontsluiting. De mogelijkheden en de voorzieningen (aangelegde groenvoorzieningen) van de bestaande site zijn positief.

Het betreft hier een complex dat op een rechtmatige manier stedenbouwkundig is vergund. De bestaande situatie bestaat uit een ambachtelijk bedrijf met bijhorende bedrijfswoning zijnde een 'metaalconstructie werkplaats en stockageruimte'. De verhardingen zijn eveneens vergund. Ook de milieuvergunningen zijn toegekend.

Gelet op de beleidscontinuïteit en de bedrijfseconomische aspecten, is het de wens van het gemeentebestuur de mogelijkheid te bieden aan het bedrijf op de huidige locatie de bedrijvigheid voor een laatste maal beperkt uit te breiden. De uitbreiding zoals ingetekend binnen onderhavig plan betreft een uitbreiding van het nijverheidsgebouw op korte termijn.

2.12. Opzet van het plan

Het bedrijf krijgt binnen (een beperkt gedeelte van) de bestaande eigendomsstructuur de mogelijkheid om zijn activiteiten te bestendigen en de noodzakelijke uitbreiding om een efficiënte werking te verzekeren, door te voeren. De zone voor nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen werd op het bestemmingsplan naast het bestaande bedrijfsgebouw ingetekend, zodat de beperkte uitbreiding in bedrijfsgebouwen onmiddellijk aansluitend op het bestaande bedrijfsgebouw dient te gebeuren. Deze zone kan voor 85% bebouwd worden. Deze zone mag wel 100% worden verhard. Grenzend aan de zone voor nijverheidsgebouwen is een zone voor private parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelruimte voorzien, die over een voldoende diepte beschikt om zo ook de draairuimte voor vrachtwagens te kunnen organiseren. Rondom de site is een bestaande groenzone voorzien, die een visuele inkleding van het bedrijf garandeert. Binnen de stedenbouwkundige voorschriften werd voor wat betreft de zone voor het buffergroen opgelegd dat deze beplanting onder de vorm van een gemengd groenscherm bestaande uit loofhout en bladhoudende beplanting ingericht dient te worden, met een minimum hoogte van 3 meter, om de buffering naar de open ruimte te verzekeren. De oprit werd ondergebracht in een zone 2 private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen. De bestaande woning wordt bestendigd in een zone voor woonbebouwing, de tuin werd ondergebracht in een achteruitbouwzone.

2.13. ruimtebalans

bruto oppervlakte bestaande toestand:	00ha 93a 00ca
bruto oppervlakte uitbreiding:	00ha 37a 10ca
netto oppervlakte bestaande toestand:	00ha 22a 61ca
netto oppervlakte uitbreiding:	00ha 49a 46ca
totale oppervlakte van het deelbpa:	01ha 30a 10ca

3. BPA nr 5/3: Vandecaveye, Beernemsteenweg 14, 8750 Wingene

agrarisch-toeleverend bedrijf - tuincentrum

categorie 4

3.1. situering binnen de ruimtelijke entiteit



In het voorontwerp van het GRS van Wingene is de gemeente opgedeeld in 3 deelgebieden. Het bedrijf van Vandecaveye Jan is gelegen in de entiteit "Houtland van Wingene", een landbouwgebied dat gekenmerkt wordt door intensieve veeteelt en verspreide bebouwing. Deze deelruimte uit zich globaal gezien als een multifunctionele, hoogdynamische zone waarbij ambachtelijke activiteit van diverse aard er sterk verweven voor komt met wonen, landbouwactiviteiten en handel. De site Vandecaveye is samen met enkele landbouwbedrijven, woningen, een garage- en carrosseriebedrijf en een bedrijf voor metaalconstructie, hangaarbouw en grondwerken gelegen in een lint langsheen de (N370). Dit lint vormt een uitloper van de kernbebouwing van Wingene.

3.2. historiek - huidige situatie

Het bedrijf werd opgestart in 1955 door de ouders van de huidige zaakvoerder, de heer Jan Vandecaveye, op de plaats waar het zich nu nog steeds bevindt. De activiteit van het bedrijf bestond toentertijd uit het zelf mengen en verkopen van veevoerders, en over de jaren heen werden de veevoerders niet meer zelf gemaakt, maar werd er handel verricht in veevoerders, stro en plastic. In 1955 werd een bouwvergunning verkregen voor het oprichten van een magazijn.

In 1982 werd de zaak overgenomen door de huidige zaakvoerders, de heer en mevrouw Jan Vandecaveye. De activiteit van de éénmanszaak omvat nog steeds een groothandel in mengvoerders, lico en stro.

De activiteit werd in '82 wel uitgebreid met een beperkt gedeelte winkel in het bestaande magazijn. De kleinhandel is gespecialiseerd in de voeding en benodigdheden voor hobbydieren, tuin,- vijver,- en plasticwaren. In 1991-'92 wordt op basis van een bouwvergunning aangevraagd voor het bouwen van een magazijn, het lokaal voor kleinhandel verder uitgebouwd. Door deze uitbouw kende de verkoop van benodigdheden voor hobbydieren, tuin en vijver een belangrijke uitbreiding. Verder wordt er voor het stockeren van stro een hangaar gehuurd te Tielt. Het betreft een oppervlakte van ca. 800m² die gehuurd wordt om het stro (ca. 500.000kg) dat opgehaald wordt bij de landbouwers te kunnen stockeren, om naderhand dit stro te kunnen verhandelen.

3.3. probleemstelling

■ historiek van het planproces rond het bedrijf Vandecaveye

Het bedrijf van Jan Vandecaveye werd bij de opmaak van het sectoraal bpa inzake zonevreemde bedrijven tijdens de eerste fase mee opgenomen maar werd goedkeuring onthouden.

Tijdens de tweede fase van het sectoraal bpa inzake zonevreemde bedrijven, werd dit bedrijf ook opgenomen, maar werd weer van goedkeuring onthouden.

Bij de motivering voor de uitsluiting uit het ministerieel besluit (MB 24.07.1998) bij het SBPA fase 1, werd het volgende aangehaald:

"Overwegende dat het bestemmingsplan en bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften "1/9 Vandecaveye" bepalen dat het betrokken bedrijf komt te liggen in de zone "nijverheidsgebouwen"; dat het betrokken bedrijf kleinhandel als hoofdactiviteit kent; dat het betrokken bedrijf met de bestaande activiteiten in strijd zou komen met de stedenbouwkundige voorschriften die met het voorliggende bijzonder plan van aanleg worden vastgesteld; dat het bestemmingsplan en bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften "1/9 Vandecaveye" afwijken van het principe van bundeling van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied ingeschreven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; in het bijzonder dat het betrokken bedrijf door zijn hoofdactiviteit van kleinhandel gelegen buiten de kernen van het buitengebied, de versterking van deze kernen in het buitengebied ondermijnt; dat dit deelplan derhalve niet kan worden goedgekeurd;

Bij het ministerieel besluit (M.B. 19-09-2000) bij het SBPA fase 2, werden onderstaande redenen aangehaald om het deelplan te onthouden van goedkeuring;

“Overwegende dat het bestemmingsplan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften voor het deelplan “2/7 Eenmanszaak Jan Vandecaveye” voorziet in een bestemmingswijziging ter bestendinging en uitbreiding van de bestaande toestand; dat dit plan volgens de gemeentelijke benadering gecategoriseerd werd in categorie 4 “bedrijf dat zich verder mag ontwikkelen, de toegelaten activiteiten worden beperkt”; dat het betrokken bedrijf komt te liggen in “zone voor bedrijfsgebouwen”, waar volgens de stedenbouwkundige voorschriften de hoofdbestemming betrekking heeft op “de verwerking van hout, de bewerking van goederen en het tentoonstellen van afgewerkte goederen in functie van verkoop”; dat in de memorie van toelichting duidelijk blijkt dat dit een nieuwe activiteit betreft, daar de huidige activiteiten omschreven worden als “een winkel gespecialiseerd in de verkoop van voeding en alle benodigdheden voor hobbydieren, tuin en vijver, een plasticcenter en een handel in mengvoeders, lico en stro”; dat deze activiteiten in hoofdzaak gaan om kleinhandel; dat er geen globale gemeentelijke benadering terug te vinden is voor kleinhandelsactiviteiten; dat derhalve niet is voldaan aan de inhoudelijke en formele eisen van RO 97/01 en RO 93/01; dat het handhaven van het bedrijf op de huidige plaats strijdig zou zijn met de voorschriften bij het deelplan; dat het instrument “Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven” niet kan worden gehanteerd voor het oprichten van een nieuw zonevreemd bedrijf; dat de goedkeuring aan dit deelplan om die redenen wordt onthouden.

Vervolgens werd op 09-07-2001 door het bedrijf Vandecaveye Jan bij de gemeente een aanvraag tot planologisch attest ingediend. Door de gewestelijk planologisch ambtenaar werd de aanvraag onontvankelijk verklaard.

Het attest luidt als volgt:

“De aanvraag heeft betrekking op een zuivere kleinhandelszaak die in hoofdzaak tuin-, vijver-, hobby- en plasticartikelen verkoopt aan particulieren. Daarnaast worden ook aan de landbouw verwante zaken zoals stro, granen en dergelijke meer verhandeld. Uit het dossier blijkt dat voor deze activiteiten enkel een meldingsplicht geldt. Klasse III-bedrijven worden niet beschouwd als milieuvergunningplichtig, wat impliceert dat het bedrijf niet voldoet aan de voorwaarde van milieuvergunningplicht en de aanvraag derhalve onontvankelijk is.

In het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan de gemeente een visie ontwikkelen omtrent kleinhandel waarbij ook de zonevreemde kleinhandel aan bod komt. Vanuit het RSV is het wel zo dat verweving van kleinhandel met wonen als principe vooropstaat en dat deze activiteiten gebundeld worden in de kernen. De activiteit van de aanvrager is niet van die aard dat zij onverenigbaar zou zijn met een woonomgeving. “

In 2002 werd door de gemeente Wingene in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een deelnota bedrijvigheid opgemaakt. Binnen deze nota wordt een gewenste ruimtelijk – economische structuur uitgewerkt waarbij een strategie voor kleinschalige economische activiteiten in het landelijk gebied werd ontwikkeld.

Vervolgens werd tijdens de gemeenteraadszitting van 24.02.2003, beslist om voor onderhavig bedrijf, een bpa op te maken. De wvi werd hiervoor aangesteld als ontwerper.

Verantwoording ruimtevraag

Het bedrijf heeft nood aan opslagruimte voor de agrarisch - toeleverende functies en wenst de activiteiten te centraliseren. Er is nood aan bijkomende opslagruimte voor veevoeders, meststoffen en aanverwante zaken, maar in hoofdzaak voor de stockage van stro daar er op een andere plaats een hangaar gehuurd moet worden wegens geen beschikbare ruimte in eigendom.

Verder dient er een overdekte standplaats voorzien te worden voor de vrachtwagen met oplegger en de heftruck. Ook dient een oplossing gezocht te worden voor het parkeren van wagens die het tuincentrum aandoen. Door de aanleg van een vrijliggend dubbelrichtingsfietspad langsheen de N370 verdwijnt de bestaande parkeerruimte langsheen de N370, en wordt de parkeerruimte op eigen terrein, vóór het tuincentrum, te klein in afmetingen om nog wagens te kunnen stallen.

3.4. Functionele verenigbaarheid met de omgeving

Ligging in een geëigende zone:

Een gedeelte van de activiteiten dient als zonevreemd beschouwd te worden daar het bedrijf voor een gedeelte een kleinhandelsfunctie (tuincentrum) kent en in hoofdzaak een agrarisch - toeleverende activiteit uitoefent (toeleveren van voeders en stro aan de landbouw). Het bedrijf ligt dus voor een deel van zijn activiteiten zonevreemd in agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

Goed nabuurschap met de omgeving:

Gezien de activiteiten sterk aanleunen bij de landbouw, kan wel degelijk van een goed nabuurschap met de omgeving gesproken worden. Lawaaihinder of enige andere vorm van hinder door productie is er niet. De draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden.

Binding met de omgeving:

Het bedrijf is historisch gegroeid en vergroeid met de omgeving, daar het op onderhavige lokatie reeds gevestigd is van 1955. Het tuincentrum heeft een lokale reikwijdte en de verdeling van veevoerders en stro geschiedt voor het overgrote deel in de provincie West-Vlaanderen en betreft in hoofdzaak de agrarische markt.

3.5. Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige lokatie

Ligging aan een uitgeruste weg:

Het bedrijf is gelegen langsheen een voldoende uitgeruste weg. Riolering en nutsvoorzieningen zijn aanwezig.

Bedrijfsafvalwater en ander afval:

Het tuincentrum produceert geen afvalwater buiten het gewoon afvalwater van het huishouden. De verdeling van veevoerders brengt ook geen generatie van afval met zich mee. Papier en karton worden gerecycleerd.

Beschikbaarheid van vrije grond in geëigende zone, of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen:

Vandecaveye Jan heeft geen grond beschikbaar in een geëigende zone, ook is er geen leegstand. Het bedrijf dient een loods te huren wegens plaatsgebrek.

3.6. Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

Bereikbaarheid:

Gelegen langsheen de Beernemsteenweg (N370), kent het bedrijf van Vandecaveye Jan een goede bereikbaarheid. Deze weg is in het PRS geselecteerd als een secundaire weg categorie 2 en vormt de verbinding tussen Lichtervelde en Beernem. Zo is het op- en afrittencomplex op de E40 in Beernem ook vlot te bereiken.

Vervoersbewegingen:

Het aantal vrachtwagens dat op- en af rijdt, beloopt ongeveer 4 per dag. Het aantal personenwagens dat het tuincentrum bezoekt, beloopt gemiddeld ongeveer 40 per dag. De afzet van de goederen (stro en veevoerders) gebeurt in de onmiddellijke omgeving binnen West-Vlaanderen. De zaakvoerder verzorgt zelf de transport van veevoerders en stro. Deze veevoerders worden opgehaald bij Versele – Laga in Deinze en worden dan rechtstreeks geleverd, dus zonder tussenstop in Wingene, op de bedrijfszetel.

De oprit voor vrachtwagens is momenteel gescheiden van die voor de personenwagens die het tuincentrum aandoen.

3.7. Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten

Tewerkstelling:

Het betreft een familiebedrijfje waar Jan Vandecaveye en zijn vrouw in werkzaam zijn.

Manuren	Tuincentrum		Para-agrarische activiteit	
Op jaarbasis	2.300 uren	57,50%	1.700 uren	42,50%

Gerealiseerde omzet van de eenmanszaak Vandecaveye:

2003: 373.585€

2004: 413.886€

2005: 402.391€

Omzet	2003	2004	2005
voerders, enz	173.949,03	183.160,56	182.811,67
stro	24.240,64	33.613,55	26.352,07
commissies voeders	15.942,66	21.008,13	22.158,60
= uit landbouw	214.132,33	237.782,24	231.322,34
uit tuincentrum	159.452,69	176.104,23	171.069,17

De verkoop van mengvoerders gebeurt op commissie en is niet meegerekend in deze bovenstaande omzetcijfers.

Betreffende de omzetverdeling

De omzet geeft niet volledig het verschil in belang van de beide groepen (landbouw en tuincentrum) weer. Het grootste gedeelte van de voeders worden betaald via commissies zodat deze omzet niet opgenomen is in de omzet van de para-agrarische activiteiten. Enkel de commissie werd opgenomen. Deze para-agrarische activiteit neemt een belangrijk gedeelte van de tijd van de heer Jan Vandecaveye in beslag voor het afhalen en leveren van

deze veevoerders. Dus door de para-agrarische activiteit wordt een omzet gerealiseerd van ca. 58% ten aanzien van 42% die gerealiseerd wordt door de activiteiten van het tuincentrum.

Geïnvesteerde kapitaal:

Het in het bedrijf geïnvesteerde kapitaal kan als volgt worden weergegeven:

Investering in:	Tuincentrum		Para-agrarische activiteit	
Gebouwen	64.620€	48,2%	69.414€	51,8%
Uitrusting	114.399€	73,0%	42.222€	27,0%
Rollend materieel	0€	0%	101.809€	100%
Kantooruitrusting	3.758€	50,0%	3.758€	50,0%
TOTAAL:	182.577€	45,6%	217.203€	54,3%

De laatste tijd wordt hoofdzakelijk geïnvesteed in rollend materieel voor de para-agrarische activiteiten. Er werd recentelijk een camion en aanhangwagen voor de camion aangekocht en dit ter waarde van ca. 52.000€.

Investeringen en infrastructuur ten behoeve van het milieu:

Er is geen bedrijfsafvalwater buiten het gewoon afvalwater van het huishouden.

Het papier en karton wordt gerecycleerd.

3.8. ruimtelijke implicaties bij herlokalisatie

Nieuwe potentie van de bestaande lokatie bij herlokalisatie:

Bij een eventuele herlokalisatie zou de site kunnen terug gegeven worden aan de landbouw, hoewel er dan ook geen uitgestrekt landbouwgebied zou ontstaan. De Morellestraat en de Koolstraat op korte afstand van de site, hypothekeren dit, alsook de aanwezigheid van andere bebouwing en activiteiten.

Deel van de gewenste ruimtelijke structuur:

De N370 is geselecteerd als secundaire weg categorie 2, waarbij het verzamelen op bovenlokaal niveau en lokaal niveau primeert. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de deelruimte het Houtland van Wingene baseert zich op het inrichten van een multifunctionele, hoogdynamische zone, waarbij wonen en werken in een kleinschalig landschap en landbouw de belangrijkste thema's vormen. Het landschap wordt hier versterkt op basis van bestaande bebouwing en het bestaande wegenpatroon.

De nederzettingsstructuur moet openstaan voor een kwaliteitsvolle dynamiek en wordt doorspekt door een kleinschalig net van allerhande groenelementen. Bestaande geïsoleerde of zonevreemde bedrijven krijgen alle kansen om hun activiteiten op een volwaardige manier verder te zetten, zolang zij een schaal en activiteit behouden die geen grote hinder veroorzaakt.

Onderhavig BPA moet toelaten een ruimtelijke meerwaarde te bieden aan de site. De huidige activiteit en kleinschaligheid van het tuincentrum moet blijvend tot uiting komen. Door verscheidene groenvoorzieningen op te leggen, dient de site zich beter te integreren in de omgeving. Zodoende wordt ook een bepaalde beeldkwaliteit bewerkstelligd en wordt de belevingswaarde van het landschap versterkt.

Verlies van open ruimte bij herlokalisatie:

Bij herlokalisatie wordt elders minstens evenveel open ruimte ingenomen.

3.9. ruimtelijke draagkracht van de omgeving

Milieuhinder:

De gemeente heeft geen kennis van klachten aangaande geluids-, stof-, geur-, licht-, trillings- of andere hinder. Er zijn geen klachten van omwonenden.

Landschappelijke inkleding:

Aan de noordoostelijke zijde van het perceel staat een verwilderde sparreanaanplant, die eerder een storend element vormt in het landschap dan een afschermd functie te vervullen. Langs de overige perceelsgrenzen zijn er geen aanplantingen aanwezig. Onderhavig BPA voorziet een kwaliteitsvolle groenaanplant ten aanzien van de open ruimte en zo zal het bedrijf zich optimaal in zijn omgeving en het landschap integreren.

Situering t.o.v. een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictzone:

Het bedrijf doet geen afbreuk aan een beschermd landschap of monument. Ook bevinden zich geen relictzones of ankerplaatsen in de onmiddellijke omgeving.

Schaal van het bedrijf:

De loods van het bedrijf is, in vergelijking met de omliggende landbouw- en bedrijfsgebouwen, niet opvallend groot-schalig. Aan de overzijde van de Beernemsteenweg komt eenzelfde schaligheid meer voor.

Ligging t.o.v. waterwinningsgebied:

Niet van toepassing.

Ligging in een waardevol open ruimtegebied:

Het bedrijf is niet gelegen in een waardevol open ruimtegebied (bebouwingsstrip). In het achterliggend gebied situeren zich eveneens (landbouw)bedrijven en andere vormen van bebouwing.

Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving:

Het bedrijf doet geen afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving. De groothandelsactiviteit (toeleverende functie aan de landbouw) en de ondergeschikte kleinhandelsactiviteit zijn perfect te vereenzelvigen met de omgeving.

3.10. beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties

Beleidscontinuïteit

Volgende stedenbouwkundige vergunningen werden verkregen:

31-05-1955: bouwen van een magazijn

19-10-1989: bouwen van een magazijn met lokaal voor kleinhandel

Milieuvergunningen:

30-06-1999: aktename vergunningsplichtige inrichting klasse 3, exploitatie van een hobby- en tuincenter - vergunning voor een termijn van 20 jaar

Dynamiek van het bedrijf:

De omzet van het bedrijf groeit gestaag, en dit is in hoofdzaak te wijten aan de agrarisch - toeleverende activiteit.

Technologie en organisatie:

Het bedrijf wenst zich beter te kunnen organiseren daar er momenteel op een andere plaats een hangaar voor de opslag van stro gehuurd dient te worden en daar er een gebrek is aan overdekte stelplaats voor het dure materiaal (vrachtwagen, oplegger en heftruck). Door uitbreiding kan dit geoptimaliseerd worden.

Kostprijs herlokalisatie:

Bij een eventuele herlokalisatie zouden de ter plaatse gedane investeringen verloren gaan.

3.11. besluit

Op de site is reeds lang activiteit aanwezig. De activiteiten van het bedrijf Vandecaveye Jan kenden door de jaren heen een beperkte evolutie. Gaande van de oorspronkelijke activiteit mengen en verkopen van veevoerders werd de vestiging geleidelijk aan uitgebouwd met een kleinschalig tuincentrum. Doch de hoofdactiviteit betreft nog steeds de basisactiviteit, namelijk de agrarisch toeleverende functie van veevoerders, lico en stro. De activiteit leunt dus sterk aan bij de landbouwsector. De uitgeoefende activiteit is functioneel en ruimtelijk verenigbaar met de omgeving en overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet. De mogelijkheden en de voorzieningen van de huidige lokatie zijn positief en herlokalisatie weegt niet op tegen bestendiging ter plaatse, mede gezien de ligging in een bebouwingslint langsheen een belangrijke verbindingsweg, de aanwezigheid van verschillende grootschalige landbouwbedrijven en de bestendiging van gelijkaardige (verkeersgenererende) activiteiten (garage- en carrosseriebedrijf met toonzaal, een metaalconstructie,- hangaarbouw,- en grondwerkbedrijf) in de onmiddellijke nabijheid van het bedrijf Vandecaveye Jan.

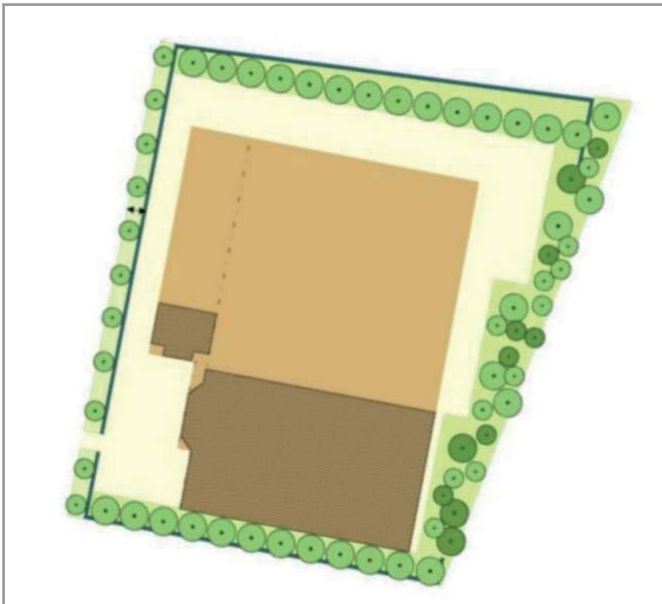
3.12. opzet van het plan

Het BPA omvat een zone 1 voor para-agrarisch bedrijf en een aan de landbouw gerelateerd kleinhandelsbedrijf. Specifiek werd deze zone 1 opgedeeld in enerzijds een deelzone voor de agrarisch-toeleverende activiteiten, waarbij een uitbreiding inzake bedrijfsgebouwen mogelijk is. Anderzijds werd een specifieke deelzone voor de bestaande verkoopsoppervlakte ingetekend, en dit als deelzone voor tuincentrum, waarbinnen **enkel de bestendiging** van de bestaande activiteiten en huidige verkoopsoppervlakte toegelaten wordt. De bestaande bedrijfswoning werd eveneens ondergebracht in de deelzone voor tuincentrum.

Zone 2 omvat de parking voor wagens, toegang tot het terrein, stapelruimte in open lucht in functie van de agrarisch-toeleverende activiteit.

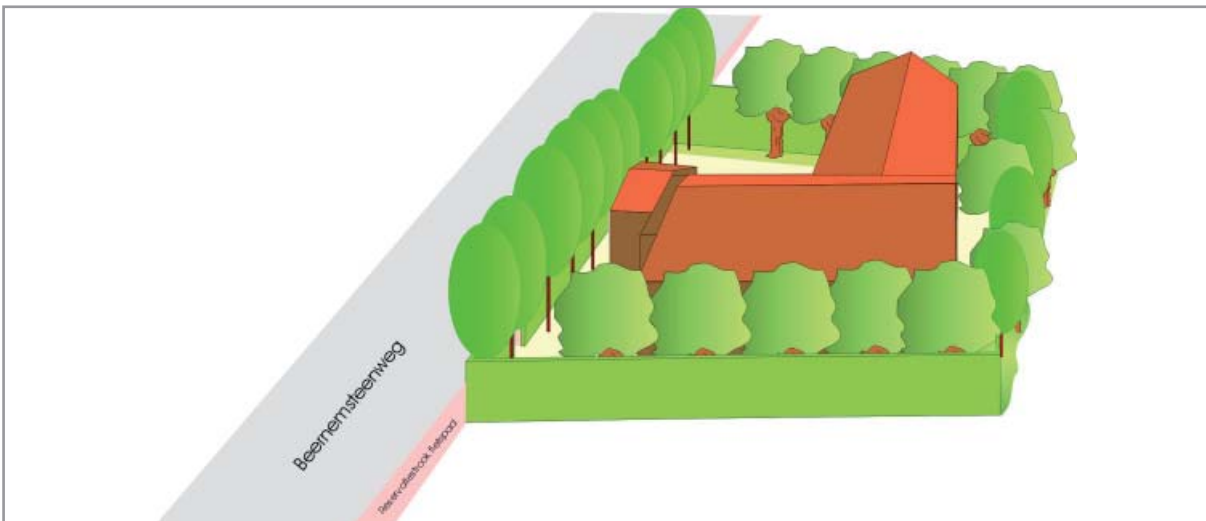
Binnen de zone 2 is een deelzone voorzien voor openlucht tentoonstellingsruimte, die beperkt wordt tot de ruimte vóór het tuincentrum, m.a.w. de ruimte die momenteel hiervoor ook reeds in gebruik is. Binnen de overige ruimte, wordt opgelegd dat er per 100m² verharding, minimum 1 hoogstammige, streekeigen boom voorzien dient te worden, en dit om het bedrijf en de verharde ruimte landschappelijk in te kleden.

Het plan voorziet tevens de noodzakelijke aanpassingen inzake toegang tot het bedrijf, zodat na onteigening voor de aanleg van een fietspad langsheen de N370, de bereikbaarheid op een voldoende vlote en veilige wijze kan verzekerd worden. Daarnaast wordt de site landschappelijk ingekleed door middel van verschillende types groenschermen. De inkleding van de gebouwen langsheen de Beernemsteenweg (N370) geschiedt door middel van



een bomenrij (*Tilia vulgaris*) waarbij om de 7,50 meter één hoogstammige boom wordt aangeplant. Tevens dient een onderbeplanting voorzien te worden, waarbinnen eventuele parkeervakken geïntegreerd kunnen worden. Ter ondersteuning van deze bomen, wordt een uniforme haag (*Carpinus betulus* of *Fagus sylvatica*) aangeplant. Deze groenvoorziening kan onderbroken worden teneinde één toegang te voorzien tot het terrein. Deze groenvoorzieningen zijn omschreven in zone 3: groenscherm in voortuinstrook. Om een betere overgang tussen de site en het omliggende landschap te bekomen, wordt een zone 4 groenscherm, voorzien ter hoogte van de andere perceelsgrenzen. Langsheen de noordoostelijke en de zuidwestelijke perceelsgrens wordt ter hoogte van de perceelsgrens een streekeigen haag voorzien. Daarna wordt een bomenrij aangeplant en een lage onderbegroeiing. Als bomenrij wordt voorgesteld om een knotwilg (*Salix alba*) te voorzien. Aan de achterste perceelsgrens wordt een deelzone ten overstaan van het agrarisch gebied voorzien, waarbinnen een gemengde aanplant van streekeigen groen, zowel hoogstambomen als heesters, dient te geschieden. Op deze wijze ontstaat er een afdoende buffering naar het landschap en de omliggende functies.

rij wordt voorgesteld om een knotwilg (*Salix alba*) te voorzien. Aan de achterste perceelsgrens wordt een deelzone ten overstaan van het agrarisch gebied voorzien, waarbinnen een gemengde aanplant van streekeigen groen, zowel hoogstambomen als heesters, dient te geschieden. Op deze wijze ontstaat er een afdoende buffering naar het landschap en de omliggende functies.



1.13. ruimtebalans

bruto oppervlakte bestaande toestand:	00ha 35a 26ca
bruto oppervlakte uitbreiding:	00ha 28a 45ca
netto oppervlakte bestaande toestand:	00ha 11a 99ca
netto oppervlakte uitbreiding:	00ha 15a 24ca
 totale oppervlakte van het deelbpa:	 00ha 63a 70ca

FORMULIER I/A Nr

№ 56550

AFSCRIFT

RECHTBANK
KOOPHANDEL
Kazemateel
BOUT BRUK
GRIFFIE

VERZOEK OM INSCHRIJVING DOOR EEN NATUURLIJK PERSOON (1)

(Artikelen 4,7,8,12,19 en 21 van de gecoördineerde wetten op het handelsregister.)

1. Naam van de
verzoeker

V A N D E C A V E Y E

Voornamen (2) Jan

Bijnaam of schuilnaam geen

Nationaliteit (3) Belg

Burgerlijke staat : ongehuwd - gehuwd (*)

~~gescheiden - weduwe - weduwnaar~~

Geslacht : mannelijk - vrouwelijk (*)

Geboorteplaats ZWEVEZELE

Land BELGIE

Datum 22 juni 1959

Beroep(en) (4) Handelaar

Woonplaats :

nr. 8

B E E R N E M S T E E N W E G

Plaats : WINGENE

Brievenbus nr //

Postnummer : 8050

2. Naam (2) en voornamen van de echtgenoot : DEVLAMYNCK Ann

Plaats en datum van het huwelijk : Pittam, 18 juni 1982 Land Belgie

Huwelijksvermogensstelsel (5) : ~~mari~~ Kontrakt verleden voor Heester R. DESCHIEPPEL, notaris te
WINGENE, dd. 15 juni 1982, wettelijk stelsel

Datum van de overschrijving van de echtscheiding (6) : nihil

3. Als de verzoeker minderjarig is :

- identiteit en adres van de ouders die hem gemachtigd hebben (indien niet beiden, waarom ?) (7) en datum van de machtiging :
nihil

- of gerecht dat hem gemachtigd heeft (7) en datum van die beslissing : nihil

In een en ander geval, datum van neerlegging van de uitgifte van die machtiging en griffie van de rechtbank waar de neerlegging is ge-
schied : nihil

4. In kracht van gewijsde gegane vonnissen of arresten betreffende de verzoeker, bedoeld in artikel 25, 2^o, 3^o, 8^o, 9^o, 10^o en 11^o van
de gecoördineerde wetten betreffende het handelsregister (8)

Hun datum, het gerecht dat ze heeft uitgesproken en hun voorwerp opgeven : nihil

(*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

8000 BRUGGE
Werkhuisstraat 9
Tel. : 050/33.36.71 (4 lijnen)
Toestel :

D. 18



Administratie
voor Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu
Bestuur voor Ruimtelijke Ordening
Provincie West-Vlaanderen
Dossier nr. : 8/87018/111 KJ/ANC

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen
van en te
8050 WINGENE

Uw ref. :

Bijl. : 2 pl.

ADVIES VAN DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR OVER EEN BOUWAANVRAAG.

DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR,

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en van de Stedebouw en de latere wijzigingen;
Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen en wijzigingen;
Gelet op het ministerieel besluit van 6 februari 1971 houdende delegatie van de bevoegdheid van de Minister inzake de Ruimtelijke Ordening en de Stedebouw en tot aanwijzing van de gemachtigde ambtenaren;
Gelet op de bouwaanvraag ingediend door VANDECAVEYE Jan,
Beernemsteenweg 14 Wingene
gelegen te 14 Beernemsteenweg
betreffende bouwen magazijn met lokaal voor kleinhandel

Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen door de Koning / B.V.E. goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;
(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, slechts een bijzonder plan van aanleg bestaat dat overeenkomstig artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 en goedgekeurd bij koninklijk besluit van ;
Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;
(1) Overwegende dat het perceel gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling maar waarvoor de vergunning vervallen is;

BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT : (Beschikkend gedeelte)

GUNSTIG,

- in toepassing van art. 28.1 van het K.B. d.d. 28/12/1972;
- het dak in blauwzwarte materialen uit te voeren;
- het gebouwencomplex moet door een dicht groenscherm van minstens 3 m. breedte, bestaande uit hoog- en laagstammige beplantingen, tot een in het landschap aanvaardbaar element omgevormd worden;
- deze beplantingen dienen volledig uitgevoerd binnen de twee jaar na de datum van de bouwvergunning;
- het opgelegde groenscherm vormt één geheel met de bouwaanvraag;
- het niet aanplanten of niet zorgen voor behoud van dit scherm zal als een bouw-misdrijf worden beschouwd waarvoor de sancties in de wet zullen toegepast worden.

Te BRUGGE, de 06-10-1989
De Hoofdingenieur-Directeur,

ir. G. BRAECKMAN.

(1) Schrappen wat niet van toepassing is.

1. procedure

1.1. voorontwerp

adviesronde

Het voorontwerp werd overgemaakt aan de

volgende besturen:

advies in bijlage:

- | | |
|--|------------------------------------|
| ▪ Agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed | geen schriftelijk advies ontvangen |
| ▪ Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed | geen schriftelijk advies ontvangen |
| ▪ DRUM, West-Vlaanderen | 27-09-2006 |
| ▪ Departement Landbouw en Visserij | 19-09-2006 |
| ▪ Agentschap Infrastructuur, AWV West-Vlaanderen | 05-09-2006 |
| ▪ POM | 15-09-2006 |
| ▪ Departement Leefmilieu, Natuur en Energie | 21-09-2006 |

Het voorontwerp werd besproken op de plenaire vergadering dd. **22-09-2006**.

Het voorontwerp wordt aangepast aan de opmerkingen van de adviezen en voorgelegd aan de **Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)**.

Behandeling in zitting van: **09-10-2006**

Advies:.....

1.2. ontwerp

Voorlopige aanvaarding gemeenteraad:

30-10-2006

Openbaar onderzoek:

het plan ligt ter inzage vantot.....

Behandeling bezwaren in de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)

Behandeling in zitting van:.....

Advies:.....

Definitieve aanvaarding gemeenteraad:

.....

2. bespreking van de adviezen

De opmerkingen worden gegeven per deelplan.

2.1. deelplan 5/1 Dewitte - Vandecaveye

2.1.1. Agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

- Geen schriftelijk advies ontvangen

2.1.2. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

- Gezien de vergunningstoestand, de ruimtelijke situering en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden die aan het bedrijf worden gegeven, kan de voorgestelde categorisering en de opname van het bedrijf in een deelplan worden aanvaard.
- Er wordt in zone 5 (nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen) een tegenstrijdigheid vastgesteld, een bezettingsgraad van 85% volgens de stedenbouwkundige voorschriften en een toegelaten bezetting van 60% volgens verordenend plan.
Deze tegenstrijdigheid werd aangepast, 85% bezettingsgraad.
- Positief advies

2.1.3. DRUM, West-Vlaanderen

- Het deelplan werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd mits een aantal opmerkingen:
- Op deze site wordt geen schaalvergroting beoogd, wel de mogelijkheid te herbouwen en beperkt uit te breid. Vanuit deze overweging is dit plan ruimtelijk aanvaardbaar.
- In deelzone 2a zijn losstaande constructies of bijgebouwen niet toegelaten? Het kan niet de bedoeling zijn extra bijkomende bijgebouwen toe te laten aangebouwd aan de hoofd bebouwing. De DRUM stelt zich de vraag of dit de bedoeling is?
Het is niet de bedoeling bijgebouwen toe te laten, grenzend aan de hoofdgebouwen.
De voorschriften in deelzone 2a zijn aangepast zodat een losstaande constructie in deze zone kan worden opgericht.
- De onderlegger waarop het plan is ingetekend, dient geactualiseerd te worden. Volgens luchtfoto's is de Tieltsteenweg op deze plek verbreed, en is geen vangrail aanwezig.
De onderlegger is geactualiseerd.
De vanrail is wel aanwezig, dit wordt verduidelijkt aan de hand van recent fotomateriaal.

2.1.4. Departement Landbouw en Visserij

- Er werd een ongunstig advies verstrekt vanuit landbouwkundig standpunt.

2.1.5. Agentschap Infrastructuur, AWV West-Vlaanderen

- Positief advies mits aan onderstaande voorwaarden voldaan is.
- De bouwlijn moet gelegen zijn op 173 uit de as der rijweg. Verbouwingswerken kunnen toegestaan worden indien er aan de lijnstelling niets wijzigt.
De plannen en voorschriften zijn aangepast.

2.1.6. POM

- Het deelplan werd positief geadviseerd, er werden volgende opmerkingen gegeven:
- De aanwezigheid van een fotolocatieplan zou de grafische voorstelling van de bestaande toestand doorzichtiger maken.
Een fotolocatieplan is toegevoegd.
- Op het plandocument bestaande toestand is het niet duidelijk waarop de stedenbouwkundige vergunningen betrekking hebben.
De stedenbouwkundige vergunningen zijn op de bestaande toestand aangeduid doormiddel van cijfers.
- Er is sprake van een erkenning klasse 3, ondercategorie klasse 3.
Dit moet ondercategorie P1 zijn.
- Is de categorie 5 reeds gehaald of moet deze nog gehaald worden?
De categorie 5 moet nog gehaald worden.

- Er is een tegenstrijdigheid tussen het bebouwingspercentage in de zone voor nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen in, de memorie van toelichting en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit is verwarrend. *Het bebouwingspercentage is 85%.*
- Er wordt in de voorschriften niets gezegd over de twee bouwvolumes die deels gelegen zijn binnen de bufferzones. Dit dient verduidelijkt te worden. *Dit is verduidelijkt in de voorschriften.*

2.1.7. Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

- Er zijn geen opmerkingen op het voorontwerp deelplan 5/1.
- Positief advies

2.2. Deelplan 5/2 Kerckaert

2.2.1. Agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

- geen schriftelijk advies ontvangen

2.2.2. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

- Het plan bestaande toestand en de vergunningstoestand geven aan dat betonverhardingen werden gerealiseerd in de bufferzone..
- Het plan wordt in zijn huidige vorm ongunstig beoordeeld omwille van de niet vergunde betonverhardingen die werden gerealiseerd in de bufferzone.

Tijdens de plenaire vergadering werd door een werknemer van de gemeente Wingene een bezoek gebracht ter plaatse. Uit de recent genomen foto's, gemaakt tijdens de plenaire vergadering werd aangetoond dat deze verhardingen op het plan bestaande toestand verkeerd werden aangeduid.

De betonverhardingen zijn vergund en de bufferzone is volledig gerealiseerd. (zie verslag plenaire vergadering). Deze bijkomende foto's werden eveneens aan het dossier toegevoegd, ter verduidelijking van de bestaande toestand.

2.2.3. DRUM, West-Vlaanderen

- Voorwaardelijk gunstig advies
- Er kan akkoord worden gegaan met de uitbreiding met als optie dat dit als uiterste maximum op deze plek en als laatste uitbreiding wordt beschouwd. *Dit is reeds aangegeven in de memorie van toelichting.*
- Het is wenselijke de vermelde vergunningen weer te geven op het plan bestaande toestand (bvb met cijfertjes op de kaart). *De vergunningen zijn aangeduid op het plan bestaande toestand.*
- Er wordt de vraag gesteld of een bezettingspercentage van 100% in zone 5, nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen, noodzakelijk is. Kan de gewenste uitbreiding niet gerealiseerd worden met een compactere bebouwing? *Het percentage is gewijzigd naar een bebouwingspercentage van 85%.*

2.2.4. Departement Landbouw en Visserij

- Er wordt een ongunstig advies verstrekt vanuit landbouwkundig standpunt.

2.2.5. Agentschap Infrastructuur, AWV West-Vlaanderen

- Er zijn geen opmerkingen op het voorontwerp deelplan 5/2.
- Positief advies

2.2.6. POM

- Het deelplan werd positief geadviseerd, er werden volgende opmerkingen gegeven:
- De aanwezigheid van een fotolocatieplan zou de grafische voorstelling van de bestaande toestand doorzichtiger maken. *Een fotolocatieplan is toegevoegd.*
- Op het plandocument bestaande toestand is het niet duidelijk waarop de stedenbouwkundige vergunningen betrekking hebben.

De stedenbouwkundige vergunningen zijn op de bestaande toestand aangeduid doormiddel van cijfers.

- Op blz. 16 van het plandocument 'Bestaande toestand' wordt verkeerdelijk de term 'landschappelijk waardevol gebied' gebruikt terwijl bedoeld is: 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied.'

Document is aangepast.

- De 'zone voor schermgroen' p63 punt 2.12 zou beter vervangen worden door de term 'bufferzone'
- Document is aangepast.*
- Gezien de toegelaten stapelhoogte van 6 meter in zone 2 en zone 5 is het aangewezen een hoogte van 3 meter voorop te stellen voor de bufferzone.

Er werd een bufferzone van 3 meter hoog ingeschreven.

2.2.7. Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

- Er zijn geen opmerkingen op het voorontwerp deelplan 5/2.
- Positief advies

2.3. Deelplan 5/3 Jan Vandecaveye

2.3.1. Agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

- Geen schriftelijk advies ontvangen

2.3.2. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

- Er zou ingestemd kunnen worden met het bestendigen van de vergunde kleinhandel op deze plaats indien het hier gaat om een beperkte verkoopruimte met een directe relatie met de hoofdactiviteit (agrarisch toeleverend). De verkoopactiviteiten dienen hierbij duidelijk ondergeschikt te zijn en beperkt in omvang.

Reeds voor 1984 werd er in de in 1955 vergunde gebouwen kleinhandelsactiviteiten uitgeoefend. De beperkte verkoopruimte werd vergund bij de afgeleverde bouwvergunning dd. 1989. Tevens werd in onderhavige memorie van toelichting, een uittreksel uit de inschrijving in het handelsregister op 01 juli 1982 toegevoegd, die dit staft. Het document vermeld; "Groot- en kleinhandel in inlandse granen en zaden en tuingereedschap; - in samengestelde en enkelvoudige veevoeders; fabricatie van samengestelde voeders." De kleinhandel wordt dus geacht vergund te zijn omdat de activiteit werd aangevat voor de functiewijziging vergunningsplichtig werd (1984), en is daarnaast effectief vergund door bovenvermelde bouwvergunning. Wat betreft het feit dat de verkoopactiviteiten beperkt dienen te blijven in omvang, zijn er binnen de stedenbouwkundige voorschriften en door het afbakenen van de zone waar kleinhandel in toegelaten is, duidelijk beperkende voorschriften geformuleerd.

- Duidelijkheid moet verschaft worden over de ruimte die wordt gereserveerd in functie van openlucht tentoonstellingsruimte en parkeergelegenheid gerelateerd aan beide activiteiten.
In de toekomst wordt een fietspad aangelegd langs de N 370, waardoor de huidige toegang geamputeerd wordt. Vandaar dat er in onderhavig plan ervoor gekozen werd de oprit naar het aanpalende deel te verschuiven. Het gedeelte voor het vergunde tuincentrum, kan blijven fungeren als openlucht tentoonstellingsruimte (aangeduid met specifieke aanduiding op het bestemmingsplan). De overige ruimte die bestemd wordt als zone 2: private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen kan niet ingenomen worden als tentoonstellingsruimte voor de kleinhandelsactiviteit.

2.3.3. DRUM, West-Vlaanderen

- Op deze site bevindt zich naast een groothandel ook een kleinhandel. De vergunning waarin de oprichting van deze kleinhandel mogelijk wordt gemaakt, wordt best aan het dossier toegevoegd.
Deze vergunning werd samen met de inschrijving in het handelsregister, aan onderhavige memorie toegevoegd.
- De bijkomende loods zou ingezet worden voor de groothandel van stro, wat in feite als een aan de landbouw toeleverende en verwerkende activiteit beschouwd kan worden, waarvoor de nodige vergunningen in agrarisch gebied kunnen worden afgeleverd. De optie dit te regelen via een BPA kan echter gevolgd worden indien op die manier een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de bestaande kleinhandel en de groothandel.
Zowel op het bestemmingsplan als binnen de stedenbouwkundige voorschriften werden beperkingen opgelegd voor wat betreft de kleinhandel. De uitbreiding van de groothandel werd fysiek van de kleinhandel gescheiden. Op deze manier wordt het bedrijf niet in zijn agrarisch toeleverende activiteit beknot, maar worden wel beper-

kingen opgelegd naar de kleinhandel, die niet kan uitbreiden. Er is enkel een bestending van de vergunde kleinhandelsactiviteit voorzien, en geen ontwikkelingsmogelijkheden.

2.3.4. Departement Landbouw en Visserij

- het betreft een bedrijf dat geëvolueerd is van een veevoedersbedrijf naar een winkel voor voeding en benodigdheden van hobbydieren, tuin en plasticwaren. "Kleinhandel" is de hoofdactiviteit.

Dit is niet zo. In de memorie van toelichting wordt duidelijk aangegeven dat de groothandelsactiviteit de hoofdactiviteit uitmaakt voor wat betreft gerealiseerde omzet, investeringen en ruimtegebruik.

- ongunstig advies

2.3.5. Agentschap Infrastructuur, AWW West-Vlaanderen

- de bouwlijn is ingekleurd op 14m uit de huidige as der rijweg t.t.z. volgens de bestaande lijnstelling i.g.v. nieuwbouw moet er gebouwd worden op min. 17m uit de as der rijweg, de bouwlijn dient ingekleurd te worden op 17m uit de as der rijweg. Verbouwingen worden wel toegestaan voor zover de lijnstelling niet wijzigt.

De gemeente wenst niet in te gaan op deze opmerking.

2.3.6. POM

- men stelt de vraag of de uitbreiding niet kleiner kan.

In de memorie van toelichting werd gemotiveerd dat Vandecaveye momenteel een loods moet huren om het stro en hooi te stapelen. De voorziene uitbreiding binnen onderhavig plan, wenst dit op te vangen zodanig dat het bedrijf efficiënter kan werken. Vandaar dat men nood heeft aan deze voorgestelde oppervlakte.

- het is niet duidelijk op het plan bestaande toestand waarop de stedenbouwkundige vergunningen betrekking hebben.

Dit werd aangevuld op het plan bestaande toestand

2.3.7. Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

- Er zijn geen opmerkingen op het voorontwerp deelplan 5/3.

bijlage

bijlages

- gemeenteraadsbeslissingen tot opmaak sbpa fase 5
- verslag van de plenaire vergadering dd. 22 september 2006.
- ingewonnen adviezen van de diverse besturen m.b.t. de plenaire vergadering dd. 22 september 2006.

Gemeentebestuur 8750 Wingene

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van 27-maart-2006

Aanwezig: H. Verkest: Burgemeester, W. Yde, H. Kerckhove, D. Cannoot, G. Behaegel, W. Vermeersch: Schepenen, A. Vancauwenberghe, H. Claeys, M. Wybo, M. Vanoverschelde, T. Verbeke, L. Huys, ~~K. Delodder~~, R. Persyn, D. Persyn, A. Mesure, R. Devacht, C. Dewit, T. Braet, E. Lanckriet, K. Vanderplaetse, ~~A. Vermeersch~~, F. Allaert: Raadsleden, C. De Meulemeester: Gemeentesecretaris

Verontschuldigd: Raadsleden Katrien Delodder en Annie Vermeersch

8. In herzienstelling van sectoraal BPA - zonevreemde economische activiteiten 1/10 - Kerckaert

Met 21 stemmen voor, met GEEN stemmen tegen, met GEEN Onthoudingen

De Gemeenteraad,
In openbare vergadering,

Gelet op artikel 117 van de gemeentewet;

Gelet op het decreet van 4 maart 1997 betreffende de Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening;

Overwegende het schrijven van 16 december 2005 vanwege het bedrijf met de vraag voor uitbreiding;

Overwegende dat de WVI eertijds als ontwerper werd aangesteld van het betreffende sectoraal BPA zonevreemde economische activiteiten;

Overwegende dat zij bijgevolg op basis van hun terreinkennis en geïnformateerde documenten het best geplaatst zijn om de voorziene aanpassingen door te voeren aan het grafisch ontwerp en de voorschriften in nauw overleg met de gemeente en het bedrijf;

Op voorstel van het college;

BESLUIT

Artikel 1

Het bij MB van 24.07.1998 sectoraal BPA zonevreemde economische activiteiten 1/10 bedrijf Kerckaert Geert, wordt in herziening gesteld voor de aanpassing en uitbreiding.

Artikel 2

De WVI wordt in opvolging van zijn eerdere opdracht belast met de opmaak van het aangepaste ontwerp.

Artikel 3

De prestaties worden afgerekend volgens de geldende uurloontarieven.

Aldus vastgesteld in zitting van 27-maart-2006

Namens de gemeenteraad,

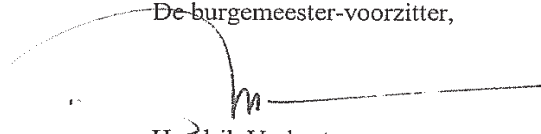
De secretaris,



Chris De Meulemeester



De burgemeester-voorzitter,



Hendrik Verkest

Gemeentebestuur 8750 Wingene

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van 29-mei-2006

Aanwezig: H. Verkest: Burgemeester, W. Yde, H. Kerckhove, D. Cannoot,
G. Behaegel, W. Vermeersch: Schepenen, A. Vancauwenberghe, ~~H. Claeys~~,
M. Wybo, M. Vanoverschelde, T. Verbeke, L. Huys, K. Delodder,
R. Persyn, D. Persyn, A. Mesure, R. Devacht, C. Dewit, T. Braet,
E. Lanckriet, K. Vanderplaetse, A. Vermeersch, F. Allaert: Raadsleden,
C. De Meulemeester: Gemeentesecretaris

Verontschuldigd: Hilaire Claeys

**8. Opmaak sectoraal BPA zonevremde economische activiteiten voor electriciteitswerken
Dewitte-Vandecaveye - Tielsteenweg.**

Met 22 stemmen voor, GEEN stemmen tegen en GEEN onthoudingen,

De Gemeenteraad,
In openbare vergadering,

Gelet op artikel 117 van de gemeentewet;

Gelet op het decreet van 4 maart 1997 betreffende de Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;

Gelet op de vraag van dit bedrijf en de overeenkomst daarover afgesloten met dit bedrijf op 12.05.2006;

Overwegende dat deze vestiging is opgenomen in de inventaris zonevremde economische activiteiten; als de garage Oswald Desmet;

Overwegende dat de WVI als ontwerper werd aangesteld van het sectoraal BPA zonevremde economische activiteiten, fase 1,2,3 en 4 en de navolgende herzieningen;

Overwegende dat zij bijgevolg op basis van hun ervaring en terreinkennis het best geplaatst zijn om de economische en ruimtelijke afwegingen te onderbouwen en het grafisch ontwerp en de voorschriften op te maken voor het bedrijf;

Op voorstel van het college;

BESLUIT

Artikel 1

De WVI wordt in opvolging van eerder aanverwante opdracht belast met de opmaak van het sectoraal BPA zonevremde economische activiteiten, voor het bedrijf electriciteitswerken Dewitte – Vandecaveye en deze toe te voegen aan de lopende dossiers Jan Vandecaveye en Geert Kerckaert;

Artikel 2

De WVI wordt in opvolging van zijn eerdere opdracht belast met de opmaak van het BPA.

Artikel 3

De prestaties worden afgerekend volgens de geldende uurloontarieven.

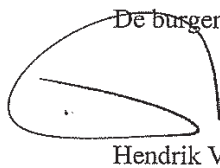
Aldus vastgesteld in zitting van 29-mei-2006
Namens de gemeenteraad,

De secretaris,


Chris De Meulemeester



De burgemeester-voorzitter,


Hendrik Verkest

Gemeentebestuur 8750 Wingene

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van 24-februari-2003

Aanwezig : H. Verkest: Burgemeester-Voorzitter,
W. Yde, H. Kerckhove, D. Cannoot, M. Wybo, G. Behaegel: Schepenen,
Vancauwenberghe, H. Claeys, W. Vermeersch, M. Vanoverschelde,
T. Verbeke, L. Huys, K. Delodder, R. Persyn, D. Persyn, A. Mesure,
R. Devacht, C. Dewit, T. Braet, E. Lanckriet, K. Vanderplaetse,
A. Vermeersch, F. Allaert: Raadsleden,
C. De Meulemeester: Secretaris

Verontschuldigd : -

7. Aanstelling WVI voor de opmaak van het Bedrijfs-BPA Jan Vandecaveye.

Met 23 stemmen voor, GEEN stemmen tegen en GEEN onthoudingen;

De gemeenteraad,
In openbare vergadering,

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999.

Gelet op het K.B. van 17 december 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Roeselare-Tielt, gewijzigd bij besluiten van de Vlaamse regering van 23 november 1994, 25 januari 1995, 13 december 1995 en 15 december 1998;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, goedgekeurd op 6 maart 2002.

Gelet op de Gemeenteraadsbeslissing dd. 25 september 1999 tot opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de startnota opgemaakt dd. 10 juli 2001 en besproken ;

Gelet op het ministerieel besluit dd. 19 september 2000 houdende goedkeuring van het BPA "Sectoraal BPA inzake zonevrije economische activiteiten – fase II".

Overwegende dat het deelplan 2/7 van de eenmanszaak Jan Vandecaveye niet werd opgenomen in vernoemd goedgekeurd sectoraal BPA zonevrije activiteiten Fase II om reden dat het hoofdzakelijk gaat om kleinhandelszaak dat niet in overeenstemming te brengen is met de omzendbrieven RO/97/01 en RO/93/01;

Gelet op de omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest, het Bedrijfs-BPA en het Sectoraal BPA – zonevrije bedrijven;

Overwegende dat de omzendbrief RO/2000/01 via het bedrijfs-BPA mogelijkheden biedt voor de regularisatie van het Bedrijf Jan Vandecaveye, in functie van de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan;

Overwegende dat het aangewezen is een Bedrijfs-BPA Jan Vandecaveye te laten opmaken;

Overwegende dat het noodzakelijk is een stedenbouwkundig ontwerper aan te stellen voor de uitwerking van het Bedrijfs-BPA J. Vandecaveye;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van heden, 24 februari 2003 houdende verlenging van het contract WVI mbt. studieopdrachten inzake opmaak van BPA's voor de duur van 1 jaar, voor opdrachten tussen de 6.197,34 en 25.000,00 euro ;

Overwegende dat de studiekosten mogen geraamd worden op 3.000,00 euro ;

Overwegende dat de nodige kredieten voorzien zijn op de buitengewone dienst van de gemeentebegroting 2003, onder artikelnummer 930/733-60;

Op voorstel van het college;

BESLUIT :

Artikel 1.

De raad is akkoord om de procedure tot opmaak van het Bedrijfs-BPA Jan Vandecaveye op te starten, en de WVI te gelasten met de opmaak van dit BPA; uit te voeren binnen de termijnen vastgesteld in artikel 5 van het studiecontract.

Artikel 2.

Voor de aanrekening van het ereloon worden prestatiestaten volgens prestaties tegen uurloon bijgehouden en aldus afgerekend met als maximum het bedrag voor de prestaties per oppervlakte, volgens de goedgekeurde inschrijving van de WVI.

Artikel 3.

De ereloonkosten voor de opmaak van het Bedrijfs-BPA Jan Vandecaveye worden indicatief geraamd op 3.000,00. euro en zullen gefinancierd worden via de post voorzien op de buitengewone dienst van de begroting 2003 onder artikelnummer 930/733-60;

Aldus vastgesteld in zitting van 24-februari-2003

Namens de gemeenteraad,

De secretaris,
get. C. De Meulemeester

De burgemeester-voorzitter,
get. H. Verkest


Voor eensluidend afschrift,

De secretaris,

De burgemeester


Chris De Meulemeester




Hendrik Verkest

aanwezig:

- Secretaris Chris De Meulemeester, gemeente Wingene
- Pieter-Jan Defoort, kabinetschef gedeputeerde dhr. Van Gheluwe, provincie West-Vlaanderen
- Stephan Barbéry, DRUM Provincie West-Vlaanderen
- Griet De Mulder, Ruimtelijke Planning, Departement RWO, Brussel
- Peter David, Ruimtelijke Planning, departement RWO, Brussel
- Mark Pissens, Agentschap Infrastructuur, district Pittem
- Lynn Staelens, WVI, ontwerper
- Alex Kerckaert, Dienst Infrastructuur Wingene, verslaggever
- Ilse Verstraeten, WVI ontwerper

1. De Witte-Vandecaveye

Het bedrijf heeft zich op deze site gevestigd na het verkrijgen van een stedenbouwkundig attest voor functiewijziging. Het doel van dit BPA is de optimalisatie van de site zonder uitbreiding te beogen. Er wordt mogelijkheid geschapen om de bijkomende woning en losstaande bedrijfsgebouwen te herbouwen en te concentreren. De deelzone 2A kan gebruikt worden voor tuin en parking van eigen voertuigen.

opmerkingen:

- AWV: bouwlijn moet 17 meter uit de as van de weg
- ARP: De vergunningen ontbreken bij de bestaande toestand en dienen nog toegevoegd. De garage is vergund in 1965 en de verhardingen dateren van voor 1984.
 - De watertoets dient bijgevoegd te worden
 - Natuurverbodingsgebieden: moet duidelijker gesteld worden waar deze gesitueerd zijn.
 - Tuinaanhorigheden: worden best mee opgenomen in de voorschriften voor deelzone 2A. De bebouwingsbezetting is 85% ipv. 60% zoals verkeerdelijk op het plan staat.

2. Geert Kerckaert

Het bedrijf wenst nog 1 laatste uitbreiding te realiseren op deze locatie. De huidige buffer moet behouden blijven.

opmerkingen:

- ARP: Er ligt volgens plan bestaande toestand beton op de huidige bufferstrook??
 - Na bezoek ter plaatse en foto's blijkt dat deze betonstrook verkeerd op het plan bestaande toestand staat. Dit wordt aangepast.
 - De vraag wordt gesteld of de 100% bezetting wel noodzakelijk is. Dit zal nog afgetoetst worden bij het bedrijf.
 - Naschrift: Uit de navraag blijkt dat het bedrijf de voorziene ruimte volledig nodig heeft voor bebouwing en een hangaar van 32m op 45m wenst te bouwen. De 100% bebouwing laat toe te kiezen voor een compactere bebouwing en een bredere bufferzone.

3. Vandecaveye

Het dossier werd eerder geweigerd in het sectoraal BPA Fase I en II. De opmaak van een bedrijfsBPA werd stopgezet. Het dossier wordt nu hernomen op basis van briefwisseling van de Minister van Ruimtelijke Ordening die daarin het standpunt van zijn administratie verwoordt.

“ De administratie heeft steeds het standpunt ingenomen dat de bestaande stedenbouwkundige vergunde gemaakte groothandel in veevoerders, lico en stro met beperkte kleinhandel in aanmerking komt voor opname in een deelplan van het sectoraal BPA zonevrije bedrijven. Eventueel kan conform het gemeentelijk beleidskader een beperkte uitbreiding van de agrarische toeleverende functie worden overwogen. In ieder geval kan geen uitbreiding van de oppervlakte voorzien worden voor kleinhandelsactiviteiten (tav. de stedenbouwkundige vergunde toestand

) worden toegestaan., noch de omschakeling van toelevering aan de landbouw naar nieuwe of ambachtelijke activiteiten. “

Er is reeds een startnota goedgekeurd door het agentschap infrastructuur om langs de Beernemsteenweg een fietspad aan te leggen (dubbelrichting, enkelzijdig) aan dezelfde kant van het bedrijf. Daardoor komt de ontsluiting van de site in het gedrang. Via dit BPA kan de ontsluitings- en parkeerproblematiek op eigen terrein worden opgelost zodat een verkeersveilige oplossing tot stand komt.

opmerkingen:

1. bouwlijn: AWW : bouwlijn moet op 17 meter ipv. 14 meter

2. kleinhandel: Kleinhandel wordt normaal niet opgenomen in een sectoraal BPA. De opmaak van het BPA heeft evenwel 2 andere doelstellingen nl. het bouwen van een opslagloods voor de strohandel (stro, vracht- en aanhangwagen) en het verzekeren van een verkeersveilige ontsluiting tot het bedrijf bij de geplande aanleg van het fietspad.

Reeds voor 1984 werd er in de in 1955 vergunde gebouwen kleinhandelsactiviteiten uitgeoefend. Ter Informatie: dit is ondertussen gestaafd door de inschrijving in het handelsregister op 01 juli 1982.

Dit document vermeldt als activiteiten: “ Groot- en kleinhandel in inlandse granen en zaden en tuingereedschap; - in samengestelde en enkelvoudige veevoeders; fabricatie van samengestelde voeders “.

De vermelde benaming van het uithangbord van de inrichting is “ Dier- en Tuincenter “.

De kleinhandel wordt dus geacht vergund te zijn omdat de activiteit wordt aangevat voor de functiewijziging vergunningsplichtig werd (1984) en is daarnaast effectief vergund bij de uitbreiding van 1989.

Ter Informatie: De uitbreiding van 1989 werd niet vergund op basis van artikel 2 van het Decreet van 28 juni 1984 (Minidecreet) maar op basis van art. 23.1 van het KB van 28/12/1972 nl. de zogenaamde opvulregel.

Er wordt dus gepleit om het aanvaarden van de vergunde toestand en deze discussie af te ronden. De uitbater heeft immers subjectieve rechten verworven die niet kunnen ongedaan gemaakt.

afspraken:

De uitbreiding dient voor de agrarische groothandelsactiviteiten van het bedrijf en stapeling. Er wordt voorgesteld om de kleinhandel en de uitbreiding ook fysiek van elkaar te scheiden en de toegang vanaf de voorziene parkeerzone te voorzien, omdat de aanleg van een fietspad de huidige toegang amputeert.

Op die manier wordt het bedrijf niet in zijn agrarisch toeleverende uitbreiding beknot, maar wordt ook vermeden dat het bedrijf een onvergunde uitbreiding van de kleinhandelsactiviteiten in de nieuwe gebouwen zou kunnen doen.

Voor verslag,

Alex Kerckaert

Vlaamse overheid



Departement Ruimtelijke Ordening,
Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
Ruimtelijke Planning
Koning Albert II-laan 19 bus 11, 1210 Brussel
Tel. 02 553 83 79 - Fax 02 553 83 85
ruimtelijke.planning@rwo.vlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
van de gemeente

8750 WINGENE

uw bericht van 28 augustus 2006	uw kenmerk B2006/PM/1340	ons kenmerk 2.26/37018/105.1	bijlagen
vragen naar / e-mail Griet.DeMulder@rwo.vlaanderen.be	telefoonnummer 02/553.81.85	datum 03 OKT. 2006	

Betreft: Sectoraal BPA Zonevremde Economische Activiteiten fase 5 - voorontwerp

Geacht College,

In aansluiting bij de plenaire vergadering van 22 september 2006, kan ik u de opmerkingen van het Departement RWO - ruimtelijke planning meedelen. Er zal geen afzonderlijk advies van het Agentschap RO - Vlaanderen (Brugge) gegeven worden.

De verschillende elementen die vereist zijn volgens de omzendbrief zijn opgenomen in het bundel. Het dossier geeft een inzicht in de structuurbepalende elementen van de gemeente en koppelt hieraan ontwikkelingsperspectieven.

Deelplan 5/1 Dewitte - Vandecaveye

Agrarische gebied

Categorie 2

Gezien de vergunningstoestand, de ruimtelijke situering en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden die aan het bedrijf worden gegeven, kan de voorgestelde categorisering en de opname van het bedrijf in een deelplan worden aanvaard. Het deelplan wordt gunstig geadviseerd. Er wordt in zone 5 (nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen) een tegenstrijdigheid vastgesteld tussen enerzijds een bezettingsgraad van 85% volgens de stedenbouwkundige voorschriften en anderzijds een toegelaten bezetting van 60% volgens het verordenend plan.

Deelplan 5/2 Kerckaert

Landschappelijke waardeval agrarisch gebied

Categorie 4

www.vlaanderen.be

Voorliggend deelplan betreft een metaalconstructiebedrijf. Dit bedrijf werd reeds in een vorige fase van het sectoraal BPA zonevrije bedrijven fase 1 (MB 24/07/1998) opgenomen en heeft in dit plan uitbreidingsmogelijkheden gekregen. Het plan bestaande toestand en de vergunningstoestand geven echter aan dat betonverhardingen werden gerealiseerd in de bufferzone.

Het plan wordt in zijn huidige vorm ongunstig beoordeeld omwille van de niet vergunde betonverhardingen die werden gerealiseerd in de bufferzone.

Deelplan 5/3 Vandecaveye

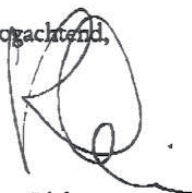
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Categorie 4

Voorliggend deelplan betreft, volgens de toelichtingsnota, een agrarisch toeleverend bedrijf en een tuincentrum. Uit de voorgeschiedenis blijkt dat dit plan steeds ongunstig werd beoordeeld omwille van de niet vergunde kleinhandel. Er zou ingestemd kunnen met het bestendigen van de vergunde kleinhandel op deze plaats indien het hier gaat om een beperkte verkoopruimte met een directe relatie met de hoofdactiviteit (agrarisch toeleverend). De verkoopactiviteiten dienen hierbij duidelijk ondergeschikt te zijn en beperkt in omvang. Ook moet duidelijkheid worden verschaft over de ruimte die wordt gereserveerd in functie van openlucht tentoonstellingsruimte en parkeergelegenheid gerelateerd aan beide activiteiten.

Voorlopig wordt er, overeenkomstig de toelichtingsnota, vanuit gegaan dat de huidige kleinhandel (tuincentrum) niet vergund is. Met de opname van deze kleinhandel in voorliggend deelplan kan niet worden ingestemd. Met de deelzone voor agrarisch-toeleverende activiteiten kan worden ingestemd.

Hoogachtend,



Roger Liekens
Afdelingshoofd

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te
8750 Wingene

Sint-Andries, 27 september 2006 Onze ref.: 06/821/LDM 06/15/4110 Uw ref.: 2006/PM/1333	Betreft: Voorontwerp sectoraal BPA zonevreemde economische activiteiten fase 5 Bijlagen: -	Contactpersoon: Liesbeth De Muer Telefoon 050 40 35 19 Fax 050 40 33 76 e-mail: liesbeth.de_muer@west-vlaanderen.be
--	---	--

Mijnheer de burgemeester,
Geacht college,

Conform art. 18 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 brengt het provinciebestuur advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. De officiële adviesvraag door de gemeente Wingene werd gesteld in de brief van 28.08.2006. Het voorontwerp werd op 30.08.2006 op het provinciebestuur ontvangen, een coördinatievergadering over het voorontwerp wordt op 22.09.2006 gehouden.

Het **voorwerp van advies** is het volgende document :
Gemeente Wingene – sectoraal BPA zonevreemde economische activiteiten fase 5 - voorontwerp dd. 14.08.2006, opgemaakt door wvl, bestaande uit: plan bestaande toestand, bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en memorie van toelichting.

Het voorontwerp sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6.03.2002. Het sectoraal BPA moet eveneens conform zijn met de omzendbrief RO 2000/01 van 29.09.2000 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA - zonevreemde bedrijven (BS 7.11.2000). Het voorontwerp mag tevens geen elementen bevatten die strijdig of inconsistent zijn in het voorontwerp zelf.

Wat het aspect van de milieuvergunningen betreft, worden enkel de bedrijven die reeds een milieuvergunning bekomen hebben in het kader van de Viarem wetgeving (klasse I inrichtingen of beroepen tegen klasse II inrichtingen, vanaf 01/09/1991) geëvalueerd. Het heeft immers weinig zin om exploitatievergunningen die werden afgeleverd in het kader van de ARAB reglementering te toetsen aan het sectoraal BPA. Deze exploitatievergunningen zijn immers reeds meer dan 10 jaar geleden afgeleverd. Veelal stemt de destijds afgeleverde vergunning niet meer overeen met de reële toestand. Tevens zijn heel wat van deze bedrijven momenteel ingedeeld in de tweede klasse en werden uitbreidingen en hernieuwingen door het gemeentebestuur behandeld.

1. Advies over de globale gemeentelijke benadering en de inventaris van bedrijven
Het provinciebestuur hecht een groot belang aan een consequente ruimtelijke visie (het gewenst gebiedsgericht beleid en de visie op het toekomstig functioneren van de industriële en

ambachtelijke activiteiten, cf. omzendbrief RO 2000/01) bij de opmaak van een sectoraal BPA. De koppeling met het lopende gemeentelijk ruimtelijk structuurplanningsproces is daarbij onontbeerlijk. Deze visie (sectorale visie zonevreemde bedrijven) dient immers in overeenstemming te zijn met de gewenste ruimtelijke structuur van het (in opmaak zijnde) gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Bij dit sectoraal BPA 5^e fase, wordt dezelfde visie gehanteerd als in het sectoraal BPA fase 4. Bijgevolg kunnen dezelfde opmerkingen hier worden overgenomen.

Van het GRS Wingene is momenteel het voorstel van voorontwerp gekend, waarover een structureel overleg heeft plaatsgevonden. In het advies op dit voorstel van voorontwerp werd gesteld dat het beleid voor zonevreemde functies beter diende gekoppeld te worden aan de gebiedsgerichte beleidscategorieën (hoofddorp, plattelanddorp, ...) en hun mogelijkheden die in het GRS worden onderscheiden.

De lijst van functies die in landelijke gebieden met een voldoende draagkracht zouden kunnen gevestigd worden, is niet in overeenstemming met het vigerende beleid: sommige activiteiten zijn te hoogdynamisch om toe te laten in landelijk gebied.

In dit voorontwerp sectorale visie wordt beschreven hoe de koppeling met het GRS wordt gemaakt. Hierbij wordt verwezen naar het opstellen van een afwegingskader (selectiecriteria) dat zou uitgewerkt worden in het kader van de opmaak van een RUP. Een aantal van deze selectiecriteria worden reeds kort behandeld. Het is echter niet duidelijk hoe deze zich verhouden tot de gebiedsgerichte categorieën uit het GRS en hoe dit overeenstemt met een gebiedsgericht beleid waarbij vanuit de natuurlijke en landschappelijke structuur randvoorwaarden naar voor geschoven worden voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Ook het concrete, gebiedsgerichte en gedifferentieerde beleid dat van daaruit op zonevreemde functies kan worden toegepast komt niet duidelijk naar voor (cf. advies GRS structureel overleg 13.01.2005).

Zowel in het verdere structuurplanningsproces als in de verdere uitwerking van de sectorale visie dient dit beleid voor zonevreemde functies duidelijker uitgewerkt te worden, waarbij GRS en sectorale visie blijvend op elkaar afgestemd dienen te worden.

2. De ruimtelijke afweging, bestemmingszones en stedenbouwkundige voorschriften per bedrijf

2.1. Algemene opmerkingen

Het onderscheid tussen lokale en bovenlokale bedrijven wordt in het PRS-WV (cf. begrippenlijst p. 267) gemaakt op basis van ruimtelijke criteria, milieucriteria en criteria met betrekking tot het verkeersgenererende karakter van de bedrijven. De schaal van deze bedrijven is daarbij dikwijls doorslaggevend: regionale bedrijven beslaan een oppervlakte die groter is dan 5.000m². Volgens het PRS-WV worden ontwikkelingsperspectieven voor bestaande bovenlokale bedrijven in gemeenten geselecteerd als specifiek economisch knooppunt, door de provincie aangegeven in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Op basis van dit onderscheid overschrijden alle deelplannen in het voorliggende BPA het lokale niveau. Hier dient de afweging gemaakt te worden wie bevoegd is voor het planinitiatief voor deze bedrijven.

2.2. Opmerkingen per deelplan

deelplan 5/1 Dewitte – Vandecaveye

Het deelplan Dewitte – Vandecaveye wordt voor de eerste maal in een sectoraal BPA opgenomen. Deze site, gelegen tegenover de site van Veevoeders Debrabander, werd door het bedrijf aangekocht om zijn activiteiten naar te herlocaliseren. Na aflevering van een stedenbouwkundig

attest voor de functiewijziging naar uitbating voor algemene elektriciteitswerken, wenst men via dit sectoraal BPA een correct juridisch-planologisch kader te creëren.

De totale site van het bedrijf bedraagt 0,57 ha, wat het lokale niveau overschrijdt. Omdat het hier evenwel gaat om de opname van een bestaande site, zonder dat een uitbreiding wordt beoogd, kan akkoord gegaan worden met het gemeentelijk planningsinitiatief.

Op basis van de historische, weergegeven in de toelichtingsnota, stelt zich hier de vraag wat er kan in leegstaande bedrijfsgebouwen. Gelet op de nieuwe activiteit, die in hoofdzaak opslagruimte nodig heeft en verder vooral ter plaatse op de werf werkzaam is, is het aannemelijk dat deze dynamiek kleiner zal zijn dan het bestaande garagebedrijf. Bovendien is de site goed ontsloten en is ze gelegen tegenover een ander, reeds in het sectoraal BPA 1^e fase bestendigd, bedrijf. Op deze site wordt volgens de toelichting geen schaalvergroting beoogd, wel de mogelijkheid te herbouwen en beperkt uit te breiden. Vanuit deze overweging is dit plan ruimtelijk aanvaardbaar.

In deelzone 2a zijn losstaande constructief of bijgebouwen niet toegelaten. Betekent dit dat bijgebouwen aangebouwd aan de hoofdbebouwing wel mogelijk zijn? Het kan niet de bedoeling zijn op die manier extra bijkomende bebouwing toe te laten.

De onderlegger waarop het plan is ingetekend, dient geactualiseerd te worden. Op recente luchtfoto's wordt duidelijk dat de Tielsteenweg op deze plek verbreed is, en dat geen vangrail meer aanwezig is.

deelplan 5/2 Kerckaert

Dit deelplan is de herziening van deelplan 1/10 van het sectoraal BPA eerste fase. In het sectoraal BPA eerste fase – wijziging, werd dit deelplan niet meegenomen, omdat het omwille van de uitbreidingsvragen hier apart wordt behandeld.

Dit deelplan beslaat een oppervlakte van 1,30 ha, waardoor het in feite een bovenlokaal bedrijf betreft. Het gaat hier echter om een uitbreiding met ca 0,5 ha ten opzichte van het goedgekeurde sectoraal BPA eerste fase, in een gebied dat door de aanwezige bebouwing reeds vrij versnipperd is.

De uitbreidingsvragen worden gemotiveerd vanuit de nood het bedrijfsgebouw te vergroten om zo de merkmethodie efficiënter te kunnen laten verlopen. Deze uitbreiding zou het maximum zijn op deze plek en als laatste uitbreiding beschouwd worden. Met deze optie kan akkoord worden gegaan, onder de beperking dat dit als uiterste maximum op deze plek en als laatste uitbreiding wordt beschouwd. Tevens dient aan de voorwaarde worden voldaan dat de vergunningtoestand in orde is. Hiertoe is het ook wenselijk de vermelde vergunningen weer te geven op het plan bestaande toestand (bvb met cijfertjes op de kaart).

Wel wordt de vraag gesteld of een bezettingspercentage van 100% in zone 5, nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen, noodzakelijk is. Kan de gewenste uitbreiding niet gerealiseerd worden met een compactere bebouwing?

deelplan 5/3 Vandecaveye Jan

De site Vandecaveye werd reeds opgenomen in het eerste en tweede sectoraal BPA, maar werd bij MB dd. 24.07.1998 resp. 19.09.2000 van goedkeuring onthouden. Daaropvolgend vroeg het bedrijf een planologisch attest aan, dat onontvankelijk werd verklaard. Nadien werd deze site opgenomen in het BPA Wyngeakker, doch de procedure daarvan werd stopgezet. Over BPA Wyngeakker is bijgevolg nooit een definitieve uitspraak gebeurd.

In deze vijfde fase van het sectoraal BPA wordt de site Vandecaveye terug opgenomen. Er wordt geopteerd een bijkomende loods voor de opslag en groothandel van stro (momenteel in een gehuurde loods) te kunnen voorzien.

Op deze site bevindt zich naast groothandel ook een kleinhandel. De vergunning waarin de oprichting van deze kleinhandel mogelijk wordt gemaakt, wordt best aan het dossier toegevoegd.

De bijkomende loods zou echter worden ingezet voor de groothandel van stro, wat in feite als een aan de landbouw toeleverende en verwerkende activiteit kan worden beschouwd, waarvoor de nodige vergunningen in agrarisch gebied kunnen worden afgeleverd. De optie dit te regelen via een BPA kan echter gevolgd worden indien op die manier een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de bestaande kleinhandel (zonder daarvoor verdere ontwikkelingsmogelijkheden te voorzien) en de groothandel, die op deze site wel nog kan ontwikkelen. De functie van deze loods dient dan in het BPA zodanig bepaald te worden dat deze enkel voor de opslag van hooi en stro dienstig kan zijn. Een functie als opslag voor de kleinhandelszaak kan niet.

Daarbij dienen ook voldoende maatregelen en voorwaarden te worden ingeschreven dat beide activiteiten zowel fysisch als functioneel van elkaar worden gescheiden. Momenteel laat het plan in deze nog teveel mogelijkheden open.

Besluit

Het sectoraal BPA fase 5 van de gemeente Wingene, bestaand uit per deelplan een plan bestaande toestand, bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften, en een memorie van toelichting, wordt als volgt geadviseerd:

- voorwaardelijk gunstig:
 - 5/1 De Witte - Vandecaveye. De voorschriften dienen op het plan te worden afgestemd, interne strijdigheden dienen te worden weggewerkt, en de onderlegger waarop het plan wordt ingetekend dient geactualiseerd te worden.
 - 5/2 Kerckaert. Er wordt gevraagd de vergunningtoestand op plan te verduidelijken en na te gaan of een compacter bezettingspercentage in zone 5 mogelijk is.
- ongunstig: 5/3 Vandecaveye Jan. Er dient een duidelijke fysieke en functionele scheiding tussen groot- en kleinhandel te worden gegarandeerd, waarbij de kleinhandelsactiviteit geen mogelijkheden tot verdere ontwikkeling kan krijgen, maar hoogstens een bestendiging van de huidige activiteit.

Met hoogachting,

Namens de bestendige deputatie,
Diensthoofd ruimtelijke planning en mobiliteit

Ir. Fabian Van de Sande

Vlaamse overheid



Gemeentebestuur Wingene
t.a.v. GECORO
Oude Bruggestraat 13
8750 Wingene

Departement Landbouw en Visserij

Duurzame Landbouwontwikkeling
Leuvenseplein 4, 1000 Brussel
Tel. 02 553 63 54 - Fax 02 553 63 60
clke.boeykens@lv.vlaanderen.be

uw bericht van 28/8/2006	uw kenmerk B2006/PM/1329	ons kenmerk LLS/3234/2006368/GPAN	bijslagen
vragen naar / e-mail Margriet Baert margriet.baert@lin.vlaanderen.be	telefoonnummer (02) 553 15 19	datum 18/09/2006	

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt over het sectoraal BPA zonevrije bedrijven fase 5 (Wingene) - Plenaire vergadering 22 september 2006

Geacht college,

Uw adviesaanvraag over het sectoraal BPA zonevrije bedrijven fase 5 werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en de volgende adviezen worden verstrekt:

BPA 5/1 **bvba De Witte-Vandecaveye (Tieltsteenweg 19)**

Het bedrijf is gelegen aan de Tieltsteenweg en de Lijkstraat. De site (circa 0.57 ha) ligt in agrarisch gebied met in de nabije omgeving verspreide, voornamelijk agrarische, bebouwing. Het bedrijf ligt in het zuiden van Wingene, een zone die volledig gericht is op intensieve land- en tuinbouw. Het bedrijf is opgericht in 1948 en specialiseerde zich in elektriciteitswerken. Het bedrijf wil op korte termijn het bestaande gebouw aanpassen en een nieuw gebouw bijbouwen.

Het betreft een zonevrije activiteit die niet thuishoort in het landbouwgebied. De achterliggende stapelplaats snijdt te diep (circa 110 m) in de het landbouwgebied. De landbouwstructuren worden teveel geschaad. Er wordt een ongunstig advies verstrekt vanuit landbouwkundig standpunt.

BPA 5/2 **Kerrckaert (Morellestraat 1)**

Het bedrijf ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied in het noordoosten van de dorpskern van Wingene. In de onmiddellijke omgeving bevinden zich grote landbouwbedrijven. Het bedrijf ligt niet in één van de woonkernen van het buitengebied. Het bedrijf (metaalconstructies voor stallen- en loodsenbouw en grondwerken) kreeg al een goedkeuring voor een bestemmingswijziging bij M.B. op 24/07/1998. De Afdeling Land verstrekte echter een ongunstig advies voor de bestemmingswijziging. Momenteel wenst het bedrijf nog een uitbreiding van de site zodat het plangebied een oppervlakte van

www.vlaanderen.be/landbouw

1,3 ha inneemt. Volgens de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling hoort het betrokken bedrijf in een bedrijvenzone en niet in het agrarisch gebied. Verdere inname van landbouwgebied tast de landbouwstructuren nog meer aan. Vanuit landbouwkundig standpunt wordt een ongunstig advies verstrekt voor de verdere uitbreiding van het bedrijf.

BPA 5/3 Vandecaveye (Beernemsteeweg 14)

Het bedrijf ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied in het noordoosten van de dorpskern van Wingene. Het betreft een bedrijf dat geëvolueerd is van een veevoedersbedrijf naar een winkel voor voeding en benodigdheden van hobbydieren, tuin, en plasticwaren. 'Kleinhandel' is de hoofdactiviteit. Het bedrijf ligt niet in één van de woonkernen van het buitengebied. Het bedrijf wenst een uitbreiding (een nieuwe stal voor de opslag voor stro) en een bestemmingswijziging. Een goedkeuring voor een bestemmingswijziging werd al 3 keer afgewezen.

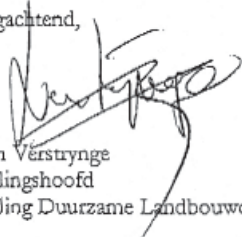
Het bedrijf vindt het verantwoord een bestemmingswijziging te verkrijgen omdat het bedrijf deels kan opgesplitst worden in:

- een para-agrarisch bedrijfsdeel, namelijk verhandelen van stro en diervoeder
- een landbouw gerelateerd kleinhandelsbedrijf, namelijk een winkelcentrum voor tuinbenodigdheden.

De Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling beschouwt handel van stro en diervoeders niet als een para-agrarische activiteit, noch als een landbouwaanverwante activiteit. Een tuincentrum wordt niet beschouwd als een landbouwaanverwant bedrijf. Beide activiteiten zijn zonevreemd en horen niet thuis in het landbouwgebied. De Afdeling duurzame Landbouwontwikkeling geeft een ongunstig advies voor de gevraagde uitbreiding en de bestemmingsverandering. Het gevraagde schaadt de externe landbouwstructuren.

Gelieve de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,


Johan Verstrynge
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling



Het College van Burgemeester en Schepenen
van en te
8750 Wingene

uw bericht van
28/08/06

uw kenmerk
B2006/PM/1326

ons kenmerk
V2006/160/BPA

bijlagen

vragen naar / e-mail
Ing. Erik Van Daele
Erik.vandaele@mow.vlaanderen.be

telefoonnummer
050/30.11.42

datum
05 september 2006

Betreft: Sectoraal BPA zonevrije economische activiteiten fase 5, N327, N370 te Wingene.
Plenaire vergadering op 22 september 2006.

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Hierbij maak ik u het advies van AWV over i.v.m. bovenvermeld SPBA fase 5.

1. BPA nr. 5/1: Dewitte - Vandecaveye, Tieltstraat 19 8750 Wingene
Situering: N327 Wingene - Tielt kmpt. 2.080 - 2.145 linkerkant

- De rooilijn volgens plan G30/N327/9 - 37018 WA7864 is gelegen op 9m uit de as der rijweg.
- De zone van achteruitbouw is vastgesteld op 8m achter de rooilijn volgens KB 22/10/36.
- De bouwlijn is gelegen op 9m + 8m = 17m uit de as der rijweg.
- De bestaande gebouwen zijn gelegen op 10,75m uit de as der rijweg.

Opmerking: Op het bestemmingsplan BPA nr. 5/1 is (met de lat gemeten) de zone 5 (zone voor nijverheidsgebouwen en aanverwante

voorzieningen) ingekleurd tot op $\pm 3,5\text{m}$ achter de bestaande lijnstelling t.t.z. tot op $\pm 14,25\text{m}$ uit de as der rijweg; de bouwlijn moet gelegen zijn op 17m uit de as der rijweg. Verbouwingswerken kunnen toegestaan worden indien er aan de lijnstelling niets wijzigt.

2. BPA nr. 5/2: Kerckaert, Morellestraat 1 8750 Wingene
Situering: N370 Beernem - Wingene kmpt. 9.422 - 9.560 linker kant

- Aangezien het perceel gelegen is op min. 80m uit de as der rijweg zijn er geen opmerkingen.


3. BPA nr. 5/3: Vandecaveye, Beernemsteenweg 14 8750 Wingene
Situering: N370 Beernem - Wingene kmpt. 9.685 - 9.770 linker kant

- De grens van het openbaar domein is gelegen op $6,50\text{m}$ uit de huidige as der rijweg.
- De ontworpen rooilijn is gelegen op 9m uit de huidige as der rijweg en dit overeenkomstig de vigerende wegnormen.
- De zone van achteruitbouw is vastgesteld op 8m achter de rooilijn volgens KB 22/10/36.
- De bouwlijn ligt op min. 17m uit de huidige as der rijweg.
- De bestaande gebouwen liggen op 14m uit de huidige as der rijweg.

Opmerking: Zone 1 : deelzone voor tuincentrum
de bouwlijn is ingekleurd op 14m uit de huidige as der rijweg t.t.z. volgens de bestaande lijnstelling i.g.v. nieuwbouw moet er gebouwd worden op min. 17m uit de as der rijweg, de bouwlijn dient ingekleurd te worden op 17m uit de as der rijweg. Verbouwingswerken worden wel toegestaan voor zover de lijnstelling niet wijzigt.

Het believe u deze aanpassingen uit te voeren.

Met de meeste hoogachting,



Ing. Erik Van Daele
De adjunct van de directeur

POM WEST-VLAANDEREN

Publiekrechtelijke instelling met rechtspersoonlijkheid, erkend door de Vlaamse Regering

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen
van en te
8750 WINGENE

Uw kenmerk
B2006/PM/1332

Ons kenmerk
B_06_7009_TD-011/AD

Datum
15/09/2006

Sectoraal BPA Zonevremde Economische Activiteiten fase 5

Mijnheer de burgemeester

Op basis van de ons toegestuurde documenten kunnen wij volgende adviezen uitbrengen ten aanzien van de bedrijven die opgenomen zijn in het Sectoraal BPA Zonevremde Economische Activiteiten fase 5:

Algemeen: De aanwezigheid van een fotolocatieplan zou de grafische voorstelling van de bestaande toestand doorzichtiger maken.

1. Dewitte – Vandecaveye: positief advies.

Wel hebben we volgende opmerkingen:

- op het plandocument "Bestaande toestand" is het niet duidelijk waarop de stedenbouwkundige vergunningen betrekking hebben;
- op blz. 55, punt 1.7, is er sprake van een erkenning klasse 3, ondercategorie klasse 3. Moet dit niet ondercategorie P1 zijn?
- op blz. 55, punt 1.7, wordt gesteld dat men in augustus 2006 een erkenning klasse 5, ondercategorie P2 wil behalen. Op blz. 56 wordt dan onder punt 1.10. plots gesteld dat ze reeds hun erkenning klasse 5 behaald hebben en daardoor grotere werken konden aannemen. Is dit geen vergissing?
- op blz. 57, punt 1.12, wordt gesteld dat de zone voor nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen voor 60% bebouwd kan worden. De voorschriften op blz. 77 spreken van 85%. Dit lijkt verwarrend;
- er wordt in de voorschriften niets gezegd over de twee bouwvolumes die deels gelegen zijn binnen de bufferzone. Dient dit niet verduidelijkt te worden?

./.

2. Kerkaert: positief advies.

Wel hebben we volgende opmerkingen:

- op het plandocument "Bestaande toestand" is het niet duidelijk waarop de stedenbouwkundige vergunningen betrekking hebben;
- op blz. 16 van het plandocument "Bestaande toestand" wordt verkeerdelijk de term "landschappelijk waardevol gebied" gebruikt terwijl bedoeld is: "landschappelijk waardevol agrarisch gebied";
- op blz. 63, punt 2.12, is er sprake van "de zone voor het schermgroen". Zou hier niet beter de term bufferzone gebruikt worden gezien in de voorschriften op blz. 83 enkel sprake is van een zone 6: bufferzone?
- gezien de toegelaten stapelhoogte van 6 meter in zone 2 en zone 5 van het bestemmingsplan lijkt het ons aangewezen in de voorschriften een minimale hoogte van 3 meter voorop te stellen voor de bufferzone.

3. Vandecaveye: in principe positief.

Wel hebben we volgende opmerkingen:

- de gevraagde uitbreiding is echter opvallend groot. Wij stellen voor na te gaan of een dergelijke uitbreiding kan beperkt worden tot de helft;
- op het plandocument "Bestaande toestand" is het niet duidelijk waarop de stedenbouwkundige vergunningen betrekking hebben;
- op blz. 20 van het plandocument "Bestaande toestand" wordt verkeerdelijk de term "landschappelijk waardevol gebied" gebruikt terwijl bedoeld is: "landschappelijk waardevol agrarisch gebied";
- op blz. 66 wordt er onder "verantwoording ruimtevraag" gesteld dat er nood is aan bijkomende opslagruimte voor onder meer veevoerders. Dit is echter verwarrend met wat er op blz. 67, punt 3.6, gezegd wordt, namelijk dat de veevoerders opgehaald worden bij Versele - Laga en rechtstreeks geleverd worden zonder tussenstop in Wingene, op de bedrijfszetel. Dit dient verduidelijkt te worden;
- langs de N370 wordt er voorzien in de aanleg van een vrijliggend dubbelrichtingsfietspad. Zal de aanleg van twee in -en uitritten op een onderlinge afstand van zo'n 20 meter de veiligheid van de fietsers niet in het gedrang brengen? Daarnaast bestaat ook het gevaar dat, door de aanplant van een groenscherm in de voortuinstrook, het gezichtsveld van bestuurders, bij het oprijden van de Beernemsteenweg, verkleind zal worden. Dit dient nader onderzocht te worden.

Tot slot willen wij melden dat de Vlaamse Regering heeft aangegeven dat de POM West-Vlaanderen, als rechtsopvolger van de GOM - West-Vlaanderen, de advisering van BPA's die te maken hebben met de bestemming industrie, ambacht of grootwinkelbedrijven overneemt.

Voor verdere informatie kunt u steeds mijn medewerker, Tom Decock, contacteren (tel.: 050/36 77 44 of e-mail: tom.decock@west-vlaanderen.be).

Met vriendelijke groeten



Luc Vermandere
wnd. algemeen directeur

Aan het gemeentebestuur
Oude Bruggestraat 13
8750 WINGENE

Vlaamse overheid
Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

**Afdeling Milieuvergunningen -
West-Vlaanderen**
Koning Astridlaan 29 bus 7, 8200 BRUGGE
Tel. 050 40 43 11 - Fax 050 39 10 51

uw bericht van
28/08/2006

uw kenmerk
B2006/PM/1324

ons kenmerk
V 15078

bijlagen



vtagen naar / e-mail
Daniel.Gunst@lin.vlaanderen.be

telefoonnummer

datum
21 september 2006

Betreft: **Sectoraal BPA Zonevreemde economische activiteiten fase 5
Verzoek om advies**

Geachte,

Hierbij deel ik U mede dat wij geen opmerkingen hebben op
hierboven vermeld voorontwerp van sectoraal BPA.

Tevens wens ik onze dienst te verontschuldigen voor de
plenaire vergadering van 22 september 2006.

Met vriendelijke groeten,

het diensthoofd,
de ingenieur,

R. Vermoortel

www.lnc.be

voorschriften

1. algemene voorschriften

Gebouwen en constructies voor gemeenschapsuitrustingen en openbaar nut kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten, mits ze qua volume en voorkomen niet storend zijn en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.

1.1. realiseren van de bufferzone en het schermgroen

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet een inrichtingsplan gevoegd worden van het volledige terrein, waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand minimum de volgende gegevens zijn aangeduid:

- de toegang tot het bedrijf
- de parkeerplaatsen
- de stapelplaatsen in open lucht
- de laad- en losplaatsen
- een gedetailleerd beplantingsplan van de groenzones
- de voorzieningen voor de brandbestrijding
- de voorzieningen i.v.m. publiciteit e.d.

De groenvoorzieningen dienen in elk geval ten laatste het plantseizoen na de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning worden aangeplant. De uitvoering van de groenvoorzieningen moet ook als voorwaarde gekoppeld worden aan de stedenbouwkundige vergunning. De afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan gekoppeld worden aan het betalen van een borgsom, teneinde de aanplant van de groenvoorzieningen afdwingbaar te maken. De gemeente kan nadere regels bepalen omtrent deze borgsom.

1.2. bufferen van regenwater

Teneinde de riolering onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de groenzones, hetzij naar een te voorzien waterreservoir of bufferbekken binnen de bebouwbare of te verhardende zones.

1.3. afvalwater

Wanneer geen gemeentelijke afvalwaterrioleringen aanwezig zijn, dient het afvalwater door het bedrijf zelf gezuiverd te worden vooraleer het in het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Dit geldt zowel voor sanitair afvalwater als voor het bedrijfsafvalwater.

1.4. bestaande constructies

Bestaande gebouwen, verhardingen en andere elementen die regelmatig werden vergund, kunnen wat betreft de plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Bij grondige verbouwingen, vervangingsbouw of nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig BPA te worden nageleefd.

Deze bestaande gebouwen kunnen normaal geëxploiteerd worden en komen in aanmerking voor uitbatings- en milieuvergunningen, evenals voor het plaatsen van de voor het bedrijf noodzakelijke machines, voorzolang geen grondige, ingrijpende verbouwingen of vervangings- en nieuwbouw gebeurt.

1.5. deelzones

Deelzones worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zonevoorschriften te volgen.

1. zone 5: nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen

1.1. bestemmingsvoorschriften

1.1.1. hoofdbestemming

De gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woon- en/of agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde bedrijvigheid, voor de welke onderhavig BPA is opgemaakt, kan slechts die bedrijvigheid zich binnen onderhavig BPA vestigen, die niet meer storend en/of hinderend is voor de omgeving en het milieu dan de aldaar huidig gevestigde bedrijvigheid.

Binnen onderhavige zone is één bedrijfswoning toegelaten.

1.1.2. nevenbestemming

De noodzakelijke kantoren, EHBO, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen zijn eveneens toegelaten. Daarnaast is deze zone bestemd om in te richten als tuin en dit door middel van beplanting, tuinverharding, vijverconstructies,...

1.2. bebouwingsvoorschriften

1.2.1. plaatsing van de gebouwen

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

Bij nieuwbouw dienen de gebouwen ingeplant te worden op minimum een zelfde afstand van de BPA grenzen als de kroonlijsthoogte van de gebouwen. De bouwlijn van de voorgevel is gelegen op minimum 17m uit de as der rijweg.

1.2.2. bezetting

Deze bezetting (terreinbezetting voor bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone. De toegelaten bezetting bedraagt 85%

De niet bebouwde gedeelten mogen volledig verhard worden. Binnen de verhardingen aangelegd in onderhavige zone is stapeling van materiaal ten behoeve van de bedrijvigheid toegelaten, en dit tot een maximale hoogte van 3,00 meter.

De bedrijfswoning heeft een maximale oppervlakte van 220m² en een maximaal volume van 1000m³.

1.2.3. bouwhoogten

nijverheidsgebouwen

Bij nieuwbouw met hellend dak mag de kroonlijsthoogte niet meer bedragen dan 5,00 meter en de nokhoogte niet meer dan 8,50 meter. Bij nieuwbouw met plat dak, mag de kroonlijst- en nokhoogte maximum 6,50 meter bedragen. Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtungskanalen, silo's en antennes voor zover deze maximum 2% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de BPA-grenzen als hun hoogte.

bedrijfswoning

Bij nieuwbouw met hellend dak mag de kroonlijsthoogte niet meer bedragen dan 4.50 meter en de nokhoogte niet meer dan 8,50 meter. Bij nieuwbouw met plat dak, mag de kroonlijst- en nokhoogte maximum 6,50 meter bedragen. Er is maximum 1 bouwlaag toegelaten, vermeerderd met één onderdakse bouwlaag in geval van een hellend dak.

1.2.4. dakvorm

De dakvorm is vrij. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 50°.

1.2.5. materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen, verscheiden in kleur die geïntegreerd en geharmonieerd dienen te worden in de omgeving en het landschap. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan. Deze materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen.

Alle gebouwen en constructies, palend aan en/of zichtbaar vanaf de openbare weg of vanuit het landschap, dienen qua architectuur en materiaalgebruik de waardigheid te hebben van het omliggende gebied.

Er dient speciale aandacht uit te gaan naar vormgeving en materiaalgebruik. Kleinschalige materialen zoals gevelsteen, houten beplanking, fijnkorrelige silexpanelen en andere gelijkaardige materialen, zijn materialen die gebruikt dienen te worden om de integratie van de bedrijfsgebouwen in de omgeving te bewerkstelligen. De materialen dienen eigentijds, duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

Het kleurgebruik van de materialen, zowel van de gevelbekleding als van de dakbekleding, dient te bestaan uit donkere en matte kleuren en tinten zoals bruin, zwart, donkergroen,.... Felle kleuren zoals wit, die optisch een vergrotend effect hebben, zijn niet toegelaten, ook niet bij bestaande constructies of gebouwen.

1.2.6. vloerpeil

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 meter hoger dan het bestaande maaiveld.

1.3. inrichtingsvoorschriften

1.3.1. inrichting van de niet-bebouwde delen van de perceelsdelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van de perceelsdelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone, private parkeerplaatsen, rijstroken, laad- en losplaatsen en stapelruimtes.

2. zone 2: private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen

2.1. bestemmingsvoorschriften

2.1.1. hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, stapelruimtes en tuinzone.

De niet-verharde delen binnen onderhavige zone dienen vakkundig ingericht te worden met groen.

2.1.2. deelzone a

Het stapelen van materiaal ten behoeve van de bedrijvigheid is binnen onderhavige deelzone toegelaten., deze zone is op het bestemmingsplan aangeduid als private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen.

De stapelhoogte van deze materialen is toegelaten, met een maximale hoogte van 3.00 meter.

verhardingen

Maximum 50% kan verhard worden ten behoeve van laad- en losruimte.

bijgebouw

Eén losstaande constructie, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbouw, en horende bij de woonfunctie, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kan binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De grondoppervlakte van dit bijgebouw mag niet meer bedragen dan 16m²
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn

- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,50 meter mag bedragen
- De dakvorm is vrij te bepalen

afsluitingen

Esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende inheemse, streekeigen hagen zijn toegelaten. De afsluitingen zijn maximum 2,50 meter hoog.

2.1.3. deelzone b

Binnen deze deelzone mogen geen materialen gestapeld worden en kunnen enkel de niet verharde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, ingericht worden als tuin en groenvoorzieningen. De verharde delen kunnen gebruikt worden ten behoeve van parkeren, toeritten, laad- en losruimten.

verhardingen

Maximum 100% kan verhard worden ten behoeve van laad- en losruimte.

bijgebouw

Bijgebouwen zijn niet toegelaten.

afsluitingen

Esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende inheemse, streekeigen hagen zijn toegelaten. De afsluitingen zijn maximum 2,50 meter hoog.

2.2. inrichtingsvoorschriften

2.2.1. verhardingen

De verhardingen in deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije materialen. De stapelhoogte van materialen ten behoeve van het bedrijf mag maximum 3,00m bedragen.

2.2.2. afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen (streekeigen beplanting) zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2,50 meter hoog.

3. zone 6: bufferzone

3.1. bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene buffer. Deze bufferzone dient om:

- het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving
- de nodige voorzieningen te kunnen aanleggen voor het vertraagd afvoeren van het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten en gebouwen;
- te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting...) uitbreidt naar aanpalende percelen

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de zone 5: nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen, moet een inrichtingsplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand een gedetailleerd beplantingsplan met beplantingsschema van deze bufferzones - groenzones zijn aangeduid.

De bufferzone moet in elk geval ten laatste het plantseizoen na de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning worden aangeplant.

De afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan gekoppeld worden aan het betalen van een borgsom, ten-einde de aanplant van de groenschermen afdwingbaar te maken. De gemeente kan nadere regels bepalen omtrent deze borgsom.

3.2. inrichtingsvoorschriften

3.2.1. algemeen

Onderhavige zone moet beplant worden met een beplanting van laag, middelhoog- en hoogstammig inheems en streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplanting). De bladhoudende beplanting dient gelijkmatig verdeeld te worden over de gehele bufferzone, zodat in elk seizoen een zekere afscherming van de activiteiten gehandhaafd blijft. Er dient een gepast beheer toegepast te worden.

Volgende inheemse, streekeigen soorten dienen aangewend:

Wetenschappelijke naam	Wetenschappelijke naam
Alnus glutinosa (Zwarte els)	Ribes rubrum (Aalbes)
Betula pendula (Ruwe berk)	Ribes uva-crispa (Kruisbes)
Betula pubescens (Zachte berk)	Rosa canina (Hondsroos)
Carpinus betulus (Haagbeuk)	Rosa tomentella
Corylus avellana (Hazelaar)	Rosa tomentosa (Viltroos)
Crataegus laevigata (Tweestijlige meidoorn)	Rubus fruticosus (Gewone braam)
Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn)	Rubus ideaus (Framboos)
Crataegus x media (Eenstijlige x Tweestijlige meidoorn)	Rubus ulmifolius (Koebraam)
Fagus sylvatica (Beuk)	Salix alba (Schiefwilg)
Fraxinus excelsior (Gewone es)	Salix caprea (Boswilg)
Hedera helix (Klimop)	Salix cinerea (Grauwe wilg)
Humulus lupulus (Hop)	Salix fragilis (Kraakwilg)
Ilex aquifolium (Hulst)	Sambucus nigra (Gewone vlier)
Juglans regia (Okkernoot)	Sorbus aucuparia (Lijsterbes)
Ligustrum vulgare (Wilde liguster)	Taxus baccata (Taxus)
Lonicera periclymenum (Kamperfoelie)	Tilia cordata (Linde)
Mespilus germanica (Mispel)	Tilia x europaea (Hollandse linde)
Prunus padus (Vogelkers)	Tilia platyphyllos (Zomerlinde)
Prunus spinosa (Sleedoorn)	Ulmus minor (Gladde iep)
Quercus robur (Zomereik)	Viburnum opulus (Gelderse roos)
Ribes nigrum (Zwarte bes)	Viburnum rhytidophyllum

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen is absoluut verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden.

3.2.2. afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende inheemse, streekeigen hagen zijn toegelaten binnen onderhavige zone, mits deze geïntegreerd is in de buffer en voor het straatbeeld en de omgeving visueel niet storend is. De afsluitingen zijn maximum 2,50 meter hoog.

1. zone 5: nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen

1.1. bestemmingsvoorschriften

1.1.1. hoofdbestemming

De gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woon- en/of agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde bedrijvigheid, voor de welke onderhavig BPA is opgemaakt, kan slechts die bedrijvigheid zich binnen onderhavig BPA vestigen, die niet meer storend en/of hinderend is voor de omgeving en het milieu dan de aldaar huidig gevestigde bedrijvigheid.

1.1.2. nevenbestemming

De noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimten, EHBO, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen zijn eveneens toegelaten.

1.2. bebouwingsvoorschriften

1.2.1. plaatsing van de gebouwen

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

Bij nieuwbouw dienen de gebouwen ingeplant te worden op minimum een zelfde afstand van de BPA grenzen als de kroonlijsthoogte van de gebouwen.

1.2.2. bezetting

Deze bezetting (terreinbezetting voor bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

De toegelaten bezetting bedraagt 85%. Nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op de bestaande bebouwing. De niet-bebouwde gedeelten mogen volledig verhard worden. Binnen de verhardingen aangelegd in onderhavige zone is stapeling van materiaal ten behoeve van de bedrijvigheid toegelaten, en dit tot een maximale hoogte van 6,00 meter.

1.2.3. bouwhoogten

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 10,00 meter en de nokhoogte mag maximum 15,00 meter bedragen. Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtungskanalen, silo's en antennes voor zover deze maximum 1% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de BPA-grenzen als hun hoogte.

1.2.4. dakvorm

De dakvorm is overwegend hellend. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 30°.

1.2.5. materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen, de kleur dient geïntegreerd en geharmonieerd te worden in de omgeving en het landschap. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan. Het aan te bouwen gedeelte moet bestaan uit dezelfde materialen en kleuren als het bestaande nijverheidsgebouw. Deze materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen.

Alle gebouwen en constructies, ook de bestaande, palend aan en/of zichtbaar vanaf de openbare weg of vanuit het landschap, dienen qua architectuur en materiaalgebruik de waardigheid te hebben van het omliggende gebied.

Er dient speciale aandacht uit te gaan naar vormgeving en materiaalgebruik. Er wordt gebruik gemaakt van kleinschalige materialen zoals gevelsteen, het is een materiaal die gebruikt dient te worden om de integratie van de bedrijfsgebouwen in de omgeving te bewerkstelligen. De materialen dienen eigentijds, duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

Het kleurgebruik van de materialen, zowel van de gevelbekleding als van de dakbekleding dient dezelfde kleur als het bestaande nijverheidsgebouw te hebben. De gevelsteen bestaat uit matte kleuren, een donkere oranje-rode steen en de dakbedekking uit een donker roodpaarse tint, de poorten en toegangen dienen eveneens dezelfde donkere kleur te hebben dan de bestaande poorten. Andere kleuren, dan de reeds gebruikte kleur zijn niet toegelaten.

1.2.6. vloerpeil

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 meter hoger dan het bestaande maaiveld.

1.3. inrichtingsvoorschriften

1.3.1. inrichting van de niet-bebouwde delen van de perceelsdelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van de perceelsdelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone, private parkeerplaatsen, rijstroken, laad- en losplaatsen of stapelruimtes.

2. zone 2: private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen

2.1. bestemmingsvoorschriften

2.1.1. hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen, tentoonstellingsruimtes. De niet-verharde delen binnen onderhavige zone dienen vakkundig ingericht te worden met groen. Binnen de verhardingen aangelegd in onderhavige zone is stapeling van materiaal ten behoeve van de bedrijvigheid toegelaten, en dit tot een maximale hoogte van 6,00 meter.

2.2. inrichtingsvoorschriften

2.2.1. verhardingen

De verhardingen in deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije materialen. De stapelhoogte van materialen ten behoeve van het bedrijf mag maximum 6,00m bedragen.

2.2.2. afwatering

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van deze zones maatregelen genomen worden om de afvoer er van maximaal af te leiden naar de 'bufferzone' van zone 6.

2.2.3. afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen (streekeigen beplanting) zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2.5 meter hoog.

3. zone 6: bufferzone

3.1. bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene buffer. Deze bufferzone dient om:

- het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving

- de nodige voorzieningen te kunnen aanleggen voor het vertraagd afvoeren van het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten en gebouwen;
- te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting...) uitbreidt naar aanpalende percelen

In de bufferzone aanleunend met de bebouwing in zone 5 mag indien noodzakelijk voor de veiligheid, een brandweg aangelegd worden. De weg moet aansluiten bij de bebouwing en de breedte ervan mag maximum 4,00m bedragen. Na de aanleg van deze brandweg moet de aanleunende bufferzone nog een breedte hebben van minimum 5,00m.

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de zone 5: nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen, moet een inrichtingsplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand een gedetailleerd beplantingsplan met beplantingsschema van deze bufferzones - groenzones zijn aangeduid. De bufferzone moet in elk geval ten laatste het plantseizoen na de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning worden aangeplant.

De afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan gekoppeld worden aan het betalen van een borgsom, ten einde de aanplant van de groenschermen afdwingbaar te maken. De gemeente kan nadere regels bepalen omtrent deze borgsom.

3.2. inrichtingsvoorschriften

3.2.1. algemeen

Onderhavige zone moet beplant worden met een beplanting van laag, middelhoog- en hoogstammig inheems en streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplanting). De bladhoudende beplanting dient gelijkmatig verdeeld te worden over de gehele bufferzone, zodat in elk seizoen een zekere afscherming van de activiteiten gehandhaafd blijft. Er dient een gepast beheer toegepast te worden.

De beplanting dient een hoogte te hebben van minimum 3m, om de stapelhoogte van maximum 6m te bufferen.

Volgende inheemse, streekeigen soorten dienen aangewend:

Wetenschappelijke naam	Wetenschappelijke naam
Alnus glutinosa (Zwarte els)	Ribes rubrum (Aalbes)
Betula pendula (Ruwe berk)	Ribes uva-crispa (Kruisbes)
Betula pubescens (Zachte berk)	Rosa canina (Hondsroos)
Carpinus betulus (Haagbeuk)	Rosa tomentella
Corylus avellana (Hazelaar)	Rosa tomentosa (Viltroos)
Crataegus laevigata (Tweestijlige meidoorn)	Rubus fruticosus (Gewone braam)
Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn)	Rubus ideaus (Framboos)
Crataegus x media (Eenstijlige x Tweestijlige meidoorn)	Rubus ulmifolius (Koebraam)
Fagus sylvatica (Beuk)	Salix alba (Schietswilg)
Fraxinus excelsior (Gewone es)	Salix caprea (Boswilg)
Hedera helix (Klimop)	Salix cinerea (Grauwe wilg)
Humulus lupulus (Hop)	Salix fragilis (Kraakwilg)
Ilex aquifolium (Hulst)	Sambucus nigra (Gewone vlier)
Juglans regia (Okkernoot)	Sorbus aucuparia (Lijsterbes)
Ligustrum vulgare (Wilde liguster)	Taxus baccata (Taxus)
Lonicera periclymenum (Kamperfoelie)	Tilia cordata (Linde)
Mespilus germanica (Mispel)	Tilia x europaea (Hollandse linde)
Prunus padus (Vogelkers)	Tilia platyphyllos (Zomerlinde)
Prunus spinosa (Sleedoorn)	Ulmus minor (Gladde iep)
Quercus robur (Zomereik)	Viburnum opulus (Gelderse roos)
Ribes nigrum (Zwarte bes)	Viburnum rhytidophyllum

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen is absoluut verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden.

3.2.2. afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende inheemse, streekeigen hagen zijn toegelaten binnen onderhavige zone, mits deze geïntegreerd is in de buffer en voor het straatbeeld en de omgeving visueel niet storend is. De afsluitingen zijn maximum 2,50 meter hoog.

4. zone 7: achteruitbouwzone

4.1. bestemmingsvoorschriften

4.1.1. hoofdbestemming

Zone “non aedificandi” en bestemd om ingericht te worden als voortuinstrook door middel van groenaanleg.

4.1.2. nevenbestemming

Bijkomend zijn kleine voorzieningen ten behoeve van de woonfunctie, zoals brievenbussen en dergelijke toegelaten.

4.2. inrichtingsvoorschriften

4.2.1. algemeen

Deze zone moet beplant worden met bomen, struiken, gras en zodanig gehandhaafd. Max. 20% van de zone mag verhard worden als toegangen tot de woning. Elke vorm van bebouwing is in onderhavige zone verboden evenals het stapelen van goederen, afval, etc.

4.2.2. afsluitingen

Esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal zoals bv. muurtjes in metselwerk, of levende inheemse, streekeigen hagen zijn toegelaten.

Langs de openbare weg en de laterale perceelsgrenzen zijn muurtjes van max. 0,60 meter hoog toegelaten. Wanneer het een levende haag betreft mag deze niet meer dan 1,00 meter hoog zijn.

5. zone 8: woonbebouwing en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering

5.1. bestemmingsvoorschriften

5.1.1. hoofdbestemming

Binnen onderhavige zone is één bedrijfswoning toegelaten met een maximum oppervlakte van 220m² en een maximaal volume van 1000m³ evenals kantoren en gemeenschapsvoorzieningen in functie van de bestaande aanleunende bedrijfsvoering.

5.1.2. nevenbestemming

Bergingen en garages in functie van de gebouwen vermeld onder de hoofdbestemming. Constructies ten behoeve van productie kunnen in onderhavige zone niet worden opgericht.

5.2. bebouwingsvoorschriften

5.2.1. inplanting

Binnen de grenzen op het plan aangeduid met dien verstande dat de afstand tot gemeenschappelijke perceelgrenzen minimum 4,00m bedraagt.

5.2.2. terreinbezetting

Deze bezetting (terreinbezetting voor bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone. De maximale terreinbezetting bedraagt 80%. De bedrijfswoning heeft een maximale oppervlakte van 220m² en 1000m³. Het karakter en de verschijningsvorm van de constructie moet behouden blijven.

5.2.3. bouwhoogte

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 4,00 meter en de nokhoogte mag maximum 10,00 meter bedragen en dit gemeten van de bovenkant van de inkomdorpel van de eerste bouwlaag.

5.2.4. dakvorm

Minstens 80% van de dakoppervlakte zal bestaan uit hellende vlakken van minimum 35° tot maximum 55°. De overige dakgedeelten kunnen afgewerkt worden met verticale en/of horizontale vlakken en boogvormige elementen.

5.2.5. materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen, verscheiden in kleur die geïntegreerd en geharmonieerd dienen te worden in de omgeving en het landschap.

5.2.6. vloerpeil

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 meter hoger dan het bestaande maaiveld.

5.3. inrichtingsvoorschriften

5.3.1. inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

Deze zone moet beplant worden met bomen, struiken, gras en zodanig gehandhaafd.

5.3.2. verhardingen

Maximum 40% kan verhard worden ten behoeve van terrassen of tuinpaden.

5.3.3. bijgebouw

- Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, bergingen, tuinhuisjes, zwembaden,...kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het bebouwingspercentage, hierboven beschreven niet wordt overschreden en aan volgende voorwaarden is voldaan :
- De grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m².
- De inplanting van deze gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geenszins hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,50 meter mag bedragen.
- De dakvorm is vrij te bepalen

5.3.4. afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende inheemse, streekeigen hagen zijn toegelaten. De afsluitingen zijn maximum 2,00 meter hoog.

1. zone 1: zone voor para-agrarisch bedrijf en aan de landbouw gerelateerd kleinhandelsbedrijf

1.1. bestemmingsvoorschriften

1.1.1. deelzone voor agrarisch-toeleverende activiteiten

De gronden gelegen binnen onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid met ▲, zijn bestemd voor agrarisch-toeleverende activiteiten zoals daar is opslag van stro en hooi,...., voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woon-en/of agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

De noodzakelijke kantoren, EHBO, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen en tuin zijn eveneens toegelaten.

Binnen onderhavige deelzone zijn geen kleinhandelsactiviteiten mogelijk.

1.1.2. deelzone voor tuincentrum

De gronden gelegen binnen onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid met ■, zijn bestemd voor de bestaande kleinhandel onder de vorm van een tuincentrum, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn agrarische – en/of woonomgeving, en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

De noodzakelijke kantoren, EHBO, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen, tuin en openlucht tentoonstellingsruimten zijn eveneens toegelaten.

Binnen onderhavige deelzone, is één bedrijfswoning in functie van de bedrijfsvoering toegelaten met een maximale grondoppervlakte van 220m² en een maximaal volume van 1000m³. De bestaande bedrijfswoning kan behouden blijven.

1.1.3. Nabestemming

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde activiteit, voor de welke onderhavig BPA is opgemaakt, kan slechts die activiteit zich binnen onderhavig BPA vestigen, die niet meer storend en/of hinderend is voor de omgeving en het milieu dan de aldaar huidig gevestigde activiteit.

1.2. bebouwingsvoorschriften

1.2.1. plaatsing van de gebouwen

Binnen de grenzen van de bestemmingszone op het plan aangeduid.

1.2.2. terreinbezetting

Deze bezetting (terreinbezetting voor bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

deelzone voor tuincentrum

De maximale terreinbezetting bedraagt 100%. Daarbinnen is één bedrijfswoning met een maximale grondoppervlakte van 220m² en een maximaal volume van 1000m³ toegelaten.

deelzone voor agrarisch - toeleverende activiteiten

De maximale terreinbezetting bedraagt 100%. De niet-bebouwde gedeelten dienen ingericht te worden zoals beschreven onder 1.3.1. Binnen de verhardingen aangelegd in onderhavige zone is stapeling van materiaal ten be-

hoeve van de bedrijvigheid in functie van de agrarisch toeleverende activiteit toegelaten, en dit tot een maximale hoogte van 3,00 meter.

1.2.3. bouwhoogte

De kroonlijst- en nokhoogte bedragen maximum 9,00 meter. Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtungskanalen, silo's en antennes voor zover deze maximum 1% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de BPA-grenzen en de zonegrenzen als hun hoogte.

1.2.4. dakvorm

De dakhelling mag niet meer bedragen dan 45°.

1.2.5. materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen, verscheiden in kleur die geïntegreerd en geharmonieerd dienen te worden in de omgeving en het landschap. Tussen de bouwdeelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan. Deze materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen.

Alle gebouwen en constructies, palend aan en/of zichtbaar vanaf de openbare weg, dienen qua architectuur en materiaalgebruik de waardigheid te hebben van het omliggende gebied. Deze materialen dienen tevens over een lengte van 4,00 meter op de zijgevels van de bedrijfsgebouwen door te lopen.

Er dient speciale aandacht uit te gaan naar vormgeving en materiaalgebruik. Kleinschalige materialen zoals gevelsteen, houten beplanking, fijnkorrelige silexpanelen en andere gelijkaardige materialen, zijn materialen die gebruikt dienen te worden om de integratie van de gebouwen in de omgeving te bewerkstelligen. De materialen dienen eigentijds, duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

Het kleurgebruik van de materialen, zowel van de gevelbekleding als van de dakbekleding, dient te bestaan uit donkere en matte kleuren en tinten zoals bruin, zwart, donkergroen,.... Felle kleuren zoals wit, die optisch een vergrotend effect hebben, zijn niet toegelaten, ook niet bij bestaande constructies of gebouwen.

1.2.6. vloerpeil

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 meter hoger dan het bestaande maaiveld.

1.3. inrichtingsvoorschriften

1.3.1. inrichting van de niet-bebouwde delen van de perceelsdelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van de perceelsdelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone, private parkeerplaatsen, rijstroken, laad- en losplaatsen en stapelruimtes.

2. zone 2: private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen

2.1. bestemmingsvoorschriften

2.1.1. hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen en groenzones. De niet-verharde delen binnen onderhavige zone dienen vakkundig ingericht te worden met groen.

Binnen de verhardingen aangelegd in onderhavige zone is stapeling van materiaal in functie van de agrarisch - toeleverende activiteit, toegelaten, en dit tot een maximale hoogte van 3,00 meter.

2.1.2. deelzone voor openlucht- tentoonstellingsruimte

Enkel binnen onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid met ●, mag een openlucht-tentoonstellingsruimte ingericht worden met betrekking tot de kleinhandelsactiviteit gesitueerd binnen zone 1, deelzone ■.

De stapelhoogte van materialen mag maximum 3,00 meter bedragen.

2.2. inrichtingsvoorschriften

2.2.1. verhardingen

Minimum 70% van de verharde oppervlaktes binnen onderhavige bestemmingszone, dient te bestaan uit kleinschalige, waterdoorlatende materialen. Op deze manier wordt getracht om de oppervlakte aan verharding die bijdraagt tot een verstoorde waterhuishouding, tot een minimum te herleiden. Per 100m² verharding, dient één hoogstammige, streekeigen hoogstamboom aangeplant te worden binnen deze verharding.

De niet verharde delen binnen onderhavige zone dienen vakkundig ingericht te worden met groen. De maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 3,00 meter.

2.2.2. parkeervoorzieningen

Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen van personeel als voor bezoekers.

2.2.3. afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of streekeigen hagen zijn toegelaten.

Deze afsluitingen zijn maximum 2,50 meter hoog.

3. zone 3: groenscherm in de voortuinstrook

3.1. bestemmingsvoorschriften

3.1.1. hoofdbestemming

Deze bouwvrije strook, is bestemd voor visuele integratie van de bedrijfsgebouwen in de omgeving.

3.1.2. deelzone voor haag

In deze zone moet een dichte en uniforme streekeigen beplanting in haagvorm deskundig aangelegd en gehandhaafd worden.

3.1.3. deelzones voor in- en uitrit

Binnen deze deelzones, op de bestemmingsplan symbolisch aangeduid met ↔ zijn verhardingen toegelaten ten einde twee in- en uitritten aan te leggen. De plaats van één in- en uitrit mag vrij gekozen worden. De breedte van één in- en uitrit mag niet meer dan 5,00 meter bedragen.

3.2. inrichtingsvoorschriften

3.2.1. algemeen

Binnen onderhavige zone dient een lineaire aanplant van hoogstammige bomen te geschieden waarbij om de 7,50 meter een hoogstammige boom aangeplant wordt. Als onderbeplanting dient een lage struikende beplanting aangebracht te worden. Maximum 30% van onderhavige zone kan verhard worden met kleinschalige, waterdoorlatende materialen ten behoeve van de deelzones voor in- en uitrit.

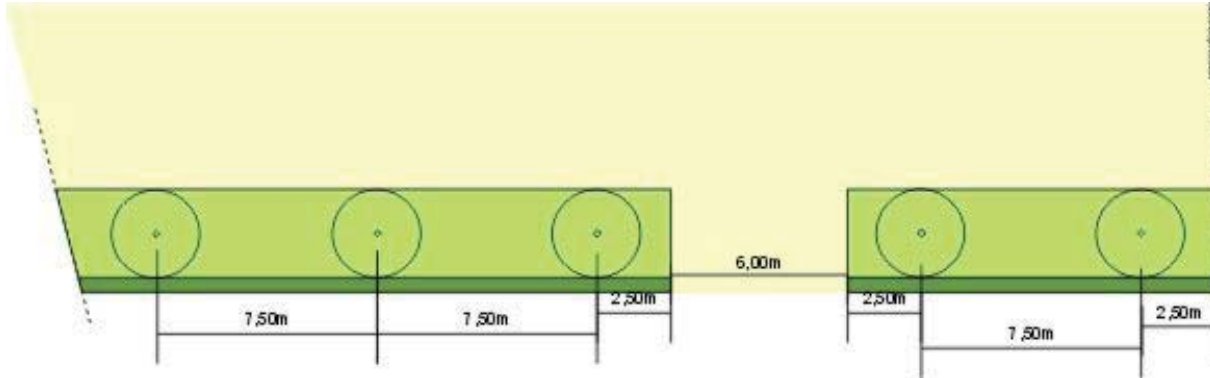
In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van goederen is absoluut verboden.

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de zone 1: Zone voor para-agrarisch bedrijf en aan de landbouw gerelateerd kleinhandelsbedrijf, moet een inrichtingsplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand een gedetailleerd beplantingsplan van dit groenscherm is aangeduid.

Dit groenscherm dient uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn. De uitvoering van dit groenscherm moet ook als voorwaarde gekoppeld worden aan de stedenbouwkundige vergunning.

Bij niet realisatie van dit groenscherm, vervalt de stedenbouwkundige vergunning. De afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan gekoppeld worden aan het betalen van een borgsom, teneinde de aanplant van het groenscherm afdwingbaar te maken. De gemeente kan nadere regels bepalen omtrent deze borgsom.

De aanplant dient te geschieden zoals onderstaand schema:



Hoogstamboom: *Tilia vulgaris*

3.2.2. deelzone voor haag

Binnen onderhavige deelzone dient er een streekeigen haag aangeplant te worden met een maximale hoogte van 1,50m. Behoudens de zichtbaarheid naar de aanliggende openbare weg te garanderen, kan deze hoogte beperkt worden tot 0,75m.

Haag: *Carpinus betulus* of *Fagus sylvatica*

3.2.3. verhardingen

De verharding die aangewend wordt binnen de deelzones voor in- en uitrit, kunnen aangelegd worden in stofvrije materialen.

3.2.4. afsluitingen

Wanneer gekozen wordt om ter hoogte van de bpa – grens een afsluiting te voorzien, dan dient deze ten overstaan van de openbare weg, ingeplant te worden achter de deelzone voor haag. Deze afsluiting dient dus op een minimum afstand van 0,75m van de grafisch aangeduide bpa – grens opgericht te worden.

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of streekeigen hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2,50 meter hoog.

4. zone 4: groenscherm

4.1. bestemmingsvoorschriften

4.1.1. hoofdbestemming

Deze bouwrijpe strook, is bestemd voor de aanleg van een groenscherm dat tot doel heeft de site en de bedrijfsgebouwen in te kleden in de omgeving, om zo een efficiënte landschappelijke integratie van de site te bekomen. Hierbij wordt gestreefd naar een betere overgang tussen de bedrijfsactiviteiten en het landschap.

4.1.2. deelzone voor haag

In deze deelzone moet een dichte en uniforme streekeigen beplanting in haagvorm deskundig aangelegd en gehandhaafd worden.

4.2. inrichtingsvoorschriften

4.2.1. algemeen

Binnen onderhavige zone dient een lineaire aanplant van knotbomen te geschieden waarbij om de 4,00 meter een knotboom wordt aangeplant. Als onderbeplanting dient een lage struikende beplanting aangebracht te worden.

Een 1,00 meter brede strook kan vrijgehouden worden van beplanting in onderhavige zone ter hoogte van de zonegrens die de scheiding vormt tussen zone 1: zone voor para-agrarisch bedrijf en aan de landbouw gerelateerd kleinhandelsbedrijf en onderhavige zone. Dit ten bate van het onderhoud van de gevel van het bedrijfsgebouw. De verhardingen aangewend voor deze maximum 1,00meter brede strook, dienen te bestaan uit kleinschalige, waterdoorlatende materialen.

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen is absoluut verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden, behalve deze voor het onderhoud van de laterale gevel zoals hierboven vermeld.

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de zone 1: zone voor para-agrarisch bedrijf en aan de landbouw gerelateerd kleinhandelsbedrijf, moet een inrichtingsplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand een gedetailleerd beplantingsplan van dit groenscherm is aangeduid.

Dit groenscherm dient uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn. De uitvoering van dit groenscherm moet ook als voorwaarde gekoppeld worden aan de stedenbouwkundige vergunning. Bij niet realisatie van dit groenscherm, vervalt de stedenbouwkundige vergunning. De afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan gekoppeld worden aan het betalen van een borgsom, teneinde de aanplant van het groenscherm afdwingbaar te maken. De gemeente kan nadere regels bepalen omtrent deze borgsom.

4.2.2. deelzone voor haag

Binnen onderhavige deelzone dient er een streekeigen haag aangeplant te worden met een maximale hoogte van 2,00 meter. Deze streekeigen haag kan zowel bestaan uit een gemengde soortensamenstelling, als uit één soort.

Haag:

- *Carpinus betulus*
- *Crataegus monogyna*
- *Ilex aquifolium*
- *Ulmus minor*
- *Ligustrum vulgare*
- *Salix caprea*
- *Fagus sylvatica*

4.2.3. deelzone t.o.v. het agrarisch gebied

Onderhavige deelzone moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit bladhoudende beplantingen en/of naaldhout. Deze wintergroene struiken en bomen dienen gelijkmatig verdeeld te worden over de gehele deelzone, zodat in elk seizoen een zekere afscherming van de activiteiten gehandhaafd blijft. Er dient een hakhoutbeheer met overstaanders toegepast te worden, dit om concurrentie met landbouwgewassen op aanpalende percelen tot een minimum te herleiden.

4.2.4. afsluiting

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten.

Deze afsluitingen zijn maximum 2,50 meter hoog.

